

Urbanistična zasnova za regionalni prostorski plan **URBANISTIČNA ZASNOVA ZA URBANO OBMOČJE POSTOJNE**

Pripravljaivec:

REGIJSKA RAZVOJNA AGENCIJA Zeleni kras, d.o.o.

Naročnik:

GEODETSKI INŠTITUT SLOVENIJE

Izdrelavalec:

**Arhitekturni biro AUO V prostoru d.o.o.
in**

PROJEKTGPS, geodezija, projektiranje, svetovanje d.o.o.

Odgovorni vodja izdelave:

MAJA BURKELJCA, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1272 PA PPN

aktivnost:

Predstavitev predloga UZ

ZAKONODAJNI OKVIR IN PRIPOROČILA

UZ za RPP je v skladu z 65. členom ZureP-3 je **ena izmed treh obveznih SP za pripravo RPP**.

Vsebina UZ za RPP je opredeljena z 66. členom ZUreP-3 in Metodologijo, opredeljeno v Priporočilih za izdelavo urbanistične zasnove za RPP, ki je bila preverjena pri izdelavi vzorčnega primera UZ za RPP za Gorenjsko širše mestno območje (UIRS s sodelavci, november 2024).

66. člen ZUreP-3 opredeljuje, da je UZ je namenjena:

- **analizi** obstoječega stanja v prostoru,
- prepoznavi **omejitev, potreb in kakovosti** ter
- **usmerjanju in podrobnejši določitvi urbanistično-arhitekturnega razvoja** naselja.

ZAKONODAJNI OKVIR IN PRIPOROČILA

UZ se glede vsebine in stopnje podrobnosti obdelave rešitev ustrezno prilagodi vrsti, vsebini in namenu PA – RPP (75. členom ZUreP-3 in sicer se v RPP uskladijo in določijo:

- cilji in prednostne naloge prostorskega razvoja;
- **mesta, druga urbana naselja in morebitna druga naselja, ki so pomembna za razvoj regije (vloga in okvirna ODRN) ter širša mestna območja (ŠMO);**
- **zasnova omrežij družbene infrastrukture; omrežij GJI in stanovanjskih območij;**
- **prednostna območja za razvoj posameznih dejavnosti, pomembnih za regijo;**
- **zasnova zelenega sistema regije;**
- povezave s sosednjimi območji.

Predstavitev predloga UZ za RPP Urbano območje Postojne **širši javnosti v okviru javnega posvetovanja za nadgradnjo in konkretizacijo 2. osnutkov RPP:**

- **predstavitev okvira UZ za RPP: predmet, območje, analiza stanja**
- **predstavitev glavnih prostorsko-razvojnih izzivov**
- **Predstavitev zasnov prostorskega razvoja:**
 - Zasnova poselitve z morfološko strukturo
 - Zasnova policentričnega urbanega sistema
 - Okvirna območja naselij za dolgoročni razvoj
 - Zasnova omrežij družbene in gospodarske infrastrukture ter stanovanjske oskrbe
 - Zasnova prometne in druge gospodarske javne infrastrukture
 - Zasnova zelenega sistema

V konceptu prostorskega razvoja Slovenije v ReSPR50 ni opredeljenega območja UO Postojne niti ŠMO niti FUO.

Glede na merila, ki so bila uporabljena za približno **1700 FUO v 29 evropskih državah** (Funkcionalna urbana območja, MOP, Zavodnik Lamovšek in Drobne, 2016) **so v RS kot FUO opredeljena območja Ljubljane s Kranjem, Maribora s Ptujem, Celja z Velenjem, Novega mesta, Kopra s somestjem (z Izolo in Piranom) ter Nove Gorice. /.../**

Seznamu šestih FUO iz (ESPON 1.1.1, 2004) so dodali še Slovenj Gradec s somestjem, Jesenice s somestjem, **Postojno z Ilirsko Bistrico** ter Trbovlje s somestjem (z Zagorjem ob Savi in Hrastnikom).«

V izdelavi razširitev UZ za RPP za FUO Postojna - Cerknica – Ilirska Bistrica.

- **središče 2. ravni:** mesto Postojna (tudi med prednostnimi območji za stanovanjsko oskrbo - PROSO)
- **središči 4 ravni:** mesti Cerknica ter Ilirska Bistrica (tudi med prednostnimi območji za stanovanjsko oskrbo - PROSO)

- kot **drugi urbani naselji pomembni za razvoj regije** opredeljeni še naselji Pivka in Rakek

Središča druge ravni imajo vsaj 15.000 prebivalcev, hkrati pa tudi zmogljivosti za razvoj storitev splošnega in splošnega gospodarskega pomena, za razvoj večmodalnih prometnih vozlišč, mestnega in primestnega javnega potniškega prometa ter pomembno prispevajo pri oskrbi prebivalcev v podeželskih gravitacijskih zaledjih. Kot središče druge ravni se upoštevajo tudi funkcijsko povezana in dopolnjujoča se središča, somestja v posavskem in zasavskem ŠMO.

Središča četrte ravni zagotavljajo najmanj zdravstveni dom oziroma zdravniško oskrbo na primarni ravni in teritorialno organizacijo državne uprave, središča, ki so bolj oddaljena od središč višjih ravni, pa tudi srednje šole in okrajno sodišče.

Druga naselja, pomembna za razvoj regije imajo vsaj 1.500 prebivalcev, so sedež občine z vsaj 2.000 prebivalci, imajo popolno OŠ, primarno zdravstveno oskrbo (zdravstvena postaja) in so gospodarsko pomembna (indeks delovne migracije > 96 – zmerno delovna občina). Kot takšna naselja se lahko opredelijo naselja na tistih prednostnih območjih za razvoj posameznih dejavnosti, ki so od središč višjih ravni oddaljena več kot 15 km po cestnem omrežju, imajo podeželsko zaledje in so pomembna z vidika oskrbe prebivalcev teh območij s storitvami splošnega pomena.

