



Številka: 351-509/2022-6244-20

Datum: 30. 05. 2023

Upravna enota Sežana izdaja na podlagi 1. odstavka 9. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS št. 199/21; v nadaljevanju GZ-1), ter na zahtevo Mašera Mahnič arhitekti d.o.o., Pittonijeva 9, 6310 Izola pooblaščenca investitorke Občine Sežana, Partizanska cesta 4, 6210 Sežana v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja za novogradnjo večnamenskega objekta z glasbeno šolo ter ureditev južnega trga v Sežani z ostalimi pripadajočimi objekti na zemljišču s parc. št. 6091/53, 2995, 2976/6, 2990, 6871, 2983, 2982/2, 3000/2, 3000/1, 2996, 2976/7 in 2976/8 vse k. o. 2455-Sežana naslednje

### GRADBENO DOVOLJENJE

1. Investitorki Občini Sežana, Partizanska cesta 4, 6210 Sežana, ki jo zastopa pooblaščenec Mašera Mahnič arhitekti d.o.o., Pittonijeva 9, 6310 Izola, **se dovoli** novogradnja večnamenskega objekta z glasbeno šolo ter ureditev južnega trga v Sežani z ostalimi pripadajočimi objekti na zemljišču s parc. št. 6091/53, 2995, 2976/6, 2990, 6871, 2983, 2982/2, 3000/2, 3000/1, 2996, 2976/7 in 2976/8 vse k. o. 2455-Sežana.
2. Osnovni podatki objekta:
  - a.) Vrsta gradnje: novogradnja;
  - b.) Zahtevnost gradnje:
    1. zahteven objekt (večnamenski objekt z glasbeno šolo);
    2. manj zahteven objekt (trg, intervencijska pot, vodovodno omrežje, telekomunikacijsko OŠO omrežje, športno igrišče);
    3. nezahteven objekt (transformatorska postaja in SN vod);
  - c.) Klasifikacija celotnega objekta po CC-SI:
    - 12630 – stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo
    - 22241 – lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi;
    - 21121 – lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste
    - 22221 – lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo;
    - 22242 – lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja;
    - 24110 – športna igrišča
  - d.) Klasifikacija posameznih delov objekta po CC-SI:
    - Objekt 1 (večnamenski objekt z glasbeno šolo):
      - 12630 – stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo z 30 % deležem v skupni uporabni površini objekta
      - 12203 – druge poslovne stavbe z 6 % deležem v skupni uporabni površini objekta;
      - 12420 – garažne stavbe z 26 % deležem v skupni uporabni površini objekta;
      - 21121 – lokalne ceste in javne poti z 11 % deležem v skupni uporabni površini objekta;
      - 24110 – športna igrišča z 27 % deležem v skupni uporabni površini objekta;
    - Objekt 2 (transformatorska postaja in SN vod):
      - 22241 – lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi z 100 % deležem v skupni uporabni površini objekta;

Objekt 3 (trg):

21121 – lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste z 100 % deležem v skupni uporabni površini objekta;

Objekt 4 (intervencijska pot za dostop do atletskega stadiona):

21121 – lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste z 100 % deležem v skupni uporabni površini objekta;

Objekt 5 (vodovodno omrežje):

22221 – lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo z 100 % deležem v skupni uporabni površini objekta;

Objekt 6 (telekomunikacijsko OŠO omrežje):

22242 – lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja z 100 % deležem v skupni uporabni površini objekta;

Objekt 7 (športno igrišče):

24110 – športna igrišča z 100 % deležem v skupni uporabni površini objekta;

e.) Gradnja bo potekala na zemljišču:

- parc. št. 6091/53 k. o. 2455-Sežana površine 3.456 m<sup>2</sup> brez bonitetnih točk;
- parc. št. 2995 k. o. 2455-Sežana površine 15.582 m<sup>2</sup> brez bonitetnih točk;
- parc. št. 2976/6 k. o. 2455-Sežana površine 1.829 m<sup>2</sup> brez bonitetnih točk;
- parc. št. 2990 k. o. 2455-Sežana površine 9.662 m<sup>2</sup> brez bonitetnih točk;
- parc. št. 6871 k. o. 2455-Sežana površine 737 m<sup>2</sup> brez bonitetnih točk;
- parc. št. 2983 k. o. 2455-Sežana površine 656 m<sup>2</sup> brez bonitetnih točk;
- parc. št. 2982/2 k. o. 2455-Sežana površine 165 m<sup>2</sup> brez bonitetnih točk;
- parc. št. 3000/2 k. o. 2455-Sežana površine 134 m<sup>2</sup> brez bonitetnih točk;
- parc. št. 3000/1 k. o. 2455-Sežana površine 3.397 m<sup>2</sup> brez bonitetnih točk;
- parc. št. 2996 k. o. 2455-Sežana površine 174 m<sup>2</sup> brez bonitetnih točk;
- parc. št. 2976/7 k. o. 2455-Sežana površine 25 m<sup>2</sup> brez bonitetnih točk;
- parc. št. 2976/8 k. o. 2455-Sežana površine 25 m<sup>2</sup> brez bonitetnih točk.

f.) Parcela objekta znaša 8.920 m<sup>2</sup> in obsega zemljišče s parcelami št. 6091/53, 2995, 2976/6, 2990, 6871, 2983, 2982/2, 3000/2, 3000/1, 2996, 2976/7 in 2976/8 vse k. o. 2455-Sežana;

g.) Faktor zazidanosti je 12,5 %, faktor zelenih površin je 6,8 %, faktor izrabe je 32,8 %.

h.) Odmiki objekta od parcelnih mej sosednjih zemljišč so:

Objekt 1:

- od parc. št. 6091/53 k. o. Sežana – 6,78 m (na SZ strani) in 16,82 m (na SV strani)
- od parc. št. 2976/2 k. o. Sežana – 10,62 m
- od parc. št. 2982/1 k. o. Sežana – 3,70 m
- od parc. št. 3745/576 k. o. Sežana – 74,48 m
- od parc. št. 3002 k. o. Sežana – 51,90 m

Objekt 2:

- od parc. št. 2976/2 k. o. Sežana – 19,63 m

i.) Velikost in dimenzije objekta:

Objekt 1:

- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 50,5 m x 13,4 m + 9,0 m x 13,4 m
- zazidana površina: 994,2 m<sup>2</sup>
- uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti: 7897,7 m<sup>2</sup>
- bruto tlorisna površina: 13.551,5 m<sup>2</sup>

- bruto prostornina: 33.787,0 m<sup>3</sup>
- etažnost: 4 (K+P+2)
- najnižja višinska kota – kota tlaka najnižje etaže: 362,0 m.n.v
- višinska kota pritličja: 365,5 m.n.v
- višina objekta (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje višinske kote): 18,5 m

Objekt 2:

- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 4,42 m x 3,28 m;
- višina: 2,73 m;
- nazivna napetost: 20/04 kV
- nazivana moč transformatorja: 1000 kVA
- dolžina SN voda – 100 m;

Objekt 3:

- površina: 2.755 m<sup>2</sup>

Objekt 4:

- površina: 244 m<sup>2</sup>

Objekt 5:

- dolžina: 205 m
- dimenzije: DN 100

Objekt 6:

- dolžina: 195 m

Objekt 7:

- površina: 3.570 m<sup>2</sup>

j.) Oblikovanje objekta:

Objekt 1:

- streha: ravna naklona 1° krita z neodsevajočo kritino sive barve RAL 7015 oz. barve prodca, na dveh strešnih atrijih nad pritličjem bo zaključni sloj ravne strehe, ekstenzivna ozelenitev s sedumi – streha zelene barve;
- fasada: izvedena iz sistema TICS – lepljena fasadna keramika svetlih zemeljskih barv;

Objekt 2:

- izvedba: tipska montažno - betonska (npr. Sava 3)
- streha : simetrična dvokapnica naklona 1,5 - 2%
- fasada: iz armiranobetonskih elementov;

k.) Ureditev okolice – ureditev južnega trga:

- okolica objekta je izvedena v kombinaciji utrjenih in zelenih površin. Na severni strani novega večnamenskega objekta glasbene šole se oblikuje nov južni trg, ki je oblikovan kot enotna tlakovana površina namenjena različnim funkcijam in različnim uporabnikom prostora (prostor za druženje, prireditve na prostem in občasno tudi prostor za parkiranje). Zasnova tlakovanja se navezuje na glavni vhod v park in peš prehode v športni park jugovzhodno od predvidenega večnamenskega objekta. Uredi se nivojsko prehajanje iz parka preko Kosovelove ulice na del trga pred večnamenskim objektom. Ureditev območja med osnovno šolo in športno dvorano izkorišča višinske razlike v prostoru in povezuje prostor pred novim večnamenskim objektom, obstoječimi športnimi dvoranami in osnovno šolo. Prostor na zahodni

strani se stopenjsko uredi kot ozelenjene terase, ki se spuščajo z nivoja novega južnega trga na nivo vhoda v obstoječo športno dvorano.

