



OSNUTEK

OBČINA POSTOJNA

Ljubljanska 4, 6230 POSTOJNA

☎ 05/72 80 700 ☒ 05/72 80 780

e-pošta: obcina@postojna.si

Na podlagi 27. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 in 8/03 – popr. in 58/03 – ZZK-1; v nadalj. ZUreP-1), 36. in 99. člena statuta Občine Postojna (Uradni list RS, št. 1/96, 68/97, 31/98, 84/98 in 66/99) ter 33. člena zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 72/93, 57/94, 14/95, 26/97, 70/97, 10/98, 74/98, 70/00, 51/02) je župan Občine Postojna sprejel

PROGRAM PRIPRAVE

- 1. Sprememb in dopolnitev Odloka o spremembah in dopolnitvah splošnih prostorskih ureditvenih pogojev za del območja Občine Postojna**
- 2. Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za del naselja Orehek**

I. Ocena stanja, razlogi in pravna podlaga za pripravo sprememb in dopolnitev ter za izdelavo prostorskega izvedbenega akta

Ocena stanja in razlogi

- (1) Za celotno območje občine Postojna je bil na podlagi Odloka o Srednjeročnem planu občine Postojna za obdobje 1986-1990 (Ur. objave št. 15/87, 3/88, 1/89, 14/89, Ur. list RS, 30/95, 4/97, 9/98, 86/99, 23/00, 110/00, 17/01, 78/04) in Odloka o Dolgoročnem planu Občine Postojna za obdobje 1986- 2000 (Ur. list SRS št. 8/89, RS 25/93, 30/95, 4/97, 9/98, 86/99, 23/00, 110/00, 17/01, 78/04) sprejet Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o splošnih prostorskih ureditvenih pogojev za del območja Občine Postojna, (prečiščeno besedilo)(Ur. Objave št. 46/05) (v nadaljevanju: Splošni PUP)
- (2) Splošni PUP je povzel definirana in redefinirana poselitvena (zazidljiva) območja naselij po sprejetih planih v celoti, s tem, da so posamezna območja ali deli naselja ostali po podrobnejši namembnosti povzeti po osnovnem Splošnem PUP, ker investitor ni imel programa za nove vsebine, stara namembnost pa že tedaj ni bila več aktualna. Tako je tudi z območjem P12/K1 zahodno od naselja Orehek v KS Prestranek. Kot osnovna namenska raba po planskih dokumentih je zazidljivo zemljišče, podrobnejša namenska raba pa predvideva kmetijsko proizvodnjo z dopolnilnimi dejavnostmi in druge zelene površine. Že več kot tri leta kompleks objektov ni več v funkciji kmetijske farme, za kar je bil zgrajen, ker se je namenska proizvodnja telic prenesla v farmo Grobišče in tudi vse kmetijske površine v okolici funkcionalno pripadajo farmi v Grobiščah. Objekti so prazni in vidno propadajo. V načrtih finančne sanacije in reorganizacije Kmetijsko gozdarske zadruga Postojna, ki je lastnik območja, je predvidena prodaja te bivše farme. V okviru strokovnih podlag sprememb Splošnega PUP naj bi se preverila nova namenska raba in podrobnejša namenska raba v smislu prostorske sanacije in programske dopolnitve naselja Orehek.

Vsebina in ureditev samega območja naj bi se definirala z občinskim lokacijskim načrtom. Dodaten razlog za ureditev tega območja je tudi dejstvo, da je območje potrebno komunalno urediti (bližina vodnega vira Korotan), da leži ob razmeroma prometni lokalni cesti št. 321 250 (Hruševje – Prestranek), ki predstavlja prečno povezavo med Postojnsko in Pivško dolino in je tudi vedutno izpostavljeno s strani avtoceste Postojna- Razdrto .

Pravna podlaga:

- (3) Pravna podlaga za pripravo Sprememb splošnega PUP je dana v Zakona o urejanju prostora (Ur. list., št. 110/02 in 8/03-popr.) - v nadalj. ZUreP-1, ki v 34. členu določa, da se spremembe in dopolnitve prostorskega reda občine oz. prostorskega izvedbenega akta lahko pripravijo in sprejmejo po skrajšanem postopku, če se te nanašajo na spremembo podrobnejše namenske rabe in ne ovirajo dejavnosti osnovne namenske rabe iz 64. člena tega zakona ter ne ogrožajo naravnih vrednot, zavarovanih območij in biotske raznovrstnosti ter kulturne dediščine, ali če se prostorski red občine dopolni s podrobnejšimi merili in pogoji iz 66. člena ZUreP-1. Glede na to, da predlagana dopolnitev izpolnjuje navedene pogoje, je skrajšani postopek utemeljen.