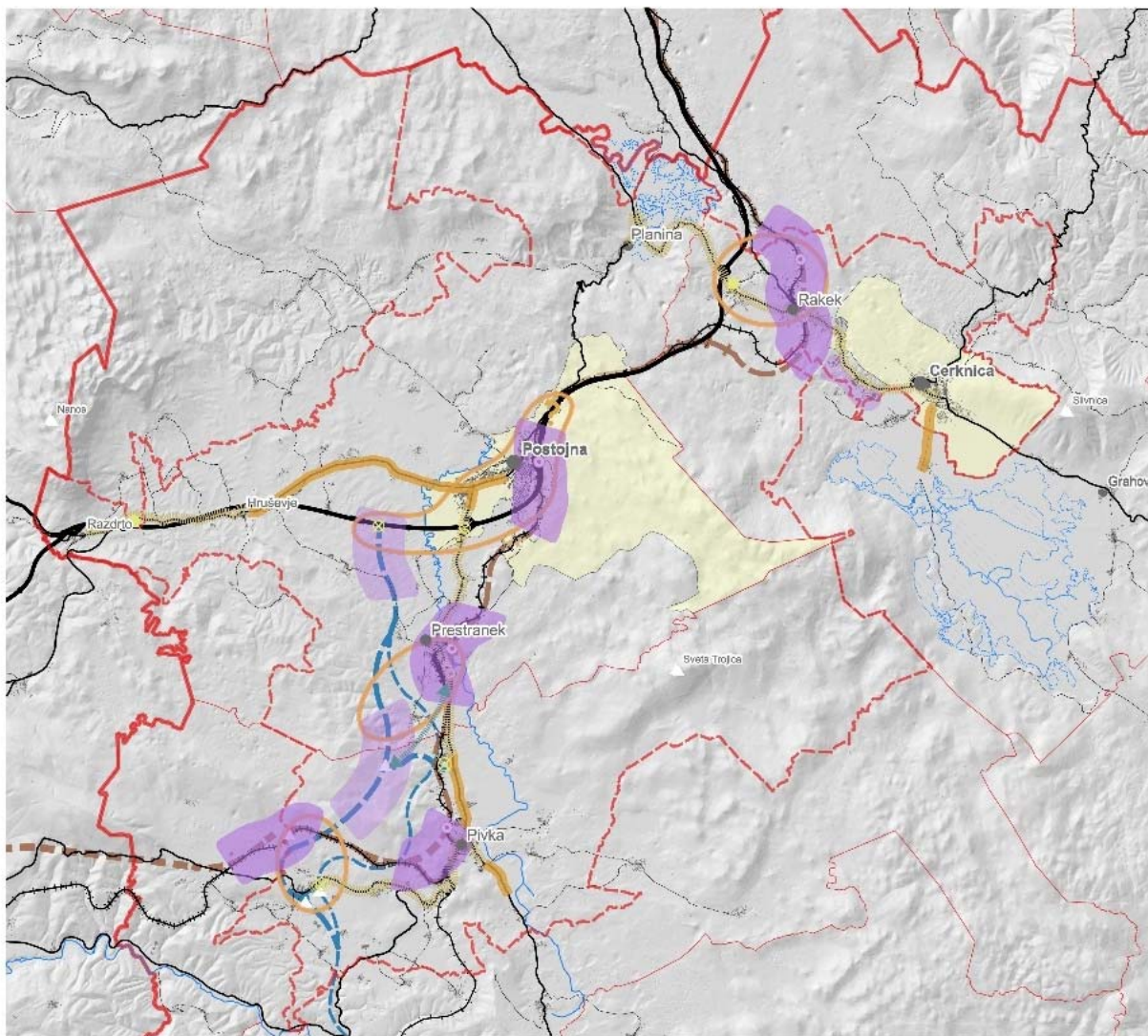
PROSTORSKO-RAZVOJNI IZZIVI - Priložnosti za razvoj središč v PUS

- **2 večji poselitveni območji**, to je območje zgoščanja (krepitev) in delitve Funkcij Postojna in Cerknica.
- **krepitev mesta Postojne** tako glede opremljenosti s storitvami splošnega pomena kot tudi njegovega poselitvenega in gospodarskega potenciala z oblikovanjem novih jeder mesta, določitvijo prednostnega območja za gospodarski razvoj in vzpostavitev trajnostnih mobilnostnih povezav.
- PUS v UO Postojna lahko tvori **mesto Postojna** kot središče 2. ravni in sicer kot osrednje oskrbno središče v Primorsko-Notranjski razvojni regiji, **mesto Cerknica (z gospodarsko cono Podskrajnik)** kot središče 4. ravni, **urbani naselji Pivka in Rakek** se kot središči 5. ravni ter urbani naselji **Prestranek in Planina** kot središči 6. ravni

PROSTORSKO-RAZVOJNI IZZIVI – prostorske rezerve

- **prostorske rezerve v povezavi** z aktivacijo nepozidanih SZ oziroma **doseganja ničelne oz. nevtralne bilance obsega stavbnih zemljišč in trajnostnim upravljanjem s tlemi in zemljišči** in zmanjšano neto letno rastjo pozidanih zemljišč za 25% do leta 2030 in s ciljem ničelne rasti pozidanih površin od 2050 naprej (Nacionalni program varstva okolja 2030 in ReSPR50)
- **visok obseg nepozidanih SZ** in sicer:
 - občina Postojna razpolaga s cca. 290 do 330 ha nezazidanih stavbnih zemljišč (za gospodarsko rabo cca. 50 ha);
 - občina Cerknica razpolaga s cca. 160 do 210 ha nezazidanih stavbnih zemljišč (za gospodarsko rabo cca. 10 do 20 ha);
 - občina Pivka razpolaga s cca. 355 do 375 ha nezazidanih stavbnih zemljišč (za gospodarsko rabo cca. 50 ha).
- **v občini Postojna in Cerknica** prevladujejo nepozidana SZ za stanovanjsko rabo po posameznih naseljih z izjemo večjih površin za mešano rabo ob Titovi cesti v Postojni in stanovanjskih površin med AC in železnico v Postojni ter stanovanjskih površin na SZ robu Cerknice; **v občini Pivka** prevladujejo nepozidana SZ za mešano rabo, ki se skoncentrirana predvsem v območju Parka vojaškega zgodovine, graščine Rovne in GC Neverke.
- **FUO v obsegu 30 ha razpršene po različnih namenih**

PROSTORSKO-RAZVOJNI IZZIVI - geostrateške lege



- načrtovana AC povezava med Postojno in Jelšanami
- nadgradnja železniške proge na odseku Logatec – Postojna – Divača
- priložnost za določitev **prednostnih območij za gospodarski razvoj** ob upoštevanju dostopnosti z TOP (železniško omrežje),
- priložnost za usklajeno horizontalno načrtovanje DPN in določitev **intermodalnih vozlišč** na stičišču železniških postaj/postajališč in AC priključkov ter za določitev **P+R parkirišč** v bližini avtocestnih in/ali železniških vozlišč.

