

ID: 2765

Predlog stališča do pripomb in predlogov
podanih v času javne razgrnitve na dopolnjen osnutek

Sprememb in dopolnitev št. 6
Občinskega prostorskega načrta
občine Kobarid

pripravljaivec in naročnik

Občina Kobarid

Trg svobode 2, 5222 Kobarid

izdelovalec

STUDIO 3 d. o. o. Ajdovščina

Tovarniška cesta 26, 5270 Ajdovščina

odgovorni vodja izdelave akta

Viljem Fabčič, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 0050 PA PPN

številka načrta

799-21

datum

november 2024

Uvod

Občina Kobarid spreminja in dopolnjuje Občinski prostorski načrt občine Kobarid (Uradni list RS, št. 99/13, 52/14, 49/15, 19/16, 68/16 in 59/17; v nadaljnjem besedilu: sdOPN) v skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZureP-2; Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US).

Postopek priprave sdOPN se bo izvedel po določilih 123. člen ZUreP-2 in 99. člena Zakona o interventnih ukrepih za omilitev posledic drugega vala epidemije COVID-19 (Uradni list RS, št. 175/20, 203/20 – ZIUPOPDVE, 15/21 – ZDUOP, 51/21 – ZZVZZ-O, 57/21 – odl. US in 112/21 – ZIUPGT).

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka je potekala v času od 30. 9. 2024 do vključno 30. 10. 2024. Javna obravnava se je izvedla dne 9. 10. 2024 ob 17.00 uri.

V času javne razgrnitve so bile podane pisne pripombe in predlogi. Vse pisno podane pripombe in predlogi so se obravnavani v nadaljevanju tega gradiva ter so za njih podana stališča z obrazložitvami.

V skladu z določbo Zakona o urejanju prostora so se pripombe javnosti preučile in pripravil ta predlog stališča glede načina njihovega upoštevanja.

Besedilo pripombe je zapisano v okvirčku; stališče do pripombe je v nadaljevanju vsake posamezne pripombe.

Pripomba št. 1

Podajam pripombo glede nespremenjene meje območja KO06 na območju parcele 478/8 KO 2223 Kobarid.

Občinske strukture so že mnogo let seznanjene z željo po preoblikovanju roba območja KO06 namenjenega za stanovanjsko gradnjo tako, da bi zazidljivi del parcele 478/8 omogočal gradnjo enodružinske hiše.

V priponki prilagam:

predlog preoblikovanja (ki je bil poslan tudi na dve ministrstvi iz spodnjih dokumentov)

odgovor Ministrstva za naravne vire in prostor (na predlog predlaganega postopka iz strani strokovne službe občine. V njem je jasno napisano, da mora občina tovrstno spremembo urejati z OPN)

odgovor Ministrstva za kmetijstvo gozdarstvo in prehrano (iz katerega je razvidno, da preoblikovanje ni sporno, če ostane površina kmetijskega dela enaka ali se poveča)

Glede na priloge ter dejstva, da ob preoblikovanju na predlaganem območju lahko občina celo pridobi do 300m² kmetijskega zemljišča predlagam, da se to spremembo doda v OPN v izdelavi. Pri tem prosim upoštevajte, da gre za petčlansko družino, ki prebiva v stanovanju, katerega velikost ne ustreza trenutnim smernicam. Družina je vpeta v družbeno življenje na področju občine ter širše in kod zadnje še dejstvo, da se že skoraj 10 let obljublja, da bo rešitev kmalu (kot na primer v nekaj mesecih, spomladi, samo še malo,...).

Stališče:

Pripomba se ne nanaša na predmetne spremembe, temveč je to nova pobuda, ki se v tej fazi postopka ne sme upoštevati. Vsaka predlagana sprememba mora biti obravnavana skozi celoten predpisani postopek priprave spremembe in dopolnitev občinskega prostorskega načrta. Med javno razgrnitvijo se lahko upoštevajo samo pripombe, ki se nanašajo na spremembe, vključene v predmetni postopek sprememb in dopolnitev prostorskega načrta in ne nove pobude.

Občina namerava začeti postopek sprememb in dopolnitev OPN v letu 2025, v katerega se bo vključilo vse že prejete pobude in tiste, ki se jih bo še prejelo do začetka postopka.

Pripombodajalcu se predlaga, da vloži pobudo za spremembo prostorskega akta na Občino.

Pripomba št. 2

Spodaj podpisani, pišemo kot prebivalci in lastniki zemljišč v Robidišču, da bi izrazili zaskrbljenost glede peticije za spremembo kmetijskih zemljišč v druge namene.

Odločno nasprotujemo vsem spremembam rabe zemljišč iz naslednjih razlogov:

- 1 - občutljiva in krhka narava vasi
- 2 - pomanjkanje infrastrukture
- 3 - motnje v kakovosti življenja prebivalcev in obiskovalcev
- 4 - vprašanja trajnostnega turizma
- 5 - narava vlagatelja zahtevka
- 6 - nevaren precedens, ki zaobide dobro uveljavljene zakone za zakonito gradnjo

Občutljiva in krhka narava vasi

Na tem območju se nahajajo:

- desetine jam,
- prelepih poti,
- zgodovinske stavbe (nekateri potrebujejo takojšnjo pomoč pred propadom),
- zavarovana dediščina,
- zatočišče za živali, tako divje (jeleni, lisice, kače, sove, ptice, bogomolke, medvedi, žabe itd.) kot domače živali.