Nove ureditve površin južnega trga bodo izdelane kot betonske površine z uporabo ustreznih betonov z aditivi, ki ščitijo površine pred atmosferskimi vplivi, propadanjem, degradacijo ter omogočajo lahko čiščenje. Obenem so površine take, da zagotavljajo predpisano raven protizdrsnosti. Predvidena je izvedba štokane površine z dodatno globinsko impregnacijo (ali aditivi, ki zagotavljajo enake lastnosti materiala). V vstopnih delih pritličja objekta bodo tla izdelana iz enakega materiala z različno površinsko obdelavo (brušenje in poliranje v globinsko impregnacijo). Na mestih omejevanja prometa bodo vgrajeni fiksni in avtomatski prometni količki. Na ploščadi trga bodo postavljene betonska klade – klopi ter na delu, kjer pod površino ni kletne etaže, tudi drevesa.

### 3. Komunalna oskrba

a.) Objekt bo priključen na NN elektro omrežje z elektro priključkom prek nove transformatorske postaje na parc št. 2976/7 k. o. Sežana. Trasa elektro priključka poteka po zemljišču s parc. št. 2976/7, 6091/53, 2976/6 vse k. o. Sežana. Za napajanje nove transformatorske postaje se izvede kablovod KBV 20 KV v dolžini 100 m, ki bo potekal po zemljišču s parc. št. 6091/53 k. o. Sežana.

b.) Objekt bo priključen na javno vodovodno omrežje na parc. št. 2976/6 k. o. Sežana. Priključitev objekta na vodovodno omrežje bo izvedena na prestavljen javni vodovod NL DN100. Obstoječa trasa vodovoda, ki poteka po zemljiščih parc. št. 2995, 2976/6, 6091/53 vse k. o. Sežana se prestavi tako da nova trasa vodovoda DN 100 poteka po zemljišču s parc. št. 6091/53 in 2976/6 obe k. o. Sežana. Dolžina prestavljenega voda na novi trasi je 205 m.

c.) Fekalne vode iz objekta bodo speljane v javno fekalno kanalizacijsko omrežje prek priključka na zemljišču s parc. št. 2976/6 k. o. Sežana.

d.) Meteorne vode bodo speljane v ponikovalnice na zemljišču s parc. št. 2976/6, 2995 in 2983 vse k. o. Sežana.

e.) Objekt bo priključen na plinsko omrežje na parc. št. 6091/53 k. o. Sežana. Trasa plinskega priključka poteka po zemljišču s parc. št. 6091/53 in 2976/6 obe k. o. Sežana.

f.) Objekt bo priključen na TK omrežje na parc. št. 2976/8 k. o. Sežana. Trasa TK priključka poteka po zemljišču s parc. št. 2976/8, 6091/53 in 2976/6 vse k. o. Sežana.

g.) Objekt bo priključen na optično TK omrežje na zemljišču s parc. št. 2976/6 k. o. Sežana. Priključitev objekta na TK OŠO omrežje bo izvedena na novo zgrajen del trase TK OŠO omrežja v dolžini 195 m, ki poteka po zemljišču s parc. št. 6091/53, 2976/6, 6871, 2982/3 in 2982/2 vse k. o. Sežana.

h.) Obravnavan objekt ima neposredno iz parc. št. 2976/6 k. o. Sežana zagotovljen priključek na občinsko cesto z oznako JP 875421, ki poteka po zemljišču s parc. št. 6091/53 k. o. Sežana. Za obravnavan objekt je predvidenih skupno 206 parkirnih mest (PM) od tega 11 PM za invalide. V kletni etaži večnamenskega objekta bo urejenih 178 PM (9 PM za invalide), za občasno parkiranje na območju novega južnega trga pa se predvidi dodatnih 28 PM (2 PM za invalida).

4. Gradnja mora biti izvedena v skladu s projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja DGD št. mma 09/2021 z datumom oktober 2022, dopolnitev št. 1 z datumom januar 2023, ki jo izdelal projektant Mašera Mahnič arhitekti d.o.o., Pittonijeva 9, 6310 Izola, vodja projekta Robert Mašera u.d.i.arh..

5. Zahtevki za izdajo gradbenega dovoljenja in dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja sta sestavni del gradbenega dovoljenja.

6. Pogoji za izvedbo gradnje, vzdrževanje in uporabo objekta:

a.) Pogoji v zvezi z varovanjem optičnega TK omrežja:

- ker predvidena gradnja posega varovalni pas optičnega omrežja v upravljanju Optic -tel d.o.o. je potrebno pred pričetkom del obvestiti Optic-tel d.o.o.. ki bo izvršilo zakoličenje vseh optičnih vodov. Potrebno je zagotoviti ustrezno zaščito obstoječih TK naprav. Način zaščite bo dogovorjen na terenu pri skupnem ogledu predstavnika investitorja oz. izvajalca del in odgovorne osebe podjetja Optic- tel d.o.o. in se vpiše v gradbeni dnevnik;
- ob izvedbi del obvezno upoštevati najmanjše dovoljene odmike od zemeljskih in TK naprav, ki znašajo najmanj 0,5 m in v neposredni bližini optičnega kabla delati izvajati pazljivo;
- investitor je dolžan najmanj deset dni pred začetkom delno pisno obvestiti Optic-tel d.o.o.. lokacijo z nameravano gradnjo in datum pričetka gradnje;

b.) Pogoji v zvezi z varovanjem elektro omrežja:

- pri izvajanju del v neposredni bližini elektro energetskih naprav je potrebno upoštevati varstvena pravila za delo v bližini naprav pod napetostjo. Vsa križanja in približevanja napravam Elektro Primorske d.d. morajo biti izvedena v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi, standardi in tipizacijo
- vsa približevanja, morebitne prestativte in poškodbe ki bodo nastala na napravah Elektro Primorske, bremenijo investitorja.
- Vlogi za izdajo soglasja za priključitev je potrebno priložiti PZI projekt elektroenergetskega priključka;

c.) Pogoji v zvezi z odvajanjem in čiščenjem komunalnih voda:

- pred pričetkom gradnje mora investitor dostaviti PZI dokumentacijo, ki mora vsebovati projekt fekalne kanalizacije, zunanje ureditve in interno fekalno kanalizacijo, na katero bo podano soglasje za priključitev na javno kanalizacijo;
- po pridobljenem uporabnem dovoljenju mora investitor podati vso potrebno dokumentacijo izvajalcu javne službe odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode;

d.) Pogoji v zvezi z varovanjem plinovodnega omrežja:

- minimalni horizontalni odmik pri paralelnem vodenju plinovoda z ostalimi komunalnimi napeljavami je 0,5 m, medtem ko je vertikalni odmik pri križanju plinovoda z drugimi podzemnimi vodi minimalno 0,3 m. Izjema je pri kanalizaciji in sicer v primeru, ko je horizontalna razdalja med vodovodom in kanalizacijo enaka ali manjša od 2,0 m, se plinovod ščiti znotraj območja, ki ga omejuje pravokotni trikotnik s horizontalno kateto dolžine 2,0m, merjeno od roba kanalizacijske cevi in vertikalno kateto, dolžine 30 cm nad temenom cevi. Zaščita plinovoda pri križanju vodovoda pod kanalizacijo se izvede v širini minimalno 2,0 m od roba cevi.
- križanja plinovoda z drugimi podzemnimi vodi oziroma vzporedni vodi morajo biti izvedeni po zahtevah tehničnih predpisov in normativov. Višine ltž. cestnih pokrovov v cestišču je potrebno prilagoditi novi niveleti vozišča. Poleg tega se morajo izvesti tudi potrebni ukrepi, s katerimi se zagotovi: nemoteno obratovanje, vzdrževanje plinovodnih objektov in naprav, varnost plinovodnih objektov in naprav.
- križanje plinovoda z drugimi podzemnimi napeljavami mora potekati pravokotno, izjemoma je lahko kot prečkanja osi plinovoda in osi druge podzemne napeljave med 45° in 90°.
- plinovod lahko poteka na globini največ 3,5 m oz. najmanj 1,0 m pod koto dokončno urejenega nivoja terena.
- pričetek gradnje je investitor dolžan sporočiti mnenjedajalcu zaradi, zakoličbe in predhodne uskladitve predvidnega izkopa z obstoječim plinovodnim omrežjem ter zaradi določitve ustrezne zavarovanja ostalih instalacij

- izvajalec je dolžna poskrbeti za zakoličbo plinovoda, pri zakoličbi trase plinovoda mora biti prisoten predstavnik Petrol d.d. zaradi določitve mikrolokacije plinovoda na terenu;
- e.) Pogoji v zvezi z varovanjem javne razsvetljave:
- vse prestavitve priklope, odklope in zaščite elementov javne razsvetljave lahko izvaja samo pooblaščen koncesionar javne razsvetljave
- f.) Pogoji v zvezi z varovanjem železniškega tira:
- pri izvedbi del je treba upoštevati Pravilnik o varnostnih ukrepih pred previsoko napetostjo dotika na elektrificiranih progah (Uradni list RS, št. 47/2009). V primeru uporabe dvigal, žerjavov in druge mehanizacije, je prepovedano približanje delov dvigala od dela voznega omrežja pod napetostjo, na razdaljo manjšo od 3 m. Prenašanje bremen preko vodnikov voznega omrežja, brez izklopa napetosti, ni dovoljeno;
  - priporoča se da se oplet kabla ne povezuje direktno na ozemljitev TP ampak prek prenapetostnega odvodnika (preprečevanje širjenja blodečih tokov enosmerne vleke).
7. K predvideni gradnji so bila pridobljena naslednja mnenja, ki so jih dali:
- a.) Občina Sežana št. 351-1118/2022-2 z dne 27. 10. 2022 (mnenje glede skladnosti s prostorsko izvedbenim aktom);
  - b.) Občina Sežana št. 351-1140/2022-2 z dne 27. 10. 2022 (glede gradnje objekta v varovalnem pasu občinske ceste ter glede priključevanja objekta nanjo);
  - c.) Elektro Primorska d.d. št. 1373636 (EVPrik-09531/2022) z dne 23. 11. 2022 (mnenje k projektu);
  - d.) Kraški vodovod Sežana d.o.o. št. 610-436/2021/9 z dne 19. 1. 2023 (mnenje za odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih voda in gradnjo v varovalnem pasu javne kanalizacije);
  - e.) Kraški vodovod Sežana d.o.o. št. 610-435/2021/8 z dne 21. 11. 2022 (mnenje za gradnjo v varovalnem pasu javnega vodovoda in priključitev na javni vodovod);
  - f.) Petrol d.d. št. SEZ-S 649-2 z dne 26. 1. 2023 (mnenje k projektnim rešitvam);
  - g.) Telekom Slovenije, Dostopovna omrežja, Operativa TKO zahodna Slovenija št. 114363-NG/2499-IK z dne 21. 11. 2022 (mnenje);
  - h.) Javna razsvetljava d.d. št. 906/22 z dne 28. 10. 2022 (pozitivno strokovno mnenje);
  - i.) Optic -Tel d.o.o. št. 130/Primorska\_2022-AU z dne 26. 10. 2022 (pozitivno mnenje);
  - j.) Slovenske železnice – Infrastruktura d.o.o. št. 31002-632/2021-7 z dne 3. 1. 2023 (mnenje);
8. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne prijavi začetka gradnje in ne začne z gradnjo v petih letih od njegove pravnomočnosti.
9. Novogradnja, rekonstrukcija in sprememba namembnosti se lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja in prijave začetka gradnje.
10. Zaradi predvidenega posega ne smejo biti prizadete pravice in pravne koristi tretjih oseb. Škodo, ki bi nastala zaradi kršitev pravic in pravnih koristi teh oseb, trpi investitor.
11. V postopku izdaje te odločbe posebni stroški organa niso nastali.

### **Obrazložitev**

Investitorka Občina Sežana, Partizanska cesta 4, 6210 Sežana je prek pooblaščenca Mašera Mahnič arhitekti d.o.o., Pittonijeva 9, 6310 Izola dne 16. 11. 2022 na Upravni enoti Sežana vložila zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za novogradnjo večnamenskega objekta z glasbeno šolo ter ureditev južnega trga v Sežani z ostalimi pripadajočimi objekti na zemljišču s parc. št.

6091/53, 2995, 2976/6, 2990, 6871, 2983, 2982/2, 3000/2, 3000/1, 2996, 2976/7 in 2976/8 vse k. o. 2455-Sežana.

Zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja, je bila priložena projektna dokumentacija DGD, navedena pod točko 4. izreka tega dovoljenja in pooblastilo za zastopanje.

Vloga je bila dopolnjena 30.1. 2023 z dopolnitvijo projektne dokumentacije DGD in z mnenji.

Upravni organ skladno z 54. členom GZ izda gradbeno dovoljenje če:

1. je predložena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, izdelana v skladu s predpisom iz desetega odstavka 39. člena tega zakona in sta jo podpisala projektant in vodja projektiranja, ki je bil v času izdelave projektne dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, razen za spremembo namembnosti in nezahtevni objekt,
2. so k nameravani gradnji pridobljena mnenja v skladu s četrnim odstavkom 43. člena tega zakona ali če upravni organ v skladu s prvim, tretjim in četrnim odstavkom 47. člena tega zakona ugotovi, da je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj,
3. iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, pogodbe o priključitvi ali pogodbe o opremljanju v skladu s predpisi, ki urejajo prostor, izhaja, da bo za novozgrajene objekte zagotovljena minimalna komunalna oskrba, razen za nezahtevne objekte, ki so pomožni objekti po predpisih, ki urejajo prostor,
4. nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost, če je za objekt, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, treba izvesti presojo sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave,
5. je investitor v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini, na kateri je predvidena gradnja, ali pa to pravico izkazuje z dokazili iz 3. točke prvega odstavka, drugega ali tretjega odstavka 46. člena tega zakona in
6. je plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, če je to predpisano v 106. členu tega zakona, ali je plačan prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je odobreno njegovo obročno odplačevanje, in poravnana odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča.

Nameravan poseg je predviden na zemljišču, ki ga deloma ureja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Sežana (Uradni list RS št. 20/2016, 52/2018 in 81/2019; v nadaljevanju OPN) in v pretežnem delu na območju, ki ga ureja Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) za območje novejšega mestnega jedra v Sežani – 1.faza (Uradni list RS, št. 54/2018, 74/2022-obvezna razlaga; v nadaljevanju OPPN). Nameravana gradnja se nahaja, na območju stavbnih zemljišč in sicer na območju CDi – območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa, na območju ZP– parki in na območju BC – športni centri.

