

Občinski podrobni prostorski načrt OPPN za del enote urejanja prostora HK-58, Občina Hrpelje-Kozina

POBUDA / IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN

pripravljaivec izdelave OPPN:

OBČINA HRPELJE - KOZINA
Reška cesta 14
6240 Kozina

Pobudnik izdelave OPPN:

SUPEROS HOMES d.o.o.
Ameriška ulica 8
1000 Ljubljana

Izdelovalec OPPN:

STUDIO MEDITERANA, Andrej Mlakar s.p.
Cankarjev drevored 16b, 6310 Izola
Andrej Mlakar u.d.i.a.

Številka projekta:

17/25

ID prostorskega akta v zbirki
prostorskih aktov:

Faza:

Pobuda



Odgovorni prostorski načrtovalec:

Andrej Mlakar univ. dipl. ing. arh.
Id. št.: ZAPS A-0948

Podpis: _____

Osebna štampiljka

December 2025

Kazalo vsebine

<i>Kazalo vsebine</i>	2
1. UVODNI PODATKI	3
2. PRAVNA PODLAGA	3
3. PREDMET IN OBMOČJE POBUDE	4
4. NAMEN IN UTEMELJITEV POBUDE	6
4.1. NAMEN POBUDE	6
4.2. URBANISTIČNA IN PROSTORSKA UTEMELJITEV	6
4.3. DRUŽBENA IN EKONOMSKA UTEMELJITEV	6
4.4. SKLADNOST S STRATEŠKIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI (UTEMELJITEV PO 130. ČLENU ZUREP-3)	7
5. OBSTOJEČE STANJE TER PREDSTAVITEV REŠITVE	8
5.1. OBSTOJEČE STANJE	8
5.1.1. LEGA V PROSTORU IN ZNAČILNOSTI OBMOČJA	8
5.1.2. MEJE OBMOČJA IN SOSEDNJE RABE	9
5.1.3. PROMETNA IN KOMUNALNA OPREMLJENOST	9
5.1.4. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	9
5.1.5. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN NAMENSKA RABA	10
5.2. VAROVANA OBMOČJA	11
5.2.1. VAROVANA OBMOČJA KULTURNE DEDIŠČINE	11
5.2.2. OBMOČJA NARAVE	11
5.2.3. OBMOČJA POPLAVNE OGROŽENOSTI IN OBMOČJA VODNIH TELES	12
5.3. OPIS PREDLAGANE UREDITVE	12
5.3.1. URBANISTIČNA ZASNOVA IN PROGRAM	12
5.3.2. PROMETNA UREDITEV IN MIRUJOČI PROMET	12
5.3.3. ZUNANJA UREDITEV IN VPLIVI NA OKOLJE	13
5.3.4. SKLADNOST Z OPN	14
6. SEDANJE IN PRIHODNJE POTREBE V PROSTORU	14
7. SKLADNOST POBUDE Z NADREJENIMI AKTI	15
7.1. SKLADNOST Z DRŽAVNO STRATEGIJO (SPRS 2050)	15
7.2. SKLADNOST Z REGIONALNIM RAZVOJNIM PROGRAMOM (RRP OBALNO-KRAŠKE REGIJE)	16
7.3. SKLADNOST S STRATEŠKIM DELOM OPN HRPELJE-KOZINA	17
8. PRAVNI VIDIK SPREMEMBE RABE	17
8.1. SPREMEMBA PODROBNE NAMENSKE RABE ZNOTRAJ ISTE OSNOVNE NAMENSKE RABE	17
8.2. PODROBNA UTEMELJITEV POGOJEV IZ 130. ČLENA ZUREP-3	18
8.3. NEOBVEZNOST CELOVITE PRESOJE VPLIVOV NA OKOLJE (CPVO)	18
9. OSNUTEK NAČRTA SODELOVANJA JAVNOSTI	19
10. ČASOVNICA IN FINANCIRANJE	20
10.1. FINANCIRANJE PRIPRAVE OPPN	20
10.2. OKVIRNA ČASOVNICA POSTOPKA	20
11. ZAKLJUČEK	22
12. GRAFIČNE PRILOGE	23

1. UVODNI PODATKI

Pobudnik in investitor:

Superos homes d.o.o., Ameriška ulica 8, Ljubljana 1000

Pripravljaivec prostorskega akta / projektant:

Studio mediterana, Andrej Mlakar s.p., Cankarjev drevored 16b, 6310 Izola

Odgovorni prostorski načrtovalec:

Andrej Mlakar univ. dipl. inž. arh. ZAPS PA-0948

Identifikacija območja:

Del enote urejanja prostora (EUP) HK-58.

Veljavni prostorski akt:

Odlok o OPN Občine Hrpelje-Kozina (Uradni list RS, št. 2/18 in spremembe).

2. PRAVNA PODLAGA

Pobuda za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) je pripravljena v skladu z določili veljavne prostorske zakonodaje in občinskih aktov:

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21 s spremembami):

- Pobuda se vlaga na podlagi 126. člena, ki omogoča investitorju podajo pobude za pripravo OPPN.
- Sprememba podrobne namenske rabe iz SSe v SSv se predlaga na podlagi 1. alineje 1. odstavka 130. člena, saj gre za izvedbo razvojnega projekta na obstoječem stavbnem zemljišču, ki je skladen s cilji prostorskega razvoja občine ter regionalnimi in državnimi razvojnimi programi.
- Postopek se vodi skladno z 129. členom.

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Hrpelje-Kozina (Uradni list RS, št. 2/18, 77/19, 161/21, 39/23):

Pobuda upošteva strateške usmeritve za razvoj naselij in pogoje za urejanje območij z namensko rabo prostora Območja stanovanj (SSv) (71. člen).

Strateški razvojni dokumenti:

Resolucija o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 (ReSPR50).

Regionalni razvojni program Obalno-kraške razvojne regije 2021–2027.

3. PREDMET IN OBMOČJE POBUDE

Predmet pobude je priprava in sprejem Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za del enote urejanja prostora HK-58 v naselju Hrpelje.

Pobuda temelji na določilih 1. točke prvega odstavka 130. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3), ki omogoča, da se z OPPN na obstoječih stavbnih zemljiščih spremeni podrobna namenska raba prostora brez predhodne spremembe Občinskega prostorskega načrta (OPN), če gre za izvedbo razvojnega projekta, skladnega s cilji prostorskega razvoja občine.

S predmetnim OPPN se načrtuje:

1. Sprememba podrobne namenske rabe prostora iz obstoječe SSe (območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enostanovanjskih stavb) v SSv (območja večstanovanjske gradnje). Sprememba se izvaja znotraj istega območja osnovne namenske rabe »S« (območja stanovanj), zato ne gre za spremembo osnovne namenske rabe prostora.
2. Določitev prostorskih izvedbenih pogojev za gradnjo nove stanovanjske soseke z večstanovanjskimi stavbami, prometno in komunalno ureditvijo ter zunanjo ureditvijo.

Območje pobude:

Območje pobude se nahaja v delu naselja Hrpelje in predstavlja jugozahodni del funkcionalne enote HK (Hrpelje-Kozina), znotraj enote urejanja prostora HK-58.

Območje obsega zemljišča s parc. št.: 3354/2, 3354/3, 3354/4, 3354/5, 3354/6, 3354/7, 3354/8, 3354/9, 3354/10, 3354/12, 3354/13, 3354/14, 3354/15, 3354/16, 3354/17, 3354/18, 3354/19, 3354/20, 3354/21, 3354/22, 3354/23, 3354/24, 3354/25, 3354/26, 3354/27, 3354/28, 3354/29 in 3354/30. Skupna površina območja pobude znaša približno 10.000 m².



Prikaz območja pobude OPPN na letalskem posnetku s parcelnim stanjem; območje označeno z rdečo črto

Zemljišča predstavljajo nepozidano stavbno zemljišče v urbanem tkivu naselja, ki je komunalno opremljeno oziroma ima omogočen neposreden dostop do javne prometne in komunalne infrastrukture.

