

NAČRT PRESKRBE Z ZEMLJIŠČI V OBČINI POSTOJNA



- Predlog -

Ig, september 2024

Naziv projekta:	Načrt preskrbe z zemljišči v občini Postojna
Namen projekta:	Strokovna podlaga za pripravo sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta občine Postojna
Naročnik:	Občina Postojna Ljubljanska cesta 4 6230 Postojna
Župan:	Igor Marentič
Izdelovalec projekta:	Lučka, okoljske in prostorske študije, Vanja Šendlinger s. p. Vrbljene 21 1292 Ig
Nosilka naloge:	mag. Vanja Šendlinger, univ. dipl. geog.
Sodelavci:	dr. Mojca Foški, univ. dipl. inž. geod.
Faza:	Predlog
Datum:	September 2024

KAZALO

1	UVOD	7
1.1	Oris problematike	7
1.2	Namen.....	7
1.3	Pravna podlaga.....	7
2	GEOGRAFSKI ORIS OBMOČJA OBRAVNAVE	9
2.1	Omejitev območja obravnave.....	9
2.2	Geografske značilnosti območja obravnave	9
3	ANALIZA STANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ V VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTIH OBČINE	12
3.1	Stavbna zemljišča na podlagi veljavnega prostorskega akta	12
3.2	Pozidanih stavbnih zemljišč iz podatkov masovnega zajema poseljenih zemljišč.....	13
4	POTENCIAL NEPOZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA PROSTORSKI RAZVOJ	15
4.1	Metodološka pojasnila glede izdelanega elaborata nepozidanih stavbnih zemljišč	15
4.2	Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč.....	21
4.2.1	Območja za bivanje.....	23
	Stanovanjske.....	23
	Površine podeželskega naselja (SK)	25
	Stanovanjske površine za posebne namene (SB)	27
4.2.2	Posebna območja	27
4.2.3	Območja centralnih dejavnosti CU in CD.....	29
4.2.4	Območja proizvodnih dejavnosti (IG) in (IK).....	30
4.2.5	Opuščena in neizkoriščena območja v občini Postojna	32
4.2.6	Povzetek analize nepozidanih stavbnih zemljišč	33
5	ANALIZA ZEMLJIŠČ V LASTI ALI SOLASTI OBČINE POSTOJNA.....	36
5.1	Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč v lasti Občine na območju OPPN	37
5.2	Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč v lasti Občine izven območja OPPN.....	39
6	PREDVIDENI RAZVOJ OBČINE	40
6.1	Predvideni demografski razvoj.....	40
6.1.1	Metodologija	40
6.1.2	Obstoječa starostna struktura	41
6.1.3	Demografske projekcije	43
6.1.3.1	Visoka varianta projekcij za občino Postojna.....	43
6.1.3.2	Visoka varianta projekcij za naselje Postojna (s Staro vasjo in Velikim Otokom)	44
6.1.3.3	Visoka varianta projekcij za naselje Hruševje	45
6.1.3.4	Visoka varianta projekcij za naselje Planina	47
6.1.3.5	Visoka varianta projekcij za naselje Prestranek.....	48
6.1.3.6	Visoka varianta projekcij za območje Podgora	49
6.1.3.7	Povzetek.....	51
6.2	Predvideni razvoj gospodarskih in družbenih dejavnosti	51
7	POTREBE PO STAVBNIH ZEMLJIŠČIH	52
7.1	Potrebe po stavbnih zemljiščih za bivanje	52
7.2	Potrebe po stavbnih zemljiščih za družbene dejavnosti.....	59
7.2.1	Družbena dejavnost.....	59
7.2.2	Socialna oskrba	59
7.3	Potrebe po stavbnih zemljiščih za gospodarske dejavnosti.....	60

8	ZAKLJUČEK	60
9	PODATKI O IZDELOVALCIH	62
10	VIRI, LITERATURA IN ZAKONODAJA.....	63

SEZNAM OKRAJŠAV

BTP	bruto tlorisna površina
EUP	enota urejanja prostora
FZ	faktor zazidanosti
FZI	faktor izrabe parcele
GD	gradbeno dovoljenje
GURS	Geodetska uprava RS
GP	gradbena parcela
NSZ	nepozidano stavbno zemljišče
NRP	namenska raba prostora
OPN	občinski prostorski načrt
OPPN	občinski podrobní prostorski načrt
PIP	prostorski izvedbeni pogoji
RS	razvojna stopnja zemljišča
SD OPN	spmembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta
Ur.l.RS	Uradni list Republike Slovenije
ZGO	Zakon o graditvi objektov
ZUreP	Zakon o urejanju prostora

SEZNAM PRILOG

PRILOGA 1:	Območje obravnave
PRILOGA 2:	Analiza stavbnih zemljišč v občini Postojna
PRILOGA 3:	Spisek OPPN (ki še niso sprejeti) z nepozidanimi stavbnimi zemljišči v Občini Postojna
PRILOGA 4:	Spisek območij izvetih iz območja obravnave na podlagi PIPP, Priloga 1 OPN Postojna
PRILOGA 5:	Preglednica števila in tipa gospodinjstev v dveh časovnih presekih (2011, 2021) za vsa naselja v občini Postojna
PRILOGA 6:	Demografska študija

SEZNAM PREGLEDNIC

Preglednica 1: Površine in deleži osnovne in podrobne namenske rabe prostora v občini Postojna (Vir: OPN Postojna).	12
Preglednica 2: Analiza poseljenih zemljišč iz Masovnega zajema poseljenih zemljišč (2021)	14
Preglednica 3: Določitev potencialna NSZ za namen gradnje v občini Postojna.	22
Preglednica 4: Potencialna NSZ za namen gradnje v občini Postojna po vrsti namenske rabe prostora.	22
Preglednica 5: Tipologije objektov na namenski rabi prostora SS.	23
Preglednica 6: Površina NSZ na območju namenske rabe prostora SSe1, 2, 3 in ocena možnega števila gradbenih parcel na obravnavanih območjih in v Občini Postojna.....	24

Preglednica 7: Površina NSZ na območju OPPN (ki še niso sprejeti) namenske rabe prostora SSe1, 2, 3 in ocena možnega števila oblikovanja stanovanjskih enot na obravnavanih območjih in v Občini Postojna.	24
Preglednica 8: Površina NSZ na območju namenske rabe prostora SSv1, 2 in ocena možnega števila gradbenih parcel na obravnavanih območjih in v Občini Postojna.	25
Preglednica 9: Površina NSZ na območju predvidenih OPPN namenske rabe prostora SSv1, 2 in ocena možnega števila oblikovanja stanovanjskih enot na obravnavanih območjih in v Občini Postojna.	25
Preglednica 10: Tipologije objektov na namenski rabi SK.	26
Preglednica 11: Površina NSZ na območju namenske rabe prostora SK in ocena možnega števila gradbenih parcel na obravnavanih območjih in v Občini Postojna.	26
Preglednica 12: Površina NSZ na območju predvidenih OPPN namenske rabe prostora SK in ocena možnega števila gradbenih parcel na obravnavanih območjih in v Občini Postojna.	27
Preglednica 13: Površina NSZ na območju namenske rabe prostora SB.	27
Preglednica 14: Površina NSZ na območju namenske rabe prostora BD.	28
Preglednica 15: Površina NSZ na območju predvidenih OPPN namenske rabe prostora BD.	28
Preglednica 16: Površina NSZ na območju namenske rabe prostora BT.	28
Preglednica 17: Površina NSZ na območju predvidenih OPPN namenske rabe prostora BT.	28
Preglednica 18: Površina NSZ na območju namenske rabe BT, ki so objekti državnega pomena in gradnja objektov ni dovoljena (dopustna le dejavnost).	29
Preglednica 19: Površina NSZ na območju namenske rabe prostora CDi.	29
Preglednica 20: Površina NSZ na območju namenske rabe prostora CDc.	29
Preglednica 21: Površina NSZ na območju namenske rabe prostora CU.	30
Preglednica 22: Površina NSZ na območju predvidenih OPPN namenske rabe prostora CU.	30
Preglednica 23: Površina NSZ na območju namenske rabe prostora IG.	31
Preglednica 24: Površina NSZ na območju predvidenih OPPN namenske rabe prostora IG.	31
Preglednica 25: Površina NSZ na območju namenske rabe prostora IK.	31
Preglednica 26: Površina NSZ na območju predvidenih OPPN namenske rabe prostora IK.	32
Preglednica 27: Površina Funkcionalno degradiranih območij v občini Postojna (SPIRIT, 2021).	32
Preglednica 28: Sintezna analiza NSZ po območjih in podrobnih namenskih rabah prostora v občini Postojna.	34
Preglednica 29: Večja območja NSZ v lasti Občine na predvidenih OPPN.	38
Preglednica 30: Pregled NSZ nad 1000 m ² v lasti Občine.	39
Preglednica 31: Visoka varianta - projekcije prebivalstva za občino Postojna na vsakih 5 let (število prebivalcev se nanaša na začetek leta).	43
Preglednica 32: Visoka varianta - projekcije prebivalstva za naselje Postojna (s Staro vasjo in Velikim Otokom) na vsakih 5 let (število prebivalcev se nanaša na začetek leta).	44
Preglednica 33: Visoka varianta - projekcije prebivalstva za naselje Hruševje na vsakih 5 let (število prebivalcev se nanaša na začetek leta).	46
Preglednica 34: Visoka varianta - projekcije prebivalstva za naselje Planina na vsakih 5 let (število prebivalcev se nanaša na začetek leta).	47

Preglednica 35: Visoka varianta - projekcije prebivalstva za naselje Prestranek na vsakih 5 let (število prebivalcev se nanaša na začetek leta).	48
Preglednica 36: Visoka varianta - projekcije prebivalstva za območje Podgora na vsakih 5 let (število prebivalcev se nanaša na začetek leta).	50
Preglednica 37: Visoka varianta - projekcije prebivalstva za občino Postojna in obravnavana območja (število prebivalcev se nanaša na začetek leta).	51
Preglednica 38: Število in velikost gospodinjstev po naseljih in obravnavanih območjih v Občini Postojna (vir: SURS, 2023).	55
Preglednica 39: Ocena dokončanih stanovanj po tipu in velikosti v Občini Postojna (Vir: SURS, 2023)... ..	55
Preglednica 40: Ocena potrebnih stanovanjskih enot v občini Postojna in obravnavanih območjih glede na demografske projekcije in statistične podatke (SURS, 2023).	56
Preglednica 41: Nenaseljena stanovanja v občini Postojna (SURS, 2023).	57
Preglednica 42: Ocena NSZ za stanovanjsko gradnjo (skupaj na območju OPPN) za izbrana naselja in Občino in ocena potreb do leta 2060.	58
Preglednica 43: Izdelovalci poročila.	62

SEZNAM SLIK

Slika 1: Lega občine Postojna.	9
Slika 2: Mesto Postojna.	10
Slika 3: Gostota prebivalcev v občini Postojna (Vir podatkov: SISTAGE, SURS, 2023, lastni prikaz)	11
Slika 4: Porazdelitev osnovnih namenskih rab prostora v Občini Postojna (vir: OPN Postojna, lastni prikaz).	13
Slika 5: Primer izločenih NSZ zaradi izdanega gradbenega dovoljenja.	16
Slika 6: Primer izločitve poligona manjšega od predpisane minimalne velikosti za določanje GP v OPN Postojna.	17
Slika 7: Primer izločitve poligona NSZ ustrezne velikosti, vendar neustrezne oblike (IOP manjši od 0,3). ..	18
Slika 8: Primer poligonov NSZ , ki jih kljub IOP manjšem od 0,3 nismo izločili iz NZS. Tovrstna presoje smo opravili pri poligonih večjih površin.	18
Slika 9: Primeri že oblikovanih gradbenih parcel na namenski rabi SS.	19
Slika 10: Primer območja OPPN in predvidena ocena gradbenih parcel za stanovanjsko rabo.	19
Slika 11: Območja obravnave, občina Postojna ter obravnavana naselja oziroma območja (Priloga 1)... ..	21
Slika 12: Primer zemljišč v lasti ali solast Občine na območju infrastrukture, izraženo v različnih namenskih rabah prostora (zgoraj levo na območju namenske rabe SK, zgoraj desno na območju namenske rabe K1, spodaj levo na območju namenske rabe G in spodaj desno na območju namenske rabe IG).	37
Slika 13: Primer zemljišč v lasti ali solast Občine (vijolična šrafura) na območju namenske rabe SSe1, kjer je predviden OPPN (EUP PO-088).	38
Slika 14: Lastništvo Občine na območju predvidenih OPPN (vijolična šrafura, območja v lasti Občine na območju predvidenega OPPN).	39
Slika 15: Relativna starostna struktura prebivalstva občine Postojna in Slovenije na dan 1. 1. 2023 (v % od celotnega števila prebivalcev)	41
Slika 16: Starostna piramida za občino Postojna na dan 1. 1. 2023.	42

1 UVOD

1.1 Oris problematike

Razvoj dejavnosti človeka se neposredno ali posredno odraža v rabi izredno omejene in glede na življenjsko dobo človeka, neobnovljive dobrine našega planeta, to je zemljiščih. Tudi na regionalni (in lokalni) ravni se razvoj odraža v prostoru, saj gospodarstvo in na sploh družba za svoj razvoj zahtevata fizični prostor. /2/

Načelo trajnostnega razvoja je osnovno izhodišče in vodilo za usmerjanje prostorskega razvoja Slovenije, kar je med drugim zapisano v Strategiji prostorskega razvoja Slovenije /12/. Glede na dejstvo, da zemljišča oz. tla človeku predstavljajo temeljni življenjski prostor ter bistvene pogoje za življenje in obstoj, se koncept trajnostnega razvoja nanaša tudi na upravljanje z zemljišči in prostorski razvoj. Dandanes se vse prepogosto srečujemo s slabimi praksami rabe zemljišč, kjer med drugim pogosto izpostavljammo potratno širjenje pozidave, še posebej na območje kmetijskih zemljišč. Človek namreč za svojo dejavnost potrebuje fizični prostor, to je zemljišča, ki predstavljajo prostor za bivanje, gospodarski razvoj, prosti čas ipd. Zdi se, da se pozidava zemljišč širi dosti hitreje kot sam razvoj družbe, vključno z demografskim razvojem. Če temu dodamo še napovedi o staranju prebivalstva Slovenije, bi morali skladno s smernicami trajnostnega razvoja pri prostorskem načrtovanju več pozornosti nameniti projekcijam demografskih gibanj /2/ in tudi spremenjenim vzorcem dela in bivanja (delo na/od doma).

Glede na orisano problematiko in zastavljene cilje načela trajnostnega razvoja, se kot samo po sebi potrebno ali celo kot nujno kaže, da se v procesu prostorskega načrtovanja upošteva ocena potreb po stavbnih zemljiščih, ki bodo sledile predvidenim demografskim gibanjem in dejanskim razvojnim potrebam lokalne skupnosti. Seveda so dolgoročne ocene potreb vedno nevhvaležne, saj vključujejo veliko neznank in predpostavk, vendar ob sprotne spremljanju dogajanja (spreminjanja stanja) s podanimi ocenami lahko zelo hitro ukrepamo.

1.2 Namen

Osnovni namen strokovne podlage ***Načrt preskrbe z zemljišči v občini Postojna*** (v nadaljevanju: načrt preskrbe) je prikazati vpliv predvidenega demografskega in gospodarskega razvoja občine Postojna na potrebe po stavbnih zemljiščih v občini. Ocena potreb po stavbnih zemljiščih predstavlja pomembno podlago za odločevalce s področja prostorskega urejanja na območju občine Postojna, kot tudi pomembno informacijo o razvoju trga zemljišč.

Načrt preskrbe je ključnega pomena za izvrševanje prostorsko vezanih strategij in razvojnih programov ter za ustvarjanje prostorskih pogojev za učinkovito gospodarjenje z nepremičninami, delovanje trga zemljišč in posledično vzdržan prostorski razvoj.

Lokalna skupnost tako za potrebe priprave sprememb in dopolnitev prostorskega akta predhodno zagotavlja pripravo študije, v kateri bodo identificirane bodoče potrebe po stavbnih zemljiščih, z delitvijo zemljišč po namenu, in hkrati ocenjen primanjkljaj razpoložljivih zemljišč za gradnjo za izbrane dejavnosti.

1.3 Pravna podlaga

Izdelava Načrta preskrbe temelji na določilih *Zakona o urejanju prostora-2 (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US)* in določilih *Zakona o urejanju prostora-3 (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10)*.

Skladno s 60. členom ZUreP-2 in 198. členom ZUreP-3 se za pripravo prostorskega akta predhodno izdelajo ustrezne strokovne podlage. S strokovnimi podlagami se:

- ugotovijo in analizirajo podatki iz prejšnjega odstavka, problemi, razvojne potrebe in možnosti, stanje glede fizičnih lastnosti in pravnega stanja prostora, ranljivost prostora in ugotovijo tveganja in pričakovani vplivi na posamezne sestavine prostora in okolja, pričakovani učinki na gospodarski razvoj in družbeno-socialno okolje ter analizirajo prostorske, tehnične in tehnološke možnosti načrtovanih prostorskih ureditev,
- pripravijo strokovne rešitve načrtovanih prostorskih ureditev ter
- opravi vrednotenje in primerjava ali utemeljitev rešitev.

Skladno z 61. členom ZUreP-2 in 63. členom ZUreP-3 se strokovna podlaga pripravi v obsegu, vsebini in obliki, ki ustreza zahtevnosti obravnavane problematike, omogoča usklajevanje razvojnih in varstvenih interesov ter zagotavlja transparentne strokovne rešitve. Obseg, vsebina in roki za izdelavo strokovnih podlag se določijo v začetnem delu postopka priprave prostorskih aktov, pri čemer se o tem izrečejo tudi nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri pripravi posameznega dela strokovnih podlag.

Načrt preskrbe z zemljišči je pripravljen v skladu s 198. členom (načrt preskrbe z zemljišči) ZUreP-3, in sicer:

1. Količinsko in časovno usklajeno zagotavljanje zemljišč in pravic na njih za prostorski razvoj se izvaja na podlagi načrta preskrbe in upravljanja z zemljišči (v nadaljnjem besedilu: načrt preskrbe).
2. Načrt preskrbe vsebuje kratkoročni, srednjeročni in dolgoročni del, pri čemer se šteje, da je kratki rok obdobje do dveh let, srednji rok od dveh do petih let, dolgi rok od pet do petnajst let.
3. Načrt preskrbe pripravi občina na podlagi razvojnih dokumentov občine in občinskih prostorskih aktov.
4. Za oceno potreb po stavbnih in drugih zemljiščih se izdela strokovna podlaga, v kateri se:
 - a. analizira stanje stavbnih zemljišč iz evidence stavbnih zemljišč;
 - b. ocenijo potrebe po stavbnih zemljiščih za bivanje (stanovanja vseh vrst, zlasti javna najemna stanovanja), gospodarske dejavnosti in družbene infrastrukture, gospodarske javne službe in druge sektorske načrte občine po časovnih obdobjih iz drugega odstavka tega člena.
5. Za pripravo strokovne podlage se uporabijo tudi strokovne podlage pripravljene v postopkih priprave prostorskih aktov, zlasti urbanistična zasnova, ocene demografskega razvoja, gospodarskega razvoja po gospodarskih dejavnostih ter razvoja občinske prometne infrastrukture in drugih občinskih infrastrukturnih omrežij.
6. Načrt preskrbe vsebuje besedilni in grafični del. Strokovna podlaga iz prejšnjega odstavka je spremljajoče gradivo načrta preskrbe.
7. Načrt preskrbe sprejme občinski svet.
8. Načrt preskrbe je podlaga za izvajanje ukrepov zemljiške politike v skladu z ZUreP-3 ter za pridobivanje zemljišč, razpolaganje z njimi in upravljanje teh v skladu s predpisi, ki urejajo stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

2 GEOGRAFSKI ORIS OBMOČJA OBRAVNAVE

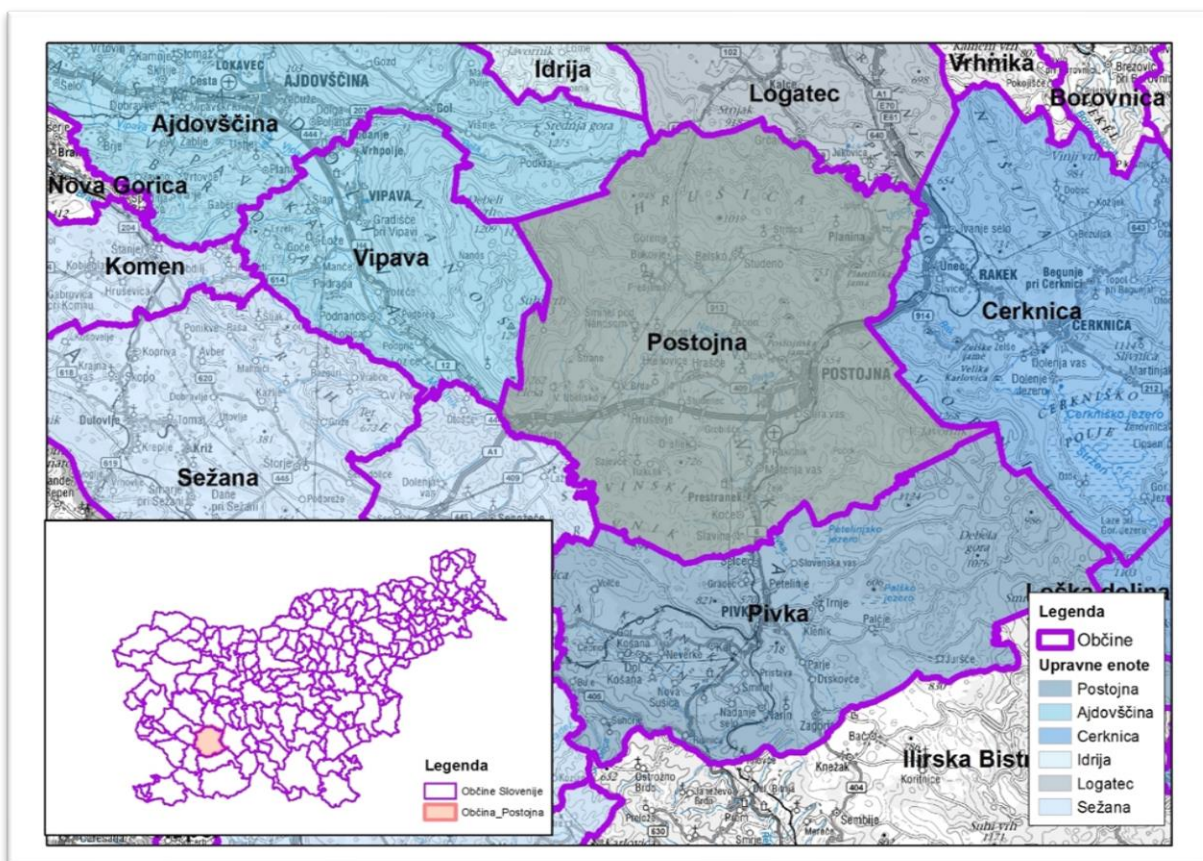
2.1 Omejitve območja obravnave

Območje obravnave v pričujoči strokovni podlagi je celotno ozemlje občine Postojna, določeno z mejo občine Postojna iz Evidence prostorskih enot pri Geodetski upravi RS. Gre torej za območje velikosti 270 km². Glede na velikost ozemlja sodi občina med večje Slovenske občine, saj se uvršča na 13. mesto. /7/ V njej je 40 naselij.

Območje obravnave je prikazano v Prilogi 1.

2.2 Geografske značilnosti območja obravnave

Občina Postojna leži v jugozahodnem delu Slovenije in meji na sedem sosednjih občin, in sicer na občine Divača, Vipava, Ajdovščina, Logatec, Cerknica in Pivka. Administrativno sodi pod Upravno enoto Postojna. Občinsko središče je mesto Postojna, ki ima za prebivalce občine pomembno zaposlitveno, izobraževalno, kulturno, prometno, oskrbno in upravno-administrativno funkcijo. Mesto Postojna je 17. mesto po velikosti v Sloveniji in ima v skladu z *Zakonom o lokalni samoupravi (Ur. l. RS, št. 94/07 in kasnejše spremembe)* status mesta.



Slika 1: Lega občine Postojna.

Občina Postojna leži v Primorsko – notranjski statistični regiji in je med občinami v tej statistični regiji največja po številu prebivalcev, po površini je večja Ilirska Bistrica.

