

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN) PUSTOTA - SI\_11/1

**0.1. NASLOVNICA**

Naziv OPPN:	<b>OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN) PUSTOTA - SI_11/1</b>
Pripravljaivec in investitor OPPN	<b>OBČINA IDRIJA Mestni trg 1. 2580 IDRIJA</b>
Faza OPPN:	<b>OSNUTEK ZA SMERNICE</b>
Ureditveno območje:	<b>PUSTOTA - SI_11/1</b>
Odgovorni vodja izdelave OPPN:	<b>Miro BOŽIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1058 A</b>
Projektantsko podjetje izdelovalec OPPN:	<b>BOŽIČ d.o.o. inženiring IDRIJA IZS 0240 Prešernova ul. 2, 5280 IDRIJA</b>
Organ, ki je sprejel OPPN:	
Datum sprejema OPPN:	
Podatki o objavi OPPN v uradnem glasilu:	
Številka:	<b>2/17</b>
Datum:	<b>april 2017</b>

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN) PUSTOTA - SI\_11/1)

**0.2. KAZALO VSEBINE BESEDILA**

**KAZALO VSEBINE**

**A. SPLOŠNI IN UVODNI DEL**

1. naslovnica
2. kazalo vsebine besedila,
3. kazalo vsebine kartografskega dela z grafičnimi načrti
4. povzetek glavnih tehničnih značilnosti oziroma podatkov o prostorski ureditvi
5. seznam prilog podrobnega načrta
6. izjavo odgovornega prostorskega načrtovalca, da je podrobni načrt izdelan v skladu z občinskimi prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju podrobnega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev, opremljeno z njegovim podpisom in osebnim žigom

**B. NAČRT OPPN  
TEKSTUALNI DEL**

1. opis prostorske ureditve
2. umestitev načrtovane ureditve v prostor, ki vsebuje:
  - vplive in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji,
  - rešitve načrtovanih objektov in površin,
  - pogoje in usmeritve za projektiranje in gradnjo;
3. zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;
4. rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
5. rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave;
6. način, vrsta in namen prenove naselja
7. rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
8. etapnost izvedbe prostorske ureditve;
9. velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev;
10. usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta.
11. obveznosti investitorja in izvajalca
12. nadzor
13. vpogled v OPPN

**0.3. KAZALO VSEBINE KARTOGRAFSKEGA DELA Z GRAFIČNIMI NAČRTI**

**C. NAČRT OPPN  
GRAFIČNI DEL**

1. izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju,
2. območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem,
3. prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji,
4. zazidalna oziroma ureditvena situacija
5. prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro,
6. prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave,

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPN) PUSTOTA - SI\_11/1)

7. prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
8. načrt parcelacije.

<b>0.4.</b>	<b>POVZETEK GLAVNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI</b>
-------------	--

Prostorska enota določena v OPN je **SI\_11/1\_SSe**

Namenska raba je SSe - območje stanovanj stanovanjske površine za eno in dvostanovanjske objekte.

Površina ureditvenega območja znaša 16622 m<sup>2</sup>.

Območje je v neposredni bližini lokalne ceste.

Z OPPN se ureja javno infrastrukturo ter določi pogoje za gradnjo devetih novih ter določi usmeritve za oblikovanje obstoječih objektov na območju.

<b>0.5.</b>	<b>SEZNAM PRILOG POVZETEK GLAVNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI</b>
-------------	--

1. Pooblastilo
2. Programska naloga

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN) PUSTOTA - SI\_11/1)

**0.6 IZJAVA ODGOVORNEGA PROJEKTANTA NAČRTA**

Odgovorni projektant OPPN št. 2/17  
**MIRO BOŽIČ, u.d.i.a. ZAPS 1058 A**

**IZJAVLJAM,**

da so pri izdelavi prostorskega izvedbenega akta:

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN) PUSTOTA - SI\_11/1)**

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

številka projekta: <b>2/17</b>	ime in priimek: <b>Miro Božič, univ. dipl. inž. arh.</b>
kraj in datum izdelave: <b>Idrija, april 2017</b>	osebni žig, podpis:

## B. NAČRT OPPN TEKSTUALNI DEL

### 1. Opis prostorske ureditve

#### a) Splošno

Prostorski razvoj Občine Idrija sledi Strategiji prostorskega razvoja Slovenije v delu oblikovanja policentrične zasnove poselitve, ki je opredelila naselje Spodnja Idrija kot pomembno lokalno središče. Spodnja Idrija se z občinskim središčem Idrijo povezuje v somestje; hkrati pa si naselji selita funkcije. Spodnja Idrija leži ob glavni cesti G2-102 Logatec-Idrija-Tolmin. V Spodnji Idriji se predvideva obvoz starega jedra s predorom pod pokopališčem in novim cestnim mostom čez reko Idrijco (predvideno območje DPN)

Z Občinskim prostorskim načrtom - OPN (Ur.l.RS, št. 38/2011) je Spodnja Idrija opredeljena kot naselje z vsemi značilnostmi industrijskega urbanega naselja, ki razvoj dolguje predvsem industrijskim podjetjem, ob katerih so se razvili delavsko naselje in mesto tvorne (oskrbne) funkcije.

