

Občina Idrija

Mestni trg 1
5280 Idrija

obcina.idrija@idrija.si

19. marec 2024

ZADEVA: PRIPOMBE NA DOPOLNJEN OSNUTEK SD OPPN SOČA v 3. JAVNI RAZGRNITVI

Spoštovani!

Svet KS Mesto Idrija podaja pripombe na dopolnjen osnutek SD OPPN Soča, podan v 3. javno razgrnitev, objavljen na spletni strani Občine Idrija, <https://idrija.si/objava/885417>

Opravljen je pregled naslednjega gradiva:

- Stališča do pripomb Občine Idrija iz javne razgrnitve dopolnjenega predloga sprememb in dopolnitev OPPN Soča, ki je trajala od 11.07.2023 do 28.7.2023,
- Tekstualnega, grafičnega in spremljajočega gradiva OPPN Soča – (usklajen) predlog,
- št. projekta 13/2021, januar 2024, izdelal: Studio Formika d.o.o., Cerknica.

V Stališčih do pripomb naj se posamezno pripombo KS citira in navede, da je podana s strani KS Mesto Idrija.

Pripombe pripravila:

Proplan, Ivanka Kraljić s.p.
Samo Kofol, član KS Mesto Idrija

S spoštovanjem.

Iztok Vončina
Predsednik Krajevna skupnost Mesto Idrija

PRIPOMBE SD OPPN SOČA

3. javna razgrnitev, 19.2. - 20.3.2024

SPLOŠNE PRIPOMBE

Pripomba št.1

V zakonu je opredeljeno, da se javna razgrnitev vedno opravi v fazi »dopolnjenega osnutka« in ne »usklajenega predloga« kot je to zapisano v Stališčih do pripomb v 2. javni razgrnitvi. Ravno tako je v tekstualnem delu Odloka »novela« zgoraj desno zapisano: usklajeni predlog, 15. 1. 2024. »Usklajen« predlog je faza izdelave OPPN, ko so rešitve usklajene na vseh nivojih in je gradivo pripravljeno za sprejem na Občinskem svetu. Gradivo, ki še ni usklajeno in na katero se še pridobivajo pripombe se imenuje dopolnjen osnutek OPPN. Navedba je napačna in strokovnega bralca po nepotrebnem bega in zavaja v kateri fazi se nahaja postopek sprejemanja OPPN Soča. Usklajen predlog se namreč v skladu z zakonom ne daje več v javno razgrnitev. V gradivih za 3. javno razgrnitev pa se v grafičnih prilogah navaja, da gre za »predlog«, kar spet ni pravilno. V resnici kot je navedeno v novici na spletni strani Občine še vedno poteka faza »dopolnjen osnutek«. Faze postopka se v različnih dokumentih ne navajajo pravilno, kar povzroča zmedo pri bralcu. Faze postopka so točno predpisane in s tem povezani dokumenti. **Nazivi faz postopka sprejemanja OPPN Soča naj se pravilno navedejo na vseh grafičnih prilogah in v tekstualnem delu SD OPPN.**

Pripomba št. 2

Oblika gradiva »Stališča do pripomb« ni določena z zakonodajo s področja urejanja prostora, vendar je v navadi občin, da se jasno zapiše, katere pripombe so pridobljene po pošti, katere po elektronski pošti, katere so podane na javni obravnavi. **V stališčih do pripomb naj se navede tudi podatek, kje in kako je bila podana posamezna pripomba.**

Pripomba št. 3

Pri obravnavi vsake pripombe je praksa, da se navede, kdo je podal pripombo na način, da se varujejo osebni podatki, npr.: (krajani Gregorčičeve ulice, krajan), navede pa naziv organizacije, naziv podjetja, naziv krajana v kolikor se s tem strinja. Pripomba se v celoti citira, ali se naredi povzetek pripombe (pri vsaki pripombi zato podajamo odebeljen tekst, ki predstavlja povzetek pripombe), poda stališče (sprejeto, ni sprejeto, delno sprejeto, smiselno sprejeto....) in jasna obrazložitev glede na zavzeto stališče do pripombe. Iz sprejetih stališč do pripomb v 2. JR pa ni razvidno, kdo je podal posamezno pripombo (krajan, podjetje, investitor...), razen za KS Mesto Idrija. Mestoma tudi povsem nejasna vsebina podanih pripomb, npr.: Vsebina povzetka pripombe št. 2 se je glasila: *»Določitev funkcionalnih zemljišč h bloku Rožna ulica 1-3 in opredelitev parkirnih mest za vsak vhod posebej.«* Iz zapisanega besedila bralec ne more razumeti kaj je bila konkretna vsebina pripombe? **Predlagamo, da se v stališčih do pripomb vedno navede predlagatelja tudi v primeru fizičnih oseb, pripombe naj se citirajo ali pa navede smiselno in ustrezen povzetek pripombe in poda jasno stališče do pripombe.**

