
SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA SOČA

ID PA v zbirki PA

2896

naročnik in pripravljavec

Občina Idrija, Mestni trg 1, 5280 Idrija

faza PA

predlog

datum sprejema PA

datum objave PA

podpis in žig

Župan občine Idrija,

izdelovalec



studio **FORMIKA**

prostorsko in arhitekturno načrtovanje, d. o. o.
Kraška ulica 2, 1380 Cerkljica

odgovorna oseba
izdelovalca

Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.

pooblaščen prostorski
načrtovalec

Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh.
PA PPN ZAPS 1694



sodelovali

Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh.
Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.

številka projekta

13/2021

kraj in datum

Cerkljica, april 2023



KAZALO VSEBINE

1	TEKSTUALNI DEL	3
2	GRAFIČNI DEL.....	4
3	SPREMLJAJOČE GRADIVO PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA.....	5
3.1	OPIS SKLADNOSTI PREDVIDENE PROSTORSKE UREDITVE.....	5
3.1.1	Skladnost z nadrejenimi PA.....	5
	Strateški del OPN.....	5
	Izvedbeni del OPN	6
3.1.2	Skladnost s temeljnimi pravili urejanja prostora ZUreP-2 in pravili PRS	8
3.1.3	Skladnost s splošnimi smernicami NUP	9
	Skladnost s splošnimi smernicami s področja razvoja poselitve	9
	Skladnost s splošnimi smernicami s področja varstva kulturne dediščine	10
	Skladnost s splošnimi smernicami s področja varstva narave	10
	Skladnost s splošnimi smernicami s področja energetike.....	10
	Skladnost s splošnimi smernicami s področja trajnostne mobilnosti	10
	Skladnost s splošnimi smernicami s področja obrambe.....	11
	Skladnost s splošnimi smernicami s področja zaščite in reševanja	11
	Skladnost s splošnimi smernicami s področja upravljanja z vodami	11
3.2	IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO SD OPPN	11
3.3	PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA	11
3.3.1	Opredelitev območja SD OPPN ter odstopanje od mej podEUP.....	11
3.3.2	Gospodarska javna infrastruktura	13
3.3.3	Območja varovanj in posebnih omejitev	14
3.4	STROKOVNE PODLAGE.....	14
3.5	SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA	15
3.6	OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV PROSTORSKEGA AKTA	16
3.7	IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA	17

Kratice:

EUP – enota urejanja prostora

podEUP – podenota urejanja prostora

NUP – nosilec/-ci urejanja prostora

OPN – občinski prostorski načrt

OPPN – občinski podrobni prostorski načrt

PA – prostorski akt

PIA – prostorski izvedbeni akt

PIP – prostorski izvedbeni pogoji

PNRP – podrobna namenska raba prostora

SD OPPN – spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta

ZUreP-2 – Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US)

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



1 TEKSTUALNI DEL



2 GRAFIČNI DEL



3 SPREMLJAJOČE GRADIVO PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA

3.1 OPIS SKLADNOSTI PREDVIDENE PROSTORSKE UREDITVE

3.1.1 Skladnost z nadrejenimi PA

Na območju SD OPPN ni veljavnega ali predvidenega državnega prostorskega načrta.

Nadrejeni prostorski akt, veljavni OPN Občine Idrija, temelji na ugotovitvah obveznih strokovnih podlag, ki so bile narejene kot obvezne na podlagi PRS.

Strateški del OPN

SD OPPN so skladne s strateškim delom OPN Občine Idrija in sicer:

– **s cilji prostorskega razvoja občine:**

»Uravnotežen razvoj urbanega sistema

S čim bolj uravnoveženim 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 podeželju 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 zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin;*
- *notranji razvoj naselij se zagotavlja z načrtovanjem uravnoveženega 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 Idrije;
- 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);

Spremembe in dopolnitve OPPN Soča so skladne s strateškim delom, saj 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

SD OPPN so skladne z izvedbenim delom 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 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))

NAMENBOST 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 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.

