

**Občinski podrobni prostorski načrt za  
Grad Prestranek**

**Dopolnjeni osnutek  
september 2022**

**I. Tekstualni del**

Na podlagi 119. člena v zvezi s 115. členom in drugo alinejo četrtega odstavka 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 in 199/21 – ZUreP-3) ter 16. člena Statuta Občine Postojna (Uradni list RS, št. 30/07, 53/10, 46/18) je Občinski svet Občine Postojna na svoji \_\_\_ seji, dne \_\_\_\_ sprejel

## **ODLOK**

### **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Grad Prestranek**

#### **1 SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

##### **(sprejem odloka in podlaga za občinski podrobni prostorski načrt)**

(1) S tem odlokom se, ob upoštevanju Odloka 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-DPN\_Poček, 15/15, 27/16, 9/17, 75/17-odl.\_US, 27/18, 48/18, 3/19, 45/19, 64/19) in v skladu s Sklepom o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta Grad Prestranek (Uradni list RS, št. 158/2020), sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za Grad Prestranek (v nadaljnjem besedilu: podrobni načrt). V skladu z 298. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 21/2021) je postopek priprave podrobnega načrta končan na podlagi ZUreP-2.

(2) Podrobni načrt ima v zbirki prostorskih aktov identifikacijsko številko 2006.

(3) Podrobni načrt je izdelalo podjetje Prostorsko načrtovanje Aleš Mlakar s. p., Ljubljana, v sodelovanju s podjetjem Arrea d. o. o., Ljubljana, pod številko projekta 98/20, septembra 2022.

##### **2. člen**

##### **(vsebina odloka)**

(1) Ta odlok določa območje podrobnega načrta, vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora, načrt parcelacije, rešitve prostorskih ureditev, pogoje glede prilagoditve gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe prostorske ureditve ter dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev.

(2) Sestavine iz prvega odstavka tega člena so pojasnjene in grafično prikazane v podrobnem načrtu, ki je skupaj s spremljajočim gradivom na vpogled na Občini Postojna.

##### **3. člen**

##### **(sestavni deli podrobnega načrta)**

(1) Podrobni načrt obsega tekstualni del (besedilo odloka), grafični del in spremljajoče gradivo.

(2) Grafični del podrobnega načrta obsega naslednje grafične načrte:

- grafični načrt 1: Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju, merilo 1:2500;
- grafični načrt 2: Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem, merilo 1:1000;

- grafični načrt 3.1: Ureditvena situacija s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji, merilo 1:1000;
  - grafični načrt 3.2: Ureditvena situacija s prikazom odstranitve obstoječih objektov, merilo 1:1000;
  - grafični načrt 3.3: Ureditvena situacija s prikazom sheme prometa, merilo 1:1000;
  - grafični načrt 4: Prikaz poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, merilo 1:1000;
  - grafični načrt 5 Prikaz ureditev potrebnih za varovanje okolja ohranjanje kulturne dediščine in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, merilo 1:1000;
  - grafični načrt 6: Načrt parcelacije, merilo 1:1000.
- (3) Spremljajoče gradivo podrobnega načrta obsega:
- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta,
  - prikaz stanja prostora,
  - konkretne smernice,
  - obrazložitev in utemeljitev,
  - strokovne podlage,
  - povzetek za javnost.

## 2 OPIS IN OBMOČJE PROSTORSKE UREDITVE

### 4. člen

#### (opis prostorske ureditve)

(1) Območje posestva Grad Prestranek se celovito prenove. Temeljno vodilo prenove je ohranjanje in nadgradnja prepoznavnosti posestva. Ohranijo in prenovijo/rekonstruirajo se najpomembnejše stavbe posestva in odstranijo tiste, ki niso povezane z njegovo rabo v 18. stoletju kot referenčnem obdobju in krnijo njegovo celostno podobo. Ponovno se vzpostaviti hierarhija stavb in odprtih prostorov med njimi.

(2) Osrednje mesto ima grad, v katerem se uredi hotel. Na severozahodnem robu gradu se zgradi nova kuhinja. V novem večnamenskem kompleksu severozahodno in zahodno od gradu se uredijo prostori za kongresno in zdravstveno turistične ter druge spremljajoče dejavnosti, kot so wellnes, dodatne sobe, prostori za zaposlene, tehnični prostori za potrebe hotela in posestva ter parkirišče v kletni etaži. Kompleks se zasnuje na način, da se ohranja izpostavljeno lego gradu na manjši vzpetini.

(3) Stavbi, ki sta del nekdanje zasnove – senica in fantovska hiša – se rekonstruirata, dogradita in dobita nove vsebine, smiselno povezane z novo rabo grajske stavbe – dodatne sobe in kongresne dejavnosti. Vse ostale obstoječe stavbe posestva – konjeniški center, nastanitvene stavbe za zaposlene, hlev in veterina – se ohranijo in služijo predvsem gospodarski namembnosti posestva. Zgradita se nova skladiščna na severnem robu pašnika pod gradom, s katero se zaokroži urbanistična poteza severnega dela posestva, ter nova skladiščna stavba v zahodnem delu posestva za večnamenskim kompleksom.

(4) Območje posestva se celovito krajinskoarhitekturno uredi. Osrednji predprostor gradu se na južni strani tvori okoli novega vstopnega trga, ki se proti vzhodu odpira na pašnik, s katerega je odprta najpomembnejša veduta na grad. V gradu se ohranja notranje dvorišče. Med gradom, večnamenskim kompleksom, senico in fantovsko hišo se oblikuje trg, namenjen sprostitvi in druženju.

Ureditve na ostalem delu posestva se namenja rekreaciji obiskovalcev, oskrbi in vzreji konj ter drugim dejavnostim posestva.

(5) Rešitev in regulacija v podrobnem načrtu omogočajo smiselno prilagodljivost rabe stavb aktualnim potrebam ter arhitekturnih in krajinskoarhitekturnih rešitev znotraj dejavnosti in celovitega urbanističnega koncepta posestva.

## **5. člen** **(obseg območja)**

(1) Območje podrobnega načrta obsega površine, na katerih so načrtovane prostorske ureditve s pripadajočimi površinami, potrebnimi za njihovo nemoteno izvedbo in rabo.

(2) Območje podrobnega načrta, vključno z ureditvami pripadajoče in prilagoditvami obstoječe prometne, energetske in komunalne infrastrukture ter omrežja elektronskih komunikacij, obsega območja enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) z oznakami PR-003, PR-005, PR-006 in PR-011 ter dele območij EUP z oznakami PR-004, PR-007, PR-009, PR-010, PR-012, KE-74 in PR-025. Površina območja je 9,18 ha.

(3) Območje podrobnega načrta obsega naslednje parcele ali dele parcel po naslednjih katastrskih občinah:

- k.o. Matenja vas:

169/2, 169/4, 172/6, 172/8, 172/9, 172/13, 172/15, 172/17, 172/18, 172/19, 172/20, 172/21, 172/22, 172/23, 172/26, 172/27, 172/29, 172/33, 172/40, 172/41, 172/45, 172/47, 172/49, 172/54, 174, 175, 177/1, 1936/1, 1937, 1948/1;

- k.o. Slavina:

3933/57, 3933/59, 3933/60, 3933/61, 3933/62, 3933/63, 4018, 4021.

(4) Območje podrobnega načrta obsega tudi naslednje parcele ali dele parcel po naslednjih katastrskih občinah, na katerih je načrtovana gospodarska javna infrastruktura:

- k.o. Matenja vas:

172/14, 177/2, 1946, 1948/2;

- k.o. Slavina:

4036, 4039, 4042, 4048, 4050, 4051, 4052, 4053, 4653/2, 4654/2, 4656/2, 4657/2, 4798/4.

(5) Obseg območja podrobnega načrta je razviden iz grafičnega dela podrobnega načrta:

- kot umestitev v prostor na grafičnem načrtu 3: Ureditvena situacija s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji;

- s tehničnimi elementi za prenos novih mej parcel v naravo na grafičnem načrtu 6: Načrt parcelacije.

## **3 UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR**

### **3.1 VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNJI OBMOČJI**

## **6. člen** **(vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)**

(1) Območje podrobnega načrta je del širšega območja posestva Grad Prestranek – prepoznavne in ohranjene kulturne krajine, privlačne tudi za obiskovalce gradu, ki se razteza od Studenca vzdolž Farme Grobišče, Prestranka, Koč, Slavine in naprej proti jugu. Gospodarjenje in

ekonomičnost posestva temelji na prostorski celovitosti tega območja in sinergiji pridelave ekološke hrane, reje krav nemškega črnega angusa, konjereje islandskih konj in celovite oskrbe velikih konj za jahanje ter ohranjanja kulturnozgodovinskega pomena in kulturne dediščine, oplemenitene s sodobnim programom doživetvenega in kulinaričnega turizma ter razvoja športne dejavnosti.

(2) Sestavni del posestva so farme in pašnik severno od območja podrobnega načrta – EUP z oznako PR-004. Prenova območja se izvaja na podlagi določil občinskega prostorskega načrta.

(3) Vzдолž severnega, zahodnega in južnega roba območja podrobnega načrta so stanovanjska območja – EUP z oznakami PR-007, PR-010 in PR-012. Ureditve vzdolž teh območij – urbanistična rešitev, zasaditve in nova dostopna cesta –, se zasnujejo na način, da percipcijsko in funkcionalno ločujejo posestvo in prispevajo k preprečevanju konfliktnosti nove turistične in obstoječe gospodarske dejavnosti na posestvu ter stanovanjske rabe.