Pravne podlage za pripravo občinskega lokacijskega načrta so ZUreP-1, Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnih lokacijskih načrtov in občinskih lokacijskih načrtov ter vrstah njihovih strokovnih podlag (Ur. list RS, št 86/2004 – v nadalj. Pravilnik) in Odlok o Srednjeročnem planu občine Postojna za obdobje 1986-1990 (Ur. objave št. 15/87, 3/88, 1/89, 14/89, Ur. list RS, 30/95, 4/97, 9/98, 86/99, 23/00, 110/00, 17/01, 78/04) ter Odlok o Dolgoročnem planu Občine Postojna za obdobje 1986- 2000 (Ur. list SRS št. 8/89, RS 25/93, 30/95, 4/97, 9/98, 86/99, 23/00, 110/00, 17/01, 78/04) ter spremembah in dopolnitvah splošnega PUP.

II. Predmet in programska izhodišča sprememb in dopolnitev prostorskega izvedbenega akta

- (1) Predmet sprememb splošnega PUP je preverba možnosti spremembe namenske rabe dela naselja Orehek – območje urejanja P12/K1, iz površin namenjenih proizvodnim, obrtnim in kmetijskim dejavnostim s podrobnejšo namensko rabo za kmetijsko proizvodno z dopolnilnimi dejavnostmi v površine za območje stanovanj.
- (2) V drugi fazi je predvidena izdelava občinskega lokacijskega načrta (OLN) za isto območje.
- (3) Spremembe in dopolnitve obravnavanih prostorskih ureditvenih pogojev so potrebne zaradi:
1. potrebne spremembe namenske rabe območja
 2. potrebne sanacije in revitalizacije območja
 3. prostorske ureditve
- (4) Predmet občinskega lokacijskega območja je izdelava novega prostorskega izvedbenega akta, ki bo urejal območje, ki bo namenjeno pretežno stanovanjski gradnji, eno in dvostanovanjskim objektom, posameznim manjšim večstanovanjskim objektom in objektom za posebne stanovanjske potrebe (varovana stanovanja in podobno) ter podal idejne rešitve za celotno infrastrukturno opremo.

III. Okvirno ureditveno območje

Območje urejanja P12/K1 obsega parc. št. 3072/1 , 3072/2, 3072/3, 3072/4, 3072/5, 3072/6, 3072/7, 3072/8 in 3072/ 9 k. o. Orehek.

IV. Nosilci urejanja prostora in drugi udeleženci, ki bodo sodelovali pri pripravi sprememb in dopolnitev prostorskega izvedbenega akta

