



IZVLEČEK IZ VELJAVNEGA ODLOKA O OBČINSKEM PROSTORSKEM NAČRTU OBČINE IDRIJA

Strateški del

SD OPPN Soča so pripravljene v skladu s s strateškim delom OPN Občine Idrija in sicer:

– **s cilji prostorskega razvoja občine:**

»Uravnotežen razvoj urbanega sistema

S čim bolj uravnoteženim razvojem celotnega sistema poselitve, ki teži k enakovredni prostorski porazdelitvi družbene in socialne infrastrukture, delovnih mest in stanovanj, bo omogočena tudi ustrezna prostorska integracija občine v regiji in državi kot predpogoj za socialno, gospodarsko in kulturno enotnost, gospodarsko učinkovitost ter socialno pravičnost;

Enakovredna dostopnost do dobrin skupnega pomena in znanja ter razvoj ustrezne infrastrukture;

Z razvojem ustrezne (prometne in telekomunikacijske) infrastrukture, ki bo v bodoče omogočala hitrejšo fizično dostopnosti do dobrin skupnega pomena...;

Varčna in smotrna raba prostora in skrb za okolje

S smotnim načrtovanjem rabe prostora je treba zagotoviti racionalno in varčno rabo zemljišč ter naložb v zemljišča, varovanje gradbene substance v mestih in na podežlju ter naravne in kulturne dediščine, varovanje obnovljivih in neobnovljivih naravnih virov ter varovanje okolja nasploh.«

– **z usmeritvami prostorskega razvoja občine:**

- *s prenovo in revitalizacijo neprimerno izkoriščenih zemljišč bo zagotovljena večja izkoriščenost in kvalitetnejša raba prostora;*
- *notranji razvoj naselij bo potekal z ohranjanjem kakovostnih rab in prostorskih struktur ob upoštevanju obstoječih urbanih oblik, arhitekturne, socialne in kulturne različnosti, varnosti bivanja in dela, varstva in razvoja kulturne dediščine ter racionalne rabe naravnih in drugih virov;*
- *notranji razvoj naselij in racionalna raba zemljišč se zagotavljata tudi s spremembami rabe prostora in obstoječih objektov, omogočanjem prepleta rab prostora in z zgoščitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin;*
- *notranji razvoj naselij se zagotavlja z načrtovanjem uravnoteženega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami;*
- *stanovanjski, poslovni in javni objekti morajo imeti zagotovljeno potrebno število parkirnih mest za stanovalce, obiskovalce in zaposlene na svojem funkcionalnem zemljišču;*

– **s konceptom razvoja, prenove in širitve naselja Idrije:**

- *varuje naj se zgodovinski značaj mesta, podobe stavb in njihovi gabariti, oblike strešne kritine in druge pomembne arhitekturne detajle...*
- *znotraj mesta se naj ustvari sistem povezovanja centralnih in storitvenih dejavnosti, ki naj poteka vse od starega mestnega jedra do novih območij načrtovanih centralnih dejavnosti na desnem bregu Idrijce;*
- *na obrobju starega jedra naj bodo tiste funkcije in dejavnosti, ki podpirajo in omogočajo funkcioniranje in utrip starega dela mesta, pa tudi mesta kot celote;*
- *Idrija je pomembno območje kulturne dediščine, zato je pri urbanističnem in arhitekturnem oblikovanju v mestu ohranjanje in negovanje identitete rudarskega mesta ključno;*
- *v območju je potrebno izboljšati funkcionalne, tehnične, prostorsko oblikovalske, bivalne, gospodarske, socialne, kulturne in ekološke razmere;*



- svobodnejše arhitekturno oblikovanje je možno na območjih, ki vidno niso izpostavljena, to pa so predvsem dolina Nikove in pritokov (gorvodno od starega jedra);

SD OPPN s celovito prometno ureditvijo območja ter učinkovitim povezovanjem in prepletanjem bivanja ter drugih centralnih dejavnosti, območju dvigujejo kvaliteto bivanja in tudi gospodarski razvoj.