PREDNOSTNA OBMOČJA ZA RAZVOJ GOSPODARSKIH DEJAVNOSTI – SPR50

Pri razvoju gospodarskih con se poleg družbeno-gospodarskih razmer, zagotovljenega kapitala, znanja na področju visoke tehnologije ter usposobljenosti delovne sile v gravit. območju upoštevajo tudi prostorska merila:

- vloga središča v PUS in razpoložljivost stanovanj in dostop s trajnostno mobilnostjo do lokacij gospodarskih con;
- optimalna povezava s prometnim in energetskega infrastrukturnim omrežjem – prednostno z železnico ter z drugo GJI;
- možnosti dostopa do infrastrukture elektronskih komunikacij;
- oddaljenost in velikost že obstoječih gospodarskih con ter prometnih terminalov in vozlišč;
- prostorske možnosti in omejitve, ki izhajajo iz stanja ali značilnosti prostora in okolja.

Prednostna območja:

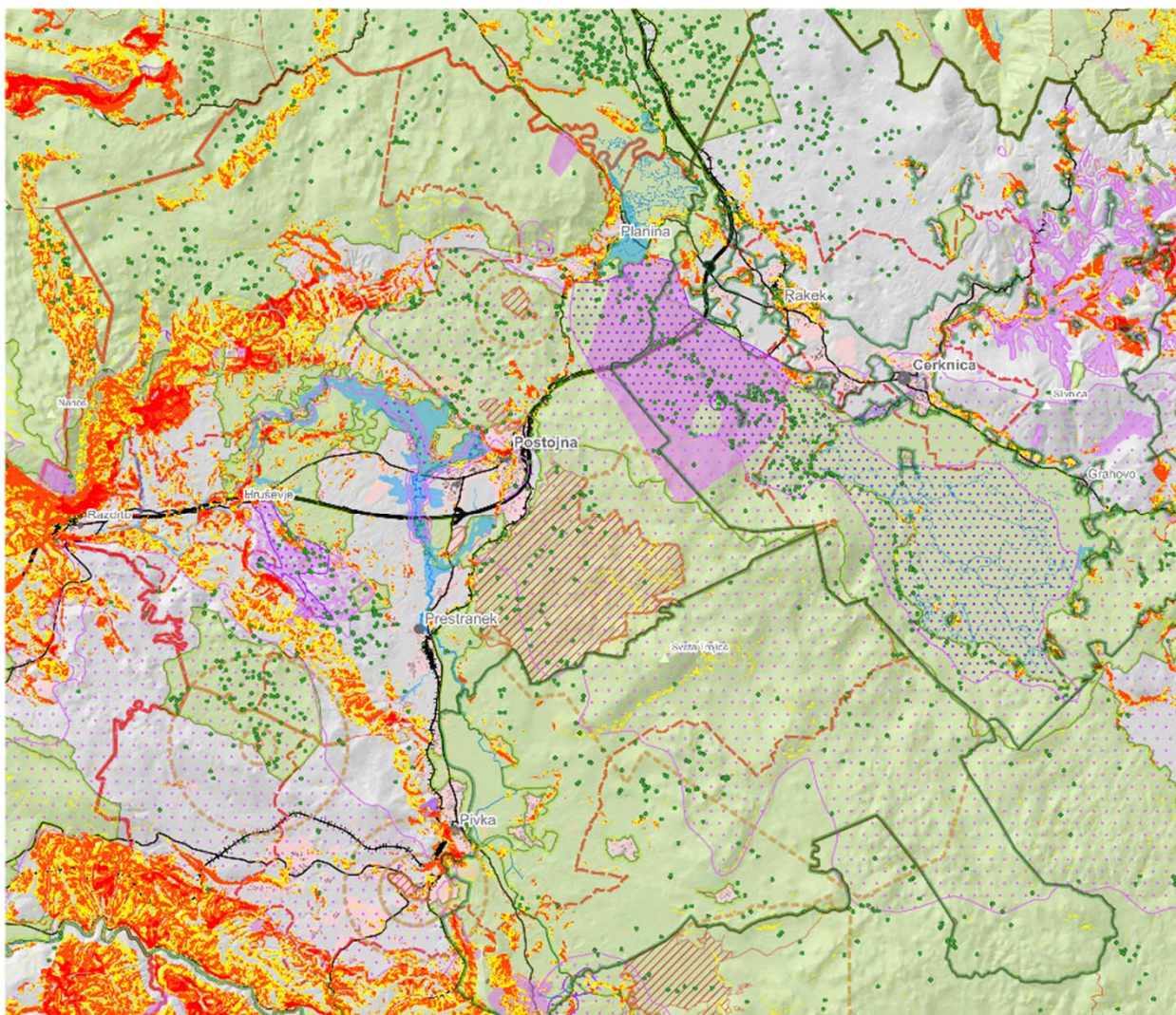
- se določajo v okviru širših mestnih območij **v središčih 1. ali 2. ravni** – izjemoma tudi v središčih 3. in 4. ravni, ki že imajo večja sklenjena industrijska ali proizvodna območja (20 ha).
- gospodarski razvoj se prednostno poiščejo v okviru **notranjega razvoja urbanih naselij (FRO in prenova)**
- **gosp. dejavnosti**, pri katerih je pomembna **transportna oddaljenost** med surovinsko bazo in uporabniki, (predelava lesa) lahko tudi v **središčih 4. ravni ali v drugih naseljih, pom. za regijo, če se zagotovi prevoz po železnici.**

