

Občina Idrija

Mestni trg 1
5280 Idrija

obcina.idrija@idrija.si

28. julij 2023

ZADEVA: PRIPOMBE NA DOPOLNJEN OSNUTEK SD OPPN SOČA

Spoštovani!

Člani sveta KS Mesto Idrija podajamo pripombe na dopolnjen osnutek SD OPPN Soča, ki je objavljeno na spletni strani Občine Idrija, <https://idrija.si/objava/791349>, št. projekta 13/2021, marec 2023, izdelal: Studio Formika, d.o.o. Cerknica.

V Stališčih do pripomb naj se navede, da je posamezna pripomba bila podana s strani predlagatelja KS Mesto Idrija.

S spoštovanjem.

Iztok Vončina
Predsednik Krajevna skupnost Mesto Idrija

PRIPOMBE SD OPPN SOČA

Javna razgrnitev, 11.7. - 28.7.2023

GRAFIČNE PRILOGE

Pripomba št. 1

Rešitve se morajo prikazati na geodetskem načrtu, ki mora biti izdelan za celotno območje SD OPPN – (18. člen Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta, Uradni list RS, št. 99/07, v nadaljevanju Pravilnik) – na vseh grafičnih prilogah je razvidno, da severni in severovzhodni del SD OPPN nima geodetskega načrta (ni viden) – obstoječ geodetski načrt je potrebno dopolniti. Morebiti tudi na javni obravnavi omenjen potek nezarisanega rudniškega rova, i naj bi potekal preko zarisanih parkirnih mest za bloki.

Pripomba št. 2

Na območju SD OPPN morajo biti obdelane vse površine in v legendi opisane – na grafičnih prilogah 04, 05 je razvidno, da so nekatere površine ostale nedoločene, »prazne« (bele), npr. pred stavbo »Soča« in stavbo »Rožna ulica 3 in 5«, med stavbama »Alpina« in »Vila Treven«, na severovzhodu območja SD OPPN. Grafični del je potrebo dopolniti. V kolikor se kakšen del območja SD OPPN ne spreminja, potem se ta del ne prikazuje znotraj meje SD OPPN. Če je celotno območje osnovnega OPPN prikazano, kot območje SD OPPN, potem mora biti obdelano celotno območje, tudi tisti deli, ki niso predmet sprememb. Npr. na »prazni, beli« površini na severovzhodu SD OPPN se zariše obstoječe stanje (zelena površina?) ali namembnost, ki je predvidena z osnovnim OPPN. Kakšna je namembnost (belih) površin na grafičnih prilogah 04. in 05?

Pripomba št. 3

Sprememba meje osnovnega OPPN mora biti prikazana v SD OPPN (ni prikazano), da je razvidno, na katere parcele se širi območje OPPN (pojasnjeno na št.1309/1 in 1310 k.o. Mesto Idrija) in kakšna je namenska raba teh parcel po OPN. Iz tega izhaja način vodenja postopka izdelave in sprejemanja SD OPPN.

Pripomba št. 4

Uporabljeno merilo 1:600 je neobičajno, pri izvedbenih prostorskih aktih se uporabljajo merila, ki omogočajo izmere na grafičnih prilogah (v papirnati obliki), in sicer: 1:500, 1:1000, 1:2000, 1:2500 in 1:5000.

Pripomba št. 5A

Na vseh grafikah morajo biti podatki iz legende razvidni na grafiki in obratno, kljub temu, da si je nekatere prikaze mogoče »zdravorazumsko« tolmačiti.

- grafika št. 03:
 - o v legendi ni opisov prikazov na grafiki (kaj so rdeči krogi, kaj pomeni zelena, siva, rumena barva, zelena točkasta linija....).

