

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE  
UREDITVENEGA NAČRTA TITOVA CESTA V POSTOJNI

---

*DOPOLNJEN OSNUTEK*

Pripravljalec:	OBČINA POSTOJNA Ljubljanska cesta 4, 6230 Postojna
Izdelovalec:	URBI d.o.o. Oblikovanje prostora Trnovski pristan 2, 1000 Ljubljana
Direktor:	Saša Dalla Valle, univ.dipl.inž.arh.
Odgovorni vodja projekta:	Mojmir Slaček, univ.dipl.inž.arh.
Št. naloge:	1001
Datum:	februar 2010

Spremembe in dopolnitve Ureditvenega načrta Titova cesta v Postojni so pripravili sodelavci družbe URBI d.o.o. Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, Ljubljana:

Mojmir Slaček, univ.dipl.inž.arh. – odgovorni vodja projekta      ZAPS A-0602  
Barbara Železnik Bizjak, univ.dipl.inž.arh.  
Valentin Slaček, štud.arh.

Predstavniki pripravjalca:  
Tadeja Križnar Jamnikar  
Anita Kranjc  
Urban Pinter

## VSEBINA

### 1. Tekstualni del

- 1.1 Odlok
- 1.2 Obrazložitev odloka
- 1.3 Smernice nosilcev urejanja prostora

### 2. Grafični prikaz

- 2.1 Arhitektonsko hortikultura situacija      M 1:1.000
- 2.2 Načrt razvoja komunalne infrastrukture      M 1:1.000

Na podlagi 61. in 69. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/07, 108/09) in 16. člena Statuta Občine Postojna (Uradni list RS, št. 30/07) je Občinski svet Občine Postojna na svoji..... seji dne ..... sprejel

**ODLOK  
O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O  
UREDITVENEM NAČRTU TITOVA CESTA V POSTOJNI**

**I. SPLOŠNE DOLOČBE**

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Ureditvenega načrta Titova cesta v Postojni (Uradni list RS, št. 57/94, 19/008) (v nadaljevanju: sprememba in dopolnitev UN), ki ga je izdelala družba URBI d.o.o. Oblikovanje prostora iz Ljubljane pod številko 1001, februarja 2010.

2. člen  
(vsebina odloka)

Sprememba in dopolnitev UN iz 1. člena tega odloka določa merila in pogoje za gradnjo kotlovnice na lesno bio maso za daljinsko ogrevanje stavb (DOLB) ter za primarne in priključne toplovođe(1. faza).

3. člen  
(vsebina dopolnitve UN)

Sprememba in dopolnitev UN iz 1. člena tega odloka vsebuje:

1. Besedilo:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o ureditvenem načrtu Titova cesta v Postojni

2. Grafični del:

2.1 Prikaz območja sprememb in dopolnitev UN

2.1.1 Načrt umestitve načrtovane ureditve	M 1:5.000
2.1.2 Geodetski posnetek	M 1:2.000
2.1.3 Vplivno območje v času gradnje	M 1:1.000
2.1.4 Vplivno območje v času obratovanja	M 1:1.000

2.2 Območje sprememb in dopolnitev UN s predvidenimi rušitvami in trajnimi objekti

M 1:1.000

2.3 Načrt parcelacije

M 1:1.000

2.4 Arhitektonsko hortikulturalna situacija

M 1:1.000

2.5 Načrt umestitve načrtovane ureditve

M 1:1.000

2.6 Načrt funkcionalnih zemljišč

M 1:1.000

2.7 Načrt javnih površin

M 1:1.000

2.8 Načrt prometne ureditve

M 1:1 000

2.9 Načrt razvoja komunalne infrastrukture

M 1:1000

3. Priloge občinskega podrobnega prostorskega načrta:
- obrazložitev in utemeljitev odloka,
  - smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora.