Pripomba št. 4

V stališčih Občine (pa tudi na grafičnih prilogah) se pojavlja termin »funkcionalno zemljišče«, ki na podlagi veljavne zakonodaje ni več v uporabi, pravilna uporaba termina je »gradbena parcela«. Kaj je gradbena parcela in kako se določa je določeno v veljavni zakonodaji s področja urejanja prostora. **Podajamo pripombo, da se v grafičnih prilogah in v tekstualnem delu SD OPPN termin »funkcionalno zemljišče« navaja kot »gradbena parcela«.**

PRIPOMBE NA GRADIVO v 3. JR V POVEZAVI S SPREJETIMI STALIŠČI NA PODANE PRIPOMBE KS MESTO IDRIJA v 2. JR

Pripomba št. 5

Stališče do pripombe št. 11 (pripomba KS št. 3) – na vseh grafičnih prilogah je v legendi zapisana meja OPPN, ki je določena z OPN in meja razširjenega območja OPPN. V tekstualnem odloku se navaja termin »ureditveno območje OPPN Soča«, ki po navedenih parcelah vključuje območje določeno z OPN in razširjeno območje OPPN. Na grafikah se mora jasno označiti »ureditveno območje OPPN Soča«, kot je navedeno v odloku, ker morata biti grafični in tekstualni del SD OPPN usklajena.

Stališče št. 16 (pripomba KS št. 8a)

Na grafičnem prikazu št. 01 *Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela OPN* je prikazana »meja OPPN, kot je določena z OPN« in »meja razširjenega območja OPPN«. V 6. členu Odloka so nato določene dejavnosti »v ureditvenem območju OPPN Soča s podrobnejšo namensko rabo prostora CU« in dejavnosti »v ureditvenem območju OPPN Soča s podrobnejšo namensko rabo prostora SSe«. Na podlagi 3. člena odloka je pod pojmom »ureditveno območje OPPN Soča« mišljeno območje osnovnega OPPN po OPN in razširjenega območja.

Predlagamo, da se za obe ugotovitvi v grafičnih prilogah in v legendi označi območje »ureditveno območje OPPN Soča«. Območje OPPN je potrebno uskladiti v odloku in na grafikah.

Pripomba št. 6

Stališče do pripombe št. 11 (pripomba KS št. 3) – Ker se prostorski akt imenuje »Spremembe in dopolnitve OPPN Soča« bi bilo smiselno v legendi prikazati mejo območja, na katero se nanašajo spremembe in dopolnitve, torej natančno določiti mejo sprememb in dopolnitev OPPN. Temu primerno to zapisati v odlok, oziroma potrebno je uskladiti naziv prostorskega akta v grafikah in odloku. **V grafičnih prilogah in odloku je potrebno uskladiti območje na katero se nanašajo spremembe in dopolnitve. Če se spremembe nanašajo na ureditveno območje, ki je hkrati tudi območje OPPN po OPN, je to potrebno prikazati v grafičnih prilogah in uskladiti s tekstom v Odloku.**

Pripomba št. 7

Stališča št. 13 - 15 (pripombe KS št. 5a - 7)

Na grafični prilogi 04.2 *Ureditvena situacija* – razmerje med javnim prostorom in funkcionalnimi zemljišči stavb je videti, da so le parkirišča ob cesti javni prostor, medtem, ko je cesta in park prikazana v drugem odtenku sive barve, ki pa je ni v legendi. Podana pripomba ni v celoti upoštevana. Kot je že bilo ugotovljeno, veljavna zakonodaja ne pozna več funkcionalnega zemljišča, temveč le gradbene parcele, katere je potem potrebno prikazati na grafičnih prilogah.