PREDNOSTNA OBMOČJA ZA RAZVOJ GOSPODARSKIH DEJAVNOSTI - izhodišča TAC

6. izhodišča Tematskega akcijskega programa (TAC) industrijsko - poslovne cone nacionalnega pomena (gradivo GS Vlade RS, št. 310-1/2024-2180-35 z dne 22. 8. 2025):

- celovito se načrtuje prostorski razvoj države področju gospodarstva;
- Določijo se prednostna območja za umeščanje gospodarskih dejavnosti in potrebne ureditve le-teh ob **upoštevanju dostopnosti tako za tovorni kot za potniški promet (kjer je to mogoče, se prednostno zagotavlja dostopnost z železnico oziroma se prednostna območja določi ob obstoječih železniških povezavah)** in s poudarkom na razvrednotenih območjih ter uporabe teh območij tudi za namen umeščanja naprav, ki proizvajajo in shranjujejo električno energijo z izrabo obnovljivih virov energije,
- Predvidi se od **3 do 7 industrijsko – poslovnih območij nacionalnega pomena v povezavi z RPP**, v okviru katerih se predvidi v **vsako razvojno regijo umestiti vsaj 1 cono regionalnega pomena**;
- vzporedno s pripravo RPP bo potekala tudi priprava RCPS, v katerih se predvidi ukrepe za prometno dostopnost lokacij in razvoj prometnega sistema, ki bo **podpiral gospodarski razvoj v regijah** ter cilje in ukrepe predvidene v Posodobljenem celovitem nacionalnem in podnebnem načrtu (NEPN).

PROSTORSKO-RAZVOJNI IZZIVI - Varstvene omejitve

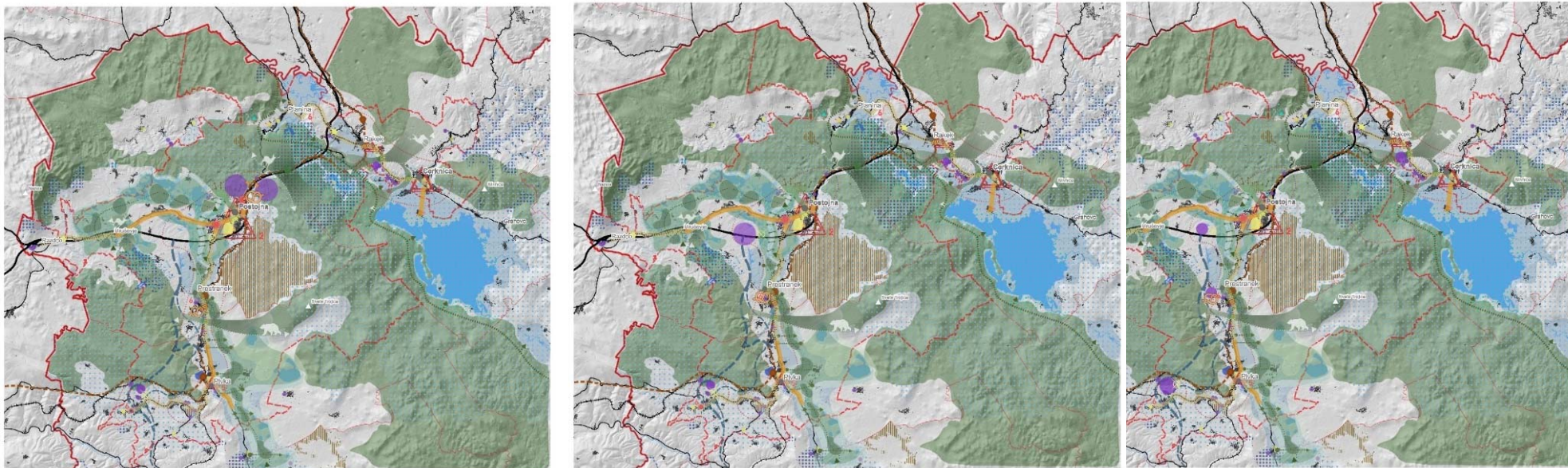


Območje UO Postojne je zaradi kraškega površja deloma ogroženo zaradi poplav, erozije in plazov, ki se pojavljajo predvsem ob vodotokih Pivke in Nanoščice ter na pobočjih Nanosa in v Brkinih.

Na območju so prisotna **številna vodovarstvena območja, ter varstvena območja Natura 2000 in varnostna območja**, kot so območja izključne rabe za potrebe obrambe Poček, Bač in Mačkovec.

Zaradi prepletenosti naravnih, obrambnih in vodovarstvenih omejitev **je prostorski razvoj območja močno pogojen z varstvenimi režimi.**

SCENARIJI PROSTORSKEGA RAZVOJA



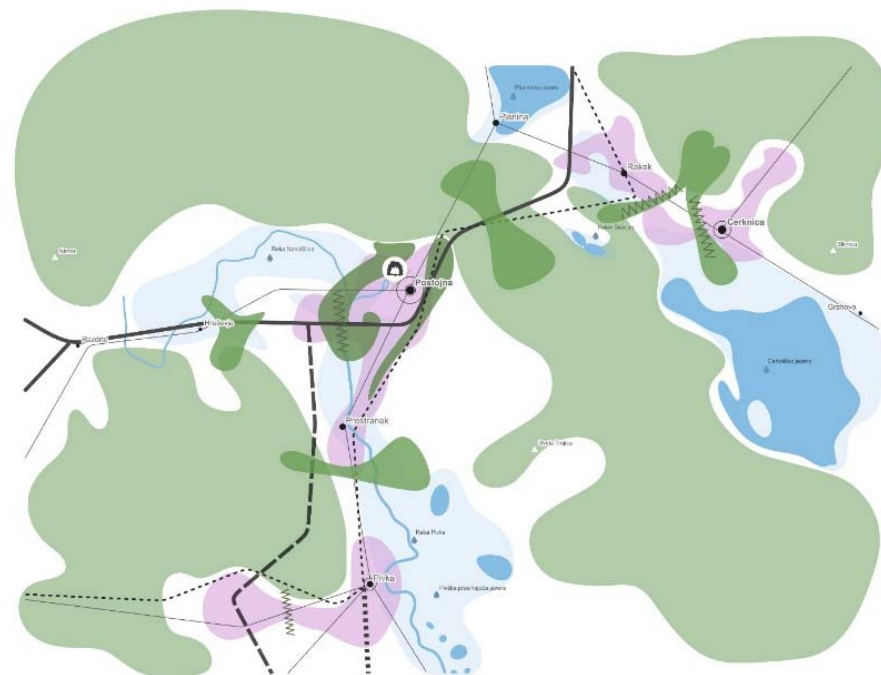
- **krepitev mesta Postojne** tako glede opremljenosti s storitvami splošnega pomena kot tudi poselitvenega in gospodarskega potenciala z določitvijo **prednostnega območja za gospodarski razvoj severno/južno od mesta Postojne**
- **krepitev mesta Cerknice** predvsem glede opremljenosti s storitvami splošnega pomena
- **intermodalna vozlišča, P+R, TOM med naselji, družbena infrastruktura, stanovanjska oskrba**
- **Zeleni sistem:** glavni strukturi predstavljata gozdni jedri (Snežniško – Javorniški gozd ter Hrušica in Nanos) in širši vodni prostor (Pivke in Nanošče).