## II. SPREMEMBE IN DOPOLNITVE UN

### 4. člen

Spremembe in dopolnitve 9. člena odloka, točke Up 11 – Ekstenzivni park:

- na koncu točke *b- Opis rešitev načrtovanih objektov in površin* se doda stavek, ki se glasi:

»Kotlovnica je predvidena ob Cesti v Staro vas, na južni strani šolskega centra.«

- za drugim odstavkom se doda nov odstavek, ki se glasi:

»d- *Drugi lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo stavb*

Kotlovnica bo od roba vozišča Ceste v Staro vas oddaljena min. 8 m. Orientacija stavbe je usklajena z orientacijo stanovanjskih stavb na vzhodni strani Ceste v Staro vas. Kotlovnica je tlorisnih dimenzij 25 x 16 m. Dopustna so odstopanja lege, orientacije in tlorisnih dimenzij stavbe zaradi ustrežnejših tehnoloških in funkcionalnih ureditev.

Etažnost kotlovnice je P+1, pri čemer je nadstropje v nivoju manipulativnega dvorišča pred stavbo.

Na stavbi so dopustne naprave za proizvodnjo električne energije.

Predvideno otroško igrišče ob Cesti v Staro vas se prestavi proti jugu.«

### 5. člen

Na koncu 12. člena odloka (pogoji za prometno urejanje) se doda nov odstavek, ki se glasi:

»Merila in pogoji za prometno urejanje kotlovnice:

- priključek mora biti v niveleti Ceste v Staro vas, čim bolj pravokoten na os ceste (75°-105°), pregleden in utrjen v asfaltu. Širina priključka in priključni radiji morajo biti prilagojeni prometu težkih tovornih vozil,
- odtekanje padavinske vode s ceste zaradi ureditve priključka in gradnje kotlovnice ne sme biti ovirano,
- obstoječ pločnik in zelenica na zahodni strani Ceste v Staro vas se podaljšata proti jugu do predvidenega krožišča v enaki niveleti in širini ter zasaditvi dreves kot so obstoječe ureditve,
- vodi komunalne infrastrukture (primarni vod toplovoda, električna, vodovod itd.), ki potekajo vzdolžno s cesto se morajo voditi v pločniku, prečkanje ceste je lahko le na mestih ležečih hitrostnih ovir,
- jaški na primarnem toplovodu in ostalih vodih komunalne infrastrukture morajo biti na nepovoznih površinah. Jaški in omarice priključnih komunalnih vodov morajo biti locirani na investitorjevem zemljišču, oddaljeni od roba pločnika min. 1 m.«

### 6. člen

Na koncu 13. člena odloka (kanalizacija) se doda besedilo, ki se glasi:

»Merila in pogoji za odvajanje odpadnih vod kotlovnice:

- odvajanje odpadnih vod kotlovnice je zasnovano v ločenem sistemu,
- odpadne komunalne vode iz kotlovnice se priključijo na javno kanalizacijo v obstoječem revizijskem jašku ob Cesti v Staro vas. Priključek mora biti izveden gravitacijsko ali preko internega črpališča. Dopustno je odvajanje odpadne komunalne vode v malo komunalno čistilno napravo oziroma v nepretočni zbiralnik, ki ga prazni pristojna javna služba.

- odpadne padavinske vode s streh, utrjenih, tlakovanih ali z drugim materialom prekritih površin se odvajajo po padavinski kanalizaciji v ponikovalnice (ponikovalni jarki ali ponikovalni drenažni cevovodi) na investitorjevi zemljiški parceli oziroma v bližnji odvodnik. Potencialno onesnažene padavinske vode (manipulativne ploščadi, parkirišča, garaže itd.) se odvajajo v padavinsko kanalizacijo preko peskolovov in lovilcev olj,
- tehnološke odpadne vode se morajo pred priključitvijo na odpadno komunalno ali padavinsko kanalizacijo očistiti v skladu s predpisi, ki urejajo odvajanje in čiščenje odpadnih voda.«

#### 7. člen

Na koncu 14. člena odloka (javna razsvetljava) se doda nov odstavek, ki se glasi:

»Javna razsvetljava mora biti zasnovana tako, da se zmanjša svetlobno onesnaževanje na najmanjšo možno raven.«

#### 8. člen

Spremembe in dopolnitve 15. člena odloka (obveznost priključevanja na komunalno, energetska in telekomunikacijsko oskrbo):

- na koncu 2. odstavka se doda naslednje besedilo, ki se glasi:

»Oskrba kotlovnice z vodo je iz obstoječega javnega vodovoda AC DN 125 mm, ki poteka ob Cesti v Staro vas. V primeru neustreznih tlakov oziroma nezadostnih količin in pretočnosti vode v omrežju, se kotlovnica priključi na predhodno rekonstruiran vodovod.