Skladno z 7. členom OPPN območje OPPN leži južno od mestnega parka pri Starem gradu v Sežani in obsega 14216,13 m<sup>2</sup> komunalno opremljenega in pozidanega zemljišča. (2) Čez območje OPPN potekajo smeri peš povezav. Novo oblikovan južni trg je primarno namenjen pešcem in povezuje sosednja območja za izobraževanje, šport in mestni park. Sama Kosovelova ulica ohranja svojo napajalno funkcijo, ravno tako režim prometa z delno zaporo. (3) Območje OPPN se prometno navezuje na Kosovelovo ulico, na kateri se ohranja obstoječi prometni režim z občasno zaporo za motorni promet, razen za intervencijska vozila. Del Kosovelove ulice brez prometa zagotavlja kvaliteto v prostoru in razvojno omogoča preobrazbo površin v dodatne funkcionalne površine šolskega kompleksa. Dokončno zaprtje Kosovelove ulice je vezano na izgradnjo predvidene južne obvoznice. (4) Območje obsega območja s različno namensko rabo: SŽ-89 ZP- del, SŽ-88 CDi-del in SŽ-90 BC-del. (5) Gradnja predvidene TP z območjem predvidene širitve sega delno izven območja OPPN. Gradnja TP in ureditev gradbene parcele TP se gradi v skladu s splošnimi določili OPN Sežana. (6) Vplivi in povezave s sosednjimi območji so razvidni iz grafičnega načrta št.: 2.1. »Vplivi in povezave s sosednjimi območji«

Iz predložene dokumentacije DGD je razvidna skladnost z 7. členom OPPN, saj je predvideno priključevanje na GJI omrežje (elektro omrežje, TK omrežje, vodovodno omrežje, fekalno omrežje, plin) ter navezave gradnje izven območja OPPN: TP, rekonstrukcija oz. prestavitev vodovoda, elektro omrežje, rekonstrukcija TK omrežja.

Skladno z 8. členom OPPN so v območju OPPN dopustni naslednji posegi: sanacija in priprava stavbnega zemljišča, odstranitve objektov, redna in investicijska vzdrževalna dela in rekonstrukcije objektov, gradnja novih objektov, gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture, postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, urejanje utrjenih in zelenih zunanjih površin.

V 1. odstavku 67. člena OPN je določeno, da če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, so na celotnem območju občine dopustne naslednje vrste posegov in gradenj: gradnja novega objekta, dozidava, nadzidava, rekonstrukcija objekta, sprememba namembnosti, vzdrževanje objekta in odstranitev objekta. V 2. odstavku 67. člena OPN je predpisano, da se gradnje novih objektov dovoli na tistih delih stavbnih zemljišč in na tistih območjih izven stavbnih zemljišč, kjer je to skladno s podrobnimi prostorsko izvedbenimi pogoji, podanimi za posamezno vrsto podrobnejše namenske rabe in s posebnimi prostorsko izvedbenimi pogoji. V 3. odstavku 67. člena OPN je navedeno, da so dozidava, nadzidava, sprememba namembnosti in rekonstrukcija objekta dopustne samo na zakonito zgrajenih objektih.

V 68. členu OPN je določeno, da če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, je na celotnem območju občine na vseh namenskih rabah dopustna gradnja naslednjih objektov oziroma naslednji posegi v prostor: gradnja objektov, vodov in naprav vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja, distribucijskega plinovodnega omrežja, toplovodnega omrežja, elektroenergetskega omrežja vključno s trafo postajami, telekomunikacijskega omrežja ter omrežja javne razsvetljave, gradnja cest, če so te predvidene v karti »Prikaz območij enot urejanja prostora in prikaz javne gospodarske infrastrukture« in cestnih priključkov za dostop do EUP načrtovanih s tem odlokom, ki se urejajo z rekonstrukcijo obstoječih poti, – gradnja kleti v stavbah povsod tam, kjer in v kakršnem obsegu to dopuščajo geomehanske razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnosti objektov, gradnja objektov za obrambo, zaščito in reševanje v naravnih in drugih nesrečah, vodnogospodarske ureditve.

V 1. odstavku 70. člena OPN je določeno, da so za vsako namensko rabo prostora določene osnovne, spremljajoče in izključujoče dejavnosti, ki so opredeljene v podrobnih prostorskih izvedbenih pogojih. V 2. odstavku 70. člena OPN je predpisano, da spremljajoče dejavnosti lahko dosegajo do 50% bruto tlorisne površine posameznega objekta, razen v območju površin podeželskega naselja – SK, lahko spremljajoče dejavnosti presežejo 50%.

Skladno z 9. členom OPPN je (1) Namembnost objektov predvidenih na območju OPPN: – 12420 Pokrito parkirišče; – 12630 Stavbe za predšolsko vzgojo ter osnovnošolsko in srednješolsko izobraževanje; – 12610 Dvorane za družabne prireditve, plesne dvorane in podobno; – 12203 Poslovne in upravne stavbe; – drugi pisarniški in upravni deli stavbe (mladinski center, medobčinsko društvo in podobno); – 12203 Javna uprava; – pisarniški prostori namenjeni poslovanju s strankami (socialno-podjetniški center in podobno); – 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste: – ceste in ulice, avenije, trgi in drevoredi v varovalnem pasu cest, pešpoti in cone za pešce; – pristopi do objektov in zemljišč, funkcionalne prometne površine ob objektih in podobno; – cestni priključki in križišča, prometne površine zunaj vozišča – počivališča, parkirišča, avtobusna postajališča, obračališča, pristop do objektov in zemljišč, funkcionalne prometne površine ob objektih in podobno – prometna signalizacija in prometna oprema ter cestne inštalacije in tehnične naprave in drugi objekti, namenjeni varnosti prometa, zaščiti ceste ter zemljišč in objektov vzdolž ceste pred vplivi prometa; – 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, – otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso



sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine;– 22221 Lokalni vodovodi za pitno vodo;– 22231 Cevovodi za odpadno vodo;– 22240 Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (distribucijska) komunikacijska omrežja;– 22210 Lokalni (distribucijski) plinovodi;– 12650 Stavbe za šport:– stavbe za dvoranske športe (košarkarska in teniška igrišča, plavalni zimski bazeni, telovadnice, centri za fitness, jogo in aerobiko, drsališča, športna strelišča in podobno) s prostori za športnike (npr. tuši, slačilnice, garderobe), s prostori za gledalce (npr. stojišča, tribune, balkoni) ali brez njih, – pomožne stavbe na športnih igriščih (sanitarije, slačilnice, prostori za športne rekvizite ipd.).

Nameravana novogradnja večnamenskega objekta z glasbeno šolo, trga, intervencijske poti za dostop do atletskega stadiona, vodovodnega omrežja, telekomunikacijskega OŠO omrežja, športnega igrišča in transformatorske postaje z SN vodom je dopustna skladno z zgoraj citiranim členi OPN in OPPN.

Lega objektov je določena v 66. členu OPN, ki glede odmikov objektov od sosednjih zemljišč in sosednjih objektov predpisuje naslednje: (1) Razmiki med stavbami morajo biti najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele objekta. (2) Najbolj izpostavljen del novega objekta (nad in pod terenom) mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen najmanj 4 m, pri nezahtevnih in enostavnih objektih pa najmanj 1,5 m, če so objekti taki, da imajo enega ali več prostorov v katerega človek lahko vstopi, pri ostalih nezahtevnih in enostavnih objektih pa 0,5 metra. Parkirišča in manipulacijske površine ob objektih morajo biti odmaknjeni najmanj 0,5 metra od sosednjega zemljišča. (3) V drugem odstavku tega člena navedeni odmiki veljajo, če ni z regulacijskimi črtami, ki so prikazane v grafičnem delu izvedbenega dela OPN določeno drugače. (5 (11) Objekti GJI se lahko gradijo do meje sosednjih zemljišč.

