

**IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO  
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA  
na delu območja gospodarske cone »Za Livom«  
(del EUP PO-155)**

**Naziv projekta:**

Izhodišča za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta na delu območja gospodarske cone »Za Livom« (del EUP PO-155)

**Pobudnik, naročnik:**

VOPEX, proizvodnja živilskih proizvodov in trgovina d.o.o. Postojna, Tržaška cesta 83, 6230 Postojna

**Izdelovalec:**



V PROSTORU, prostorsko, urbanistično, krajinsko in arhitekturno načrtovanje d.o.o.

Ulica 7. maja 2, 6250 Ilirska Bistrica

**Delovna skupina:**

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

DARJA BLATNIK, univ. dipl. inž. kraj. arh., ZAPS 1612 KA

MAJA BURKELJCA  
univ. dipl. inž. arh.  
pooblaščenka arhitektka  
ZAPS 1272 A

**Št. projekta:**

19/PA-012

**Datum:**

julij, 2019

---

## KAZALO VSEBINE

---

### SPLOŠNO

Osnovni podatki o projektu  
Kazalo vsebine

### TEKSTUALNI DEL

1. Namen prostorske ureditve
2. Obrazložitev skladnosti z nadrejenimi prostorskimi akti
3. Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo
4. Okvirni rok za izvedbo priprave in sprejem OPPN ter z njim povezanih investicij

### GRAFIČNI DEL

List 1: Katastrski načrt s prikazom območja OPPN, M 1:1000

List 2: Zasnova ureditvene situacije in prikaz zasnove poteka omrežij gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanje, M 1:500

**IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA  
NAČRTA NA DELU OBMOČJA GOSPODARSKE CONE »ZA LIVOM«  
(del EUP PO-155)**

## 1. NAMEN PROSTORSKE UREDITVE

Pobudnik in investitor OPPN - podjetje VOPEX, proizvodnja živilskih proizvodov in trgovina d.o.o Postojna so zemljiškoknjižni lastnik območja zemljišč s parc. št. 283/3, 283/10, 283/12, 283/13, 283/14, 490/49, 542/25, vse k.o. Zalog (2488), ki je z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Postojna (Ur. l. RS, št. 84/10, 90/10, 110/10, 105/11, 79/12, 80/12, 102/12, 14/13, 58/13, 17/14-DPN\_Pocak, 15/15, 27/16, 9/17, 75/17-odl.\_US, 27/18, 48/18, 3/19, 3/19) – v nadalj.: OPN Postojna, opredeljeno kot severovzhodni del območja EUP PO-155 (Za Livom) s podrobnejšo namensko rabo prostora z oznako IG (gospodarska cona).