(4) Zahodno od območja podrobnega načrta se načrtuje avtocesta na odseku Postojna–Jelšane. Za obstoj posestva Grad Prestranek in razvoj turistično rekreativne destinacije je ključnega pomena čim večji odmik trase avtoceste od območja podrobnega načrta, zagotavljanje prijetnega in mirnega bivalnega okolja (protihrupna zaščita, vidno zakrivanje posega, krajinskoarhitekturna ureditev obcestnega prostora) ter ohranjanje celovitosti posestva (ohranjanje zaokroženosti pridelovalnih površin, kulturne krajine in značilnih pogledov).

### 3.2 SPREMEMBA NAMENSKE RABE PROSTORA IN PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV

#### 7. člen

##### (sprememba namenske rabe prostora in prostorsko izvedbenih pogojev)

(1) Delu EUP z oznako PR-005, območju med gradom in EUP z oznako PR-007 severno od gradu, na parcelah št. 172/26, 172/27 in 174, ter jugovzhodno od gradu, na parceli št. 172/17, vse k.o. Matenja vas, se spremeni namenska raba iz površin z objekti za kmetijsko proizvodnjo (IK) v površine za turizem (BT). Za ta del podrobnega načrta velja, da gre za spremembo namenske rabe prostora brez poprejšnje spremembe OPN v skladu s petim odstavkom 117. člena in 282. členom ZUreP-2. Območje spremembe namenske rabe prostora je razvidno iz grafičnega načrta 1: Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju.

(2) Rešitve novega večnamenskega kompleksa (stavba z oznako 2) in nove skladiščne stavbe (stavba z oznako 7) niso skladne z usmeritvami iz OPN, zato za ta del podrobnega načrta velja, da gre poleg spremembe namenske rabe prostora tudi za spremembo prostorskih izvedbenih pogojev brez poprejšnje spremembe OPN v skladu s petim odstavkom 117. člena ZUreP-2.

### 3.3 REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN S POGOJI IN USMERITVAMI ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

#### 8. člen

##### (skupne določbe)

(1) Rešitve načrtovanih objektov in površin so razvidne iz grafičnega načrta 3: Ureditvena situacija s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji. Oznake (v oklepajih) ob imenih posameznih stavb so oznake, s katerimi so te stavbe prikazane v grafičnem načrtu.

(2) Tlorisni gabariti objektov so določeni z regulacijskimi elementi, prikazanimi na grafičnem načrtu 3: Ureditvena situacija s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji, pri čemer je:

- **gradbena meja (GM)** meja, ki jo določa črta tlorisne projekcije navpične ravnine, ki je na novo zgrajene stavbe ne smejo preseči, lahko se je dotikajo s fasadno ravnino ali pa so odmaknjene od nje v notranjost gradbene parcele;

- **gradbena meja kleti (GMk)** meja, ki jo določa črta tlorisne projekcije navpične ravnine, ki je na novo zgrajeni podzemni deli stavbe ne smejo preseči, lahko se je dotikajo ali pa so odmaknjeni od nje v notranjost gradbene parcele.

## **9. člen** **(vrste dopustnih objektov)**

(1) Na celotnem območju podrobnega načrta so dopustne naslednje vrste objektov:

- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe (rezervoarji in cisterne za vodo in druge tekočine, skladiščne stavbe),

- 23020 Elektrarne in drugi energetski objekti (male vetrne elektrarne do nazivne moči 1 MW),

- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,

- 21122 Samostojna parkirišča,

- 24110 Športna igrišča,

- 24122 Drugi gradbeno inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas.

(2) Na površinah za turizem (BT) – EUP z oznakama PR-006 in PR-011 ter območju spremembe namenske rabe prostora iz prvega odstavka 7. člena tega odloka – so dopustne naslednje vrste objektov:

- 12111 Hotelske in podobne gostinske stavbe,

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,

- 12120 Druge hotelske stavbe za kratkotrajno nastanitev,

- 12204 Konferenčne in kongresne stavbe,

- 12420 Garažne stavbe,

- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe (rezervoarji in cisterne za vodo in druge tekočine, skladiščne stavbe),

- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,

- 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice,

- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,

- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo,

- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov (kapela) – v stavbi z oznako 1,

- 12713 Stavbe za skladiščenje pridelkov,

- 12650 Stavbe za šport,

- 23020 Elektrarne in energetski objekti (fotovoltaični sistemi, ki so del strehe) – na stavbah z oznakami 2, 13 in O.1;

(3) Na površinah iz prejšnjega odstavka tega člena so dopustne tudi naslednje vrste objektov, pod pogojem, da obsegajo največ 50 % bruto etažne površine stavb v enoti urejanja prostora:

- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,

- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine,

- 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe.

(4) Na površinah z objekti za kmetijsko proizvodnjo (IK) – EUP z oznako PR-005 – so dopustne naslednje vrste stavb:

- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe do 300 m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine,

- 12301 Trgovske stavbe za potrebe kmetijstva do 500 m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine,

- 12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo,
- 12712 Stavbe za rejo živali,
- 12713 Stavbe za skladiščenje pridelkov,
- 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe,
- 22232 Čistilne naprave.

## **10. člen (Grad Prestranek)**

(1) Podrobnejša namenska raba: površine za turizem (BT).

(2) Vrsta gradnje: rekonstrukcija, novogradnja.

(3) Obstoječi grad (1a) se rekonstruira, v njem se uredi hotel. Ob gradu so dopustne naslednje novogradnje ali prizidki:

- kapela na vzhodnem vogalu gradu (1b),
- nova kuhinja ob severozahodnem robu gradu (1c);
- nov povezovalni hodnik na jugozahodnem robu dvorišča (1d);
- streha nad dvoriščem gradu (1e).

(4) Velikost stavbe:

- ohranijo se tlorisni gabariti obstoječega gradu (1a), vzdolž vzhodnega vogala (kapela, 1b), severozahodnega roba (kuhinja, 1c), jugozahodne dvoriščne fasade (povezovalni hodnik, 1d) se novogradnja ali prizidava izvede v tlorisnih gabaritih v skladu z grafičnim načrtom 3: Ureditvena situacija;

- vzpostavijo se višinski gabariti izvirnega objekta gradu (1a). Kapna lega nove kapele (1b) ob vzhodnem vogalu se višinsko poravna z višino kapnega venca gradu, višina slemena strehe ne sme segati preko slemena strehe gradu. Višina ravne strehe kuhinje (1c) vzdolž severozahodnega roba se poravna s kapnim vencem gradu. Vzdolž jugozahodne dvoriščne fasade je dopusten povezovalni hodnik (1d) pritličja in 1. etaže do višine kapnega venca gradu.

(5) Lega stavbe:

- ohrani se obstoječa kota pritličja;
- v jugozahodnem traktu gradu je dopustna poglobitev v okviru obstoječega tlorisnega gabarita na koto pritličja in kleti večnamenskega kompleksa za zagotovitev povezovalnega dvigala in hodnikov med stavbama;
- novogradnje in prizidki (1b-1d) so na koti obstoječega pritličja.

(6) Usmeritve za oblikovanje:

- ohranijo se celotna pojavnost gradu, njegovi izvirni tlorisni in višinski gabariti, zasnova pročelij in tlorisna razporeditev osnovnih prostorov. Obokana nekdanja konjušnica na severozahodnem robu gradu se ohrani v značilnih dimenzijah in celotnem volumnu, predelitve prostora do vrha stropa niso dovoljene. Ohranja se baročna dvoriščna fasada konjušnice z velikimi lesenimi vrati in kamnito obrobo. Odstranijo se moteči elementi, ki zmanjšujejo njegovo kulturno vrednost in pojavnost v prostoru;

- ohranijo se konstrukcijska zasnova in materiali, kjer to ni mogoče zaradi dotrajanosti in/ali predvidene namembnosti gradu, se z novimi posegi ustvari ustrezen dialog z obstoječimi značilnostmi – uporabo podobnih materialov, tehnik in konstrukcijskih principov;

- streha se zamenja – prilagodi nekdanji višini slemena in nekdanjemu, nekoliko strmejšemu naklonu ter izrabi mansarde – ter kot kritino uporabi bobrovec. Dopustna so strešna okna v liniji za osvetlitev mansarde;

- fasade se obdela po klasičnih metodah z apnenim ometom. Barvni odtenki so v beli do rahlo bež barvi, odvisni od sondirane barve in usklajeni s pristojno službo varstva kulturne dediščine;
- stavbno pohištvo se zamenja z novim, ki ustreza tipu prenove. Notranja oprema naj upošteva svojevrstnost gradu in njegove namembnost ter poudarja gabarite notranjih prostorov;
- kapela (1b) v vzhodnem vogalu gradu se izvede kot novogradnja ali replika. Kapela povzema gabarite in tlorisno obliko nekdanje kapele, upoštevajoč ugotovitve arheoloških raziskav. Materialno in oblikovno se kapela podredi gradu. Arheološke ostaline na območju kapele se varuje, smiselno vključi v zasnovo kapele ali ustrezno zaščiti skladno s pogoji pristojne službe varstva kulturne dediščine. V kapeli je dopustna ureditev hotelske sobe v pritličju in nadstropju;
- kuhinja ob severozahodnem robu gradu (1c) se odmakne od fasade gradu, razen povezav do nekdanje konjušnice, materialno in pojavno se kuhinja podredi gradu, omogoča se naravno osvetlitev velike obokane konjušnice skozi obstoječe okenske odprtine;
- povezovalni hodnik na dvorišču (1d) naj se ne historizira, v materialu in členitvi naj upošteva zakonitosti obstoječe dvoriščne fasade ter vrednote fasade nekdanje konjušnice;
- dvorišče gradu je dopustno prekrito s streho (1e), ki je konstrukcijsko in materialno lahkotna in ne preglasi vrednot dvoriščnega ambienta in obstoječih fasad. Dopustna je poravnava dvoriščne strehe s slemenom strehe gradu ter preoblikovanje strehe na dvoriščni strani gradu, vključno z ureditvijo teras sob v mansardi.