Pomanjkanje infrastrukture

- Ta najzahodnejša vas je majhna tako po velikosti, kot po številu prebivalcev.
- Še poleti 2024 je bila zaloga vode izčrpana (tudi ob močno zmanjšanem številu obiskovalcev). Lokalni gasilci so dostavljali sedem kubičnih metrov na dan, da so zadostili nominalnemu povpraševanju redkih prebivalcev mesta.
- Na voljo je malo parkirišč. Na ulicah ni zakonitih parkirišč.
- Samo ena cesta.

- Pretok prometa je ponekod omejen tako zaradi ozkega odseka (po en avto naenkrat) in slepega ovinka.
- Električna napeljava ni zanesljiva zaradi trenutnega povpraševanja in pogostih izpadov zaradi poškodb v neurjih (večina napajalnih vodov je še vedno nad zemljo).
- Ni centralnega kanalizacijskega sistema.
- Wi-Fi je pomanjkljiv in le na nekaj mestih je dostojen s strani nekaj operaterjev.
- Pomanjkanje nadzora organov kazenskega pregona zaradi oddaljenosti.

Motnje v kakovosti življenja prebivalcev in obiskovalcev

Robidišče privablja ljudi:

- tišina;
- počasen tempo;
- tiho okolje;
- pomanjkanje komercializacije;
- neoviran pogled na Julijske Alpe;
- prostrani pašniki in zgodovinska arhitektura;
- vrnitev v naravo (pohodništvo, kolesarjenje, kopanje v lokalnih rekah);
- „življenje na vasi“.

Vprašanja trajnostnega turizma

- Obstoječa ponudba turističnih nastanitev (ki so bile letos zelo slabo izkoriščene).
- V zadnjih letih so to območje obiskali visoki predstavniki slovenske vlade, da bi preprečili, da se dolina Soče in zlasti Robidišče, ne bi ujela v past blejskega okolja. Gesli sta bili privlačnost in omejevanje. Ravnovesje!
- Na srečo tega območja ni mogoče oskrbovati z avtobusi velikih zmogljivosti, kar pomaga omejiti število obiskovalcev. Po drugi strani pa to spodbuja povečanje števila osebnih vozil, ki ga ni mogoče prilagoditi.

Osebna narava prosilca

_____ je večkrat pokazal, da se brezobzirno ne zmeni za dobrobit skupnosti in se raje osredotoča na svoje sebične skrbi.

Ne glede na to, ali je:

- (nezakonita) namestitve zabojnika za prho/toaleto brez ustreznega prezračevanja (v toplem vremenu se širijo gnilobne vonjave),
- postavitve nezakonitih ograj ob sosednjih parcelah (inšpektorji so vztrajali pri njihovi odstranitvi),
- nenadna in zelo sporna vzpostavitev nezakonitih kampov na kmetijskih zemljiščih,
- gradnja nezakonitih objektov na sosednjih zemljiščih,
- omejena uporaba skupnega hleva,
- postavitve žara, ki v zrak spušča smrdljiv živalski dim (brez ustreznega prezračevanja),
- obstaja še veliko drugih primerov, vendar je v tem primeru opis jasn in nedvoumen vzorec dejanj, ki odražajo pomanjkanje resnične skrbi za prebivalce vasi,
- če bi tej zahtevi ugodili, bi to pomenilo, da bi ignorirali njegova dejanja in nagradili njegovo antisocialno držo.

Nevaren precedens, ki zaobide dobro uveljavljene zakone za zakonito gradnjo

- V zvezi z gradnjo ali dozidavo nepremičnin obstajajo uveljavljene smernice.
- Arhitekturni risbe, pregled gradbenega inženirja, pregled in odobritev Agencije za kulturno dediščino, vloge pri lokalni Občini, blagoslovi električnega podjetja, vodovodnega podjetja, kanalizacije, v nekaterih primerih vpliv na okolje, itd.
- To je nevaren precedens, če se oseba izogne tem dobro uveljavljenim in potrebnim postopkom, pozneje pa zahteva legalizacijo teh nezakonitih struktur oziroma sprememb.
- Kakšen je odvratilni dejavnik za to, da vsakdo počne, kar se mu zljubi, ne upošteva jasno določenih korakov, da bi pozneje prosil za odpuščanje in odobritev za nazaj?
- Na neki točki je treba uveljaviti pravilen način delovanja.

Zaključne besede

Za konec naj povem, da je za večino stalnih in večino občasnih prebivalcev te vasi potrebno, da se zasidrajo hotel, B&B in restavracija, da postanejo produktivni in donosni ter da se ohrani minimalna, nedotaknjena in uravnotežena turistična narava te vasi.

To je majhno, občutljivo gorsko letovišče s čudovitim razgledom na Julijske Alpe in dostopom do poti za pohodništvo in čudovito kopanje v Nadiži in Soči ter, upajmo, kmalu tudi do vrhunskih kolesarskih prog za spust.

Pristojne organe pozivamo, naj zavrnejo to zahtevo in trajno ohranijo sedanjo rabo zemljišč. Za to in prihodnje generacije.

Stališče:

Pripombo je razumeti, da se nanaša na spremembo št. 7 v vasi Robidišče.

Pripombe se ne upoštevajo. V pripombi je podano opozorilo glede občutljivosti prostora, izraženo nasprotovanje določenim dejavnostim in objektom ter nakazana podpora turistični dejavnosti.

