

---

**OBRAZLOŽITEV**  
**OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**  
**ZA DEL OBMOČJA GOSPODARSKE CONE »ZA LIVOM« (del EUP PO-155)**

---

## Projekt

Obrazložitev OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA za del območja gospodarske cone »Za Livom« (del EUP PO-155)

## Vsebina

Obrazložitev

## Pobudnik, naročnik:

OBČINA POSTOJNA  
Ljubljanska 4, 6230 Postojna

## Izdelovalec:

V PROSTORU, prostorsko, urbanistično, krajinsko in arhitekturno načrtovanje d.o.o.,  
Ulica 7. maja 2, 6250 Ilirska Bistrica

## Št. projekta:

19/PA-012

## Datum:

Marec, 2020

## Pooblaščen arhitektka in pooblaščen prostorska načrtovalka:

MAJA BURKELJCA, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1272 A

## Projektna skupina:

MAJA BURKELJCA, univ. dipl. ing. arh., ZAPS 1272 A  
DARJA BLATNIK, univ. dipl. ing. kraj. Arh., ZAPS 1612 KA  
URŠA GRUDEN, univ. dipl. ing. geod.  
LEON ŠIREC, graf. tehnik

## 1. OBMOČJE OPPN

OPPN PO-155(del) obsega skupaj 1,15 ha in sicer območje zemljišč s parc. št.: 283/3, 283/10, 283/12, 283/13, 283/14, 283/21, 283/22, 307, 308/3, 308/4-del, 490/49, 490/45-del, 490/46, 490/47-del, 490/50-del, 542/25, 1237/1-del, 1237/2-del, 1237/5, 1237/6, 1237/7 in 1237/8, vse k.o. Zalog (2488).

Območje PO-155(del):

- predstavlja relativno raven teren v klinasto oblikovanem območju med regionalno cesto II. reda R2-409 Postojna – Razdrto na severni meji območja in mestno ali krajevno cesto 323131 Industrijska cesta na vzhodni meji območja;
- na zahodni strani meji na območje poslovnih in trgovskih objektov, na južni strani na območje proizvodnih objektov v širšem zaledju poslovno-proizvodne cone »Liv«;
- je (delno) pozidano s poslovnimi, proizvodnimi, gostinskimi in stanovanjskimi objekti,
- je komunalno opremljeno in prometno povezano na javno prometno omrežje preko obstoječih priključkov na regionalno cesto II. reda in mestno ali krajevno cesto.