MORFOLOŠKO-FUNKCIONALNA STRUKTURA

Zasnova morfološke strukture temelji na **kombinaciji radialnega in linearnega modela** dveh poselitvenih območij mesta Postojne in mesta Cerknice **ter skupne zelene infrastrukture.**

Skupna zelena infrastruktura poteka med obema poselitvenima območjema kot glavni in najpomembnejši eko koridor v smeri jugozahod – severovzhod s pretežno gozdnimi površinami in znotraj poselitvenega območja mesta Postojne kot zeleni sistem s prepletom travniških in vodnatih površin reke Pivke in Nanoščice.

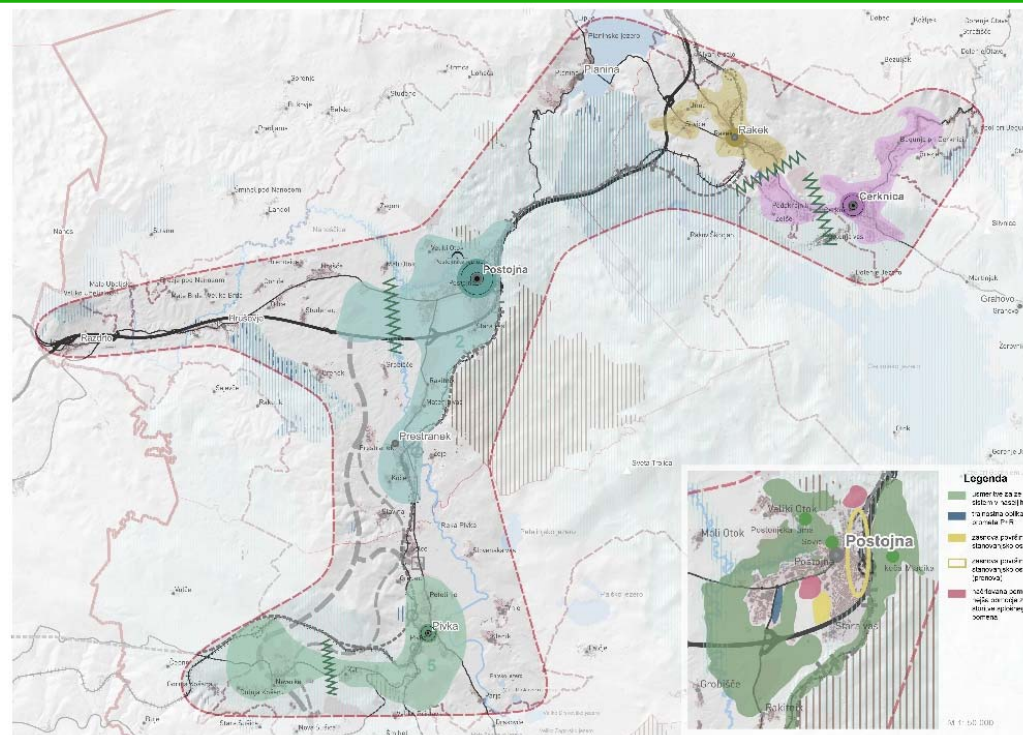
- krepitev središč z zgoščevanjem in prenovo
- umestitev prednostnega območja za gospodarski razvoj v oddaljenosti, ki mogoča ustrezno dostopnost s TOP in krepitev osrednjega središča regije z kot zaposlitvenega in gospodarskega centra
- vzpostavitev ustreznih povezav med središči
- v ostalih (neurbanih) naseljih se ohranja in vzpodbuja varovanje tipologije in morfologije naselij.



ZASNOVA PUS

Naselja s funkcijami v PUS:

- **središče 2. ravni: mesto Postojna** (s Prestrankom) kot osrednje središče regije;
- **središče 4. ravni: mesto Cerknica** (s Podskrajnikom in Begunjami);
- **središče 5. ravni: urbano naselje Pivka** (z Neverkami) in **urbano naselje Rakek** (z Uncem) kot drugo naselje, pom. za RR regije;
- **druga oskrbna naselja** (Planina, Hruševje, Grahovo, Zagorje, Dolnja Košana).



Okvirna območja naselij za dolgoročni razvoj naselij se določijo vsem naseljem s funkcijami v PUS ob upoštevanju zasnove poselitve z morfološko strukturo, zasnove omrežij družbene in gospodarske infrastrukture ter stanovanjske oskrbe, zasnove prometne in druge gospodarske javne infrastrukture in zasnov zelenega sistem.