## **11. člen** **(večnamenski kompleks)**

(1) Podrobnejša namenska raba: površine za turizem (BT).

(2) Vrsta gradnje: novogradnja.

(3) Obstoječi objekti za gradom se odstranijo. Severozahodno in zahodno od gradu, na območju niže ležečega terena, se zgradi nov večnamenski kompleks (2). Kot kota pritličja šteje etaža na nivoju -1 glede na pritličje gradu. Kompleks se členi na pritlični severovzhodni del (2a), katerega deloma pohodna streha je ravni pritličja gradu, vmesni atrij, v katerega je možen dostop preko stopnišča, ki pelje na trg zahodno od gradu, ter jugozahodni del (2b), glede volumna prilagodljiv, po višini pa omejen s slemenom strehe gradu. Dopustna je izgradnja kleti na nivoju -2 glede na pritličje gradu z uvozom iz dostopne ceste severno od gradu.

Večnamenski kompleks lahko obsega programe vseh dejavnosti posestva, kot so kongresno turistične dejavnosti, zdravstveno turistične dejavnosti, razširjeno območje nastanitvene ponudbe, manjše galerije in muzejske postavitve, prostori namenjeni kmetijski dejavnosti, prostori za zaposlene, skladišča, tehnični prostori in strojnica (dopustna je izgradnje kotlovnice na lesno biomaso) ter parkirišče v kletni etaži za potrebe gostov in zaposlenih.

(4) Velikost stavbe:

- tlorisni gabarit pritličnega dela stavbe prekrije celotno območje depresije terana za gradom, v delu, zaradi zagotavljanja povezav med stavbami, pa tudi pod gradom (1a) in kuhinjo (1c). Tlorisni gabarit kleti v severovzhodnem delu kompleksa (2a) sledi gabaritom pritličja, kuhinje in atrija, največja dopustna velikost kleti v jugozahodnem delu kompleksa (2b) pa sega izven gabaritov nadzemnega dela stavbe v skladu z grafičnim načrtom 3: Ureditvena situacija;

- višinski gabarit stavbe se prilagodi pojavnosti gradu na manjši vzpetini. Streha severovzhodnega dela stavbe (2a) se smiselno poravna s pritličjem gradu, dopustno je manjše povečanje, ki pa ne sme presegati višine stika zidu in terena severovzhodne fasade gradu. Višina jugozahodnega dela stavbe (2b) je omejena s slemenom strehe gradu.



(5) Lega stavbe: kota pritličja je okvirno 4,5 m, kota kleti pa okvirno 9,0 m nižja od kote pritličja gradu.

(6) Usmeritve za oblikovanje:

- severovzhodni del stavbe (2a) kot ravna streha prekrije celoten prostor depresije terena za gradom, smiselno se tlorisno umestijo atriji za povečanje osvetlitve prostorov. Členitev fasad se oblikovno in materialno podredi gradu. Streha je lahko na mestih ali v celoti pohodna, smiselno se jo zasnuje kot zeleno in/ali peščeno površino, peto fasado objekta. Na območju wellnesa in bazena se prednostno predvidi zenitalno osvetlitev. Konstrukcijska zasnova naj omogoča široke možnosti izrabe prostora (bazen, wellness, savne, sobe, ...). Materialno se objekt uskladi z novimi ureditvami, ki ne preglasijo gradu;

- oblikovanje jugozahodnega dela stavbe (2b) se smiselno prilagodi končni funkciji programa in dostopom, ki se po potrebi lahko spreminjajo po etažah. Stavba naj bo smiselno poravnana z geometrijo gradu ter od njega odmaknjena za širino atrija. Južni rob stavbe, ki skupaj z obstoječimi stavbami opredeli trg zahodno od gradu, se poravna z gradom. Konstrukcija stavbe naj smiselno predvideva različne možnosti programske izrabe prostora (dvorana, manjši prostori). Materialna pojavnost objekta naj se smiselno uskladi z novimi ureditvami okrog gradu, ki pa pojavno ne smejo preglasiti gradu;

- fasade se zasnujejo upoštevajoč prostorske značilnosti stikov: pogled na jaso, gozd, kjer se večje površine lahko smiselno odprejo, odpiranja v atrije ter zapiranje proti severu in severozahodu, od koder poteka dostava, možna je tudi umestitev manjših notranjih atrijev. Členitev fasad naj bo umirjena in prilagojena poudarku v prostoru – gradu. Večje steklene površine so praviloma umaknjene v notranjost stavbe, tako da tvorijo senčne niše;

- streha stavbe je prednostno ravna ali enokapna. Južni rob stavbe naj smiselno povzema opredelitev robov obstoječih stavb, s katerimi opredeljuje trg zahodno od gradu – sleme strehe, ki je na tem delu lahko tudi dvokapna, naj poteka vzporedno z robom trga;

- dopustna je umestitev sončne elektrarne na strehi jugozahodnega dela stavbe (2b);

- konstrukcija kleti naj omogoča izrabo prostora za parkiranje osebnih avtomobilov in dostavo manjših dostavnih vozil. Uvoz v klet se uredi na severnem vogalu ali severozahodnem robu stavbe. V delih, kjer kleti ne sledi pritlična etaža, se zagotovi primerna izvedba pohodne in zelene strehe, ki dopušča sajenje manjših dreves v atrijih. Prezračevalni in tehnični sistemi se smiselno skrijejo na severnem in/ali severozahodnem robu novih stavb za gradom;

(7) Večnamenski kompleks je dopustno izvajati po smiselno zaključenih fazah ter postopoma spreminjati namembnost posameznih delov stavbe.

## 12. člen

### **(nov kletni tehnični objekt in nadstrešnica na območju osrednjega trga zahodno od gradu)**

(1) Podrobnejša namenska raba: površine za turizem (BT).

(2) Vrsta gradnje: novogradnja.

(3) Pod osrednjim trgom zahodno od gradu (3) je dopustna izgradnja kletnega tehničnega objekta (3a) na nivoju -1 glede na pritličje gradu. Objekt se prednostno nameni strojnici – na območju trga se nahaja geosonda (PG-1), ki se bo koristila za ogrevanje, predvidena je izvedba dodatnih vrtin. Pod trgom je dopustna tudi izvedba podzemnega parkirišča, povezovalnih hodnikov do pritličja in kleti večnamenskega kompleksa ter zbiralnika padavinske vode, ki se uporablja za sivo vodo ali zalivanje zelenih in kmetijskih površin. Na obodu trga je dopustna izgradnja nadstrešnice (3b), ki omogoča povezavo stavb okrog osrednjega trga.

(4) Velikost stavbe:

- tlorisni gabarit kletnega objekta se omeji z gabariti obstoječih stavb, klet lahko sega največ eno etažo pod nivo obstoječega terena.

- tlorisni gabarit nadstrešnice je omejen z obstoječimi in novimi fasadami stavb (grad, senica, fantovska hiša in večnamenski kompleks), v skladu z grafičnim načrtom 3: Ureditvena situacija. Notranji rob nadstrešnice tvori osrednji trg. Višinsko je nadstrešek omejen z višino kamnitih lokov na stavbi senice (4a), okvirno 3,5 m od končnega tlaka trga.

(5) Lega objekta: kota kletnega objekta in povezovalnega hodnika do pritličja večnamenskega kompleksa je okvirno 4,5 m, kota povezovalnega hodnika do kleti večnamenskega kompleksa pa okvirno 9,0 m nižja od kote pritličja gradu.

(6) Usmeritve za oblikovanje:

- zagotovi se primerna izvedba pohodne in zelene strehe kleti, ki dopušča sajenje manjših dreves na trgu;

- nadstrešnica je zasnovana kot lahkotna konstrukcija, tankih nosilnih profilov, streha je lahko ozelenjena, polna ali kombinirana. Omogočati mora suh prehod gostov hotela med stavbami. Vertikalna zasteklitev in zapiranje polj med stebri nadstreška ni dopustna. Pojavno in materialno se nadstrešek podreja osrednjemu trgu in gradu. Odvodnjavanje vode s strešine se uredi na način, da vertikalni odtočni kanali ne motijo podobe trga. Pod nadstreškom je dovoljena osvetlitev, ki naj upošteva, da je nadstrešek tudi predprostor hotelskih nastanitev.

### **13. člen (senica)**

(1) Podrobnejša namenska raba: površine za turizem (BT).