Predvidena sprememba namenske rabe:

V veljavnem Odloku o OPN Občine Hrpelje-Kozina (Uradni list RS, št. 2/18 s spremembami) je za obravnavana zemljišča določena podrobna namenska raba SSe (stanovanjske površine pretežno enostanovanjskih stavb), kjer je dopustna gradnja prostostojećih eno- in dvostanovanjskih stavb s faktorjem zazidanosti (FZ) do 0,4.

S pobudo se predlaga sprememba v podrobno namensko rabo SSv (območja večstanovanjske gradnje). Ta raba skladno s 71. členom Odloka o OPN omogoča:

- gradnjo večstanovanjskih stavb,
- višjo gostoto poselitve ob enakem faktorju zazidanosti (FZ do 0,4),
- možnost umeščanja poslovnih, trgovskih in storitvenih dejavnosti v pritličja objektov,
- Višinske gabarite do 17 m (vila bloki ali nižji bloki).

Načrtovana prostorska ureditev

Namen priprave OPPN je umestitev sodobne stanovanjske soseske, ki bo obsegala:

1. Gradnjo večstanovanjskih stavb: Predvidena je postavitve deset prosto stojećih večstanovanjskih objektov (vila blokov), ki bodo oblikovani sodobno in energetsko učinkovito.
2. Mirujoči promet: Skladno z zahtevami za območja SSv in ciljem ohranjanja kvalitetnih zunanjih površin bo večina parkirnih mest (najmanj 75 %) zagotovljena v podzemnih garažah pod objekti ali pod zunanjo ureditvijo. S tem se razbremení parter in poveča delež zelenih površin.
3. Zunanja ureditev: Površine med objekti bodo namenjene pešcem, otroškí igriščem, parkovnim ureditvam in zasebnim atrijem stanovanj v pritličju.
4. Infrastruktura: Območje se bo prometno navezalo na obstoječe javno cestno omrežje naselja Hrpelje, znotraj soseske pa bo urejen dostop predvsem za interventna vozila in dostavo, medtem ko bo motorni promet usmerjen neposredno v podzemne garaže.

4. Namen in utemeljitev pobude

4.1. Namen pobude

Osnovni namen pobude je priprava prostorskega akta (OPPN), ki bo omogočil realizacijo sodobne stanovanjske soseske v središču naselja Hrpelje. Investitor namerava na območju, velikem približno 10.000 m², zgraditi večstanovanjske stavbe s pripadajočo prometno in komunalno infrastrukturo ter urejenimi zelenimi površinami.

Za realizacijo investicijske namere je ključna sprememba podrobne namenske rabe prostora iz obstoječe SSe (stanovanjske površine za enostanovanjsko gradnjo) v SSv (stanovanjske površine za večstanovanjsko gradnjo).

Cilj projekta je zagotoviti nov, kakovosten stanovanjski fond na lokaciji, ki je zaradi svoje lege v občinskem središču in odlične prometne povezanosti (bližina avtocestnega priključka, železniške postaje) strateško primerna za gostejšo poselitve.

4.2. Urbanistična in prostorska utemeljitev

Predlagana sprememba rabe iz SSe v SSv je utemeljena z načelom racionalne rabe prostora in zgoščevanja poselitve v urbanih središčih, kar je temeljna usmeritev sodobnega prostorskega načrtovanja in veljavnega OPN Občine Hrpelje-Kozina.

- Racionalna raba prostora v središču: Območje pobude se nahaja v urbanem tkivu naselja Hrpelje, ki je v OPN opredeljeno kot pomembnejše lokalno središče. Trenutna namenska raba (SSe) na tako veliki, sklenjeni površini (10.000 m²) v središču naselja narekuje ekstenzivno gradnjo (individualne hiše), kar predstavlja neracionalno izrabo dragocenega stavbnega zemljišča.
- Primerjava parametrov pozidave:
 - o Obstoječa raba (SSe): Omejuje višino objektov na 10 m, kar omogoča le nižjo gostoto poselitve in večjo porabo tal za posamezno stanovanjsko enoto.
 - o Predlagana raba (SSv): Omogoča gradnjo objektov do višine 17 m (kar ustreza etažnosti P+3 do P+4). S preходом na SSv se na isti tlorisni površini zagotovi bistveno večje število stanovanjskih enot, hkrati pa se z zahtevo po podzemnem parkiranju (75 % PM v garažah) sprostijo zunanje površine za ozelenitev in javni program.
- Sanacija in zaokrožitev naselja: Projekt bo zapolnil večjo vrzel v pozidavi (t. i. "urban infill") in s tem prispeval k sklenjeni podobi naselja, namesto da bi se naselje širilo na kmetijska zemljišča na obrobju.

4.3. Družbena in ekonomska utemeljitev

Projekt neposredno odgovarja na izkazane potrebe po stanovanjih v Obalno-kraški regiji in Občini Hrpelje-Kozina:

- Reševanje stanovanjske problematike: Regija se sooča s pomanjkanjem cenovno dostopnih stanovanj. Večstanovanjska gradnja (SSv) je tipološko in cenovno dostopnejša za mlade družine in delovno aktivno prebivalstvo kot gradnja individualnih hiš (SSe).
- Krepitev vitalnosti občinskega središča: Povečanje števila prebivalcev v samem središču Kozine bo imelo pozitiven multiplikativen učinek na lokalno gospodarstvo,

storitve in javne ustanove (šola, vrtec, trgovine), ki so v neposredni bližini in so peš dostopne.

- Razvojni projekt: Investicija predstavlja razvojni projekt zasebnega investitorja, ki pa s svojo vsebino uresničuje javni interes po zagotavljanju stanovanjske oskrbe na prometno optimalni lokaciji.

4.4. Skladnost s strateškimi razvojnimi dokumenti (Utemeljitev po 130. členu ZUreP-3)

Pobuda za spremembo namenske rabe v postopku OPPN temelji na skladnosti s strateškimi cilji, opredeljenimi v občinskih, regionalnih in državnih aktih:

1. Skladnost z OPN Občine Hrpelje-Kozina: Strateški del OPN kot vizijo razvoja določa »krepitev vloge Kozine in Hrpelj kot občinskega središča« ter usmerja poselitev v »notranji razvoj naselij z zgostitvami«. Predlagana zgostitev s prehodom na SSv je neposredna realizacija te strateške usmeritve.
2. Skladnost z Resolucijo o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 (ReSPR50): Projekt sledi cilju usmerjanja stanovanjske gradnje v urbana središča, ki so dobro opremljena z javnim potniškim prometom (Hrpelje - Kozina kot vozlišče železnice in avtobusnih povezav), s čimer se spodbuja trajnostna mobilnost in zmanjšuje odvisnost od avtomobila.
3. Skladnost z Regionalnim razvojnim programom (RRP) Obalno-kraške regije: Projekt prispeva k cilju izboljšanja stanovanjske oskrbe v regiji in podpira policentrični razvoj z krepitvijo zalednih središč, kar razbremenjuje pritisk na obalna mesta.

Glede na navedeno pobuda izpolnjuje pogoje iz 1. točke prvega odstavka 130. člena ZUreP-3, saj gre za izvedbo razvojnega projekta na obstoječem stavbnem zemljišču, ki je skladen s cilji prostorskega razvoja občine in širšimi razvojnimi programi.

5.1.2. Meje območja in sosednje rabe

Območje urejanja meji na naslednje prostorske enote:

- Zahod: Na zahodni strani območje meji na enoto urejanja prostora EUP HK-19, ki predstavlja večjo obrtno-industrijsko cono z večjimi proizvodnimi in poslovnimi stavbami. Predlagana večstanovanjska gradnja (SSv) bo s svojo maso in višino predstavljala ustrezen prehod in vizualno bariero med industrijskim delom in individualno stanovanjsko gradnjo na vzhodu.
- Vzhod: Vzhodno od območja se nahaja obstoječe naselje z gosto pozidavo individualnih stanovanjskih stavb (prevladujoča raba SSe).
- Sever: Severno se nahaja še nepozidan del stavbnih zemljišč, predviden za širitev stanovanjskega naselja.
- Jug: Južni rob območja predstavlja enota EUP HK-33 z namensko rabo PC (površine cest), ki služi kot prometna povezava in ločnica do enote EUP M-53 (gozdna zemljišča). Gozdni rob na jugu predstavlja naravno kakovost in vizualno zaledje bodoče soseske.