Skladno z Novo naravnogeografsko regionalizacijo Slovenije, ki so jo med letoma 1993 in 1995 pripravili na Geografskem inštitutu ZRC SAZU in Inštitutu za geografijo (/5/), leži občina Postojna v makroregiji Dinarski svet, ki se razprostira v južni Sloveniji in zavzema dobro četrtno njenega površja. Makroregija Dinarski svet se deli na submakroregiji Dinarske planote in Dinarska podolja z ravniki, pri čemer leži občina Postojna delno v obeh. Na podlagi podrobnejše regionalizacije leži občina delno v mezoregijah »Pivško podolje in Vremščica«, »Nanos, Hrušica in Trnovski gozd« ter »Javorniki in Snežnik«.

Središčno vlogo v občini ima mesto Postojna, ki leži skoraj v središču občine ob pomembnih cestnih in železniških povezavah; Ljubljana je oddaljena približno 55 km, Koper 58 km, Nova Gorica 60 km. Ugodne prometne povezave s prestolnico (Ljubljano), pristaniščem Koper ter z bližnjimi velikimi centri v sosednjih državah (Trst - Italija, Reka - Hrvaška) dajejo mestu Postojna in občini posebni pomen v gospodarskem in prometnem razvoju. Vsekakor pa je močna gospodarska panoga tudi turizem. Park Postojnska jama obišče letno do 700.000 obiskovalcev, skupno število obiskovalcev v vseh letih uradnega odprtja pa je že preseglo 39 milijonov.

V drugi polovici leta 2023 je imela občina okrog 17.260 prebivalcev, pri čemer število prebivalcev zmerno narašča. Od leta 2011 se je število prebivalcev povečalo za 9,8 %.



Slika 2: Mesto Postojna.

Gostota poseljenosti je nižja od slovenskega povprečja (104 preb./km²), saj na km² živi 64 prebivalcev (leta 2023). Največja gostota poselitve je na območju mesta Postojna (300 preb./km²), v naseljih Matenja vas, Prestranek, Dilce in Hrašče. V občinskem središču je konec leta 2023 bivalo 58 % prebivalcev občine. Na Hrušici je poselitev redkejša, prav tako tudi na območju Slavinskega ravnika ter seveda na območju Počka (vojaško območje).

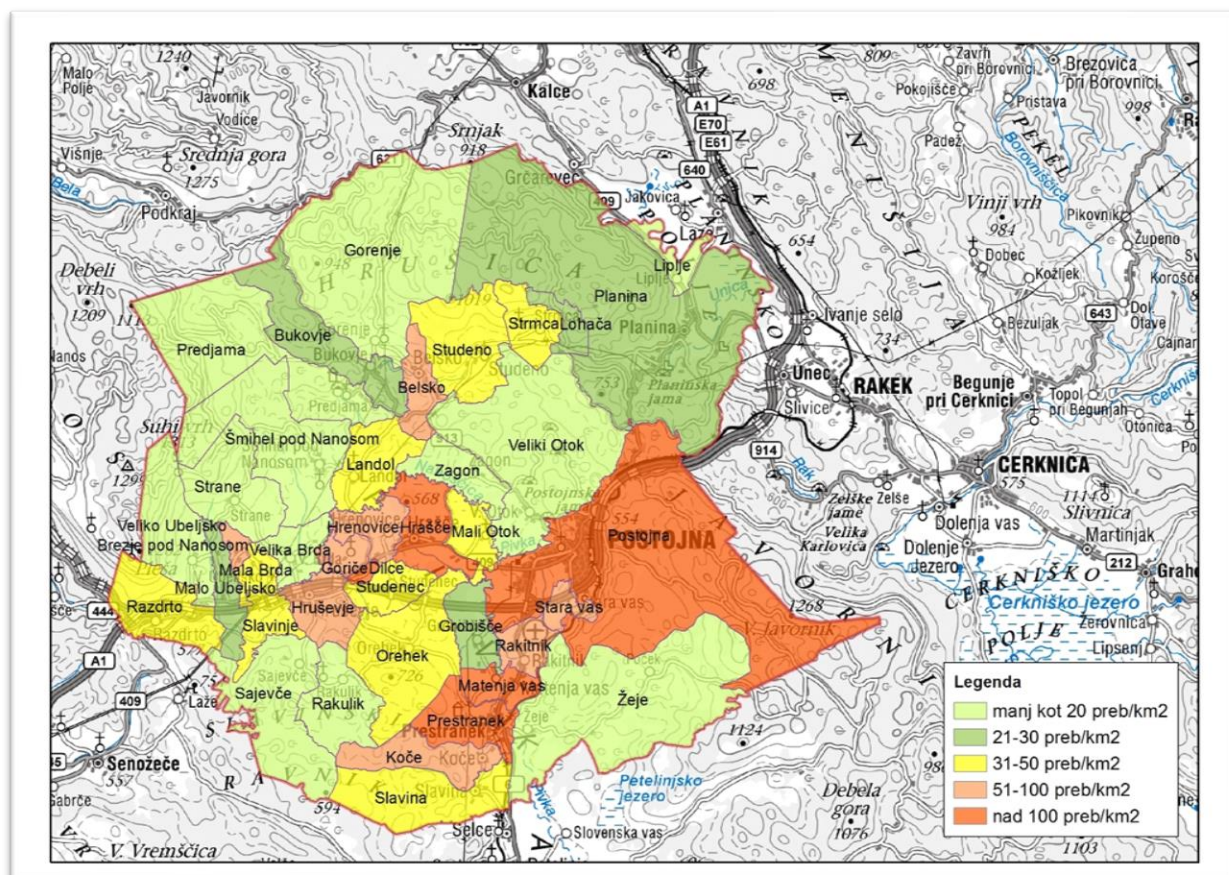
Severni del občine sega v južne obronke kraške planote Hrušica, ki se dviga vse do 950 metrov nadmorske višine. Značilne so številne kotanje, predvsem uvale. Značilni vremenski pojav je burja, ki se s planote spušča proti podolju. Hrušica je gozdnata, z razširjenim dinarskim gozdom bukve in jelke. Prst je plitva rendzina, zato je kmetijstvo usmerjeno predvsem v živinorejo. Poselitev je redka.

Osrednji in večji del občine je na območju Pivškega podolja, tako imenovana Postojnska kotlina ali celo poimenovano Postojnsko polje, v katerem se prepletajo značilnosti kraškega in rečnega površja. Pomembna sta vodotoka Nanošica in Pivka. Pomemben je tudi postojnski jamski sistem, to je splet suhih in vodnih rovov, ki so dostopni skozi pet ločenih vhodov. Skoraj 21 km dolg jamski sistem je velika turistična znamenitost tega območja. Na koncu slepe doline Lokve je 6,5 km dolga jama pod gradom ali Predjama. Pivško podolje, ki leži neposredno pod Postojnskimi vrati (najnižji prelaz med Jadranskim morjem in celinskim območjem) ima zaradi burje povprečno nižje temperature od slovenskega povprečja. Burja je najpogostejša januarja in najbolj silovita na območju Razdrtega. Pokrajina je tudi precej namočena, največ dežja je spomladi in jeseni. Prepletajo se submediteranske in dinarske rastlinske vrste.



Na vzhodu sega občina Postojna tudi na Javornike. Gre predvsem za gozdnato in neposeljeno visoko kraško planoto z nadmorskimi višinami med 700 in 1200 metri nad morjem. Je zelo namočena pokrajina z veliko kraškimi pojavi, številnimi brezni in udornicami. Predvsem v zimskem času je veliko padavin (snega). Kraška planota leži v tako imenovanem »žlednem« pasu. Naravno bogastvo gozdov izkoriščajo prebivalci obrobnihi naselij. Zaradi gozdnega gospodarstva je območje preprejeno z gozdnimi potmi, ki so primerne tudi za razvoj pohodništva, kolesarstva in drugih športno-turističnih dejavnosti.

Poseljenost občine je zelo raznolika, od skoraj neposeljenih območij na kraških planotah do Postojne, kjer je gostota 300 preb./km² (glej Slika 3).



Slika 3: Gostota prebivalcev v občini Postojna (Vir podatkov: SISTAGE, SURS, 2023, lastni prikaz)

3 ANALIZA STANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ V VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTIV OBČINE

3.1 Stavbna zemljišča na podlagi veljavnega prostorskega akta

Veljavno namensko rabo prostora občine Postojna določa *Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Postojna* (Prva objava: Uradni list RS, št. 84/10 in kasnejše spremembe in dopolnitve: Uradni list RS, št. 90/10, 110/10, 105/11, 79/12, 80/12, 102/12, 14/13, 58/13, 17/14-DPN_Poček, 15/15, 27/16, 9/17, 75/17-odl._US, 27/18, 48/18, 3/19, 45//19 – LP1, 64/19 – LP2, 74/21 – LP3, 108/21 – LP4, 108/21 – LP5, 153/21 – LP6) (v nadaljevanju OPN Postojna). Uradno prečiščeno besedilo Odloka OPN Postojna je objavljeno na spletni strani občine (<https://www.postojna.si/act/11909>, pridobljeno oktober 2023).

Podatke veljavne namenske rabe prostora smo pridobili s spletne strani IObcina dne 6.11.2023. Analizirali smo površine in deleže osnovnih in podrobnih kategorij namenske rabe prostora (Preglednica 1).

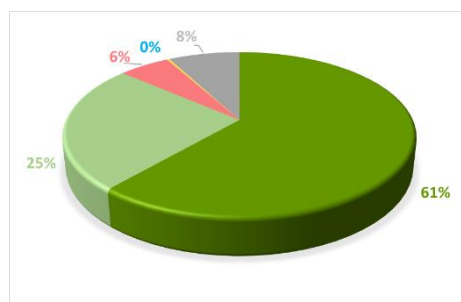
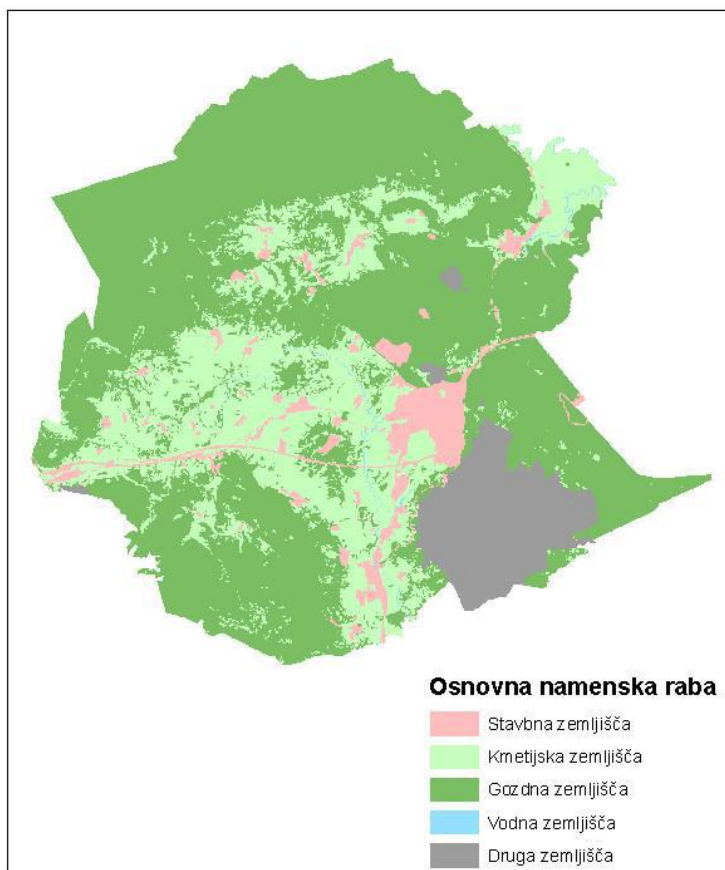
Preglednica 1: Površine in deleži osnovne in podrobne namenske rabe prostora v občini Postojna (Vir: OPN Postojna).

Osnovna namenska raba prostora	Podrobna namenska raba prostora		Površina (ha)	Delež (%)	Površina (ha)	Delež (%)
Območja gozdov	gozdna zemljišča	G	16.575,26	61,42%	16.575,26	61,42%
Območja kmetijskih zemljišč	najboljša kmetijska zemljišča	K1	3.525,78	13,06%	6.734,40	24,95%
	druga kmetijska zemljišča	K2	3.208,62	11,89%		
Območja stavbnih zemljišč	površine razpršene poselitve	A	23,91	0,09%	1.500,19	5,56%
	stanovanjske površine	SS	229,09	0,85%		
	stanovanjske površine za posebne namene	SB	6,60	0,02%		
	površine podeželskega naselja	SK	371,51	1,38%		
	površine počitniških hiš	SP	6,27	0,02%		
	osrednja območja centralnih dejavnosti	CU	72,77	0,27%		
	druga območja centralnih dejavnosti	CD	14,39	0,05%		
	gospodarske cone	IG	101,68	0,38%		
	površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo	IK	15,39	0,06%		
	površine za turizem	BT	57,89	0,21%		
	površine drugih območij	BD	14,85	0,06%		
	površine za oddih in šport	ZS	108,19	0,40%		
	parki	ZP	1,53	0,01%		
	površine za vrtičkarstvo	ZV	8,17	0,03%		
	pokopališča	ZK	5,47	0,02%		
	druge urejene zelene površine	ZD	167,80	0,62%		
	območja prometnih površin	P	23,08	0,09%		
	površine cest	PC	163,42	0,61%		
	površine železnic	PŽ	43,59	0,16%		
	letališča	PL	24,81	0,09%		
	ostale prometne površine	PO	12,38	0,05%		
	območje energetske infrastrukture	E	1,51	0,01%		
	območje okoljske infrastrukture	O	9,00	0,03%		
	območje za potrebe obrambe	F	16,88	0,06%		

Osnovna namenska raba prostora	Podrobna namenska raba prostora		Površina (ha)	Delež (%)	Površina (ha)	Delež (%)
Območja voda	celinske vode	VC	80,67	0,30%	80,67	0,30%
Območja drugih zemljišč	površine nadzemnega pridobivalnega prostora	LN	10,51	0,04%	2.095,93	7,77%
	območje za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami	N	0,59	0,00%		
	območje za potrebe obrambe zunaj naselja	f	2.084,84	7,73%		
SKUPAJ			26.986,47	100,00%	26.986,47	100,00%

Površina stavbnih zemljišč v občini Postojna znaša 1.500,19 ha, od tega 267 ha območja prometnih površin, 291,16 ha zelenih površin ter 914,36 ha drugih stavbnih površin. Največji delež stavbnih površin predstavlja območje za bivanje, in sicer 637,39 ha.

61,42 % površine občine je pokrito z gozdom, kmetijska zemljišča pa predstavljajo nekoliko manj kot 25 % površine občine. Stavbna zemljišča so določena na 5,56 % površine občine, 0,3 % je namenjeno vodam, 7,77 % pa je namenjeno drugim zemljiščem, predvsem za potrebe obrambe zunaj naselja (Slika 4).



Slika 4: Porazdelitev osnovnih namenskih rab prostora v Občini Postojna (vir: OPN Postojna, lastni prikaz).

3.2 Pozidanih stavbnih zemljišč iz podatkov masovnega zajema poseljenih zemljišč

V okviru projektov eProstor je bil v aprilu 2019 izveden Masovni zajem poseljenih zemljišč za namen vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč po 252. členu *Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US)*. Pozidana zemljišča občine Postojna smo prevzeli s

spletne strani MNVP (<https://pis.eprostor.gov.si/pis/tematski-zbirni-sloji/podatki-zemljiska-politika>, pridobljeno januar 2024). Zajem in priprava podatkov je iz avgusta 2021 (Masovni zajem poseljenih zemljišč, tehnično poročilo, 2021). V okviru masovnega zajema so bila obravnavana poseljena zemljišča kot pripadajoča zemljišča stavb, gradbeno inženirskih objektov in drugih zemljišč.

Po podatkih masovnega zajema poseljenih zemljišč je v Občini Postojna 2.643,017 ha pripadajočih zemljišč (Preglednica 2). Podatek 15,5 ha poseljenih zemljišč na območju kmetijskih zemljišč in gozdnih zemljišč kaže na to, da se kot pripadajoča zemljišča objektom za njihovo redno rabo uporabljajo tudi zemljišča, ki so po dejanski rabi določena kot kmetijska in gozdna zemljišča. Celotno območje drugih zemljišč je umeščeno v pripadajoča zemljišča, četudi po namenski rabi ta zemljišča ne spadajo v stavbna zemljišča. Najbolj izstopajoče je območje za potrebe obrambe izven naselja (PNRP OZN je f), ki predstavlja kar 2.040 ha zemljišč.

V preglednici 2 sta prikazana obseg in struktura pozidanih stavbnih zemljišč, kakor izhaja iz podatkov Masovnega zajema poseljenih zemljišč, dostopnih v Evidenci stavbnih zemljišč MNVP.

Preglednica 2: Analiza poseljenih zemljišč iz Masovnega zajema poseljenih zemljišč (2021)

OSNOVNA NAMENSKA RABA PROSTORA	ONRP ID	PODROBNA NAMENSKA RABA PROSTORA (OZN)	POVRŠINA (ha)	POVRŠINA (ha)
OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	1	SS	119,782	362,016
	1	SK	223,340	
	1	SB	5,299	
	1	SP	2,520	
	1	A	11,075	
	1	CD	10,519	49,294
	1	CU	38,775	
	1	IG	61,680	72,808
	1	IK	11,128	
	1	BT	25,491	35,188
	1	BD	9,697	
	1	ZS	12,357	29,379
	1	ZP	0,135	
	1	ZV	4,268	
	1	ZD	9,131	
	1	ZK	3,489	
	1	P	0,099	10,551
	1	PC	1,430	
	1	PŽ	0,222	
	1	PL	8,024	
	1	PO	0,775	
	1	E	0,732	22,551
	1	O	5,249	
	1	F	16,570	
OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ	2	K1	7,810	15,505
	2	K2	7,695	
OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ	3	G	1,818	1,818
OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ	5	f	2.039,905	2.043,906
	5	LN	3,541	
	5	N	0,460	
SKUPAJ			2.643,017	2.643,017

4 POTENCIAL NEPOZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA PROSTORSKI RAZVOJ

4.1 Metodološka pojasnila glede izdelanega elaborata nepozidanih stavbnih zemljišč

Veljavna namenska raba

Občina je posredovala veljavno namensko rabo prostora /10/ ter tehnične popravke za posodobitev na zemljiški kataster (ZKN).

Podatki veljavne namenske rabe so podrobneje analizirani v poglavju 3.1. Še posebej so pomembna stavbna zemljišča.

Podatki masovnega zajema poseljenih zemljišč

Podatke masovnega zajema poseljenih zemljišč smo uporabili kot pozidana stavbna zemljišča. Podatki masovnega zajema poseljenih zemljišč so podrobneje analizirani v poglavju 3.2.

Neposeljena zemljišča v občini Postojna (v nadaljevanju: nepozidana stavbna zemljišča - NSZ)

Veljavno namensko rabo prostora posodobljeno na ZKN smo grafično presekali s podatki Poseljenih in sorodnih zemljišč (iz Masovnega zajema poseljenih zemljišč). Od vseh stavbnih zemljišč v občini Postojna (1.453,6537 ha) je **610,849¹ ha nepozidanih stavbnih zemljišč (v nadaljevanju 613,320 ha)**. Podatke nepozidanih stavbnih zemljišč smo nato uredili.

Iz sloja smo izločili vse namenske rabe prostora, na katerih **se ne ugotavlja** potenciala neposeljenih zemljišč:

- Območja zelenih površin (Z, ZS, ZP, ZV, ZD, ZK); **239,844 ha**,
- Območja prometnih površin (P, PC, PŽ, PL, PH, PR, PO); **40,049ha**,
- Območja energetske infrastrukture; **1,390 ha**,
- Območja okoljske infrastrukture; **2,78 ha**,
- Območja za potrebe obrambe v naselju; **0,01 ha**.

Obravnavna namenska raba prostora A

Skladno z dogovorom z občino Postojna smo izločili namensko rabo prostora A (območja posamične poselitve). Na območju posamične poselitve (razpršene poselitve z namensko rabo prostora A), je skladno s 134. in 135. členom ZUreP-3 /14/, možno območje stavbnega zemljišča z lokacijsko preveritvijo tudi povečati, in sicer za največ 600 m² oz. največ 20 % območja. Teh sprememb v prihodnje ni mogoče predvideti.

Izločili smo **9,194 ha NSZ** z namensko rabo prostora A (površine razpršene poselitve), saj ta območja skladno z OPN Postojna niso predvidena za razvoj nove poselitve.

Obravnavna namenska raba prostora SP

Skladno z dogovorom z občino Postojna smo izločili namensko rabo prostora SP (površine počitniških hiš), saj ta območja niso namenjena stalnemu bivanju. Na območju Slavina EUP - SV-001 je predviden OPPN (površina 2,503 ha).

Skupaj smo izločili **3,071 ha NSZ** z namensko rabo prostora SP.

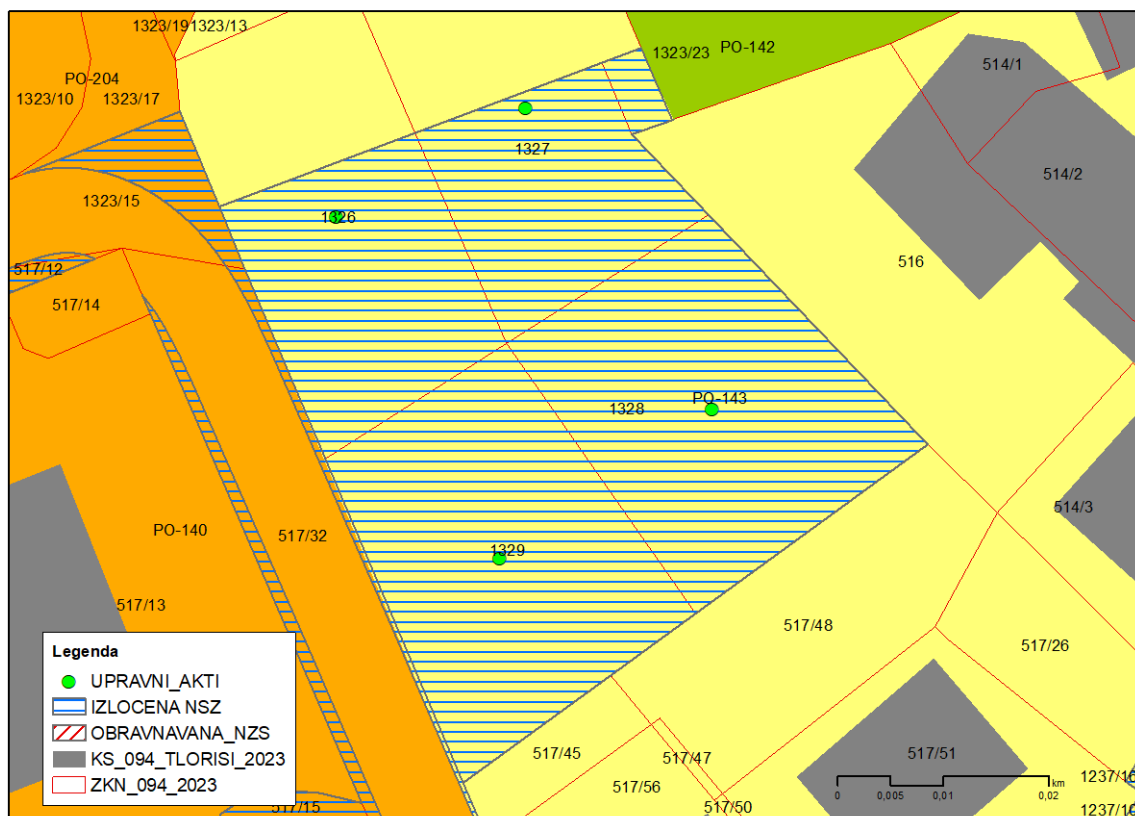
¹ Površini 610,849 ha nepozidanih stavbnih zemljišč smo prišteli še 2,472 ha zemljišč iz EUP OR-001 (NRP = BD), ki jih Občina obravnava tudi kot potencial, ter tako v nadaljevanju operirali s površino **613,320 ha**.

Izločitev zemljišč z izdanim gradbenim dovoljenjem za zahtevni ali nezahtevni objekt

Na nepozidanih stavbnih zemljiščih smo preverili podatke o upravnih aktih, ki se nanašajo na gradnjo (<https://pis.eprostora.gov.si/pis/spletni-servisi/upravni-akti-s-podrocja-graditve-objektov>, pridobljeno januar 2024). Podatki so dostopni od leta 2015 in vsebujejo tudi podatke o gradbenih dovoljenjih in uporabnih dovoljenjih.