(2) Vrsta gradnje: rekonstrukcija, novogradnja.

(3) Obstoječa dvoetažna stavba (P+M), ki se uporablja za spravilo kmetijskih pridelkov, se uredi v stavbo z dodatnimi nastanitvenimi zmogljivostmi (4a). Lahko obsega programe, kot so dvorana za potrebe dogodkov, kongresne dejavnosti, manjša galerija in muzej ter wellness. Obstoječi gabarit stavbe se ne spreminja. vzdolž jugovzhodnega roba stavbe se predvidi parkirišče, pod katerim je dopustna izvedba podzemnega parkirišča in zbiralnika padavinske vode, ki se uporablja za sivo vodo ali zalivanje zelenih in kmetijskih površin (4b). V brežini ob jugozahodnem robu stavbe je dopustna povezava (5b) pod terenom s stavbo z oznako 5.

(4) Velikost stavbe:

- ohranja se obstoječi tlorisni gabarit in višina stavbe P+M, višina slemena je okvirno +10.1 m;
- prizidki niso dopustni, razen podzemne povezave z dependanso hotela (5), nadstrešnice (3b) ter zbiralnika padavinske vode.

(5) Lega objekta: kota pritličja je obstoječa in prilagojena na ureditev trga zahodno od gradu.

(6) Usmeritve za oblikovanje:

- ohranja se avtentičnost podobe stavbe senice, kamnite portale na severozahodni in severovzhodni fasadi ter členitev fasad. Okna je dovoljeno smiselno prilagoditi programu v notranjosti na način, ki fasade ohranja pretežno polne z manjšimi odprtini. Ohranja se strmi naklon strehe in prirezana čopa na krajših robovih stavbe. Kritina je opečnat bobrovec, enak tip kot na gradu;

- nove posege se oblikovno in materialno smiselno ločijo od starega dela stavbe, a ga v svoji novi pojavnosti ne smejo preglasiti;

- nove konstrukcije se prilagodijo načinu gradnje obstoječe stavbe (kamniti zidovi, lesene etažne konstrukcije, ...);

- dopustna je smiselna umestitev strešnih oken ali svetlobnih rezov v strehi za potrebe osvetljevanja mansarde. Materialno in oblikovno se prilagodijo barvi in velikosti strehe. Na jugozahodni strani stavbe se iz mansarde smiselno predvidi požarni izhod.

#### **14. člen** **(depandansa hotela – fantovska hiša)**

(1) Podrobnejša namenska raba: površine za turizem (BT).

(2) Vrsta gradnje: novogradnja.

(3) Obstoječo stavbo fantovske hiše (5a) je dopustno delno ali v celoti odstraniti in v enakem gabaritu zgraditi novo ali v celoti rekonstruirati. V objektu so predvidene dodatne hotelske zmogljivosti, sobe, muzej ali galerija. Za stavbo je dovoljena izvedba vkopanega objekta (5b), v katerem se nahajajo tehnični prostori za stavbi z oznakama 4 in 5.

(4) Velikost stavbe:

- obstoječi tlorisni gabarit se lahko proti jugozahodu poveča z dodanim prizidkom, v katerega se umesti vertikalne in horizontalne komunikacije, višinski gabarit stavbe je dopustno povišati za okvirno 1,6 m, etažnost stavbe je P+1+M;

- vkopan objekt (5b) za stavbo je enoetažni in sega izven gabaritov nadzemnega dela stavbe v skladu z grafičnim načrtom 3: Ureditvena situacija.

(5) Lega objekta: kota pritličja je obstoječa, prilagojena na zunanjo ureditev trga zahodno od gradu.

(6) Usmeritve za oblikovanje:

- v primeru rekonstrukcije se ohrani vredne prvine objekta – konstrukcijska zasnova (kamniti zidovi in kakovostne lesene etažne konstrukcije v največji možni meri). Ohrani se dvokapna streha s prizanim čopom na krajših robovih stavbe. Dopustno je smiselno nadomestiti obstoječo streho z novo, ki omogoča izrabo mansarde;

- v primeru novogradnje se upošteva gabarit nekdanje stavbe, streha je dvokapna, sleme vzporedno z daljšim robom. Materialno se stavba smiselno prilagodi vsem novim posegov ob gradu na način spoštovanja hierarhije v prostoru – gradu kot najpomembnejša stavbe;

- prizidek se smiselno vpne v celotno stavbo, tako materialno kot pojavno;

- členitev fasad naj bo umirjena in prilagojena funkcijam v stavbi, obstoječe odprtine se lahko ohrani ali smiselno premakne na način, da se spoštuje mrežno ureditev ritma na fasadi;

- streha naj bo dvokapna, kritina v odtenku rdeče barve, dopustna so strešna okna v liniji za potrebe osvetljevanja mansarde;

- dopustno povišanje stavbe v primeru rekonstrukcije naj bo materialno jasno berljivo iz fasade, kot nov, dodani del;

- dopustna je umestitev sončne elektrarne na jugozahodni del strehe;

- ob jugovzhodnem robu stavbe je dopustno umestiti stopnice, ki trg povežejo s terenom za depandanso.

#### **15. člen** **(skladiščna stavba na zahodnem robu posestva)**

(1) Podrobnejša namenska raba: površine za turizem (BT).

(2) Vrsta gradnje: novogradnja.

(3) Na novo se zgradi stavba na zahodnem robu posestva, ki se v južnem delu uporablja za skladiščenje ali kot pokrito parkirišče (6a). V severni del stavbe se umesti transformatorsko postajo (6b) in ekološki otok (6c).

(4) Velikost stavbe:

- tlorisni gabarit stavbe okvirno sledi ostankom nekdanje stavbe, a se lahko po potrebi prilagodi;

- stavba je pritlična.

(5) Lega objekta: kota pritličja je obstoječa kota terena.

(6) Usmeritve za oblikovanje:

- objekt je možno delno postaviti na ohranjeno kamnito škarpo ali izvesti novo. Streha naj bo enokapna in naj poteka vzporedno z daljšim robom, kritina naj bo barvno nevtralna ali usklajena z novimi posegi. Konstrukcijsko in materialno naj se objekt naslanja na lokalno tradicijo enostavnih objektov za skladiščenje in spravilo kmetijske mehanizacije. Omogoča naj maksimalno in različno izrabo notranjega volumna stavbe. Konstrukcijski materiali so lahko tudi sodobni – jeklo, beton ali leseni lepljenci. Fasade naj bodo oblikovno zadržane, tehnične, členjene s čim manj moduli, uporablja se kamen, beton, les ali kovina, vse kot naraven, neobdelan material;

- oblikovanje dela stavbe s transformatorsko postajo in ekološkim otokom mora biti oblikovno enotno z ostalo stavbo.

## **16. člen**

### **(skladiščna stavba severovzhodno od gradu)**

(1) Podrobnejša namenska raba: površine za turizem (BT).

(2) Vrsta gradnje: novogradnja.

(3) Na novo se zgradi stavba (7) na severnem robu travnika pod gradom, ki se uporablja za skladiščenje, športne dejavnosti ali kot pokrito parkirišče.

(5) Velikost stavbe:

- stavba je pritlična, višina se smiselno prilagodi pojavnosti gradu, višina slemena je največ + 5,5 m.

(6) Lega objekta: kota pritličja se prilagodi koti dostopne ceste.

(7) Usmeritve za oblikovanje so enake usmeritvam za skladiščno stavbo z oznako 6.

## **17. člen**

### **(drugi obstoječi objekti)**

(1) Obstoječi objekti z oznakami od O.1 do O.16 se ohranjajo in uporabljajo na obstoječ ali drug način skladen z dejavnostmi na posestvu. Dopustne so tudi naslednje vrste gradenj v skladu s določili OPN in predpisi s področja graditve objektov:

- gradnja novega objekta (nadomestna gradnja na mestu prej odstranjenega obstoječega objekta na istih temeljih oziroma z zamikom do 25% znotraj obstoječe gradbene parcele), dozidava in nadzidava objekta,

- odstranitev objekta,

- rekonstrukcija objekta,

- vzdrževanje objekta,

- sprememba namembnosti.

(3) Obstoječe gnojišče (O.15) se uredi v skladu s predpisi s področja varstva voda pred onesnaženjem z nitrati iz kmetijskih virov.

(4) Stavbo za nastanitev z oznako O.10 je dopustno rekonstruirati ter v njih smiselno urediti prostore za nastanitev zaposlenih na posestvu ali druge potrebe posestva. Dopustna je tudi njihova odstranitev ter izgradnja novih stavb na mestu odstranjenih ali v tlorisnih gabaritah v skladu z grafičnim načrtom 3: Ureditvena situacija. Etažnost stavb je največ P+M, volumni vzdolžni, streha dvokapna, materiali usklajeni z ostalimi prenovami na posestvu.

(5) Umestitev sončne elektrarne je dopustna na jugovzhodni in jugozahodni del strehe konjeniškega centra (O.1).

(6) Pri vseh vrstah gradnje se upošteva novo oblikovno, materialno in barvno zasnovano na celotnem posestvu na način, da posestvo postopoma dobi zaokroženo urbanistično, arhitekturno in krajinskoarhitekturno podobo. Materiali naj bodo prednostno naravni.