Območje OPPN - DOF, Vir: Alas okolja

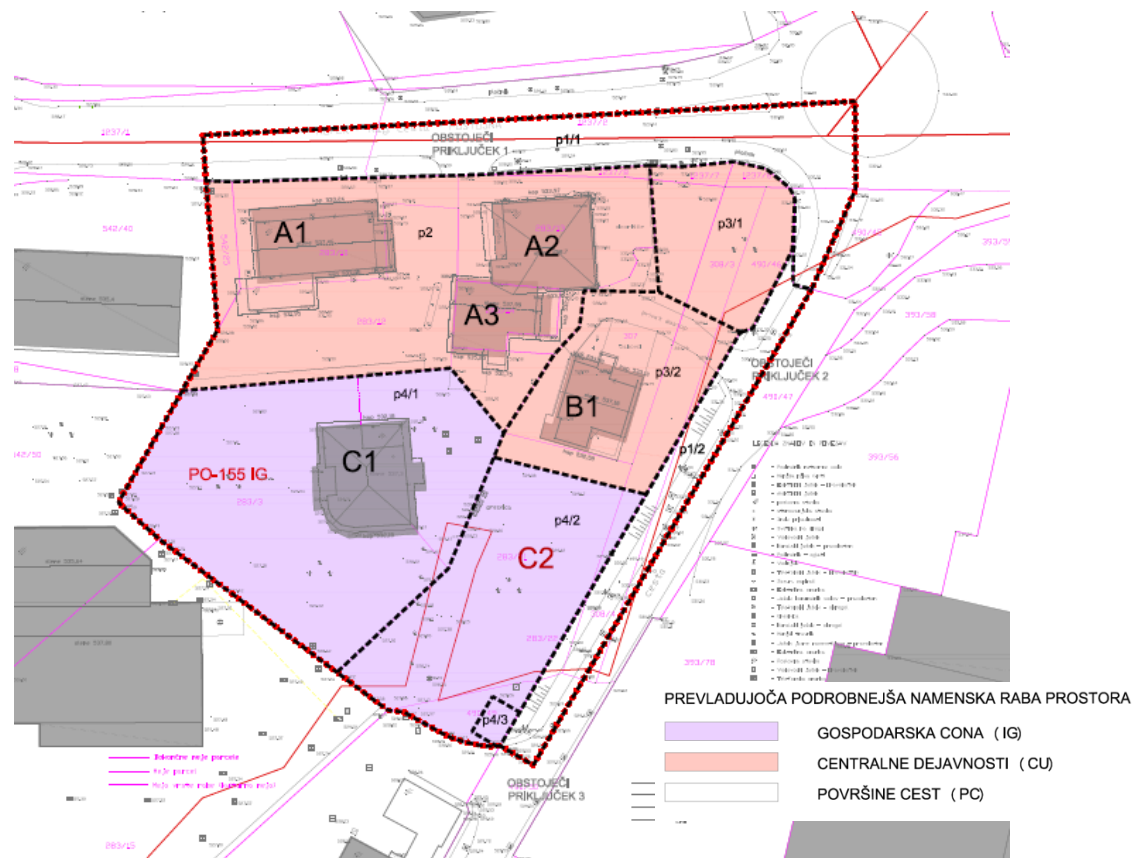
Na območju načrtovanih ureditev velja Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Postojna (Uradni list RS, št. 90/10, 110/10, 105/11, 79/12, 80/12, 102/12, 14/13, 58/13, 17/14-DPN\_Pocek, 15/15, 27/16, 9/17, 75/17-odl.\_US, 27/18, 8/18, 3/19, 3/19).– v nadalj. OPN, ki opredeljuje predmetno območje kot enoto urejanja prostora (v nadalj.: EUP) z oznako PO-155 s podrobnejšo namensko rabo prostora (v nadalj.: PNRP) z grafično oznako IG (območje gospodarske cone).

OPPN je izdelan v skladu z določili 282. členom ZUreP-2, ki opredeljuje, da so do uveljavitve pravilnika iz osmega odstavka 117. člena ZUreP-2 brez predhodne spremembe OPN dopustne naslednje spremembe podrobnejše namenske rabe z OPPN:

- iz območij proizvodnih dejavnosti v območja centralnih dejavnosti, območja stanovanj, posebna območja, območja zelenih površin;
- iz območij centralnih dejavnosti v območja stanovanj, posebna območja, območja zelenih površin;
- iz območij stanovanj v območja centralnih dejavnosti, posebna območja, območja zelenih površin;
- iz posebnih območij v območja zelenih površin;
- znotraj območij in površin podrobnejše namenske rabe prostora, kadar so v občinskem prostorskem načrtu te določene podrobneje od predpisanih.