ZASNOVA: Družbena infrastruktura

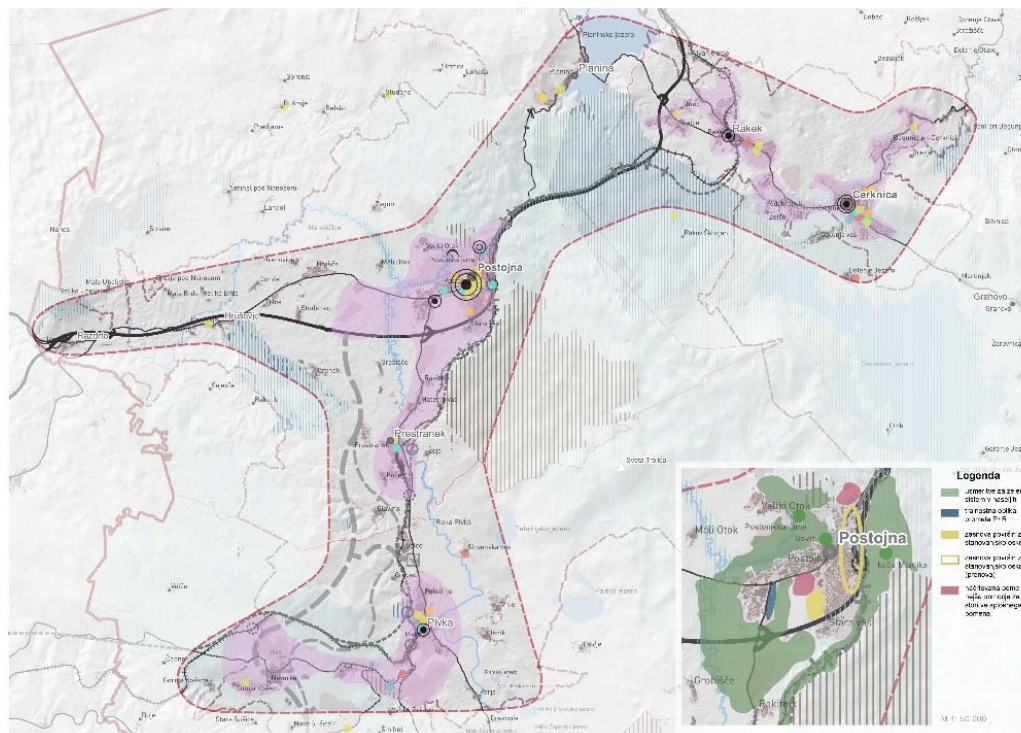
Se razmešča glede na raven središč v PUS in njihovo dostopnost s trajnostnimi oblikami prometa.

V središču 2. ravni - mestu Postojna (s Prestrankom) se krepi in razvija vloga in pomen osrednjega in območja za storitve splošnega pomena (razvoja javne uprave, socialnega varstva, sodstva in kulture in tudi **na področju zdravstva in izobraževanja**) z zgoščanjem in dopolnjevanjem, dolgoročno lahko s širitvijo na območje J od Titove ceste in Z od GRC.

Krepi in razvija se še območje za storitve **splošnega in splošnega gospodarskega pomena** na širšem območju križišča Reške, Titove in Tržaške ceste ter na severnem vходу.

V središču 4. ravni mestu Cerknica (s Podskrajnikom in Begunjami) se ohranja in krepi obstoječe storitve splošnega in splošno gosp. pomena, dolgoročno do J obvoznice

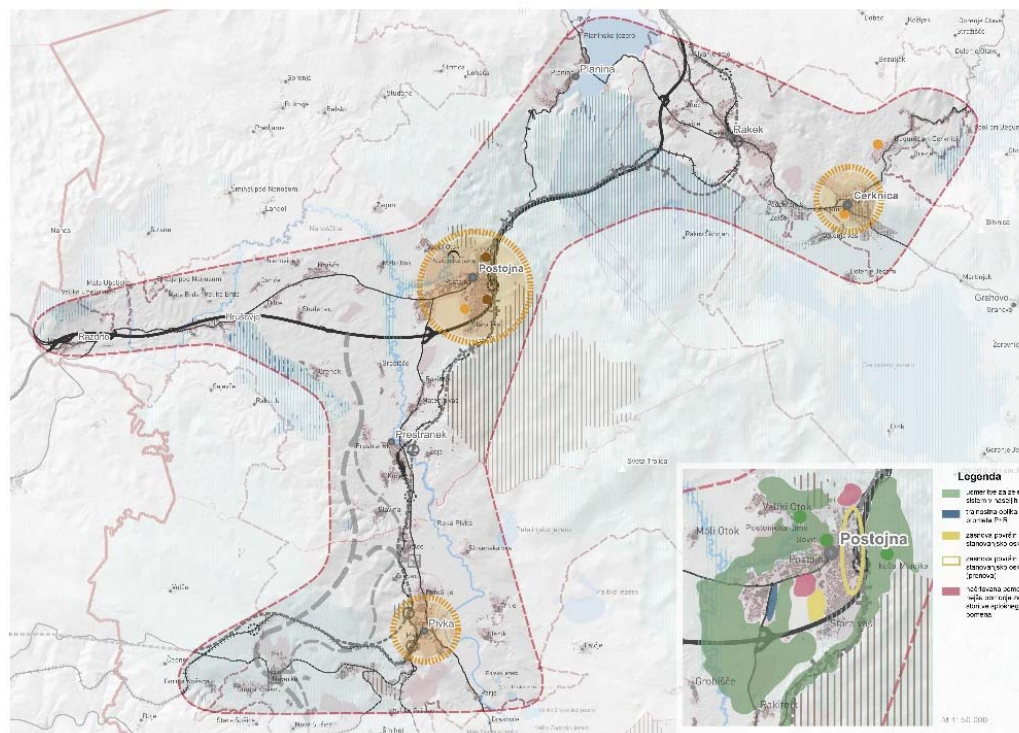
V središčih 5. ravni se vloga naselij krepi in razvija za ožje poselitveno območje.



Ključni zaključki PROSO za načrtovanje: **strateško usmerjati javno stanovanjsko gradnjo v regiji in hkrati upoštevati trajnostne in okoljske kriterije** (kriterij vloga in položaja naselja v PUS s ReSPR50):

- Postojna je najbolj primerna lokacija za nove javne stanovanjske površine med analiziranimi občinami;
- Ilirska Bistrica ima potencial za stanovanjsko gradnjo, če se upoštevajo obstoječe FRO in se optimizira dostop do javnega prometa;
- Cerknica ima omejitve zaradi pomanjkanja FRO in poplavnega tveganja, zato je primerna le ob posebni lokacijski analizi;
- Pivko: srednje velike potrebe po stanovanjski oskrbi predvsem v povezavi s turističnim razvojem.