## **18. člen** **(odstranitev objektov)**

Odstranijo se objekti severno in severovzhodno od gradu:

- na parc. št. 172/15 objekt z oznako R.1,
- na parc. št. 172/26 objekta z oznakama R.6 in R.7 ter
- na parc. št. 172/27 objekti z oznakami R.2, R.3, R.4, R.5 in R.6 (vse k.o. Matenja vas).

## **19. člen** **(krajinskoarhitekturna ureditev)**

(1) V osrednjem delu podrobnega načrta se krajinskoarhitekturne ureditve zasnujejo skladno z arhitekturnimi zasnovami objektov. Južno od gradu se uredi nov vstopni trg. V gradu se ohranja notranje dvorišče. Med gradom, večnamenskim kompleksom, senico in depandanso hotela (fantovsko hišo) se oblikuje osrednji trg, namenjen sprostitvi in druženju. Vzhodno od gradu se uredi vrt. Obstoječo drevnino se ohranja, kjer je to možno in smiselno. Vzdolž dovozne ceste in naprej v smeri gradu se uredi deloma dvostranski in deloma enostranski drevored, tako da se ohranja pogled na grad z vzhodne strani. Med objekti posestva in stanovanjskimi stavbami vzdolž zahodnega roba podrobnega načrta se uredi ločilno ozelenitev (s smiselnim odmikom od samih stavb). Ohrani se kamenje iz odstranjenih opornih zidov v zaledju gradu in jih uporabi za nove ureditve na območju posestva.

(2) Ureditve na vzhodnem delu podrobnega načrta in južno od konjeniškega centra se namenja konjeništvu (hipodrom, površine za jahanje), rekreaciji obiskovalcev, oskrbi in vzreji konj ter drugim živalim in dejavnostim na posestvu. Gozdni obod se mestoma dosadi, dooblikuje se gozdni rob.

(3) Na južnem delu podrobnega načrta (na zemljiščih v lasti fizičnih oseb) se ohranjajo gozdne in travniške površine. Gradnja objektov, razen objektov in posegov določenih v 21. členu tega odloka, ni dopustna.

## **20. člen** **(prometna ureditev)**

(1) Zagotovi se smiselno vodenje poti za potrebe gostov, dostavo in zaposlene, kmetijsko dejavnost in konjeniškega centra ter okoliških prebivalcev.

(2) Glavni dostop na posestvo se uredi na križišču obstoječega dostopa in občinske ceste Orehek – Prestranek (lokalne ceste na odseku 321251) v severnem delu prostorskega načrta. Od tu naprej se uredi nova občinska dostopna cesta vzdolž severnega in zahodnega roba posestva, ki bo napajala stanovanjske stavbe na obodu posestva, parkirišča, servisne površine hotela, kmetijski del

posestva in konjeniški center. Dostopna cesta se dimenzionira glede na merodajna vozila (dovoze za potrebe dejavnosti na posestvu, odvoz smeti). Cesto se od priključka na občinsko cesto Orehek – Prestranek do zahodnega vogala večnamenskega kompleksa uredi z asfaltnim voziščem širine 5.0 m in hodnikom za pešce širine 1.5 m, v nadaljevanju pa kot mešana prometna površina z racionaliziranim profilom, asfaltnim voziščem širine 4.0 m. Dostopna cesta se zaključi zahodno od stanovanjskih objektov v EUP z oznako PR-010, kjer se uredijo obračališče in parkirišča za stanovalce.

(3) Na dostopno cesto se navežejo cesta do vstopnega trga pred gradom, dostopi do stanovanjskih stavb, uvoz v parkirišče v kletni etaži večnamenskega kompleksa in uvozi na ostala dopustna parkirišča ter na njenem zaključku pot za potrebe kmetijske dejavnosti in konjeniškega centra. To pot je zahodno od senice in konjeniškega centra dopustno tudi prilagoditi glede na značilnosti reliefa ter v tem delu urediti uvoz v dopustno podzemno parkirišče (4b) južno od senice. Na osrednjem trgu zahodno od gradu se promet z vozili omeji.

(4) Obstoječo dostopno cesto (javno pot na odseku 822715) iz občinske ceste Orehek – Prestranek v jugovzhodnem delu prostorskega načrta se preuredi v enosmerno cesto od konjeniškega centra v smeri obstoječega križišča s cesto Orehek – Prestranek do križišča s poljsko potjo ali motorni promet na njej drugače omeji, pri čemer se še vedno omogoči dovoz do objekta Na gradu 12.

(5) Parkiranje se uredi na manjših urejenih površinah na posestvu. Za goste posestva se uredi parkiranje v kletni etaži večnamenskega kompleksa (parkirišče z oznako P.1), drugih dopustnih podzemnih garažah in/ali občasnih parkiriščih v gozdu na vzhodnem robu posestva ob občinski cesti Orehek – Prestranek (parkirišči z oznakami P.7 in P.8). Na/ob trgu pred gradom je predvideno kratkotrajno parkiranje za avtomobile in avtobus (parkirišča z oznakami P.2, P.5 in P.8). Parkirišči z oznakami P.3 in P.4 sta namenjeni zaposlenim. Po potrebi se za dogodke predvidi dodatne začasne površine za parkiranje izven območja podrobnega načrta.

(6) Uredi se sistem pešpoti na območju podrobnega načrta z navezavami na okoliško krajino.

(7) Promet se ureja z usmerjevalnimi tablam, fizičnimi omejitvami in regulacijo dostopov.

## **21. člen**

### **(drugi dopustni objekti in posegi)**

(1) Na območju OPPN so, pod pogojem, da ne ovirajo gradnje in obratovanja prostorskih ureditev, ki so predmet tega podrobnega načrta, dopustni tudi naslednji objekti in posegi:

- gradnja, rekonstrukcija, vzdrževanje in odstranitev gospodarske javne infrastrukture in povečanje njene zmogljivosti glede na prostorske in okoljske možnosti;
- izvajanje ukrepov za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov ter opravljanje del, ki se štejejo za redna vzdrževalna dela in vzdrževalna dela v javno korist v skladu s predpisi, ki urejajo področje razvrščanja objektov glede na zahtevnost gradnje in OPN.

(2) Za vse posege se pridobi soglasje investitorja prostorskega načrta oziroma, če so načrtovane prostorske ureditve že zgrajene in predane v uporabo, njenega upravljavca.

#### 22. člen (načrt parcelacije)

(1) V skladu s predpisi, ki urejajo področje evidentiranja nepremičnin, se uredijo parcelne meje na območju podrobnega načrta.

(2) Pri določitvi gradbenih parcel se upošteva:

- za zemljišča v lasti posestva Grad Prestranek d.d. (parc. št. 172/6, 172/9, 172/41, 172/43, 172/45, 172/54 in 1936/1, k.o. Matenja vas) in Republike Slovenije (parc. št. 172/29, 172/33, k.o. Matenja vas), na katerih je predvidena občinska dostopna cesta vzdolž severnega in zahodnega roba podrobnega načrta, se določi gradbena parcela z oznako GP1 ter izvede odkup in prenos lastnine na Občino Postojna;

- za zemljišče v lasti posestva Grad Prestranek d.d. (parc. št. 172/54, k.o. Matenja vas), na katerem je predviden ekološki otok (6c), se določi gradbena parcela z oznako GP2 ter izvede odkup in prenos lastnine na Občino Postojna;

- za zemljišče v lasti posestva Grad Prestranek d.d. (parc. št. 172/23), na katerem je predvidena transformatorska postaja (6b), se določi gradbena parcela z oznako GP3 ter izvede odkup in prenos lastnine na Elektro Primorska, d.d.;

- za obstoječ konjeniški center (O.1) se določi gradbena parcela z oznako GP4;

- za obstoječo stavbo veterine (O.2) se določi gradbena parcela z oznako GP5;

- za obstoječo stavbo konjušnice (O.3) se določi gradbena parcela z oznako GP6;

- za Grad Prestranek (1), večnamenski kompleks (2), ureditve na osrednjem trgu (3), senico (4), depandanso hotela (5), skladiščno stavbo severozahodno od gradu ter krajinskoarhitekturne in ostale ureditve osrednjega dela podrobnega načrta se določi skupna gradbena parcela stavb z oznako SGP1;

- za skladiščno stavbo na zahodnem robu posestva (6) in območje stavbe za nastanitev (O.10 in O.11) se določi skupna gradbena parcela stavb z oznako SGP2;

- zemljišča iz tega odstavka se v skladu z načrtovanim ali izvedenim stanjem, na podlagi lastništva in/ali upravljanja lahko preoblikujejo tudi v drugačne (gradbene) parcele ter po namembnosti sosednjih območij združijo, razdelijo na več parcel in/ali smiselno pripojijo parcelam na obodu podrobnega načrta.