- (1) Nosilci urejanja prostora, ki morajo pred pričetkom izdelave sprememb in dopolnitev prostorskega izvedbenega akta podati smernice za njegovo pripravo, k dopolnjenemu predlogu sprememb in dopolnitev prostorskega izvedbenega akta pa mnenje, so:
 1. Ministrstvo za zdravje, Zdravstveni inšpektorat RS, Enota Postojna, Kolodvorska 5, Postojna,
 2. Ministrstvo za obrambo, Inšpektorat RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, Izpostava Postojna, Kolodvorska 5, Postojna,
 3. Ministrstvo za obrambo, Urad za obrambne zadeve, Sektor za civilno obrambo, Kardeljeva ploščad 29, Ljubljana,
 4. Ministrstvo za promet, Direkcija RS za ceste, Tržaška 19, Ljubljana,
 5. Občina Postojna, OOPUN, Ljubljanska cesta 4, Postojna
 6. Zavod za gozdove Slovenije, Področna enota Postojna, Krajevna enota Postojna, Vojkova ulica 9, Postojna
 7. Ministrstvo za okolje, prostor in energijo, Agencija RS za okolje, Sektor za vodno gospodarstvo, Območna pisarna Koper, Pristaniška 12, Koper,
 8. Zavod za varstvo narave, OE Nova Gorica, Delpinova 16, Nova Gorica,
 9. Zavod za varstvo kulturne dediščine, OE Nova Gorica, Delpinova 16, Nova Gorica,
 10. Komus d.o.o., Jeršice 3, Postojna,
 11. Kovod d.o.o., Jeršice 3, Postojna,
 12. Publicus d.o.o., Brnčičeva 29, Ljubljana,
 13. Studio Proteus, Cesta v Staro vas 2, Postojna,
 14. Elektro Primorska, PE Sežana, Partizanska 47, Sežana,
 15. ELES Elektro-Slovenija d.o.o, Ljubljana, Hajdrihova 2,
 16. Telekom Slovenije, PE Koper, Kolodvorska 9, Koper,
- (2) Ter drugi podajalci programov in mnenj:
 1. KS Prestranek, Ulica 25. maja 36, Prestranek,
 2. Gospodarska zbornica Slovenije, Območna zbornica, Cankarjeva 6, Postojna,
 3. Obrtna zbornica Postojna, Jenkova ulica 1, Postojna,
 4. RRA Notranjsko - kraške regije d.o.o., Kolodvorska cesta 5, Pivka ,
 5. druge občinske gospodarske javne službe ter drugi organi in organizacije, v kolikor bi se v postopku priprave lokacijskega načrta izkazalo, da so tangirani.
- (3) Če kdo od navedenih organov oziroma organizacij v 15 dneh (za spremembe splošni PUP) oz. v 30 dneh (za OLN) ne bi podal smernic, se bo štelo, da nima smernic, pri čemer pa mora izdelovalec upoštevati vse zahteve, ki jih za načrtovanje predvidene prostorske ureditve določajo veljavni predpisi in drugi pravni akti.
- (4) V primeru, če kdo od navedenih organov ali organizacij v 15 oz. 30 dneh po prejemu zahtevka o izdaji mnenja ne bi podal mnenja, se bo štelo, da s predlagano prostorsko dokumentacijo soglaša.
- (5) V kolikor se v postopku priprave sprememb in dopolnitev prostorskega izvedbenega akta ali izdelave OLN ugotovi, da je potrebno pridobiti predhodne smernice ter mnenja tudi drugih organov, ki zgoraj niso naštet, se le-te pridobe v postopku.
- (6) Postopek priprave in sprejema sprememb in dopolnitev prostorskega izvedbenega akta in novega OLN vodi Občina Postojna, Urad za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči in urbanistično načrtovanje, Ljubljanska cesta 4, Postojna. (v nadaljnjem besedilu: UGSZUN).
- (7) Naročnik vseh strokovnih podlag ter sprememb in dopolnitev prostorskega izvedbenega akta in novega OLN je Kmetijsko gozdarske zadruge Postojna ali druga pravna ali fizična oseba.

- (8) Izdelovalec sprememb in dopolnitev prostorskega izvedbenega akta in izdelovalec OLN mora izpolnjevati pogoje, ki jih določajo člani ZUreP-1

V. Seznam potrebnih strokovnih podlag in način njihove pridobitve

(1) Pri izdelavi strokovnih podlag in prostorskih izvedbenih aktov je treba upoštevati in uporabiti:

1. vse vsebinsko pomembne že izdelane strokovne podlage in predvsem strokovne podlage, ki so bile izdelane za potrebe prostorskih planskih aktov občine Postojna (Strokovne podlage za poselitve, ki jih je izdelala AGA d. o. o., Postojna in Projekt d. d., Nova Gorica v aprilu 2003 ter Utemeljitev sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin planskih aktov Občine Postojna v letu 2003, ki jih je izdelala Občina Postojna v januarju 2004 (za Območje postojnske kotline, Podnanoško območje, Zgornji del pivške kotline, Planinsko polje in Podgoro z Utemeljitvijo ter obrazložitvijo razvojnih usmeritev Občine Postojna),
2. vse vsebinsko pomembne že izdelane strokovne podlage, ki so bile izdelane za pripravo splošnega PUP
3. vsa strokovna gradiva in podatke sodelujočih organov in organizacij v postopku priprave in sprejema prostorskih aktov iz četrte točke tega programa priprave.

Potrebno je pripraviti nove strokovne podlage za utemeljitve predlaganih rešitev.

VI. Način pridobitve strokovnih rešitev

Strokovne rešitve za obravnavano ureditveno območje izdela skladno s 158. ZUreP-1 načrtovalec, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca na podlagi določb 130. člena ZGO-1 in ga izbere naročnik.