5.1.3. Prometna in komunalna opremljenost

Območje odlikuje izjemna prometna dostopnost, ki je značilna za Občino Hrpelje - Kozina kot prometno vozlišče:

- Cestna povezava: Območje je umeščeno v neposredno bližino glavnih prometnic in avtocestnega priključka (AC A1 Koper-Ljubljana), kar omogoča hitro povezavo z regijskimi središči (Koper, Trst, Ljubljana).
- Javni potniški promet: Lokacija je v peš dostopni razdalji do železniške postaje Hrpelje-Kozina in avtobusnih postajališč, kar podpira usmeritve trajnostne mobilnosti iz Resolucije o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050.
- Komunalna oprema: Javna gospodarska javna infrastruktura (vodovod, kanalizacija, elektrika, telekomunikacije) se nahaja na robu območja oziroma je v fazi dogradnje, kar izpolnjuje pogoje za gradnjo na stavbnih zemljiščih.

5.1.4. Družbena infrastruktura

Zaradi lege v občinskem središču je lokacija dobro oskrbljena s centralnimi dejavnostmi. V neposredni bližini (radij 500–1000 m) se nahaja vsa ključna družbena infrastruktura:

- Osnovna šola in vrtec,
- Zdravstveni dom in lekarna,
- Trgovine, pošta, banka in upravne storitve.

Bližina teh storitev utemeljuje smiselnost povečanja gostote poselitve (SSv), saj so storitve dostopne peš, brez uporabe osebnega avtomobila.

5.1.5. Veljavni prostorski akti in namenska raba

Zemljišča se nahajajo v enoti urejanja prostora EUP HK-58. Po veljavnem Odloku o OPN je za območje določena podrobna namenska raba SSe (stanovanjske površine za prosto stoječo gradnjo pretežno enostanovanjskih stavb).

Veljavni prostorski izvedbeni pogoji za SSe določajo:

- Faktor zazidanosti (FZ): do 0,4.
- Višina stavb: do 10 m.
- Tipologija: Eno- in dvostanovanjske stavbe.

Takšni pogoji na območju velikosti cca 10.000 m² v središču naselja ne omogočajo racionalne izrabe prostora. Za realizacijo razvojnega projekta gradnje večstanovanjske soseske je nujna sprememba podrobne namenske rabe v SSv (večstanovanjska gradnja), ki ob enakem faktorju zazidanosti (0,4) omogoča:

- Gradnjo večstanovanjskih stavb.
- Višino stavb do 17 m, kar omogoča boljši izkoristek zemljišča in večje število stanovanj.



Prikaz namenske rabe OPN

5.2. Varovana območja

Na območju pobude (del EUP HK-58) in v njegovem vplivnem območju so bili na podlagi vpogleda v veljavni Odlok o OPN Občine Hrpelje-Kozina in javne evidence (Atlas okolja, eVRD) identificirani naslednji varstveni režimi, ki jih bo potrebno upoštevati pri pripravi OPPN.

5.2.1. Varovana območja kulturne dediščine

Skladno s 53. členom Odloka o OPN je treba upoštevati objekte in območja kulturne dediščine.

Stanje na območju: Na samem območju urejanja (EUP HK-58) [Vstavite: "ni registriranih enot kulturne dediščine" ALI "se nahaja enota..." če obstaja].

Arheološki potencial: Ker gre za poseg na stavbnem zemljišču v bližini zgodovinskih poselitvenih jeder, velja splošni arheološki varstveni režim. V kolikor bi predhodne raziskave nakazale prisotnost ostalin, bo v fazi priprave OPPN potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje pristojne območne enote ZVKDS.

5.2.2. Območja narave

Na celotnem območju predlaganega OPPN se nahaja Ekološko pomembno območje EPO Kras z ID številko območja 51100.



Prikaz območij naravnih vrednot; vir atlas okolja dec. 2025

5.2.3. Območja poplavne ogroženosti in območja vodnih teles

Na obočju se ne nahajajo vodna telesa površinskih vod kot tudi ne telesa podzemnih vod. Prav tako se območje ne nahaja na območjih poplavne nevarnosti.

Območje občine leži na občutljivem kraškem svetu, zato je varstvo podzemne vode ključno (56. in 58. člen OPN).

Odvajanje voda: Ker gre za zgostitev poselitve (SSv), bo v fazi OPPN načrtovana dosledna ločitev padavinskih in komunalnih odpadnih voda. Komunalne vode se bodo odvajale v javno kanalizacijo in na čistilno napravo. Padavinske vode s streh se bodo prioriteto ponikale (če geomehanske razmere to dopuščajo) ali zadrževale v retencijskih bazenih pred izpustom, s čimer se ne bo poslabšal odtočni režim.

5.3. Opis predlagane ureditve

5.3.1. Urbanistična zasnova in program

Znotraj območja OPPN je predvidena gradnja sodobne stanovanjske soseske, ki jo sestavlja 10 prosto stoječih večstanovanjskih stavb. Objekti so zasnovani kot vila bloki oziroma nižji večstanovanjski objekti, ki se s svojimi gabariti in oblikovanjem prilagajajo merilu naselja ter naravni konfiguraciji terena.

Programska zasnova predvideva:

- Skupno 200 stanovanjskih enot (povprečno 20 stanovanj na posamezno stavbo).
- Etažnost objektov bo sledila določilom OPN za namensko rabo SSV, ki dovoljuje višino do 17 metrov, kar omogoča optimalno izrabo prostora ob ohranjanju kakovostnih bivalnih pogojev.
- Lega objektov bo sledila naravnemu padcu terena, s čimer se bodo zmanjšali potrebni zemeljski posegi (vkopi/nasipi) in zagotovila boljša osončenost stanovanj.

5.3.2. Prometna ureditev in mirujoči promet

Prometna zasnova temelji na konceptu soseske brez motornega prometa na parterju, kar zagotavlja visoko varnost in kakovost bivanja. Motorni promet se takoj ob vstopu v sosesko umakne v podzemne etaže.