Od leta 2015 do januarja 2024 je bilo v Občini Postojna izdanih 2.062 različnih upravnih aktov s področja graditve (gradbena dovoljenja, uporabna dovoljenja, pričetek gradnje in predodločbe). Z grafičnim presekom upravnih aktov s področja graditve in nepozidanih stavbnih zemljišč, ter z vsebinsko presojo, smo določili nepozidana stavbna zemljišča z izdanimi upravnimi akti s področja graditve. Izdanih je bilo **37** gradbenih dovoljenj, ki spreminjajo namensko rabo prostora iz nepozidanega v pozidano stavbno zemljišče. Gradbena dovoljenja so bila izdana na **6,6 ha** zemljišč, ki smo jih izločili iz NZS.

Vendar moramo tudi pri izdanih gradbenih dovoljenjih biti zelo previdni. Nismo izločili NSZ, na katerih je bilo izdano gradbeno dovoljenje za gradnjo podpornega zidu ali pa za komunalno opremo, manjše enostavne objekte ipd. Prav tako je treba biti previden pri izločanju zelo velikih NSZ z izdanim gradbenim dovoljenjem, saj se lahko gradbeni namen izvede le na delu tega območja.



Slika 5: Primer izločenih NSZ zaradi izdanega gradbenega dovoljenja.

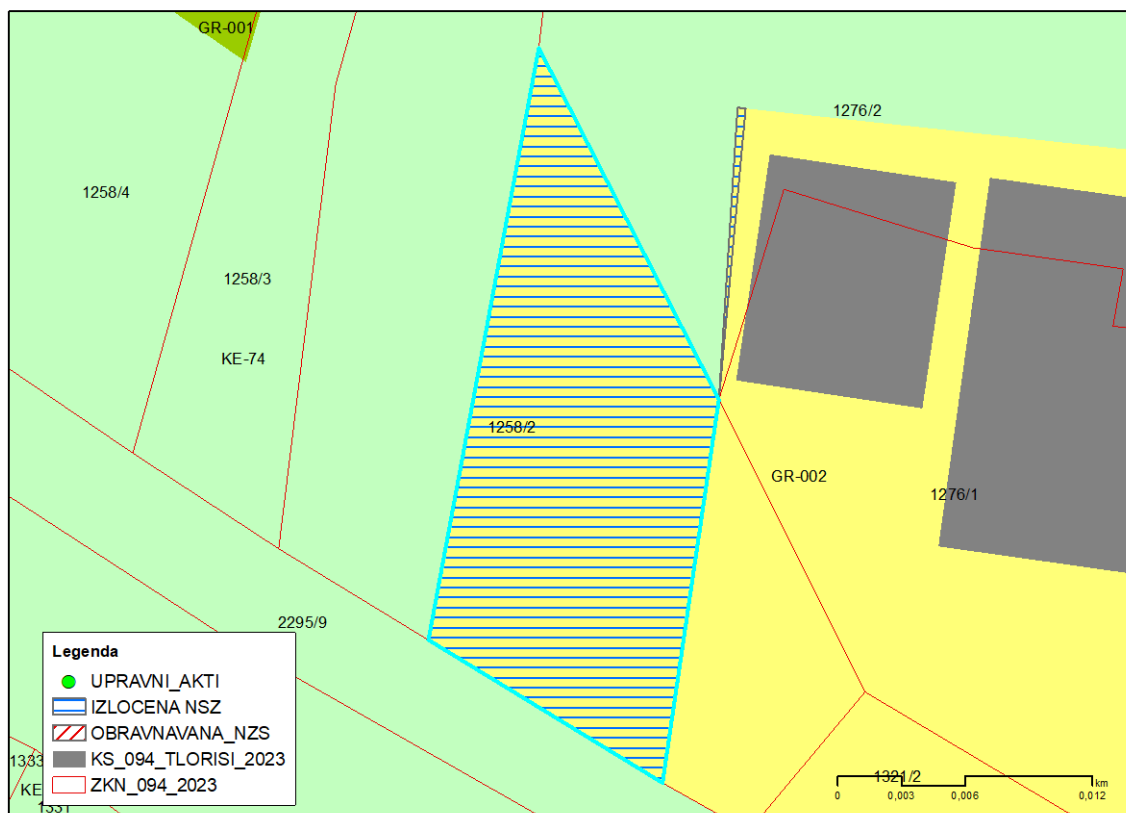
Izločitev zemljišč manjših od določene minimalne velikosti gradbene parcele

Poligone znotraj iste namenske rabe prostora in EUP smo združili. V kolikor velikost poligona NSZ ni dosegala minimalne predpisane velikosti, smo take poligone izločili. Pri tem smo upoštevali minimalne velikosti gradbenih parcel, kakor izhajajo iz splošnih določil OPN Postojna:

- na območju SS – minimalna površina gradbene parcele naj bo **400 m²**;
- na območju SK – minimalna površina gradbene parcele naj bo **600 m²**;
- na območju SS strnjena gradnja-objekti v nizu – minimalna površina gradbene parcele naj bo **250 m²**.

Na območju namenske rabe prostora SS smo izločili vse poligone manjše od 400 m², na območju namenske rabe prostora SK pa poligone manjše od 600 m². Na sliki 6 je prikazana izločitev poligona manjšega od predpisane minimalne velikosti gradbene parcele (parceta 1258/2 k. o. 2487, NRP SKv, 268 m²).

Skupaj smo izločili **16,505 ha** poligonov neustrezne velikosti, glede na predpisane minimalne velikosti gradbene parcele.



Slika 6: Primer izločitve poligona manjšega od predpisane minimalne velikosti za določanje GP v OPN Postojna.

Izločitev poligonov neustrezne oblike za namen gradnje

Poleg minimalne velikosti poligona/parcele, mora biti ta tudi ustrezne oblike. Zelo ozki poligoni (ožji od 16² m), nazobčanih oblik, s številnimi ostrimi koti ipd. so neustrezni. Poligon mora zadostovati pogoju, da lahko vanj včrtamo pravokotnik s stranico 16 m.

Obliko poligonov smo določili z Indeksom oblike parcel (IOP). Najpogosteje uporabljeni indeks oblike je indeks kompaktnosti, ki temelji na razmerju med površino (A) in obsegom (P) in je zapisan z enačbo

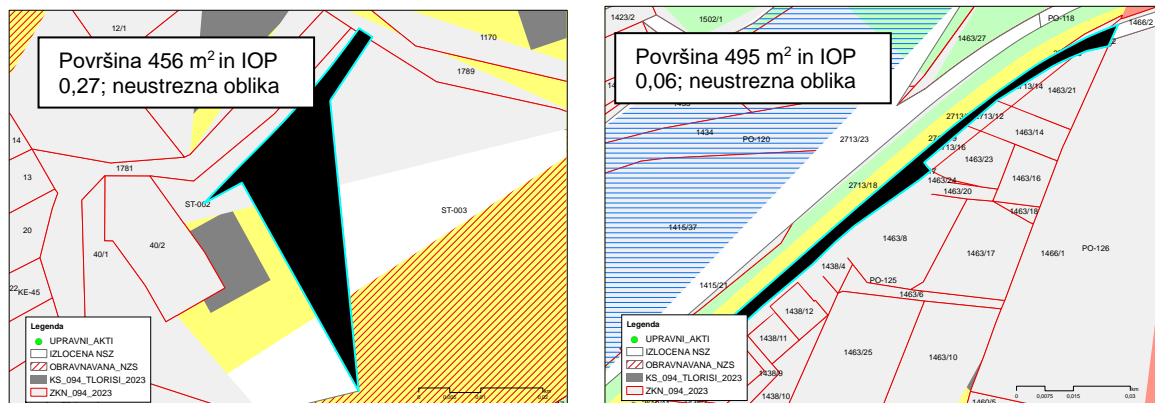
$$I_c = \frac{4\pi A}{P^2}$$

Kvadrat obsega P odpravi vpliv merila, dodana vrednost π pa omogoči pridobitev vrednosti v razponu od 0 do 1. Bližje kot je vrednost 0, slabše oblike je poligon in obratno, bližje ko je vrednosti 1, bolj kompakten je poligon. Iz nadaljnje obravnave smo izločili vse poligone, kjer je indeks oblike parcel (IOP) **manjši od 0,3**. Za 112 poligonov z IOP manjšim od 0,3 in večjimi površinami smo opravili strokovno presojo in v kolikor je možno oblikovati vsaj eno GP minimalne predpisane površine, smo take poligone

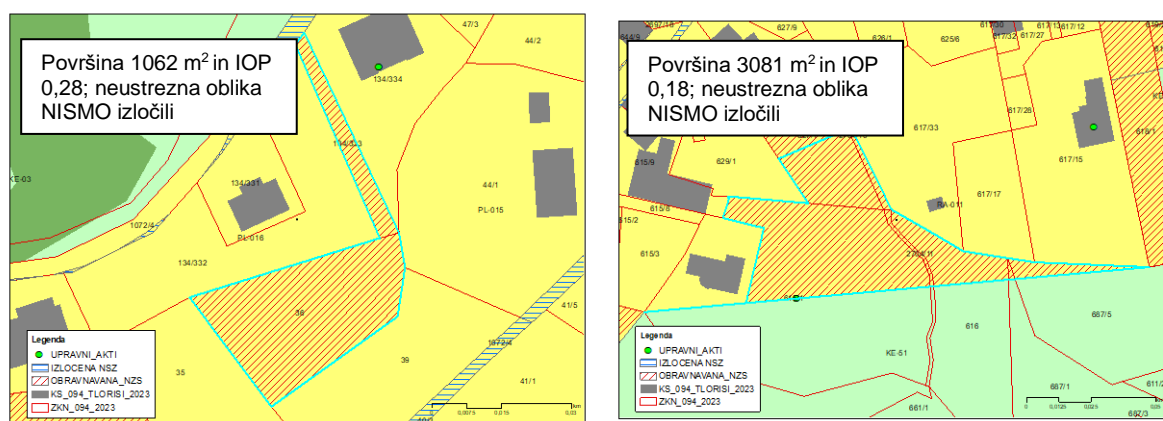
² Običajna širina objekta (stanovanjska gradnja) 8 m in upoštevanje odmika od parcelnih meja (4 m).

ohranili med NSZ. Primeri poligonov, ki jih nismo izločili, kljub temu, da je IOP manjši od 0,3 so na naslednjih slikah.

Skupaj smo izločili **5,057 ha** poligonov, ki ne ustrezajo možnosti oblikovanja gradbene parcele.



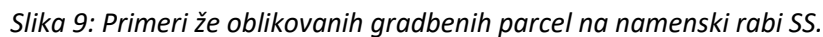
Slika 7: Primer izločitve poligona NSZ ustrezne velikosti, vendar neustrezne oblike (IOP manjši od 0,3).



Slika 8: Primer poligonov NSZ, ki jih kljub IOP manjšem od 0,3 nismo izločili iz NZS. Tovrstna presoje smo opravili pri poligonih večjih površin.

Upoštevanje že izvedene parcelacije na območju stavbnih zemljišč

Če so na območju posamezne namenske rabe prostora že oblikovane gradbene parcele (najpogosteje na namenski rabi SS), smo upoštevali število že oblikovanih gradbenih parcel (primer Slika 9).



Način urejanja: OPPN

Površina OPPN: 9.69

Izločitev za potrebe zelen

površin: 15 % = 1.454 m²

Minimalna površina na SKe: 600 m²

Ocena GP: 13 GP za stanovanjsko gradnjo

Območja vseh OPPN, ki še niso sprejeti, in njihov potencial je prikazan v Prilogi 3.

Skupaj je od 90 območij, na katerih je sprejet ali predviden OPPN, potencial izkazalo 47 območij OPPN v skupni površini **97,2931 ha**, v namenskih rabah prostora SK, SS, BT, BD, CU in IG.

Pogojno zazidljiva območja

Skladno s Prilogo 1 veljavnega OPN Postojna /10/ so nekatera območja pogojno zazidljiva. Ta območja smo iz analize stavbnih zemljišč izločili ter jih prikazali posebej (Priloga 4). Omejitve so različne, od prepovedi stanovanjske gradnje, posebnih pogojev za gradnjo, varovanja okoli cerkva, ipd.

Skupna površina območij s posebnimi pogoji je **13,59 ha**.

Območja z namensko rabo prostora SSv1 in SSv2

Na podrobni namenski rabi prostora **SSv1** je dopustna večstanovanjska gradnja s tipologijo objektov **av** - visoki prosto stoječi objekti večjega merila, višine nad 3 etaže (bloki, poslovni objekti) in **bv** - visoki objekti večjega merila v nizu, višine nad 3 etaže (bloki, poslovni objekti v nizu); na podrobni namenski rabi SSv2 pa tudi tipologija objektov **c** - objekti svojstvenega oblikovanja, objekti centralnih dejavnosti (cerkve, šole, poslovniki objekti, objekti zdravstvene dejavnosti, hotelski objekti, gostinski objekti, trgovski objekti...). Faktor izrabe območja je za obe podrobni namenski rabi prostora predpisan 1,2, faktor pozidanosti pa 20 % (tipologija objektov **av**) oziroma 30 % (tipologija objektov **bv**).

Za to namensko rabo smo izračunali potencial stanovanjskih enot na podlagi enačbe:

$$(Pov GP * 1,2 * 0,8) / 100$$

Predpostavili smo, da je v bruto tlorisni površini objekta le 80 % površine namenjeno bivanju, povprečna velikost stanovanja pa je 100 m².

Na ta način dobimo maksimalno možno oceno oblikovanja stanovanjskih enot na območju večstanovanjske gradnje. Zavedamo se, da gre za približek, saj je neznanka dejanska izraba območja, umeščanje drugih dejavnosti, dejanska velikost oblikovanih stanovanjskih enot, itd. Šele ko je znan gradbeni namen – gradbeno dovoljenje lahko zares vemo koliko stanovanjskih enot se bo realiziralo.

Obravnava namenske rabe prostora C, B in I

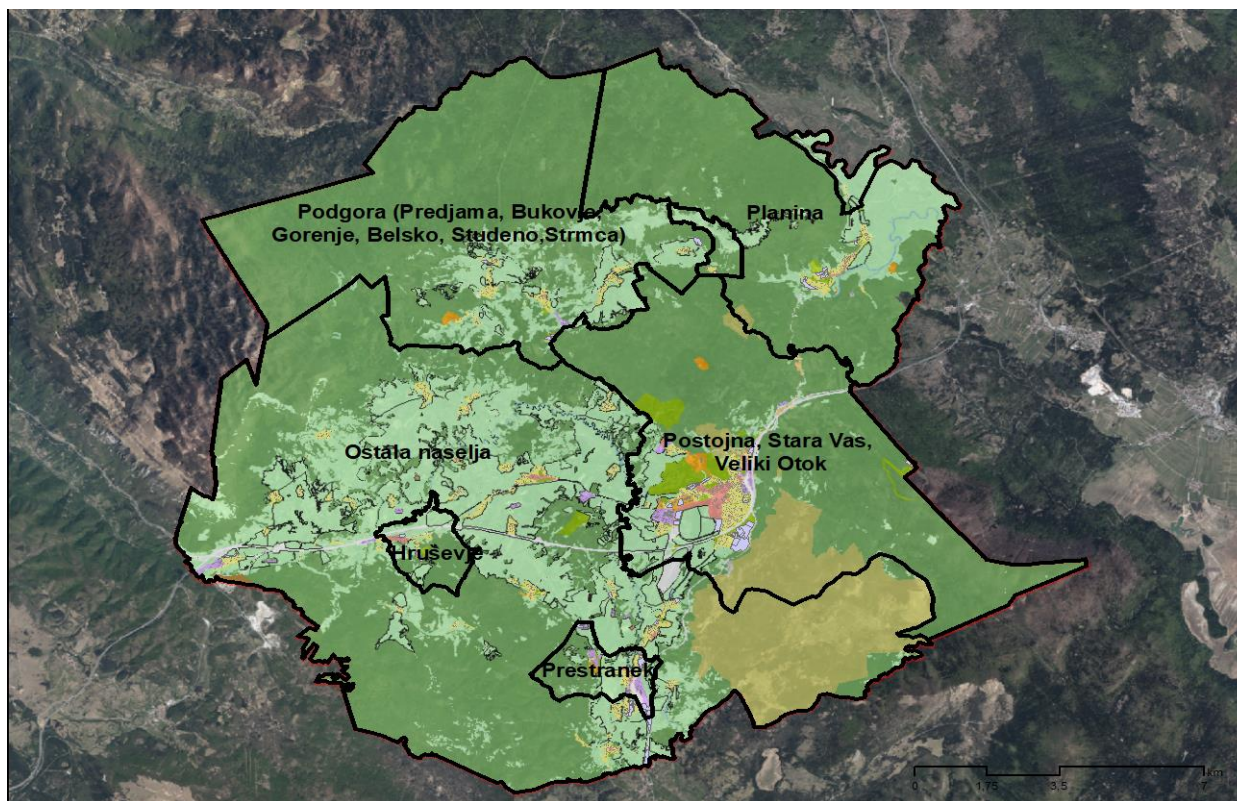
Na območju centralnih dejavnosti (PNRP je CD, CU) in proizvodnih dejavnosti (PNRP je IK, IG) ter posebnih območij (PNRP je BD in BT) se ne oblikuje gradbenih parcel, temveč se do razvojnega potenciala NSZ opredeli skladno s potrebami Občine Postojna. Za območja proizvodnih dejavnosti je smiselno izvesti analizo na ravni Občine. Za območja centralnih dejavnosti je smiselna analiza na ravni pomembnih (večjih) naselij, saj je opremljenost prostora s centralnimi dejavnostmi pomembna za enakomerno oskrbo prebivalstva v občini. Podrobneje smo preučili območja OPPN.

Obravnavana območja

Podatke smo obdelali in prikazali za celotno območje občine Postojna, kako tudi za posamezna območja in sicer:

1. naselje Postojna (s Staro vasjo in Velikim Otokom)
2. naselje Hruševje
3. naselje Planina
4. naselje Prestranek
5. območje Podgora (naselje Predjama, naselje Bukovje, naselje Gorenje, naselje Belsko, naselje Studeno, naselje Strmca)

Za ta območja se je posebej izdelala tudi demografska analiza.



Slika 11: Območja obravnave, občina Postojna ter obravnavana naselja oziroma območja (Priloga 1).

Ocena potreb po stavbnih zemljiščih

Pri oceni potreb po stavbnih zemljišč za posamezno namensko rabo prostora smo se opirali na podatke Statističnega urada RS, demografsko študijo, podatke veljavne namenske rabe prostora (OPN Postojna) in drugih veljavnih prostorskih aktov Občine ter na informacije iz sprejetih starteških razvojnih dokumentov.

Na podlagi analize stanja nepozidanih stavbnih zemljišč, razpoložljivih študij in podatkov smo ocenili potrebe po stavbnih zemljiščih:

- **Kratkoročnih potreb (do 2 leti) nismo ocenjevali**, saj menimo, da je časovno okno prekratko.
- **Srednjeročne potrebe** so določene za časovni okvir **do 5 let**.
- **Dolgoročne potrebe** so določene za obdobje **do 40 let**, kar ustreza obdobju izdelanih demografskih projekcij.

4.2 Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč

Grafični presek stavbnih zemljišč iz OPN Postojna /10/ in poseljenih zemljišč iz Masovnega zajema poseljenih zemljišč je določil izhodiščni sloj nepozidanih stavbnih zemljišč v površini **613,320 ha**. Na podlagi metodoloških izhodišč (poglavje 4.1) smo podatke uredili in iz podatkov **izločili**:

- Poligone z namensko rabo prostora A – **9,194 ha**,
- Poligone z namensko rabo prostora SP – **3,071 ha**,
- Poligone (parcele) z izdanim GD – **6,697 ha**,
- Poligone z neustrezno obliko – **5,057 ha**,

- Poligone neustrezne velikosti – **16,505 ha**,
- Poligone na območjih s posebnimi pogoji gradnje – **13,590 ha**,
- Sprejeti OPPN različnih namenskih rab prostora – **63,714 ha**

V nadaljnjo obravnavo za določanje potenciala NSZ je tako uvrščenih **211,425** ha stavbnih zemljišč (Preglednica 3, Preglednica 4).

Preglednica 3: Določitev potencialna NSZ za namen gradnje v občini Postojna.

		Površina (ha)
Nepozidana stavbna zemljišča iz veljavne namenske rabe OPN.		613,320
Izvzem namenskih rab prostora za katere se ne določa potenciala NSZ.	P – območja prometnih površin	40,049
	Z – območja zelenih površin	239,844
	E – območja energetske infrastrukture	1,391
	O – območja okoljske infrastrukture	2,781
Izvzem območij NZS skladno z metodologijo (poglavje 2.1).	A – površine razpršene poselitve	9,194
	SP – površine počitniških hiš	3,071
	Poligoni (parcele) z izdanim GD	6,697
	Poligoni z neustrezno obliko	5,057
	Poligoni neustrezne velikosti	16,505
	Poligoni na območjih s posebnimi pogoji gradnje (PPIP)	13,591
Izvzem območij s sprejetim OPPN.	Sprejeti OPPN v različnih namenskih rabah prostora	63,714
SKUPAJ OSTANE ZA OBRAVNAVO		211,425

Preglednica 4: Potencialna NSZ za namen gradnje v občini Postojna po vrsti namenske rabe prostora.

Podrobnejša namenska raba prostora	Način urejanja	Površina (ha)	Površina (ha)
SSe1, 2, 3	Izven OPPN	11,0518	61,8503
	OPPN	50,7985	
SSv1, 2	Izven OPPN	1,5201	8,0304
	OPPN	6,5103	
SK	Izven OPPN	79,9042	85,87
	OPPN	5,9658	
SB	Izven OPPN	0,5209	2,993
	OPPN	0	
CU in CD	Izven OPPN	5,5315	13,449
	OPPN	7,9177	
BD in BT	Izven OPPN	1,787	13,8055
	OPPN	12,0185	
IG	Izven OPPN	9,2713	22,6874
	OPPN	13,4161	
IK	Izven OPPN	0,2733	2,7395
	OPPN	2,4662	
SKUPAJ			211,425

V občini je **211,425 ha NSZ**, potencialnih za izvedbo gradbenih namenov na namenskih rabah prostora S, C, I, B.

4.2.1 Območja za bivanje

Stanovanjske površine (SS)

Na območju namenske rabe prostora SS so nepozidana stavbna zemljišča evidentirana na podrobnih namenskih rabah SSe1 (čiste stanovanjske površine – enodružinska gradnja), SSe2 (stanovanjske površine z dejavnostmi – enodružinska gradnja), SSe3 (stanovanjske površine z dejavnostmi ter mešano enodružinsko in večstanovanjsko gradnjo), SSv1 (čiste stanovanjske površine – večstanovanjska gradnja) ter SSv2 (stanovanjske površine z dejavnostmi – večstanovanjska gradnja). Skladno z določili OPN Postojna (58. člen) je na območju z namensko rabo prostora SS določena velikost gradbenih parcel od 400 do 800 m² (upoštevali smo minimalno), za strnjeno stanovanjsko gradnjo v nizu pa 250 m² za en objekt v nizu.

Za namensko rabo prostora SSv ni določena velikost gradbene parcele, upoštevali smo faktor izrabe, ki je lahko največ do 1,2 in izračunali potencial oblikovanja stanovanjskih enot po enačbi 2.

Dopustna tipologija objektov na posamezni namenski rabi SS (103. člen OPN Postojna) je prikazana v Preglednici 5.

Preglednica 5: Tipologije objektov na namenski rabi prostora SS.

