



OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT

NAD DOLINKO

(dop. osnutek)

POVZETEK ZA JAVNOST

Pripravljavec PA:

OBČINA Postojna

Ljubljanska cesta 5, 6230 Postojna

Izdelovalec PA:

AUO V PROSTORU, arhitektura, urbanizem, oblikovanje, d.o.o.

Postojnska cesta 16 B, 6257 Pivka

Odgovorni vodja izdelave PA:

MAJA BURKELJCA, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1272 PA PPN

Identifikacijska številka PA:

5750

JAVNA RAZGRNITEV PA

Javna objava in razgrnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta Nad Dolinko – v nadalj. OPPN, bo potekala od _____ do vključno _____. Predvideno trajanje javne razgrnitve je 30 dni.

Ogled dopolnjenega osnutka je možen na spletni strani Občine Postojna (www.postojna.si), v prostorih Občine Postojna, Ljubljanska 4, 6230 Postojna ali na sedežu Krajevne skupnosti Postojna, Jamska cesta 9, 6230 Postojna.

V času javne razgrnitve bo organizirana javna obravnava, ki bo potekala v _____, _____, s pričetkom ob _____. uri v sejni sobi Očine Postojna.

V okviru javne razgrnitve in obravnave bo imela javnost pravico dajati pripombe in predloge na dopolnjeni osnutek OPPN.

Pripombe in predloge se lahko poda na elektronski naslov obcina@postojna.si, po pošti na naslov Občine Postojna, Ljubljanska 4, 6230 Postojna, pisno na mestu javne razgrnitve kot zapis v knjigo pripomb in predlogov ali ustno na zapisnik na javni obravnavi.

Rok za podajo pripomb in predlogov k razgrnjenemu dopolnjenemu osnutku poteče zadnji dan razgrnitve. Stališča do podanih pripomb bodo objavljena na spletni strani Občine Postojna (www.postojna.si).

POSTOPEK PRIPRAVE PA

Postopek priprave bo izveden po postopku, ki ga določa Zakon o urejanju prostora (199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25-US, 75/25 in 14/26) in drugi veljavni predpisi. V postopku priprave in sprejema so bile izvedene naslednje aktivnosti:

- Priprava prikaza stanja prostora in izhodišč za izdelavo OPPN ter osnutka sklepa,
- Izvedba sodelovanja javnosti ter posvetovanja z nosilci urejanja prostora glede oblikovanja izhodišč,
- Sprejem in objava sklepa skupaj z izhodišči o pripravi OPPN,
- Pridobitev mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje in Odločbe glede obveznosti CPVO, ki opredeljuje, da CPVO ni potrebna,
- Izdelava dodatne strokovne podlage,
- Izdelava osnutka OPPN za pridobitev mnenj,
- Pridobitev mnenj,
- Dopolnitev osnutka OPPN in izdelava elaborata ekonomike.

Izvedene bodo še naslednje aktivnosti:

- Izvedba javne razgrnitve in obravnave,
- Priprava stališč do pripomb z javne razgrnitve,
- Izdelava predloga OPPN za mnenja,
- Pridobivanje mnenj,
- Izdelava usklajenega predloga OPPN za obravnavo in sprejem na OS,
- Sprejem na OS Občine Postojna,
- Objava odloka v Uradnem listu RS in uveljavitev.

STROKOVNE PODLAGE

V okviru priprave OPPN so bile pripravljene naslednje strokovne podlage in upoštevani dokumenti:

- Geodetski načrt (izdelovalec Geodetsko podjetje Benčan d.o.o., št. GN 23-129, november 2023, dop. september 2026),
- Strokovne podlage za območje HR-012, HR-013 in HR-015 (izdelovalec AUO V prostoru d.o.o., št. proj. 2023-018-OPPN, september 2024),
- Analiza prometne ureditve na območju OPPN Nad Dolinko (izdelovalec PROVIA d.o.o., št. proj. PR734, marec 2025),

- Geološko geotehnično poročilo o pogojih gradnje na območju Nad Dolinko, Hruševje, Občina Postojna (izdelovalec Geotrias, družba za geološki inženiring d.o.o., št. proj. MK – 0754/2025, september 2025, dopolnitev september 2026) in Elaborat ekonomike.