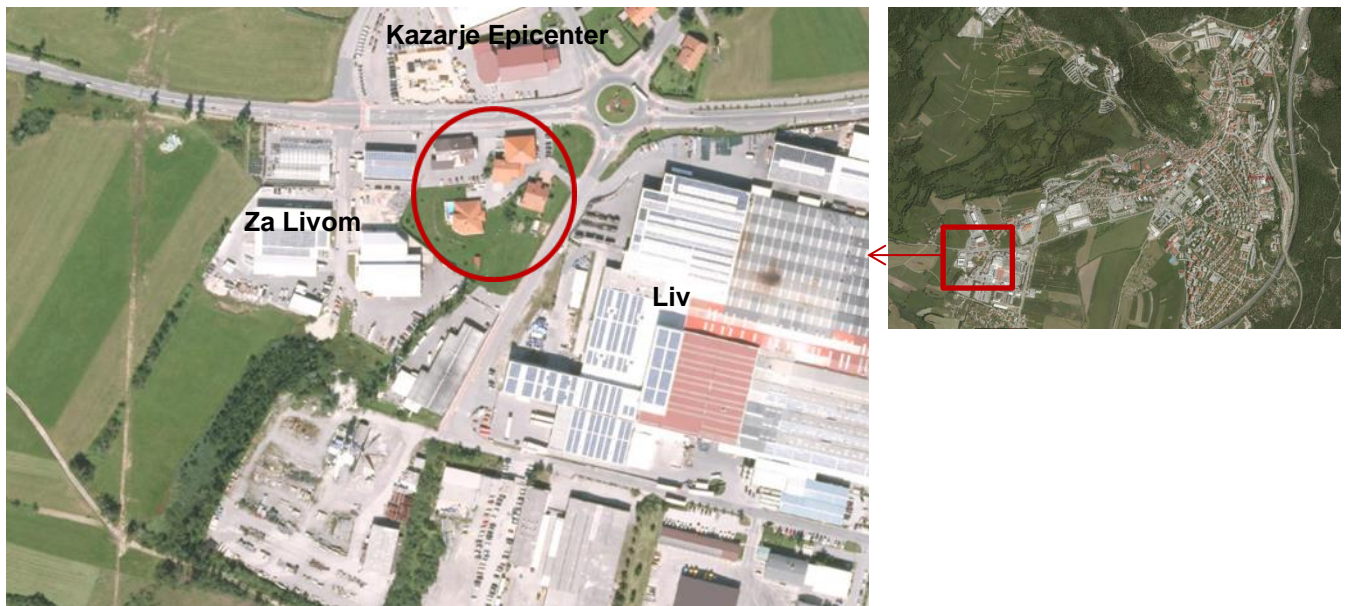
Družinsko podjetje Vopex iz Postojne, ki deluje na tem prostoru že skoraj trideset let, je v širši regiji znano s pekarsko dejavnostjo in s trgovinami.

Podjetje želi za potrebe razvoja svoje dejavnosti notranji razvoj območja pretežno z zgoščevanjem in prenovo območja:

- v delu ob državni cesti spremembo namembnosti obstoječih objektov za potrebe gostinske dejavnosti (tudi nastanitvene) ali rekonstrukcijo oz. nadomestno gradnjo za potrebe centralnih dejavnosti in
- v delu območja gradnjo trgovskih, gostinskih, poslovnih in proizvodnih objektov.

## OBMOČJE NAČRTOVANE INVESTICIJSKE NAMERE

Območje obravnave se nahaja na obrobju mesta Postojna in sicer, na robu gospodarske cone »Za Livom« ter za proizvodnimi objekti podjetja Liv. Nahaja se ob regionalni cesti Postojna – Razdrto in ob občinski cesti - Industrijska cesta.