VII. Navedba in način pridobitev geodetskih podlag

Spremembe in dopolnitve splošnega PUP bodo prikazane na digitalnem katastrskem načrtu (DKN). Druge podlage, ki se bodo uporabljale pri izdelavi so še temeljni topografski načrti (TTN) v merilu 1:5000 in digitalni ortofoto posnetki (DOF).

OLN bo izdelana na geodetskem načrtu v merilu 1:500. Druge podlage, ki se bodo uporabljale pri izdelavi so še temeljni topografski načrti (TTN) v merilu 1:5000 in digitalni ortofoto posnetki (DOF).

VIII. Roki za pripravo prostorskih izvedbenih aktov

Postopek priprave in sprejema bo potekal po naslednjem terminskem planu:

1. Prejem odločbe o potrebnosti izvedbe CPVO – december 2005, januar, februar 2006
2. Sprejem programa priprave ter uradna objava – marec 2006,
3. Priprava gradiva za pridobitev smernic in pridobitev smernic (rok 15 dni) – april 2006,
4. Izdelava predloga na podlagi pridobljenih smernic – april, maj 2006,
5. Sprejem sklepa o 15-dnevni javni razgrnitvi predloga; obvestilo o javni razgrnitvi se objavi v Uradnem listu in medobčinskem glasilu Prestop najmanj osem dni pred začetkom javne razgrnitve – maj 2006,
6. Javna obravnava z javno razgrnitvijo – maj, junij 2006,
7. Priprava stališč (načrtovalec skupaj z UGSZUN) do podanih pripomb na predlog sprememb in dopolnitev splošnega PUP (7 dni) – junij 2006;
8. Izdelava dopolnjenega predloga - junij, julij 2006,
9. Pridobitev mnenj k dopolnjenemu predlogu SDPUPOP (15 dni) – julij, avgust 2006
10. Sprejem usklajenega predloga sprememb in dopolnitev splošnega PUP na seji občinskega sveta občine Postojna po skrajšanem postopku (1. in 2. branje) – september 2006

11. izdelava končnega elaborata – september, oktober 2006

Postopek priprave in sprejema bo potekal po naslednjem terminskem planu:

1. Prejem odločbe o potrebnosti izvedbe CPVO – december 2005, januar, februar 2006
2. 1. prostorska konferenca – april 2006,
3. Sprejem programa priprave ter uradna objava – april 2006,
4. Izbor strokovne organizacije za izdelavo OLN ter strokovnih podlag september 2006
5. Priprava gradiva za pridobitev smernic in pridobitev smernic oktober 2006
6. Izdelava strokovnih podlag in predlogov OLN na podlagi pridobljenih smernic november 2006
7. 2. prostorska konferenca– november 2006,
8. Sprejem sklepa o 30-dnevni javni razgrnitvi predloga – december 2006
9. Javna obravnava z javno razgrnitvijo – december 2006, januar 2007
10. Priprava stališč do podanih pripomb na predlog OLN in izdelava dopoljenega predloga – januar 2007
11. Izdelava predloga OLN (za 1. branje) – januar, februar 2007
12. Izdelava dopoljenega predloga OLN – marec 2007
13. Pridobitev mnenj k dopoljenemu predlogu OLN – marec, april 2007
14. Izdelava dopoljenega predloga OLN – april 2007
15. Priprava gradiva za 2. sejo občinskega sveta – april 2007
16. Sprejem usklajenega predloga OLN v 2. branju na seji OS – maj, junij 2007
17. Objava v Uradnem listu- junij 2007
18. Izdelava končnega elaborata- junij, julij 2007

IX. Obveznosti financiranja priprave prostorskega izvedbenega akta

Kmetijsko gozdarska zadruga Postojna zagotovi vsa sredstva za izvedbo javnega razpisa ter vsa potrebna sredstva za izdelavo strokovnih podlag sprememb in dopolnitev splošnega PUP. OLN v celoti financira Kmetijsko gozdarska zadruga Postojna ali na osnovi pravnega posla druga fizična ali pravna .

X. Veljavnost programa priprave

Ta program priprave se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati z dnem objave v Uradnem listu..

Številka: 35003-9/2005

Postojna,

Župan
Občine Postojna
Jernej VERBIČ l.r.