(3) Pri urejanju ostalih parcel se upošteva:

- za zemljišča obstoječe dostopne ceste v jugovzhodnem delu prostorskega načrta v lasti Občine Postojna (parc. št. 1937, k.o. Matenja vas) od konjeniškega centra do križišča s poljsko potjo se izvede preparcelacija in prenos lastnine na Grad Prestranek d.d., pri čemer se ta površina upošteva kot menjava pri odkupu zemljišč za dostopno cesto iz prve alineje drugega odstavka tega člena ter uredi služnost za dostop do objekta Na gradu 12;

- uredi se meja med parc. št. 169/2 in 1948/1, k.o. Matenja vas, v lasti posestva Grad Prestranek d.d., ter parc. št. 1946, k.o. Matenja vas, v lasti Občine Postojna, na način, da bo sledila poteku obstoječe ceste Orehek – Prestranek, pri čemer se razlika v površini upošteva kot menjava pri odkupu zemljišč za dostopno cesto iz prve alineje drugega odstavka tega člena;

- za zemljišče med predvideno občinsko dostopno cesto in stanovanjsko stavbo Na gradu 3a v lasti posestva Grad Prestranek d.d. (parc. št. 172/54, k.o. Matenja vas) se za potrebe dostopov do te stavbe uredi služnost;

- ostala zemljišča v lasti fizičnih in pravnih oseb ostanejo v obstoječem parcelnem in lastniškem stanju ali se v skladu z načrtovanim ali izvedenim stanjem, na podlagi lastništva in/ali upravljanja ter

po namembnosti sosednjih območij združijo, razdelijo na več parcel in/ali smiselno pripojijo parcelam na obodu podrobnega načrta.

(4) Parcele iz drugega odstavka tega člena so razvidne iz grafičnega načrta 6: Načrt parcelacije, na katerem so s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo, določene tudi lomne točke meje območja podrobnega načrta.

#### **4 ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

##### **23. člen (skupne določbe)**

(1) Okoljsko, energetska in elektronsko komunikacijska infrastruktura se ureja celovito, tako za območje posestva Grad Prestranek (znotraj območja podrobnega načrta) kot za stanovanjska območja – EUP z oznakami PR-007, PR-010 in PR-012 vzdolž severnega, zahodnega in južnega roba območja podrobnega načrta. V ta namen bosta pripravljavec in pobudnik tega podrobnega načrta sklenila dogovor o investiranju in načinu izvedbe gospodarske javne infrastrukture ter pripravi Elaborata programa opremljanja ter Programa opremljanja.

(2) Potek omrežij okoljske, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture je razviden iz grafičnega načrta 4: Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro.

(3) Projektiranje, gradnja in vzdrževanje okoljske, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture poteka v skladu s smernicami in projektnimi pogoji posameznih upravljavcev teh objektov in naprav v prilogi tega podrobnega načrta, če niso v nasprotju s tem podrobnim načrtom, ter v skladu z veljavnimi tipizacijami upravljavcev, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

(4) Projektiranje, gradnja in vzdrževanje okoljske, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture potekajo sočasno in usklajeno s projektiranjem, gradnjo, in vzdrževanjem ostalih prostorskih ureditev po tem prostorskem načrtu. Morebitne vnaprejšnje ureditve infrastrukture se izvedejo na način, da se omogoči kasnejšo nemoteno izvedbo vseh posegov po tem prostorskem načrtu. Dostopna cesta mora biti izvedena na način, da se zagotovita enostavna naknadna vgradnja gospodarske javne gospodarske infrastrukture v cestno telo in priključevanje objektov vzdolž ceste na njo.

(5) Pred izvedbo posameznih posegov na območju podrobnega načrta se določi natančno lego vseh okoljskih, energetskih in elektronsko komunikacijskih objektov in naprav ter izvede zakoličbo.

(6) Pred vsakim posegom v območje gospodarske javne infrastrukture se pridobi soglasje posameznega upravljavca.

(7) Okoljska, energetska in elektronsko komunikacijska infrastruktura se ob gradnji prostorskih ureditev po tem prostorskem načrtu ustrezno zaščiti in/ali preuredi.

(8) V času gradnje in po njej se zagotovi nemoteno okoljsko, energetska in elektronsko komunikacijsko oskrbo okoliških objektov.

##### **24. člen (vodovodno omrežje)**

(1) Zaradi dotrajanosti obstoječega javnega vodovodnega razvoda iz azbestno cementnih cevi se v sklopu vzdrževalnih del pristojne gospodarske službe ta obnovi:



- ukine se obstoječ vodovodni razvod vzdolž Ceste 25. maja v Prestranku (lokalne ceste na odseku 321251) od križišča s cesto Na grad do objekta Cesta 25. maja 40 ter na tem odseku nov razvod umesti v cesto, ob predviden kanal O1 iz 25. člena tega odloka;

- ukine se obstoječ vodovodni razvod v severnem delu in severno od območja podrobnega načrta ter nov razvod umesti v občinsko cesto proti Matenji vasi (lokalno cesto na odseku 321271).

(2) Obstoječi javni vodovodni razvod na območju podrobnega načrta se v celoti obnovi:

- trasa obnovljenega razvoda vzdolž severnega in zahodnega dela podrobnega načrta se naveže na novo traso obnovljenega javnega vodovodnega iz smeri občinske ceste proti Matenji vasi (lokalne ceste na odseku 321271) in se nadaljuje v novi dostopni cesti na obodu območja podrobnega načrta. Na tem odseku se na prenovljeni javni vodovod naveže območje farm severno od območja podrobnega načrta ter prevežejo obstoječi hišni priključki in navežejo novi priključki objektov vzdolž ceste. Ohrani se priključek za konjušnico (O.3);

- trasa obnovljenega razvoda v južnem delu podrobnega načrta se od dostopne ceste nadaljuje jugovzhodno od senice in severovzhodno od konjeniškega centra ter naveže na obnovljen javni vodovodni razvod vzdolž Ceste 25. maja (lokalne ceste na odseku 321251). Za konjeniški center (O.1), Grad Prestranek (1), večnamenski kompleks (2), senico (4) in dependanso hotela (5) se izvede nov skupni vodovodni priključek in vodomerni jašek na trgu zahodno od gradu;

- v sklopu obnovitve javnega vodovodnega razvoda se zamenja nadtalne hidrante in jih umesti skladno s študijo požarne varnosti.

## **25. člen** **(odpadna kanalizacija)**

(1) Zgradi se novo javno omrežje odpadne kanalizacije, ki obsega kanala O1 in O2 ter vgradnjo črpališča, ki odpadne vode z območja podrobnega načrta in stanovanjskih območij vzdolž severnega, zahodnega in južnega roba območja podrobnega načrta črpa na obstoječo odpadno kanalizacijo v naselju Prestranek:

- kanal O1 poteka od obstoječega revizijskega jaška v vozišču Ceste 25. maja (lokalne ceste na odseku 321251) do odcepa ceste Na grad, kjer se predvidi vgradnja črpališča. V nadaljevanju trasa kanala poteka v lokalni cesti do parkirišča z oznako P.8, v brežini in nato v telesu nove dostopne ceste vzdolž severnega in zahodnega roba podrobnega načrta do objektov Na gradu 3, 4 in 5;

- kanal O2 poteka v obstoječi dostopni cesti (javni poti na odseku 822715) v jugovzhodnem delu prostorskega načrta od črpališča do objekta Na gradu 12.

(2) Zgradijo se kanalizacijski priključki stavb na območju podrobnega načrta ter stanovanjskih stavb vzdolž severnega, zahodnega in južnega roba območja podrobnega načrta na kanala O1 in O2.

## **26. člen** **(padavinska kanalizacija)**

(1) Padavinske vode z utrjenih prometnih površin in streh stavb se razpršeno odvaja na okoliški teren, kjer ponikne. Kjer to ni mogoče, se prometne površine omeji z betonskimi robniki ali asfaltnimi muldami, kjer se voda zbira in steka v cestne požiralnike z rešetkami. Ti se priključujejo na interno padavinsko kanalizacijo, ki vodo vodi do peskolovov in lovilcev olj. Očiščene padavinske vode se preko ponikovalnih polj ali vodnjakov ponikajo v okoliški teren v skladu s predpisi s področja odvajanja odpadnih voda ter ponikovalnimi sposobnostimi terena. Padavinske vode z nove dostopne ceste se odvaja ločeno od ostalih površin.

(2) Padavinske vode s streh se lahko stekajo tudi v zbiralnike vode, ki se uporablja za sivo vodo ali zalivanje zelenih in kmetijskih površin. Viški teh voda se skupaj s padavinskimi vodami z utrjenih površin zadržujejo v odprtih ali cevnih zadrževalnikih, od koder se kontrolirajo izpuščajo v ponikanje.

## **27. člen (električno omrežje)**

(1) Prenovi se celotno električno omrežje na območju podrobnega načrta.

(2) Obstoječi srednje napetostni (v nadaljnjem besedilu: SN) drog s pripadajočo zračno transformatorsko postajo se prestavi v jugovzhodni vogal podrobnega načrta. Obstoječi SN vod se priključi na prestavljeni drog, zračno transformatorsko postajo se ukine.

(3) Novo transformatorsko postajo s SN in nizko napetostno (v nadaljnjem besedilu: NN) stikalno opremo za potrebe posestva in okoliških stanovanjskih stavb se umesti v severni del skladiščne stavbe na zahodnem robu posestva (6b). Od prestavljenega droga do transformatorske postaje se vzdolž konjeniškega centra in v novi dostopni cesti zgradi nova SN kabelska kanalizacija s pripadajočimi kabelskimi jaški,

(4) Obstoječe NN omrežje se ukine in zgradi novo podzemno NN kabelsko omrežje, prednostno v novi dostopni cesti. Za obstoječe stanovanjske stavbe vzdolž podrobnega načrta, ki so trenutno priključeni na NN omrežje preko zračnih NN vodov, se ohrani zračne NN vode ali se jih po potrebi zamenja. Obstoječe NN zračne vode se priključi na nove NN betonske drogeve. Obstoječe podzemne NN vode obstoječih objektov in ter nove vode predvidnih objektov se vključi v novo podzemno NN kabelsko kanalizacijo.