SD OPPN se nanašajo na celovito ureditev stanovanjsko-poslovne soseske ob Rožni ulici. Spremembe so v skladu s PIP za obe namenski rabi prostora (CU, SSe), saj se nanašajo na celovito prometno ureditev Rožne ulice od Mestnega do Aumeškega trga, na parkovno ureditev zelenic ob Rožni ulici, oblikovanje zunanje podobe obstoječe pozidave ob Rožni ulici, umestitev ekoloških otokov ter na prepletanje bivanja in storitvenih dejavnosti, ki so medsebojno združljive in ne motijo druga druge v obstoječih stavbah, ki se rekonstruirajo ali revitalizirajo in v predvidenih novih gradnjah. PIP za namensko rabo SSe dopuščajo gradnjo garaž, pod posebnimi pogoji dopuščajo tudi spremljajoče poslovne, manjše obrtne, trgovske in storitvene dejavnosti, dejavnosti javne uprave, izobraževanja, zdravstva in socialnega varstva ter kulturne, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti.

3.1.2 Skladnost s temeljnimi pravili urejanja prostora ZUreP-2 in pravili PRS

ZUreP-2 določa temeljna pravila urejanja prostora, ki jih je treba pri pripravi OPPN ali njegovih SD upoštevati. Glede na namen in obseg načrtovanih prostorskih ureditev so zlasti pomembna temeljna pravila, ki se nanašajo na:

- **racionalno rabo prostora:** na obravnavanem območju gre za celovito prometno ureditev območja na podlagi prometne študije, pri čemer bo zagotovljeno ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami (racionalna zasnova parkirnih mest, zelenih javnih površin ipd.); revitalizacijo oz. intenziviranje dela mesta s povezovanjem in prepletanjem bivanja in drugih centralnih dejavnosti (sprememba arhitekturne in programske zasnove poslovno-stanovanjskih stavb, umestitev lokacij ekoloških otokov...),
- **prepoznavnost naselij in krajine:** območje urejanja leži neposredno ob starem mestnem jedru; načrtovane prostorske ureditve bodo sledile usmeritvam varstva kulturne dediščine in bodo ohranjale značilne obrise grajene strukture;
- **urejanje prostora na območjih z omejitvami:** območje PA je v območjih z različnimi omejitvenimi pogoji – pomembno je upoštevanje obvezujočih režimov varstva kulturne dediščine, splošnih naravovarstvenih režimov, režimov varovanja erozijskega območja ter poplavne varnosti;
- **notranji razvoj naselja:** notranji razvoj mesta se uresničuje z učinkovitim povezovanjem in prepletanjem bivanja in drugih centralnih dejavnosti in s tem dviga kvalitete bivanja in tudi gospodarskega razvoja, pri čemer je zagotovljeno ustrezno razmerje med grajenimi in obstoječimi zelenimi površinami; območje urejanja je ustrezno in celovito komunalno opremljeno;
- **načrtovanje družbene in gospodarske javne infrastrukture:** območje urejanja je ustrezno in celovito komunalno opremljeno; predvidena je celovita prenova prometne ureditve območja; potek in obseg prometnih in drugih infrastrukturnih omrežij bo prilagojen rešitvam prometne študije.



Skupaj s pripravo SD OPPN se kot obvezna strokovna podlaga izdela elaborat ekonomike, s katerim se v vseh fazah postopka preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev.

Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3); v nadaljnjem besedilu: PRS) v 34. členu podrobneje določa načrtovanje mešanih območij s katerimi se zagotavlja mešane površine namenjene bivanju, storitvenim, oskrbnim, poslovnim in drugim, zelenim površinam in drugim javnim odprtim prostorom. Določilo, da je treba zagotavljati vitalnost, privlačnost in programsko pestrost posameznih mestnih predelov z vertikalnim mešanjem dejavnosti (po nadstropjih istega objekta) in horizontalnim nizanjem dejavnosti (trgi in ulice), so bila upoštevana že pri pripravi veljavnega OPPN, s SD pa se ta določilo le še optimizira. Prav tako bosta na območju SD OPPN velikost in oblikovanje objektov določena na način, da se ohranja kakovost mestnega prostora ter se ne znižuje kvalitete bivanja v obstoječih objektih in v območju kot celoti.

