OBRAZLOŽITEV VSEBIN ODLOKA O OPN, KI SE NANAŠAJO NA UMESTITEV IN OBLIKOVANJE STAVB NA PODEŽELSKEM DELU OBČINE

Uvod

Z občinskim prostorskim načrtom (OPN) se načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena ter določajo namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji za umestitev načrtovanih posegov v prostor. OPN je podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, in določa pogoje za druge posege v prostor, razen na območjih, kjer je z OPN predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Občinski predpisi, tudi Odlok o OPN, morajo biti izdelani v skladu z nomotehničnimi pravili, jasno, razumljivo in enoznačno. Z OPN se omejujejo pravice posameznika zaradi zagotavljanja javnega interesa urejanja prostora in varstva okolja. Pri pripravi odloka o OPN se pripravljavec in prostorski načrtovalec uskladita glede osnovnega obsega in vsebin norme, pri čemer pa se pogosto postavlja vprašanje, kaj je dejansko treba normirati in na kakšen način to normirati.

Namen te obrazložitve je z grafičnimi prikazi in dodatnimi opisi obrazložiti nekatere določbe OPN, ki se nanašajo na umeščanje objektov v prostor in na njihovo oblikovanje in s tem omogočiti enotno tolmačenje pravil. Poudarek je na stanovanjskih stavbah v podeželskem prostoru. Obrazložitev je lahko učbenik in ni dokončen ter se lahko v naslednjih postopkih sprememb in dopolnitev OPN dopolnjuje. Glede na to, da novi zakon o urejanju prostora ZUreP-3 določa tudi okvirne vsebine odloka o urejenosti naselij in krajine, je v nadaljnjih postopkih smiselno preveriti ali bi kazalo nekatere od predloženih obrazložitev integrirati in dopolniti v omenjenem odloku.

Z OPN ni mogoče v enem zamahu rešiti vseh vsebin hkrati in na istem nivoju obdelave. OPN je proces, ki se odvija in prilagaja družbeni in ekonomskim razmeram v različnih časovnih obdobjih. Kljub temu, da je MOK pripravila vrsto strokovnih podlag za pripravo prvega OPN, bo za reševanje še marsikaterega odprtega vprašanja morala pripraviti še vrsto novih strokovnih podlag. Ena takšnih strokovnih podlag bo potrebna tudi za pripravo Odloka o urejenosti naselij in krajine, še posebej za zaledni in podeželski del občine.

Odlok o urejenosti naselij in krajine lahko v natančnejšem merilu in določilih določa pogoje za gradnjo in izvajanje posegov, ki vplivajo na podobo celotnega naselja in krajine, kar pa v OPN ni mogoče v celoti zadostiti. Kajti z OPN se poskuša preko splošnih, podrobnih in posebnih merilih za gradnjo in izvajanje posegov urejati celostno, vendar se velikokrat takšna celostna slika izgubi pri umeščanju posameznega posega oz. ugotavljanju skladnosti z OPN pri posameznem gradbenem dovoljenju.

Zaradi slednjega je za boljše razumevanje celostnega koncepta razvoja in načrtovanja posegov v prostor, predvsem podeželjskega dela občine, pripravljena podrobna obrazložitev OPN v obliki smernic, predvsem z vidika usmeritev za umestitev in oblikovanje stavb. Smernice so namenjene večji nazornosti in jasnosti branja določil, a hkrati tudi poučevanju. Smernice so sestavljene dovolj razumljivo in preprosto prav zato, ker bo dobro poznavanje prostorskih značilnosti posledično tudi kakovosten odraz v prostoru. Želja je dvig kakovosti posameznih posegov v prostoru in poenotenim odločanjem o sprejemljivosti posameznih posegov.

V nadaljevanju so opisi posameznih vsebin iz odloka z grafičnim prikazom. Grafični prikazi so shematski in na simbolni način prikazujejo način prenosa posameznih vsebin v uporabo. Na shemam so s simbolom (✗) označeni primeri neustrezne uporabe vsebin, z (✓) pa so označeni mogoči ustrezni primeri uporabe vsebin.

OBLIKOVANJE STAVB

Podolgovat tloris

Priporočena tlorisna razmerja novogradenj so od 1:1,3 naprej. V podeželskem delu občine pritlične stavbe niso priporočene.

Širina stanovanjskih stavbe (š) ne sme presegati 8 m.

V primeru dvojčkov se razmerje določa za oba objekta skupaj.