#### b) Območje in predvidena namenska raba

Prostorska enota določena v OPN je **SI\_11/1\_SSe**

Namenska raba je SSe - območje stanovanj stanovanjske površine za eno in dvostanovanjske objekte.

#### c) Pravna podlaga za pripravo OPPN so:

- Zakon o prostorskem načrtovanju ZPNačrt in podzakonski predpisi na podlagi tega zakona;
- Zakon o varstvu okolja (Ur.l.RS. št.38/11 s spremembami)
- Občinski prostorski načrt občine Idrija (Ur. list

#### d) Usmeritve za OPPN

V 192. členu OPN so podane usmeritve za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto **SI\_11/1\_SSe**:

- 1) Za celovito urejanje območja se izdela OPPN

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN) PUSTOTA - SI\_11/1)

2) **Dopustni objekti** so enostanovanjski in dvostanovanjski. Dovoljene so skupne garaže, parkirne površine, otroška igrišča in skupne zelene površine.

3) **Dopustna izraba območja**

Delež skupnih zelenih površin mora obsegati 20% območja. Sem ne štejejo zelene površine na individualnih gradbenih parcelah.

4) **Druga merila in pogoji**

Dopustni višinski gabarit objektov je P+1+M. Temna strešna kritina. Potrebno je oblikovati javno površino.

Na območju je delno zgrajena ustrezna komunalna infrastruktura, ki lahko delno napaja tudi območje za katerega se pripravlja OPPN. Obstoječa infrastruktura se bo z novo zazidavo dopolnila. Predmet OPPN je relativno majhno območje, ki je namenjeno stanovanjski gradnji eno in dvostanovanjskih stavb. Območje je v neposredni bližini lokalne ceste.

e) Ocena stanja in razlogi za pripravo OPPN

Priprava dokumenta OPPN je pomembna zaradi sprostitve zemljišč za stanovanjsko gradnjo v občini Idrija. Statistično kaže občina Idrija v skladu z OPN sicer velik zemljiški potencial za gradnjo stanovanjskih enot, vendar dejansko obstajajo formalni ali geografski omejitveni elementi, ki so med drugim povod za preko 100 novih pobud za širitve obstoječih stavbnih zemljišč ali pa določanje novih, razpršenih zemljišč za gradnjo. Glede usmeritve Občine in tudi države, da se enot nove razpršene gradnje ne določa, je nujno sprostiti gradnjo na kompleksih, ki po OPN predvidevajo novo stanovanjsko pozidavo.

Stanje lastniške strukture na območju, predvidenem za OPPN je razdrobljeno parcelno stanje s privatno lastnino. Občina Idrija na območju OPPN ni lastnica zemljišč; izjema so obodne ceste, na katere se lahko pod pogoji, ki bodo podani tekom postopka izdelave OPPN, priključujejo z OPPN predvidene površine za gradnjo. Za gradnjo infrastrukturne na območju enote SI\_11/1\_SSe v srednjeročnem obdobju Občina Idrija nima predvidenih sredstev, možna je gradnja preko sklepanja pogodb o opremljanju zemljišč za sekundarno javno opremo.

f) Površina ureditvenega območja znaša 16622 m<sup>2</sup>.

Nosilci urejanja prostora bodo podali smernice in mnenja za celotno območje urejanja.

Meja območja urejanja je razvidna iz grafičnega dela.

Geodetski posnetek s certifikatom je izdelala družba Hektar d.o.o., Idrija

g) Sklep

Župan občine Idrija je na podlagi 57. člena Zakona o urejanju prostora ZPNačrt ter 16. 39. člena Statuta Občine Idrija sprejel sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) SI\_11/1\_SSe, ki je dne 21. 4. 2017 objavljen v Ur. list RS, št. 20/2017.

### 3. Umestitev načrtovane ureditve v prostor

OPPN določa:

- načrt parcelacije
- interno cesto in priključke na javno pot
- načrt umestitve novih objektov – arhitekturna situacija in profili
- območje dopustne razširitve objektov
- pogoje za urejanje odprtega prostora
- energetska in komunalno opremljanje in priključevanje na obstoječa omrežja.