3.1.3 Skladnost s splošnimi smernicami NUP

Skladnost s splošnimi smernicami s področja razvoja poselitve

»2.2.1 Splošne usmeritve glede razvoja naselij – razvoja mest:

- mesta se razvijajo kot najpomembnejša središča (in vozlišča) v omrežju naselij, ki oskrbujejo svojo okolico z raznovrstnimi storitvami ter uslugami in predstavljajo tako trg dobrin kot njihovo potrošnjo,
- mesta se razvijajo po načelu polifunkcionalnosti; znotraj naselij se zagotavlja ustrezno razmerje v rabi zemljišč in objektov – skrb za komplementarnost (in ne vključevanje nasprotujočih si) funkcij,
- notranji razvoj mest – prenova in revitalizacija mest sta ključni strateški usmeritvi razvoja mest (uporaba degradiranih ali slabše izkoriščenih površin), pri čemer se upošteva urbane oblike in arhitekturo, mešanje urbanih rab in primerne gostote, možnosti večkratne rabe prostora,
- zagotavljanje arhitekturne prepoznavnosti z upoštevanjem regionalne arhitekturne tipologije,
- urbani razvoj, za katerega je značilna koncentracija stanovanjske gradnje, proizvodnih, storitvenih in oskrbnih dejavnosti se spodbuja v obstoječih središčih...«

»2.2.2.1 Usmeritve glede notranjega razvoja naselij:

Notranji razvoj naselja in racionalno rabo zemljišč se uresničuje s spremembo rabe obstoječih objektov in zemljišč, z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin, s prenovo, obnovo, reurbanizacijo, rekonstrukcijo in sanacijo degradiranih območij, s katerimi se poleg prostorskih ciljev upošteva tudi možnosti za gospodarski razvoj, reševanje socialnih problemov in kvalitetnejše bivanje ob upoštevanju potencialne ogroženosti. Ekstenzivno izrabljene so tiste površine, kjer je raba prostora neracionalna in jo je z isto namembnostjo možno intenzivirati. Ob tem se zagotavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami v naselju...«

»2.3.2 Usmeritve za ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti mest in drugih naselij:

- z oblikovanjem naselij se varuje podoba, merilo in krajinski okvir, sanira vidno degradirane prostore in ustvarja novo arhitekturno prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kvalitetami prostora. Pri tem se spoštuje značilnosti prostora in podedovane vrednote ter naravne vrednote, poudarja oblikovne vrednote naselja in varuje dominantne poglede, z načrtno prenovo ohranja zgodovinska naselja oziroma njihove dele, zlasti tiste, ki so naselbinska dediščina;
- ohranja se značilne obrise naselja ter usmerja pozornost na možnost zgostitev in zapolnitev urbanega tkiva; višinski gabariti naj sledijo obstoječim in se prilagodijo obstoječi strukturi;
- vodne in obvodne površine v naselju se približa naselju z izboljšavo obvodnih površin, urejenimi pešpotmi, ozelenitvami, ustvarjanjem mikroambientov, manjših parkov, igrišč in podobno, kar omogoča priložnosti dejavnosti;



- pri načrtovanju in urejanju mest in drugih naselij se stremi k urejenemu in prostorsko uravnoteženemu in oblikovno skladnemu razvoju posameznega naselja tako, da se zagotavlja arhitekturno prepoznavnost na ravni celotnega naselja in na ravni posamezne funkcionalne enote ali dela naselja;»
- zaradi varovanja kakovostnih značilnosti naselij, zlasti tistih, ki so del naselbinske dediščine, se upošteva in ohranja njihov naselbinski videz. Odstopanje je možno le v primeru, da pomeni novo oblikovno in prostorsko kakovost in je ta sprejemljiva tudi iz vidika varstva kulturne dediščine.«

»2.4.3.2 Centralne dejavnosti:

- zagotavlja se dobro dostopnost do območij centralnih dejavnosti. Vanje so lahko vključene stanovanjske ter druge rabe in dejavnosti, ki preprečujejo pojave monofunkcionalnosti, socialne izločenosti in druge oblike urbane degradacije;
- v dobro dostopna centralna območja se zagotavlja možnosti za razvoj oskrbnih, storitvenih, poslovnih, servisnih in drugih centralnih dejavnosti;»

Predvidena ureditev je skladna s splošnimi smernicami s področja razvoja poselitve v vseh navedenih točkah. Upoštevan je: **notranji razvoj mest s prenovo in revitalizacijo** osnovnega in vplivnega območja z namenom učinkovitega **povezovanja in prepletanja dejavnosti in rab**, ki so medsebojno združljive in ne motijo druga druge (oskrbne, storitvene, poslovne, servisne in druge centralne dejavnosti) in s tem dviga kvalitete bivanja, uporabne in oblikovne vrednosti predela mesta, interakcij v javnem prostoru in tudi gospodarskega razvoja; **racionalna raba zemljišč** preko delne spremembe rabe obstoječih stavb, zgojitve in zapolnitve izrabljenih površin v smiselno in funkcionalno celoto, pri čemer se zagotavlja **uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami**. Načrtovana ureditev sledi usmeritvam **varstva kulturne dediščine** ter ohranja značilne oblike zgodovinskega dela mesta, **izboljšuje obvodne površine** z ozelenitvami, ureditvijo manjšega parka itd.