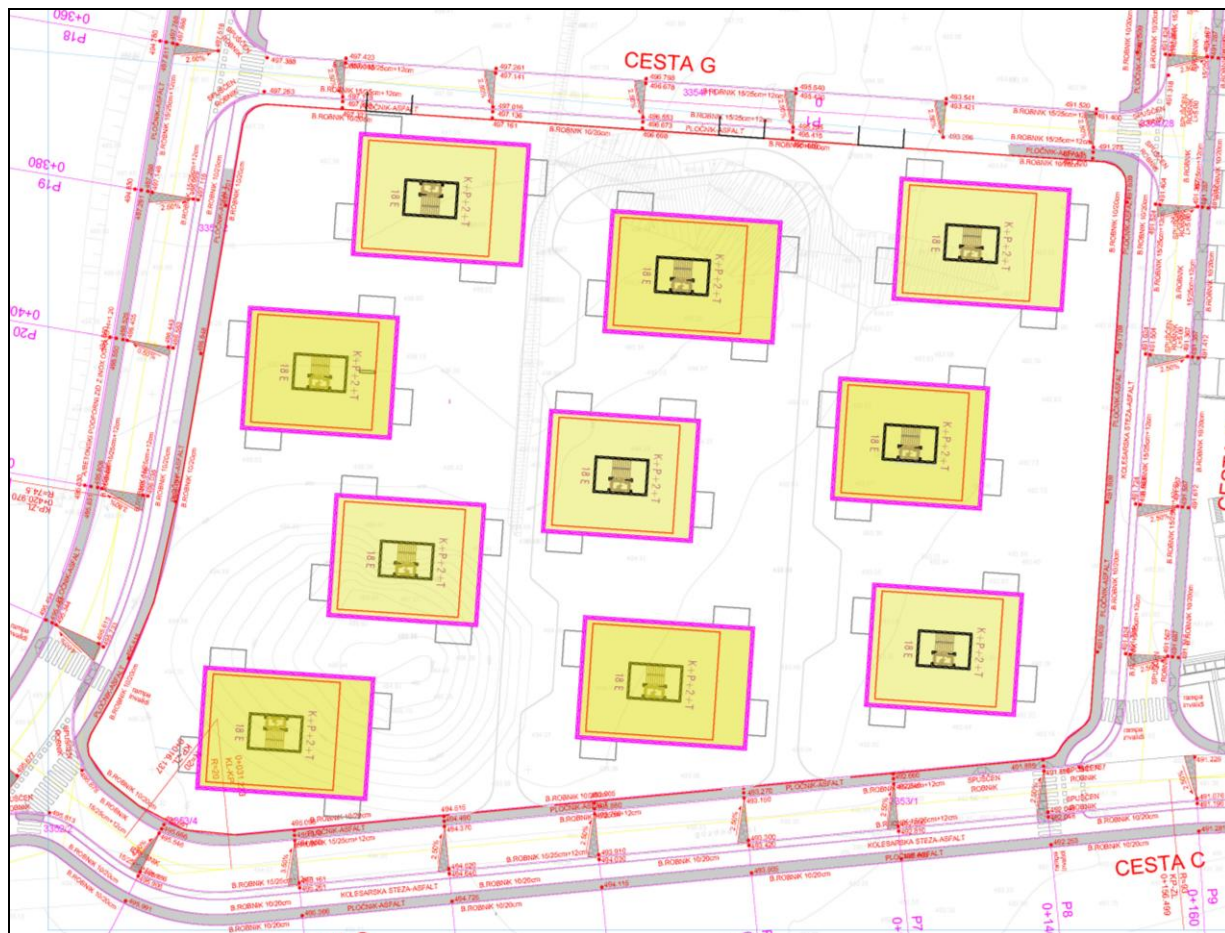
Zasnova mirujočega prometa predvideva izgradnjo treh ločenih podzemnih garaž, ki so funkcionalno povezane s pripadajočimi stanovanjskimi stavbami:

- Zahodna garaža: Služi potrebam 4 stanovanjskih stavb.
- Osrednja garaža: Služi potrebam 3 stanovanjskih stavb.
- Vzhodna garaža: Služi potrebam 3 stanovanjskih stavb.

Uvozi in dostopi:

- Uvozi v vse tri garaže so locirani na robovih območja, z neposrednim navezovanjem na obstoječe oziroma predvidene javne ceste. S tem se prepreči tranzitni promet skozi osrednji del soseske.
- Znotraj območja OPPN so predvidene le poti za pešce in kolesarje ter utrjene površine za intervencijska vozila in dostavo, ki bodo urejene tako, da se vizualno zlijejo z zunanjo ureditvijo (tlakovanje, zatravljene rešetke).

Parkirne kapacitete: Število parkirnih mest bo dimenzionirano skladno s parkirnimi normativi iz 32. člena Odloka o OPN za večstanovanjske stavbe (od 1 do 2 PM na stanovanje, glede na velikost). Skladno z zahtevo 31. člena OPN za območja SSV bo velika večina parkirnih mest (več kot 75 %) zagotovljena v podzemnih garažah, preostanek (za obiskovalce) pa na terenu ob uvozih v sosesko.



Prikaz predlagane ureditve

5.3.3. Zunanja ureditev in vplivi na okolje

Zelene površine: Ker se promet umika pod zemljo, bo parter med objekti v celoti namenjen zunanji bivalni ureditvi – zelenicam, otroškim igriščem in prostorom za druženje stanovalcev.

Prilagajanje terenu: Stavbe in podzemne garaže bodo kaskadno prilagojene obstoječi topografiji. S tem se minimizirajo posegi v naravno konfiguracijo terena in oporni zidovi.

Vplivi na sosednja območja: Predlagana ureditev je zasnovana kot samozadostna celota. Vse potrebne površine za funkcioniranje soseske (parkiranje, manipulacija, zbiranje odpadkov, zelene površine) so zagotovljene znotraj meje OPPN. Ureditev ne bo imela negativnih vplivov na osončenje ali dostopnost sosednjih obstoječih objektov.

Komunalna oprema: Območje se bo priključilo na javno gospodarsko infrastrukturo, ki se nahaja na robovih območja (vodovod, kanalizacija, elektrika), kapacitete pa so skladne s predvideno zgostitvijo poselitve.

5.3.4. Skladnost z OPN

Predlagana rešitev v celoti upošteva prostorske izvedbene pogoje, ki jih Odlok o OPN predpisuje za namensko rabo SSV (območja večstanovanjske gradnje):

- Faktor zazidanosti ne bo presegal 0,4.
- Zagotovljen bo ustrezen delež zelenih površin.
- Parkiranje je rešeno pretežno podzemno.
- Višinski gabariti so znotraj dovoljenih 17 m.

6. Sedanje in prihodnje potrebe v prostoru

Analiza stanja v Obalno-kraški razvojni regiji in Občini Hrpelje-Kozina kaže na izrazito neskladje med razpoložljivim stanovanjskim fondom in dejanskimi potrebami prebivalstva. Regija se sooča s specifičnimi demografskimi in socialno-ekonomskimi izzivi, ki narekujejo spremembo pristopa k načrtovanju poselitve, od ekstenzivnega širjenja naselij k intenzivnejšemu notranjemu razvoju in zgoščevanju v urbanih središčih.

Stanovanjska problematika in demografski izzivi:

Obalno-kraška regija se, kot izhaja iz Regionalnega razvojnega programa (RRP) za obdobje 2021–2027, sooča z velikim pomanjkanjem cenovno dostopnih stanovanj. Visoke cene nepremičnin v obalnih mestih (Koper, Izola, Piran) ustvarjajo pritisk na zaledna naselja, med katerimi ima Občina Hrpelje-Kozina zaradi svoje strateške lege ključno vlogo. Občina Hrpelje-Kozina je v strateškem delu OPN prepoznana kot demografsko ogroženo območje z visokim deležem starejšega prebivalstva in nizko rodnostjo, zato je ključni razvojni cilj zagotavljanje pogojev za zadržanje mladih in priseljevanje delovno aktivnega prebivalstva. Obstoječa namenska raba na območju pobude (SSe), ki predvideva gradnjo individualnih hiš, ne odgovarja na te potrebe, saj generira stanovanjski fond, ki je prostorsko potraten in finančno težje dosegljiv ciljnim skupinam (mlade družine, prvi iskalci stanovanja). Nasprotno pa gradnja večstanovanjskih objektov (SSV) omogoča zagotovitev večjega števila manjših in cenovno dostopnejših enot, kar neposredno prispeva k izboljšanju demografske slike in socialne strukture občine.

Krepitev vloge središča in racionalna raba prostora:

Občina Hrpelje-Kozina je v Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 in občinskem OPN opredeljena kot pomembnejše lokalno središče in prometno vozlišče, kjer se križajo železniške in cestne povezave. Sodobna načela prostorskega načrtovanja, zapisana v državnih in regionalnih strategijah, narekujejo, da se poselitev prednostno usmerja na taka območja, ki so dobro opremljena z javnim potniškim prometom in družbeno infrastrukturo. Ohranjanje nizke gostote poselitve (SSe) na 10.000 m² velikem, komunalno opremljenem zemljišču v samem središču naselja bi bilo v nasprotju z načelom racionalne rabe prostora in trajnostnega razvoja. S prehodom na namensko rabo SSV se na isti površini zagotovi bivalni prostor za bistveno večje število prebivalcev, s čimer se preprečuje nepotrebno širjenje naselja na kmetijska zemljišča na obrobju (t. i. "urban sprawl") in sledi smernici »notranjega razvoja naselij z zgostitvami«, ki je ena osrednjih usmeritev veljavnega OPN.