Podrobnejša namenska raba prostora	Tipologija objekta	Opis
SSe1	a	prosto stoječi objekti manjšega merila , ki se z nobeno stranico ne stikajo z drugimi objekti, višine do 3 etaže: (K)+ P+1 do P+1+1M;
	b	objekti manjšega merila v nizu , vrstne hiše, višine do 3 etaže: (K)+ P+1 do P+1+1M;
SSe2	a	prosto stoječi objekti manjšega merila , ki se z nobeno stranico ne stikajo z drugimi objekti, višine do 3 etaže: (K)+ P+1 do P+1+1M;
	ac	prostostoječi objekti srednjega merila podolgovatega tlorisa – ne stanovanjski kmetijski objekti, manjši proizvodno obrtni objekti do 2 etaži: P+1M;
	c	objekti svojstvenega oblikovanja, objekti centralnih dejavnosti (cerkve, šole, poslovilni objekti, objekti zdravstvene dejavnosti, hotelski objekti, gostinski objekti, trgovski objekti...);
SSe3	a	prosto stoječi objekti manjšega merila , ki se z nobeno stranico ne stikajo z drugimi objekti, višine do 3 etaže: (K)+ P+1 do P+1+1M;
	ac	prostostoječi objekti srednjega merila podolgovatega tlorisa – ne stanovanjski kmetijski objekti, manjši proizvodno obrtni objekti do 2 etaži: P+1M;
	av	visoki prosto stoječi objekti večjega merila, višine nad 3 etaže (bloki, poslovni objekti);

Podrobnejša namenska raba prostora	Tipologija objekta	Opis
	c	objekti svojstvenega oblikovanja, objekti centralnih dejavnosti (cerkve, šole, poslovnih objekti, objekti zdravstvene dejavnosti, hotelski objekti, gostinski objekti, trgovski objekti...);
	j	ohranjena območja mestnega jedra
SSv1	av	visoki prosto stoječi objekti večjega merila, višine nad 3 etaže (bloki, poslovni objekti);
	bv	visoki objekti večjega merila v nizu, višine nad 3 etaže (bloki, poslovni objekti v nizu);
SSv2	av	visoki prosto stoječi objekti večjega merila, višine nad 3 etaže (bloki, poslovni objekti);
	bv	visoki objekti večjega merila v nizu, višine nad 3 etaže (bloki, poslovni objekti v nizu);
	c	objekti svojstvenega oblikovanja, objekti centralnih dejavnosti (cerkve, šole, poslovnih objekti, objekti zdravstvene dejavnosti, hotelski objekti, gostinski objekti, trgovski objekti...);

Kot vidimo iz Preglednice 5, so na namenskih rabah prostora SSe1, 2, 3 dopustni različni tipi objektov, od prostostoječih enostanovanjskih objektov, vrstnih hiš, kot tudi kmetijski objekti večjih tlorisov, objekti za potrebe centralnih dejavnosti ter tudi bloki in poslovni objekti. Poleg stanovanjske gradnje je dopustno umeščanje centralnih in poslovnih dejavnosti kot tudi kmetijske dejavnosti. Na območju SSv1 in SSv2 so dopustni večstanovanjski objekti nad 3 etaže, prostostoječi ali v nizu, na SSv2 pa tudi objekti za storitvene in centralne dejavnosti.

Večji ko je nabor možne tipologije gradnje in dopustnih dejavnosti, težje je določiti potencial za stanovanjsko gradnjo, saj ne vemo, kakšen tip objektov se bo gradil, niti katere dejavnosti se bodo poleg bivanja še umeščale.

Preglednica 6: Površina NSZ na območju namenske rabe prostora SSe1, 2, 3 in ocena možnega števila gradbenih parcel na obravnavanih območjih in v Občini Postojna.

Zap. št.	Naselje/občina	Površina NSZ (ha)	Število gradbenih parcel
1	Postojna+Stara vas+Veliki Otok	3,5408	78
2	Hruševje	1,3634	31
3	Prestranek	1,9456	44
4	Planina	0,9222	22
5	Podgora (Predjama+Bukovje+Gorenje+Belsko+Studeno+Strmca)	0	0
6	Ostala naselja	3,2798	78
7	OBČINA POSTOJNA SKUPAJ	11,0518	253

Preglednica 7: Površina NSZ na območju OPPN (ki še niso sprejeti) namenske rabe prostora SSe1, 2, 3 in ocena možnega števila oblikovanja stanovanjskih enot na obravnavanih območjih in v Občini Postojna.

Zap. št.	Naselje/občina	Površina NSZ (ha)	Število gradbenih parcel
1	Postojna+Stara vas+Veliki Otok	28,7582	605
2	Hruševje	2,3675	49
3	Prestranek	4,4010	93

Zap. št.	Naselje/občina	Površina NSZ (ha)	Število gradbenih parcel
4	Planina	7,1057	150
5	Podgora (Predjama+Bukovje+Gorenje+Belsko+Studeno+Strmca)	2,6377	56
6	Ostala naselja	5,5285	116
7	OBČINA POSTOJNA SKUPAJ	50,7986	1.069

Ocenjujemo, da bi na namenskih rabah SSe1,2,3 bilo možno oblikovati približno 1.322 (253 + 1.069) gradbenih parcel za enostanovanjsko gradnjo. Opozarjamo, da je na obravnavani namenski rabi možno umeščati tudi objekte za druge dejavnosti. Predvsem na območjih predvidenih OPPN je potencial za stanovanjsko gradnjo odvisen tudi od deleža zelenih površin ter umeščanja morebitnih centralnih dejavnosti.

Na območju podrobne namenske rabe SSV nismo oblikovali gradbenih parcel, temveč na podlagi FZ in FI poskušali oceniti potencial teh območij glede stanovanjskih enot. Gre za **zelo grobe ocene**, ki so odvisne od dejanske izrabe prostora in umeščanja drugih dejavnosti.

Preglednica 8: Površina NSZ na območju namenske rabe prostora SSV1, 2 in ocena možnega števila gradbenih parcel na obravnavanih območjih in v Občini Postojna.

Zap. št.	Naselje/občina	Površina NSZ (ha)	Število potencialnih stanovanjskih enot
1	Postojna+Stara vas+Veliki Otok	0,6739	62
2	Hruševje	0	0
3	Prestranek	0,8462	77
4	Planina	0	0
5	Podgora (Predjama+Bukovje+Gorenje+Belsko+Studeno+Strmca)	0	0
6	Ostala naselja	0	0
7	OBČINA POSTOJNA SKUPAJ	1,5202	139

Preglednica 9: Površina NSZ na območju predvidenih OPPN namenske rabe prostora SSV1, 2 in ocena možnega števila oblikovanja stanovanjskih enot na obravnavanih območjih in v Občini Postojna.

Zap. št.	Naselje/občina	Površina NSZ (ha)	Število potencialnih stanovanjskih enot
1	Postojna+Stara vas+Veliki Otok	6,5103	625
2	Hruševje	0	0
3	Prestranek	0	0
4	Planina	0	0
5	Podgora (Predjama+Bukovje+Gorenje+Belsko+Studeno+Strmca)	0	0
6	Ostala naselja	0	0
7	OBČINA POSTOJNA SKUPAJ	6,5103	625

Površine podeželskega naselja (SK)

Na območju namenske rabe prostora SK so nepozidana stavbna zemljišča evidentirana na podrobnih namenskih rabah SKk (površine podeželskega naselja - površine kmetij), SKv (površine podeželskega naselja - površine kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in stanovanja), SKe (površine podeželskega naselja – enodružinska stanovanjska gradnja z dejavnostmi). Skladno z določili OPN Postojna (58. člen) je na

območju z namensko rabo SK določena minimalna velikost gradbenih parcel 600 m².

Dopustna tipologija objektov na posamezni namenski rabi SK (103. člen OPN Postojna) je prikazana v Preglednici 10.

Preglednica 10: Tipologije objektov na namenski rabi SK.

Podrobnejša namenska raba prostora	Tipologija objekta	Opis
SKv	a-j	a-j: avtohtone samostojne stavbe v vaških jedrih;
	d-j	d-j: avtohtone domačije v vaških jedrih
	c	objekti svojstvenega oblikovanja, objekti centralnih dejavnosti (cerkve, šole, poslovilni objekti, objekti zdravstvene dejavnosti, hotelski objekti , gostinski objekti, trgovski objekti...);
	ac	prostostoječi objekti srednjega merila podolgovatega tlorisa – ne stanovanjski kmetijski objekti, manjši proizvodno obrtni objekti do 2 etaži: P+1M;
	a	prosto stoječi objekti manjšega merila , ki se z nobeno stranico ne stikajo z drugimi objekti, višine do 3 etaže: (K)+ P+1 do P+1+1M;
SKk	a	prosto stoječi objekti manjšega merila , ki se z nobeno stranico ne stikajo z drugimi objekti, višine do 3 etaže: (K)+ P+1 do P+1+1M;
	ac	prostostoječi objekti srednjega merila podolgovatega tlorisa – ne stanovanjski kmetijski objekti, manjši proizvodno obrtni objekti do 2 etaži: P+1M;
SKe	a	visoki prosto stoječi objekti večjega merila, višine nad 3 etaže (bloki, poslovni objekti);
	ac	visoki objekti večjega merila v nizu, višine nad 3 etaže (bloki, poslovni objekti v nizu);
	c	objekti svojstvenega oblikovanja, objekti centralnih dejavnosti (cerkve, šole, poslovilni objekti, objekti zdravstvene dejavnosti, hotelski objekti , gostinski objekti, trgovski objekti...);

Kot vidimo iz preglednice 10, so na namenskih rabah prostora SK dopustni različni tipi objektov, poleg dejavnosti bivanja pa tudi centralne dejavnosti, dopolnilne dejavnosti na kmetiji in kmetijska dejavnost. Za namen naše naloge smo predpostavili le umeščanje objektov za bivanje, zato je lahko ocenjen potencial tudi prevelik.

Preglednica 11: Površina NSZ na območju namenske rabe prostora SK in ocena možnega števila gradbenih parcel na obravnavanih območjih in v Občini Postojna.

Zap. št.	Naselje/občina	Površina NSZ (ha)	Število gradbenih parcel
1	Postojna+Stara vas+Veliki Otok	8,0823	115
2	Hruševje	0,3138	4
3	Prestranek	0	0
4	Planina	2,6421	37
5	Podgora (Predjama+Bukovje+Gorenje+Belsko+Studeno+Strmca)	16,0144	236
6	Ostala naselja	52,8516	783
7	OBČINA POSTOJNA SKUPAJ	79,9042	1.175

Preglednica 12: Površina NSZ na območju predvidenih OPPN namenske rabe prostora SK in ocena možnega števila gradbenih parcel na obravnavanih območjih in v Občini Postojna.

Zap. št.	Naselje/občina	Površina NSZ (ha)	Število gradbenih parcel
1	Postojna+Stara vas+Veliki Otok	0	0
2	Hruševje	0	0
3	Prestranek	0	0
4	Planina	1,5712	21
5	Podgora (Predjama+Bukovje+Gorenje+Belsko+Studeno+Strmca)	1,0585	14
6	Ostala naselja	3,3363	43
7	OBČINA POSTOJNA SKUPAJ	5,9659	78

Na območju podrobne namenske rabe prostora SK je možno oblikovati **1.253** gradbenih parcel minimalne velikosti 600 m². Na tej namenski rabi so dopustne tudi druge dejavnosti, zato je dejanski potencial lahko manjši. Prav tako se pogosto oblikujejo tudi večje gradbene parcele (zgornja meja gradbene parcele ni predpisana), kar prav tako vpliva na ocenjeni potencial.

Stanovanjske površine za posebne namene (SB)

Površine namenske rabe prostora SB so namenjene stanovanjskim površinam za posebne namene. Dopustna je tipologija objektov **av** in **bv** (visoki prosto stoječi objekti večjega merila, višine nad 3 etaže samostojno ali v nizu).

Za to namensko rabo prostora ne bomo ugotavljali potenciala na podlagi gradbenih parcel temveč podali proste površine. V občini Postojna so evidentirane površine v naselju Planina. Območje Farme Orehek (OR-001) je določeno kot degradirano oz. neizkoriščeno območje, hkrati je predviden OPPN (namenska raba SB), zato smo tudi to območje uvrstili v potencial za razvoj te dejavnosti (glej opombo 1, stran 15).

Preglednica 13: Površina NSZ na območju namenske rabe prostora SB.

Zap. št.	Naselje/občina	Površina NSZ (ha)
1	Postojna+Stara vas+Veliki Otok	0
2	Hruševje	0
3	Prestranek	2,4721*
4	Planina	0,5210
5	Podgora (Predjama+Bukovje+Gorenje+Belsko+Studeno+Strmca)	0
6	Ostala naselja	0
7	OBČINA POSTOJNA SKUPAJ	2,9931

*Območje OPPN (OR-001).

4.2.2 Posebna območja

Površine za turizem (BD) in športni centri (BT)

Površine namenske rabe prostora BD so namenjene zlasti nakupovalnim centrom. Dopustne so dejavnosti trgovine, gostinstva, turizma, storitvene dejavnosti, poslovne dejavnosti, kulturne, verske, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti. Dopustna tipologija objektov je e, av, in bv. Potencial območja ocenjujemo na podlagi razpoložljivih površin. V občini Postojna je evidentirano le eno območje s prostimi površinami na namenski rabi BD (naselje Stara vas) v površini 961 m².

Preglednica 14: Površina NSZ na območju namenske rabe prostora BD.

Zap. št.	Naselje/občina	Površina NSZ (ha)
1	Postojna+Stara vas+Veliki Otok	0,0961
2	Hruševje	0
3	Prestranek	0
4	Planina	0
5	Podgora (Predjama+Bukovje+Gorenje+Belsko+Studeno+Strmca)	0
6	Ostala naselja	0
7	OBČINA POSTOJNA SKUPAJ	0,0961

Preglednica 15: Površina NSZ na območju predvidenih OPPN namenske rabe prostora BD.

Zap. št.	Naselje/občina	Površina NSZ (ha)
1	Postojna+Stara vas+Veliki Otok	2,1469
2	Hruševje	0
3	Prestranek	0
4	Planina	0
5	Podgora (Predjama+Bukovje+Gorenje+Belsko+Studeno+Strmca)	0
6	Ostala naselja	0
7	OBČINA POSTOJNA SKUPAJ	2,1469

OPPN je predviden na dveh območjih v skupni površini 2,147 ha v naselju Stara vas. Skupaj je na območju **BD** prostih **2,2430 ha površin**.

Površine namenske rabe prostora BT so namenjene turizmu z dopustnimi dejavnostmi gostinstvo in turizem, trgovina, storitvene dejavnosti, poslovne, kulturne, verske, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti. Tipologija objektov je c, a in b.

Preglednica 16: Površina NSZ na območju namenske rabe prostora BT.

Zap. št.	Naselje/občina	Površina NSZ (ha)
1	Postojna+Stara vas+Veliki Otok	0,9008
2	Hruševje	0
3	Prestranek	0
4	Planina	0
5	Podgora (Predjama+Bukovje+Gorenje+Belsko+Studeno+Strmca)	0,4281
6	Ostala naselja	0,3620
7	OBČINA POSTOJNA SKUPAJ	1,6909

Preglednica 17: Površina NSZ na območju predvidenih OPPN namenske rabe prostora BT.

Zap. št.	Naselje/občina	Površina NSZ (ha)
1	Postojna+Stara vas+Veliki Otok	6,7444
2	Hruševje	0
3	Prestranek	0
4	Planina	0

Zap. št.	Naselje/občina	Površina NSZ (ha)
5	Podgora (Predjama+Bukovje+Gorenje+Belsko+Studeno+Strmca)	2,1594
6	Ostala naselja	0,9677
7	OBČINA POSTOJNA SKUPAJ	9,8716

Na območju namenske rabe BD in BT je skupaj prostih **13,8055** ha površin.

Na območjih namenske rabe BT z OPPN za Grad Prestranek, Predjamski grad, Postojnska jama in Grad Haasberg, ki so objekti posebnega (državnega) pomena, se zemljišča uvrsti v posebno kategorijo NSZ, in sicer kot zemljišča namenjena izključno za razvoj turistične dejavnosti (ne pa tudi gradnje objektov namenjenih turizmu). Analiza sicer pokaže na teh območjih proste nezazidane stavbne površine, vendar teh površin **nismo uvrstili** v potencial za gradnjo objektov za potrebe BT, so pa prikazane v Preglednica 18.

Preglednica 18: Površina NSZ na območju namenske rabe BT, ki so objekti državnega pomena in gradnja objektov ni dovoljena (dopustna le dejavnost).

Zap. št.	Naselje/občina	Površina NSZ (ha)
1	Prestranek, Grad Prestranek	1,3638
2	Predjama, Predjamski grad	7,9547
3	Planina, Grad Haasberg	3,6397
4	Postojna, Postojnska jama	11,2979
7	OBČINA POSTOJNA SKUPAJ	24,2561

4.2.3 Območja centralnih dejavnosti CU in CD

Druga območja centralnih dejavnosti (CD)

Med namensko rabo prostora CD sodijo podrobnejše namenske rabe prostora CDi (območja centralnih dejavnosti namenjena izobraževanju) in CDc (območja centralnih dejavnosti namenjena za opravljanje verskih obredov). Na obeh podrobnih namenskih rabah je dopustna tipologija objektov c.

Preglednica 19: Površina NSZ na območju namenske rabe prostora CDi.

Zap. št.	Naselje/občina	Površina NSZ (ha)
1	Postojna+Stara vas+Veliki Otok	0,7897
2	Hruševje	0
3	Prestranek	0
4	Planina	0,2177
5	Podgora (Predjama+Bukovje+Gorenje+Belsko+Studeno+Strmca)	0
6	Ostala naselja	0
7	OBČINA POSTOJNA SKUPAJ	1,0074

Preglednica 20: Površina NSZ na območju namenske rabe prostora CDc.

Zap. št.	Naselje/občina	Površina NSZ (ha)
1	Postojna+Stara vas+Veliki Otok	0
2	Hruševje	0
3	Prestranek	0
4	Planina	0

Zap. št.	Naselje/občina	Površina NSZ (ha)
5	Podgora (Predjama+Bukovje+Gorenje+Belsko+Studeno+Strmca)	0,3220
6	Ostala naselja	0,9619
7	OBČINA POSTOJNA SKUPAJ	1,2839

Na območju CDc in CDi ni sprejetih OPPN z izkazanimi nepozidanimi stavbnimi zemljišči.

Osrednja območja centralnih dejavnosti (CU)

Med namensko rabo prostora CU sodijo osrednja območja centralnih dejavnosti. 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. Predvidena sta dva OPPN v Postojni, kjer so še prosta nepozidana stavbna zemljišča v površini 6,9421 ha ter en v Hruševju (0,9765 ha)

Preglednica 21: Površina NSZ na območju namenske rabe prostora CU.

Zap. št.	Naselje/občina	Površina NSZ (ha)
1	Postojna+Stara vas+Veliki Otok	0,0523
2	Hruševje	1,8125
3	Prestranek	0
4	Planina	0
5	Podgora (Predjama+Bukovje+Gorenje+Belsko+Studeno+Strmca)	0
6	Ostala naselja	1,3754
7	OBČINA POSTOJNA SKUPAJ	3,2402

Preglednica 22: Površina NSZ na območju predvidenih OPPN namenske rabe prostora CU.

Zap. št.	Naselje/občina	Površina NSZ (ha)
1	Postojna+Stara vas+Veliki Otok	6,9421
2	Hruševje	0,9765
3	Prestranek	0
4	Planina	0
5	Podgora (Predjama+Bukovje+Gorenje+Belsko+Studeno+Strmca)	0
6	Ostala naselja	0
7	OBČINA POSTOJNA SKUPAJ	7,9177

Skupaj je na namenski rabi **CU prostih 11,158 ha** površin, največ v Postojni, skoraj 7 ha.

4.2.4 Območja proizvodnih dejavnosti (IG) in (IK)

Gospodarske cone (IG)

Na območju z namensko rabo prostora IG so dopustne proizvodne, prometne, skladiščne, obrtne in poslovne dejavnosti ter spremljajoče dejavnosti: trgovina, strokovne, tehnične znanstvene dejavnosti, izobraževanje, gostinstvo in druge dejavnosti, ki služijo območjem. Izključujoča dejavnost je bivanje. Dovoljena je tipologija objektov f, av, e in ac.

Na območju namenske rabe prostora IG podajamo le površino prostih nezazidanih stavbnih zemljišč.

Preglednica 23: Površina NSZ na območju namenske rabe prostora IG.

Zap. št.	Naselje/občina	Površina NSZ (ha)
1	Postojna+Stara vas+Veliki Otok	4,5535
2	Hruševje	0
3	Prestranek	0,6169
4	Planina	0
5	Podgora (Predjama+Bukovje+Gorenje+Belsko+Studeno+Strmca)	1,3424
6	Ostala naselja	2,7586
7	OBČINA POSTOJNA SKUPAJ	9,2714

Preglednica 24: Površina NSZ na območju predvidenih OPPN namenske rabe prostora IG.

Zap. št.	Naselje/občina	Površina NSZ (ha)
1	Postojna+Stara vas+Veliki Otok	1,7829
2	Hruševje	0
3	Prestranek	4,9039
4	Planina	0
5	Podgora (Predjama+Bukovje+Gorenje+Belsko+Studeno+Strmca)	0
6	Ostala naselja	6,7293
7	OBČINA POSTOJNA SKUPAJ	13,4161

V občini so OPPN na namenski rabi prostora IG predvideni v naseljih Slavinje, Prestranek in Stara vas. Skupaj je prostih **22,6875 ha** nepozidanih stavbnih zemljišč.

Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo (IK)

Na območju namensko rabo prostora IK je dopustna kmetijska proizvodnja, reja živali, ter spremljajoče dejavnosti: trgovina, skladiščenje, strokovne, tehnične, znanstvene dejavnosti, izobraževanje, gostinstvo in druge dejavnosti, ki služijo območjem. Izključujoča dejavnost je bivanje.

Prostih je 0,3 ha površin v naselju Slavinje in predvidena OPPN v naselju Prestranek.

Preglednica 25: Površina NSZ na območju namenske rabe prostora IK.

Zap. št.	Naselje/občina	Površina NSZ (ha)
1	Postojna+Stara vas+Veliki Otok	0
2	Hruševje	0
3	Prestranek	0
4	Planina	0
5	Podgora (Predjama+Bukovje+Gorenje+Belsko+Studeno+Strmca)	0
6	Ostala naselja	0,2733
7	OBČINA POSTOJNA SKUPAJ	0,2733

Preglednica 26: Površina NSZ na območju predvidenih OPPN namenske rabe prostora IK.

Zap. št.	Naselje/občina	Površina NSZ (ha)
1	Postojna+Stara vas+Veliki Otok	0
2	Hruševje	0
3	Prestranek	2,4662
4	Planina	0
5	Podgora (Predjama+Bukovje+Gorenje+Belsko+Studeno+Strmca)	0
6	Ostala naselja	0
7	OBČINA POSTOJNA SKUPAJ	2,4662

4.2.5 Opuščena in neizkoriščena območja v občini Postojna

Hkrati bi radi poudarili, da je po podatkih agencije SPIRIT (<https://investslovenia.spiritslovenia.eu/degradiranaobmocja>) na območju občine Postojna evidentiranih **9 funkcionalno degradiranih območij** (v nadaljevanju opuščenih in neizkoriščenih območij). V preglednici 27 je naš komentar, kako smo območja obravnavali. Dejstvo je, da v kolikor so na območju objekti, so v Evidenci stavbnih zemljišč razpoznana območja kot poseljena zemljišča in posledično tudi niso evidentirana kot nepozidana stavbna zemljišča. Zato je treba posebej preveriti stanje na teh območjih. Poleg potenciala nepozidanih stavbnih zemljišč je smiselno razmisliti o potencialu neizkoriščenih objektov (območja kot celote). Farma Orehek (OR-001) smo, kljub temu, da so podatki pokazali, da so to pozidana zemljišča, uvrstili v potencial za razvoj namenske rabe SB, na območju je tudi predviden OPPN.

Preglednica 27: Površina Funkcionalno degradiranih območij v občini Postojna (SPIRIT, 2021).

Zap. št.	Ime območja	EUP	Površina (ha)	Predhodna dejavnost	Komentar
1	Farma Orehek	OR-001	2,4728	Območje kmetijske dejavnosti	Predviden OPPN, predvidena namenska raba SB-stanovanjske površine za posebne namene. Določili NZS kot potencial.
2	Kalič	KA-001	1,8280	Območje za turizem, šport in rekreacijo	Predviden OPPN. Namenska raba BT-površine za turizem. Na območju nismo določili NSZ.
3	Območje gradu Prestranek	PR-011, PR-005, PR-004, PR-002, PR-003, PR-009, PR-008, PR-007, PR-012	9,1841	Območje za turizem, šport in rekreacijo	Na območju so predvideni trije OPPN (BT, ZD in IK). Na območju nismo določili NSZ.
4	Vojaško območje Strmca	SR-001	2,4686	Območje za obrambo, zaščito in reševanje	Oblenk, predviden OPPN. Območje smo obravnavali kot potencial. Namenska raba SSe1. Določili NZS kot potencial.
5	Nekdanja vojašnica Postojna	PO-028	1,1931	Območje za obrambo, zaščito in reševanje	Območje CD- druga območja centralnih dejavnosti. Na

Zap. št.	Ime območja	EUP	Površina (ha)	Predhodna dejavnost	Komentar
					območju nismo določili NSZ.
6	Javor-Prestranek	PR-034 in PR-038	7,4853	Območje industrijske in gospodarske dejavnosti	Sprejet OPPN. Na območju nismo določili NSZ.
7	Krajnerjeva žaga	PO-120	2,3117	Območje industrijske in gospodarske dejavnosti	Predviden OPPN. Namenska raba SSv1- večstanovanjske površine. Obravnavali smo ga kot potencial za SSv1. Določili NZS kot potencial.
8	Obrtna cona Ravberkomanda	PO-006	1,4825	Območje industrijske in gospodarske dejavnosti	Predvidena namenska raba IG. Določili NZS kot potencial v površini 0,6 ha.
9	Primorje Postojna	PO-070	1,1946	Območje industrijske in gospodarske dejavnosti	NRP je SSe3, predviden OPPN. Določili NZS kot potencial v površini 0,6 ha.