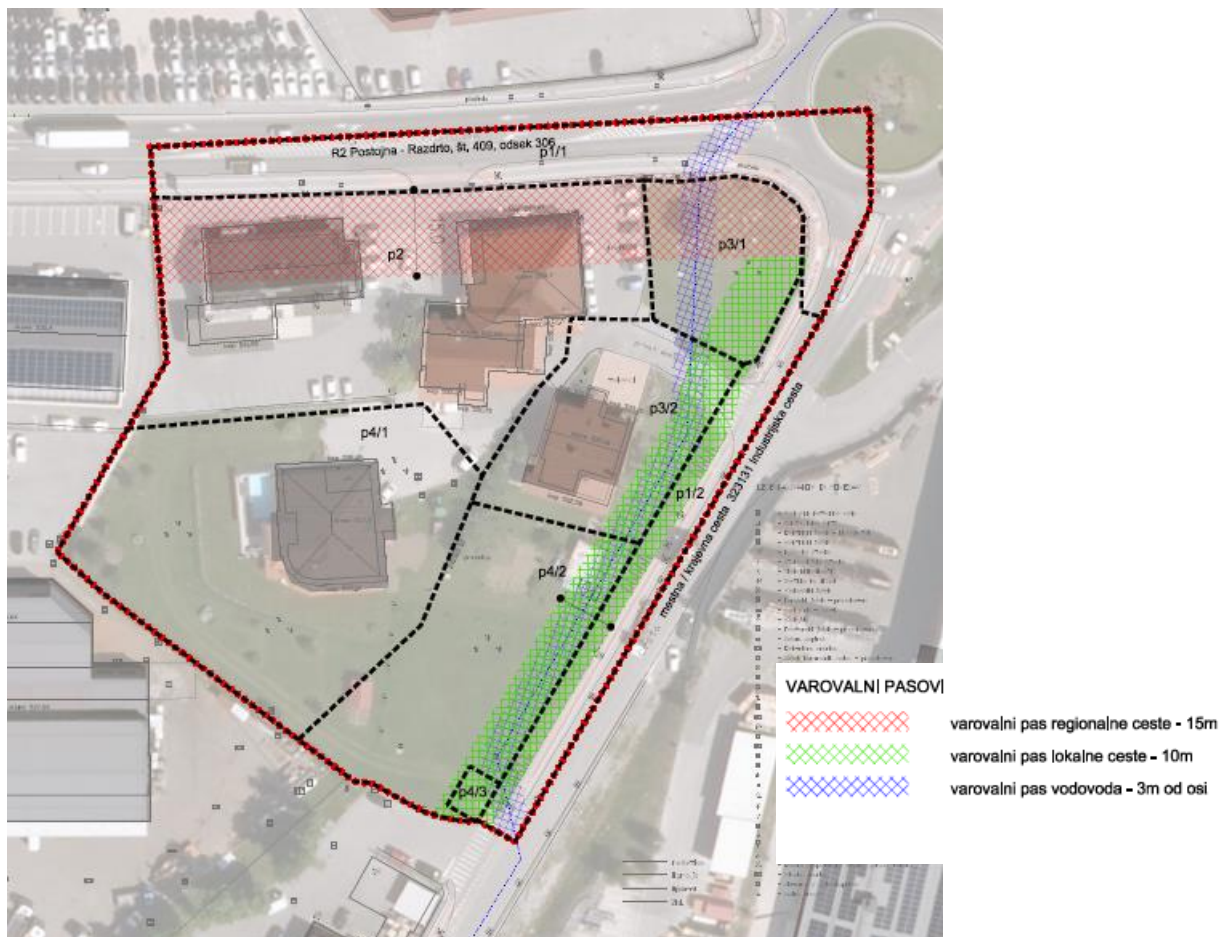
Območje OPPN PO-155(del) je opredeljeno s PNRP:

- osrednja območja centralnih dejavnosti z grafično oznako CU, ki predstavlja spremembo PNRP gospodarske cone z grafično oznako IG z OPPN v skladu z 117. In 282. Členom ZureP-2;
- gospodarske cone z grafično oznako IG, ki se z OPPN ne spreminja;
- površine cest z grafično oznako PC, ki je z OPPN podrobneje opredeljena.



Na razmestitev dejavnosti in objektov v območju PO-155(del) vplivajo naslednje omejitve:

- trasa regionalne ceste II. reda R2-409 Postojna – Razdrto, ki omejuje območje na severni strani in trasa mestne ali krajevne ceste 323131 Industrijska cesta, ki omejuje območje na jugovzhodni strani ter
- obstoječi dostopi in obstoječi objekti.



## Strokovne podlage

Za pripravo OPPN so bile predhodno izdelane naslednje strokovne podlage:

- Geodetski načrt za OPPN PO-155(del), (izdelovalec Karbič d.o.o., št. proj. 189-2019/1932 (24881932), oktober 2019);
- Prikaz stanja prostora za OPPN PO-155(del) (izdelovalec V prostoru d.o.o., št. proj.: 19/PA-012, julij 2019);
- Izhodišča za pripravo OPPN za del območja gospodarske cone »Za Livom« (del EUP PO-155) (izdelovalec V prostoru d.o.o., št. proj.: 19/PA-012, julij 2019);
- Elaborat ekonomike za območje OPPN PO-155(del) (izdelovalec V prostoru d.o.o., št. proj.: 19/PA-012, marec 2020, dop. maj 2020).