Skladnost s splošnimi smernicami s področja varstva kulturne dediščine

Območje SD OPPN je v večjih območjih kulturne dediščine in večjih vplivnih območjih spomenikov. Na območju veljajo določila Odloka o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti na območju Občine Idrija (Uradni list SRS, št. 16/86, 17/88, Uradni list RS, št. 56/93, 45/97, 131/03, 45/07, 115/07) in Odloka o razglasitvi tehniške dediščine v Idriji in njeni okolici za kulturne spomenike državnega pomena (Uradni list RS, št. 66/01, 55/02, 16/08, 20/09). Pri načrtovanju posegov v prostor se upoštevajo tudi usmeritve, ki bodo pridobljene v fazah izdelave SD OPPN.

Skladnost s splošnimi smernicami s področja varstva narave

Območje SD OPPN je v ekološko pomembnem območju Osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri (ID 8000) in v območju državne naravne (geološke) vrednote Idrijsko rudišče (ID 4644). Veljavni OPPN upošteva usmeritve, izhodišča in pogoje za varstvo naravne vrednote, rešitve, ki so predmet SD OPPN pa vpliva na naravno vrednoto ne poslabšujejo. Proste površine se ozelenijo in zasadijo z avtohtonimi vrstami dreves in grmovnic.

Skladnost s splošnimi smernicami s področja energetike

Za potrebe ogrevanja objektov v območju SD OPPN je možna priključitev na obstoječi plinovod. V kolikor se stavbe ne priključujejo na sistem oskrbe z zemeljskim plinom lahko koristijo tudi uporabo električne energije (toplotne črpalke) ali obnovljivih virov energije (sončna energije, biomasa itd.).

Skladnost s splošnimi smernicami s področja trajnostne mobilnosti

Na območju SD OPPN je na podlagi strokovne podlage, prometne študije, predvidena celovita preureditev notranjih prometnih površin in povezav, parkirnih mest za eno- in dvosledna vozila,



pločnikov za pešce in kolesarje ter povezav s preostalim mestnim jedrom, ki se po potrebi prilagodi novim zunanjim ureditvam.

V neposredni bližini je osrednje mestno avtobusno postajališče.

Skladnost s splošnimi smernicami s področja obrambe

Za območje SD OPPN niso predvideni ukrepi s področja obrambe.

Skladnost s splošnimi smernicami s področja zaščite in reševanja

Pri projektiranju stavb je treba predvideti seizmični pospešek tal z vrednostjo 0,2 (Atlas okolja, Karta potresne nevarnosti).

Skladnost s splošnimi smernicami s področja upravljanja z vodami

Območje urejanja se mestoma nahaja v območju razreda preostale poplavne nevarnosti, delno na erozijskem območju z zmernim varovanjem, zaradi česar je treba upoštevati vse varstvene ukrepe s področja varovanja pred škodljivim delovanjem erozije na strminah.

3.2 IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO SD OPPN

Območje obravnavanega OPPN se ureja z Odlokom o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Soča v Idriji (Uradni list RS, št. 84/11). Območje leži neposredno ob starem mestnem jedru in je opredeljeno s PNRP osrednja območja centralnih dejavnosti (CU).

Po uveljavitvi OPPN v letu 2011 je prišlo do spremenjenih okoliščin, zaradi katerih se predlagajo SD in sicer:

- potrebe po celoviti prometni ureditvi območja OPPN: način izvajanja cestnega prometa, ureditev parkirnih površin in površin za pešce, parkovna ureditev zelenic,
- potrebe po poenotenju zunanje podobe obstoječe pozidave, pri čemer se osnovni koncept veljavnega OPPN ne spreminja,
- investicijskih namer, ki vplivajo na programsko in arhitekturno zasnovo stavbe »Soča« (potreba po optimizaciji stavbe, reorganizacija prostorov in namembnosti znotraj stavbe),
- ureditve lokacij za ekološke otoke v skladu s smernicami upravljavca,
- odprave odstopanj med tekstualnim in grafičnim delom veljavnega OPPN.