4.2.6 Povzetek analize nepozidanih stavbnih zemljišč

V Preglednici 28 podajamo sintezno stanje nepozidanih stavbnih zemljišč v občini Postojna, prikazano po obravnavanih območjih in podrobnih namenskih rabah prostora. Na območju dejavnosti bivanja je podana tudi ocena možnega oblikovanja stanovanjskih enot. Ocenjujemo, da je v občini možno zadovoljiti potrebe za približno **3.300** stanovanjskih enot v enostanovanjski gradnji ali v večstanovanjski gradnji. Na namenski rabi prostora SB je prostih **2,993 ha** površin (2,5 ha na območju predvidenega OPPN Orehek).

V občini je nekaj prostih površin na namenskih rabah prostora BD in BT (skupaj 13,806 ha), kar je na značaj občine (občina z velikim turističnim potencialom) smiselno. Razpoložljivost prostih površin na območju centralnih dejavnosti CU in CD (13,4492 ha) je, glede na velikost občine ter njeno vlogo regionalnega središča, primerno. Umeščanje centralnih dejavnosti se lahko realizira tudi na območju za bivanje, kakor tudi s prenovo in nadgradnjo obstoječih objektov na namenski rabi prostora CD in CU.

Na območju namenske rabe prostora IG (gospodarske cone) je še nekaj prostih površin (22,6 ha), zadostnost teh površin pa je odvisna predvsem od predvidenega gospodarskega razvoja. Res pa je, da so te površine razdrobljene na več območjih. Še največ je prostih površin je v Prestranku .

Na namenski rabi prostora IK je prostih 2,7 ha zemljišč.

NAČRT PRESKRBE Z ZEMLJIŠČI V OBČINI POSTOJNA

Preglednica 28: Sintezna analiza NSZ po območjih in podrobnih namenskih rabah prostora v občini Postojna.

		SSe 1, 2, 3				SSv 1, 2				SK				SKUPAJ	
		Izven OPPN		predvideni OPPN		Izven OPPN		predvideni OPPN		Izven OPPN		predvideni OPPN		SS in SK	
Zap. št.	Naselje/občina	Površina NSZ (ha²)	Število gradbenih parcel	Površina NSZ (ha²)	Število gradbenih parcel	Površina NSZ (ha²)	Število potencialnih stanovanjskih enot	Površina NSZ (ha²)	Število potencialnih stanovanjskih enot	Površina NSZ (ha²)	Število gradbenih parcel	Površina NSZ (ha²)	Število gradbenih parcel	SKUPAJ površina NZS (ha2)	Š. gradbenih parcel in potencialnih stanovanj
1	Postojna+Stara Vas+Velika	3,5408	78	28,7582	605	0,6739	62	6,5103	625	8,0823	115	0	0	47,5655	1485
2	Hruševje	1,3634	31	2,3675	49	0	0	0	0	0,3138	4	0	0	4,0447	84
3	Prestranek	1,9456	44	4,401	93	0,8462	77	0	0	0	0	0	0	7,1928	214
4	Planina	0,9222	22	7,1057	150	0	0	0	0	2,6421	37	1,5712	21	12,2412	230
5	Podgora (Predjama+Bukovje+Gorenje+Belsko+Studenom+Strmca)	0	0	2,6377	56	0	0	0	0	16,0144	236	1,0585	14	19,7106	306
6	Ostala naselja	3,2798	78	5,5285	116	0	0	0	0	52,8516	783	3,3363	43	64,9962	1020
7	OBČINA POSTOJNA SKUPAJ	11,0518	253	50,7986	1.069	1,5202	139	6,5103	625	79,9042	1175	5,9659	78	155,751	3339
		SB		BD		BT		CD		CU				SKUPAJ SB, BD, BT, CD CU	
		Izven OPPN	predvideni OPPN	Izven OPPN	predvideni OPPN	Izven OPPN	predvideni OPPN	Izven OPPN	predvideni OPPN	Izven OPPN	predvideni OPPN				
Zap. št.	Naselje/občina	Površina NSZ (ha²)	Površina NSZ (ha²)	Površina NSZ (ha²)	Površina NSZ (ha²)	Površina NSZ (ha²)	Površina NSZ (ha²)	Površina NSZ (ha²)	Površina NSZ (ha²)	Površina NSZ (ha²)	Površina NSZ (ha²)			SKUPAJ površina NZS (ha2)	
1	Postojna+Stara Vas+Velika	0	0	0,0961	2,1469	0,9008	6,7444	0,7897	0	0,0523	6,9412			17,6714	
2	Hruševje	0	0	0	0	0	0	0	0	1,8125	0,9765			2,789	
3	Prestranek	0	2,472	0	0	0	0	0	0	0	0			2,472	
4	Planina	0,521	0	0	0	0	0	0,2177	0	0	0			0,7387	
5	Podgora (Predjama+Bukovje+Gorenje+Belsko+Studenom+Strmca)	0	0	0	0	0,4281	2,1594	0	0,322	0	0			2,9095	
6	Ostala naselja	0	0	0	0	0,362	0,9677	0	0,9619	1,3754	0			3,667	
7	OBČINA POSTOJNA SKUPAJ	0,521	2,472	0,0961	2,1469	1,6909	9,8716	1,0074	1,2839	3,2402	7,9177			30,2477	

NAČRT PRESKRBE Z ZEMLJIŠČI V OBČINI POSTOJNA

... nadaljevanje Preglednice 28.

Zap. št.	Naselje/občina	IK		IG		SKUPAJ IK in IG
		Izven OPPN	predvide ni OPPN	Izven OPPN	predvide ni OPPN	
		Površina NSZ (ha ²)	Površina NSZ (ha ²)	Površina NSZ (ha ²)	Površina NSZ (ha ²)	SKUPAJ površina NZS (ha2)
1	Postojna+Stara Vas+Velika	0	0	4,5535	1,7829	6,3364
2	Hruševje	0	0	0	0	0
3	Prestranek	0	2,4662	0,6169	4,9039	7,987
4	Planina	0	0	0	0	0
5	Podgora (Predjama+Bukovje+Gorenje+Belsko+Studenomca)	0	0	1,3424	0	1,3424
6	Ostala naselja	0,2733	0	2,7586	6,7293	9,7612
7	OBČINA POSTOJNA SKUPAJ	0,2733	2,4662	9,2714	13,4161	25,427

5 ANALIZA ZEMLJIŠČ V LASTI ALI SOLASTI OBČINE POSTOJNA

Namen analize je preveriti koliko potencialnih nepozidanih stavbnih zemljišč (iz izvedene analize, poglavje 4) je v lasti ali solasti občine in se lahko za potrebe občine relativno hitro aktivirajo. S spletne strani IObcina (<https://www.iobcina.si/>) smo prevzeli podatke o lastništvu zemljišč v Občini Postojna. Posebej so nas zanimala zemljišča v lasti (občina je lastnik zemljišča v deležu 1/1) ali v solasti (občina je lastnik zemljišč v deležu manj kot 1/1) Občine. V nadaljevanju bomo obe obliki lastništva obravnavali skupaj in poimenovali kar »lastništvo Občine«.

Občina Postojna ima v lasti ali solasti **927,60 ha** zemljišč, od tega 627,75 ha v lasti Občine Postojna in 299,84 ha v solasti, in to na vseh namenskih rabah prostora. Največ lastnine v lasti ali solasti ima na območju gozda (359,029 ha), kmetijskih zemljišč (289,479 ha), cestne infrastrukture (40,630), železniške infrastrukture (22,847 ha), na namenski rabi prostora SK (65,522 ha), namenski rabi prostora SS (35,645 ha), namenski rabi prostora SB (1,883), na območju zelenih površin (36,397 ha), namenski rabi prostora CD in CU skupaj (15,946 ha), namenski rabi prostora BD (1,084 ha), namenski rabi prostora BT (11,168 ha), namenski rabi prostora IG in IK skupaj (21,331 ha) ter na območju za obrambo izven naselij f (11,619 ha). Z manjšimi površinami je lastnik tudi na vseh ostalih namenskih rabah.

Opozoriti pa velja, da je Občina na mnogih zgoraj navedenih namenskih rabah prostora lastnik ali solastnik na območju prometne infrastrukture, ki pa v namenski rabi prostora OPN Postojna nima določene namenske rabe PC. Primeri na sliki 12 kažejo na to, kako je območje infrastrukture prikazano v različnih namenskih rabah prostora v OPN Postojna.





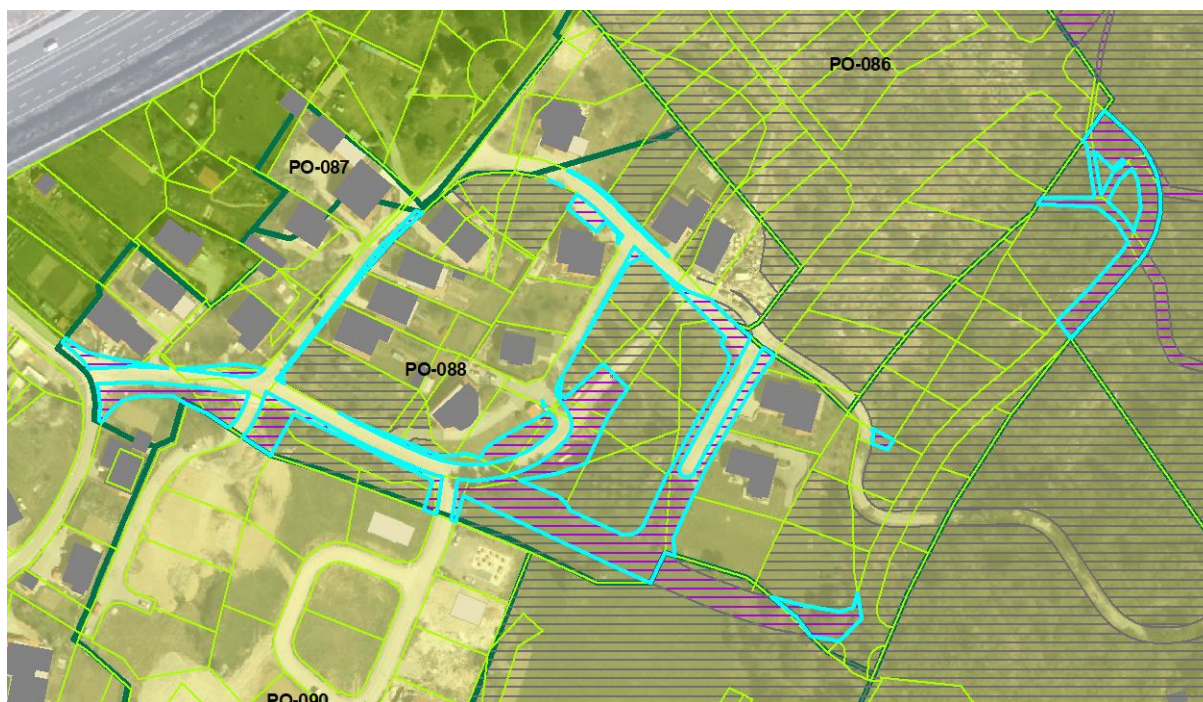
Slika 12: Primer zemljišč v lasti ali solasti Občine na območju infrastrukture, izraženo v različnih namenskih rabah prostora (zgoraj levo na območju namenske rabe SK, zgoraj desno na območju namenske rabe K1, spodaj levo na območju namenske rabe G in spodaj desno na območju namenske rabe IG).

5.1 Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč v lasti Občine na območju OPPN

Bolj kot vsa zemljišča v lasti in solasti Občine Postojna nas zanima lastnina na nepozidanih stavbnih zemljiščih, kot potencial za izvedbo morebitnega gradbenega namena za potrebe umeščanja javnih programov. Izvedli smo grafični presek sloja lastništva s slojem nepozidanih stavbnih zemljišč. Posebej smo analizirali stanje lastnine na območjih OPPN ter na drugih nepozidanih zemljiščih.

Občina ima lastnino na območju 34 OPPN v skupni površini **8,442 ha** nepozidanih stavbnih zemljišč.

Tudi na območju OPPN opažamo, da je Občina najpogosteje lastnik parcel, kjer je izvedena prometna infrastruktura (slika 13). Večja območja v lasti Občine (izven infrastrukture) smo zaznali le na štirih območjih predvidenega OPPN, prikazanih v preglednici 29 in na sliki 14.



Slika 13: Primer zemljišč v lasti ali solast Občine (vijolična šrafura) na območju namenske rabe SSe1, kjer je predviden OPPN (EUP PO-088).

Preglednica 29: Večja območja NSZ v lasti Občine na predvidenih OPPN.

EUP	NRP	Površina OPPN (ha)	Površina NSZ v OPPN (ha)	Površina NZS v lasti Občine	Delež NSZ v lasti Občine
PO-145	SSe3	1,305	1,069	0,755	70,63 %
HR-015	SSe3	0,961	0,831	0,629	75,69 %
KO-007	SSe1	5,063	2,960	0,189	6,38 %
PO-147	CU	7,923	6,942	2,320	33,41 %





Slika 14: Lastništvo Občine na območju predvidenih OPPN (vijolična šrafura, območja v lasti Občine na območju predvidenega OPPN).

5.2 Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč v lasti Občine izven območja OPPN

Izven območij OPPN ima Občina lastnino na **11,272 ha** nepozidanih stavbnih zemljiščih. Zelo podobno kot na območju OPPN tudi na ostalih nepozidanih stavbnih zemljiščih prevladujejo zemljišča na območju prometne infrastrukture. V nadaljevanju smo pregledala le večja zaključena območja (nad 1000 m²), ki bi lahko predstavljala potencial za potrebe Občine (Preglednica 30). Na namenski rabi prostora CDi sta taki dve območji, prav tako na namenski rabi prostora IG. Ostale površine so na območju za bivanje, kamor pa se lahko umeščajo tudi druge dejavnosti.

Preglednica 30: Pregled NSZ nad 1000 m² v lasti Občine.

EUP	NRP	Površina NZS v lasti Občine (m ²)
PO-065	CDi	1.816
PO-075	CDi	4.702
PR-034	IG	1.886
SL-001	IG	5.293
ŽE-001	SKe	2.109
ŠM-005	SKv	1.074
BR-001	SKv	1.268
VB-002	SKv	1.467
PL-030	SKv	1.527
PL-030	SKv	1.556
KO-002	SKv	1.697
PJ-005	SKv	1.704
HE-002	SKv	2.350
ŠM-002	SKv	2.681

EUP	NRP	Površina NZS v lasti Občine (m ²)
ST-001	SKv	2.841
SD-003	SKv	6.005
OR-002	SKv	6.506
PO-080	SSe1	1.366
HR-008	SSe2	1.073
RA-012	SSe2	1.163
PO-036	SSe2	3.760
PO-039	SSe3	1.696
PO-130	SSv1	2.117
PR-024	SSv2	1.034
PR-024	SSv2	1.525
PR-024	SSv2	1.530

6 PREDVIDENI RAZVOJ OBČINE

6.1 Predvideni demografski razvoj

6.1.1 Metodologija

Za potrebe pričujočega projekta so bile izdelane demografske projekcije gibanja prebivalstva občine Postojna. Pripravljene so 4 variante, ki se običajno pripravijo pri izdelavi demografskih projekcij, in sicer:

- srednja varianta,
- visoka varianta,
- nizka varianta,
- varianta z ničelnimi selitvami.

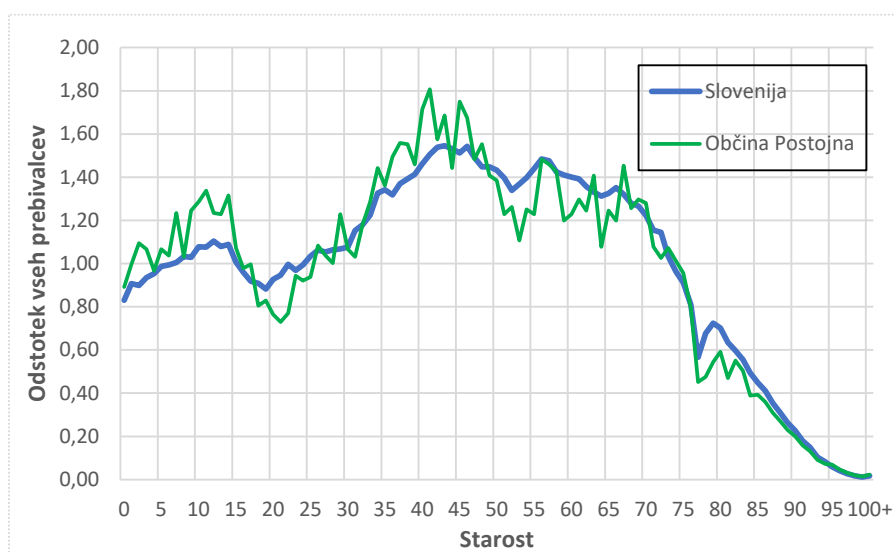
Na gibanje števila prebivalstva vplivajo trije demografski procesi: rodnost, umrljivost in selitve. **Srednja varianta** v demografiji kombinira prihodnje gibanje rodnosti, umrljivosti in selitev, ki je po mnenju oblikovalcev projekcij najbolj verjetna. **Visoka varianta** kombinira višjo rodnost, nižjo umrljivost ter višje neto selitve kot srednja varianta. **Nizka varianta** kombinira nižjo rodnost, višjo umrljivost in nižje neto selitve. Kot posebna varianta je bila pripravljena tudi varianta za primer, če ne bi bilo selitev – **varianta z ničelnimi selitvami**, saj so majhna območja še posebej občutljiva na selitve.

Pri vseh rezultatih projekcij je število prebivalstva po starostnih razredih izračunano za posamezna 5-letna obdobja, vse do leta 2060. Vsi rezultati projekcij so prikazani ločeno po spolu in starosti. Rezultati projekcij tudi nazorno prikazujejo spreminjanja deležev prebivalcev v treh starostnih skupinah: a) 0-19 let, b) 20-64 let ter c) 65 let in več. Ti trije starostni razredi so oblikovani z demografsko-ekonomskega vidika aktivnosti prebivalstva: stari 0-19 let večinoma še ne delajo; stari 20-64 so v delovni starosti in so večinoma aktivni, medtem ko stari 65 let in več večinoma več niso aktivni. Hkrati tudi prikažemo število prebivalcev v starosti: a) 1-5 let, ki predstavljajo potencialno število otrok za vrtce, b) 6-14 let, ki predstavljajo potencialno število

otrok v osnovnih šolah in c) 80+ let, ki je aktualno z vidika potreb po dolgotrajni oskrbi (domovi za starejše, patronaža, pomoč na domu ipd.).

6.1.2 Obstoječa starostna struktura

Obstoječa starostna struktura prebivalstva je posledica gibanja rodnosti, umrljivosti in selitev v preteklih desetletjih. Obstoječa starostna struktura prebivalstva bo hkrati močno vplivala na število in starostno strukturo prebivalstva v prihodnjih desetletjih. V *Slika 15* prikazujemo starostno strukturo za prebivalstvo Slovenije in občine Postojna. Vidimo, da je z demografskega in ekonomskega vidika starostna struktura za Slovenijo in Postojna neugodna za ekonomsko vzdržnost v prihodnjih treh desetletjih.



Slika 15: Relativna starostna struktura prebivalstva občine Postojna in Slovenije na dan 1. 1. 2023 (v % od celotnega števila prebivalcev)

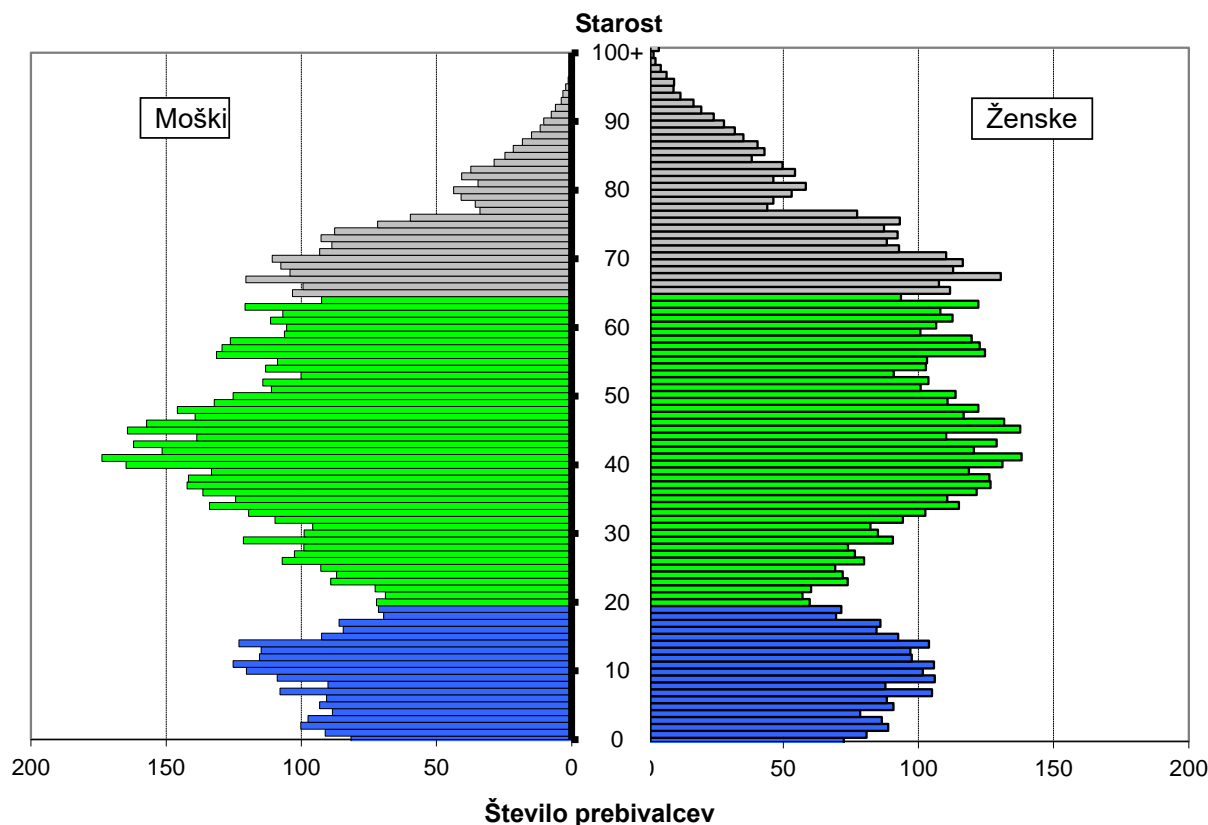
Vir: Statistični urad RS, 2023f; Statistični urad RS, 2023g.

Najbolj številčne generacije so tiste v starosti okrog 40-45 let, medtem ko je število prebivalstva v starosti okrog 20 let bistveno nižje, kar je v občini Postojna še posebej poudarjeno, bolj kot je to za celotno Slovenijo. Te mlade generacije bodo v prihodnje vstopale na trg dela, kar bo vplivalo negativno na število prebivalcev v delovni starosti. Na drugi strani pa se bodo s trga dela umikale starejše generacije med 40 in 60 let, ki so mnogo bolj številčne. Te generacije bodo v prihodnje prestopale med upokojene, kar bo stopnjevalo pritisk na pokojninsko blagajno, potrebovale pa bodo tudi zdravstvene storitve in storitve dolgotrajne oskrbe (domovi za starejše, patronaža, pomoč na domu ipd.). Hkrati se bo tem generacijam po predpostavki tudi še naprej hitro podaljševalo življenjsko pričakovanje.