## **28. člen (ogrevanje in hlajenje)**

(1) Za oskrbo prenovljenih in novih stavb s toploto za ogrevanje in centralno pripravo sanitarne tople vode ter hladom za hlajenje se predvidita dva vira:

- toplota podzemne vode in/ali zemlje, katero se izkorišča s pomočjo toplotnih črpalk, ki so lahko poleti tudi vir hladu;
- kotlovnica na lesno biomaso in zračno hlajeni hladilni agregati.

(2) Za izkoriščanje toplote podzemne vode in/ali zemlje se izkorišča obstoječe vrtine podzemne vode, katerim se doda dodatne vrtine podzemne vode in/ali geosonde. Lokacijo osrednje energetske strojnice se zagotovi v okviru kletnega objekta zahodno od gradu (3a). Glede na faznost izvedbe prenove obstoječih stavb in izgradnje novih stavb se dopustne tudičasne/posamične lokacije energetskih strojnic.

(3) V primeru izgradnje kotlovnice na lesno biomaso se le-to predvidoma zgradi v okviru večnamenskega kompleksa (2). Od nje se do posameznih stavb skladno s faznostjo izvedbe zgradi interne toplovodne razvode. Za hlajenje se v primeru izgradnje kotlovnice na lesno biomaso v okviru posameznih stavb postavi zračno hlajene hladilne agregate.

## **29. člen (omrežje elektronskih komunikacij)**

Obstoječe omrežje elektronskih komunikacij se odstrani in zgradi nova kabelska kanalizacija od obstoječe RNO v jugovzhodnem vogalu podrobnega načrta vzdolž konjeniškega centra do novega RNO

na gradu ter naprej v novi dostopni cesti. Na novo omrežje elektronskih komunikacij se priključi tudi obstoječe stanovanjske stavbe vzdolž območja podrobnega načrta.

### **30. člen** **(javna razsvetljava)**

Javne razsvetljava se uredi vzdolž nove občinske dostope ceste ter v skladu z 38. členom tega podrobnega načrta. Zgradi se nov NN priključek na transformatorsko postajo ter lastno merilno mesto in prižigališče severno od skladiščne stavbe na zahodnem robu posestva (6).

### **31. člen** **(ravnanje z odpadki)**

(1) Zagotovi se zbiranje komunalnih odpadkov v skladu s predpisi, ki urejajo področje ravnanja z odpadki na območju Občine Postojna. Prevzemna mesta se uredi vzdolž dostopne ceste. Ekološki otok se uredi v severnem delu skladiščne stavbe na zahodnem robu posestva (6c).

(2) Za čas gradnje se z izvajalcem javne službe dogovori o načinu zbiranja in odvozu vseh vrst komunalnih odpadkov iz območja gradnje.

## **5 REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

(1) Prenova kulturnega spomenika lokalnega pomena Prestranek – Grad Prestranek (EŠD 4894) se izvede ob upoštevanju Odloka o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti na območju občine Postojna (Uradne objave (Primorske novice), št. 29/84-337, Ur.l. RS, št. 30/91-1261) ter dokumenta Prestranek – Grad Prestranek (EŠD 4894) Konservatorski program (ZVKDS, OE Nova Gorica, 2003). Pri podrobnejšem načrtovanju gradu se upoštevajo ugotovitve raziskav izvedenih v okviru nujnih vzdrževalnih del na gradu.

(2) Varovanje spomenika v avtentični pričevalnosti ter arheoloških ostalin se zagotavlja z upoštevanjem pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo v skladu z 10. členom tega podrobnega načrta.

(3) Varovanje spomenika v njegovem vplivnem območju se zagotavlja z odstranitvijo dotrajanih stavb, zasnovo novih stavb ter krajinskoarhitekturno ureditvijo – upoštevanjem pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo v skladu s poglavjem 3.3 tega podrobnega načrta.

(4) Za vsak poseg v spomenik se pridobi kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje za posege po predpisih, ki urejajo področje varstva kulturne dediščine.

(5) Pred začetkom prenove gradu in v času izvajanja se pristojni službi za varstvo kulturne dediščine omogoči dostop do gradu in zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Investitor o začetku del vsaj 10 dni prej obvesti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije. Najditelj, lastnik zemljišča, investitor ali odgovorni vodja del je dolžan ob odkritju dediščine najdbu zavarovati na mestu odkritja in o najdbi takoj obvestiti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

### **32. člen** **(ohranjanje narave)**

Pred začetkom obnove objektov naj strokovnjak (za ptiče in netopirje) preveri, ali so v objektih prisotne zavarovane vrste ptic in netopirjev. V primeru, da pride do najdbe zavarovanih živalskih vrst, naj se strukture, kot so gnezda ptic in zatočišča netopirjev, ki jih te vrste uporabljajo, vključno s preletnimi odprtinami, ohranijo. V primeru, da ohranitev ni skladna z zasnovo objektov ali vrsto gradnje, naj se s pristojnim strokovnjakom oblikujejo alternativne rešitve.

### **33. člen** **(varstvo voda)**

(1) Varstvo voda v času gradnje se zagotovi z ustrežno organizacijo gradbišča v skladu s 25. in 26. členom tega podrobnega načrta.

(2) Varstvo voda v času obratovanja se zagotovi z odvodnjo komunalnih in padavinskih odpadnih voda v skladu s 44. členom tega podrobnega načrta.

(3) Kmetijska dejavnost se izvaja ob upoštevanju kriterijev za gnojenje pri sonaravnih oblikah kmetovanja in z doslednim upoštevanjem predpisov s področja varstva voda pred onesnaževanjem z nitrati iz kmetijskih virov.

### **34. člen** **(varstvo tal)**

(1) Posegi v tla se izvedejo tako, da so prizadete čim manjše površine tal.

(2) Pri odrikih zemlje se rodovitni del zemlje skladišči ločeno in uporabi za humuziranje površin na območju podrobnega načrta. Ne sme priti do mešanja rodovitne zemlje in drugih materialov. Rodovitna zemlja se skladišči v kupih nižjih od 1.20 m ter zaščiti pred onesnaževanjem in erozijskimi procesi.

(3) Morebitni višek rodovitne zemlje se uporabi zunaj območja podrobnega načrta za izboljšanje kmetijskih zemljišč v lasti ali uporabi pobudnika OPPN.

(4) Morebitni višek materiala iz zemeljskih izkopov se preda pooblaščenemu prevzemniku odpadkov.

(5) V kolikor se s času gradnje odkrijejo stara bremena, se ugotovi, ali gre za nevarne snovi ali prekomerno onesnažena tla ter v tem primeru material preda pooblaščenemu prevzemniku odpadkov.

(6) Za utrjevanje in gradnjo prometnih in drugih utrjenih površin se uporablja inerten in neoporečen material.

### **35. člen** **(varstvo zraka)**

(1) V času gradnje se na celotnem območju podrobnega načrta, na transportnih poteh, gradbiščih in območjih skladiščenja materiala, s posebno pozornostjo na delih, ki se bivalnim območjem najbolj približajo, izvajajo vsaj naslednji ukrepi:

- preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja gradbišča in območij skladiščenja s transportnimi sredstvi; ukrep zahteva ustrezno nalaganje tovornih vozil, njihovo čiščenje pred vožnjo na javne prometne površine in prekrivanje sipkih tovorov;
  - preprečevanje prašenja z odkritih delov tal, prometnih in manipulativnih površin, območij skladiščenja materiala in gradbišč; ukrep zahteva ureditev gradbišč in skladiščenje sipkih materialov proč od stanovanjskih območij, vlaženje ali prekrivanje teh materialov ob suhem in vetrovnem vremenu, vlaženje prometnih in manipulativnih površin, s katerih se lahko nekontrolirano širijo prašni delci, redno čiščenje prometnih površin na gradbišču in javnih prometnih površin, ureditev čim krajših poti za prevoze za potrebe gradbišča ter sprotno rekultiviranje območij odkritih delov tal;
  - upoštevanje emisijskih norm v skladu s predpisi, ki urejajo področje emisij pri začasnih gradbenih objektih, uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih; ukrep zahteva uporabo tehnično brezhibne gradbene mehanizacije in transportnih sredstev ter njihovo redno vzdrževanje;
  - če je treba vozila, transportna sredstva in delovne naprave za daljši čas ustaviti, se izključi motor.
- (2) V času obratovanja se izvajajo v skladu z veljavno zakonodajo zahtevani ukrepi preprečevanja in zmanjševanja emisije snovi v zrak.

### **36. člen** **(varstvo pred čezmernih hrupom)**

- (1) V času gradnje se:
- uporabljajo delovne naprave in gradbeni stroji, ki so izdelani v skladu s predpisi, ki urejajo področje emisijskih norm za hrup gradbenih strojev, ki se uporabljajo na prostem,
  - upoštevajo časovne omejitve hrupnih del v vplivnem območju objektov z varovanimi prostori na dnevni čas med 6.00 in 18.00 uro od ponedeljka do petka ter 6.00 in 16.00 uro v soboto,
  - transportne poti na gradbišče določijo na način, da v največji možni meri potekajo zunaj stanovanjskih območij,
  - upoštevajo predpisi s področja varstva pred hrupom.
- (2) V času obratovanja se na območju podrobnega načrta uporabljajo predpisi in določila nadrejenih aktov, ki urejajo področje urejanja prostora in področje varstva pred hrupom na območju Občine Postojna.