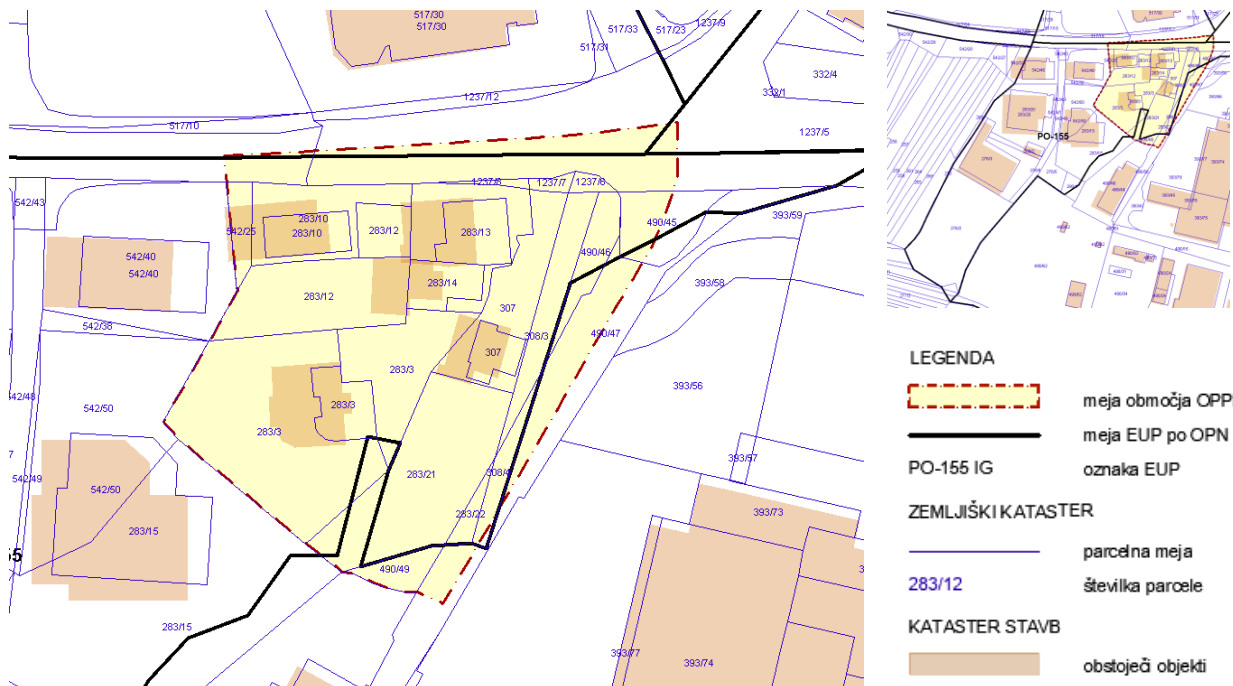


Območje načrtovane investicijske namere - DOF, Vir: Alas okolja

Območje za izdelavo OPPN je predviden celoten severovzhodni del območja EUP PO-155 IG in sicer so to zemljišča s parc. št.:

- 283/3, 283/10, 283/12, 283/13, 283/14, 490/49, 542/25, vse k.o. Zalog (2488) – v lasti podjetja VOPEX d.o.o., lastnik podjetja Miha Vodopivec,
- 283/21, 283/22, 307, vse k.o. Zalog (2488) – v lasti Irene in Tomaža Vodopivec,

- 308/3, 308/4, 490/45, 490/46, 490/47, 1237/6, 1237/7, 1237/8 vse k.o. Zalog (2488) – v lasti Občine Postojna,
- 1237/1, 1237/5, vse k.o. Zalog (2488) – RS - grajeno javno dobro državnega pomena - državna cesta.