Za nazorno predstavitev porazdelitve prebivalcev po starosti in spolu prikazujemo v *Slika 16* starostno piramido prebivalstva občine Postojna. Hkrati prikazujemo porazdelitev še po treh velikih starostnih skupinah, ki so aktualne z ekonomskega vidika. V starosti 0-19 let večina prebivalcev še ni aktivnih (modra barva), v delovni starosti oz. »delovnem kontingentu« 20-64 let je večina prebivalcev aktivnih (zelena barva), medtem ko jih v starosti 65 let in več večina ponovno več ni aktivna (siva barva). Vrednosti sicer prikazujemo po enoletnih razredih, vendar pri tem uporabljamo nekatere interpolacije. Statistični urad Republike Slovenije je namreč v preteklih letih zaostрил razčlenjeno objavljane podatkov ob interpretaciji širših smernic glede razkrivanja podrobnih podatkov.

Tako so na voljo podatki po enoletnih starostnih razredih za starosti od 0, 1, 2... 83, 84 in 85+. Vendar pa pri tem ne poda tudi razčlenitve po spolu. V drugem prikazu pa na svoji domači strani prikažejo

razčlenitev po spolu, vendar samo po 5-letnih starostnih razredih za vse od 0-4, 5-9... 90-94, 95-99, 100+. Tako smo uporabili relativna razmerja po spolu iz 5-letnih starostnih razredov in jih aplicirali na enoletne razrede od starosti 0 pa do starosti 84 leta starosti, pri čemer smo za starost 0, 1, 2, 3 in 4 uporabili isto razmerje po spolu – torej iz starostnega razreda 0-4 leta. Za starosti 85, 86, 87,... 98, 99, 100+ pa smo uporabili podatke po 5-letnih starostnih razredih, ki so razčlenjeni tudi po spolu, vendar niso po starosti. Tako samo za starostno porazdelitev iz 5-letnih starostnih razredov v enoletne starostne razrede uporabili starostno strukturo prebivalstva Slovenije. Pri interpretaciji starostne piramide in uporabi natančnih enoletnih starostnih podatkov za občino Postojna se moramo torej tega zavedati. Hkrati pa pričakujemo, da smo se s kombiniranjem teh podatkov zelo približali dejanskim vrednostim.



Slika 16: Starostna piramida za občino Postojna na dan 1. 1. 2023

Vir: Statistični urad RS, 2023g.

V Slika 16 vidimo majhno število žensk, ki so trenutno v starosti okrog 20 let, kar bo v prihodnje vplivalo negativno oziroma zaviralno na število živorojenih, še posebej ko bodo te ženske v starosti 25-34 let, to je v starostnih razredih rodne dobe, kjer je rodnost najvišja. Kot opisano, v projekcijah predpostavljamo, da se bo stopnja celotne rodnosti v obdobju projekcij rahlo povečevala (Grafikon 3). Vendar pa bo absolutno število živorojenih v naslednjem desetletju upadlo, saj bo bistveno manjše število žensk v rodni dobi kot pa je to bilo v preteklosti. To se bo odražalo v zmanjševanju števila prebivalcev v najnižjih starostnih razredih. Nato bodo v starosti rodne dobe z najvišjo rodnostjo vstopale ženske, ki so trenutno stare med 5 in 15 let in so mnogo bolj številčne kot sedaj ženske v starosti 20 let. Tako se bo število živorojenih v desetletju, ki bo sledilo (med letoma 2032 in 2042) predvidoma ponovno povečevalo in nato do leta 2060 ponovno zmanjševalo. Šlo bo torej za valovanja števila živorojenih, ki bodo potem vstopali tudi v rodno dobo (ženske) in v delovno starost (tako ženske kot moški). V vsakem primeru pa bodo to številčno bistveno manjše generacije kot so prebivalci, ki so sedaj v starosti od 40-65 let. Ti posamezniki pa se bodo vedno bolj pomikali iz zaposlenosti v upokojitev.

6.1.3 Demografske projekcije

V demografski študiji (Priloga 6) so bile izdelane štiri variante. Pri vseh variantah naj bralec upošteva, da gre pri spreminjanju posamezne predpostavke glede rodnosti, umrljivosti ali selitev za hkratni učinek medsebojne prepletenosti delovanja teh predpostavk.

Vpliv obstoječe starostne strukture prebivalstva na staranje prebivalstva bo v prihodnje zelo močan. Zelo neugodna starostna struktura bo v prihodnjih treh do štirih desetletjih zelo močno povečala delež prebivalcev v starosti 65+, v vseh obravnavanih variantah.

V nadaljevanju podrobneje predstavljamo in pojasnjujemo samo rezultate najbolj verjetne, t. j. **visoke variante** za občino Postojna ter obravnavana območja. Izbor visoke variante je usklajen z občino Postojna ki meni, da je glede na pretekle trende pričakovati v prihodnje veliko priseljevanja v občino in povečan razvoja gospodarske dejavnosti.

6.1.3.1 Visoka varianta projekcij za občino Postojna

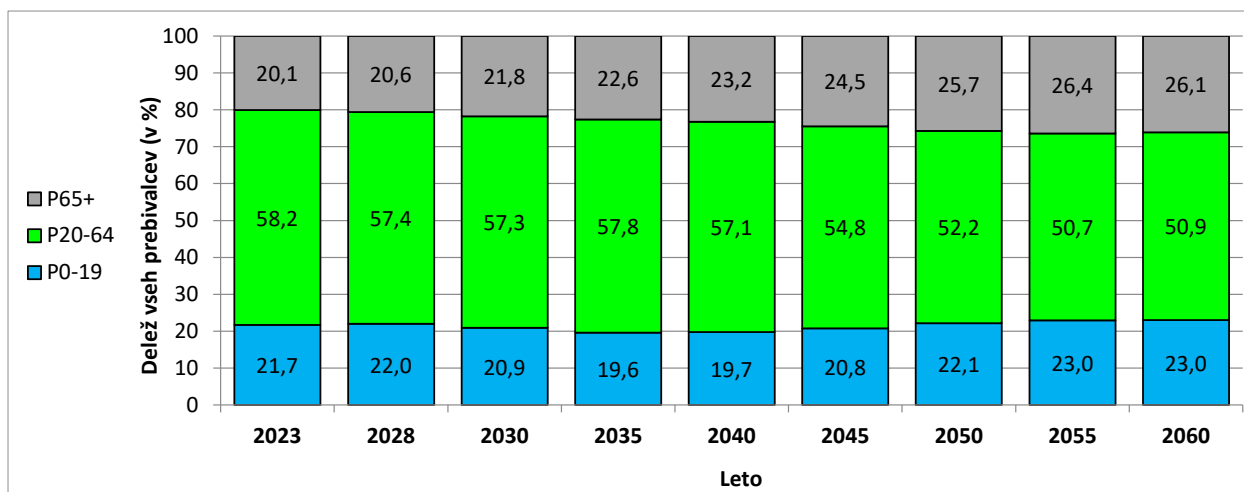
V nadaljevanju so predstavljene predpostavke in projekcije prebivalstva za **OBČINO Postojna** na vsakih 5 let - število prebivalcev se nanaša na začetek leta.

Preglednica 31: Visoka varianta - projekcije prebivalstva za občino Postojna na vsakih 5 let (število prebivalcev se nanaša na začetek leta).

Predpostavke	2023	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
Stopnja cel. rodnosti	1,81	1,84	1,92	1,98	2,05	2,12	2,18	2,24	2,30
e ₀ , moški	78,8	79,4	80,7	81,9	83,2	84,3	85,5	86,6	87,7
e ₀ , ženske	84,2	84,8	85,9	87,0	88,0	89,0	90,0	91,0	92,0
Neto selitve, moški	84	84	84	84	84	84	84	84	84
Neto selitve, ženske	60	60	60	60	60	60	60	60	60

Opomba: e₀ označuje življenjsko pričakovanje ob rojstvu – koliko let življenja lahko oseba ob rojstvu pričakuje, da bo živela, če bi bile razmere ves čas njenega življenja takšne, kot so bile v letu, na katerega se podatek nanaša.

Število prebivalcev	2023	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
0-4	866	849	811	909	1.109	1.268	1.318	1.318	1.354
5-9	969	941	881	846	943	1.144	1.303	1.353	1.354
10-14	1.105	1.078	981	922	886	982	1.183	1.342	1.392
15-19	808	995	1.131	1.034	976	940	1.037	1.238	1.398
20-24	713	745	1.145	1.270	1.168	1.107	1.071	1.169	1.373
25-29	913	884	869	1.259	1.382	1.279	1.218	1.181	1.278
30-34	1.037	975	957	945	1.333	1.458	1.355	1.294	1.256
35-39	1.282	1.258	1.042	1.026	1.012	1.400	1.525	1.422	1.360
40-44	1.420	1.421	1.316	1.101	1.084	1.070	1.458	1.582	1.480
45-49	1.358	1.399	1.462	1.358	1.144	1.127	1.114	1.500	1.624
50-54	1.076	1.181	1.410	1.475	1.375	1.165	1.149	1.137	1.522
55-59	1.173	1.116	1.166	1.397	1.467	1.372	1.166	1.152	1.142
60-64	1.080	1.080	1.070	1.129	1.362	1.437	1.348	1.148	1.138
65-69	1.114	1.075	1.021	1.022	1.089	1.321	1.400	1.319	1.128
70-74	944	993	1.008	966	977	1.049	1.278	1.362	1.292
75-79	556	703	892	919	894	913	991	1.216	1.307
80-84	432	409	583	751	790	785	813	900	1.118
85+	418	436	463	620	854	1.030	1.138	1.238	1.399
Skupaj	17.264	17.540	18.208	18.950	19.845	20.846	21.864	22.873	23.915



Starost	2023	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
1-5	896	873	817	884	1.074	1.252	1.322	1.324	1.348
6-14	1.890	1.833	1.694	1.599	1.629	1.885	2.222	2.428	2.477
80+	850	846	1.046	1.372	1.644	1.816	1.951	2.138	2.517

V visoki varianti projekcij dobimo višje vrednosti števila prebivalcev, saj so vse tri predpostavke ugodne: rodnost je višja, umrljivost je nižja (ljudje živijo dlje) in neto priseljevanje je višje. Tako vidimo, da bi bilo število prebivalstva v letu 2060 kar za **6.651** oseb višje kot leta 2023. V skladu s povedanim so višje tudi vrednosti v starostnih skupinah 1-5 let, 6-14 let in 80+ let. Glede starostne strukture prebivalstva pa se dejavniki v določeni meri med seboj izničijo. Ker predpostavljamo, da ljudje živijo dlje kot v srednji varianti projekcij, to povzroči višji delež starih 65 let in več, vendar pa je na drugi strani višja tudi rodnost in neto selitve, kar oboje deluje v smer zniževanja deleža prebivalcev, starih 65 let in več. Rezultati kažejo, da učinek višje rodnosti in višjih neto priselitev prevlada nad učinkom višje dolgoživosti, saj je delež prebivalcev, starih 65+ let, v celotnem prebivalstvu tokrat nižji (26,1 % namesto 27,2 %).

6.1.3.2 Visoka varianta projekcij za naselje Postojna (s Staro vasjo in Velikim Otokom)

V nadaljevanju so predstavljene predpostavke in projekcije prebivalstva za **NASELJE Postojna** (s Staro vasjo in Velikim Otokom) na vsakih 5 let – število prebivalcev se nanaša na začetek leta.

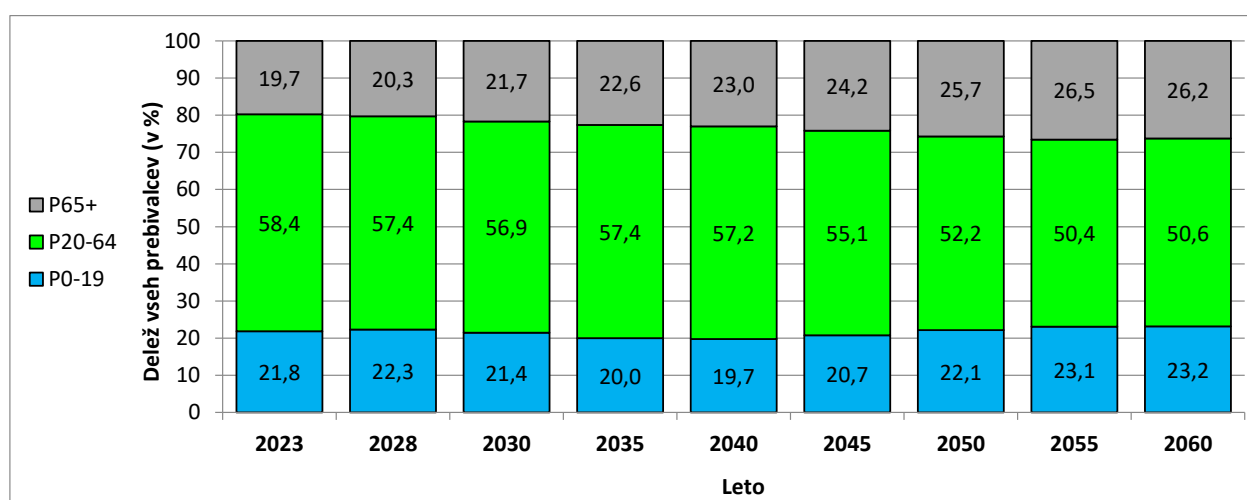
Preglednica 32: Visoka varianta - projekcije prebivalstva za naselje Postojna (s Staro vasjo in Velikim Otokom) na vsakih 5 let (število prebivalcev se nanaša na začetek leta).

Predpostavke	2023	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
Stopnja cel. rodnosti	1,81	1,84	1,92	1,98	2,05	2,12	2,18	2,24	2,30
e ₀ , moški	78,8	79,4	80,7	81,9	83,2	84,3	85,5	86,6	87,7
e ₀ , ženske	84,2	84,8	85,9	87,0	88,0	89,0	90,0	91,0	92,0
Neto selitve, moški	51	51	51	51	51	51	51	51	51
Neto selitve, ženske	36	36	36	36	36	36	36	36	36

Opomba: e₀ označuje življenjsko pričakovanje ob rojstvu – koliko let življenja lahko oseba ob rojstvu pričakuje, da bo živela, če bi bile razmere ves čas njenega življenja takšne, kot so bile v letu, na katerega se podatek nanaša.

NAČRT PRESKRBE Z ZEMLJIŠČI V OBČINI POSTOJNA

Število prebivalcev	2023	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
0-4	530	523	493	540	660	768	810	807	820
5-9	635	601	542	514	561	681	790	831	829
10-14	639	654	625	567	538	584	705	813	855
15-19	455	568	686	657	599	570	617	738	847
20-24	411	428	659	770	738	678	650	697	819
25-29	524	509	503	728	838	805	745	716	763
30-34	647	589	554	549	773	884	851	791	762
35-39	806	788	629	595	589	814	924	891	831
40-44	885	888	823	665	630	625	849	959	926
45-49	768	823	913	848	691	657	651	874	984
50-54	614	671	830	921	859	703	670	665	888
55-59	736	677	663	823	916	856	704	672	669
60-64	658	666	649	642	803	897	841	693	664
65-69	677	655	630	620	619	779	874	824	681
70-74	541	585	614	597	593	597	754	851	806
75-79	322	405	526	560	553	554	565	718	817
80-84	230	226	337	444	482	486	494	514	661
85+	271	268	266	357	502	622	700	759	827
Skupaj	10.350	10.525	10.943	11.398	11.943	12.561	13.194	13.815	14.449



Starost	2023	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
1-5*	556	536	499	527	638	755	811	813	818
6-14*	1.153	1.141	1.063	979	980	1.121	1.332	1.480	1.520
80+	501	494	603	801	984	1.108	1.194	1.273	1.488

* Opomba: pri vrednostih za leto 2020 gre za oceno; natančne vrednosti za starostna razreda 1-5 let in 6-14 let namreč ne poznamo, saj so podatki na SURS na voljo samo po 5-letnih starostnih razredih, na enoletne starostne razrede pa smo jih razporedili na opisan način (na osnovi podatkov za celotno občino Postojna).

6.1.3.3 Visoka varianta projekcij za naselje Hruševje

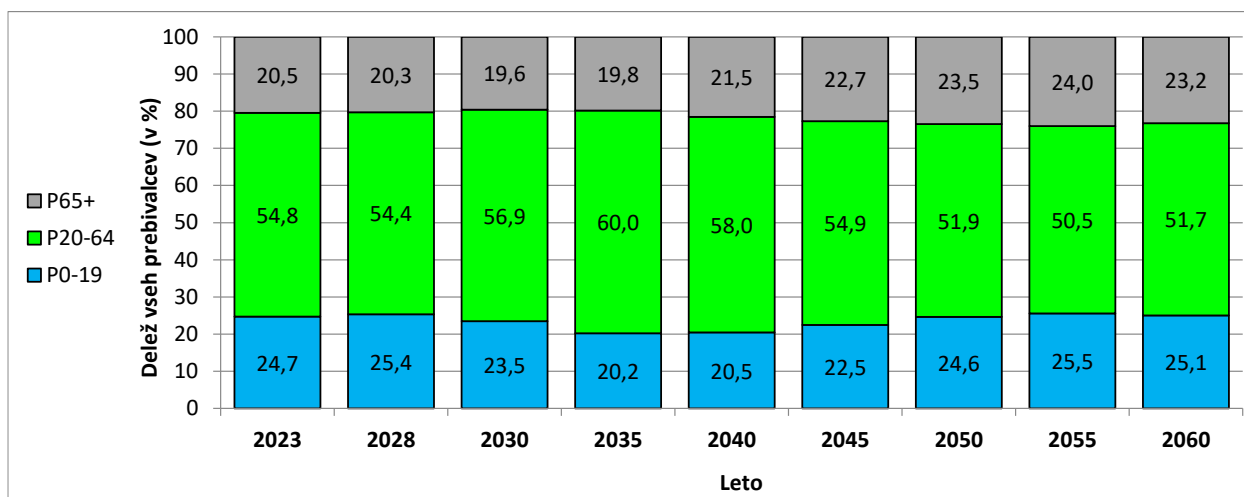
V nadaljevanju so predstavljene predpostavke in projekcije prebivalstva za **NASELJE Hruševje** na vsakih 5 let – število prebivalcev se nanaša na začetek leta.

Preglednica 33: Visoka varianta - projekcije prebivalstva za naselje Hruševje na vsakih 5 let (število prebivalcev se nanaša na začetek leta).

Predpostavke	2023	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
Stopnja cel. rodnosti	1,81	1,84	1,92	1,98	2,05	2,12	2,18	2,24	2,30
e ₀ , moški	78,8	79,4	80,7	81,9	83,2	84,3	85,5	86,6	87,7
e ₀ , ženske	84,2	84,8	85,9	87,0	88,0	89,0	90,0	91,0	92,0
Neto selitve, moški	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Neto selitve, ženske	2	2	2	2	2	2	2	2	2

Opomba: e₀ označuje življenjsko pričakovanje ob rojstvu – koliko let življenja lahko oseba ob rojstvu pričakuje, da bo živel, če bi bile razmere ves čas njenega življenja takšne, kot so bile v letu, na katerega se podatek nanaša.

Število prebivalcev	2023	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
0-4	15	14	13	16	22	26	27	26	26
5-9	18	17	15	13	16	22	27	28	26
10-14	27	24	18	15	14	17	23	28	28
15-19	9	17	25	19	17	15	18	24	29
20-24	13	12	20	28	22	19	18	21	27
25-29	11	13	14	23	30	24	22	20	23
30-34	14	13	14	16	24	32	26	23	22
35-39	21	19	14	16	17	26	33	27	24
40-44	21	22	21	15	17	18	27	34	28
45-49	25	24	23	21	16	18	19	28	35
50-54	23	24	24	23	22	17	18	20	28
55-59	13	17	23	24	23	22	17	19	20
60-64	12	12	16	23	23	23	22	17	18
65-69	18	15	11	15	22	23	22	21	16
70-74	16	17	14	11	15	21	22	22	21
75-79	10	12	15	13	10	14	20	21	21
80-84	8	8	10	13	11	9	12	18	19
85+	5	6	8	11	15	16	15	17	24
Skupaj	279	285	298	315	336	362	388	413	438



Starost	2023	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
1-5*	16	15	12	15	21	26	27	26	26
6-14*	42	38	30	26	27	35	45	50	50
80+	13	14	18	23	26	25	27	35	44

* Opomba: pri vrednostih za leto 2020 gre za oceno; natančne vrednosti za starostna razreda 1-5 let in 6-14 let namreč ne poznamo, saj so podatki na SURS na voljo samo po 5-letnih starostnih razredih, na enoletne starostne razrede pa smo jih razporedili na opisan način (na osnovi podatkov za celotno občino Postojna).

6.1.3.4 Visoka varianta projekcij za naselje Planina

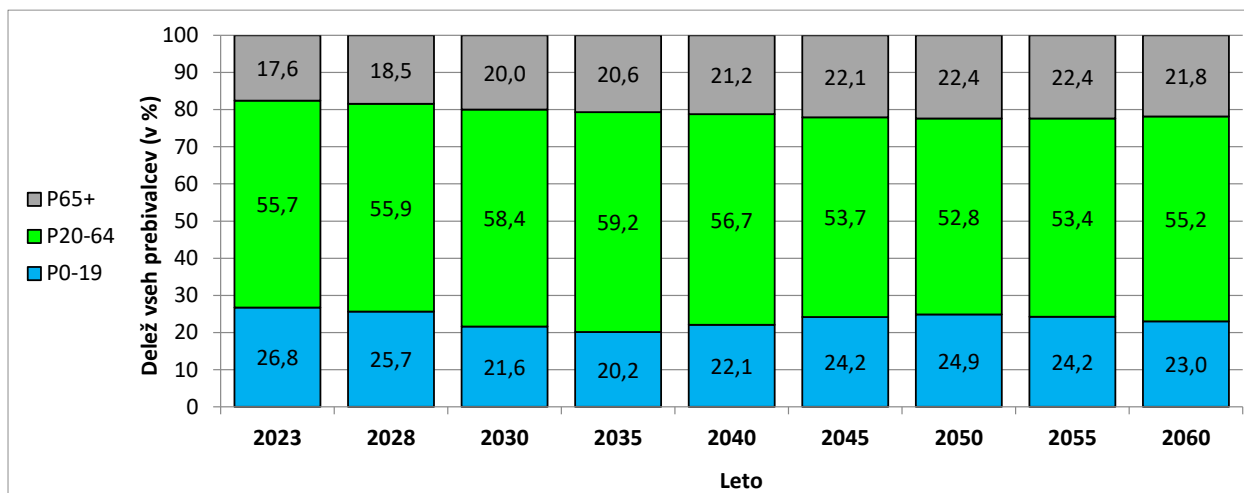
V nadaljevanju so predstavljene predpostavke in projekcije prebivalstva za **NASELJE Planina** na vsakih 5 let – število prebivalcev se nanaša na začetek leta.

Preglednica 34: Visoka varianta - projekcije prebivalstva za naselje Planina na vsakih 5 let (število prebivalcev se nanaša na začetek leta).

Predpostavke	2023	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
Stopnja cel. rodnosti	1,81	1,84	1,92	1,98	2,05	2,12	2,18	2,24	2,30
e0, moški	78,8	79,4	80,7	81,9	83,2	84,3	85,5	86,6	87,7
e0, ženske	84,2	84,8	85,9	87,0	88,0	89,0	90,0	91,0	92,0
Neto selitve, moški	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Neto selitve, ženske	3	3	3	3	3	3	3	3	3

Opomba: e₀ označuje življenjsko pričakovanje ob rojstvu – koliko let življenja lahko oseba ob rojstvu pričakuje, da bo živela, če bi bile razmere ves čas njenega življenja takšne, kot so bile v letu, na katerega se podatek nanaša.

Število prebivalcev	2023	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
0-4	35	37	46	60	74	75	68	66	73
5-9	46	42	39	48	62	76	77	70	68
10-14	77	66	44	41	50	64	78	79	72
15-19	71	78	69	47	44	53	67	81	82
20-24	46	54	86	76	54	51	59	74	88
25-29	46	49	60	92	82	60	56	65	80
30-34	41	43	53	64	96	86	64	60	69
35-39	52	51	46	56	68	99	89	67	64
40-44	55	56	54	50	60	71	102	92	70
45-49	70	65	58	56	52	62	73	104	94
50-54	52	59	66	59	57	53	63	74	105
55-59	58	55	58	65	59	57	53	63	74
60-64	57	56	52	56	64	58	56	52	62
65-69	50	52	52	50	54	62	56	55	51
70-74	30	37	49	50	48	52	60	55	54
75-79	28	29	34	44	46	45	49	57	53
80-84	25	23	24	29	38	40	40	45	52
85+	17	20	24	28	34	46	56	62	70
Skupaj	856	872	915	972	1.041	1.110	1.168	1.222	1.282



Starost	2023	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
1-5*	38	37	44	57	73	77	70	66	71
6-14*	114	101	75	78	98	125	140	136	126
80+	42	43	48	57	73	87	96	106	122

* Opomba: pri vrednostih za leto 2020 gre za oceno; natančne vrednosti za starostna razreda 1-5 let in 6-14 let namreč ne poznamo, saj so podatki na SURS na voljo samo po 5-letnih starostnih razredih, na enoletne starostne razrede pa smo jih razporedili na opisan način (na osnovi podatkov za celotno občino Postojna).