V konkretnem primeru je v območju, ki se ureja z OPN predvidena zgolj gradnja GJI - transformatorske postaje, NN elektro omrežja in vodovodnega omrežja. Za gradnjo v varovalnem pasu občinske ceste je bilo predloženo mnenje upravljavca.

Pogoji za oblikovanje objektov in zunanjih površin so predpisani v 12. členu OPPN: (2) Predvidena je gradnja večnamenskega objekta. Objekt obsega klet, pritličje in dve nadstropji. Nadstropja so med seboj povezana s tremi komunikacijskimi jedri. (3) Izvajanje gradnje večnamenskega objekta je predvideno v dveh etapah: 1. etapa: Večnamenski objekt, klančina v garažo in del podzemne garaže, kar omogoča uporabo parkirnih mest pod večnamenskim objektom. Tlorisne dimenzije nadzemnega dela večnamenskega objekta: dolžina 81.00 m širina 13.00 m oziroma 18.00 m (s konzolo) dolžine 16.00 m x 5.00 m. Na SV je v višini pritličja predviden uvoz v podzemne garaže širine 7,60 m. Podzemni del garaže v obliki črke L dolžine 84,30 m x širine od 24.30 m do 35.30 m na širšem delu. Dolžina kraka 33.50 m in širina 11.40 m. Tolerance dolžine objekta – 5%. Tolerance širine objekta +–5%. Višinski gabarit objekta: klet, pritličje in dve nadstropji. Najvišji del objekta je 14,25 m nad koto pritličja, ki znaša +–0.00 = 365,50. Toleranca višine +5%. Nad to koto je dovoljena gradnja in postavitve naprav za potrebe funkcioniranja objekta. Nadzemni del objekta se lahko zgradi v posameznih funkcionalno zaokroženih fazah. 2. etapa: Gradnja podzemne garaže z ureditvijo športne ploščadi na strehi. Gradnja vključno s 1. etapo do skupne dimenzije dolžine 84,30 m x 67.80 m. Dodan del za prezračevanje garaž v celotni dolžini 84,30 m x širina 2.65 m. V tem delu se uredijo tribune in izhod iz garaže. Gabarit garaže je enoetažen. Kota urejenega platoja igrišča nad garažami je enak koti pritličja +– 0.00 = 365,50 m.n.v. s toleranco – 0.15 m. Garaže so urejene na višini – 3.55 m + možna toleranca 5 %. V 21. členu OPPN so predpisana dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev: (1) Dopustna odstopanja za večnamenski objekt in garažo: 1. etapa Tolerance dolžine objekta – 5 %. Tolerance širine objekta +–5 %. Toleranca višine + 5 %. Nad najvišjim delom objekta je dovoljena gradnja in postavitve naprav za potrebe funkcioniranja objekta. 2. etapa: Toleranca dolžine – 5 %, toleranca širine – 5 %.

V1. odstavku 73. člena OPN je določeno, da se morajo vsi novi objekti in prostorske ureditve prilagoditi tradicionalnim oziroma sodobnim kvalitetnim obstoječim objektom v enoti urejanja prostora po stavbnih volumnih, višini in regulacijskih črtah, naklonu streh in smereh slemen, barvi in teksturi streh in fasad, načinu ureditve odprtega prostora, ograje, oporni zidovi, urbani opremi in drugih oblikovnih značilnostih prostora. Skladnost s tem določilom mora biti obrazložena in utemeljena v projektni dokumentaciji. V 2. odstavku 73. člena OPN je predpisano, da je treba v prostorskih enotah s še izraženim prepoznavnim kvalitetnim oblikovanjem naklon strehe, material in barvo kritine ter smeri slemen prilagoditi kakovostni podobi v prostorski enoti. Pri umeščanju stavb v nagnjen teren se sleme novega osnovnega kubusa stavbe orientira vzporedno s plastnicami, razen kadar je prevladujoč vzorec smeri slemen osnovnega objekta (več kot 50 % objektov v enoti urejanja prostora) prečno na plastnice. Barve kritin naj bodo prilagojene posameznemu stavbnemu tipu in ne smejo biti odsevajoče. Nameščanje modulov solarnih in fotovoltaičnih sistemov na strehe je dovoljeno pod pogojem, da ne presegajo slemena streh in so v največji možni meri postavljeni tako, da so poravnani s strešino. Pri ravnih strehah morajo biti od venca odmaknjeni najmanj za višino elementov, ki se nameščajo. Sodobno oblikovane strehe, ki spreminjajo tipičen naklon in kritino, na območjih varovanj naselbinske kulturne dediščine niso dovoljene. V 3. odstavku 73. člena OPN je predpisano, da je pri oblikovanju fasad glede oblikovanja arhitekturnih elementov na fasadi, kot so členitev, barve in materiali fasad, okna, stolpi oziroma stebri, nadstreški, balkoni, ograje ipd. treba smiselno upoštevati kakovostne okoliške objekte v EUP. Prepovedana je uporaba barv, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citrsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo rdeča, temno oziroma turkizno modra). Barva fasade mora biti usklajena z barvo strehe, cokla in stavbnega pohištva. Barva fasade mora biti določena v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja. Fotovoltaika na fasadah ni dovoljena. V 4. odstavku 73. člena OPN je določeno, da so prepovedani neznaki arhitekturni elementi in detajli na fasadah (kot so večkotni izsidki, stolpiči, fasadni pomoli in tipični arhitekturni elementi drugih arhitekturnih okolij kot so grška stebrišča ...) in na strehah objektov (strehe z nezdružljivimi nakloni, slemen in kritinami, frčade). V 5. odstavku 73. člena OPN je predpisano, da je treba elektro omarice, omarice plinskih, telekomunikacijskih in drugih tehničnih napeljav namestiti tako, da so javno dostopne in da praviloma niso na uličnih fasadah objektov. Klimatskih naprav ni dopustno nameščati na ulične fasade objektov. V 6. odstavku 73. člena OPN je določeno, da je treba pri dozidavi in nadzidavi obstoječih objektov zagotoviti, da je dozidani oziroma nadzidani objekt oblikovno usklajen z objektom, h kateremu se gradi. V 7. odstavku 73. člena OPN je navedeno, da se pri urejanju okolice upošteva obstoječa konfiguracija terena tako, da so nasipi in vkopi visoki največ 1,5 m ter se uredijo na meji parcele objekta. Gradnja podpornih zidov je dovoljena do višine 1,5 m. Kadar je treba premostiti večjo višino, se višinske razlike premostijo s podpornimi zidovi v kaskadah, pri katerih je posamezen podporni zid visok največ 1,5 m. Podporni zid večje višine od 1,5 m je izjemoma dopusten pri gradnji cest in v območjih podrobne namenske rabe IG in IP, kadar je to pogojeno s strmino terena. Izjemoma je podporni zid večje višine dopusten tudi v drugih območjih stavbnih zemljišč, kadar zaradi terenskih razmer premostitev s kaskadami ni mogoča. V teh primerih se v projektni dokumentaciji obvezno izdelata arhitekturno-krajinska preveritev, ki določi arhitektonsko oblikovanje in ozelenitve skladno z oblikovanjem okoliških ureditev, pozidave in krajinskimi značilnostmi. Priporoča se, da so vidni deli podpornih zidov izvedeni iz naravnega kamna lokalnega izvora. Izjemoma so dopustni tudi podporni zidovi v betonski izvedbi, ki naj bodo intenzivno ozelenjeni. Podporni zidovi v betonski izvedbi so dopustni pri gradnji cest in v območjih IG in IP, v primerih, ko njihova lega ni krajinsko izpostavljena

Z vpogledom v predloženo dokumentacijo je razvidna skladnost z 12.členom OPPN v povezavi z 21. členom, saj iz DGD izhaja, da gabariti objekta odstopajo v dovoljenih tolerancah. Prav tako je iz predložene dokumentacije razvidna skladnost s 73.členom OPN je razvidna, saj bo predvidena transformatorska postaja skladna z oblikovanjem novega južnega trga, torej bo prilagojena sodobnim kvalitetnim objektom (načrtovanim).