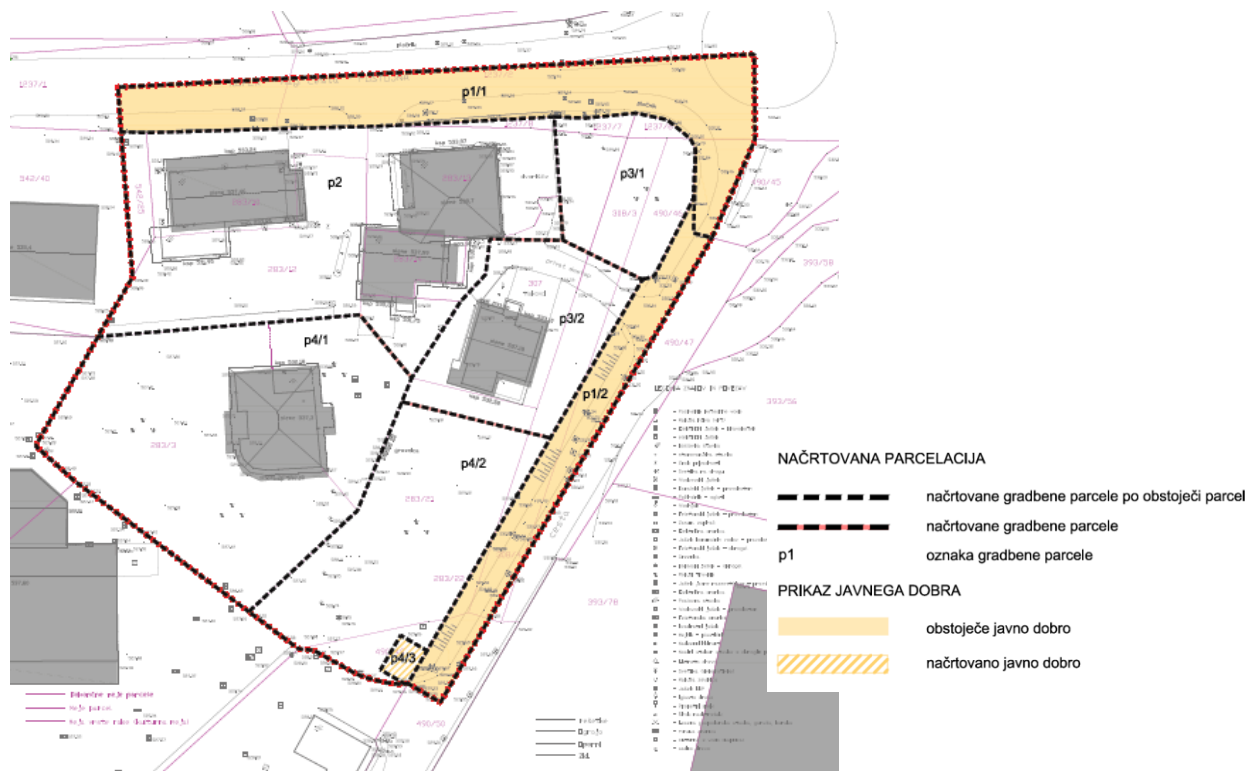
## 2. NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE

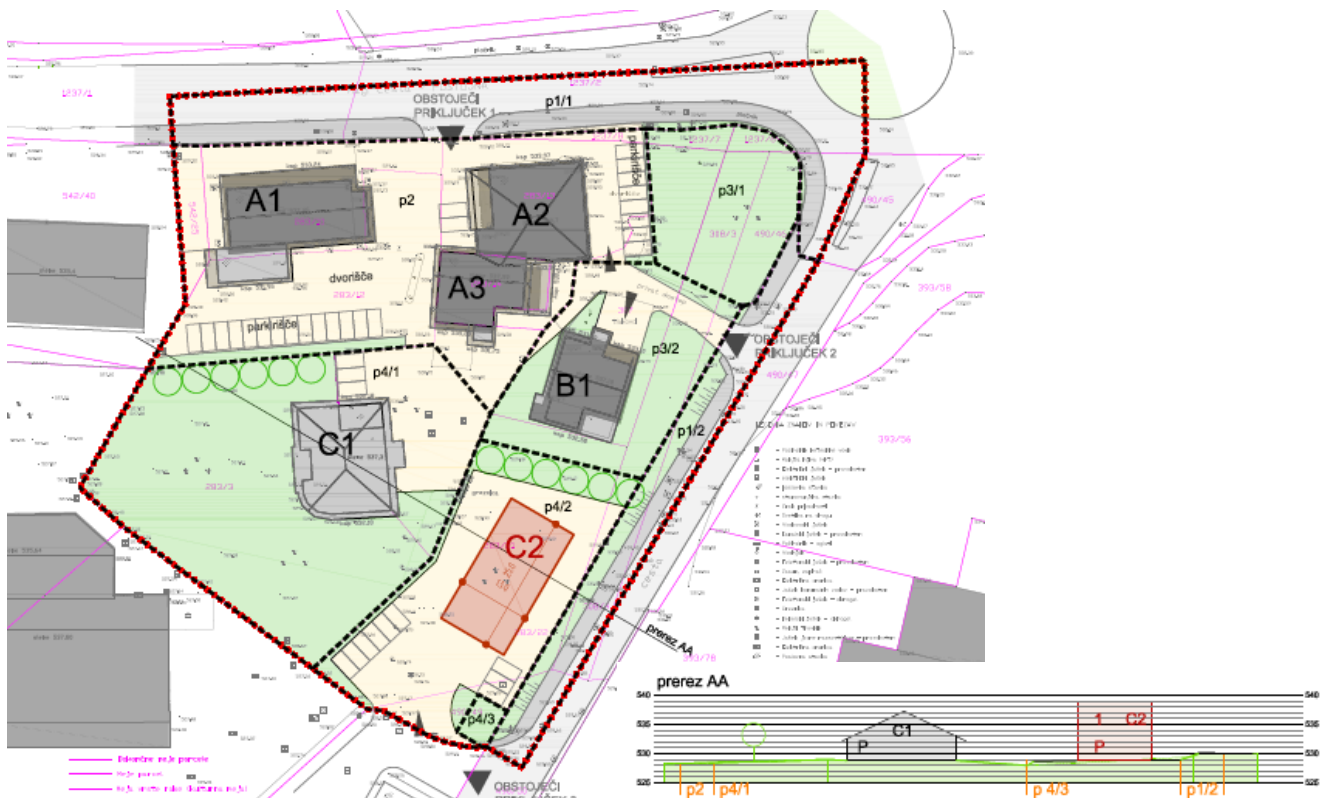
Razvoj območja OPPN PO-155(del) je načrtovan kot notranji razvoj z zgoščevanjem in dopolnjevanjem dejavnosti in objektov in sicer:

- ob regionalni cesti s PNRP CU v 1. fazi predvsem kot notranji razvoj s spremembami namembnosti, prizidavami in rekonstrukcijami obstoječih objektov za potrebe gostinske (nastanitvene) dejavnosti in v 2. fazi kot dopustne novogradnje za potrebe osrednjih območij centralnih dejavnosti;
- v zalednju regionalne ceste z dostopom preko lokalne ceste s PNRP IG v 1. fazi predvsem kot vzdrževanje stanja in v 2. fazi kot nadaljevanje notranjega razvoja za predvsem za potrebe poslovnih in proizvodnih ter drugih storitvenih dejavnosti.