Trajnostna mobilnost in kakovost bivanja:

Umeščanje večje koncentracije prebivalcev na lokacijo, ki je peš dostopna do železniške in avtobusne postaje ter vseh ključnih storitev (šola, vrtec, trgovine, zdravstveni dom), neposredno podpira cilje trajnostne mobilnosti in zmanjšuje odvisnost od osebnega avtomobila za vsakodnevne opravke. To je skladno s cilji Strategije razvoja prometa in RRP, ki spodbujata razvoj poselitve ob vozliščih javnega prometa. Predlagana ureditev z večstanovanjskimi stavbami in podzemnim parkiranjem omogoča tudi oblikovanje

kakovostnih, prometno razbremenjenih zunanjih površin, kar pri individualni gradnji na manjših parcelah pogosto ni mogoče doseči v takšnem obsegu.

Zaključno lahko ugotovimo, da predlagana sprememba v SSv ni le investicijski interes, temveč nujen urbanistični odgovor na sedanje in prihodnje potrebe prostora. Zgoščevanje poselitve v središču Kozine je optimalna rešitev za zagotavljanje manjkajočega stanovanjskega fonda, krepitev vitalnosti naselja in varovanje odprte krajine pred razpršeno gradnjo.

7. Skladnost pobude z nadrejenimi akti

Pobuda za pripravo OPPN s spremembo namenske rabe temelji na doslednem upoštevanju hierarhije prostorskih aktov. Predlagana prostorska ureditev (sprememba iz SSe v SSv in gradnja večstanovanjske soseske) ni le lokalna investicijska namera, temveč predstavlja neposredno realizacijo strateških usmeritev države in regije na lokalni ravni.

V nadaljevanju je podrobno predstavljena skladnost s ključnimi strateškimi dokumenti, ki utemeljujejo javni interes za predlagano spremembo.

7.1. Skladnost z Državno strategijo (SPRS 2050)

Resolucija o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 (ReSPR50) kot temeljni državni strateški dokument določa okvir za usmerjanje prostorskega razvoja, ki temelji na načelih trajnosti, racionalne rabe virov in kakovosti bivanja. Predlagana pobuda za spremembo namenske rabe v SSv v središču Kozine neposredno uresničuje ključne strateške cilje ReSPR50, in sicer:

Uresničevanje koncepta notranjega razvoja in zgoščevanja:

ReSPR50 kot prioriteto postavlja notranji razvoj naselij s prenovo in zgoščevanjem obstoječih urbanih območij, s čimer se preprečuje nenadzorovano širjenje naselij na kmetijska in gozdna zemljišča (t. i. urban sprawl). Območje pobude (EUP HK-58) predstavlja degradirano oziroma neizkoriščeno stavbno zemljišče znotraj strnjene naselja (t. i. urban infill). Ohranitev obstoječe namenske rabe (SSe), ki na 10.000 m² velikem zemljišču v središču naselja predvideva ekstenzivno gradnjo individualnih hiš, bi bila v neposrednem nasprotju z načelom racionalne rabe prostora. Predlagana sprememba v SSv (večstanovanjska gradnja) omogoča bistveno učinkovitejšo izrabo prostora in doseganje višje gostote bivanja, kar je skladno z usmeritvijo, da se nova pozidava prednostno usmerja na komunalno opremljena zemljišča znotraj naselij.

Podpora policentričnemu urbanemu sistemu:

Državna strategija temelji na konceptu policentričnega urbanega sistema, kjer imajo središča, kot je Hrpelje-Kozina (opredeljeno kot središče medobčinskega pomena), ključno vlogo pri zagotavljanju delovnih mest, storitev in stanovanj za širše zaledje. Da lahko naselje opravlja funkcijo nosilca razvoja v regiji, mora zagotavljati zadostno kritično maso prebivalcev in ustrezno urbano strukturo. Gradnja večstanovanjskih objektov (SSv) krepi urbani značaj Kozine in utrjuje njeno vlogo v omrežju naselij, medtem ko bi nadaljevanje gradnje enostanovanjskih hiš (SSe) naselje ohranjalo na ravni spalnega naselja z nizko stopnjo samooskrbe.

Povezovanje poselitve in javnega potniškega prometa (TOD):

Ena ključnih usmeritev ReSPR50 je usmerjanje stanovanjske gradnje in dejavnosti na območja, ki so dobro dostopna z javnim potniškim prometom, ter na vozlišča javnega prometa. Občina Hrpelje-Kozina predstavlja eno najpomembnejših prometnih vozlišč v regiji (križišče železniških in cestnih povezav). Umestitev večje koncentracije prebivalcev (SSv) na

lokacijo, ki je peš dostopna do železniške in avtobusne postaje, neposredno podpira cilje trajnostne mobilnosti. Zgoščevanje poselitve ob prometnih vozliščih povečuje ekonomsko upravičenost javnega prevoza in dolgoročno zmanjšuje odvisnost od osebnega motornega prometa, kar je ključno za prehod v nizkoogljivo družbo.

Zagotavljanje kakovostnega bivalnega okolja in dostopnosti storitev:

Strategija poudarja pomen zagotavljanja raznolike stanovanjske ponudbe v bližini oskrbnih dejavnosti. Predlagana lokacija omogoča bivanje po načelu »mesta kratkih razdalj«, saj so vrtec, šola, zdravstveni dom in trgovine dosegljivi peš. S spremembo rabe v SSv se omogoči gradnja stanovanj, ki so cenovno dostopnejša in primernejša za različne demografske skupine (mlade družine, starejši), kar prispeva k socialni mešanosti in vitalnosti naselja, kar je eden izmed ciljev kakovostnega bivalnega okolja v ReSPR50.

7.2. Skladnost z Regionalnim razvojnim programom (RRP Obalno-kraške regije)

Regionalni razvojni program (RRP) Obalno-kraške razvojne regije 2021–2027 je temeljni programski dokument, ki opredeljuje razvojne prioritete regije. Predlagana pobuda za spremembo namenske rabe in izgradnjo večstanovanjske soseske v Kozini se neposredno vključuje v uresničevanje 3. razvojne prioritete: Dvig kakovosti življenja, in sicer zlasti v segmentu zagotavljanja ustreznih bivalnih pogojev in uravnoveženega demografskega razvoja.

Skladnost se izkazuje v naslednjih ključnih točkah:

- Reševanje akutne stanovanjske problematike in beg možganov: RRP kot eno ključnih razvojnih ovir regije prepoznava pomanjkanje cenovno dostopnih stanovanj, kar negativno vpliva na demografsko sliko in gospodarsko konkurenčnost. Visoke cene nepremičnin v obalnih mestih (Koper, Izola, Piran) so pogosto nedosegljive za mlade družine in prve iskalce zaposlitve, kar povzroča odseljevanje mladih izobraženih kadrov. Projekt v Kozini (EUP HK-58) ponuja strateško rešitev v zaledju, kjer so stroški zemljišč nižji, kar omogoča gradnjo stanovanj po dostopnejših cenah. Sprememba rabe iz SSe v SSv je pri tem nujen ukrep, saj le večstanovanjska gradnja omogoča doseganje ekonomije obsega in s tem nižjo ceno na kvadratni meter v primerjavi z individualno gradnjo. Z zagotovitvijo cca. 200 novih stanovanjskih enot na lokaciji z odlično prometno povezavo do obalnih gospodarskih središč projekt neposredno prispeva k zadrževanju delovno aktivnega prebivalstva v regiji.
- Uravnovežen policentrični razvoj in krepitev funkcionalnih zaledij: Strateški cilj RRP je zmanjševanje razvojnih razlik znotraj regije in spodbujanje policentričnega razvoja, ki razbremenjuje pritisk na preobremenjen obalni pas. Občina Hrpelje-Kozina je v regionalnem merilu prepoznana kot ključno zaledno središče, ki prevzema vlogo oskrbnega in zaposlitvenega centra za širše območje Krasa in Brkinov. Za opravljanje te vloge naselje potrebuje ustrezno urbano strukturo in kritično maso prebivalcev. Predlagana zgostitev poselitve v središču Kozine (SSv) krepi urbano vitalnost naselja in preprečuje, da bi Občina Hrpelje-Kozina ostala zgolj tranzitno naselje. S tem se uresničuje cilj RRP po vzpostavitvi močnih lokalnih središč, ki so sposobna zagotavljati visoko kakovost bivanja in storitev, s čimer se zmanjšuje potreba po dnevnih migracijah za osnovne storitve.
- Racionalna raba prostora in varstvo okolja: RRP poudarja pomen trajnostnega upravljanja s prostorom in varstva naravnih virov. Predlagana pozidava sledi tem načelom, saj se umešča na obstoječe, komunalno opremljeno stavbno zemljišče znotraj naselja (t. i. brownfield oz. zapolnitev vrzeli), s čimer se ohranjajo kmetijska in gozdna zemljišča na obrobju. Koncentracija poselitve na prometno optimalni lokaciji

(železnica, AC) je tudi v skladu z regijskimi prizadevanji za trajnostno mobilnost in zniževanje ogljičnega odtisa.