6.1.3.5 Visoka varianta projekcij za naselje Prestranek

V nadaljevanju so predstavljene predpostavke in projekcije prebivalstva za **NASELJE Prestranek** na vsakih 5 let – število prebivalcev se nanaša na začetek leta.

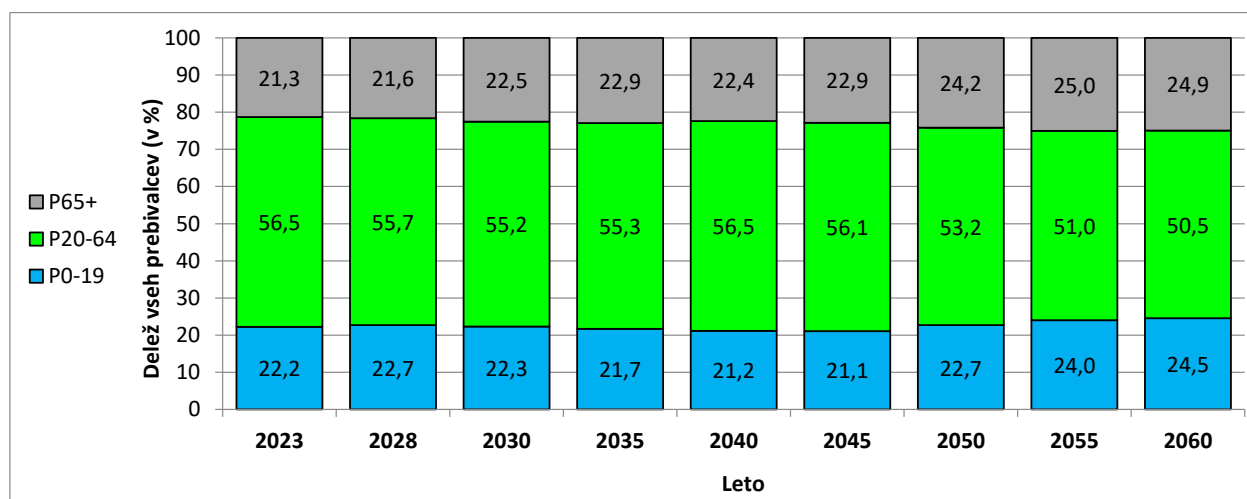
Preglednica 35: Visoka varianta - projekcije prebivalstva za naselje Prestranek na vsakih 5 let (število prebivalcev se nanaša na začetek leta).

Predpostavke	2023	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
Stopnja cel. rodnosti	1,81	1,84	1,92	1,98	2,05	2,12	2,18	2,24	2,30
e ₀ , moški	78,8	79,4	80,7	81,9	83,2	84,3	85,5	86,6	87,7
e ₀ , ženske	84,2	84,8	85,9	87,0	88,0	89,0	90,0	91,0	92,0
Neto selitve, moški	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Neto selitve, ženske	3	3	3	3	3	3	3	3	3

Opomba: e₀ označuje življenjsko pričakovanje ob rojstvu – koliko let življenja lahko oseba ob rojstvu pričakuje, da bo živel, če bi bile razmere ves čas njenega življenja takšne, kot so bile v letu, na katerega se podatek nanaša.

NAČRT PRESKRBE Z ZEMLJIŠČI V OBČINI POSTOJNA

Število prebivalcev	2023	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
0-4	54	48	38	41	48	56	63	66	66
5-9	40	46	49	39	42	49	57	64	67
10-14	41	42	48	51	41	44	51	59	66
15-19	34	40	44	50	53	43	46	53	61
20-24	31	32	46	50	56	58	49	51	59
25-29	51	45	37	51	54	60	63	53	56
30-34	39	44	48	40	54	57	63	66	56
35-39	65	57	46	50	43	56	60	66	69
40-44	58	63	60	49	53	45	59	63	69
45-49	51	54	65	61	51	55	47	60	64
50-54	36	42	55	65	62	52	55	48	61
55-59	55	47	41	54	65	62	52	56	48
60-64	44	47	45	40	53	64	61	51	55
65-69	45	44	44	43	39	52	62	60	50
70-74	61	54	41	42	41	37	50	61	58
75-79	18	34	48	37	39	38	35	48	58
80-84	19	16	28	40	32	34	34	32	44
85+	19	20	19	29	44	46	50	52	54
Skupaj	761	773	802	833	868	909	956	1.008	1.061



Starost	2023	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
1-5*	52	52	38	40	46	54	62	66	66
6-14*	73	76	89	82	74	82	96	110	120
80+	38	36	47	69	76	81	84	84	98

* Opomba: pri vrednostih za leto 2020 gre za oceno; natančne vrednosti za starostna razreda 1-5 let in 6-14 let namreč ne poznamo, saj so podatki na SURS na voljo samo po 5-letnih starostnih razredih, na enoletne starostne razrede pa smo jih razporedili na opisan način (na osnovi podatkov za celotno občino Postojna).

6.1.3.6 Visoka varianta projekcij za območje Podgora

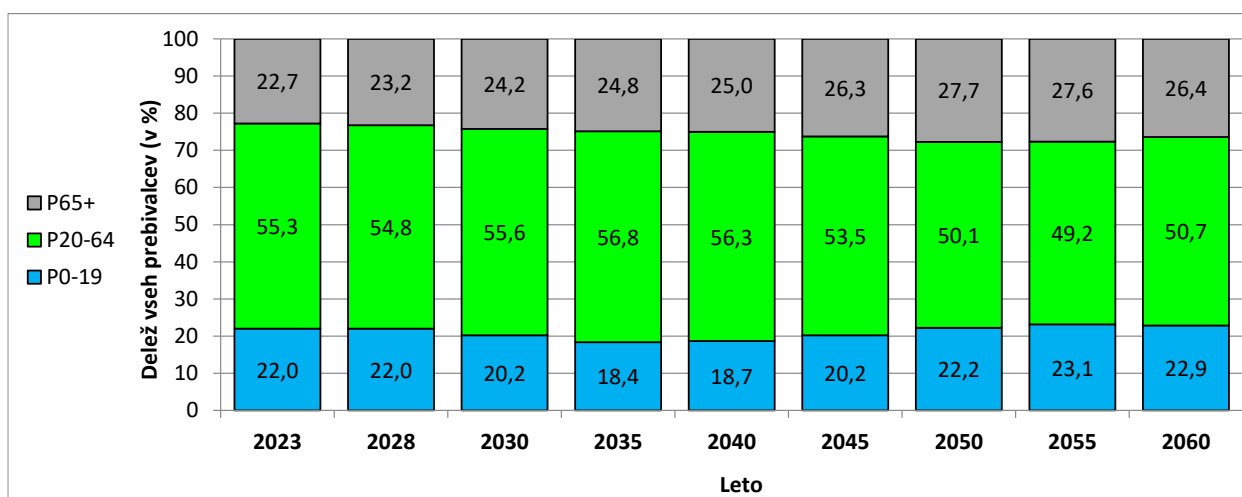
V nadaljevanju so predstavljene predpostavke in projekcije prebivalstva za **OBMOČJE Podgora** (naselje Predjama + naselje Bukovje + naselje Gorenje + naselje Belsko + naselje Studeno + naselje Strmca) na vsakih 5 let – število prebivalcev se nanaša na začetek leta.

Preglednica 36: Visoka varianta - projekcije prebivalstva za območje Podgora na vsakih 5 let (število prebivalcev se nanaša na začetek leta).

Predpostavke	2023	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
Stopnja cel. rodnosti	1,81	1,84	1,92	1,98	2,05	2,12	2,18	2,24	2,30
e0, moški	78,8	79,4	80,7	81,9	83,2	84,3	85,5	86,6	87,7
e0, ženske	84,2	84,8	85,9	87,0	88,0	89,0	90,0	91,0	92,0
Neto selitve, moški	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Neto selitve, ženske	3	3	3	3	3	3	3	3	3

Opomba: e₀ označuje življenjsko pričakovanje ob rojstvu – koliko let življenja lahko oseba ob rojstvu pričakuje, da bo živela, če bi bile razmere ves čas njenega življenja takšne, kot so bile v letu, na katerega se podatek nanaša.

Število prebivalcev	2023	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
0-4	49	45	39	48	62	72	73	69	69
5-9	56	54	46	41	50	64	74	75	71
10-14	69	65	56	49	43	52	66	76	77
15-19	48	60	68	59	51	46	54	69	79
20-24	36	40	68	75	66	58	53	61	76
25-29	42	42	47	74	81	71	64	58	67
30-34	44	43	46	51	78	85	75	68	62
35-39	70	63	47	50	54	81	89	79	71
40-44	91	86	66	50	53	57	84	91	82
45-49	78	84	88	68	52	55	60	86	94
50-54	61	67	84	89	69	53	56	61	88
55-59	71	66	66	84	88	69	53	57	61
60-64	64	65	63	64	82	86	68	52	56
65-69	67	64	61	61	62	79	84	66	51
70-74	65	65	60	58	58	60	76	82	65
75-79	40	49	58	55	53	54	56	73	78
80-84	29	28	41	48	47	47	48	51	67
85+	29	30	32	43	56	64	68	73	81
Skupaj	1.009	1.017	1.037	1.065	1.105	1.153	1.202	1.248	1.295



Starost	2023	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
1-5*	51	48	39	46	60	71	74	70	69
6-14*	114	109	94	81	82	102	125	136	134
80+	58	58	72	91	103	110	116	124	147

* Opomba: pri vrednostih za leto 2020 gre za oceno; natančne vrednosti za starostna razreda 1-5 let in 6-14 let namreč ne poznamo, saj so podatki na SURS na voljo samo po 5-letnih starostnih razredih, na enoletne starostne razrede pa smo jih razporedili na opisan način (na osnovi podatkov za celotno občino Postojna).

6.1.3.7 Povzetek

Preglednica 37: Visoka varianta - projekcije prebivalstva za občino Postojna in obravnavana območja (število prebivalcev se nanaša na začetek leta).

OBRAVNAVA NO OBMOČJE	2023	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060	+/-	%
OBČINA POSTOJNA	17.264	17.540	18.208	18.950	19.845	20.846	21.864	22.873	23.915	6.651	38,53%
Naselje POSTOJNA s Staro vasjo in Velikim Otokom	10.350	10.525	10.943	11.398	11.943	12.561	13.194	13.815	14.449	4.099	39,60%
Naselje HRUŠEVJE	279	285	298	315	336	362	388	413	438	159	56,99%
Naselje PLANINA	856	872	915	972	1.041	1.110	1.168	1.222	1.282	426	49,77%
Naselje PRESTRANEK	761	773	802	833	868	909	956	1.008	1.061	300	39,42%
Območje PODGORA*	1.009	1.017	1.037	1.065	1.105	1.153	1.202	1.248	1.295	286	28,34%
Ostala naselja skupaj	4.009	4.068	4.213	4.367	4.552	4.751	4.956	5.167	5.390	1.381	34,45%

*Vključuje naselja Predjama, Bukovje, Gorenje, Belsko, Studeno in Strmca

Število prebivalcev, glede na vse predpostavke, se bo po visoki varianti v občini Postojna povečalo za **6.651**, v odstotkih največ v naselju Hruševje (57 %), najmanj pa na območju Podgore (28 %). Podatek za »ostala naselja« smo izračunali kot razliko med podatki za občino Postojna in vsemi obravnavanimi naselji. V naselju Postojna (s Staro vasjo in Velikim Otokom) se bo najbolj povečal kontingent starostnikov nad 80 let, in sicer **iz zdajšnjih 500 na kar 1.488 v letu 2060**. Podobna slika je v naselju Planina s predvidenim povečanjem iz 42 na 122 prebivalcev. Seveda je pričakovati občuten porast tudi v ostalih naseljih.

Povečevalo se bo tudi število predšolskih in šoloobveznih otrok. V Postojni bo poraslo število predšolskih otrok **za 262** in osnovnošolskih otrok **za 367**. V Prestranku je pričakovati občutno povečanje šoloobveznih otrok za 47, v ostalih naseljih pa nekoliko manj.

6.2 Predvideni razvoj gospodarskih in družbenih dejavnosti

Postojna je skladno z Resolucija o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 (ReSPR50) (Ur.l. RS, št. 72/23) opredeljena kot središče druge ravni in ima zmogljivosti za razvoj storitev splošnega in splošnega gospodarskega pomena, za razvoj večmodalnih prometnih vozlišč, mestnega in primestnega javnega potniškega prometa ter pomembno prispeva pri oskrbi prebivalcev v podeželskih gravitacijskih

zaledjih. Hkrati se mora Postojna razvijati kot oskrbno središče v Primorsko-Notranjski razvojni regiji. Zaradi svoje lege ima pomembno prometno in povezovalno vlogo v mediteranskem in jadransko-jonskem prometnem koridorju. Širše območje v Primorsko-Notranjski razvojni regiji je usmerjeno v razvoj turizma, temelječega na naravni ohranjenosti prostora, ohranjeni kulturni dediščini, krajinski prepoznavnosti in biotski raznovrstnosti.

Z vidika države je pomembno razvojno središče zato je treba skrbeti tudi za zagotavljanje NSZ za ustrezni prostorski, gospodarski ter družbeni razvoj.

Glede na obstoječi in predvidne gospodarski razvoj bodo potrebna ustrezno opremljena zemljišča za razvoj gospodarstva oz. podjetništva v okviru obstoječih ter novih območij za proizvodno dejavnost. Demografske projekcije kažejo na dodatne potrebe po predšolskih in šolskih oddelkih in oddelkih za otroke s posebnimi potrebami, bodisi v okviru obstoječih ali novih vrtcev, šol. Pravtako pa je treba posebno skrb nameniti starejši populaciji (dom starostnikov, dnevni centri, varovana stanovanja, itd.), mladim za reševanje stanovanjske problematike ter posebnim socialnim skupinam. S predvidenim naraščanjem števila prebivalstva se bodo povečale potrebe po vsej družbeni infrastrukturi (na področju zdravstva, športa, kulture, oskrbe, itd.).

7 POTREBE PO STAVBNIH ZEMLJIŠČIH

Pri izdelavi ocene potreb po stavbnih zemljiščih stremimo k čim večji objektivnosti, kar pomeni, da je ocena potreb po zemljiščih pripravljena le ob upoštevanju trenutno razpoložljivih podatkov in vedenj. Pri tem opozarjamo, da ne moremo vplivati na razpoložljivost zemljišč, kar je odvisno od interesa lastnikov zemljišč ter drugih dejavnikov. Prav tako pričujoča naloga ni namenjena iskanju konkretnih lokacij za zadovoljevanje ocenjenih potreb po stavbnih zemljiščih, kar bo potrebno upoštevati v nadaljnjih fazah priprave občinskega prostorskega načrta.

Pri oceni potreb po stavbnih zemljišč smo izhajali iz predhodno opravljenih analiz, statističnih podatkov (SURSTAT, 2023) s področja demografije (gibanje števila prebivalcev, povprečna velikost gospodinjstva po naseljih) in gradbeništva (ocena dokončanih stanovanj, število stanovanj po tipu in površini, ipd.) ter razvojnih in strateških dokumentov Občine Postojna in države RS.

V kolikor razpoložljiva stavbna zemljišča ne dosegajo predvidenih razvojnih načrtov in demografskih projekcij, je potrebno razmisliti o možnosti izrabe opuščenih in neizkoriščenih območij v občini Postojna, izvajanju ukrepov racionalne rabe prostora ter šele nato razmišljati o morebitnem povečanju obsega stavbnih zemljišč. In nasprotno, v kolikor razpoložljiva stavbna zemljišča presegajo predvidene razvojne načrte in demografske projekcije, se kot edino smiselno kaže krčenje stavbnih zemljišč in njihova vrnitev v primarno rabo - kmetijska in gozdna zemljišča, oziroma prerazporeditev namenskih rab glede na potrebe. Seveda se zavedamo, da gre v pričujoči naloge le za ocene, dejanske potrebe se lahko spreminjajo zaradi spremenjenih družbenih in gospodarskih razmer, še posebej v dolgoročni perspektivi. Pomembno je opozoriti tudi na dostopnost nepozidanih stavbnih zemljišč. Mnoga zemljišča niso aktivna in na trgu, nekatera ne bodo nikoli in v kolikor se ne pristopi k proaktivni zemljiški politiki, bo tako tudi ostalo.

7.1 Potrebe po stavbnih zemljiščih za bivanje

Po demografski študiji /5/ lahko v letu 2060 (visoka varianta) pričakujemo povečanje števila prebivalstva v Občini Postojna za **6.651** prebivalcev. Poleg števila prebivalcev je pomembno tudi število in velikost gospodinjstev. Opažamo namreč, da se povečuje število 1- in 2-članskih gospodinjstev, pada

pa število velikih gospodinjstev. Dejstvo je, da je praviloma potrebno zagotoviti stanovanjsko enoto za vsako gospodinjstvo, neodvisno od velikosti. Prav zato je število gospodinjstev pomemben podatek pri ugotavljanju potreb po stanovanjskih enotah, posledično pa tudi potrebnih stavbnih zemljiščih.

V Prilogi 5 je preglednica števila in tipa gospodinjstev v dveh časovnih presekih (2011, 2021) za vsa naselja v občini Postojna. V nekaj naseljih se je število gospodinjstev zmanjšalo, največ v naselju Hrenovica (-16) in Razdrtem (-13). Najbolj se je število gospodinjstev povečalo v Postojni (+239), v naselju Planina (+40), Matenji vasi (+29) ter naseljih Koče (+24) in Slavinje (+24). Vendar je treba biti pri tem zelo pozoren na velikost gospodinjstev. Pogosto se povečuje število eno- in dvočlanskih gospodinjstev, kar kaže na ostarelost prebivalstva (včasih je to tudi posledica prisotnosti doma starostnikov). Ocenjujemo, da je zelo neugodno stanje v Matenji vasi, kjer se je število gospodinjstev res povečalo (+29), vendar se je število prebivalcev v opazovanem obdobju zmanjšalo (-5). Število enočlanskih gospodinjstev se je povečalo iz 31 na 57 in dvočlanskih iz 21 na 44.

Pri gospodinjstvih je treba zato pogledat tudi sestavo gospodinjstev ter nihanja med velikostmi gospodinjstev v dveh časovnih obdobjih, kar prikazujeta *Preglednica 38* in Priloga 5.

Podatki SURS v *Preglednica 39* kažejo, da se letno v Občini Postojna zgradi 40 stanovanjskih enot. Kljub temu, da se povečuje delež eno- in dvočlanskih gospodinjstev, prednjači gradnja pet- in več sobnih stanovanj, ocenjujemo, da največ v obliki individualne stanovanjske gradnje. Raznovrsten tip stanovanjske gradnje je bil prisoten v letih 2009 in 2011, nato pa sledi stagnacija oz. upad gradnje.

V *Preglednica 40* smo demografske in statistične podatke povezali s predvidenim povečanjem števila prebivalcev po demografski projekciji. Skupaj bi v občini morali v naslednjih 35 letih zgraditi 2.673 stanovanjskih enot, kar pomeni, da je treba dinamiko gradnje povečati.

Ob obstoječi dinamiki 40 stanovanj/leto cilja po zagotavljanju potrebnih stanovanjskih enot do leta 2060 ni mogoče uresničiti, sploh pa ne izključno z individualno stanovanjsko gradnjo.

V občini so tudi nenaseljena stanovanja, kar kaže *Preglednica 41*. Približno 600 stanovanjskih enot je nenaseljenih. Vendar zaradi nepopolnih informacij o nenaseljenih stanovanjih teh ne bomo upoštevali kot možen vir zagotavljanja stanovanjskih potreb. Vsekakor pa je smiselno v prihodnje izvesti poglobljeno analizo ter ugotoviti dejanski potencial in možnosti za njihovo uporabo.

Po oceni je na območju občine Postojna na namenski rabi za bivanje možno zadovoljiti potrebe za **PRIBLIŽNO 3.339** stanovanjskih enot (*Preglednica 42*). Pri tem je treba razumeti, da gre za ocene, ki so odvisne od izhodišč v metodologiji ter predvsem od vrste stanovanjske gradnje (eno- ali več stanovanjski objekti). Iz *Preglednice 39* (zadnji stolpec) vidimo, da je v naselju Postojna primanjkljaj razpoložljivih površin za zadovoljevanje stanovanjskih potreb, v vseh ostalih obravnavanih naseljih/območjih pa presežek. Ker razdalje med naselji niso velike, se seveda primanjkljaj v Postojni lahko zadovolji s presežkom v teh naseljih.

Največ razpoložljivih površin (*Preglednica 28*) je na namenski rabi SK (85,87 ha), kjer se predvideva možnost oblikovanja 1.253 gradbenih parcel. Razveseljivo je dejstvo, da je na PNRP je SSe, na območju predvidenih OPPN, na razpolago kar 50,79 ha NSZ (največ v naselju Postajana s Staro vasjo in Velikim Otokom) z oceno možnosti oblikovanja 1.069 gradbenih parcel.

Ob upoštevanju vseh kriterijev podanih v metodologiji (*Poglavje 4.1 Metodološka pojasnila glede izdelanega elaborata nepozidanih stavbnih zemljišč*) ocenjujemo, da je v Občini Postojna **presežek 666 GP od predvidenih potreb**. Ob predpostavki, da se vsaj **20 %** nepozidanih stavbnih zemljišč za gradnjo ne bo kratkoročno pojavljalo na trgu nepremičnin, je presežek manjši. Opozoriti moramo, da smo upoštevali velikost gradbene parcele izven območja OPPN po kriteriju minimalne velikosti gradbenih parcel določenih v OPN Postojna, ki pa so običajno večje (do 800 m²).

Ob vseh teh dejstvih ocenjujemo:

Kratkoročne potrebe: Občina ima na že sprejetih OPPN dovolj prostih površin za stanovanjsko gradnjo, ki se lahko izvede v zelo kratkem roku ter pokrije kratkoročne potrebe. Tega potencial nismo posebej ugotavljali, saj je dveletno obdobje kratko.

Srednjeročne potrebe: Občina ima za zadovoljevanje srednjeročnih potreb dovolj potenciala NSZ na namenski rabi prostora bivanje. Zadovoljivo je dejstvo, da je na kar 50 ha območij predvidena izdelava OPPN , ki omogoča boljše izrabo prostora ter celovito ureditev območja.

Dolgoročne potrebe: Občina ima presežek stavbnih zemljišč za zadovoljevanje potreb stanovanjske gradnje za dolgoročen razvoj, vendar ta presežek ni pretiran. Predvsem je treba biti pozoren na demografski trend, saj smo v študiji upoštevali visoko varianto demografskega razvoja.

Preglednica 38: Število in velikost gospodinjstev po naseljih in obravnavanih območjih v Občini Postojna (vir: SURS, 2023).

	2011							2021						
	1 član	2 člana	3 člani	4 člani	5+ člani	Št. gosp.	Povpr. velikost gospodinjstva	1 član	2 člana	3 člani	4 člani	5+ člani	Št. gosp.	Povpr. velikost gospodinjstva
POSTOJNA (občina)	2.068	1.408	1.169	1.028	539	6.212	2,5	2.181	1.742	1.167	1.002	591	6.683	2,5
Naselje POSTOJNA s Staro vasjo in Velikim Otokom	1.430	901	738	600	257	3926	2,5	1.468	1.079	743	607	296	4.193	2,6
Naselje HRUŠEVJE	23	20	19	15	11	88	2,8	25	26	15	19	15	100	2,8
Naselje PLANINA	68	64	53	60	35	280	2,8	94	89	48	55	34	320	2,6
Naselje PRESTRANEK	91	53	51	55	25	275	2,6	92	83	48	45	32	300	2,5
Območje PODGORA*	98	77	56	64	46	341	2,8	102	91	60	66	48	367	2,8
Ostala naselja skupaj**	358	293	252	234	165	1.302	2,8	400	374	253	210	166	1.403	2,7

*Vključuje naselja Predjama, Bukovje, Gorenje, Belsko, Studeno in Strmca

**Izračun za ostala območja je vsota vrednosti vseh preostalih naselij v občini Postojna.

Preglednica 39: Ocena dokončanih stanovanj po tipu in velikosti v Občini Postojna (Vir: SURS, 2023).