Izvedbeni del OPN

Območje SD OPPN obsega podEUP ID_12/3_CU, ki je del kvalitetnega mestnega prostora Idrije in leži neposredno ob starem mestnem jedru ter – zaradi celovite prometne ureditve ob Rožni ulici od Mestnega do Aumeškega trga, kar je investicijski interes Občine – še celotno podEUP ID_10/3_CU, robni južni del podEUP ID_10/1_SSe ter zahodni del podEUP ID_12/2_CU.

SD OPPN so pripravljene v skladu s PIP izvedbenega dela OPN Občine Idrija (Uradni list RS, št. 38/11, 53/11, 89/11, 99/11, 107/13, 12/14, 53/14; NPB1; Uradni list RS, št. 70/16, 40/17, 50/18, 100/22) in sicer:

- podrobna namenska raba prostora,
 - dopustne dejavnosti,
 - dopustne gradnje in drugi posegi v prostor,
 - pomožni objekti,
 - lega objektov,
 - oblikovanje objektov,
 - zelene površine in oblikovanje okolice objektov,
 - priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo,
- PIP glede na podrobnejšo namensko rabo prostora:

59. člen

(območja stanovanj – stanovanjske površine za eno in dvostanovanjske objekte (SSe))

NAMEMBNOST IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR

(1) Dopustne dejavnosti

- bivanje
- pod posebnimi pogoji tudi spremljajoče dejavnosti: poslovne, manjše obrtne, trgovske in storitvene dejavnosti, dejavnosti javne uprave, izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo ter kulturne, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti. V sklopu stanovanjskih objektov so dopustne ureditve nastanitvenih kapacitet.

(2) Dopustni objekti in naprave:

- enostanovanjske stavbe,
- dvostanovanjske stavbe,
- garažne stavbe,
- športna igrišča za športe na prostem,
- otroška igrišča in druga javna igrišča,
- drugi objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
- pod posebnimi pogoji tudi objekti za spremljajoče dejavnosti,
- pomožni objekti v skladu z 12. členom OPN.

V območjih eno in dvostanovanjske gradnje se lahko obstoječi večstanovanjski objekti obravnavajo v skladu z določili SSv.

(3) Posebni pogoji za spremljajoče dejavnosti

Spremljajoče dejavnosti so dopustne, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- da dopolnjujejo osnovno namembnost območja;



- dovolj velika gradbena parcela, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta, vključno z zadostnimi parkirnimi površinami za potrebe objekta ali dejavnosti;
- neposredna navezanost na prometno infrastrukturo;
- dejavnost ne vpliva moteče na osnovno namensko rabo in ne poslabšuje pogojev bivanja;
- garaže se praviloma zagotavljajo pod ali v okviru stavb;
- površina za poslovne, obrtne in trgovske dejavnosti naj ne presega 200 m² BTP.

V okviru obstoječih kmetij je dovoljena gradnja novih objektov za potrebe kmetijske proizvodnje, če ne vplivajo moteče na osnovno namensko rabo in ne poslabšujejo pogojev bivanja.

Ob eno in dvostanovanjskih objektih je dovoljeno zgraditi samo en objekt za lastne potrebe iste vrste.

(4) Posebni pogoji za dopustne gradnje in druga dela

Za dvojčke, atrijske in vrstne hiše veljajo naslednji dodatni pogoji:

Dovoljena je prizidava obstoječih končnih stanovanjskih stavb, če velikost zemljišča gradbene parcele ustreza pogojem novogradnje objektov. Prizidani objekt mora biti po gabaritih objekta, naklonu strehe in v oblikovanju usklajen z objektom, h kateremu se prizidava. Povečanje gabaritov obstoječih atrijskih hiš in vrstnih hiš v vertikalni smeri niso dopustne.