7.3. Skladnost s strateškim delom OPN Hrpelje-Kozina

Pobuda je v celoti usklajena z vizijo in cilji, zapisanimi v strateškem delu veljavnega Odloka o OPN Občine Hrpelje-Kozina:

Vizija razvoja:

OPN jasno določa vizijo prostorskega razvoja: »Vizija prostorskega razvoja Občine Hrpelje-Kozina je ustvariti takšne razmere v prostoru, ki bodo omogočile krepitev vloge Kozine in Hrpelj kot občinskega središča...«. Večstanovanjska gradnja (SSv) s svojo urbano tipologijo in gostoto bistveno bolj prispeva h kreptvi mestotvornega značaja središča kot razpršena individualna gradnja (SSe).

Zgoščevanje poselitve:

Strateški del OPN kot prednostno usmeritev navaja: »Pri usmerjanju poselitve se osredotoča na notranji razvoj naselij, prenovu in zaključevanje obstoječih poselitvenih območij... z zgostitvami oziroma zaokroževanjem obstoječih naselij«. Predlagana sprememba rabe je operativna izvedba tega cilja. Ohranjanje nizke gostote (SSe) na 10.000 m² komunalno opremljenega zemljišča v središču bi bilo v neposrednem nasprotju z načelom racionalne rabe prostora in zgoščevanja, ki ga zapoveduje OPN.

Demografska revitalizacija:

OPN prepoznava demografsko ogroženost občine. Zagotavljanje stanovanj za mlade družine in delovno aktivno prebivalstvo (kar omogoča tipologija SSv) je ključen ukrep za izboljšanje demografske slike.

8. Pravni vidik spremembe rabe

Pobuda za pripravo OPPN temelji na določilih Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3), ki v 130. členu omogoča instrument OPPN s spremembo namenske rabe. Ta instrument je namenjen pospešitvi investicijskih ciklov na strateško pomembnih lokacijah znotraj naselij, kjer toga hierarhija prostorskih aktov ne sledi dinamiki razvojnih potreb.

V nadaljevanju podrobno dokazujemo izpolnjevanje vseh zakonskih predpostavk za uporabo tega postopka ter utemeljujemo, zakaj za predmetni akt ni potrebna izvedba celovite presoje vplivov na okolje.

8.1. Sprememba podrobne namenske rabe znotraj iste osnovne namenske rabe

Skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta in 71. členom Odloka o OPN Občine Hrpelje-Kozina se namenska raba prostora deli na osnovno in podrobnejšo.

Dejansko stanje:

Območje pobude (EUP HK-58) ima v veljavnem OPN določeno podrobno namensko rabo SSe (stanovanjske površine za enostanovanjsko gradnjo).

Predlog:

S pobudo se predlaga sprememba v podrobno namensko rabo SSv (stanovanjske površine za večstanovanjsko gradnjo).

Pravna kvalifikacija:

Obe kategoriji (SSe in SSv) spadata v isto območje osnovne namenske rabe »S – Območja stanovanj«. Predlagana sprememba torej ne posega v bilanco osnovne namenske rabe v občini, temveč gre zgolj za prestrukturiranje znotraj že določenih poselitvenih območij.

8.2. Podrobna utemeljitev pogojev iz 130. člena ZUreP-3

Prva alineja prvega odstavka 130. člena ZUreP-3 določa kumulativno izpolnjevanje dveh pogojev za spremembo rabe z OPPN brez predhodne spremembe OPN. Za predmetno pobudo sta oba pogoja v celoti izpolnjena:

- **POGOJ 1:** Poseg na obstoječih stavbnih zemljiščih Zakon izrecno omejuje uporabo tega člena na obstoječa stavbna zemljišča.

Izpolnjevanje pogoja: Celotno območje pobude (EUP HK-58) je v veljavnem prostorskem planu (OPN) že opredeljeno kot stavbno zemljišče z namensko rabo SSe. Pobuda ne predvideva širitve stavbnih zemljišč na kmetijska ali gozdna zemljišča, temveč zgolj intenzifikacijo rabe na že degradiranem oziroma nepozidanem stavbnem zemljišču znotraj naselja.

- **POGOJ 2:** Izvedba razvojnega projekta v skladu z razvojnimi programi Zakon dopušča spremembo rabe zaradi izvedbe drugih razvojnih projektov (tudi zasebnih), če so ti skladni z občinskim, regionalnim ali državnim razvojnim programom.

Izpolnjevanje pogoja: Kot je podrobno obrazloženo v poglavjih 7.1 do 7.3 te pobude, projekt gradnje večstanovanjske soseske neposredno uresničuje cilje treh ključnih razvojnih dokumentov:

- o Državni nivo (ReSPR50): Projekt uresničuje cilj usmerjanja stanovanjske gradnje v urbana središča in na vozlišča javnega prometa (Občina Hrpelje-Kozina kot vozlišče), kar je prepoznano kot državni razvojni interes za trajnostno mobilnost.
- o Regionalni nivo (RRP 2021-2027): Projekt predstavlja razvojni odgovor na regionalno prioriteto »Dvig kakovosti življenja« in reševanje stanovanjske stiske v regiji s krepitvijo zalednih središč.
- o Občinski nivo (Strateški del OPN): Projekt je skladen z vizijo krepitve vloge Kozine kot občinskega središča in operativno izvaja usmeritev o »notranjem razvoju z zgostitvami«, ki je zapisana v strateškem delu OPN.

Zaključek:

Investicijska namera izkazuje vse lastnosti »razvojnega projekta«, saj presega zgolj interes investitorja in z uresničevanjem javnih strategij (gostota, mobilnost, stanovanjska oskrba) prispeva k skladnemu prostorskemu razvoju.

8.3. Neobveznost celovite presoje vplivov na okolje (CPVO)

V skladu z določili 128. člena ZUreP-3 je bila opravljena predhodna presoja potrebe po izvedbi CPVO:

- **Zakonski kriterij:** Tretji odstavek 128. člena ZUreP-3 določa, da je CPVO obvezna za OPPN, če gre za spremembo območja osnovne namenske rabe prostora.
- **Utemeljitev:** Ker pobuda predvideva le spremembo podrobne namenske rabe (iz SSe v SSv) znotraj iste osnovne rabe (S), zakonski pogoj za avtomatsko izvedbo CPVO ni izpolnjen.

- Presoja verjetnosti pomembnih vplivov (screening): Območje se nahaja znotraj urbaniziranega dela naselja, je komunalno opremljeno in ne posega v območja ohranjanja narave (Natura 2000, zavarovana območja). Povečanje gostote poselitve (iz SSe v SSv) na tej lokaciji ne predstavlja tveganja za okolje, ki bi zahtevalo celovito presoj, saj so vsi vplivi (komunalne vode, promet) obvladljivi znotraj obstoječe infrastrukture in standardnih omilitvenih ukrepov, določenih v OPN. Zato se ocenjuje, da CPVO ni potrebna.

9. Osnutek načrta sodelovanja javnosti

Skladno s tretjim odstavkom 119. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) mora sklep o pripravi OPPN vsebovati tudi načrt vključevanja javnosti. Ker gre za prostorsko ureditev, ki posega v obstoječe urbano tkivo naselja in spreminja podrobno namensko rabo, je pravočasno in transparentno obveščanje javnosti ključno za uspešno izvedbo postopka.