V 13. členu OPPN je predpisano da je načrt parcelacije z zakoličbenimi mejnimi točkami posameznih parcel prikazan na karti Načrt zakoličbe, list št.: 3.3. V konkretnem primeru je iz lokacijskih prikazov DGD, razvidno da gradbena parcela, ustreza načrtu parcelacije, ter sestoji iz več parcel, ki so načrtovane z načrtom parcelacije.

V 79. členu OPN je predpisana velikost in oblika parcele objekta. V 2. odstavku 79. člena OPN je določeno, da mora biti parcela objekta v celoti vključena v območje stavbnih zemljišč. V 3. odstavku 79. člena OPN je predpisano, da v primeru, ko parcela objekta leži v dveh EUP, veljajo za gradnjo tega objekta določila za tisto EUP, v kateri leži večji del parcele objekta. To določilo se lahko uporabi le v primerih, ko je načrtovan objekt dovoljen v obeh EUP.

Velikost parcele objekta za predvideno gradnjo ni izrecno predpisana. V konkretnem primeru znaša velikost parcele 8.920 m<sup>2</sup> in se v celoti nahaja na območju stavbnih zemljišč.

Etapnost gradnje je opredeljena v 14. členu OPPN: (1) Večnamenski objekt s podzemno etažo namenjeno parkiranju se predvidoma zgradi v etapah: 1. etapa: 1. etapa obsega gradnjo večnamenskega objekta, ureditev novega južnega trga s predvideno prometno ureditvijo na območju uvozov v garaže, gradnjo intervencijske poti za dostop do atletskega stadiona in zunanjih površin. V 1. etapi urejanja območja športnega parka za novim večnamenskim objektom se košarkarski igrišči ohraniti v poglobitvi ob telovadnici, rokometno igrišče pa se prestavi na plato za novim objektom. – 1. etapa večnamenskega objekta se lahko gradi v posameznih funkcionalno zaokroženih fazah, podzemni del se obvezno zgradi v 1. fazi 1. etape. V primeru fazne izgradnje objekta je na površinah ob objektu možna raba odprtih površin za namen dejavnosti šole. – 2. etapa obsega gradnjo podzemnih garaž. V 2. etapi gradnje se celotno območje med novim objektom in atletskim stadionom poglobi do potrebnega nivoja ter v poglobitvi izvede pokrito parkirišče/garažna hiša. Igrišča (rokometno igrišče in 2 košarkarski igrišči) se umestijo na streho parkirišča. Na južnem robu garažne hiše se vzdolž atletskega stadiona oblikujejo tribune za gledalce. Tribune so oblikovane tako, da omogočajo naravno prezračevanje parkirnega prostora v garaži. (2) Etapi se lahko izvedeta tudi sočasno. (3) Ureditve odprtih in javnih površin se lahko izvajajo v različnih etapah.

Iz predložene dokumentacije DGD je razvidno, da je predvidena etapna gradnja in faznost gradnje znotraj prve etape, skladno s predvidenimi etapami in fazami v OPPN.

Nameravana gradnja se nahaja na območju enote urejanja prostora (EUP) SŽ-88 CDi, ki ima v OPN predpisane posebne izvedbene pogoje navedene v nadaljevanju. Območje izven območja OPPN v pripravi se ureja s splošnimi in podrobnimi PIP za namensko rabo CDi. Nameravan poseg se nahaja na območju enote urejanja prostora (EUP) SŽ-89 ZP v katerem velja OPPN. Predmetna gradnja se nahaja tudi na območju enote urejana prostora (EUP) SŽ-90 BC, ki ima v OPN glede predpisanih posebnih izvedbenih pogojev določeno, da se območje izven območja OPPN v pripravi se ureja s splošnimi in podrobnimi PIP za namensko rabo BC.

Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22, v nadaljevanju Uredba) v 10. členu določa, da je gradbeni inženirski objekt nezahteven objekt samo, če izpolnjuje merila iz Priloge 1 te uredbe in naslednja splošna merila: njegova višina ne presega 10 m, njegova globina ne presega 4 m in njegov nosilni razpon ne presega 5 m.

Skladno z Prilogo 1 Uredbe se transformatorska postaja s kablovodom 20 kV uvršča med CC-SI 22241 – lokalni (distribucijski) elektro energetske vodi. Skladno z kriteriji uredbe so prostozračno omrežje napetosti do 1 kV in podzemni vodi napetosti od 1 kV do 35 kV nezahteven objekt. Skladno s tehnično smernico Razvrščanje objektov TSG-V006: 2022 št. 007-233/2021-2550 z dne 29. 7. 2022 spadajo med lokalni (distribucijski) elektro energetske vodi razdelilno elektroenergetsko omrežje nizke napetosti (do 1 kV) s pripadajočimi objekti in razdelilno

elektroenergetsko omrežje srednje napetosti s pripadajočimi objekti. Obravnavana kablovod in transformatorska postaja bosta srednje napetostnega nivoja 20 kV, kar pomeni, da izpolnjujeta pogoje Uredbe za nezahteven objekt.

Iz predložene dokumentacije je razvidno, da namerava investitorica zgraditi nov večnamenski objekt z glasbeno šolo s pripadajočimi zunanjimi površinami in potrebno infrastrukturo (transformatorsko postajo in SN vod, vodovodno omrežje in telekomunikacijsko OŠO optično omrežje. Gradnja bo predvidena v dveh etapah:

#### 1. etapa

Obsega gradnjo večnamenskega objekta, ureditev novega južnega trga s predvideno prometno ureditvijo na območju uvoza v garaže, gradnjo intervencijske poti za dostop do atletskega stadiona in zunanjih površin ob objektu. V prvi etapi urejanja območja športnega parka za novim objektom se košarkarski igrišči ohranita v poglobitvi ob telovadnici, rokometno igrišče pa se prestavi na plato za novim objektom. Opisana 1. etapa gradnje večnamenskega objekta bo predvidoma izvedena v dveh fazah (1. faza – glasbena šola, 2. faza – stolpič družbenih dejavnosti) pri tem da se podzemni del objekta zgradi v celoti v 1. fazi. Od objekta 2. faze 1. etape bo zgrajeno komunikacijsko jedro od kletne etaže do nivoja pritličja. Vsebovalo bo stopnišče in dvigalo. Med objektom glasbene šole in jedrom bo postavljen nadstrešek, ki bo po dograditvi delno vključen v obseg objekta stolpiča družbenih dejavnosti ter delno odstranjen. Pri ograditvi 2. faze 1 etape ki bo obsegala gradnjo stolpiča za družbene dejavnosti bo dograjeno stopnišče ter dvigalni jašek.

#### 2. etapa

Obsega gradnjo podzemne J garaže za novim večnamenskim objektom. Vse območje med novim večnamenskim objektom z glasbeno šolo in atletskim stadionom se poglobi do ustreznega nivoja ter v poglobitvi izvede pokrito parkirišče – garažo. Igrišča (rokometno in dve košarkarski) bodo umeščena na streho parkirišča. Na J robu garažne hiše se vzdolž atletskega stadiona tribune za gledalce. Tribune so oblikovane na način, da omogočajo naravno prezračevanje podzemne etaže.