Sprememba št. 7 bo omogočila ustrezno ureditev objektov za turistično ponudbo. Občina mora v skladu s strateškimi usmeritvami omogočati izvedbo gospodarskih pobud. Izvajanje dejavnosti pa je pogojeno z upoštevanjem področnih predpisov, kar pa ni vsebina prostorskega akta. Gradnja objektov je pogojena z upoštevanjem kulturnovarstvenih pogojev.

Pripomba št. 3

Na osnutek sprememb OPN6, dajeva občana

iz Kobarida pobudo, da se znotraj enot urejanja prostora/EUPI v območju brez poselitve (M1, ST1, PK11) z opredeljeno podrobno namensko rabo, naj se uporabljajo menila in pogoji za gradnjo stavb (novogradnje), ki veljajo za naselje Kobarid.

Kot solastnika stavbnih parcel 1166 in 1167 ugotavljava, da nimava enakih možnosti gradnje kot ostali občani naselja Kobarid, zato OS prosiva, da se njuna pobuda v novem 6 OPN upošteva.

Hvala za razumevanje in lep pozdrav.

P.S.: v OPN sta najini parceli 1166 in 1167 opredeljeni kot stavbni, ~~temu~~ brez možnosti priklučitve na komunalno infrastrukturo.

Stališče:

Pripomba se ne nanaša na predmetne spremembe, temveč je to nova pobuda, ki se v tej fazi postopka ne sme upoštevati. Vsaka predlagana sprememba mora biti obravnavana skozi celoten predpisani postopek priprave spremembe in dopolnitev občinskega prostorskega načrta. Med

javno razgrnitvijo se lahko upoštevajo samo pripombe, ki se nanašajo na spremembe, vključene v predmetni postopek sprememb in dopolnitev prostorskega načrta in ne nove pobude. Občina namerava začeti postopek sprememb in dopolnitev OPN v letu 2025, v katerega se bo vključilo vse že prejete pobude in tiste, ki se jih bo še prejelo do začetka postopka. Pripombodajalcu se predlaga, da vloži pobudo za spremembo prostorskega akta na Občino.

Pripomba št. 4

Spoštovani župan g. Matajuroc,

ponovno vas vljudno prosim za sestanek, glede nerazumljivega izbora pobud za spremembo namembnosti zemljišč, katere je občina vključila v nadaljnji postopek prostorskega akta. Ker sem vam že večkrat pisala in na moja elektronska sporočila ne odgovarjate. Upam, da me ne ignorira te?

Verjamem, da sva si oba enotna, kako je pomembno, da občina vodi postopke jasno in transparentno. Zato vas naprošam za pojasnilo, na kakšen način oz. s katero metodologijo je občina ocenjevala posamezno pobudo, katere ste kasneje uvrstili v nadaljnji postopek obravnave prostorskega akta.

Zelo sem razžalostena, ker ugotavljam, da sem bila s strani občine zavedena, saj ste mi večkrat telefonsko obljubili, da boste našo pobudo podprli, ker podpirate razvoj občine v smeri butičnega turizma in ne nadaljnega širjenja kampov v občini Kobarid. Zato sem v letu 2022 pobudo tudi dodatno utemeljila z elaboratom, kjer so zajeti vsi pravni in prostorski vidiki in možnosti ter strokovna utemeljitev za vzpostavitev glampinga s spremembami in dopolnitvami OPN Kobarid.

Na javni razgrnitvi in obravnavi OPN občine Kobarid, na podana vprašanja nisem prejela jasnih odgovorov. Sam izbor ste utemeljevali s tem, da na Robidiščih je v poletnem času pomanjkanje vode, kar je eden od razlogov, da naša pobuda ni bila nadaljno uvrščena. Vaša trditev je paradokсна, saj ste nadaljnjo obravnavo vključili drugo pobudo na skoraj isti lokaciji v sami vasi Robidišče, kjer je zgrajen objekt brez potrebnih gradbenih in uporabnih dovoljenj.

V kolikor bi naš oddan elaborat za utemeljitev pobude občina vsaj pregledala, bi lahko ugotovila, da je na lokaciji za katero je bila dana naša pobuda za spremembo namembnosti, kjer stoji na novo postavljen varčen poslovni objekt za potrebe turizma. Kateri je priključen na več tisoč litrski rezervoar za zbiranje deževnice, zato vaša pojasnila za omenjeno problematiko ne držijo.

Kot izhaja iz predstavljenega dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev št.6 OPN občine Kobarid, lahko sklepam, da je občina v samem postopku obravnave pobud prednostno obravnavala pobude subjektov, ki imajo na danih lokacijah že zgrajene objekte brez ustreznih dovoljenj.

Vnaprej se zahvaljujem za povabilo na sestanek.

Stališče:

Pri izboru pobud je bila Občina Kobarid omejena na 10 ha obravnavanih površin, ki jih je dopuščal Zakon o interventnih ukrepih za omilitev posledic drugega vala epidemije COVID-19 (Uradni list RS, št. 175/20 in sprem.). Zaradi strateškega pomena določitve območja stavbnih zemljišč pri vasi Svino se je izbralo tiste spremembe, za katere se je predvidevalo, da ne bodo zavlačevale postopka. Občina se je zato skušala izogniti postopku celovite presoje vplivov na okolje, torej je izbrala samo pobude, ki se ne nanašajo na posege v varstveno območje. Pri tem se je upošteval tudi vrstni red vložitve pobud.