Predmet izdelave SD OPPN so spremembe in dopolnitve prostorske ureditve in pogojev gradnje, ki so potrebne za celovito prometno ureditev območja OPPN, za poenotenje zunanje podobe obstoječe pozidave, realizacijo investicijske namere, ureditve lokacij ekoloških otokov ter odprave neskladij med tekstualnim in grafičnim delom veljavnega PA.

SD OPPN se pripravijo na podlagi pobude Občine Idrija in zunanjega investitorja. Naročnik in pripravljavec PA je Občina Idrija.

3.3 PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA

3.3.1 Opredelitev območja SD OPPN ter odstopanje od mej podEUP

Ureditveno območje veljavnega OPPN obsega podEUP ID_12/3_CU in je del kvalitetnega mestnega prostora Idrije, saj leži neposredno ob starem mestnem jedru.

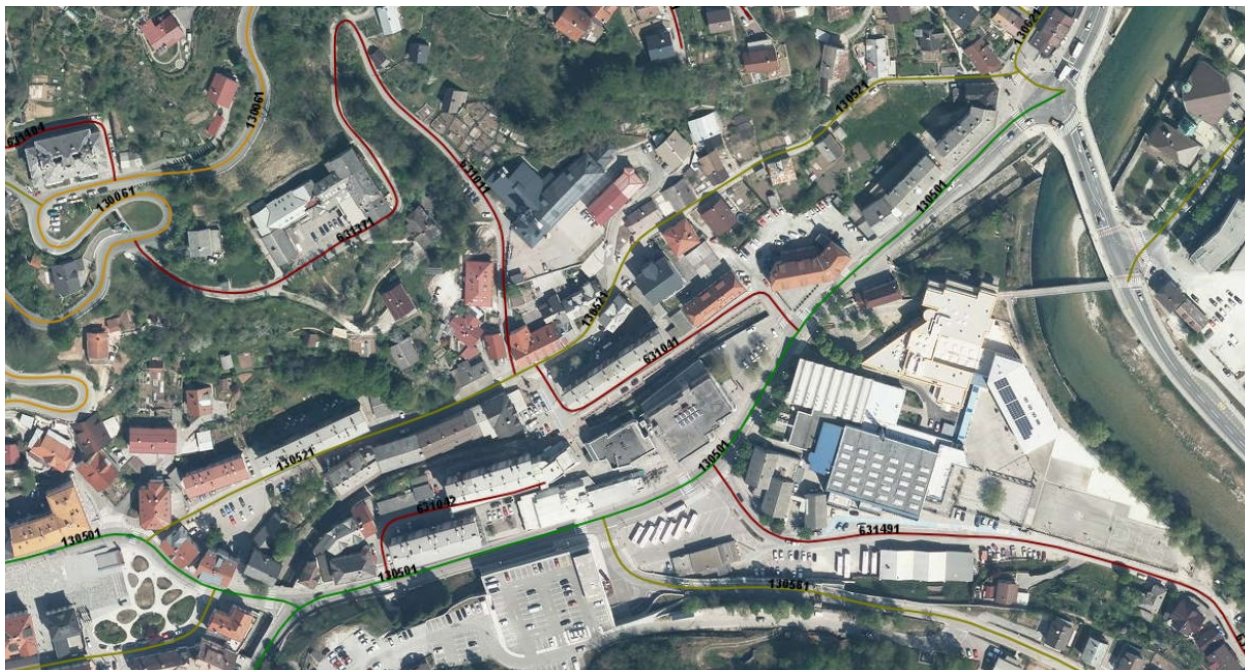
Zaradi celovite prometne ureditve ob Rožni ulici od Mestnega do Aumeškega trga, kar je investicijski interes Občine, se v območje urejanja vključi tudi celotna podEUP ID_10/3_CU, robni južni del pod EUP ID_10/1_SSe ter zahodni del podEUP ID_12/2_CU. Območje urejanja tako omejuje na zahodu Mestni trg, na jugu in jugovzhodu potok Nikova, na vzhodu Aumeški trg, na severu pa strmejši teren.