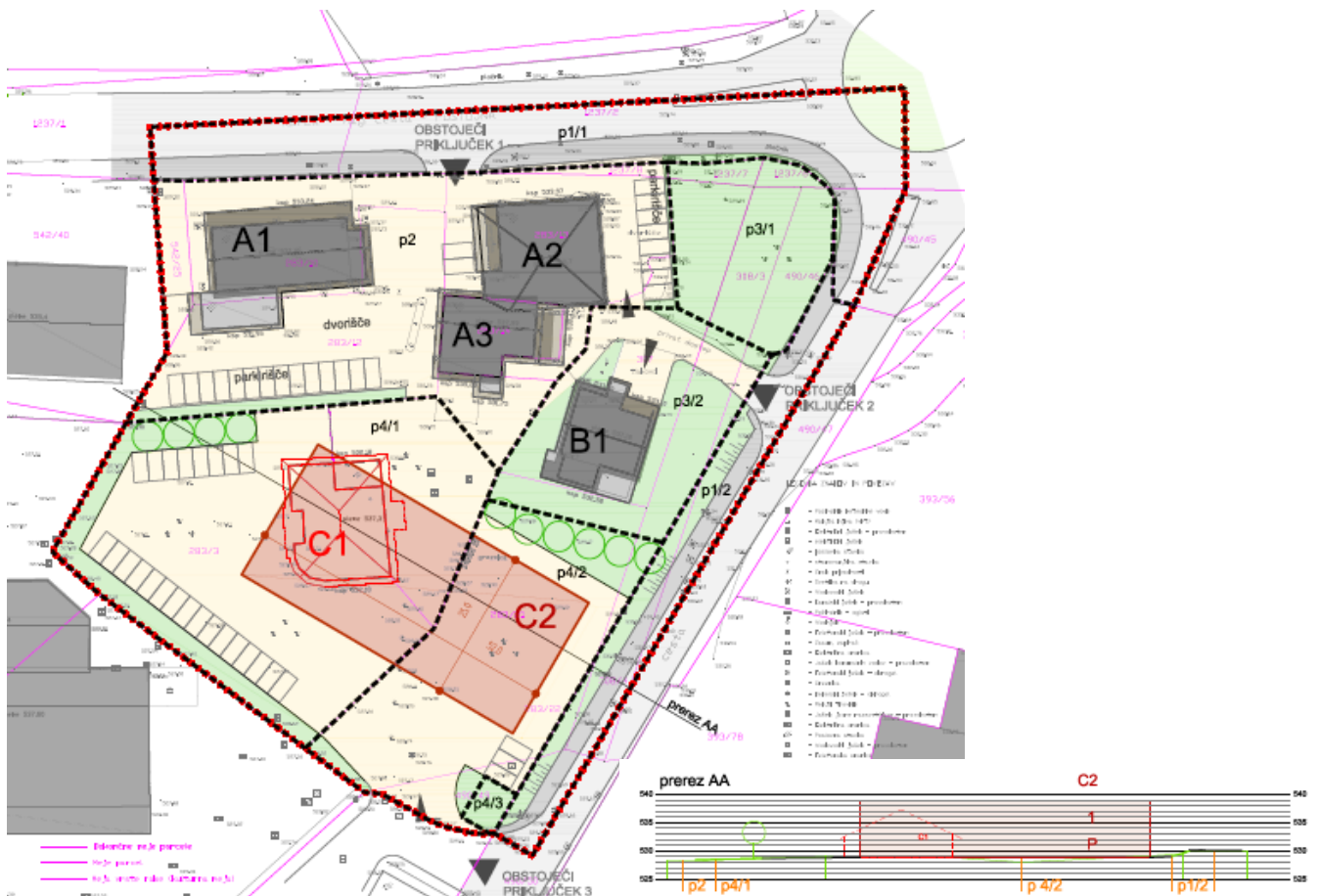
Območje OPPN PO-155(del) je razdeljeno na načrtovane gradbene parcele (v nadalj.: GP).

Ime načrtovane parcele	Oznaka odseka	Grafična oznaka PNRP	Opredelevitev javnega dobra
p1/1	Regionalna cesta	PC	obstoječe javno dobro
p1/2	Lokalna cesta	PC	obstoječe javno dobro
p2	Območje notranjega razvoja A	CU	/
p3/1	Območje zelenih površin	CU	/
P3/2	Območje notranjega razvoja B	CU	/
p4/1	Območje notranjega razvoja C	IG	/
p4/2	Območje notranjega razvoja C	IG	/
P4/3	Trafo postaja v območju notr.razvoja C	IG	načrtovano javno dobro





Koncept ureditve območja (ureditvena situacija) s prikazom višinske ureditve – 1. faza



Koncept ureditve območja (ureditvena situacija) s prikazom višinske ureditve – 2. faza

### Opis rešitev ter lokacijski pogoji za gradbeno parcelo z oznako p1/1 in p1/2

Na GP z oznako p1/1 in p1/2 so načrtovane prostorske ureditve:

- vzdrževanje obstoječe regionalne ceste II. reda R2-409 Postojna – Razdrto na GP z oznako p1/1 z ohranitvijo obstoječega prometnega priključka 1;
- vzdrževanje mestne ali krajevne ceste 323131 Industrijska cesta na GP z oznako p1/2 z ohranitvijo obstoječega prometnega priključka 2;
- na parceli z oznako p1/1 in p1/2 so dopustne vse izboljšave prometne in druge gospodarske javne infrastrukture (npr. ureditev kolesarske steze ipd.) ter vsi pomožni objekti, ki predstavljajo smiselno dopolnitev prostorskih ureditev in izboljšujejo pogoje za prometno ureditev ali komunalno opremljenost z drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Gabariti: obstoječi gabariti se ohranjajo.

Lega: objektov je določena z mejami GP z oznako P1/1 in p1/2.