Razmerja dvojčkov

Prizidava, dodajanje stavb

V primeru dozidave stavbe se le ta primarno izvede z dodajanjem vzdolž daljše osi z načinom dodajanja. Dodajanje se lahko izvede z zamikom ali lomljeno, vendar vedno osno. Dodajanje stavbnih mas se lahko izvede tudi tako, da z osnovno stavbo tvorijo notranje dvorišče in da ohranjajo dominantno vlogo osnovnega objekta.

Morebitni deli stavbe, ki presegajo osnovni tlorisni pravokotnik, morajo biti nižji od osrednje stavbe, prislonjeni k zadnji ali eni od stranskih fasad.

Vsako dodajanje volumnov mora biti usklajeno s celotno zasnovo stavbe in zasnovo naselja. Oblikovanje dodanih volumnov mora slediti značilnostim osnovne stavbe. Različni nakloni streh, različne dolžine napuščev, neustrezna tlorisna razmerja nis dopustni.

Dodani volumni morajo slediti priporočenim tlorisnim razmerjem. V primeru dodajanja volumna v osi in enakih gabaritih je lahko tudi

v manjših razmerjih, če skupaj z osnovnim objektom tvori ustrezno razmerje. V primeru dodajanja drugačnega volumna, mora le ta biti samostojno v ustreznih tlorisnih razmerjih.

Višine stavb v nizu

Sprememba višine stavb, ki so grajene v nizu je treba prilagajati celotnemu nizu. Težiti je treba k celostnemu izgledu celotnega niza objektov. Višina slemena stavbe se lahko poveča do višine slemena sosednje višje stavbe. Takrat morajo imeti strehe enake naklone.

Zamiki strešin med stavbami so dopustni, vendar morajo slediti osnosti.

Oblikovanje streh

Simetrična dvokapna streha-prikaz

Simetrična štirikapna streha-prikaz

Ravna streha-prikaz

Dvokapna streha: je sestavljena iz dveh poševnih površin (strešin), ki sta med seboj povezani na vrhu – sleme. Dvokapna streha ima sleme na najvišji točki strešin.

Simetrična dvokapna streha: strešina je zrcaljena preko slemena in ga pretvori v zrcalno obliko. Ob tem ohrani naklon in dolžino napušča. Če so v EUP dopustne osvetlitve podstrešij, le te niso predmet zrcaljenja.

Ravna streha: strešina strehe je ravna z minimalnim naklonom za odtekanje vode (2-3%). V primeru večjega naklona ne gre več za ravno streho.

Napušči na stavbah so kratki (max 30cm). Stavbe na stranskih (zatrepnih) fasadah nimajo napuščev.

Stavba mora imeti streho v celotni površini. V primeru vzpostavljanja teras na strehah objektov je to možno izvesti v sklopu strešne konstrukcije in na dvoriščno fasado.

Zamiki strešin na stavbi niso dopustni.

Vzpostavljanje teras

Neznačilni dodatki

Tradicionalna podeželska arhitektura temelji na enostavnih volumnih in fasadah. Dodajanje elementov iz drugih arhitekturnih okolij za podeželski del občine ni sprejemljivo. Neznačilni elementi so:

- Stolpič: dodatek na fasadi oz. podaljšek objekta okrogle, kvadratne ali večkotne oblike, z ravno ali strmo streho, ki spominja na graščine, gradove.
- Pomol: podaljšek okna ali etaže iz ravnine fasade
- Alpski, notranjsko, panonski ipd. motivi: vnašanje elementov kot je risanje po fasadah, slamnate strehe, skodle, veliki napušči, les ometan z glino, značilnosti kozolcev, frčada itd.
- motivi iz tujih dežel npr. Grčija (značilna stebrišča), Turčija (obokana ali okrogla okna), Kanada (masivne brunarice) ipd.

Simetrična in osna razporeditev

Simetrična razporeditev odprtin je primer tipa simetrije levo-desno oz. zrcalne simetrije, kjer vsebino fasade zrcalimo preko navpične osi, ki običajno poteka po slemenu na zatrepni fasadi oziroma po sredini stavbe na ostalih fasadah.

Simetrična razporeditev na fasadah je dobrodošla, vendar ni edina možna. K simetrični razporeditvi lahko dodamo tudi osno razporeditev, ki lahko izhaja iz simetrije ali pa se odprtine razporedijo v okviru osi, ki se ritmično (v enakih ali večkratnikih razdaljah) razporedijo po fasadi.

V tradiciji se običajno pojavlja 3 ali 4 osna razporeditev, kjer ni nujno, da je vhod na sredini fasade. Pomembno je, da se zagotavlja ritem v horizontalni in vertikalni smeri.