Pripomba št. 5B

- grafika št. 04.1:
 - o prikaz infrastrukturnih vodov v legendi ne odgovarja prikazu na grafiki,
 - o na grafiki ni razvidna meja EUP,
 - o barve predvidenih dreves iz legende (rumeno) ne odgovarjajo barvi na grafiki (zelena),

- barva parkirnih mest v legendi (svetlo vijoličasto) ne odgovarja barvi na grafiki (svetlo modro, svetlo vijoličasto, temno vijoličasto),
- v legendi so s svetlo vijoličasto barvo opisana »parkirišča v pritličju«, na grafiki je pri nivojskem parkirišču z enako barvo označeno parkirišče, ki je na nivoju nadstropja, prav tako se v legendi uporablja izraz »parkirišča na nivoju pritličja« v grafiki se uporablja izraz »pritličja na nivoju terena«, pojme je potrebno uskladiti,
- zelene in rumene površine na grafiki niso opisane v legendi,
- oznaka v grafiki (P) poleg napisa »parkirišče« ni opisana v legendi.

Pripomba št. 5C

- grafika št. 04.2:
 - enake pripombe, kot pri 04.1 in še:
 - oznaka gradbene meje v legendi (črna črta) ni razvidna na grafiki,
 - oznaka »(2K) pri opisu »podzemna garaža« na grafiki ni opisana v legendi,
 - v legendi opisane »možne variantne rešitve dostopov« niso razvidne na grafiki, prav tako pri opisu dostopov ni določeno, na katere dostope je mišljeno (npr. dostopov v garažo), kar bi olajšalo iskanje na grafiki.

Pripomba št. 5D

- grafika št. 04.3:
 - v legendi so opisane parcelne meje, urejene parcelne meje, meje EUP, gradbena meja, prikazi infrastrukturnih vodov, ki niso razvodni na grafiki. Če ni namen, da so prikazani v grafiki, potem se ne opisujejo v legendi,
 - svetlo sive površine in šrafirane površine na grafiki niso opisane v legendi,
 - izrisana parkirna mesta na grafiki niso opisana v legendi,
 - oznaka v grafiki npr. 10 PM, ni opisana v legendi,
 - v grafiki je zapisno »meja priobalnega zemljišča«, vendar meja (črta) ni razvidna.

Pripomba št. 5E

- grafika št. 04.4:
 - enake pripombe, kot pri 04.3, razen, da je »meja priobalnega zemljišča« na tej grafiki vidna.
 -

Pripomba št. 5F

- grafika št. 05:
 - prikaz obstoječih električnih vodov na grafiki (debele rdeče črta) ni identična v legendi,
 - v legendi so opisani le infrastrukturni vodi, na risbi pa so še drugi prikazi, ki jih ni v legendi (parkirišča, prometne površine, obstoječe stavbe...).

Pripomba št. 5G

- grafika št. 06:
 - na risbi so prikazi, ki jih ni v legendi (parkirišča, prometne površine, obstoječe stavbe...),
 - v legendi je opisan »hidrant«, ki na grafiki ni razviden.

Pripomba št. 6

Podatki na grafikah morajo biti usklajeni: podatek za parkirišča na trgu je na grafiki št. 04.1 »22 PM«, na grafiki št. 04.3 je ta podatek 2x10 PM, narisano je 22 PM.

Pripomba št. 7

Informacije, ki se opisujejo na grafikah morajo biti enotno obdelane: npr. na grafiki št. 04.1 je za nekatera parkirišča napisano število parkirnih mest, za druga pa ne (npr. pri stavbi »Alpina« je določeno 4 PM, pri stavbi Rožna 1 in Rožna 3 ni nobenega podatka o številu parkirnih mest), potrebno je podati podatke o številu parkirnih mesta za vsako prikazano parkirišče, tudi vzdolžna parkirišča ob cesti. Prav tako pri določitvi dostopov v stavbe za stanovalce je potrebno določiti dostope za vse stavbe na območju SD OPPN, prav tako tudi za stavbo Rožna ulica 1, 3 in za stavbo »Na dežel. NLB«.