Kadar gre za mansardna stanovanja oziroma za stanovanja v izkoriščenih podstrešjih so za osvetlitev podstrešnih prostorov dovoljena okna v ravnini strehe ter strešni pomoli, ki pa ne smejo biti daljši kot $\frac{1}{2}$ dolžine strehe.

VELIKOST

(5) Dopustna stopnja izkoriščenosti gradbene parcele

Za prostostoječe eno in dvostanovanjske objekte ter dvojčke:

$$FZ = 0,4$$

Za vrstne in atrijske objekte:

$$FZ = 0,6$$

(6) Višinski gabariti objektov

Dopustni višinski gabarit eno in dvostanovanjskih objektov je največ P+2+M, kota slemena je do 13,00 m nad terenom. Če se nahaja objekt na strmem terenu, je pritličje lahko do treh strani vkopano v zemljo. Kota slemena je do 13,00 m nad terenom, merjeno od kote terena na nevkopani strani. Kadar so gabariti okoliških stavb večji, se stavba prilagaja okoliškemu gabaritu. Za atrijske objekte je višinski gabarit največ P+1.

65. člen

(osrednja območja centralnih dejavnosti (CU))

NAMEMBNOST IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR

(1) Dopustne dejavnosti

- trgovske in storitvene dejavnosti,
- gostinstvo in turizem,
- poslovne dejavnosti,
- dejavnosti javne uprave,
- družbene dejavnosti,
- verske dejavnosti,
- šport in rekreacija,
- bivanje.

(2) Dopustni objekti in naprave:

- stanovanjske stavbe,
- večstanovanjske stavbe,
- stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine,
- stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- objekti za trgovske in storitvene dejavnosti,



- objekti za gostinstvo in turizem,
- objekti za poslovne dejavnosti,
- objekti javne uprave,
- objekti za družbene dejavnosti,
- objekti za verske dejavnosti,
- parki, trgi,
- športna igrišča za igro na prostem,
- otroška in druga javna igrišča,
- parkirišča in parkirne hiše,
- pomožni objekti v skladu z 12. členom.

(3) Posebni pogoji za dopustne gradnje in druga dela

- preureditve podstrešij v stanovanja brez dvigovanja strešne konstrukcije, s strešnimi okni v ravnini strehe ali s strešnimi pomoli, ki ne smejo presegati $\frac{1}{2}$ dolžine strehe;
- zasteklitve balkonov, postavitve senčil in klima naprav po enotnem projektu za celotno zgradbo;
- delitev in združevanje stanovanj;
- dopustna je zamenjava oken in vrat v enaki velikosti, obliki in barvi, kot je bilo določeno v gradbenem dovoljenju za stavbo; na fasadi objekta niso dovoljene nove odprtine;
- v okviru obstoječih kmetij je dovoljena gradnja novih objektov za potrebe kmetijske proizvodnje, če ne vplivajo moteče na osnovno namensko rabo in ne poslabšujejo pogojev bivanja.

VELIKOST

(4) Dopustna stopnja izkoriščenosti gradbene parcele

Upoštevati je treba normative in standarde, ki urejajo posamezno področje dejavnosti. Praviloma velja:

$$FZ = 0,6$$

$$DZP = 0,2$$

(5) Višinski gabariti objektov

Višina objektov ne sme presegati višine že zgrajenih objektov v enoti urejanja prostora. Praviloma velja:

- na območju eno in dvostanovanjskih stavb P+2+M,
- na območju drugih stavb P+3,
- dovoljene so nadomestitve večstanovanjskih objektov v obstoječih višinskih gabaritih.

DRUGI POGOJI

Praviloma naj bodo vsaj v pritličju objektov nestanovanjske dejavnosti.

Uporaba javnih površin za potrebe gostinske dejavnosti je dovoljena s soglasjem občine in na način, ki ne ovira funkcije javnih površin.