Osrednja vloga središča 2. ravni (tudi za še površine za posebne namene) predvsem z zgoščanjem in pomen drugih središč.



ZASNOVA: gospodarski razvoj

Prednostno območje za zgostitev gospodarskih, proizvodnih ali drugih poslovnih dejavnosti se določi v **obsegu do 50 ha JZ od mesta Postojne z zeleno ločnico med mestom Postojna.**

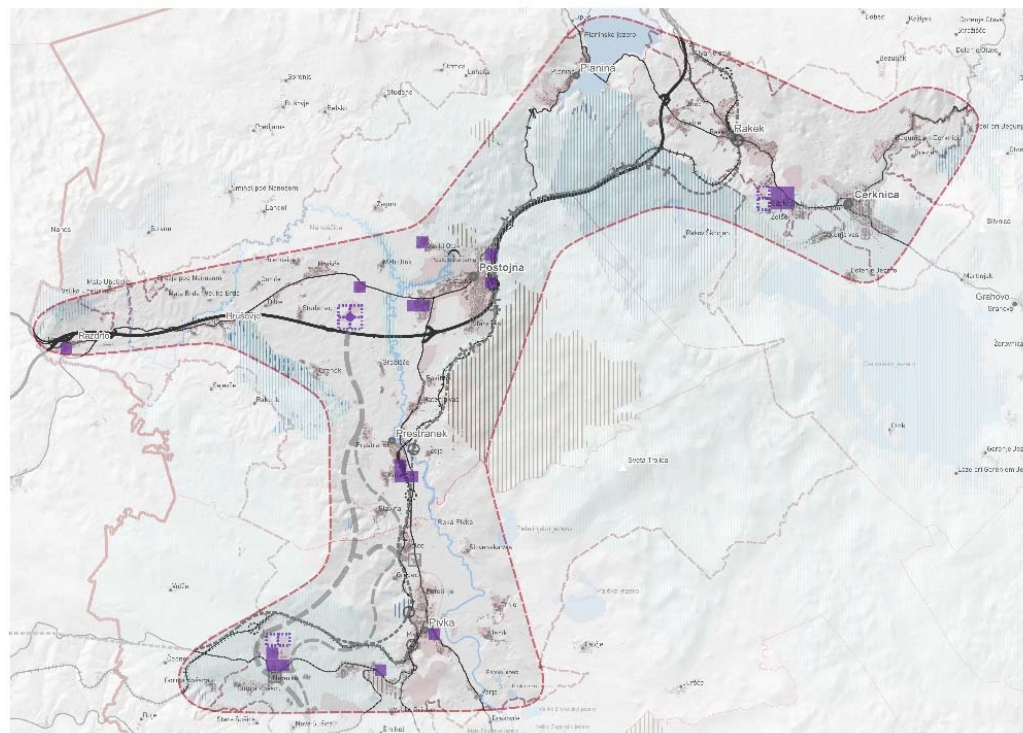
Pomembne priložnosti in prednosti, ki jih prinaša predlagana opredelitev prednostnega območja za razvoj gospodarskih dejavnosti so:

- krepitev središča 2. ravni regije: oddaljenost omogoča vzpostavitev TOP;
- izvedljivost z dodatnim AC priključkom brez nujne izvedbe z DPN predvidenih ureditev;
- umeščanje izven območij z omejitvami (VVO vodnih virov Malni) in izven varovanih območij ohranjanja narave (območja Natura 2000).

Dopolnilna območja: Cerknica (Podskrajnik)

(sedaj 55ha) z dolg. širitvijo na njen JZ rob in

Pivka (Neverke) (sedaj 44 ha) z dolg. širitvijo na S.



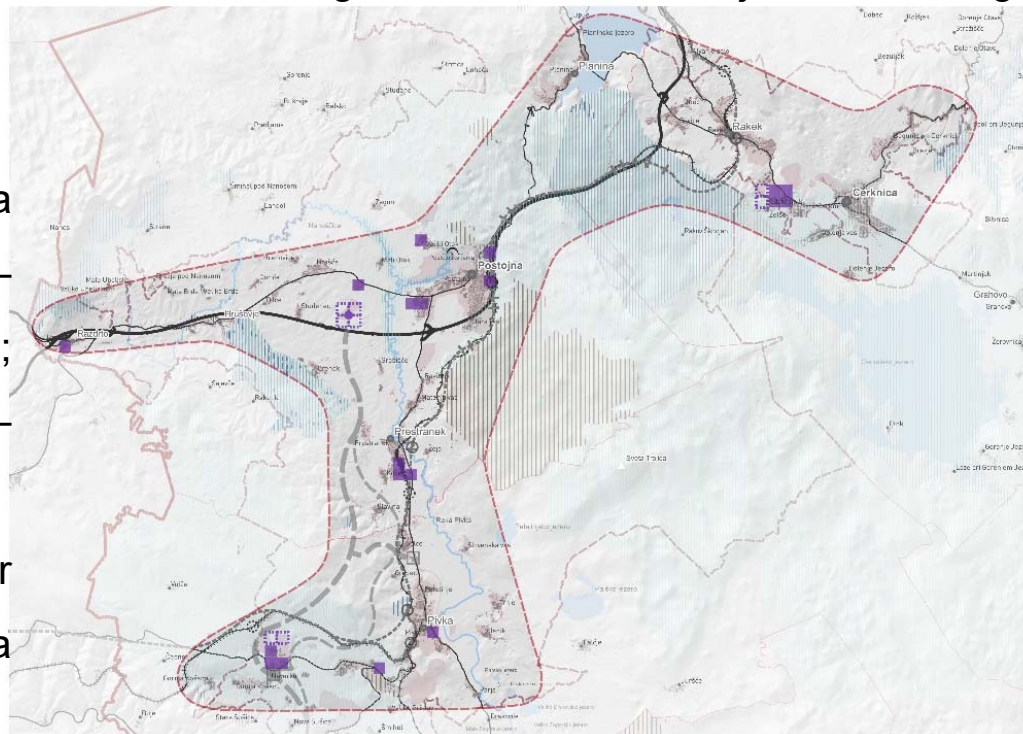
ZASNOVA prometnega sistema in dostopnost do trajnostnih oblik prometa

Z DPN načrtovane ureditve (načrtovana ŽP in priključki na AC predstavljajo):

- **potencial za razvoj nekaterih funkcij središč regije** v središču 1. ravni mestu Postojni (s Prestrankom) in središčih 5. ravni urbanih naselij Pivka (z Neverkami) in Rakek (z Uncem);
- **potencial (priložnost) za horizontalno medsebojno usklajeno državno prostorsko načrtovanje in regionalno prostorsko načrtovanje** za umestitev intermodalnega vozlišča na območje načrtovanega AC Selce in ŽP Prestanek.