3.3.2 Gospodarska javna infrastruktura

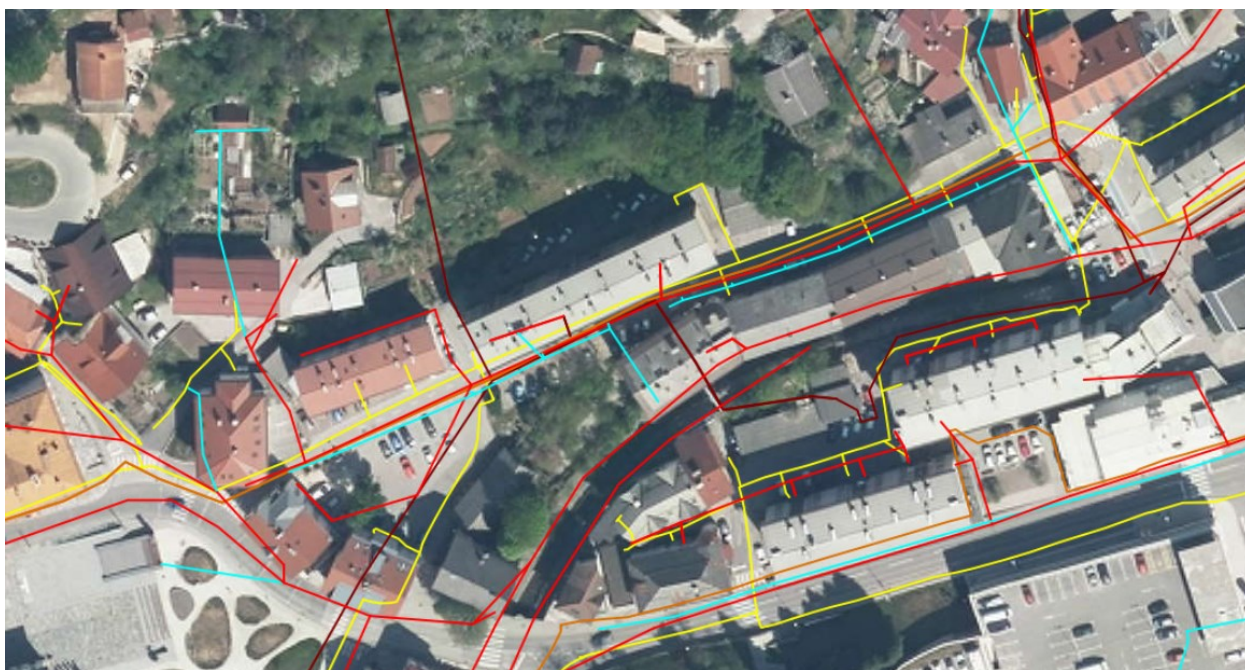
Območje SD OPPN ima urejen ulični sistem. Območje stanovanjsko-poslovne soseske se preko notranje dostopne ceste Rožne ulice, ki poteka dvosmerno v smeri V-Z, navezuje na glavno cesto Sp. Idrija – Godovič:

- na V neposredno preko križišča,
- na Z pa preko zbirnih mestnih cest Mestni trg in Lapajnetove ulice.



Slika 2: Občinske javne ceste na območju SD OPPN in širše (130501-LZ Mestni trg in Lapajnetova ulica; 130521-LK Rožna ulica; 631041-JP Lapajnetova ulica; iObčina, januar 2022).

Na območju SD OPPN je urejeno javno vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje sanitarnih in padavinskih odpadnih voda, elektroenergetsko in TK omrežje ter plinovodno omrežje.



Slika 3: Gospodarska javna infrastruktura (rumena linija – plinovodno omrežje; rdeča linija – kanalizacijsko omrežje; temno rdeča linija – elektroenergetsko omrežje; modra linija – vodovodno omrežje; oranžna linija – TK omrežje; iObčina, januar 2022).



3.3.3 Območja varovanj in posebnih omejitev

Območje SD OPPN se nahaja v območjih, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja in sicer v celoti:

- v **ekološko pomembnem območju** Osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri (ID 8000),
- v območju **državne naravne (geološke) vrednote** Idrijsko rudišče (ID 4644),
- v območju **kulturne dediščine** Idrija – Mestno jedro (EŠD 182, spomenik, naselbinska in stavbna dediščina), Idrija – Rudnik živega srebra (EŠD 185, stavbna dediščina) ter v **vplivnem območju spomenikov** Idrija – Rudniški magacin (EŠD 4819), Idrija – Rudniško gledališče (EŠD 186), Idrija – Rudarska hiša Bazoviška 4 (EŠD 184), Idrija – Topilnica rudnika živega srebra (EŠD 7460), Idrija – Jožefov jašek (EŠD 3134), Idrija – Frančiškov jašek (EŠD 4822), Idrija – Antonijev rov (EŠD 4826), Idrija – Grad (EŠD 183) in Idrija – Kamšt z vodnim kanalom in jezom (EŠD 187;
- ter delno na **erozijsko ogroženem območju** z običajnimi zaščitnimi ukrepi in delno v območju **razreda preostale poplavne nevarnosti**.