Načrt sodelovanja javnosti predvideva naslednje faze in aktivnosti:

- Objava sklepa o pripravi in začetek postopka:

Občina Hrpelje-Kozina bo javnost o začetku postopka priprave OPPN seznanila z objavo Sklepa o pripravi OPPN v Uradnem listu Republike Slovenije in na spletni strani občine. Z objavo se javnost seznani z območjem, predmetom načrtovanja in predvideno časovnico postopka.

- Faza osnutka in javna razgrnitev

To je osrednja faza sodelovanja javnosti. Ko bo pripravljen dopolnjen osnutek OPPN (po pridobitvi prvih mnenj nosilcev urejanja prostora), bo Občina zagotovila:

- o Javna razgrnitev: Dopolnjen osnutek OPPN bo javno razgrnjen za obdobje najmanj 30 dni. Gradivo bo v analogni obliki na vpogled v prostorih Občine Hrpelje-Kozina in v prostorih Krajevne skupnosti, v digitalni obliki pa bo v celoti dostopno na spletni strani občine.
- o Obveščanje: O kraju in času javne razgrnitve ter javne obravnave bo javnost obveščena z javnim naznanilom na krajevno običajen način (oglasna deska, spletna stran, lokalni mediji).
- o Neposredno obveščanje mejašev: Ker gre za umestitev večstanovanjske gradnje (SSv) v bližino obstoječih enostanovanjskih hiš (SSe), se priporoča, da se lastnike neposredno sosednjih zemljišč o javni razgrnitvi obvesti tudi pisno po pošti, s čimer se zagotovi transparentnost postopka.

- Javna obravnava

V času javne razgrnitve bo organizirana javna obravnava, ki bo potekala v Občini Hrpelje-Kozina (npr. v prostorih občine ali kulturnega doma).

Na obravnavi bodo pobudnik, pripravljavec (občina) in izdelovalec (načrtovalec) podrobno predstavili načrtovane rešitve, s poudarkom na prometni ureditvi, mirujočem prometu in vplivih novogradenj na sosednja zemljišča (osončenje, odmiki).

Prisotni bodo imeli možnost podati vprašanja in pripombe na zapisnik.

- Evidentiranje in obravnava pripomb

V času javne razgrnitve bo javnost (lastniki nepremičnin v območju, sosedje in druga zainteresirana javnost) imela možnost podajati pisne pripombe in predloge na razgrnjeno gradivo.

Pripravljaivec in izdelovalec bosta po končani razgrnitvi preučila vse prispele pripombe.

Pripravljeno bo stališče do pripomb, v katerem se bo strokovno utemeljilo, katere pripombe se upoštevajo in katere ne. Stališča bodo javno objavljena na spletni strani občine.

- Sprejem odloka in objava

Javnost bo o sprejetju Odloka o OPPN obveščena z njegovo objavo v Uradnem listu RS in na spletni strani občine, kjer bo dostopen tudi končni grafični in tekstualni del akta.

Investitor se zavezuje, da bo v vseh fazah postopka aktivno sodeloval pri pripravi gradiv za predstavitev javnosti (npr. 3D vizualizacije, prometne študije) in zagotavljal strokovno podporo na javnih obravnavah.

10. Časovnica in financiranje

10.1. Financiranje priprave OPPN

Skladno z določili 129. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) pobudo za pripravo OPPN podaja investitor, ki prevzema tudi celotno finančno breme priprave prostorskega akta.

Pobudnik in investitor, družba SUPEROS HOMES d.o.o., se zavezuje, da bo zagotovil vsa potrebna finančna sredstva za:

- izdelavo vseh faz prostorskega akta (osnutek, dopolnjen osnutek, predlog, usklajen predlog) s strani pooblaščenega prostorskega načrtovalca.
- izdelavo vseh potrebnih strokovnih podlag (geodetski načrt, geomehansko poročilo, hidrološko-hidravlična študija, prometna študija, idejna zasnova in druge podlage, ki bi jih zahtevali nosilci urejanja prostora).
- Morebitno izdelavo Okoljskega poročila, v kolikor bi bilo v postopku ugotovljeno, da je potrebna celovita presoja vplivov na okolje (CPVO).
- Administrativne in materialne stroške postopka, ki nastanejo na strani pripravljavca (Občine Hrpelje-Kozina).

Obveznosti glede financiranja in vodenja postopka se podrobneje uredijo s pogodbo o financiranju in pripravi prostorskega akta, ki jo skleneta investitor in Občina Hrpelje-Kozina po potrditvi te pobude.

10.2. Okvirna časovnica postopka

Postopek priprave OPPN bo potekal skladno z določili ZUreP-3. Predvideni roki so ocenjeni glede na zakonske roke za pridobivanje mnenj nosilcev urejanja prostora (NUP) in roke za javno razgrnitev.

Ocenjuje se, da bo postopek od sprejema sklepa o pripravi do sprejema odloka trajal približno 12 do 15 mesecev.

Faza postopka	Predvidena aktivnost	Predvideni rok
1. Pripravljalna faza	<ul style="list-style-type: none"> • Obravnava pobude na Občini • Sprejem in objava Sklepa o pripravi OPPN (z ugotovitvijo izpolnjevanja pogojev 130. člena ZUreP-3) • Podpis pogodbe o financiranju 	1. – 2. mesec
2. Faza osnutka	<ul style="list-style-type: none"> • Izdelava osnutka OPPN na podlagi strokovnih podlag • Poziv nosilec urejanja prostora (NUP) za podajo smernic (rok 30 dni) 	3. – 4. mesec
3. Faza javne razgrnitve	<ul style="list-style-type: none"> • Pregled smernic in izdelava dopolnjenega osnutka OPPN • Javna razgrnitev (min. 30 dni) in javna obravnava • Zbiranje pripomb javnosti 	5. – 7. mesec
4. Faza predloga	<ul style="list-style-type: none"> • Priprava stališč do pripomb javnosti • Izdelava predloga OPPN • Poziv NUP za podajo mnenj na predlog (rok 30 dni) 	8. – 10. mesec
5. Faza sprejema	<ul style="list-style-type: none"> • Uskladitev predloga z mnenji NUP • Priprava usklajenega predloga OPPN • Obravnava in sprejem Odloka o OPPN na Občinskem svetu (1. in 2. branje ali enofazni postopek) 	11. – 13. mesec
6. Zaključna faza	<ul style="list-style-type: none"> • Objava odloka v Uradnem listu RS • Vnos spremembe namenske rabe (iz SSe v SSv) v evidenco stavbnih zemljišč in tehnična posodobitev grafičnega dela OPN (skladno s 130. členom ZUreP-3) 	14. mesec

Opomba: Navedeni roki so okvirni in se lahko spremenijo v primeru zahtev po dodatnih strokovnih podlagah, podaljšanih rokov za usklajevanje z nosilci urejanja prostora ali postopka CPVO.

11. Zaključek

Pobuda za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za del enote urejanja prostora HK-58 v Občini Hrpelje - Kozina predstavlja celovit urbanistični in razvojni predlog, katerega cilj je aktivacija obstoječega, a neizkoriščenega stavbnega zemljišča v samem središču občinskega centra.