Pripomba št. 8A

Podatki in rešitve prikazani na grafikah morajo biti usklajeni z določili v odloku.

- V 6.členu odloka je zapisano, da so zemljišča na območju OPPN v OPN občine Idrija po podrobnejši namenski rabi prostora opredeljena, kot območje centralnih dejavnosti, v grafičnem prikazu št. 01 je razvidno, da območje SD OPPN (s tem pa tudi OPPN) sega tudi na območje stanovanjskih površin (SSe), kar je zapisano tudi v 8. členu odloka – tekst odloka je potrebno uskladiti z grafiko.

Pripomba št. 8B

- V 8. členu odloka je zapisano, da se med obstoječo pozidavo v zaledju objektov »Vila Treven« in »Soča« možne fazne ureditve, in sicer, da je 1. faza: ureditev parkirišča in objekta »Parkirišče v dveh nivojih«, v 2. fazi pa: ureditev parkirišča ter objektov »Parkirišče v dveh nivojih« in »Podzemna garaža«. V grafičnih prikazih faze niso razvidne. Prav tako je zavajajoč opis za objekt »Parkirišče v dveh nivojih«, ker je to parkirišče v ozadju stavbe Rožna ulica 5, 7, 7a in ne v ozadju stavb »Vila Treven« in »Soča«. Potrebno je bolj natančno napisati tekst odloka in faznost prikazati tudi na grafikah (npr. grafična priloga št. 04. 1 – Prikaz ureditve 1. faze).

Pripomba št. 9

- Na Ureditvenih situacijah 04.1, 04.2, 04.3, 04.4 so s svetlosivo barvo označene prometne površine – ni pa določeno za kakšen promet? Ali se na teh površinah odvija motorni, peš, kolesarski promet, ali je to površina za mešani promet? Na grafičnih prilogah je potrebno ločiti prometne površine (če so mišljene kot ločene) za motorni in peš promet, pa tudi za kolesarski, če je posebej določena površina za tovrstni promet.

Pripomba št. 10

- Pri stavbi Rožna ulica 7a je na vzhodni strani stavbe risana tlakovana površina za dostop in hkrati je na tej tlakovani površini vrisana rampa/dovoz za nivojsko parkirišče, ki je na prvi etaži (nadstropje) – dostop in rampa ne moreta funkcionirati istočasno na isti površini in je potrebno prikazati samo eno rešitev. V legendi so opisani dostopi, ni določeno na katere dostope je mišljeno, dostopi do parkirišč, do vhodov v stavbo, do zelenih površin?

Pripomba št. 11

- Med stavbama Rožna ulica 3 in Rožna ulica 5 je vrisana prometna površina, ni pa določeno za katero vrsto prometa. Glede na to, da dostop do vhodov v stavbo ne more biti na vzhodni strani stavbe Rožna ulica 7a (rampa/dovoz na parkirišče) bi ga bilo potrebno predvideti (grafično prikazati) na zahodni strani stavbe Rožna ulica 5, ker stanovalci morajo imeti svoj dostop v stavbo.

Pripomba št. 12

- Za določevanje dostopov v stavbe je potrebno upoštevati tudi za invalida in primerno temu narisati širino dostopne poti.

Pripomba št. 13A

- Glede na dejstvo, da v mestu zmanjkuje parkirnih mest, bi bilo potrebno preveriti možnost podaljška predvidenega nivojskega parkirišča (dodatna parkirna mesta) za stavbo Rožna ulica 5, 7, 7a proti zahodu, za kar je potrebno imeti geodetski načrt, ali se v SD OPPN vsaj vriše območje, na katerem je možna gradnja parkirišč in določi kje so možni vhodi na parkirišče ob upoštevanju peš prometa in dostopov do vhodov v stavbe.