### **37. člen** **(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)**

Na območju podrobnega načrta se uporabljajo predpisi in določila aktov, ki urejajo področje urejanja prostora in področje varstva pred elektromagnetnim sevanjem na območju Občine Postojna.

### **38. člen** **(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)**

- (1) Javna razsvetljava se v skladu s predpisi, ki urejajo področje mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.
- (2) Gradbišča se ponoči ne osvetljuje ali le za potrebe varovanja, pri čemer se uporabi svetila, opremljena s senzorji.

(3) Varstvo pred svetlobnim onesnaženjem se zagotavlja z okolju prijaznim režimom osvetljevanja (nočnim varčevalnim režimom, ob upoštevanju osnovnih prometno varnostnih dejavnikov, okrasna osvetlitev se ugasne), zmanjševanjem emisij svetlobe v okolje pri osvetljevanju objektov, z daljinskim nadzorom in upravljanjem ter z uporabo varčnih ter okolju prijaznih svetilk in sijalk (uporabijo se popolnoma zasenčena svetila z ravnim zaščitnim in nepredušnim steklom in s čim manjšo emisijo UV svetlobe), v skladu s predpisi, ki urejajo področje svetlobnega onesnaženja okolja. Postavitev naprav, ki z laserskim žarkom osvetlujejo nebo ali pobočja, ni dopustna.

## **7 REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI**

### **39. člen**

#### **(rešitve in ukrepi za izvajanje dejavnosti obrambe, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

(1) Rešitve za obrambo: Območje podrobnega načrta se nahaja izven območij za potrebe obrambe, posebne rešitve in ukrepi v zvezi z obrambo niso potrebni.

(2) Ogroženost območja: Območje podrobnega načrta se nahaja izven poplavnega območja, območja visoke podtalnice in erozijskega območja, posebne rešitve in ukrepi v zvezi z ogroženimi območji niso potrebni.

(3) Potresna varnost: Vsi načrtovani objekti se dimenzionirajo na projektni pospešek tal 0.175 [g] (oziroma projektni pospešek 0.225 (g) določen z novo karto potresne nevarnosti po zaključenem postopku spremembe predpisov s področja potresno odporne gradnje).

(4) Zaklanjanje: V vseh novih objektih je obvezna ojačitev prve plošče tako, da zdrži rušenje nanjo.

(5) Razlitje nevarnih snovi: Glede na dopustne dejavnosti možnost razlitja nevarnih snovi ni verjetna, posebni rešitve in ukrepi niso potrebni.

### **40. člen**

#### **(ukrepi za zagotavljanje požarne varnosti)**

(1) Požarna varnost obstoječih objektov se zaradi izvedbe podrobnega načrta ne sme poslabšati. V času gradnje in obratovanja se izvajajo ukrepi varstva pred požarom, s katerimi se zagotovijo:

- pogoji za varen umik ljudi in živali,
- potrebni odmiki med objekti ali potrebna protipožarna ločitev,
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila in
- viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

(2) Izvede se hidrantno omrežje v skladu s 23. členom tega podrobnega načrta ter uredi sistemsko javljanje požara.

(3) Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti za objekte se dokazuje v skladu s predpisi, ki urejajo področje zasnove in študije požarne varnosti.

## 8 ETAPNOST IZVEDBE

### 41. člen (etape)

Ureditve, ki jih določa podrobni načrt, se lahko izvedejo v več etapah, pri čemer se posebna pozornost nameni racionalnemu in prostorsko skladnemu urejanju zaključenih območij.

## 9 VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

### 42. člen (dopustna odstopanja)

(1) Dopustna odstopanja so navedene od 10. do 30. člena tega odloka.

(2) Dopustno je odstopanje  $\pm 1,00$  m od določenih velikosti in lege stavb, pri čemer inštalacijske ter tehnološke naprave in oprema lahko segajo izven opredeljenih tlorisnih in višinskih gabaritov stavb.

(3) Pri realizaciji podrobnega načrta so dopustna tudi druga odstopanja od krajinskoarhitekturnih rešitev, rešitev objektov, prometnih rešitev, rešitev gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem preučevanju prometnih, varnostnih, funkcionalnih, tehnoloških, geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo rešitve, ki so primernejše s prometnotehničnega, tehnološkega, oblikovalskega in okoljevarstvenega vidika, sledijo napredku tehnike ter omogočajo racionalnejšo rabo prostora, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere in/ali spremeniti koncept prostorske ureditve.

(4) Za dopustna odstopanja po tem prostorskem načrtu se šteje tudi gradnja nove gospodarske javne infrastrukture, ki ni določena s tem prostorskim načrtom, če se z njeno izvedbo ne onemogoča izvedba in uporaba prostorskih ureditev po tem odloku.

(5) Odstopanja od rešitev ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih ta odstopanja sodijo, ter Občina Postojna.

## 10 USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI PODROBNEGA NAČRTA

### 43. člen (usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta)

(1) Prostorsko izvedbene pogoje v OPN se določi na način, da se omogoči nemoteno obratovanje in vzdrževanje načrtovanih prostorskih ureditev ter ohranjanje varovanih značilnosti prostora.

(2) Smiselno se prilagodi meje EUP na območju sprememb namenske rabe iz 7. člena tega podrobnega načrta – območje sprememb rabe znotraj EUP PR-005 se priključi EUP PR-011.

### 44. člen (organizacija gradbišča)

- (1) Gradbišče se uredi na območju podrobnega načrta.
- (2) V fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja se izdelata načrt gradbišča. Trase transportnih poti in lokacije priključkov na gradbišče, gradbiščnih poti in morebitnih obvozov se izberejo tako, da se v čim manjši meri prizadenejo bivalno okolje in obstoječe ureditve.
- (3) Če se med gradnjo izvedejo dodatne začasne transportne poti do gradbišča, se pridobi soglasje lastnikov zemljišča, upoštevajo značilnosti zemljišča ter po uporabi sanirajo morebitne poškodbe in/ali denarno nadomesti nastala škoda.
- (4) Investitor pred začetkom gradnje evidentira stanje obstoječe infrastrukture skupaj z upravljavci. Ceste in poti, ki služijo transportu ali obvozu med gradnjo, se pred začetkom del ustrezno uredijo, po končanih delih pa sanirajo morebitne poškodbe. Obnovijo in/ali sanirajo se tudi v času gradnje morebiti poškodovani infrastrukturni objekti in naprave ter drugi objekti.
- (5) Začasna skladišča viškov gradbenega materiala, gradbiščni objekti, skladišča materiala in ostale ureditve v sklopu gradbišča se uredijo znotraj območja podrobnega načrta, praviloma na obstoječih utrjenih površinah.
- (6) Med gradnjo se zagotovi ustrezno odvijanje motornega in peš prometa izven območja gradbišča.
- (7) Zagotovi se čim večja izravnava zemeljskega in gradbenega materiala znotraj območja podrobnega načrta.
- (8) V fazi gradnje se izvaja ukrepe za preprečevanje razširjanja in naselitve invazivnih rastlinskih vrst. Za zaščito pred vnosom in širitvijo tujerodnih invazivnih rastlin se pred gradbenimi deli ugotovi okuženost materiala za odkop ter se prepreči razvoz tega materiala na druge površine. Okužen material in dele rastlin se odloži in uniči na za to določeni lokaciji. Očiščeno zemljinino se uporabi na mestu odvzema, viške te zemljine se pred nadaljnjo uporabo odloži in obdela. Material za zemeljska in ostala gradbena dela ne sme biti okužen s tujerodnimi invazivnimi rastlinskimi vrstami.
- (9) Ravnanje z odpadki se uredi v skladu s točko "Ravnanje z odpadki" v poglavju 3 tega osnutka podrobnega načrta.
- (10) Zagotovi se zavarovanje gradbišča, tako da se zagotovita varnost in nemotena raba sosednjih objektov in zemljišč.
- (11) V času gradnje se zagotovijo vsi potrebni varnostni ukrepi in organizacija na gradbišču, da se prepreči onesnaženje okolja, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi, v primeru nezgode se zagotovi takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v naravno okolje. Po končani gradnji se odstrani vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in ostanke deponij. Vse z gradnjo prizadete površine se obnovijo v prvotno stanje ali uredijo v skladu s tem podrobnim načrtom.
- (12) Pred začetkom gradnje ter v času gradnje se neposredno prizadete stanovalce in uporabnike objektov obvešča o poteku gradnje.



**45. člen**  
**(dodatne obveznosti)**

(1) Pri izdelavi projektne dokumentacije se upoštevajo projektni pogoji, ki so sestavni del smernic v prilogi tega podrobnega načrta.

(2) Pri gradnji in obratovanju se uporabi najboljšo dostopno tehnologijo. Uporablja se le materiale, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje.

**12 NADZOR**

**46. člen**  
**(nadzor)**

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

**13 KONČNA DOLOČBA**

**47. člen**  
**(začetek veljavnosti)**

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu RS.

Št.  
Postojna,

Župan  
Občine Postojna  
Igor Marentič, l. r.