Pripomba št. 5

iz gradiva in obrazložitev na javni razpravi je bilo razbrati da:

1 - **niso jasni kriteriji**, po katerih so bile posamezne spremembe uvrščene v sdOPN 6, saj nobile upoštevano ne časovno zaporedje vloženih predlogov, niti ni jasno zakaj so se nekateri znašli v predlogu, drugi pa ne

2 - **bomo za potrditev sd OPN6 potrebovali pozitivna mnenja soglasodajalcev**, med katerimi je ključno mnenje Min za kmetijstvo, gozd... (MK), ki kot pogoj za spremembo sedanjih kmetijskih zemljišč v stavbna, postavlja zagotovitev nadomestnih kmetijskih zemljišč ali izboljšanje kvalitetet obstoječih

Glede na zgoraj navedeno je realno nemogoče pričakovati, da bi uspeli z vsemi predlaganimi spremembami OPN6.

Predlagam, da se v predlog sprememb OPN6 (po covid postopku) vnese zgolj najbolj nujne zadeve v javnem interesu in izloči vse tiste, za katere ni jasno po katerem kriteriju so se znašle v tem predlogu oz. tiste, ki realno niso tako nujne in nekatere tudi niso izvedljive zaradi drugih okoliščin.

Po moji oceni so **prioriteta spremembe, ki se nanašajo na parcele, ki naj bi omogočale stanovanjsko gradnjo** in sicer kot prvo tiste, ki so v lasti občine (Svino - **sprememba 1**), pa tudi tiste, ki so v zasebni lasti (**sprememba 6, 10 in 13**) pri čemer bo verjetno potrditev spremembe povezana z agotovitvijo nadomestnega (izboljšavo obstoječega) kmetijskega zemljišča, kar bi moral zagotoviti predlagatelj .

Od ostalih sprememb, ki se nanašajo na pridobitev površin za turizem ali za gospodarsko dejavnost, bi veljalo **prednostno upoštevati dve, ki sta v naravi že sedaj sejansko namenjeni tem dejavnostim (sprememba 2 A in 2 B- vstopno izstopno mesto Trnovo, ter 4 - parkirišče Kozjak), vse ostale pa bi bilo bolje iz tega predloga izločiti in ji vključiti v naslednjo (po rednem postopku) spremembo OPN** in sicer najmanj iz treh razlogov:

a - zaradi enakopravne obravnave vseh predlogov prispelih na Občino (takih, ki jih v sedanjem predlogu sploh nismo vzeli v obravnavo naj bi bilo na občini še več kot 40 in nekateri čakajo že več let)

b - zaradi nedorečene strategije razvoja prostora oz. dejavnosti v njem (po eni strani zagovarjamo omejitve množičnega nizkocenovnega turizma in objavljamo, da ne bomo omogočali širitve kapacitet kampov, po drugi strani pa v prostorski akt predlagamo vnos novih površin prav za te namene - kampe, parkirišča za avtodome ...)

c - nekatere spremembe naj bi omogočale gradnjo celo na lokacijah, kjer ni urejenga javnega dostopa, ni zagotovljenih infrastrukturnih pogojev oz. so več sto metrov oddaljene od komunalnih priključkov???

Zgornji razlogi utemeljujejo predlog, da se spremembe 3A in 3B, 7, 8, 9 , 11 in 12 izločijo iz te obravnave SdOPN in vključijo v obravnavo po rednem postopku skupaj z vsemi ostalimi, s čemer bo tudi nekoliko več možnosti za uspešen zaključek sd OPN 6 v doglednem času.

Predlagam tudi, da se redni postopek za sdOPN 7 začne nemudoma in se pri tem obravnava vse predloge, ki so že ali bodo prispeli do konca 2024.

Stališče:

Glede kriterijev:

Pri izboru pobud je bila Občina Kobarid omejena na 10 ha obravnavanih površin, ki jih je dopuščal Zakon o interventnih ukrepih za omilitev posledic drugega vala epidemije COVID-19 (Uradni list RS, št. 175/20 in sprem.). Zaradi strateškega pomena določitve območja stavbnih zemljišč pri vasi Svino se je izbralo tiste spremembe, za katere se je predvidevalo, da ne bodo zavlačevale postopka. Občina se je zato skušala izogniti postopku celovite presoje vplivov na okolje, torej je izbrala samo pobude, ki se ne nanašajo na posege v varstveno območje. Pri tem se je upošteval tudi vrstni red vložitve pobud.

Glede mnenj:

V nadaljevanju postopka se bo izdelalo Elaborat posegov na kmetijska zemljišča in pridobilo mnenje ministrstva za kmetijstvo. Na podlagi teh dveh dokumentov se bo ugotovilo, katere spremembe so z vidika varovanja kmetijskih zemljišč sprejemljive. Nesprejemljive spremembe se bo opustilo.

Glede predloga sprememb:

Nabor sprememb je določen s sklepom o začetku priprave sprememb OPN in ga je treba v nadaljevanju postopka upoštevati.