OPPN obsega območje "Pustota" in predvideva gradnjo devetih novih objektov. Območje je razdeljena na dva dela, severni del je namenjen novogradnji, na južnem delu, ki je označeno v grafiki kot "Območje brez dodatnih stanovanjskih enot" pa gradnja novih stanovanjskih enot ni predvidena.

Gradnja novih stanovanjskih enot na posameznih parcelah pa je določena z gradbeno mejo, znotraj katere je možno graditi. Stanovanjski objekt mora biti znotraj gradbene meje. Izven gradbene meje je ob soglasju sosedov možno graditi enostavne in nezahtevne objekte, ki so v skladu z namensko rabo in veljavnimi predpisi. Višinski gabarit je P+1+ M oziroma je višinski gabarit stavbe 13 m. Objekt je lahko tudi atrijski ali pa je sodobno oblikovan. V tem primeru je višinski gabarit P+1 z možnostjo ravne terase na strehi in do največ 40 % osnovnega tlorisa mansarde oziroma je maksimalen višinski gabarit 10 m. Naklon strehe je 35 - 45°, kritina pa je v skladu z usmeritvami Občinskega prostorskega plana temne barve. Predvidena je javna infrastruktura in javna pot. Širina javne poti je minimalno 3m.

Na območju OPPN, ki je v grafiki določeno kot "Območje brez dodatnih stanovanjskih enot" so možni naslednji posegi

- vzdrževalna dela,
- rekonstrukcije,
- dozidave,
- nadzidave in nadomestitve obstoječih objektov,
- sprememba namembnosti obstoječih objektov v skladu z načrtovano namensko rabo zemljišča;
- gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so v skladu z namensko rabo območja.
- odstranitve obstoječih objektov;
- gradnje, rekonstrukcije, vzdrževanje in odstranitve gospodarske javne infrastrukture in drugih omrežij in objektov v javni rabi, ki niso v nasprotju z načrtovanimi gradnjami.

### 3. Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

Splošno

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN) PUSTOTA - SI\_11/1)

Upoštevati je potrebno vso obstoječo komunalno infrastrukturo.

Vsi objekti, ki ji obravnava ta OPPN, se morajo priključiti na obstoječa javna komunalna in energetska omrežja. Vse priključke, ki potekajo izven ureditvenega območja tega OPPN je potrebno izvajati v skladu s pogoji upravljavcev posameznih vodov.

Gospodarska infrastruktura se praviloma izvede v cestnem telesu. V fazi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja se upoštevajo predpisani odmiki v vertikalnem in horizontalnem smislu.

Ni dovoljeno uporabljati oziroma izkoriščati komunalnih vodov in naprav ter njenih dobrin (vodovod, električna), če bi bila zaradi njihove uporabe lahko motena ali ogrožena oskrba ostalih že priključenih uporabnikov.

Dovoljene so spremembe tras posameznih infrastrukturnih vodov v primeru ustrežnejše tehnične rešitve in v skladu z načrtovano ureditvijo sosednjih območij ter soglasjem pristojnih soglasodajalcev.

**a. Prometno urejanje**

Območje se priključuje na javno občinsko pot JP 631601 v neposredni bližini. z eno povezovalno cesto, ki je na priključku na občinsko pot javna cesta, na katero pa se potem priključujejo posamezne parcele z lokalnimi dovoznimi cestami.

**b. Vodovodno omrežje**

Območje se priključuje na javno vodovodno omrežje na JP 631601.

**c. Kanalizacijsko omrežje**

Na območju ni urejeno javno odvajanje meteoritnih vod. Uredijo se lokalna odvajanja meteoritnih vod na posameznih gradbenih in zemljiških parcelah v ponikovalnico.

Fekalna kanalizacija se odvaja v javni kanalizacijski vod v bližini območja. Delno območje opremljeno z javnim kanalizacijskim vodom, ki se bo odvajal na obstoječo javno kanalizacijo. Do izgradnje javne kanalizacije na območju se objekti lahko priključujejo na greznice na izpraznjevanje v skladu s pogoji in soglasjem pristojnega soglasodajalca.

**d. Elektroenergetsko omrežje**

Potek obstoječega elektroenergetskega omrežja:

Na zemljišču, ki ga zajema predmetni OPPN ni obstoječih elektroenergetskih vodov. Objekti se bodo priključevali v skladu s smernicami.

**e. Javna razsvetljava**

Na območju je ob javnih površinah v skladu z OPN predvidena javna razsvetljava

**f. Telekomunikacijsko omrežje**

(Smernice nosilcev urejanja: Telekom Slovenije, d.d.)