#### Odmiki:

Večnamenski objekt z glasbeno šolo:

- od parc. št. 6091/53 k. o. Sežana – 6,78 m (na SZ strani) in 16,82 m (na SV strani)
- od parc. št. 2976/2 k. o. Sežana – 10,62 m
- od parc. št. 2982/1 k. o. Sežana – 3,70 m
- od parc. št. 3745/576 k. o. Sežana – 74,48 m
- od parc. št. 3002 k. o. Sežana – 51,90 m

#### Transformatorska postaja:

- od parc. št. 2976/2 k. o. Sežana – 19,63 m

#### Velikost in dimenzije objekta:

Objekt 1 - večnamenski objekt z glasbeno šolo:

- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 50,5 m x 13,4m + 9,0 m x 13,4 m
- zazidana površina: 994,2 m<sup>2</sup>
- uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti: 7897,7 m<sup>2</sup>
- bruto tlorisna površina: 13.551,5 m<sup>2</sup>
- bruto prostornina: 33.787,0 m<sup>3</sup>
- etažnost: 4 (K+P+2)
- najnižja višinska kota – kota tlaka najnižje etaže: 362,0 m.n.v
- višinska kota pritličja: 365,5 m.n.v
- višina objekta (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje

višinske kote): 18,5 m

Objekt 2 – transformatorska postaja in SN vod:

- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 4,42 m x 3,28 m;
- višina: 2,73 m;
- nazivna napetost: 20/04 kV
- nazivna moč transformatorja: 1000 kVA
- dolžina SN voda – 100 m;

Objekt 3 – trg :

- površina: 2.755 m<sup>2</sup>

Objekt 4– intervencijska pot za dostop do atletskega stadiona:

- površina: 244 m<sup>2</sup>

Objekt 5 – vodovodno omrežje

- dolžina: 205 m
- dimenzije: DN 100

Objekt 6 – telekomunikacijsko OŠO omrežje

- dolžina: 195 m

Objekt 7 – športno igrišče

- površina: 3.570 m<sup>2</sup>

Arhitektura obravnavane gradnje je skladna z oblikovno tipologijo obravnavanega območja. Objekt 1 bo imel ravno streho naklona 1° krito z neodsevajočo kritino sive barve RAL 7015 oz. barve prodca, na dveh strešnih atrijih nad pritličjem bo zaključni sloj ravne strehe, ekstenzivna ozelenitev s sedumi – streha zelene barve, fasada bo izvedena iz sistema TICS – lepljena fasadna keramika svetlih zemeljskih barv. Transformatorska postaja bo tipska montažno - betonska (npr. Sava 3), streha bo simetrična dvokapnica naklona 1,5 - 2%, fasada bo iz armiranobetonskih elementov. Faktor zazidanosti je 12,5 %, faktor zelenih površin je 6,8%, faktor izrabe znaša 32,8%.

Ureditev okolice – ureditev južnega trga:

Okolica objekta je izvedena v kombinaciji utrjenih in zelenih površin. Na severni strani novega večnamenskega objekta glasbene šole se oblikuje nov južni trg, ki je oblikovan kot enotna tlakovana površina namenjena različnim funkcijam in različnim uporabnikom prostora (prostor za druženje, prireditve na prostem in občasno tudi prostor za parkiranje). Zasnova tlakovanja se navezuje na glavni vhod v park in peš prehode v športni park jugovzhodno od predvidenega večnamenskega objekta. Uredi se nivojsko prehajanje iz parka preko Kosovelove ulice na del trga pred večnamenskim objektom. Ureditev območja med osnovno šolo in športno dvorano izkorišča višinske razlike v prostoru in povezuje prostor pred novim večnamenskim objektom, obstoječimi športnimi dvoranami in osnovno šolo. Prostor na zahodni strani se stopenjsko uredi kot ozelenjene terase, ki se spuščajo z nivoja novega južnega trga na nivo vhoda v obstoječo športno dvorano. Nove ureditve površin J trga so izdelane kot betonske površine z uporabo ustreznih betonov z aditivi ki ščitijo površine pred atmosferskimi vplivi, propadanjem, degradacijo ter omogočajo lahko čiščenje. Obenem so površine take da zagotavljajo predpisano raven protizdrsnosti. Predvidena je izvedba štokane površine z dodatno globinsko impregnacijo (ali aditivi, ki zagotavljajo enake lastnosti materiala). V vstopnih delih pritličja objekta bodo tla izdelana iz enakega materiala z različno površinsko obdelavo (brušenje in poliranje v globinsko impregnacijo). Na mestih omejevanja prometa bodo vgrajeni fiksni in avtomatski prometni količki. Na ploščadi trga bodo postavljene betonska klade – klopi ter na delu, kjer pod površino ni kletne

etaže, tudi drevesa.

Pogoji za prometno urejanje so opredeljeni v 18. členu OPPN: 1. Motorni promet: (1) Območje OPPN se prometno navezuje na Kosovelovo ulico, na kateri se ohranja obstoječi prometni režim z občasno zaporo za motorni promet, razen za intervencijska vozila. Del Kosovelove ulice brez prometa zagotavlja kvaliteto v prostoru in razvojno omogoča preobrazbo površin v dodatne funkcionalne površine šolskega kompleksa. Dokončno zaprtje Kosovelove ulice je vezano na izgradnjo predvidene južne obvoznice. (2) Kosovelova ulica se na območju novega južnega trga uredi skupaj z trgom kot celota, samo cestišče se loči z barvo ali strukturo cestišča. (3) Ureditev Kosovelove ulice med športno dvorano in šolo se ne spreminja. Večnamenski objekt z garažo je dostopen iz Kosovelove ulice na SV. (4) V okviru izdelave projektne dokumentacije PGD za ureditev novega južnega trga se predvidi vsa potrebna vertikalna in horizontalna signalizacija. 2. Kolesarski promet, peš promet: (1) Kolesarski promet se odvija na površinah za motorni promet. (2) Ob večnamenskem objektu se uredi parkirna mesta za kolesa. (3) Peš promet: na delih območja urejanja med šolo in športno dvorano je že urejen pločnik ločen od cestišča z drevoredom. Območje novega južnega trga je urejeno za prehajanje pešcev v smeri mestni park – športne površine JV od obravnavanega območja ter v smeri mestni park– urejene zelene površine med šolo in športnimi dvoranami. 3. Mirujoči promet (1) Parkirišča v kletni etaži: 1. etapa novogradnje objekta: 51, od tega 3 za invalide. 2. etapa novogradnje objekta: 127, od tega 6 za invalide. (2) Občasno parkiranje na območju novega južnega trga: 28, od tega 2 za invalide. (3) Skupno se zgradi 206 parkirnih mest. 4. Odvodnjavanje: Odvodnjavanje novega južnega trga in dostopa v garaže je zasnovano s prečnimi in vzdolžnimi skloni.

Na podlagi vpogled v dokumentacijo DGD je razvidna skladnost posega z 18. členom OPPN, saj se na Kosovelovi ulici ohranja prometni režim z občasno zaporo za motorni promet. Vozišče ulice bo urejeno s trgom kot celota, vendar bo površina vozišča ločena. Predvidena bo vsa potrebna horizontalna in vertikalna signalizacija. Predvideno je urejeno odvijanje kolesarskega prometa, urejena bodo parkirna mesta za kolesa ob večnamenskem objektu. Površina trga bo namenjena prehajanju pešcev urejena na način, ki omogoča občasno parkiranje na območju trga. Vožnja po trgu bo urejena po načelu delitve javnega prostora s pešci. Za obravnavan objekt je predvidenih skupno 206 PM od tega 11 PM za invalide. V kletni etaži večnamenskega objekta bo urejenih 178 PM (9 PM za invalide), za občasno parkiranje na območju novega južnega trga pa se predvidi 28 PM (2 PM za invalida). Predvideno je ustrezno odvodnjavanje.