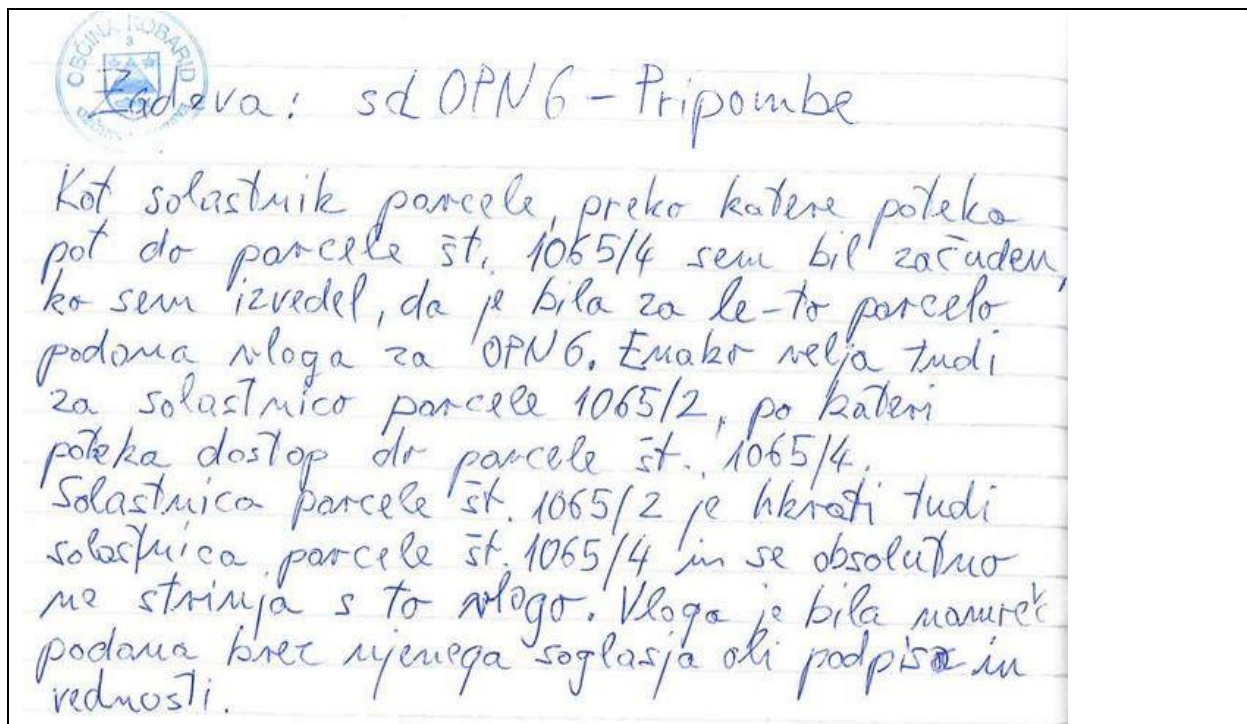
Glede prioritete:

Sprememba št. 1 (Svino) je prva prioriteta teh sprememb. Ostale spremembe, ki so vključene v ta postopek, so zato, ker je po zakonu dopusten obseg vseh sprememb v skupni površini do 10 ha. V primeru, da določene spremembe ne bodo sprejemljive s strani nosilcev urejanja prostora, se bodo opustile.

Glede sdOPN7:

Občina namerava začeti postopek sdOPN7 v letu 2025, v katerega se bo vključilo vse že prejete pobude in tiste, ki se jih bo še prejelo do začetka postopka.

Pripomba št. 6



Stališče:

Pripombo se upošteva: predlagana sprememba št. 10 se opusti.

Pripomba št. 7

Pripombe na prostorski plan v k.o. Svino

Bodoči prostorski plan na parceli k.o Svino 801, na vzhodnem delu parcele je oddaljen od obrtnega območja s parcelno številko k.o Svino 749, le 45m kar smatram ,da je oddaljenost od obrtnega območja premajhna in bo v nadaljevanju lahko prihajalo do spora z bodočimi lastniki. Zato naprošam občino, da upošteva mojo pripombo in zadevo uredi tako da ne bo kakršnega koli konflikta v bodoče.

Stališče:

Med načrtovanim novim stanovanjskim območjem in obstoječo gospodarsko cono je pas, ki ni namenjen pozidavi in se ga zato upošteva, kot ustrezno ločnica med obema dejavnostima. Dejavnosti v prostoru morajo upoštevati predpise glede vplivov na okolje. Upoštevanje predpisov naj bi preprečevalo prekomerne medsebojne vplive.

Pripomba št. 8

v javni razgrnitvi sprememb in dopolnitev št. 6 občinskega prostorskega načrta občine Kobarid, nisem nikjer zasledil, da se bo spremenilo kmetijsko zemljišče v zazidljivo na parceli 1895/1 KO Drežnica.

Za spremembo namembnosti smo leta 2021 pripravili elaborat, ki je bil tudi sprejet in se je takrat dogovorilo, da bo uradna sprememba pri naslednji dopolnitvi občinskega prostorskega načrta.

Stališče:

Pripombo se upošteva. Sklep o predmetni lokacijski preveritvi se bo upošteval pri predmetnih spremembah in dopolnitvah prostorskega akta.

Pripomba št. 9

na osnutki spremembe OPN št. 6 podajamo občini iz Kobarida pobudo, da se znotraj enot urejanja prostora (EUP) na območjih brez poselitve (M1, ST1, PK1), kjer je že opredeljena podrobna namenska raba, uporabljajo enaka merila in pogoji za gradnjo novih stavb, kot veljajo za naselje Kobarid.