Stališče št. 24 (pripomba KS št. 16)

Občina je sprejela pripombo in nova nivojska parkirišča za stavbo Rožna 5-7a prikazala, kot samostojno funkcionalno zemljišče. Na podlagi 7. člena odloka so parkirišča javna, ker jih bodo lahko uporabljali stanovalci in stranke lokalov. Na grafiki 04. 2 *Ureditvena situacija – razmerje med javnim prostorom in funkcionalnimi zemljišči stavb* je nejasno, saj barvni prikaz iz legende in v grafiki za parkirišča in dostop do njih ni opredeljen kot javne površine.

Predlagamo, da se za obe ugotovitvi v grafičnih prilogah in legendi naj se z enotnim barvnim odtenkom prikaže razmerje med javnim prostorom in drugimi nameni in namesto funkcionalnih zemljišč naj se prikažejo gradbene parcele.

Pripomba št. 8

Stališča št. 13 - 15 (pripombe KS št. 5a - 7)

Za novo prikazano nivojsko parkirišče na severu, za stavbo Rožna 5 – 7a ni razumljivo, ali je javni ali zasebni prostor? Za ostala parkirišča ob obstoječih stavbah (npr. Vila Treven....) je prikazano, da gre za privatna parkirišča. Omenjena grafična priloga (04.2) ni usklajena z grafično prilogo 07 *Načrt parcelacije*, kjer se bi morale prikazati vse nove gradbene parcele v odnosu do obstoječih. Če obstoječe stavbe nimajo že določenih gradbenih parcel, jih je s tem SD OPPN potrebno določiti (npr. kot je to na grafični prilogi 04.2, z izjemo, da se funkcionalno zemljišče preimenuje v gradbene parcele). Na načrtu parcelacije se prikaže javni prostor.

Stališče št. 23 (pripomba KS št. 15)

Z izločitvijo podzemne garaže so pripombe glede gradbene parcele garaže irelevantne, **vendar se Občina ni opredelila do pripombe KS, da morajo vsi objekti imeti določeno gradbeno parcelo.** Na grafičnem prikazu 04.2 *Ureditvena situacija – razmerje med javnim prostorom in funkcionalnimi zemljišči stavb* so narisana funkcionalna zemljišča k obstoječim stavbam. Na podlagi veljavne zakonodaje se v OPPN morajo določiti gradbene parcele in jih prikazati na Načrtu parcelacije.

Predlagamo, da se za obe ugotovitvi nivojsko parkirišče prikaže kot javni prostor vključno z javnim dostopom, ker bo edino tako možen dogovor med Občino in lastniki stanovanj za ureditev območja. Na prilogi 07 *Načrt parcelacije* naj se na geodetskem načrtu prikažejo vse nove gradbene parcele v odnosu do obstoječih in katere parcele predstavljajo javni prostor. Drugi grafični podatki na tej prilogi niso potrebni, razen še zakoličbenih podatkov. V Odloku o OPPN naj se zapiše člen, ki bo določal ureditev gradbenih parcel.

Pripomba št. 9

Stališča št. 13 - 15 (pripombe KS št. 5a - 7)

Nova parkirišča za stavbo Rožna 5 – 7a. Če so javna, se priključijo gradbeni parceli javne ceste (možna je tudi kot samostojna gradbena parcela). Tako se omogoči, da bo lahko prišlo do dogovora s stanovalci, ki bi imeli interes za lastniško parkirno mesto. V odloku se sedaj navaja, da bodo služila stanovalcem Rožne ulice in strankam lokalov, kar pomeni, da so v tej fazi vsa javna in se kot takšna v grafikah označijo, kot javne površine. Določi se lahko tudi 1 parkirno mesto na stanovanjsko enoto. **Parcela, na katerem bo nivojsko parkirišče naj se priključi parceli javne ceste (dostop do parkirišča). V Odloku se v 7. členu doda stavek: Lastniki stanovanj Rožne ulice imajo prednostno pravico do nakupa 1 parkirnega mesta na stanovanjsko enoto na nivojskem parkirišču.**