Pripomba št. 13B

- Potrebna bi bila celovita informacija o številu gospodinjstev in obstoječem številu parkirišč, da bi se lahko optimalno predvidelo najbolj smiselne rešitve lokacij za nova parkirišča in čim večja ohranitev ali zasaditev odprtega zelenega prostora.

Pripomba št. 14

- Glede na obstoječ teren na območju predvidenem za postavitve novih parkirišč v dveh nivojih je potrebno preveriti ali je meja SD OPPN pravilno zarisana glede na potreben odmik parkirišč od meje (predvsem desno zgoraj), ker se mora upoštevati tudi potreben prostor za čas gradnje in odkopi terena ter končna ureditev ali z brežino, podpornimi zidovi ipd., kar pa ni prikazano na ureditvenih situacijah.

Pripomba št. 15

Podajamo predlog za izločitev podzemne garažne hiše iz Odloka (se strinjamo, kot je bil podan na javni obravnavi), prav zaradi poslabšanja življenjskih pogojev (hrup, izpušni plini) za obstoječe prebivalce in nastopa večjih tveganj pri odkopu v neposredni bližini temeljev bloka. Predlagamo, da se poskuša izvesti rešitev garažnih mest za bloki, ki bi v veliki meri rešila potrebo po parkirnih mestih. Vseeno pa podajamo pripombe na obstoječ prikaz, zaris garažne hiše.

- Na podlagi Pravilnika je potrebno imeti Načrt parcelacije za nove in obstoječe gradbene parcele – priložena grafika 07. je prikaz obstoječega stanja lastniških parcel (katastra) in štirih novih parcel, ni pa razvidna nova parcelacija za vse objekte. Nove gradbene parcele morajo upoštevati površine, ki so potrebne za vzdrževanje objekta (12. točka 3. člena ZUreP-3). Na podlagi načrta parcelacije, v katerem se določi tudi zakoličba parcel (ni še prikazana), se po sprejetju SD OPPN lahko izvaja parcelacija na terenu. Iz grafičnega prikaza ni jasno razvidno, ali je podzemna garaža v javni ali v zasebni rabi, ker je del vogala garaže prikazan v javni rabi, ostali del pa ni v javni rabi. Parter trga, ki je nad celotno podzemno garažo mora biti/ostati v javni rabi. Potrebno je natančno določiti gradbene parcele in opredeliti površine v javni in zasebni rabi tudi za novo nivojsko parkirišče, ker je to novi objekt na območju SD OPPN. Prosimo za uskladitev prikaza, najbolje samostojno brez drugih geodetskih podlag.

Pripomba št. 16

- Na grafičnem prikazu ureditvene situacije št. 04.3 so prikazana funkcionalna zemljišča stavb in javni prostor. Novo nivojsko parkirišče za stavbo Rožna ulica 5, 7, 7a je sedaj prikazano znotraj istega funkcionalnega zemljišča za samo stavbo, kar pomeni, da je in bo namenjeno izključno za funkcioniranje stavbe in ne za javne potrebe. Ali je narejen izračun potrebnih parkirišč za

stanovalce? Predlagamo, da se za območje celotnega parkirišča z rampo vred določi in prikaže posebej gradbena parcela/funkcionalno zemljišče, v tem primeru se parkirna mesta lahko določijo tako za stanovalce kot za javne potrebe.

Pripomba št. 17

- Na grafičnem prikazu št. 05 je razvidno, da obstoječi vodi kanalizacije, elektrike in plina potekajo po površini objekta podzemne garaže, kar je napačno. Na grafiki se morajo označiti in v legendi opisati vodi, ki se ukinjajo, opustijo, porušijo ipd. Novi, nadomestni vodi se morajo preveriti, ali njihov potek višinsko zadostuje in če je morda kje potrebno predvideti prečrpališča, katera se tudi morajo označiti na grafiki.

Pripomba št. 18

V OPPN naj se prikaže Načrt gradbenih parcel tudi za obstoječe objekte z zakoličbo.