Kot solastniki stavbnih parcel 1166 in 1167 ugotavljamo, da nimamo enakih možnosti za gradnjo kot ostali občani Kobarida, zato predlagamo, da se naša pobuda upošteva pri novih spremembah OPN.

Stališče:

Pripomba se ne nanaša na predmetne spremembe, temveč je to nova pobuda, ki se v tej fazi postopka ne sme upoštevati. Vsaka predlagana sprememba mora biti obravnavana skozi celoten predpisani postopek priprave spremembe in dopolnitev občinskega prostorskega načrta. Med javno razgrnitvijo se lahko upoštevajo samo pripombe, ki se nanašajo na spremembe, vključene v predmetni postopek sprememb in dopolnitev prostorskega načrta in ne nove pobude.

Občina namerava začeti postopek sprememb in dopolnitev OPN v letu 2025, v katerega se bo vključilo vse že prejete pobude in tiste, ki se jih bo še prejelo do začetka postopka.

Pripombodajalcu se predlaga, da vloži pobudo za spremembo prostorskega akta na Občino.

Pripomba št. 10

v zvezi z osnutkom sprememb in dopolnitev št. 6 Občinskega prostorskega načrta za Občino Kobarid podajam pripombe za spremembo občinskega prostorskega načrta za Občino Kobarid za mojo nepremičnino s parc.št. 1637/199 k.o. Idrsko.

Nepremičnina s parc.št. 1637/199 k.o. 2229 Idrsko.

Trenutna namenska raba:

Nepremičnina s parc.št. 1637/199 k.o. 2229 Idrsko je po veljavnem OPN-ju opredeljena kot območje stavbnih zemljišč, s podrobnejšo namensko rabo: delno površina za turizem; površina za oddih, šport in rekreacijo, oznaka **EUP MT1**, oznaka namenske rabe ZS/BT.

Pri nepremičnini s parc.št. 1637/199 k.o. Idrsko izvedbeni del OPN določa, da se lahko obstoječe objekte samo vzdržuje in ohranja. Lahko se postavlja tudi enostavne in nezahtevne kmetijsko-gozdarske objekte skladno s 67. členom Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Kobarid..

Pripombe:

Predlagam, da se pri nepremičnini s parc.št.1637/199 k.o. 2229 Idrsko trenutno EUP oznako MT1 pri stavbah smiselno uporabljajo merila in pogoji, kot so določeni za enake vrste objektov v naselju Kobarid, t.j. da za nepremičnino s parc.št. 1637/199 k.o. Idrsko velja enaka podrobna namenska raba kot v naselju Kobarid.

Utemeljitev predloga:

Nepremičnina s parc. št. 1637/115 k.o. Idrsko v naravi predstavlja stavbno zemljišče, na katerem že dolgo vrsto let stoji štala, ki ne spada med enostavne objekte, torej je bila v preteklosti na navedeni nepremičnini že predvidena gradnja tovrstnih objektov. Sedanja opredelitev ne omogoča gradnje tovrstnih objektov, ampak zgolj postavitev enostavnih objektov. Da bi na parceli ob morebitni postavitvi novih objektov zagotovili, da bodo obstoječi in morebitni novi objekti povezani ter bodo tvorili zaključeno celoto predlagam spremembo kot zgoraj.

Ni smotno, da bi za en objekt veljal drugačen režim po OPN-ju, kakor za morebitne druge objekte zato predlagam enotno ureditev. Zato predlagam, da se pri morebitnih novih objektih smiselno uporabljajo merila in pogoji kot so določeni za enake vrste objektov v naselju Kobarid.

Zahvaljujem se vam za obravnavo mojega predloga in upam na pozitivno rešitev. V kolikor potrebujete dodatne informacije ali dokumentacijo, me lahko kontaktirate na zgoraj navedene kontaktne podatke.

Stališče:

Pripomba se ne nanaša na predmetne spremembe, temveč je to nova pobuda, ki se v tej fazi postopka ne sme upoštevati. Vsaka predlagana sprememba mora biti obravnavana skozi celoten predpisani postopek priprave spremembe in dopolnitev občinskega prostorskega načrta. Med javno razgrnitvijo se lahko upoštevajo samo pripombe, ki se nanašajo na spremembe, vključene v predmetni postopek sprememb in dopolnitev prostorskega načrta in ne nove pobude. Občina namerava začeti postopek sprememb in dopolnitev OPN v letu 2025, v katerega se bo vključilo vse že prejete pobude in tiste, ki se jih bo še prejelo do začetka postopka. Pripombodajalcu se predlaga, da vloži pobudo za spremembo prostorskega akta na Občino.

Pripomba št. 11

Predmet pripombe oz. predloga - parcelna številka 4269/5 (1.494 m ²) in 4270/2 (295 m ²) obe k.o. Logje
Predlog spremembe – ureditev površine za turizem BT

Občina Kobarid je v skladu s 123. členom ZUreP-2 in 99. členom Zakonom o interventnih ukrepih za omlitev posledic drugega vala epidemije COVID-19 v postopku priprave spremembe Občinskega prostorskega akta v postopek vključila tudi območje s parcelnima številka 4269/5 in 4270/2 obe k.o. Logje.