Pripomba št. 10

Stališča št. 13 - 15 (pripombe KS št. 5a - 7)

Na grafični prilogi št. 05 *Prikaz poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro* je v legendi narisana predvidena javna razsvetljava, ki na grafiki ni vidna. **V grafično prilogo 05 se vriše potek javne razsvetljave.**

Pripomba št. 11

Stališča št. 13 - 15 (pripombe KS št. 5a - 7)

Na spodnjem centralnem parkirišču je z različnim barvnim odtenkom označen javni prostor za parkirišče in prostor za zasaditev 4 dreves, kar lahko napeljuje, da so parkirna mesta javna, mesta zasaditve dreves med njimi, pa niso javna, kar bi bilo nesmiselno. **V grafikah naj se uporabi enotno barvno označevanje javnega prostora (parkirišče, zasaditvena mesta dreves).**

Pripomba št. 12

Stališča št. 13 - 15 (pripombe KS št. 5a - 7)

V 15. členu Odloka (čistopis) so navedene tolerance. **Predlagamo, da se v tolerance zapiše, da je možno odstopanje od določenih mej gradbenih parcel v primeru bolj strokovnih in tehničnih rešitvah ter na podlagi usklajevanj z lastniki stavb in zemljišč.**

Pripomba št. 13

Stališče št. 16 (pripomba KS št. 8a)

V odloku je potrebno izvesti nomotehnične popravke (oštevilčiti odstavke posameznega člena, urediti alineje...). **Predlagamo, da se uskladi naziv prostorskega akta v odloku in z grafičnimi prilogami (SD OPPN, ali OPPN, ali OPPN z razširjenim območjem...).**

Pripomba št. 14

Stališče št. 16 (pripomba KS št. 8a)

V 6. členu odloka o SD OPPN so za »ureditveno območje OPPN Soča s podrobnejšo namensko rabo prostora CU« določene dopustne dejavnosti. Med naštetimi **dejavnostmi ni dejavnosti »promet in skladiščenje«, kamor sodijo parkirišča**, čeprav se v nadaljevanju omogoča novogradnja parkirišč, oziroma garažnih stavb. **V 6. členu Odloka naj se navedene dejavnosti dopolni z dejavnostjo »promet in skladiščenja«.**

Pripomba št. 15

Stališče št. 16 (pripomba KS št. 8a)

V 6. členu odloka o SDOPP je za »ureditveno območje OPPN Soča s podrobnejšo namensko rabo prostora SSe« navedeno, da so dopustne dejavnosti, kot jih določa OPN. Zaradi jasnosti zapisanega v odloku in uporabe tega odloka (za projektante in neuke stranke) je v dobri praksi potrebno vse pogoje navesti v enem dokumentu (da ni potrebno za razumevanje brati dveh prostorskih aktov), ali če je to iz nekega razloga nemogoče ali neekonomično je potem obvezno potrebno navesti vsaj člen iz OPN, ki določa vrste dejavnosti na SSe. Pri tem opozarjamo, da na **podlagi 59. člena odloka o OPN na območju SSe niso dovoljene dejavnosti prometa in skladiščenja, kamor sodijo garaže in parkirišča**, v SD OPPN so pa predvidena nivojska parkirišča. **Predlagamo, da se v 6. členu odloka o SD OPPN na območju SSe dopolnijo dejavnosti z dejavnostjo prometa in skladiščenja.**

Pripomba št. 16

Stališče št. 16 (pripomba KS št. 8a)

V odloku o SD OPPN, so v 6. členu določeni pogoji za Novogradnje in kot novogradnje so navedena tudi parkirišča za »Vilo Treven« in »Parkirišča v dveh nivojih« za stavbo Rožna 5-7a. Pri oblikovnih pogojih je zapisano, da je dovoljena gradnja frčad in strešnih oken ter da oblikovanje sledi smernicam Ministrstva za kulturo. Če so dovoljene frčade in strešna okna, potem imajo po Odloku parkirišča lahko tudi streho in če imajo streho so to stavbe in če so to stavbe za namen parkiranja so to garažne stavbe in ne le parkirišča. **Teoretično je iz zapisanega v odloku možno na vseh parkiriščih zgraditi garažne stavbe.** Ali je stavba sprejemljiva v prostoru ob/na Rožni ulici ali je prišlo do napačnega zapisa v odloku? **V odloku se morajo zapisati pogoji/smernice Ministrstva za kulturo**, da jih uporabniki tega odloka (projektant, investitor...) ne iščejo v spremljajočem gradivu, ki je na vpogled le na Občini.