Pripomba št. 19

V končnem predlogu parcelacije naj se prikažejo tudi zakoličbene točke.

Pripomba št. 20

Zaradi nove ureditve trga prosimo za seznam in grafični prikaz predvidenega dogovora (menjava/nakup/prodaja) št. parcel, m²/cena med lastnikom objekta Soča in Občino Idrija?

ODLOK

Pripomba št. 21

- 5. člen. V opisu ureditvenega območja OPPN manjka parcelna št. 1310, na kateri je predvideno parkirišče v dveh nivojih.

Pripomba št. 22

- 6. člen. Zapisano je, da je namenska raba opredeljena kot območje centralnih dejavnosti, v grafičnem prikazu št. 01 je razvidno, da je del območja pod centralnimi dejavnostmi, del pa pod rumeno barvo – stanovanjske površine, prav tako sta v 8. členu zapisani dve namenski rabi prostora. Potrebno je uskladiti tekst obeh členov odloka z grafičnim prikazom.

Pripomba št. 23

- 7. člen. Zapisano je, da je za ostale obstoječe objekte možna hkratna uporaba izvedbenih določil OPN glede funkcije in oblikovanja. V OPPN se zapisuje določila, ki veljajo na območju OPPN, čeprav so bila poenotena z nekaterimi določili iz OPN, ker je za krajanje in prav tako za projektante lažje brati določila v enem aktu, kot pa kombinirati dva ali več aktov. Še posebej je to težava za »neuke« stranke, ki nimajo interneta, ki ne znajo brati OPN, še manj poiskati ta določila. Če se že sklicuje na OPN, potem je nujno potrebno navesti vsaj številke členov OPN, ki se jih uporablja za obstoječe objekte znotraj OPPN oz. predlagamo, da se določila členov zapišejo v OPPN.

Pripomba št. 24

- 8. člen. Zapisano je, da novogradnje naj sledijo mesto-tvorni pozidavi s poslovno-stanovanjsko namembnostjo, v smislu postavitve v prostor in oblikovanju stavbnih mas. To je nedoločeno določilo, ki ga lahko vsak po svoje tolmači. V 7. členu sta kot novogradnji navedeni le »podzemna garaža« in »parkirišče v dveh nivojih«. Kako naj postavitev v prostor npr.

podzemne garaže sledi postavitvi v prostoru stanovanjsko poslovnih objektov, eni so pod zemljo, drugi nad njo?! Kako naj stavba »parkirišča v dveh nivojih« oblikovno sledi stavbnim masam poslovno-stanovanjske pozidave, ko je parkirišče le nadstrešnica? V odloku je potrebno določiti oblikovne pogoje za podzemno garažo, posebej glede izvedbe nadstreška nad vhodno rampo (iz grafičnega prikaza je za razumeti, da bo uvoz nadkrit), pogoje za ureditev strehe garaže (zelenice in parkirišče), pogoje za oblikovanje objekta nadstrešnice »parkirišča v dveh nivojih«, ker so ti objekti v centru naselja, kjer je potrebno skrbno umeščati nove objekte v obstoječo pozidavo. Predlagamo, da se v primeru izločitve podzemne garaže izloči tudi naveden člen.

Pripomba št. 25

- 9. člen. Zapisano je, da je za novogradnje stanovanjskih stavb treba zagotoviti 1 parkirno mesto na stanovanjsko enoto. Kje so predvidene novogradnje stanovanjskih stavb? V prvi javni razgrnitvi je bila predvidena nova stanovanjska stavba, ki se je opustila, primerno temu je potrebno popraviti odlok in izločiti člen, če ni potreben.

Pripomba št. 26

- 10. člen. Potrebno je zapisati določila o ukinitvi/prestavitvi obstoječih infrastrukturnih vodov na območju podzemne garaže v kolikor se podzemne garaže ne izloči.