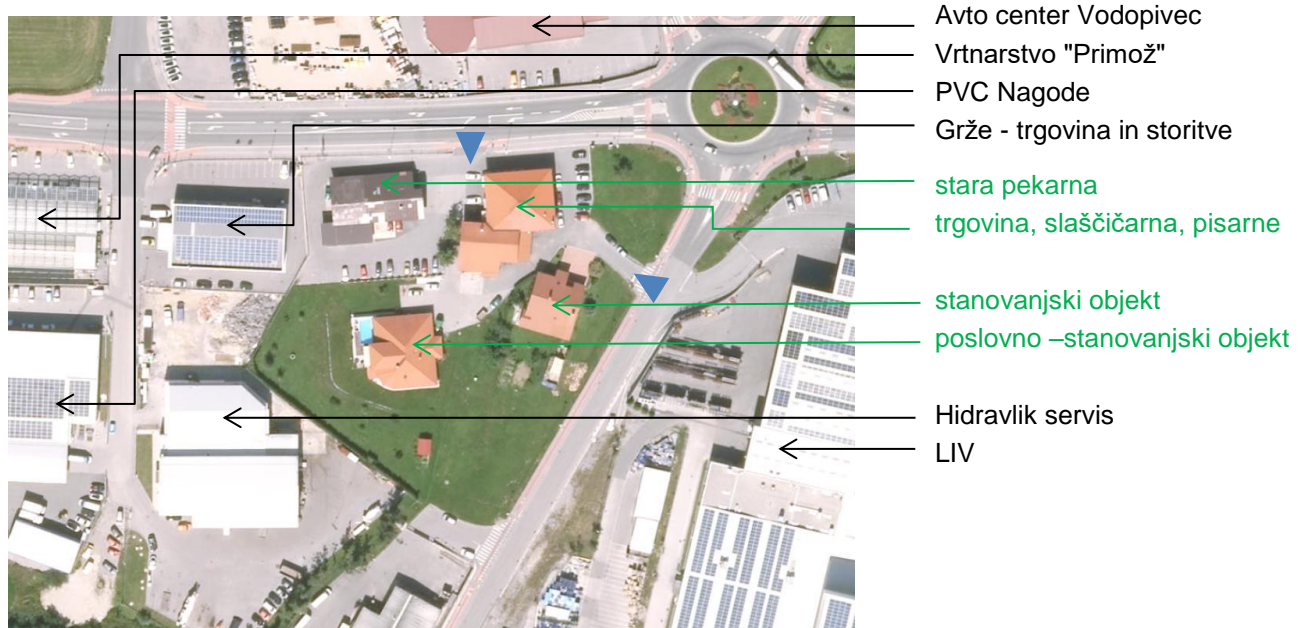


Območje načrtovane investicijske namere – DKN

## PREDSTAVITEV NAČRTOVANE INVESTICIJSKE NAMERE

### Obstoječe stanje

V območju nameravane ureditve je pet objektov, ki so razen stanovanjskega objekta (novogradnja na mestu starejše stanovanjske hiše), v funkciji podjetja Vopex. Območje je komunalno opremljeno, cestni priključki so na regionalni cesti Postojna – Razdrto R2 409 in lokalni krajevni cesti Industrijska cesta (odsek 323131).

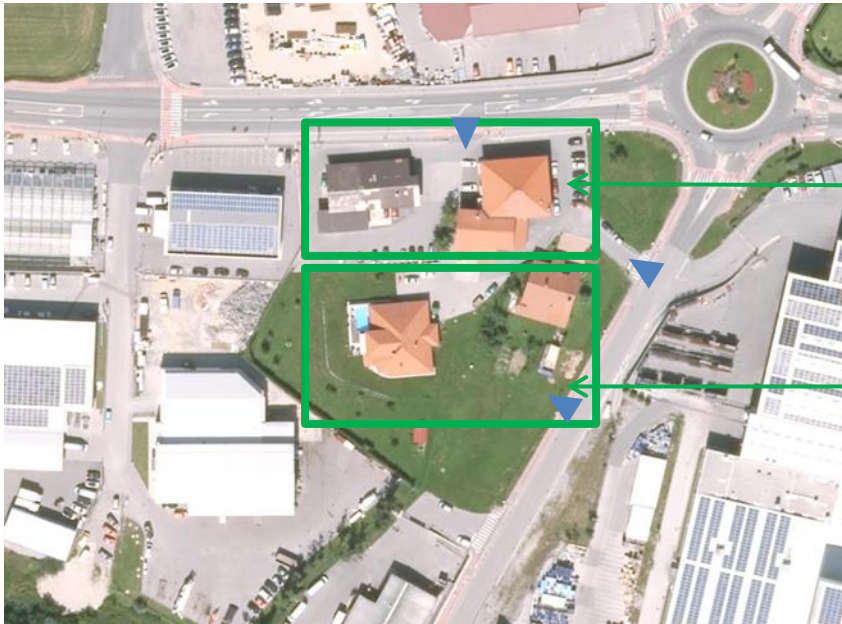




## Predvideno stanje

Podjetje želi za potrebe razvoja svoje dejavnosti notranji razvoj območja pretežno z zgoščevanjem in prenovo območja:

- v delu ob državni cesti spremembo namembnosti obstoječih objektov za potrebe gostinske dejavnosti (tudi nastanitvene) ali rekonstrukcijo oz. nadomestno gradnjo za potrebe dejavnosti, dopustnih v območju PNRP CU – centralne dejavnosti in
- v delu območja gradnjo trgovskih, gostinskih, poslovnih in proizvodnih objektov dopustnih v območju PNRP IG – gospodarske cone.