V 6.členu odloka o SD OPPN je pod naslovom Novogradnje zapisano, da so novogradnje novo parkirišče za objektom »Vila Treven« in Parkirišče v dveh nivojih. Dodan je stavek, da se morajo parkirišča zasaditi z najmanj štiri drevesa avtohtonih vrst. Na grafičnih prilogah so na parkirišču ob Rožni ulici narisana drevesa, na dvonivojskem parkirišču pa ne. Iz Odloka ni jasno, ali je dvonivojsko parkirišče stavba/nadstrešnica ali samo odprto parkirišče z drevesi (spodnji nivo dvonivojskega

parkirišča to nikakor ne more biti). Da ne prihaja do nesmiselnih določil bi se moral tekst odloka popraviti, da bo jasno, kje je možna kakšna ureditev.

Predlagamo, da se samo na nivojskem parkirišču ohrani možnost ureditve nadkritja z nadstrešnico ter da se v odloku bolj jasno zapišejo oblikovni pogoji in podajo določila za oblikovanje te nadstrešnice. Prosimo za podatek ali je ministrstvo podalo smernice ali ne in če jih je, da se smernice zapišejo v Odlok. Možnost zasaditve dreves pa naj se ohrani na parkirišču ob Rožni in na zgornjem nivoju dvonivojskega parkirišča.

Pripomba št. 17

Stališče št. 17 (pripomba KS št. 9)

V obrazložitvi stališča je zapisano, da se peš promet odvija po tlakovanih površinah, ostali po prometnih – mešani promet. Na grafičnem prikazu št. 04.1 *Ureditvena situacija* pa to ni razvidno/zapisano, iz grafike še vedno ni moč razbrati po katerih površinah poteka peš promet, po katerih pa motorni? V legendi so označene »prometne površine«, vendar gre za zelo splošno opredelitev, ker so peš steze in parkirišča tudi prometne površine. V 6. členu odloka se pod podnaslovom »Zunanje površine« omenja termin »varna pot«, ki bi jo bilo potrebno prikazati na grafikah. **Predlagamo, da se v grafikah označi sam potek varne poti in v legendo doda »peš promet«**

Pripomba št. 18

Stališče št. 18 (pripomba KS št. 10)

Stališče Občine je, da pripomba ni relevantna, ker podzemna garaža ni več predmet SD OPPN. Pripomba KS se ni nanašala na podzemno garažo, temveč na dostop do stavbe Rožna 5 – 7a in hkrati do dostopa na višjo etažo predvidenega parkirišča. Na grafičnem prikazu 04.1 *Ureditvena situacija* je razvidno, da je pripomba upoštevana. V stališčih do pripomb bi moralo biti zavzeto stališče:

Predlagamo, da se pripombo obravnava še enkrat in se jo sprejme.

Pripomba št. 19

Stališče št. 18 (pripomba KS št. 11)

Stališče Občine je, da pripomba ni relevantna, ker podzemna garaža ni več predmet SD OPPN. **Pripomba KS se ni nanašala na podzemno garažo**, temveč na zagotavljanje peš dostopa stanovalcev do vhoda v stavbo Rožna 5-7a, ki bi bil ločen od prometne površine za avtomobile, ki koristijo novo parkirišče za stavbo Rožna 5-7a. Pripomba ni bila upoštevana, čeprav je bila smiselna, zato jo podajamo ponovno. **Predlagamo, da se pripombo obravnava še enkrat in se jo sprejme.**

Pripomba št. 20

Stališče št. 20 (pripomba KS št. 12)

Občina je v stališčih navedla, da je pripomba sprejemljiva in da je bila upoštevana strokovna podlaga Načrt varnih poti v občini Idrija. Pripomba KS se je nanašala na izris/širino peš dostopov do vhodov v stavbe z upoštevanjem invalidov. Gre za vsebinsko neustrezno obrazložitev na podano pripombo. **Predlagamo, da se pripombo obravnava še enkrat in se jo sprejme.**