VSEBINA IN OBSEG OBMOČJA OPPN

Območje OPPN obsega skupaj 2,7 ha in sicer zemljišča s parc. št.: 201/1 (del), 201/12 (del), 201/11 (del), 201/3, 201/5, 201/8, 1464/12, 1464/13, 1464/14, 286/1 (del), 290, 298/1 (del), 299/1, 299/2, 380/77 (del), vse k.o. Hruševje (2484).

Območje OPPN se nahaja:

- na zahodnem pobočju Hruševskih sten nad ozko dolino občasnega vodotoka Ukna s pritoki, nad njo se dvigata vzpetini Mali vrh (602 m n. v.) in Hrib (589 m n. v.) in v daljavi Nanoška planota;
- 500 m od regionalne ceste II. reda Postojna – Razdrto in 100 m od 20 kV nadzemnega elektroenergetskega daljnovoda;
- južno od gručastega jedra podeželskega naselja Hruševje med območjem pretežno enodružinske stanovanjske gradnje naselja Hruševje na severni strani, območjem kmetijskih in gozdnih površin ter načrtovane revitalizacije kamnoloma na vzhodni strani in odprte krajine (gozdnih in kmetijskih površin) na južni in zahodni strani.



Prikaz umestitve območja v prostoru (vir: OPPN)

Območje OPPN je z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Postojna (Uradni list RS, št. 84/10, 90/10, 110/10, 105/11, 79/12, 80/12, 102/12, 14/13, 58/13, 17/14, 15/15, 57/15, 27/16, 9/17, 27/18, 48/18, 3/19, 3/19 in 106/24-TP) določeno kot območje treh EUP z oznakami HR-012, HR-013 in HR-015 z NRP »območja stavbnih zemljišč« z grafično oznako S in s PNRP »stanovanjske površine – enodružinska gradnja z večstanovanjsko gradnjo in spremljajočimi dejavnostmi« z grafično oznako SS-e3.

Območje OPPN se za potrebe določitve prostorskih izvedbenih pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN opredeli s PNRP »čiste stanovanjske površine - enodružinska gradnja« z grafično oznako SS-e1 z izjemo vzhodnega dela zemljišča s parc. št. 380/77 k.o. Hruševje v širini od 35,0 m do 40,0 m, ki se opredeli s PNRP »površine za vrtičkarstvo« z grafično oznako ZV.

NAMEN OPPN IN NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE

Funkcionalna in arhitekturno – urbanistična ter krajinska zasnova oblikovanja naj se prilagaja in upošteva:

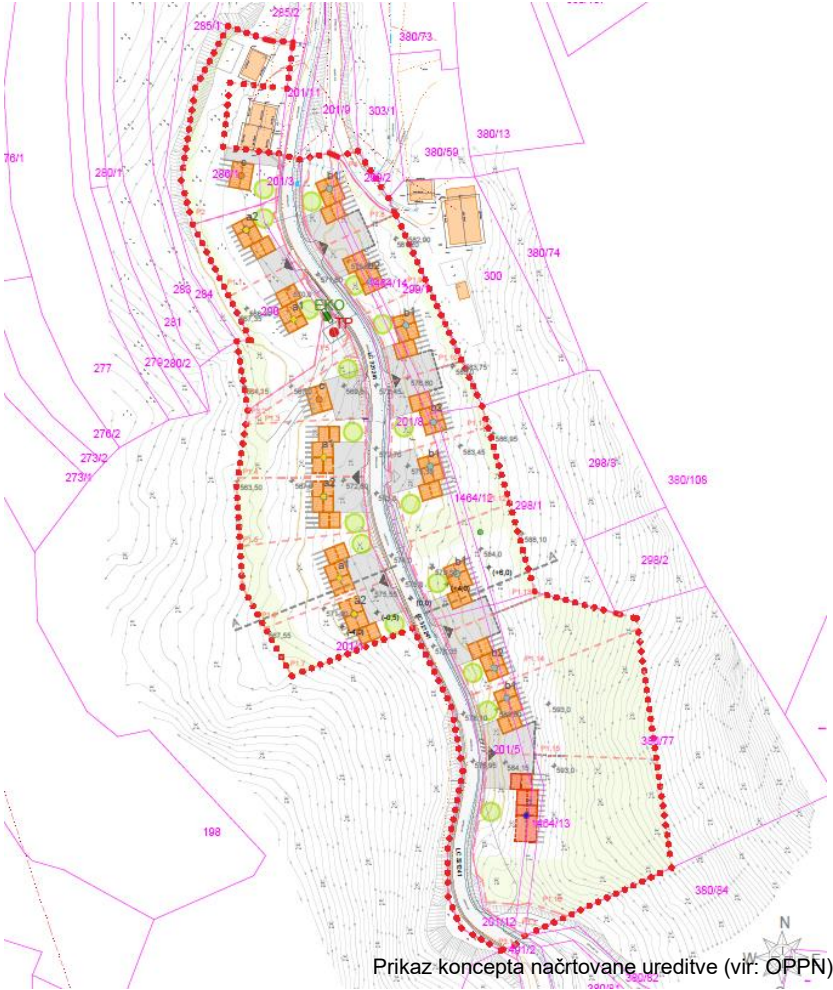
- gradnike prostorske in oblikovne identitete v območju OPPN;
- lego na južnem robu naselja z značilno drobno strukturo v obliki manjših gruč ali krajših nizov;
- obstoječe uporabnike prostora v neposredni bližini: dva enostanovanjska objekta;
- dveh različno orientirani in različni strmi polovici (vzhodna in zahodna);
- potek nadzemnega srednje napetostnega elektroenergetskega daljnovoda v bližini.