gostinska dejavnost (tudi nastanitvena) ali rekonstrukcija oz. nadomestna gradnja za potrebe dejavnosti, dopustnih v območju centralne dejavnosti

gradnjo trgovskih, gostinskih, poslovnih in proizvodnih objektov, dopustnih v območju gospodarske cone

## 2. OBRAZLOŽITEV SKLADNOSTI Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI

### PREGLED DOLOČIL VELJAVNEGA ODLOKA O OBČINSKEM PROSTORSKEM NAČRTU OBČINA POSTOJNA

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\_Pocak, 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), in sicer:

- PO-155 s PNRP z grafično oznako IG (območje gospodarske cone).

Izvelek iz veljavnega Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Postojna za obravnavano območje:

#### IZVEDBENI DEL

##### 6.2 POSEBNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

105.člen (posebni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo in posege na območjih proizvodnih dejavnosti)

(1) Območja osnovne namenske rabe »I - območja proizvodnih dejavnosti« so pretežno namenjena industrijskim, proizvodnim in spremljajočim storitvenim ter servisnim dejavnostim.

(2) Na območjih iz prvega odstavka tega člena veljajo naslednji posebni prostorski izvedbeni pogoji:

<b>IG – območje gospodarske cone</b>
Tipologija zazidave: f, av, e, ac
Vrste dopustnih dejavnosti: proizvodne, prometne, skladiščne, obrtne in poslovne dejavnosti ter spremljajoče dejavnosti: trgovina, strokovne, tehnične znanstvene dejavnosti, izobraževanje, gostinstvo in druge dejavnosti, ki služijo območjem. – Izkjučujoča dejavnost: bivanje.
Vrste dopustnih stavb : – 12510 Industrijske stavbe (stavbe za proizvodno obrt in servise), – 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča, – 12303 Bencinski servisi, – 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti, – 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe, – 12301 Trgovske stavbe (do 2000 m <sup>2</sup> ), – 12112 Gostilne, restavracije in točilnice (ki služijo temu območju), – 12420 Garažne stavbe, – 21311 Letališke steze in ploščadi: heliport - na podlagi pogojev in soglasja pristojnih služb, – Parkirne površine in garaže za tovorna vozila, ki presegajo 3,5 ton, za avtobuse ter za priklopnike teh motornih vozil, – 22130 Prenosna komunikacijska omrežja – 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (samo druga javna igrišča, zelenice in druge urejene zelene površine), – 2302 Energetski objekti.
Stopnja izkoriščenosti gradbene parcele: FZ: največ 60% FI 1,0 FZOP - 10% v ta faktor so lahko vključena tudi ozelenjena parkirišča
Merila in pogoji za oblikovanje: Višina objektov: – Višina novih objektov se mora prilagajati višini že zgrajenih objektov v enoti urejanja prostora, če tehnološki proces ne zahteva drugače. – Višinska kota pritličja ne sme biti nižja od nivoja pločnika oziroma javnih cest (če pločnika ni) na katere meji gradbena parcela. V kolikor višinska kota javnih cest varira, se kota pritličja prilagodi tisti cesti, na katero je orientirana glavna stran objekta.]



Oblikovanje fasad:

- Pretirano členjenje in drobljenje fasad ni dovoljeno. Glavne fasade morajo biti orientirane proti javnim cestam.