Slika 4: Erozijsko območje z običajnimi zaščitnimi ukrepi (rjav poligon) in območje razreda preostale poplavne nevarnosti (rdeč poligon) (iObčina, avgust 2022).

Južni in jugovzhodni del območja SD OPPN je v priobalnem zemljišču vodotoka Nikova.

Skladno z določili Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18 in 59/19) je območje čistih stanovanjskih površin (PNRP SSe) razporejeno v II. območje varstva pred hrupom, osrednje območje centralnih dejavnosti (PNRO CU) pa v III. območje varstva pred hrupom.

Območje SD OPPN ni v območju varstva vodnih virov ali podtalnice, niti se ne nahaja v območju obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

3.4 STROKOVNE PODLAGE

Za potrebe SD OPPN so izdelane strokovne podlage:

- Geološko geomehansko poročilo, Geologija d.o.o. Idrija, geološke raziskave in projektiranje, št. poročila 5118-146/2022-01, Idrija, julij 2022;



- Idejna zasnova ureditve prometa na Rožni ulici, Kombinat arhitekti, projektiranje, d.o.o., Ljubljana, april 2022;
- Urejanje mirujočega prometa za trajnostno mobilnost v Idriji in Spodnji Idriji, Kombinat arhitekti, projektiranje, d.o.o. v sodelovanju z IPoP - Inštitut za politike prostora, City Studio prostorsko načrtovanje d.o.o., prostoRož, Ljubljana, april 2019;
- Načrt varnih poti v občini Idrija, adkrajine d.o.o., št. projekta 01-07/13, Ljubljana, junij 2013.
- Elaborat ekonomike za SD OPPN Soča, studioFORMIKA, d.o.o., št. proj. 13/2021, Cerknica, oktober 2021.

3.5 SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

št.	nosilec urejanja prostora	št. in datum smernic / mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov PA na okolje	št. in datum mnenja k osnutku	št. in datum mnenja k predlogu
1	Ministrstvo za okolje in prostor Direktorat za prostor, graditev in stanovanja	/	35034--92/2022-2550-2 19. 9. 2022	
2	Ministrstvo za okolje in prostor Direkcija RS za vode	35022-3/2022-2 21. 4. 2022	35024-197/2022-2 12. 10. 2022	
3	Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano Direktorat za kmetijstvo	3504-49/2022/2 23. 3. 2022	3504-140/2022/2 9. 9. 2022	
4	Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano Direktorat za hrano in ribištvo Zavod za ribištvo Slovenije	3504-49/2022/2 23. 3. 2022	4201-32/2022-5 30. 9. 2022	
5	Ministrstvo za infrastrukturo Minister	/	350-188/2022/15- 02411851 28. 9. 2022	
6	Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko	/	350-162/2022-2 9. 9. 2022	
7	Ministrstvo za kulturo	/	35012-50/2022-3340/6 30. 9. 2022	
8	Ministrstvo za zdravje Direktorat za javno zdravje	350-36/2022-4 20. 4. 2022	354-172/2022-6 4. 10. 2022	
9	NLZOH	2940-09/1649-22 / NP – 3654367 19. 4. 2022	2940-09/1649-22/NP- 3654367-1 4. 10. 2022	
10	Zavod RS za varstvo narave OE Nova Gorica	3563-0025/2022-2 12. 4. 2022	3563-0069/2022-2 3. 10. 2022	
11	Elektro Primorska, d.d.	/	02/1-278 15. 9. 2022	
12	Telekom Slovenije, d.d.	/	112921-NG/2048-IK 28. 9. 2022	
13	JP Komunala Idrija d.o.o.	/	0210-2/2022-2 16. 9. 2022	
14	Petrol, d.d.	/	IDR-S369/22-B.Zupančič 14. 9. 2022	



15	Javna razsvetljava, d.d.	/	781/22 20. 9. 2022	
16	Občina Idrija	/	/	

3.6 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV PROSTORSKEGA AKTA

Ureditveno območje SD OPPN

Območje SD OPPN je stanovanjsko-poslovna soseska ob Rožni ulici, neposredno ob starem mestnem jedru Idrije. Območje je vpeto med Mestni trg na zahodu, vodotok Nikova na jugu in jugovzhodu, Aumeški trg na vzhodu ter strmejši teren na severu.