Funkcionalna in arhitekturno – urbanistična ter krajinska zasnova temelji na:

- prometni zasnovi, ki ohranja obstoječo LC z njeno nadgradnjo (ureditev hodnika za pešce) in ureditvi individualnih cestno-prometnih priključkov za potrebe 2 GP na 1 priključek (izjemoma za potrebe 1 GP);
- legi stavb v smeri jug–sever, ki sledi glavnim smerem v prostoru in upošteva odmike od LC;
- značilnem obcestnem vzorcu zazidave v obliki krajših nizov z drobno strukturo, med nizi se odpirajo pogledi na odprto krajino z Nanoško planoto v daljavi;
- krajinski ureditvi zahodnega in vzhodnega robu območja z oblikovanjem zelene členitvene poteze z vegetacijo, ki zmanjšujejo vizualno izpostavljenost grajenih struktur predvsem na zahodnem stiku območja OPPN z odprtim prostorom kmetijskih zemljišč;
- oblikovanju vzhodnega in zahodnega vzorca zazidave zaradi upoštevanja lege na različno strmih in orientiranih polovicah območja;
- vzhodni vzorec zazidave temelji na oblikovanju širših GP globine cca. 30 m s prometnimi, manipulacijskimi in intervencijskimi površinami med stavbami ob LC ter ožjim zelenim pasom na vzhodnem robu območja OPPN;
- zahodni vzorec zazidave temelji na oblikovanju ožjih GP globine cca. 45 m s prometnimi, manipulacijskimi in interventnimi površinami med stavbami in LC ter obsežnejšimi zelenimi površinami na zahodnem robu območja OPPN;
- ureditvi zelene členitvene poteze na ulični strani vzhodnega in zahodnega niza;
- ureditvi javnih površin za potrebe dodatnih PM / avtobusnega postajališča in ureditvi dostopa do kmetijskih zemljišč na zahodnem robu območja.

Območje je razdeljeno na načrtovane gradbene parcele (v nadalj.: GP):

Oznaka načrtovane GP		Ime načrtovane GP
P1	P1.1 do P1.15	GP načrtovanih enostanovanjskih stavb
	P1.16	GP načrtovane dvostanovanjske stavbe
P2		GP obstoječe enostanovanjske stavbe
P3	P3.1	GP rekonstrukcije obstoječe LC
	P3.2	GP načrtovane ureditve dostopne poti do kmetijskih površin
	P3.3	GP obstoječe nekategorizirane gozdne poti
P4		GP obstoječe nekategorizirane poti do obstoječe stanovanjske stavbe
P5		GP načrtovanega ekološkega otoka in TP