Oblikovanje streh:

- Objekti, širši od 10 m, imajo lahko samo ravno streho ali streho z nagibom do 8°.
- Ožje stavbe imajo lahko tudi nagnjeno streho 40°(+/-10%); v tem primeru mora biti sleme strehe vzporedno z daljšo stranico objekta. Pri umeščanju stavb v nagnjen teren se sleme orientira vzporedno s plastnicami. Kritina strme strehe mora biti opečna v naravni oranžno-opečni barvi.
- Drugačen naklon od ravnega ali od naklona 40° je možen v primeru rekonstrukcije ali dozidave obstoječih stavb, ko bi prizidek z drugačnim naklonom strehe od obstoječega lahko pomenil oblikovno neskladje, kar mora biti v PGD posebej utemeljeno.
- 

Ostala merila in pogoji:

- Poslovno upravne, administrativne, prodajne ipd. dejavnosti naj se organizirajo predvsem ob javnem mestnem prostoru, druge proizvodne stavbe pa v notranjosti kompleksov.

PRILOGA 1:

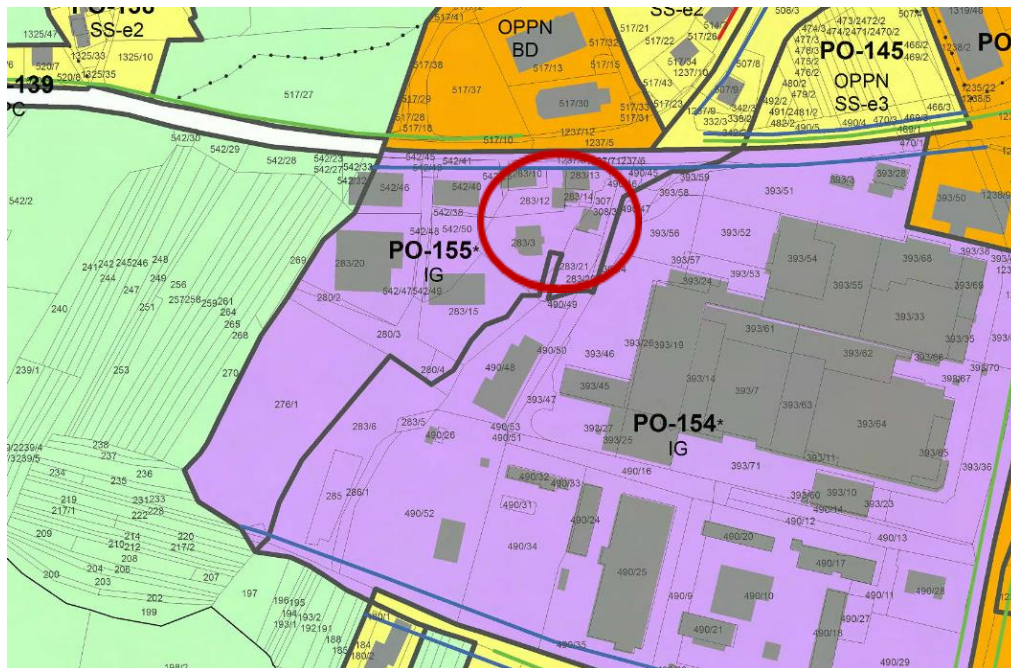
SEZNAM ENOT IN PODENOT UREJANJA PROSTORA S PODROBNIMI PROSTORSKIMI IZVEDBENIMI POGOJI Z USMERITVAMI ZA PRIPRAVO OPPN ZA OBMOČJA NASELIJ