Na javnem vodovodnem omrežju je treba zagotoviti ustrezno število nadzemnih javnih hidrantov v skladu s pravilnikom za zunanje hidrantno omrežje.«

- na koncu 15. člena odloka se doda nov odstavek, ki se glasi:

»Oskrba kotlovnice z električno energijo bo z nizkonapetostnim kablom v kabelski kanalizaciji iz transformatorske postaje Kremenca III. V primeru večje priključne moči kot 150 kW je potrebno predvideti novo transformatorsko postajo v bližini šolskega centra, ki se vzanka v obstoječe srednjenapetostno omrežje. V komunalnem koridorju ob Cesti v Staro vas je predviden prostor za srednjenapetostno in nizkonapetostno kabelsko kanalizacijo podzemne izvedbe, ki se položi v skupni jarek, kjer je to možno.«

#### 9. člen

Na koncu 17. člena (ogrevanje) odloka se doda nov odstavek, ki se glasi:

»Ogrevanje obstoječih in predvidenih stavb v ureditvenem območju (zdravstveni dom, bolnišnica, šolski center, gasilski dom) in izven njega bo iz kotlovnice po primarnih in priključnih toplovodih. Po izgradnji toplovodnega ogrevanja stavb se obstoječe kotlovnice ukinejo.«

#### 10. člen

23. člen odloka se spremeni tako, da se glasi:

»Območje UN leži v celoti znotraj EPO – osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri (Id. št. 80000), večina vzhodnega dela območja UN pa na območju pričakovanih geomorgoloških podzemnih naravnih vrednot – karbonati. V primeru najdbe jame ali brezna, so lastniki zemljišč in izvajalci del dolžni obvestiti pristojno službo, omogočiti raziskavo ter preprečiti uničenje ali krajo.«

#### 11. člen

Na koncu 25. člena odloka se doda nova točka, ki se glasi:

»**Potresna ogroženost**

Pri načrtovanju in gradnji objektov je treba upoštevati potresno ogroženost 7 stopnje po MCS.«

#### 12. člen

V 27. členu odloka (etapnost izvedbe prostorske ureditve) se v drugem odstavku, v točki 1. faza doda nova alineja, ki se glasi:

»- izgradnja kotlovnice ter primarnih in priključnih toplovodov.«

### III. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

#### 13. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat Republike Slovenije za okolje in prostor.

#### 14. člen

Akt je na vpogled na Občini Postojna, pri občinski službi za urejanje prostora.

#### 15. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:  
Postojna, dne

Župan  
Občine Postojna  
Jernej Verbič l.r.

## **1.2 OBRAZLOŽITEV ODLOKA**

### **1.2.1 Pravna podlage za izdelavo sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta**

Pravna podlaga za pripravo sprememb in dopolnitev Ureditvenega načrta Titova cesta v Postojni je 61. in 69. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 108/09), Odlok o Srednjeročnem planu Občine Postojna za obdobje 1986-1990 (Ur. objave, št. 15/87, 3/88, 1/89, 14/89 in Uradni list RS, št. 30/95, 4/97, 9/98, 86/99, 23/00, 10/01, 78/04) ter Odlok o Dolgoročnem planu Občine Postojna za obdobje 1986-2000 (Uradni list SRS, št. 8/89 in Uradni list RS, št. 25/93, 30/95, 4/97, 9/98, 86/99, 23/00, 110/00, 17/01, 78/04).