Pripomba št. 21

Stališče do pripombe KS št. 13b (potrebno število parkirnih mest glede na število uporabnikov) **sploh ni bilo podano**. Do navedene pripombe se mora Občina Idrija opredeliti in zavzeti stališče. Če stališče Občine do podane pripombe ni podano to lahko povzroči, da prostorski akt ne more biti sprejet. **Predlagamo, da Občina zavzame stališče do pripombe 13b podane v 2. javni razgrnitvi.**

Pripomba št. 22

Stališče št. 26 (pripomba KS št. 18)

Stališče Občine je, da je pripomba, ki se je nanašala na določitev gradbenih parcel k obstoječim objektom, delno sprejemljiva. Po veljavni zakonodaji je obvezni del OPPN tudi določitev gradbenih parcel, načrta parcelacije in jo je v OPPN potrebno prikazati. Izvedba, realizacija parcelacije po OPPN pomeni drugi upravni postopek, ki ni predmet OPPN. **Predlagamo, da Občina, glede določanja gradbenih parcel, dopolni SD OPPN po predpisih s področja urejanja prostora.**

Pripomba št. 23

Stališče št. 31 (pripomba KS št. 23)

Čeprav je v stališčih zapisano, da pripomba ni sprejemljiva, je bila pripomba upoštevana v 5. členu odloka (novela), navedeni so člani iz OPN, na katere se sklicuje predmetni dokument, vendar pa pri 6. členu odloka (novela) to ni narejeno. Obrazložitev Občine, da podvojeno pisanje členov iz OPN ni sprejemljivo iz razloga, ker se predpis lahko spremeni v času veljave OPPN, je zavajajoče. Ravno iz tega razloga je potrebno v OPPN zapisati tekstualni del iz OPN, ker če se spremenijo določila v OPN, to avtomatično ne pomeni, da nova določila iz OPN lahko veljajo na območju OPPN. Morebitna prihodnja sprememba določil v OPN lahko ne bo ustrezna za območje OPPN Soča. **Predlagamo, da se v 6. člen odloka zapišejo/prepišejo določila iz OPN ali vsaj navedejo člani iz OPN.**

Pripomba št. 24

V 5. členu odloka (novela) je le za tri objekte (Vila Treven, objekt Soča in Parkirišča v dveh nivojih) določena vrsta gradenj (rekonstrukcija, sprememba namembnosti, vzdrževanje in novogradnja), za »ostale obstoječe objekte« je dopustna še odstranitev. Verjetno gre za napako. **Predlagamo, da se tudi za objekte: Vila Treven, objekt Soča in Parkirišča v dveh nivojih v 5. členu odloka dopusti odstranitev.**

Pripomba št. 25

V 5. členu odloka (novela) so za »ostale obstoječe objekte« določeni pogoji glede oblikovanja, lege, velikosti, itd. iz OPN. Kakšni pogoji oblikovanja, lege, velikosti, itd. veljajo za objekte »Vila Treven« in objekt »Soča«, če upoštevamo, da so za novogradnjo »Parkirišče v dveh nivojih« podani zelo skopi oblikovni pogoji v 6. členu (dopustna gradnja strešnih frčad in strešnih oken). Če se objekt lahko rekonstruira je potrebno podati oblikovne pogoje, ki jih ta rekonstrukcija mora upoštevati. **Predlagamo, da se v 5. člen odloka dodajo določila oblikovnih pogojev za stavbe »Vila Treven« in objekt Soča ali se naj zapiše določilo, da za njih, tako kot za »ostale obstoječe objekte« veljajo oblikovni pogoji iz OPN. Pri tem se naj navedejo člani iz OPN, ki določajo te oblikovne pogoje.**

Pripomba št. 26

Predlagamo, da preveri ali se na območju SD OPPN ali na območju OPPN prikazujejo gradbene meje, ki so kot regulacijski element zapisane v odloku o OPPN Soča (čistopis). Če se jih ne prikazuje na grafičnih prikazih naj se jih črta tudi iz odloka.