Balkon, gank, baladur, loža

Balkon-prikaz

Gank-prikaz

Baladur-prikaz

Loža-prikaz

Balkoni so konstrukcijski elementi, ki segajo iz stavbe. So odprti deli stavb, ki nam omogočajo stik z okolico. Problem pojavnosti balkonov na stavbah je, ker je balkonov preveč, se pojavljajo v več ali preko več etaž, zaobkrožajo stavbo in so v splošnem preveliki. Ustrezna umeščenost balkona glede na simetrijo in osnost same fasade je ključna za kvaliteten izgled stavbe. Balkoni sicer niso bili praksa na podeželju, se jih ne prepoveduje, je pa potrebna previdnost pri umeščanju. Balkoni niso dopustni na zatrepnih fasadah.

Gank je dolg lesen hodnik v prvem nadstropju, ki poteka vzdolž cele širine glavne fasade. Širok je največ 1,3 m in je podprt z lesenimi stebri do tal. Običajno je pokrit za nadstreškom v podaljšku strešne konstrukcije, ki je isto podprta na lesene stebre. Do ganka lahko iz pritličja po zunanji strani stavbe vodijo lesene stopnice.

Baladur sestavja manjši pritiličen (ne več kot 3x3m) pokrit prostor pred hišo z vrhnjo teraso, ki je pokrita z enokapnim nadstreškom ali pergolo. Nadstrešek lahko podpirajo kamniti ali leseni stebri. Do terase vodi zunanje nepokrito kamnito stopnišče. Vse je ograjeno s polno zidano ograjo oziroma v delu lahko tudi leseno ali kovinsko.

Loža (loggia) je prostor, ki je neposredno povezan z zunanjostjo, večkrat v nadstropju kot v pritličju. Loža je del konstrukcije in ne sega izven obodne konstrukcije. Lože so umeščene na sprednji ali stranski del fasade, vendar niso mišljene kot vhod. Loža na podeželjskem delu občine ni tradicionalen element, razen za stavbe v javni funkciji v okviru vaških jeder. V primeru stanovanjskih objektov se jo odsvetuje, še posebej s podarjenim oblikovanjem zunanjih konstrukcijskih elementov (stebrov-kot prikazano na shemi).

Fotovoltaika

Kot pomemben element pridobivanja trajnostne energije je vedno bolj v uporabi tudi fotovoltaika. Uporabe le te se ne želi omejevati, je pa za njeno umeščanje v prostor in na objekte potrebna previdnost. Še posebej v ohranjenih vaških jedrih, kjer se z novimi dodanimi konstrukcijskimi elementi na strehah (ali ob objekte) lahko negativno posega v izgled in zasnovo stavb. Kot za vse elemente fasad in streh, je tudi fotovoltaiko potrebno načrtovati in smiselno umeščati na objekt. Za umeščanje (še posebej v vaških jedrih) se priporočajo strešine, ki ne mejijo na vaški prostor ali ulico. Fotovoltaiko se umešča v ravnino strehe, da le ta ne izstopa iz zasnove stavbe, ter ne sme presegati kapi ali slemena.

POLOŽAJ IN UMEŠČANJE STAVB

Zasnova stavb na parceli

Značilne stavbe z ravnimi linijami, zaprtostjo, nizko streho in kratkimi napušči običajno ležijo na parceli s severno stranjo pomaknjeno k robu parcele. Severne fasade stavb so običajno zaprte oz. nerazčlenjene in nimajo ali pa imajo malo fasadnih odprtin.

Umeščenost stavb je običajno tako, da so glavni deli stavb z vhodom umeščeni čim bolj proti robu parcele, ki običajno meji na ulico ali cesto.

Morebitne dozidave objektov se dogajajo na stranskih fasadah. Edini stavbni element, ki se pojavlja na glavni fasadi proti ulici je lahko baladur.

Treba je ohranjati in razvijati značilno aglomeracijo vaških jeder z notranjimi dvorišči, čemur je treba slediti tudi pri umeščanju pomožnih stavb.

Umeščanje v prostor

Osnovne stavbe so na teren praviloma postavljene z daljšo stranico vzporedno s plastnicami. Smer slemena stavbe je treba prilagoditi tudi obstoječi zasnovi naselja oziroma gruči stavb. Če je umeščanje stavb pravokotno na plastnice prevladujoča značilnost naselja, se zasnova stavbe lahko temu prilagodi.

Dodajanje volumnov stavbam sledi adicijskem načinu, torej se volumni za stavbe v nagnjenem terenu praviloma dodajajo vzporedno z naklonom terena.

Umeščanje stavb v teren z naklonom mora biti izvedena na način, da se v čim večji meri ohranijo značilnosti okoliškega terena. Težiti je treba k temu, da se naravni teren ohrani v čim bolj neokrnjenem stanju, še posebej če gre za stavbo na robu naselja, ki meji na odprto krajino ali gre za razpršeno poselitev (tudi v primerih stavbnega zemljišča).