1. OBMOČJE URBANISTIČNEGA NAČRTA POSTOJNA S STARO VASJO, ZALOGOM IN VELIKIM OTOKOM

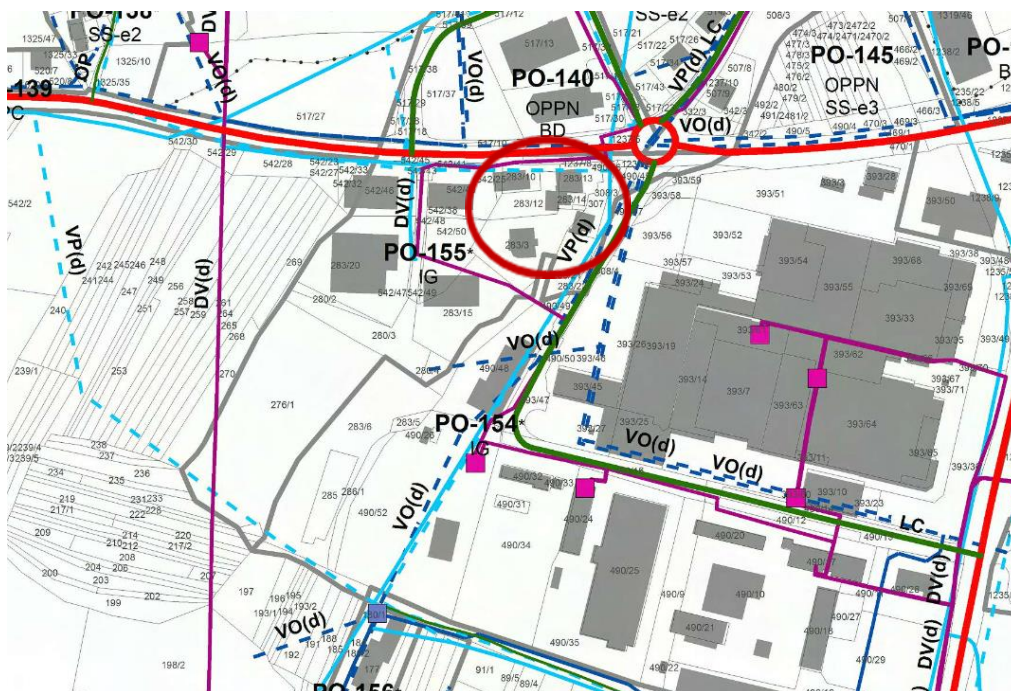
PO-155	IG	PIIP
Za Livom	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Višina novih objektov do 10 m.</li> <li>– Območje je dostopno iz regionalne ceste Postojna – Razdrto R2 409.</li> <li>– Obvezno ohranjanje zelenih površin ob odprtem kanalu, obstoječih živic in dreves.</li> <li>– Ob regionalni cesti Postojna – Razdrto R2 409 gradnja poslovno trgovskih objektov manjšega merila.</li> <li>– Upoštevanje GM na jugu – ohranjanje koridorja predvidene ceste.</li> </ul>	

**GRAFIČNI DEL:**

**Karta 3: Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev - izsek**



**Karta 4: Prikaz območij enot urejanja prostora in prikaz gospodarske javne infrastrukture - izsek**



## PRIKAZ STANJA PROSTORA - VAROVANA IN ZAVAROVANA OBMOČJA:

Območje se v celoti nahaja v Ekološko pomembnem območju: Osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri, št.: 80000.

Prikaz stanja prostora - izsek





## OBRAZLOŽITEV GLEDE UPOŠTEVANJA OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

OPPN se izdelava 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.

Vrste dopustnih dejavnosti v območju PNRP CU glede na OPN Postojna: bivanje, trgovina, storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo, kulturne, verske, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti .

Vrste dopustnih objektov v območju PNRP CU glede na OPN Postojna:

- 11220 Tri in večstanovanjske stavbe,
- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine,
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12111 Hotelske in podobne gostinske stavbe,
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12303 Bencinski servisi (do 500 m<sup>2</sup> površine gradbene parcele),
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 12620 Muzeji in knjižnice,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
- 12640 Stavbe za zdravstvo,
- 12650 Športne dvorane
- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov,
- 12420 Garažne stavbe
- 12740 Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje,
- 2302 Energetski objekti (dopustni so samo fotovoltaični sistemi, ki so del strehe ali fasade objektov),
- 24110 Športna igrišča,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas.

Vrste dopustnih dejavnosti v območju PNRP IG glede na OPN Postojna: 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: bivanje.