### Opis rešitev ter lokacijski pogoji za gradbeno parcelo z oznako p2

Na GP z oznako p2 so načrtovane prostorske ureditve:

- v 1. fazi predvsem prizidave in rekonstrukcije obstoječih objektov z oznako A1, A2 in A3 ter spremembe namembnosti v skladu z dopustnimi dejavnostmi in objekti za PNRP CU iz 8. člena tega odloka;
- v 2. fazi so poleg v prejšnji alineji opredeljenih posegov dopustne še odstranitve posameznih objektov z oznako A1, A2 in A3 ter novogradnje objektov v skladu z dopustnimi dejavnostmi in objekti za PNRP CU iz 8. člena tega odloka;
- ohranitev prometnega priključka 1 na regionalno cesto II. reda R2-409 Postojna – Razdrto;
- dopustne so vse izboljšave gospodarske javne infrastrukture ter vsi pomožni objekti, ki predstavljajo smiselno dopolnitev prostorskih ureditev in izboljšujejo pogoje za prometno ureditev ali komunalno opremljenost z drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Dopustna je tudi prizidava, sprememba namembnosti ali nadomestna gradnja obstoječega objekta z oznako A1 v skladu z dopustnimi dejavnostmi in objekti za PNRP IG iz 8. člena odloka.

Dopustna je gradnja do meje GP vzdolž njene južne stranice pod pogojem, da je pridobljeno soglasje lastnika GP z oznako p4/1 in so zagotovljeni ustrezni požarno –varnostnimi odmiki oz. ukrepi.

Gabariti:

- kota gotovega terena se ohranja ( $\pm 1,00$  m),
- tlorisni gabariti: tlorisni gabariti so določeni z usmeritvami za lego objekta ter funkcionalnimi in tehničnimi zahtevami načrtovanih novogradenj;
- višinski gabariti dopustnih stavb: dopustna etažnost stavb je (K)+P+1 ali (K)+P+M z najvišjo točko stavbe 10,00 m, merjeno od najnižje točke gotovega terena ob stavbi do vključno strešnega venca;
- minimalno število parkirnih mest 1PM/1 zaposlenega delavca v posameznem terminu delovnega časa za poslovne ali proizvodne dejavnosti in 1 PM/50 m<sup>2</sup> uporabnih površin za stavbe za potrebe centralnih dejavnosti.

Lega objektov je določena z mejami GP in regulacijskimi črtami z oznako GM in RLc pri čemer je potrebno upoštevati še dopustno smer daljše stranice stavb vzporedno z regionalno cesto ( $\pm 10^\circ$ ).



### Opis rešitev ter lokacijski pogoji za gradbeno parcelo z oznako p3/1

Na GP z oznako p3/1 so načrtovane prostorske ureditve:

- vzdrževanje in urejanje obstoječih zelenih površin;
- dopustne so vse izboljšave gospodarske javne infrastrukture ter vsi pomožni objekti, ki predstavljajo smiselno dopolnitev prostorskih ureditev in izboljšujejo pogoje za prometno ureditev ali komunalno opremljenost z drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Gabariti: obstoječi gabariti se ohranjajo.

Lega objektov je določena z mejami GP.

### Opis rešitev ter lokacijski pogoji za gradbeno parcelo z oznako p3/2

Na GP z oznako p3/2 so načrtovane prostorske ureditve:

- v 1. fazi rekonstrukcije, prizidave do 25% BTP, nadomestna gradnja in vzdrževanje obstoječega objekta z oznako B1 in obstoječih prometnih, intervencijskih in zelenih površin;
- v 2. fazi je dopustna odstranitev obstoječega objekta z oznako B1 in novogradnja objektov v skladu v skladu z dopustnimi dejavnostmi in objekti za PNRP CU iz 8. člena tega odloka;
- ohranitev obstoječega prometnega priključka 2 na mestno ali krajevno cesto 323131 Industrijska cesta ali ureditev novega prometnega priključka ter ureditev manipulativnih prometnih površin (notranjih povezav) in intervencijskih poti.

V primeru združitve GP z oznako p3/2 in p4/2 je dopustna tudi novogradnja enotnega objekta v skladu z dopustnimi dejavnostmi in objekti za PNRP CU ali IG iz 8. člena tega odloka vzdolž celotne jugovzhodne stranice obeh GP.