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	POVPREČJE 2009 - 2022
Stanovanja – SKUPAJ (število)	63	91	110	45	36	26	22	23	15	11	37	14	40	13	40
Enosobna	13	3	6	2	0	0	0	0	0	1	2	1	0	0	2
Dvosobna	7	20	11	1	1	0	1	0	0	0	6	0	1	3	4
Trisobna	12	24	6	2	0	1	1	1	6	0	2	1	0	0	4
Štirisobna	11	20	25	14	2	10	2	6	1	2	7	0	1	1	8
Pet- in večsobna	20	24	62	26	33	15	18	16	8	8	20	12	38	9	22
Stanovanja – SKUPAJ *Povprečna velikost m²	129	114	94	164	184	153	143	136	139	170	109	171	100	150	140
Enosobna	62	54	31	163	0	0	0	0	0	46	80	95	0	0	38

NAČRT PRESKRBE Z ZEMLJIŠČI V OBČINI POSTOJNA

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	POVPREČJE 2009 - 2022
Dvosobna	69	50	44	83	22	0	80	0	0	0	0	0	46	29	34
Trisobna	78	74	67	97	0	168	63	62	81	0	90	110	0	0	64
Štirisobna	128	128	87	115	113	107	125	113	89	92	90	0	135	321	117
Pet- in večsobna	224	205	114	198	194	182	153	150	189	206	137	183	101	172	172

*Povprečno velikost smo izračunali iz skupne površine stanovanj in števila izgrajenih stanovanj po tipu.

Preglednica 40: Ocena potrebnih stanovanjskih enot v občini Postojna in obravnavanih območjih glede na demografske projekcije in statistične podatke (SURs, 2023).

	2023	2060	Povečanje števila prebivalcev 2023- 2060	2021	2021	2060
	Št. preb.	Projekcija		Št gospodinjstev	Povprečna velikost gospodinjstva	Število potrebnih stanovanjskih enot v 35 letih
OBČINA POSTOJNA	17.264	23.915	6.651	6.683	2,5	2.673
Naselje POSTOJNA s Staro vasjo in Velikim Otokom	10.350	14.449	4.099	4.193	2,6	1.612
Naselje HRUŠEVJE	279	438	159	100	2,8	36
Naselje PLANINA	856	1.282	426	320	2,6	123
Naselje PRESTRANEK	761	1.061	300	300	2,5	120
Območje PODGORA*	1.009	1.295	286	367	2,8	131
Ostala naselja skupaj**	4.009	5.390	1.381	1.403	2,7	520

*Vključuje naselja Predjama, Bukovje, Gorenje, Belsko, Studeno in Strmca

**Izračun za ostala območja je vsota vrednosti vseh preostalih naselij v občini Postojna.

Preglednica 41: Nenaseljena stanovanja v občini Postojna (SURs, 2023).

	2011	2021	Razlika 2011-2021
	Št. stanovanj	Št. stanovanj	
OBČINA POSTOJNA	6.592	6.717	125
Naseljena stanovanja	5.411	5.567	156
NENASELJENA STANOVANJA (skupaj v stanovanjskih in nestanovanjskih stavbah)	1.181	1.150	-31
Stanovanja v stanovanjskih stavbah (SKUPAJ)	1.110	1067	-43
(1) Stanovanja v enostanovanjskih stavbah	603	490	-113
(2) Stanovanja v dvostanovanjskih stavbah	83	156	73
(3) Stanovanja v tro- in več stanovanjskih stavbah	424	421	-3
Stanovanja v nestanovanjskih stavbah	71	83	12

OPOMBA: Med nenaseljena stanovanja so skladno z Metodologijo SURS (<https://www.stat.si/statweb/File/DocSysFile/8211>) uvrščena stanovanja, ki med popisom niso običajno prebivališče nobene osebe. Sem sodijo tudi sezonska in sekundarna stanovanja. Stanovanja, v katerih so navzoče osebe, ki niso zajete v popis, se uvrstijo v kategorijo stanovanja za sezonsko ali sekundarno rabo. V takem stanovanju vsaj eno leto ni prijavljeno stalno ali začasno prebivališče. Nestanovanjske stavbe so stavbe, ki se pretežno uporabljajo za nestanovanjske namene, ali stavbe, v katerih so večinoma prostori, ki niso stanovanja (poslovne stavbe, šole, razni domovi ipd.). Število nezasedenih stanovanj, ki so opremljena z osnovno infrastrukturo (notranje stranišče, kopalnica, voda, elektrika, centralno ogrevanje) in niso v uporabi za počitniške ali gospodarske namene je po podatkih SSSPR (<https://app.gis.si/sssp-frontend-v2/?seznam=1>) v letu 2011 bilo **678** in se do leta 2015 ni spremenilo. Novejši podatki na tej strani niso dostopni.

Zaradi posebnosti, ki jih imajo prazna oz. nezasedena stanovanja (lastništvo) ter tudi nepopolnih podatkov glede njihove uporabe ali kakovosti, so ti podatki zgolj informativni in jih v taki obliki **ne moremo** upoštevati kot potencial, s katerim bi lahko zadovoljevali potrebe po novih bivanjskih površinah in jih tudi v nalogi nismo upoštevali.

NAČRT PRESKRBE Z ZEMLJIŠČI V OBČINI POSTOJNA

Preglednica 42: Ocena NSZ za stanovanjsko gradnjo (skupaj na območju OPPN) za izbrana naselja in Občino in ocena potreb do leta 2060.

	OCENA STANJA						OCENA POTREB		
	SK		SSe 1, 2, 3		SSv 1, 2		VSOTA št. GP in stanovanjskih enot	Ocena števila potrebnih stanovanjskih enot v 35 letih	Presežek/primanjkljaj GP/stanovanjskih enot do leta 2060
Ime naselja	Površina (ha)	Št. GP	Površina (ha)	Št. GP	Površina (ha)	Št. stanovanjskih enot			
Naselje POSTOJNA s Staro vasjo in Velikim Otokom	8,0823	115	32,299	683	7,1842	687	1.485	1.612	-127
Naselje HRUŠEVJE	0,3138	4	3,7309	80	0	0	84	36	48
Naselje PLANINA	4,2133	58	8,0279	172	0	0	230	123	107
Naselje PRESTRANEK	0	0	6,3466	137	0,8462	77	214	120	94
Območje PODGORA*	17,0729	250	2,6377	56	0	0	306	131	175
Ostala naselja skupaj**	56,1879	826	8,8083	194	0	0	1.020	520	500
OBČINA POSTOJNA	85,8701	1253	61,8504	1322	8,0305	764	3.339	2.673	666

GP = gradbena parcela

7.2 Potrebe po stavbnih zemljiščih za družbene dejavnosti

7.2.1 Družbena dejavnost

Družbene dejavnosti se načrtujejo na območjih namenske rabe prostora CU (osrednja območja centralnih dejavnosti) in CD (druga območja centralnih dejavnosti). Občina ima na območju NRP je CU na razpolago **11,158 ha**, ki so v naselju Postojna – **6,994 ha** (s Staro vasjo in Velikim Otokom), **2,789 ha** je prostih v naselju Planina, **1,4 ha** pa v ostalih naseljih v občini.

Glede na velikost Postojne in vlogo v hierarhiji naselij Slovenije ocenjujemo, da so te površine **zadovoljive za srednjeročne potrebe**. Res je, da se lahko mnogi programi centralnih dejavnosti umeščajo tudi na območje za bivanje, zato težko ocenimo, kakšen je resničen potencial. Hkrati se lahko zadovolji mnoge potrebe tudi s prenovo ali razširitvijo obstoječih objektov.

V nalogi se nismo opredeljevali do ustreznosti razporeditve NSZ za centralne dejavnosti med naselji. Razvijajoči se naselji Prestranek in Planina (čez 200 razpoložljivih GP za stanovanjsko gradnjo) s predvidenim povečanjem prebivalcev (+ 50 % Planina in 39 % Prestranek) imata malo (0,2 ha Planina-CD) ali nič (Prestranek) NSZ na namenski rabi prostora CD in CU. Lahko pa se potrebe zadovoljujejo tudi na območju za bivanje.

Na območju namenske rabe prostora BD in BT je skupaj prostih **13,806 ha** površin. Na območjih namenske rabe prostora BT z OPPN za Grad Prestranek, Predjamski grad, Postojnska jama in Grad Haasberg, ki so objekti posebnega (državnega) pomena, se zemljišča uvrsti v posebno kategorijo NSZ, in sicer kot zemljišča namenjena izključno za razvoj turistične dejavnosti (ne pa tudi gradnje objektov namenjenih turizmu).

Srednjeročne potrebe: Delno zadovoljive, priporočamo razmislek o povečanju območij za centralne dejavnosti predvsem v razvijajočih naseljih (Prestranek, Planina) lahko tudi na račun stanovanjskih površin, in ustrezno razmeščanje površin med naselji. Proste površine za potrebe razvoja turistične dejavnosti zadovoljujejo kratkoročne potrebe, nismo se pa opredeljevali glede lokacij.

Dolgoročne potrebe: Ocenjujemo, da občina **NIMA** dovoljšnjih površin za razvoj centralnih dejavnosti, stavbna zemljišča za razvoj turizma pa so odvisna predvsem od razvojne usmeritve občine.

7.2.2 Socialna oskrba

V naselju Planina so nepozidana stavbna zemljišča na namenski rabi prostora SB, v površini **0,5 ha**, prav tako pa v naselju Orehek – **2,47 ha**. V ostalih naseljih ni prostih površin na tej namenski rabi prostora. V prihodnje bo treba velik poudarek nameniti oskrbi starejših (glej demografske podatke) v obliki doma starostnikov in tudi dnevnih oskrbnih centrov. Enako je treba obravnavati tudi mlade ter zagotavljati dostopna stanovanja za mlade ter ranljive skupine.

Srednjeročne potrebe: Občina lahko zadovolji srednjeročne potrebe za socialno oskrbo (Planina, Orehek).

Dolgoročne potrebe: Občina NIMA dovoljšnjih razpoložljivih površin za razvoj dejavnosti socialne oskrbe. Predlagamo, da se razmisli o umeščanju te dejavnosti in pravočasno zadovolji potrebe predvsem na področju oskrbe starostnikov.

7.3 Potrebe po stavbnih zemljiščih za gospodarske dejavnosti

V občini so OPPN na namenski rabi prostora IG predvideni v naseljih Slavinje, Prestranek in Stara vas. Skupaj je prostih **22,688 ha** nepozidanih stavbnih zemljišč. Na območju namenske rabe prostora IG (gospodarske cone) je še nekaj prostih površin (22,6 ha), zadostnost teh površin pa je odvisna predvsem od predvidenega gospodarskega razvoja. Površine so razdrobljene na več območjih. Največ prostih površin je v Prestranku. Na namenski rabi prostora IK je prostih **2,7 ha** zemljišč. Opozarjamo, da je v občini nekaj opuščenih in neizkoriščenih območij (glej Poglavje 4.2.5), ki bi jih bilo smiselno izkoristiti za razvoj gospodarske dejavnosti.

Srednjeročne potrebe: Ocenjujemo, da je v občini dovolj površin za razvoj gospodarske dejavnosti za srednjeročne potrebe.

Dolgoročne potrebe: Ocenjujemo, da je treba za dolgoročni gospodarski razvoj povečati območja za razvoj gospodarske dejavnosti.

8 ZAKLJUČEK

Osnovni namen strokovne podlage **Načrt preskrbe z zemljišči v občini Postojna** (v nadaljevanju: načrt preskrbe) je prikazati vpliv predvidenega demografskega razvoja na potrebe po stavbnih zemljiščih v občini. Ocena potreb po stavbnih zemljiščih predstavlja pomembno podlago za odločevalce s področja prostorskega načrtovanja in drugih resorjev občine, kot tudi pomembno informacijo o razvoju trga zemljišč. Izdelan je kot strokovna podlaga za prostorsko načrtovanje ter kot izhodišče za sprejemanje ukrepov zemljiške politike. Pravna podlaga za izdelavo načrta preskrbe so 60., 61. in 188. člen *Zakona o urejanju prostora* /13/ ter 198. člen *ZUreP-3* /14/. Pomoč za pripravo načrta preskrbe pa so tudi Navodila za izdelavo načrta preskrbe /15/.

Načrt preskrbe je izdelan na podlagi demografske študije /6/, analize nepozidanih stavbnih zemljišč iz veljavnega OPN Postojna /10/, podatkov Masovnega zajema poseljenih zemljišč /11/ in drugih dostopnih podatkov (predvsem podatkov Statističnega urada RS), na podlagi strokovnih znanj in izkušenj. Opozarjamo, da je to le **ocena potreb**, ki temelji na trenutnih podatkih in vedenjih, ter da se ocena lahko spremeni ob spremenjenih političnih, gospodarskih, demografskih in drugih kazalcih.

Na podlagi grafičnega preseka namenske rabe prostora in podatkov masovnega zajema poseljenih zemljišč je bilo izkazanih v občini Postojna **613,320 ha nepozidanih stavbnih zemljišč**. Na podlagi metodoloških izhodišč (*Poglavje 4.1 na str. 7*) smo podatke uredili in iz podatkov **izločili**:

- Poligone z namensko rabo prostora A – **9,194 ha**,
- Poligone z namensko rabo prostora SP – **3,071 ha**,
- Poligone (parcele) z izdanim gradbenim dovoljenjem – **6,697 ha**,
- Poligone z neustrezno obliko – **5,057 ha**,
- Poligone neustrezne velikosti – **16,505 ha**,
- Poligone na območjih s posebnimi pogoji gradnje – **13,590 ha**,
- Sprejeti OPPN različnih namenskih rab prostora – **63,7139 ha**.

V nadaljnjo obravnavo za določanje potenciala NSZ je tako uvrščenih **211,425 ha** stavbnih zemljišč (Preglednica 3, Preglednica 4). Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč po podrobnih namenskih rabah prostora (SK, SSe1, 2, 3, SSv1, 2, SB, CU, CD, IG in IK) je prikazana v *Preglednica 28*. Za te namenske rabe je podana tudi ocena stanja ter ocena srednjeročnih ter dolgoročnih potreb. Analiza je narejena na ravni občine ter za posamezna naselja/območja v občini.

Občina ima za stanovanjsko gradnjo (NRP je SSe1, 2, 3, SSv1, 2 in SK) na razpolago približno **155,751** ha nepozidanih stavbnih zemljišč. Na teh površinah bi v različnih oblikah gradnje (enostanovanjska ali večstanovanjska) lahko zadovoljili potrebo po približno **3.339** stanovanjih. Po demografskih projekcijah /6/ bi do leta 2060 potrebovali približno **2.673** stanovanjskih enot (*Preglednica 40*), torej je izkazan dolgoročni presežek **666** stanovanjskih enot. Primanjkljaj bo v naselju Postojna, vsa ostala obravnavana območja pa bodo imela presežek. Za kratkoročno obdobje je še kar nekaj prostih površin na že sprejetih OPPN za stanovanjsko gradnjo, ki jih v potencial za dolgoročni razvoj nismo vključili. Ocenjujemo, da so zadovoljene tudi srednjeročne potrebe (obdobje do 5 let), veliko je NSZ na namenski rabi prostora SK in 50,798 ha na območju predvidenih OPPN. Pogosto se oblikujejo večje GP kot smo jih vzeli kot izhodišče za oblikovanje GP, približno 20 % NSZ pa je tudi, iz različnih razlogov, težko aktivirati na trgu nepremičnin. V oceni niso zajete možne stanovanjske gradnje na namenski rabi prostora CU (osrednje območje centralnih dejavnosti), kjer je gradnja stanovanj prav tako dopustna, oziroma možnost zadovoljenja potreb za centralne dejavnosti na namenski rabi za bivanje, ki zmanjšuje presežek. Ocenjujemo, da so srednjeročne potrebe zadostne oziroma celo predimenzionirane. Kot ustrezne smo ocenili tudi dolgoročne potrebe, vendar je treba nenehno spremljati demografske trende (visoka varianta, ki smo jo vzeli kot izhodišče, je zelo optimistična). V občini so tudi nenaseljena stanovanja, ki bi jih bilo prav tako smiselno podrobneje analizirati ter ugotoviti potencial za stanovanjsko ali katero drugo rabo.

V naselju Planina so proste površine za posebne namene (NRP je SB), v površini **0,5 ha**, potencial pa je tudi v naselju Orehek (**2,5 ha**). Oskrba starejših bo, ob upoštevanju demografske projekcije, pomemben segment družbene dejavnosti v občini. Izkazane so potrebe za oskrbo starostnikov (dom starostnikov in možnost dnevnega varstva), hkrati pa tudi površine za potrebe mladih in ranljivih skupin. Ocenili smo, da razpoložljiva NSZ **ne zadoščajo** srednjeročnim in dolgoročnim potrebam občine za razvoj te dejavnosti.

Za potrebe centralnih dejavnosti, namenska raba prostora CD, ima občina na razpolago **2,3 ha** in na območju namenske rabe prostora CU **11,16 ha** NSZ. Razvoj centralne dejavnosti se lahko izvede tudi na obstoječih območjih CD in CU, ki nimajo določenih NSZ, predvsem z obnovo in razširitvijo obstoječih objektov. Umeščanje centralnih dejavnosti je možno tudi na območju za bivanje, zato težko ocenimo dejanski potencial. Glede na demografske projekcije površine zadostujejo za srednjeročno obdobje, ocenjujemo pa, da ne zadostujejo za dolgoročni razvoj. Povečan kontingent prebivalstva pomeni tudi povečane potrebe v vseh družbenih dejavnostih (šolstvo, zdravstvo, sociala, kultura, šport, itd.). V nalogi nismo preučevali ustreznosti razmestitve dejavnosti po naseljih, je pa ustrezna oskrba vseh naselij pomembna za enakomerni razvoj občine. Bi pa vseeno opozorili, da v razvijajočem naselju Prestranek ni prostih površin na namenski rabi CD ali CU.

Na območju namenske rabe prostora IG je prostih še **22,69 ha** stavbnih zemljišč in na območju namenske rabe IK **2,74 ha** NSZ. V občini je nekaj opuščениh in slabo izkoriščenih območij (*glej Poglavje 4.2.5*), ki bi jih bilo smiselno izkoristiti za razvoj gospodarske dejavnosti.

Menimo, da bi bilo treba območja za proizvodno dejavnost ustrezno širiti ter tako omogočati gospodarski razvoj. Ocenjujemo, da srednjeročno površine zadostujejo gospodarskemu razvoju občine, dolgoročno pa površine **ne bodo** zadostovale gospodarskim potrebam in razvoju. Vsekakor pa svetujemo, da se najprej zapolnijo obstoječe proste površine ter da se šele nato pravočasno načrtuje nove. Ob ugodni demografski sliki je pričakovati tudi razvoj gospodarske dejavnosti ter povpraševanje po delovnih mestih. Predvsem je potreben razmislek (glede na turistično usmeritev občine) kakšno vrsto gospodarske dejavnosti vzpodbujati in razvijati.

Občina ima na območju nepozidanih stavbnih zemljišč v lasti ali solasti 19,714 ha zemljišč na različnih namenskih rabah prostora. Analiza nepozidanih stavbnih zemljišč v lasti ali solasti Občine je pokazala, da prevladujejo predvsem površine na območju prometne infrastrukture. Večje površine v lasti Občine so na območju štirih OPPN (*glej Preglednica 43*), izven območja OPPN pa smo evidentirali 26 območij s površino večjo od 1000 m², kjer ni prometne infrastrukture (*glej Preglednica 44*). Na območju z

namensko rabo prostora CDi ima občina 0,65 ha, na območju CU 2,32 ha (OPPN) in na območju IG 0,78 ha zemljišč. Ostala zemljišča v lasti občine so na namenskih rabah za bivanje.

Občina Postojna za srednjeročno obdobje (do 5 let) razpolaga s primerno količino nepozidanih stavbnih zemljišč (na območju bivanja ima presežek), primanjkljaj do leta 2060 pa bo predvsem za zagotavljanje družbenih in gospodarskih dejavnosti. A ker je časovno okno 35 let zelo dolgo, so to le projekcije in ocene, dejanske potrebe pa je treba preveriti vsakih nekaj let (npr. 5 let). Občina mora tekoče spremljati zapolnjevanje obstoječih NSZ vseh namenskih rab prostora (evidenca izdanih upravnih aktov). Pri usmerjanju vseh dejavnosti ji naj bo vodilo racionalna raba prostora, izraba nezadostno izkoriščenih površin in prenova.

Predlagamo, da na podlagi te analize NSZ Občina Postojna izdela še razvrstitev zemljišč v razvojne stopnje, kar bo podalo še boljši vpogled v dejanski potencial nepozidanih stavbnih zemljišč v Občini. Zemljišča v prvi razvojni stopnji (nezazidljiva zemljišča) se lahko iz bilance izločijo, zemljišča v visokih razvojnih stopnjah pa se kar ponujajo za hitro aktivacijo.

Pomembno je tudi, da se načrt preskrbe obnovi ob vsaki spremembi in dopolnitvi OPN, ter skupaj s spremljanjem izdajanja upravnih aktov vzpostavi ažurno evidenco stanja nepozidanih stavbnih zemljišč v Občini Postojna.

9 PODATKI O IZDELOVALCIH

Preglednica 45: Izdelovalci poročila.

Podjetje	Strokovnjak	Tematsko področje
LUČKA, okoljske in prostorske študije, Vanja Šendlinger s. p., Ig	mag. Vanja Šendlinger, univ. dipl. geog.	vodenje projekta
		uvod, geografski oris območja obravnave
		grafične priloge
	dr. Mojca Foški, univ. dipl. inž. geod.	analiza prostih nepozidanih stavbnih zemljišč, analiza nepozidanih stavbnih zemljišč v lasti občine, predvideni razvoj občine, potrebe po stavbnih zemljiščih, zaključek
		grafične priloge

10 VIRI, LITERATURA IN ZAKONODAJA

Viri in literatura:

- /1/ Atlas okolja. MOP, Agencija RS za okolje, Ljubljana. URL: http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso (citirano dne 05.12.2023)
- /2/ Lisec, A., et al. 2009, Vpliv migracij na potrebe po stavbnih zemljiščih v slovenskih regijah. Razvojni izzivi Slovenije, Ljubljana, Založba ZRC, str. 125-134
- /3/ Novi zakon o urejanju prostora (ZUreP-2), predstavitev za upravne enote in občine. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor, januar 2018: URL: https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Graditev/PREDSTAVITEV_ZUreP-2.pdf (citirano dne 3.10.2019)
- /4/ Opredelitev in določitev prednostnih območij za stanovanjsko oskrbo – PROSO, sklepno poročilo. prostorsko, urbanistično in arhitekturno projektiranje, Petra Pogačar s. p. in Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta. Naročnik MOP. November 2016, 99 str. in priloge
- /5/ Perko, D., et al., 1998. Slovenija - Pokrajine in ljudje. Ljubljana, Mladinska knjiga, 735 str.
- /6/ Sambt, J., Demografske projekcije za Občino Postojna in njena izbrana naselja. November 2023, Ljubljana, Center poslovne odličnosti, Ekonomska fakulteta Univerze v Ljubljani, 83 str.
- /7/ Slovenske statistične regije in občine v številkah. Statistični urad RS, Ljubljana: <https://www.stat.si/obcine/sl/Municip/Index/53> (citirano dne 30.11.2023)
- /8/ Statistični urad RS, Ljubljana. URL: <https://gis.stat.si/> (citirano dne 29.11.2023)
- /9/ Statistični urad RS, Ljubljana. URL: <https://www.stat.si/statweb> (citirano dne 05.12.2023)

Zakonodaja:

- /10/ Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Postojna (Prva objava: Uradni list RS, št. 84/10 in kasnejše spremembe in dopolnitve: Uradni list RS, št. 90/10, 110/10, 105/11, 79/12, 80/12, 102/12, 14/13, 58/13, 17/14-DPN_Poček, 15/15, 27/16, 9/17, 75/17-odl._US, 27/18, 48/18, 3/19, 45//19 – LP1, 64/19 – LP2, 74/21 – LP3 , 108/21 – LP4, 108/21 – LP5, 153/21 – LP6)
- /11/ Masovni zajem poseljenih zemljišč, tehnično poročilo, 2021
- /12/ Resolucija o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 (ReSPR50), Uradni list RS, št. 72/23
- /13/ Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2), Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl.
- /14/ Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3), Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10
- /15/ Navodila za izdelavo načrta preskrbe in upravljanja zemljišč. MOPE, 2022