Prikaz koncepta načrtovane ureditve (vir: OPPN)

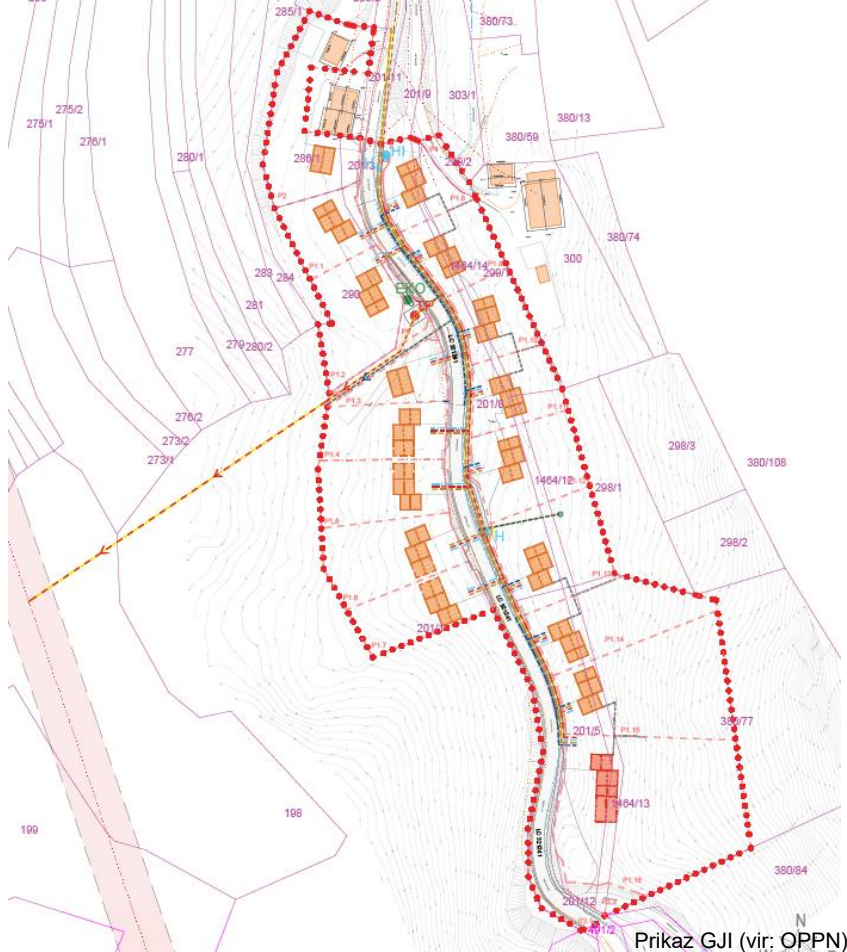
Objekti v območju OPPN se lahko gradijo etapno po posameznih GP. Gradnja objektov v posamezni etapi lahko poteka sočasno z izgradnjo GJI, pri čemer je potrebno:

- pred ali sočasno z izdajo gradbenega dovoljenja za NPU v posamezni GP pridobiti gradbeno dovoljenje za vso z OPPN načrtovano GJI potrebno za priključevanje GP;
- pred ali sočasno s pridobitvijo uporabnega dovoljenja za NPU v posamezni GP mora biti pridobljeno uporabno dovoljenje za GJI na območju priključevanja objekta in le ta predana v upravljanje pristojnemu upravljavcu.

Pogoji glede gradnje prometne, energetske, komunalne in druge gospodarske infrastrukture

V okviru izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev se znotraj območja OPPN načrtuje:

- rekonstrukcija obstoječe LC 32124 z ureditvijo enostranskega hodnika za pešce in 6 javnih PM ter drugih tehničnih elementov ceste;
- ureditev neasfaltirane (makadamske) dostopne poti do kmetijskih površin,
- postavitev nadzemnega hidranta in hidroforja,
- novogradnja oz. dograditev javnega meteornega kanalizacijskega omrežja in
- novogradnja oz. dograditev javnega fekalnega kanalizacijskega omrežja.
- novogradnja oz. dograditev javnega elektroenergetskega omrežja (NN in SN) in postavitev TP 20/0,4 kV.



Prikaz GJI (vir: OPPN)