Nato pa je bilo iz javno razgledanega dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev št. 6 Občinskega prostorskega načrta občine Kobarid (SDOPN6) objavljenega na spletni strani Občine Kobarid www.kobarid.si ter javne obravnave izvedene dne 9. 10. 2024 v dvorani Doma Andreja Manfrede, Kobarid zaznati, da je območje s parcelnima številka 4269/5 (1.494 m²) in 4270/2 (295 m²) obe k.o. Logje izključeno iz navedenega osnutka sprememb in dopolnitev SDOPN6.

Kot razlog izključitve je iz pripravljenega Okoljskega poročila za spremembe in dopolnitve SDOPN6 izdelovalca Andreja Gortnarja s.p., Škofja Loka ter poročila Dodatka za presojo sprejemljivosti na varovana območja narave izvajalca Eranthis, Maja Divjak Malavašič s.p., Krško razbrati, da sta bili navedeni parceli naknadno umaknjeni iz postopka, ker bi bilo zanj potrebno pripraviti in izvesti presojo sprejemljivosti na varovana območja narave.

Ob dejstvu, da so nosilci prostora za celotno spremembo in dopolnitev SDOPN6 in ne zgolj za navedeni parceli napotili na izdelavo okoljskega poročila ter izvedbo poročila presoje sprejemljivosti na varovana območja narave, kar je tudi bilo izvedeno z zgoraj navedenima poročiloma predlagam, da se ponovno preuči predlog ter nadaljuje postopek spremembe na način, da se parcelni številki 4269/5 in 4270/2 obe k.o. Logje vključita v poročilo presoje sprejemljivosti vplivov na okolje ter okoljsko poročilo, kot so bili vključeni preostali predlogi sprememb SDOPN6 ter tudi zanj nadaljuje postopek spremembe in dopolnitve SDOPN6.

Stališče:

Pripombo se upošteva. Sprememba je bila že obravnavana in umaknjena na podlagi ugotovitve navedene v pripombi. Ker se izvaja celovita presoja vplivov na okolje, ni več razloga, da se sprememba izloči iz postopka. Predlagana sprememba se bo preučila v dopolnitvi okoljskega poročila in ponovno vključila v spremembe in dopolnitve OPN, če bodo izkazani vplivi sprejemljivi.

Pripomba št. 12

Pripombe se nanašajo na spremembo št. 7: "Območje spremembe: parc. št. 110, 111, 116/1, 116/2, 116/3, 117, 118, 120/2, 121, 122, 123, 124 in 125, vse k. o. Robidišče. Okvirna površina območja spremembe: 0,2 ha (v celoti kmetijsko zemljišče). Območje se nameni površin za razvoju obstoječih dejavnosti v območju: turizem, stanovanja."

Kot nam je znano, je pobuda nastala iz potrebe vlagatelja, da legalizira stavbo - gostilno, ki je dolga leta bila na črno zgrajena in je v ta namen potrebna legalizacija objekta, kar pa v enem delu ni mogoče, saj objekt sega tudi na kmetijske parcele. Kot mi je tudi znano, naj bi zaradi črnograditeljstva objekt zaprl gradbeni inšpektor. **V delu, ki se nanaša na samo legalizacijo objekta (torej na spremembo namembnosti v obsegu pod zgrajenim objektom s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem!) in izključno zgolj to, spremembo namembnosti podpiramo**, saj se sicer popolnoma onemogoči dejavnost že zgrajenega objekta, kar ima lahko za posledico zgolj propadanje objekta.

Nikakor pa se ne moremo strinjati, da se iz kmetijske rabe v zazidalno rabo spremenijo tudi druge površine, ki z zadevno legalizacijo nimajo neposredne povezave in pomenijo širitev stavbnih zemljišč za potrebe gradnje turističnih in drugih objektov izven gabarita stavbnega fonda ter ob sami vasi. Razlogov za nestrinjanje je več:

- Vas je spomeniško zaščiten in predstavlja arhitekturno zaključeno celoto. Kakršnakoli gradnja dodatnih objektov za stanovanja ali turizem izven že določenega stavbnega območja (glede na demografsko strukturo in okoliščine sklepamo, da je to glavni motiv), bo nepovratno in negativno vplivala na veduto že obstoječe vasi. Tudi dokument Zasnova usmerjanja obiska in uravnoveženega razvoja Breginjskega kota iz oktobra 2022 jasno odraža željo prebivalcev po omejitvi turističnih tokov oziroma da se spodbuja vlaganja v preureditev praznih objektov v zaledju ter podaljšanje sezone. Na Robidišču je še kar nekaj (tudi spomeniško zaščitenih) praznih objektov, ki vidno propadajo in predstavljajo celo nevarnost za okolico. Menim, da bi morali najprej najti rešitve za te objekte, ki bi kvečjemu povrnilo prvotno podobo vasi!

- Že danes je v vasi pomanjkljiva infrastruktura, predvsem je problem z vodo, kar je aktualna tematika tudi v okviru pogovorov v Krajevni skupnosti. Pred nadaljnjim širjenjem je potrebno rešiti osnovno infrastrukturo, kar je tudi sklep vaškega sestanka. Zaenkrat ni nikakršnih načrtov za večanje teh kapacitet.

- Ni niti jasno kakšno dodatno obremenitev na infrastrukturo bi prinesla širitev stavbnih zemljišč v takem obsegu površine, kot je predlagana.