Na podlagi opravljene analize prostorskih možnosti, veljavne zakonodaje in strateških usmeritev pobudnik ugotavlja naslednje:

- Pravna utemeljenost: Pobuda v celoti izpolnjuje pogoje iz 1. točke prvega odstavka 130. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) za izvedbo postopka OPPN s spremembo namenske rabe prostora. Predlagana sprememba iz podrobne namenske rabe SSe (enostanovanjska gradnja) v SSv (večstanovanjska gradnja) se izvaja na obstoječem stavbnem zemljišču in ne posega v osnovno namensko rabo prostora, zato zanj ni potrebna dolgotrajna sprememba OPN niti izvedba celovite presoje vplivov na okolje (CPVO).
- Skladnost s strateškimi cilji: Projekt izgradnje večstanovanjske soseske neposredno uresničuje vizijo Odloka o OPN Občine Hrpelje-Kozina, ki narekuje »krepitev vloge Kozine kot občinskega središča« in »notranji razvoj naselij z zgostitvami«. Prav tako je projekt skladen z državno strategijo (SPRS 2050) in Regionalnim razvojnim programom, saj umešča gostejšo poselitev na prometno vozlišče (bližina železnice in AC), kar je ključno za trajnostno mobilnost in preprečevanje razpršene gradnje na obrobju.
- Urbanistična in družbena upravičenost: Obstoječa namenska raba (SSe), ki na 10.000 m² velikem zemljišču v centru naselja dovoljuje le nizko gostoto in višino objektov do 10 m, je z vidika sodobnih načel urejanja prostora neracionalna. Predlagana raba (SSv) omogoča gradnjo objektov do višine 17 m in s tem bistveno boljši izkoristek prostora. S tem se zagotovi kritična masa prebivalcev za podporo lokalnim storitvam in ponudi cca. 200 novih stanovanjskih enot, ki so nujno potrebne za reševanje stanovanjske stiske v regiji in privabljanje mladih družin.
- Izvedljivost: Investitor izkazuje resen interes za takojšnjo realizacijo projekta in prevzema vse finančne obveznosti priprave prostorskega akta ter potrebnih strokovnih podlag. Območje je komunalno opremljeno, predlagana prometna rešitev s podzemnim parkiranjem pa zagotavlja, da nova soseska ne bo prekomerno obremenila okolice, temveč bo ustvarila kvaliteten bivalni ambient.

Glede na navedeno pobudnik ocenjuje, da je predlagana priprava OPPN s spremembo namenske rabe v celoti utemeljena, zakonita in v javnem interesu Občine Hrpelje-Kozina, saj omogoča realizacijo sodobne stanovanjske soseske, ki bo prispevala k razvoju naselja, izboljšanju demografske slike in utrditvi Kozine kot vitalnega regijskega središča.

Predlagamo, da županja Občine Hrpelje-Kozina pobudo sprejme in skladno s 119. členom ZUreP-3 sprejme Sklep o pripravi OPPN.

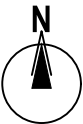
12. Grafične priloge

- | | |
|--------------------------|----------|
| 1.1. Obstoječe stanje | M=1:1000 |
| 1.2. Zazidalna situacija | M=1:500 |

POBUDA ZA:
OPPN za del enote urejanja prostora
HK-58 Kozina

OBMOČJE OPPN NA GEODETSKEM POSNETKU
M = 1:1000

LEGENDA:
MEJA OBMOČJA OPPN



naročnik:
SUPEROS HOMES d.o.o.
Ameriška ulica 8, 1000 Ljubljana

izdelovalec:
STUDIO MEDITERANA, Andrej Mlakar s.p.
Cankarjev drevored 16b, 6310 Izola

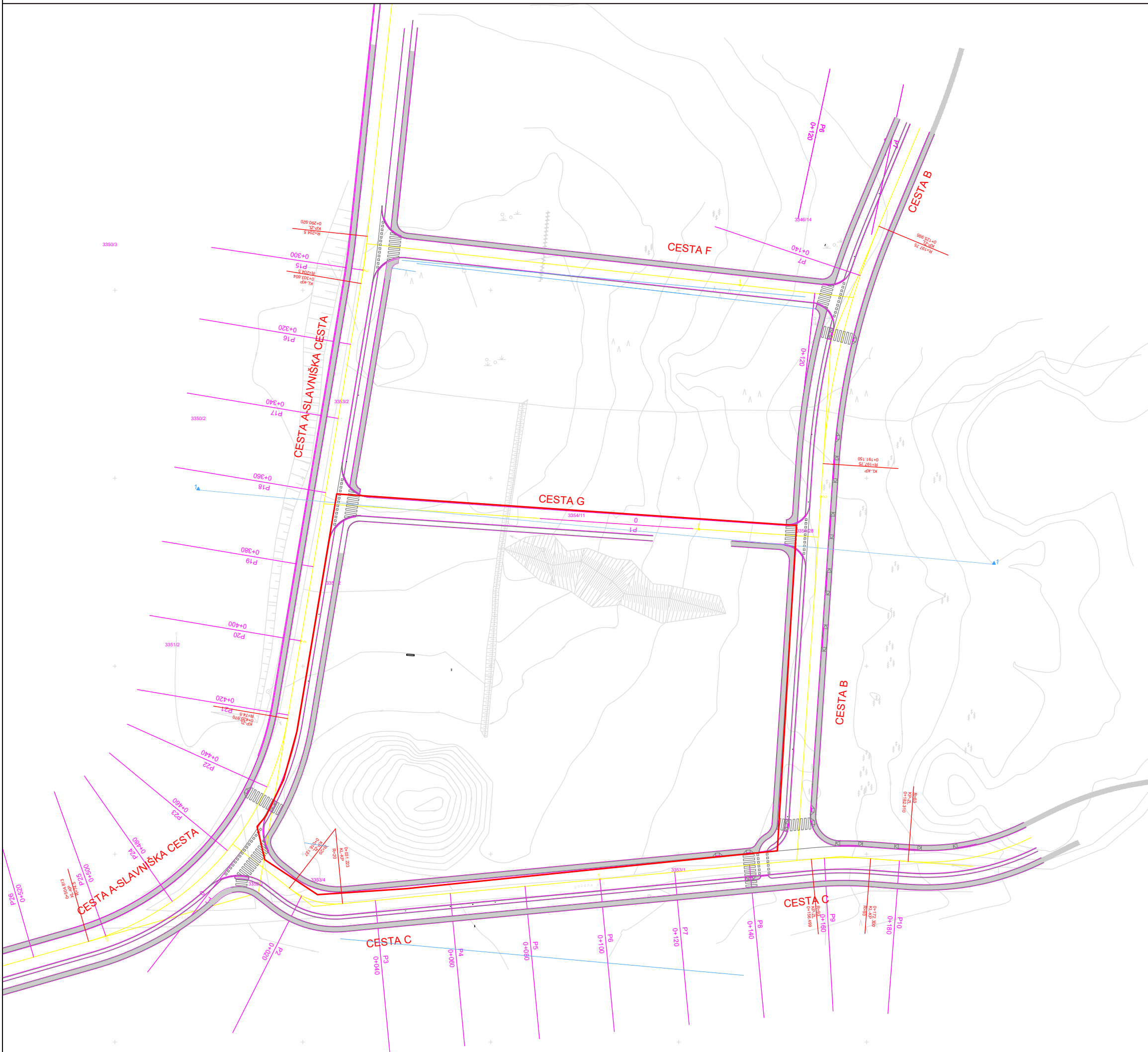
odgovorni vodja projekta:
ANDREJ MLAKAR u.d.i.a. ZAPS A-0948

naslov naloge:
POBUDA ZA:
OPPN za del enote urejanja
prostora HK-58 Kozina

vsebina grafičnega prikaza:

OBMOČJE OPPN NA GEODETSKEM POSNETKU

merilo:	1:1000
datum:	december 2025
št. projekta:	17/25
št. lista:	01





POBUDA ZA:
OPPN za del enote urejanja prostora
HK-58 Kozina

OBMOČJE OPPN NA GEODETSKEM POSNETKU
M = 1:500

LEGENDA:

MEJA OBMOČJA OPPN

N

10m

20m

30m

40m

naročnik:
SUPEROS HOMES d.o.o.
Ameriška ulica 8, 1000 Ljubljana

izdelovalec:
STUDIO MEDITERANA, Andrej Mlakar s.p.
Cankarjev drevored 16b, 6310 Izola

odgovorni vodja projekta:
ANDREJ MLAKAR u.d.i.a. ZAPS A-0948

naslov naloge:
POBUDA ZA:
OPPN za del enote urejanja
prostora HK-58 Kozina

vsebina grafičnega prikaza:
PREDLOG ZAZIDAVE

merilo:1:500

datum:december 2025

št. projekta:17/25

št. lista:02

MEDITERANA