Območje načrtovanih sprememb se ureja z Odlokom o Ureditvenem načrtu Titova cesta v Postojni ter do sedaj sprejetimi spremembami in dopolnitvami (Uradni list RS, št. 57/94 in 19/08).

### **1.2.2 Območje sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta**

Spremembe in dopolnitve Ureditvenega načrta Titova cesta v Postojni obsegajo umestitev kotlovnice na lesno bio maso za daljinsko ogrevanje (DOLB), gradnjo primarnega toplovoda in sekundarnih priključkov ter komunalne in električne priključke.

Kotlovnica je umeščena ob Cesto v Staro vas, južno od šolskega centra. Zemljišče je po veljavnem ureditvenem načrtu v ureditvenem območju UP 11, namenjeno je za parkovne ureditve in delno za otroško igrišče. Zemljišče za gradnjo kotlovnice je veliko približno 3.500 m<sup>2</sup>.

Sistem daljinskega ogrevanja je namenjen v I. fazi za ogrevanje šestih javnih stavb in sicer: Vrtec Postojna, Osnovna šola Antona Globočnika, Šolski center Postojna, Bolnišnica Postojna, Zdravstveni dom Postojna in Gasilsko reševalni center Postojna.

V procesu priprave projektne dokumentacije za kotlovnico se preveri možnost proizvodnje električne energije.

### **1.2.3 Opis predlagane prostorske ureditve**

#### **Kotlovnica**

Kotlovnica je umeščena na zemljišče parc. št. 862/1, 862/3 k.o. Postojna. Kotlovnica bo od roba vozišča Ceste v Staro vas oddaljena min. 8 m. Lega objekta upošteva nagnjen teren in dostop s Ceste v Staro vas. Orientacija stavbe je usklajena z orientacijo stanovanjskih stavb na vzhodni strani Ceste v Staro vas. Tlorisne dimenzije kotlovnice so 25 x 16 m. Objekt je dvoetažen, pri čemer je nadstropje v nivoju manipulativnega dvorišča pred stavbo in sodobno oblikovan. Dopustna so odstopanja lege, orientacije in tlorisnih dimenzij objekta zaradi ustrežnejših tehnoloških in funkcionalnih ureditev. Predvidena vhodna moč ne bo presegala 10 MW (za vse javne objekte je predvidena moč 3.330 kW).

Na mestu načrtovane kotlovnice je v veljavnem ureditvenem načrtu predvideno otroško igrišče, ki se prestavi proti jugu.

## **Varovanje okolja**

Kotlovnica na lesno bio maso upošteva direktivo Evropske skupnosti o uporabi obnovljivih virov za oskrbo z energijo. Z ureditvijo daljinskega ogrevanja stavb se obstoječe kotlovnice na kurilno olje in plin ukinejo.

## **Ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine**

Območje UN leži v celoti znotraj EPO – osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri (Id. Št. 80000), večina vzhodnega dela območja UN pa je na območju pričakovanih geomorgoloških podzemnih naravnih vrednot – karbonati. V primeru najdbe jame ali brezna, so lastniki zemljišč in izvajalci del dolžni obvestiti pristojno službo, omogočiti raziskavo ter preprečiti uničenje ali krajo.

Javna razsvetljava mora biti zasnovana tako, da se zmanjša svetlobno onesnaževanje in s tem vpliv na stanje živalskih vrst (npr. nočni metulji, netopirji).

## **Prometna ureditev**

Dostop do kotlovnice je s Ceste v Staro vas. Ob objektu so predvidene manipulativne površine, dimenzionirane za tovorna vozila ter parkirišče za zaposlene in obiskovalce.

Priključek kotlovnice na Cesto v Staro vas mora biti v nivoju vozišča, čim bolj pravokoten na os ceste (75°-105°), pregleden in utrjen v asfaltu. Širina priključka in priključni radiji morajo biti prilagojeni prometu težkih tovornih vozil,

Obstoječ pločnik in zelenica na zahodni strani Ceste v Staro vas se podaljšata proti jugu do predvidenega krožišča v enaki niveleti in širini ter zasaditvi dreves kot so obstoječe ureditve.