Vrste dopustnih objektov v območju PNRP IG glede na OPN Postojna:

- 12510 Industrijske stavbe (stavbe za proizvodno obrt in servise),
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča,
- 12303 Bencinski servisi,
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti,
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe (do 2000 m<sup>2</sup>),
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice (ki služijo temu območju),
- 12420 Garažne stavbe,

- 21311 Letališke steze in ploščadi: heliport - na podlagi pogojev in soglasja pristojnih služb,
- Parkirne površine in garaže za tovorna vozila, ki presegajo 3,5 ton, za avtobuse ter za priklopnike teh motornih vozil,
- 22130 Prenosna komunikacijska omrežja
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (samo druga javna igrišča, zelenice in druge urejene zelene površine),
- 2302 Energetski objekti.

Pri izdelavi OPPN-ja se smiselno upoštevajo usmeritve iz posebnih in podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev.

### OBRAZLOŽITEV GLEDE UPOŠTEVANJA VARSTVENIH REŽIMOV

Na obravnavanem območju, z izjemo EPO: Osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri, ni evidentiranih varstvenih režimov, zato obrazložitev glede upoštevanja varstvenih režimov ni podana.

### 3. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Zaradi načrtovane ureditev znotraj OPPN, po trenutno znanih podatkih, niso potrebna vlaganja v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Na območju se je možno priključiti na električno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje oz. MČN. Obstoječi prometni priključki ostajajo nespremenjeni, na občinski cesti se predvidi dodatni dostop.

#### 4. OKVIRNI ROK ZA IZVEDBO PRIPRAVE IN SPREJEM OPPN TER Z NJIM POVEZANIH INVESTICIJ

nosilec	vrsta načrta/aktivnost	Rok izdelave
izdelovalec	Priprava pobude za izdelavo OPPN	julij 2019
izdelovalec	Priprava prikaza stanja prostora in izhodišč za izdelavo OPPN ter osnutka sklepa	julij 2019
občina ob sodelovanju izdelovalca	Izvedba sodelovanja javnosti ter posvetovanja z nosilci urejanja prostora glede oblikovanja izhodišč	predvidoma julij 2019
občina	Sprejem in objava sklepa skupaj z izhodišči o pripravi OPPN	predvidoma julij, avgust 2019
občina / nosilci urejanja prostora	Pridobitev mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje	Zakonski rok 30 dni - predvidoma avgust - september 2019
občina / MOP	Pridobitev odločitve ali je potrebno za OPPN izvesti celovito presojo vplivov na okolje	Zakonski rok 21 dni - predvidoma september 2019
izdelovalec	izdelava osnutka OPPN za pridobitev mnenj	30 dni od objave sklepa ter 10 dni od prejema mnenj in odločbe – predvidoma oktober 2019
občina	Pridobitev mnenj	Zakonski rok 30 dni -predvidoma oktober/november 2019
izdelovalec	izdelava elaborata ekonomike	10 dni od prejema mnenj– predvidoma oktober/november 2019
izdelovalec	Dopolnitev osnutka OPPN	10 dni od prejema mnenj– predvidoma oktober/november 2019
občina v sodelovanju z izdelovalcem	Javna razgrnitev	Zakonski rok 30 dni -predvidoma december 2019
občina v sodelovanju z izdelovalcem	priprava stališč do pripomb z javne razgrnitve	predvidoma januar 2020
izdelovalec	izdelava predloga OPPN za mnenja	10 dni od sprejema stališč– predvidoma januar 2020
občina	Pridobivanje Mnenj	Zakonski rok 30 dni - predvidoma februar 2020
izdelovalec	izdelava usklajenega predloga OPPN za obravnavo in sprejem na OS	5 dni od prejema mnenj - predvidoma marec 2020
občina	SPREJEM NA OS OBČINE POSTOJNA	predvidoma marec 2020
občina	Objava odloka v Uradnem listu RS in uveljavitev	predvidoma marec 2020
izdelovalec	izdelava končnega dokumenta OPPN	predvidoma marec 2020

Investitor namerava pričeti z gradnjo takoj po sprejemu OPPN, torej v letu 2020.