Območje urejanja je pozidano in infrastrukturno opremljeno. Namenska raba prostora je opredeljena kot osrednje območje centralnih dejavnosti (CU) in območje enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb (SSe).

Ureditveno območje SD OPPN obsega zemljišča s parc. št. 1301/1, 1304, 1305/1, 1306, 1307, 1308/1, 1308/2, 1308/3, 1308/4, 1308/5, 1309/1-del, 1309/2-del, 1309/4, 1311/1, 1311/4, 1311/5, 1311/6, 1322/1, 1339/12-del, 1348, 1349/1, 1349/2, 1350/1, 1350/2, 1351/1, 1352/2, 1352/3, 1352/4, 1354/4, 1354/5, 1354/6, 1355, 1356/1, 1356/2, 1356/3, 1357-del, 1358-del, 2623/1-del (Nikova), 2687/1-del (Rožna ulica), vse k.o. 2357 – Idrija – mesto, v skupni površini 10.752,78 m².

Predmet SD OPPN

- celovita prometna ureditev območja PA v skladu s strokovno podlago (prometna študija): način izvajanja cestnega prometa na Rožni ulici in širše, ureditev parkirnih površin in površin za pešce, parkovna ureditev zelenic v odprtem prostoru med obstoječimi stavbami;
- določitev usmeritev za celovito urejanje in oblikovanje zunanje podobe obstoječe pozidave pri čemer se osnovi koncept veljavnega PA ne spreminja;
- sprememba programske in arhitekturne zasnove stavbe »Soča«, ki se prilagodi novi prometni in prostorski situaciji; dopusti se poslovna ali stanovanjska raba v visokem pritličju;
- sprememba programske in urbanistične zasnove predvidenih novih gradenj (podzemna garaža, parkirišče v dveh nivojih);
- umestitev lokacij ekoloških otokov ter
- odprava odstopanj med tekstualnim in grafičnim delom veljavnega PA.

Variantne ureditve

Med obstoječo pozidavo v zaledju objektov »VILA TREVEN« in »SOČA« so možne variantne ureditve:

1. varianta: ureditev parkirišč in objekta »PARKIRIŠČE V DVEH NIVOJIH«,
2. varianta: ureditev parkirišč ter objektov »PARKIRIŠČE V DVEH NIVOJIH« in »PODZEMNA GARAŽA«,

SD OPPN odpira možnosti za izvedbo katerekoli izmed dveh variant. Vsaka varianta lahko predstavlja zaključeno celoto. Glede na razporeditev prometnic in parkirnih mest je možna nadgradnja variante 1 z varianto 2.

Gospodarska javna infrastruktura

Območje SD OPPN je v celoti infrastrukturno opremljeno. Infrastruktura omrežja večinoma potekajo po javnih prometnih površinah. Zaradi predvidenih SD OPPN se obseg in kapaciteta gospodarske javne infrastrukture ne bo bistveno spremenila.



Predvidene rekonstrukcije in prizidave poslovno-stanovanjskih stavb se bodo predvidoma priključevale na obstoječe priključke, zaradi SD OPPN novi samostojni priključki niso predvideni. Morebitno potrebno povečanje priključkov bo preverjeno v fazi priprave SD OPPN pri pristojnih NUP.

Potek in obseg inštrukturalnih omrežij bo prilagojen rešitvam prometne študije, ki je v pripravi in bo strokovna podlaga celovite prometne ureditve območja PA. Natančen obseg prometnih preureditev in s tem ocena stroškov predvidenih investicij, bosta določena v fazi priprave SD OPPN, po izdelavi strokovne podlage in uskladitvi s pristojnimi upravljavci javne prometne infrastrukture.

S SD OPPN se v območje umestita ekološka otoka.

3.7 IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

Odgovorni prostorski načrtovalec izjavljam, da je predlog

SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA SOČA

izdelan v skladu z občinskimi prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju podrobnega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

13/2021
(št. projekta)

Nejc GOSAK, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1694 A
(ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka)

Cerknica, januar 2023
(kraj in datum)

NEJC GOSAK
UNIV. DIPLOM. INŽ. ARH.
PODELAŠČENI ARHITEKT,
PODELAŠČENI PROSTORSKI
NAČRTOVALEC
PA PPN ZAPS 1694 A

(osebni žig, podpis)