- Kot nam je znano, je bilo v približno istem času podanih več pobud za spremembo namembnosti v vasi iz kmetijske v zazidalno. Ni jasno, po kakšnem ključu so bila izbrana ravno ta zemljišča, ki bi najbolj vplivala na vas, medtem ko je pobuda, ki ima za seboj urejeno dokumentacijo, bila prezrta, čeprav se lokacija zdi bistveno bolj primerna za turistično dejavnost, saj je od stare vasi oddaljena in bi bila bistveno bolj intimno vpeta v prostor. Taka odločitev kaže na netransparentnost procesa.

- Na tem območju je v preteklosti že bil kamp, ki je očitno deloval na črno, na njem pa je že zrasel tudi še en nelegalni objekt. Ta se ne ponaša z tradicionalno arhitekturo in elementi - zgrajen je s sodobnimi materiali, okna ima plastična.

Omenjena sprememba v obsegu, kot je predlagana, bo negativno vplivalo na ostale dejavnosti v vasi, zato predlagam, da se sprememba zazidljivih zemljišč omeji na nujno potrebno za legalizacijo gostinskega objekta s pripadajočim potrebnim funkcionalnim zemljiščem. To pomeni tudi predpogoj za vzržen in skladen razvoj tega krhkega ekosistema revitalizirane vasi.

Stališče:

Pripombe se ne upošteva.

Širitev stavbnega zemljišča bo omogočila ureditev površin za turistično dejavnost. To bo omogočilo gradnjo objektov, ki so stavbe, oziroma objektov, ki niso stavbe (npr. parterne ureditve) ter izvajanje dejavnosti, ki na kmetijskem zemljišču niso dopustne (npr. kampiranje). Vse ureditve, predvsem pa gradnja stavb, so pogojene z upoštevanjem kulturnovarstvenega režima. Občina mora v skladu s strateškimi usmeritvami omogočati izvedbo gospodarskih pobud. Izvajanje dejavnosti pa je pogojeno z upoštevanjem področnih predpisov.

Oživitev praznih objektov presega pooblastila Občine. Prazni objekti so odgovornost njihovih lastnikov.

Investicije v infrastrukturo se izvajajo na podlagi izkazanih potreb in priorit. Občinski prostorski načrt dopušča tovrstne investicije, njihovo izvajanje pa je vsebina drugih dokumentov.

Pri izboru pobud je bila Občina Kobarid omejena na 10 ha obravnavanih površin, ki jih je dopuščal Zakon o interventnih ukrepih za omilitev posledic drugega vala epidemije COVID-19 (Uradni list RS, št. 175/20 in sprem.). Zaradi strateškega pomena določitve območja stavbnih zemljišč pri vasi Svino se je izbralo tiste spremembe, za katere se je predvidevalo, da ne bodo zavlačevale postopka. Občina se je zato skušala izogniti postopku celovite presoje vplivov na okolje, torej je izbrala samo pobude, ki se ne nanašajo na posege v varstveno območje. Pri tem se je upošteval tudi vrstni red vložitve pobud.

Pripomba št. 13

Zanima me, zakaj v kartografskem delu osnutka ni razvidna dejanska namenska raba nepremičnin, kot je določena z Odlokom o delni razveljavitvi Odloka o občinskem prostorskem načrtu OPN Kobarid objavljenim v Uradnem listu RS št. 144/2022 z dne 18.11.2022.

Stališče:

Za uskladitev z navedenim odlokom bo Občina izvedla kratek postopek sprememb in dopolnitev prostorskega akta, kot ga za takšne primere določa 125. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in sprem.).

Pripomba št. 14

Ob pregledu gradiva v javni razgrnitvi ugotavljamo, da vzhodni del parcele 858/4, k.o. Staro selo še vedno ni gradbena parcela (KD), ampak kmetijsko zemljišče (K2).

V preteklosti je bila celotna parcela 858/4, k.o. Staro selo gradbena parcela (KD). Naknadno ste sami brez obvestila, kaj šele našega soglasja spremenili vzhodni del parcele v kmetijsko zemljišče.

Del, ki ga omenjamo NUJNO potrebujemo za poslovanje, saj smo že imeli vse pripravljeno, da tlakujemo prostor, ker s tiste strani dostopamo do prvega nadstropja stavbe. V slabem vremenu je to nemogoče, ker se viličar pogreza. Čakali smo na spremembo OPN, ker smo upali, da boste to popravili sami. Sedaj pa ugotavljamo, da povrnitve v prejšnje stanje, kljub obljubam, niste izvedli.

Prosimo, da spremenite navedeni del nazaj v gradbeno parcelo (KD), saj ga, kot rečeno, NUJNO potrebujemo za svoje poslovanje, sicer nam nastaja gospodarska škoda.

Stališče:

Pripomba se ne nanaša na predmetne spremembe, temveč je to nova pobuda, ki se v tej fazi postopka ne sme upoštevati. Vsaka predlagana sprememba mora biti obravnavana skozi celoten predpisani postopek priprave spremembe in dopolnitev občinskega prostorskega načrta. Med javno razgrnitvijo se lahko upoštevajo samo pripombe, ki se nanašajo na spremembe, vključene v predmetni postopek sprememb in dopolnitev prostorskega načrta in ne nove pobude.

Občina namerava začeti postopek sprememb in dopolnitev OPN v letu 2025, v katerega se bo vključilo vse že prejete pobude in tiste, ki se jih bo še prejelo do začetka postopka.

Pripombodajalcu se predlaga, da vloži pobudo za spremembo prostorskega akta na Občino.