Zasnova stavbe se mora prilagajati nagnjenemu terenu in ne teren stavbi. Na podeželju niso značilne visoke stavbe. Obstajajo naselja v katerih stavbe zaradi nagnjenega terena skupaj s kletmi proti nagnjenemu terenu lahko dosegajo največ 3 etaže. V takšnih naseljih se lahko višine stavb v nagnjenem terenu prilagajajo okoliškim stavbam. Za vsa ostala naselja ali razpršeno poselitev pa se priporoča, da so stavbe visoke največ 2 etaži (P+1, K+1 in ne K+P+1 ali P+2), in to velja za najbolj

izpostavljen del stavbe. Torej je stavba, ki je naslonjena na teren tam, kjer je je največ vidne iz terena, visoka največ 2 etaži.

Terasiranje terena pred ali za stavbo mora slediti tradicionalnim terasam, še posebej, če gre za stavbo na robu naselja, ki meji na odprto krajino ali gre za razpršeno poselitev (tudi v primerih stavbnega zemljišča). Terasiranje pomeni, da gre za oporni zid, ki ni večji od 1,5m in je posamezna terasa široka vsaj toliko, da omogoča zasaditev sadnega drevesa ali oljke in omogoča tudi ustrezno obdelavo in vzdrževanje površine. Torej ne manj kot 5m. S takšnim terasiranjem samo stavbo ustrezno vključimo v kulturno krajino. Takšno terasiranje velja ob vseh straneh stavbe (tudi v zaledju). Če takšnega terasiranja ni mogoče doseči, potem je treba stavbo drugače zasnovati.

Premoščanje terena s kaskadami je dopustno le znotraj strnjenega dela naselja v okviru stavbnih zemljišč in ne ana robu, kot je pojasnjeno v predhodnem tekstu.

Umeščanje visokih podpornih ali opornih zidov (več kot 1,5m) za zagotavljanje površin stavbam na podeželju ni dopustno.

Ulična fasada

Ulična fasada stavbe je tista fasada, ki meji na javni prostor ulico, trg ali jedro. Ulična fasada mora slediti oblikovanju sosednjih in okoliških fasad. Je praviloma glavna fasada z glavnim vhodom in temu tudi ustrezno oblikovana (poudarjeni vhodi ipd.). Na ulične fasade se klimatskih naprav, fotovoltaike, elektro omaric ipd. ne umešča, razen če so ustrezno zakriti v ravnino fasade ali strehe.

Zasnova naselja

Na območju občine je značilna istrska in kraška arhitektura in zasnova naselij. Naselja imajo običajno izjemno lego v prostoru in so zasnovana gručasto ali vzdolžno, na pobočju ali na pomolu. Gručaste zanove sestavljajo tradicionalne domačije, razvrščene v nize ali v zaprte dvore.

Pri umeščanju novih stavb ali obnovo obstoječih je treba upoštevati tradicionalne prostorske in arhitekturne strukture ohranjenih vaških jeder in značilno podobo vaških silhuet in delov kulturne krajine. Potrebno je

upoštevati kvalitetne vedute. Z gradnjo se ne sme degradirati kvalitetnih vedut.

Ob razvoju naselja je pomembno, da se prepozna osnovna značilnost zasnove naselja in se nove razvojne površine umeščajo na ustrezna mesta ter nove stavbe načrtuje v skladu s celotnim konceptom ohranjanja in razvoja naselja. Nove stavbe naj se umešča na način, da čim manj okrnejo širšo krajinsko sliko, torej se jih poskuša čim bolj približati obstoječi strukturi pozidave. Nove stavbe ne smejo izstopati iz silhuete območja, ne z višino (previsoke ali prenizke stavbe), ne z volumnom (preveliki) in ne z oblikovanjem (barvo fasade, oblikovanjem stavbnega pohištva, prizidkom, strešno kritino ipd.).

Nove stavbe se morajo umeščati na način, da sledijo obstoječi zasnovi uličnih nizov, običajno je to vzdolžno in ne prečno na ulico.

Umeščanje stavb izven območij ohranjenih vaških jeder, je lahko nekoliko bolj svobodno, kljub temu pa naj se upoštevajo osnovne karakteristike vaških naselij in tradicionalnih stavb. Kljub temu, da v preteklosti razvoj določenih območij oz. naselij ni sledil osnovnim tradicionalnim principov umeščanja in oblikovanja stavb, je smiselno nadaljni razvoj usmerjati v prepoznanje kvalitet tradicije in uporabe čim več njenih elementov.