Zasnova prometnega sistema vključuje še:

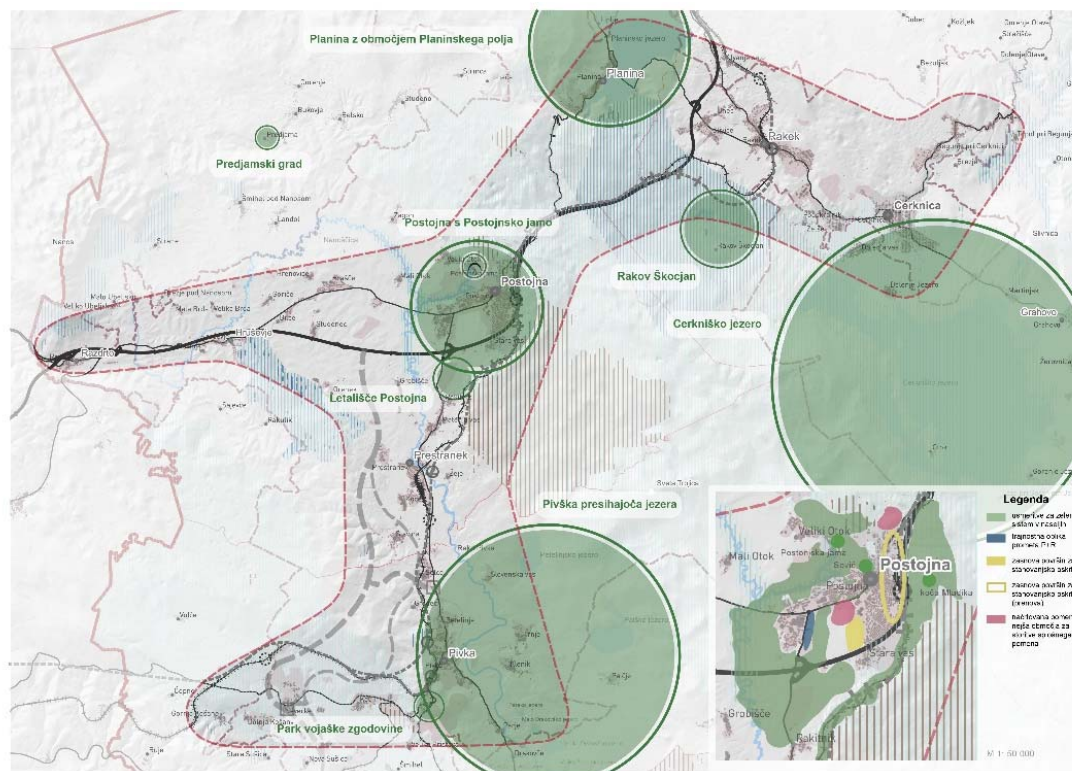
- **TOP med središči v regiji** (dopolnitev na odseku Cerknica – Rakek (Planina); Hruševje – Razdrto (odsek Postojna – Hruševje je urejen); Postojna – Prestranek – Selce (odsek Selce – Pivka je urejen); Pivka – Neverke)
- **ureditev intermodalnih / P+R v središčih** ter znotraj načrtovanega prednostnega območja za razvoj gospodarskih dejavnosti.



ZASNOVA: prednostna območja za razvoj turističnih in športno-rekr. dejavnosti

Razvoj turizma v regiji se usmerja, krepi in nadgrajuje v destinaciji zeleni Kras (Postojna s Postojnsko jamo, Planinsko polje, Cerknjsko jezero, Rakov Škocjan, Pivška presihajoča jezera) pri čemer se upošteva:

- **turizem se tudi nadaljnje razvija v smeri trajnostnega in nosilnim zmogljivostim prostora prilagojenega programa**, ki prispeva h kakovosti življenja lokalnega prebivalstva, ohranjanju naravnih virov ter krepitvi lokalnega gospodarstva,
- **krepitev obstoječega turističnega središča**: zasnova temelji na Postojni z razvito infrastrukturo in nastanitvenimi kapacitetami,
- **širše območje regije z omejevanjem večjih posegov v naravno ohranjena območja** – nadgradnja obstoječih vsebin: outdoor aktivnosti, interpretacije narave ipd. (turistične kmetije, ekološke nastanitve, glamping in manjša postajališča za avtodome).



ZASNOVA: zeleni sistem

Zeleni sistem regije temelji na kraški krajini, ki jo opredeljuje preplet kraških polj in ponikovalnic, jamskih sistemov ter obsežnih gozdnih masivov: niz kraških polj od Planine do Cerknice ter Grahovega (predmet Krajske zasnove Cerknjsko jezero in Planinsko polje), Rakov Škocjan, kraška reka Pivka in Pivška presihajoča jezera, Nanoščica s Postojnskim jamskim sistemom, Snežniško - Javorniški gozdovi ter območje Hrušice in Nanosa.

3 nosilne prostorske strukture zelenega sistema:

- **zveznost gozdnih jeder** za zagotavljanje neprekinjene in varne ekološke povezave na regijski, državni in evropski ravni
- **širši vodni prostor kraških polj ter ponikovalnic** kot urejen, povezan in dostopen sistem integriran v urbani prostor regije, (večfunkcionalna modro-zelena infrastruktura)
- **zeleni ring Postojne**: krožni sistem povezanih zelenih površin.