Vodi komunalne infrastrukture (primarni vod toplovoda, električna, vodovod itd.), ki potekajo vzdolžno s cesto se morajo voditi v pločniku, prečkanje ceste je lahko le na mestih ležečih hitrostnih ovir. Jaški na primarnem toplovodu in ostalih vodih komunalne infrastrukture morajo biti na nepovoznih površinah. Jaški in omarice priključnih komunalnih vodov morajo biti locirani na investitorjevem zemljišču, oddaljeni od roba pločnika min. 1 m.«

## **Komunalno energetska ureditev**

### ***Vodovod***

Kotlovnica bo priključena na obstoječ javni vodovod AC DN 125 mm, ki poteka ob Cesti v Staro vas. V primeru neustreznih tlakov oziroma nezadostnih količin in pretočnosti vode v omrežju, se kotlovnica priključi na predhodno rekonstruiran vodovod.

Na javnem vodovodnem omrežju je treba zagotoviti ustrezno število nadzemnih javnih hidrantov v skladu s pravilnikom za zunanje hidrantno omrežje.«

### ***Kanalizacija***

Odvajanje odpadnih vod kotlovnice je zasnovano v ločenem sistemu. Odpadne komunalne vode iz kotlovnice se priključijo na javno kanalizacijo v obstoječem revizijskem jašku ob Cesti v Staro vas. Priključek mora biti izveden gravitacijsko ali preko internega črpališča. Dopustno je odvajanje odpadne komunalne vode v malo komunalno čistilno napravo oziroma v nepretočni zbiralnik, ki ga prazni pristojna javna služba.

Odpadne padavinske vode s streh, utrjenih, tlakovanih ali z drugim materialom prekritih površin se odvajajo po padavinski kanalizaciji v ponikovalnice (ponikovalni jarki ali ponikovalni drenažni cevovodi) na investitorjevi zemljiški parceli oziroma v bližnji odvodnik.



Potencialno onesnažene padavinske vode (manipulativne ploščadi, parkirišča, garaže itd.) se odvajajo v padavinsko kanalizacijo preko peskolovov in lovilcev olj.

Tehnološke odpadne vode se morajo pred priključitvijo na odpadno komunalno ali padavinsko kanalizacijo očistiti v skladu s predpisi, ki urejajo odvajanje in čiščenje odpadnih voda.

### ***Elektrika***

Oskrba z električno energijo bo z nizkonapetostnim kablom v kabelski kanalizaciji iz transformatorske postaje Kremenca III. V primeru večje priključne moči kot 150 kW je potrebno predvideti novo transformatorsko postajo v bližini šolskega centra, ki se vzanka v obstoječe srednjenapetostno omrežje. Iz nove TP se bo napajal šolski center in kotlovnica. V komunalnem koridorju ob Cesti v Staro vas je predviden prostor za srednjenapetostno in nizkonapetostno kabelsko kanalizacijo. Kabelska kanalizacija mora biti podzemne izvedbe, položena v skupni jarek, kjer je to dopuščajo razmere.

### ***Toplovod***

Primarni toplovod bo potekal po pločniku Ceste v Staro vas do predvidenega gasilskega doma. S primarnega vodovoda se odcepijo priključki do šolskega centra, zdravstvenega doma in gasilskega doma. Za ogrevanje vrtca in osnovne šole je predviden odcep primarnega toplovoda na južni strani zdravstvenega, kjer prečka Cesto na Kremenco.

### ***Javna razsvetljava***

Javna razsvetljava mora biti zasnovana tako, da se zmanjša svetlobno onesnaževanje. Predlagajo se svetilke, ki osvetlujejo talne površine in ne osvetlujejo neba in širše okolice. Uporabljajo naj se žarnice s čim manjšim deležem ultravijolične svetlobe, v drugem delu noči naj ostane prižgano minimalno število luči, ki zagotavljajo ustrezno varnost. Pri urejanju javne razsvetljave je treba upoštevati Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07).

### **Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami**

Pri načrtovanju in gradnji stavb je treba upoštevati potresno ogroženost 7 stopnje po MCS.