**g. Javna higiena**

Uredi se skupni ekološki otok.

**h. Ogrevanje**



OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN) PUSTOTA - SI\_11/1)

Na območju ni skupnega ogrevanja, ogrevanje objektov je individualno za vsak stanovanjski objekt z možnostjo priključitve na javno v skladu z veljavnimi predpisi

**i. Obveznost sklenitve Pogodbe o opremljanju**

Investitor in Občina Idrija skleneta Pogodbo o opremljanju, kjer se vsebinsko in rokovno opredeli izgradnja in način predaje upravljavcu vse potrebne infrastrukture, ki jo je potrebno zgraditi za vzpostavitev predmetnega območja po OPPN.

**5. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine**

Na območju ni objektov, ki bi bili kulturno zaščiteni.

**6. Način, vrsta in namen prenove naselja**

**7. Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave**

Projektirana novogradnja ne predstavlja bistvenega povečanja negativnih vplivov na okolje glede hrupa, varstva zraka in varstva voda v kolikor se objekti izvedejo in uporabljajo skladno z normativi o varovanju okolja. Gre za eno in dvostanovanjsko gradnjo z urejeno komunalno infrastrukturo.

**a. varovanje okolja in naravnih virov – voda in podtalnica**

Vsi objekti morajo biti priključeni na javno kanalizacijo za odpadno vodo, ki mora biti grajena vodotesno. Vse meteorne vode z utrjenih površin, kjer se odvija motorni promet, morajo biti speljane preko lovilcev olj in maščob.

**b. Ohranjanje narave**

Na območju je naravni odvodnik - vrtača v katero se zlivajo zaledne vode preko vodnega jarka. Uredi se točkovni zajem vode, pod javno potjo se uredi prepust, nato pa se vodo v odprtem odvodniku spelje v vrtačo.

**Varstvo pred hrupom**

Stopnja hrupa na obravnavanem območju ne sme presegati parametrov, ki veljajo za II. območje varstva pred hrupom.

**7. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom**

Za območje urejanja ni predvidenih ukrepov za obrambo.

Za potrebe zaščite in reševanja je potrebno objekte načrtovati potresno varno glede na stopnjo potresne ogroženosti. Upoštevani so odmiki med objekti v skladu z veljavnimi predpisi. Dostop za intervencijska vozila in njihovo delovanje je v skladu z veljavnimi standardi po obstoječi asfaltirani javni cesti. Na zunanjih manipulativnih površinah in zelenicah ter okoliških prostih površinah so predvidene proste površine za varen umik ljudi in premoženja. Požarna voda bo zagotovljena iz zunanjega hidrantnega omrežja v javni poti.

## 8. Etapnost izvedbe prostorske ureditve

Izvedba prostorske ureditve je lahko v več etapah in fazah. Posamezna faza se določi v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja. Načrt parcelacije je narejen glede na ureditveno situacijo OPPN. Parcele se lahko združujejo in spreminjajo glede na potrebe investitorja, gradnja stanovanjski hiš je določena znotraj gradbenih linij.

## 9. Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovnih in tehničnih rešitev

OPPN v kartografskem delu prikazuje okvirne velikosti površin objektov znotraj gradbene meje in določa maksimalni višinski gabarit objektov.

Kot odstopanja so dovoljene:

- spremembe tlorisnih dimenzij znotraj območja določenega z gradbeno mejo in znotraj območja določenega višinskega gabarita

Potek kanalizacije, energetskih tras in prometnih poti je v OPPN vrisana shematično in idejno. V realizaciji so možni tudi drugi smiselni poteki infrastrukture, če so v skladu s predpisi in omejitvami.

Odstopanja javne dovozne ceste +3 m.

## 11. Obveznosti investitorja in izvajalca

Obveznost investitorja in izvajalca je izgradnja objektov v skladu z določili prostorskega izvedbenega akta. Investitor je dolžan predvideti in izvesti vse ukrepe za varovanje okolja, ukrepe protipožarne zaščite, izvesti infrastrukturno omrežje in priključke v smiselno zaključenih etapah oz sočasno z gradnjo objektov ter urediti okolico.

Izvajalec mora v času gradnje skrbeti, da povzroča čim manj hrupa in prahu. V času gradnje je potrebno zagotoviti ustrezen strokovni nadzor. Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale v času gradnje, mora investitor sanirati. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja. Za časa gradnje mora biti omogočen neoviran dostop do obstoječih stanovanjskih objektov.

## 12. Nadzor

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

## 13. Vpogled v OPPN

OPPN bo na vpogled pri Službi za urejanje prostora in varstvo okolja Občina Idrija in Upravni enoti Idrija.