Gabariti:

- kota gotovega terena se ohranja ( $\pm 1,00$  m),
- tlorisni gabariti: tlorisni gabariti so določeni z usmeritvami za lego objekta ter funkcionalnimi in tehničnimi zahtevami načrtovanih novogradenj;
- višinski gabariti dopustnih stavb: dopustna etažnost stavb je (K)+P+1 ali (K)+P+M z najvišjo točko stavbe 10,00 m, merjeno od najnižje točke gotovega terena ob stavbi do vključno strešnega venca;
- minimalno število parkirnih mest: 1 PM/50 m<sup>2</sup> uporabnih površin za stavbe za potrebe centralnih dejavnosti.

Lega objektov je določena z mejami GP.

### Opis rešitev ter lokacijski pogoji za gradbeno parcelo z oznako p4/1, p4/2 in p4/3

Na GP z oznako p4/1 so načrtovane prostorske ureditve:

- v 1. fazi rekonstrukcije, prizidave do 25% BTP, nadomestna gradnja in vzdrževanje obstoječega objekta z oznako C1 in obstoječih intervencijskih, prometnih in zelenih površin;
- v 2. fazi je dopustna odstranitev obstoječega objekta z oznako C1 in novogradnja objektov v skladu v skladu z dopustnimi dejavnostmi in objekti za PNRP IG iz 8. člena tega odloka pri čemer je obvezna ureditev dostopa preko obstoječega prometnega priključka 3, ki poteka delno na južnem delu GP z oznako p4/2 in delno izven območja OPPN PO-155(del) ali preko novega prometnega priključka na GP z oznako p4/2;
- ureditev manipulativnih prometnih površin (notranjih povezav) in intervencijskih poti.

Na GP z oznako p4/2 so načrtovane prostorske ureditve:

- novogradnja objektov v skladu v skladu z dopustnimi dejavnostmi in objekti za PNRP IG iz 8.

člena tega odloka pri čemer je obvezna zagotovitev dostopa do GP z oznako p4/1 preko obstoječega prometnega priključka 3, ki poteka delno na južnem delu predmetne GP in delno izven območja OPPN PO-155(del) ali preko novega prometnega priključka na predmetni GP;

- ureditev manipulativnih prometnih površin (notranjih povezav) in intervencijskih poti, dopustna je ureditev novih prometnih priključkov.

Na GP z oznako p4/3 so načrtovane prostorske ureditve:

- novo gradnja nadomestne trafo postaje.

Na GP z oznako p4/1, p4/2 in p4/3 so dopustne vse izboljšave gospodarske javne infrastrukture ter vsi pomožni objekti, ki predstavljajo smiselno dopolnitev prostorskih ureditev in izboljšujejo pogoje za prometno ureditev ali komunalno opremljenost z drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

V primeru združitve GP z oznako p3/2 in p4/2 je dopustna tudi novogradnja enotnega objekta v skladu z dopustnimi dejavnostmi in objekti za PNRP CU ali IG iz 8. člena tega odloka vzdolž celotne jugovzhodne stranice obeh GP.

Gabariti:

- kota gotovega terena se ohranja ( $\pm 1,00$  m),
- tlorisni gabariti: tlorisni gabariti so določeni z usmeritvami za lego objekta ter funkcionalnimi in tehničnimi zahtevami načrtovanih novogradenj;
- višinski gabariti dopustnih stavb: dopustna etažnost stavb je (K)+P+1 ali (K)+P+M z najvišjo točko stavbe 10,00 m, merjeno od najnižje točke gotovega terena ob stavbi do vključno strešnega venca;
- minimalno število parkirnih mest 1PM/1 zaposlenega delavca v posameznem terminu delovnega časa za poslovne ali proizvodne dejavnosti in 1 PM/50 m<sup>2</sup> uporabnih površin za stavbe za potrebe centralnih dejavnosti.

Legi objektov je določena z mejami GP in regulacijsko črto z oznako RLc pri čemer je potrebno upoštevati še dopustno smer daljše stranice stavb vzporedno z regionalno cesto (+/- 10°) ali vzporedno z mestno ali krajevno cesto (+/- 10°).

### 3. POSTOPEK PRIPRAVE IN PRAVNA PODLAGA

Postopek priprave obsega:

- 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 (CPVO ni potrebna)
- Izdelava osnutka OPPN za pridobitev mnenj
- Pridobitev mnenj
- Izdelava elaborata ekonomike
- Dopolnitev osnutka OPPN
- 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.

Sivo obarvane aktivnosti še niso bile izvedene.