Skladno z 84. členom OPN se mora: (1) vsa gospodarska javna infrastruktura načrtovati, graditi, obratovati in vzdrževati v skladu z veljavnimi predpisi, tehničnimi normativi ter smernicami. (2) Vsi posegi na gospodarski javni infrastrukturi se lahko izvajajo le s soglasjem upravljavca posamezne gospodarske javne infrastrukture. (3) Trase omrežij komunalne opreme je treba medsebojno uskladiti. Potekati morajo tako, da je možno priključevanje vseh objektov v posameznem območju opremljanja ter da je omogočeno nemoteno obratovanje in vzdrževanje komunalne opreme. (4) Trase omrežij komunalne opreme se praviloma združuje v skupne koridorje, pri čemer je treba upoštevati osnovne zahteve glede varnostnih odmikov med vodi gospodarske javne infrastrukture, kot to določajo veljavni predpisi. (5) Gradnja omrežij komunalne opreme mora potekati sočasno in usklajeno. Možne so tudi posamične gradnje za zagotavljanje celovite javne komunalne oskrbe ali izboljšanja ekonomske učinkovitosti izvajalcev javnih gospodarskih služb. (6) Ob gradnji nove ali rekonstrukciji posamične obstoječe komunalne opreme je praviloma treba v okviru območja predvidenega posega predvideti tudi rekonstrukcijo preostalih vodov, objektov in naprav komunalne opreme, ki zaradi dotrajanosti, premajhne zmogljivosti, slabe tehnične izvedbe, posledic poškodb ali urbanističnih zahtev, ni več ustrezna. (7) Omrežja komunalne opreme morajo praviloma potekati po javnih površinah, razen na odsekih, na katerih zaradi terenskih ali drugih razlogov potek po javnih površinah ni možen. Za gradnjo izven javnih površin upravljavec omrežja od lastnika pridobi pravico graditi. (8) V poselitvenih območjih ter v območjih varstva kulturne dediščine je treba omrežja komunikacijske in elektroenergetske opreme graditi

praviloma v podzemni izvedbi, razen v primerih, ko posegajo na arheološka najdišča in je s predhodnimi raziskavami ugotovljeno, da tak poseg ni možen. (9) Nadzemni vodi in naprave komunalne opreme morajo biti načrtovani izven območij vedut na kvalitetne prostorske poudarke ter presojeni z vidika vplivov na kakovost krajinske slike. (10) Pri načrtovanju javne infrastrukture je treba predvideti čim manjše število prečkanj vodotokov.

Pogoji za komunalno in energetske urejanje so predpisani v 20. členu OPPN: Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture v območju sprememb in dopolnitev: (1) Novi objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno, energetske in telekomunikacijske infrastrukturno omrežje, in sicer kanalizacijsko, vodovodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov. (2) Komunalni, energetske in telekomunikacijski vodi morajo predvidoma potekati v javnih površinah in površinah v javni rabi. (3) V primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec pa mora za to od lastnika pridobiti služnost. (4) Trase komunalnih, energetske in telekomunikacijskih vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih in grajenih struktur. (5) Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje. (6) Na območju OPPN se objekti GJL lahko gradijo do parcelne meje sosednjega zemljišča. 2. Komunalne odpadne vode (1) Na območju OPPN je že zgrajena javna kanalizacija za odpadne vode, ki odvaja odpadno vodo iz vzhodnega dela mesta Sežana. Vsi novi objekti, kjer bo nastajala komunalna odpadna voda, se morajo priklopiti na javno kanalizacijo. (2) Na območju je predviden ločen kanalizacijski sistem, ki je gravitacijski po celotni trasi. Komunalne odpadne vode predvidenih objektov so s komunalnim kanalom priključene na obstoječi komunalni kanal, ki poteka ob Kosovelovi ulici in se priključuje na čistilno napravo. (3) Tehnološke odpadne vode je potrebno očistiti na mestu nastanka tako, da parametri dopuščajo priključitev na kanalizacijo. (4) Na območju bo urejena padavinska kanalizacija, na katero se bo padavinska odpadna voda priključevala preko ustreznih peskolovov. Padavinske vode iz parkirnih površin se bodo priključevale na padavinsko kanalizacijo. (5) Komunalne odplake iz objekta se odvajajo v zunanjo komunalno kanalizacijo, ki se preko sistema kanalov priključuje na čistilno napravo. Odpadne vode objektov nad terenom se priključujejo težnostno. Komunalne vode iz kletne etaže se priključujejo preko črpališča v upravljanju lastnika – investitorja objekta. (6) Pred priklopom je potrebno preveriti stanje in vodotesnost obstoječega kanala na območju OPPN in v kolikor je kanalizacija neustrezna, predvideti njeno obnovo. (7) V neposredni bližini javnega kanala ni dovoljeno saditi dreves, ki bi lahko poškodovale kanalizacijo oziroma je potrebno predvideti ustrezno zaščito kanalizacije. (8) Pri gradnji večnamenskega objekta in pokrite garaže je potrebno zagotoviti možnost odvajanja odpadne vode iz servisnih objektov na območju športnega centra v primeru, da se načrtuje njihova gradnja. 3. Padavinske vode tlakovanih površin: (1) Na območju bo urejena padavinska kanalizacija, na katero se bo padavinska odpadna voda priključevala preko ustreznih peskolovov in vodila v ponikovalnico na območju novega južnega trga. Odvodnjavanje novega južnega trga in dostopa v garaže je zasnovano s prečnim in vzdolžnim nagibom. Voda se odvaja do požiralnikov v kanalizacijski sistem in v ponikovalnico. Na začetku ramp se vgradi ustrezne rešetke, vodo pa vodi v kanalizacijski sistem trga in ponikovalnico. (2) Kosovelova ulica med šolo in športnimi dvoranami ohranja obstoječe odvodnjavanje v padavinsko kanalizacijo in ponikovanje. (3) Tlak garaže se uredi s prečnimi in vzdolžnimi skloni min 1.5%, eventualne vode se iz garaž preko lovilcev olj in peskolovov vodijo v kanalizacijski sistem in ponikalnico JZ na območju zasute vrtače (izven območja OPPN). (4) V postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno preveriti ponikovalno sposobnost za padavinsko odpadno vodo, ki nastaja na tem območju. (5) V javno kanalizacijo je dovoljeno odvajati tiste odpadne vode, ki ustrezajo zahtevam in pogojem po Uredbi o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo, sicer morajo uporabniki s predčiščenjem ali drugimi ukrepi doseči izpolnjevanje kriterijev za maksimalne dovoljene koncentracije za izpust v javno kanalizacijo. (6) Minimalna začetna globina kanalov za

padavinsko vodo mora omogočiti priključitev cestnih požiralnikov z upoštevanjem nadkritja najmanj 0,80 m. 4. Padavinske vode strešnih površin: Padavinske vode s streh objektov bodo preko peskolovov priključene na sistem padavinske kanalizacije in ponikanje. 5. Cevi padavinske in komunalne odpadne kanalizacije: Vgradijo se kanalizacijske cevi, ki ustrezajo pogojem varovanja okolja, vodotesnosti in temenske obremenitve cevi. Kanalizacija se izvede vodotesno. 6. Revizijski jašek: (1) Predvidena je vgradnja prefabriciranih sistemskih revizijskih jaškov z litoželeznimi pokrovi. (2) Vgradijo se vodotesni povozni jaški. 7. Cestni požiralniki: (1) Predvidena je vgradnja prefabriciranih sistemskih cestnih požiralnikov. (2) Vgradijo se vodotesni povozni betonski požiralniki. 8. Kanalete: Kanalete so tipske z litoželezno rešetko.

#### Komunalna oskrba:

V 15. točki 1. odstavka 3. člena GZ-1 je določeno, da je minimalna komunalna oskrba objekta oskrba, ki pri novozgrajenih stanovanjskih stavbah obsega oskrbo s pitno vodo in električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne poti ali ceste; minimalna komunalna oskrba drugih novozgrajenih objektov se določi glede na namen objekta.

Iz predložene projektne dokumentacije je razvidno, da ima obravnavan objekt glede na svoj namen zagotovljeno minimalno komunalno oskrbo. Večnamenski objekt bo priključen na NN elektro omrežje z elektro priključkom prek nove transformatorske postaje na parc. št. 2976/7 k. o. Sežana. Trasa elektro priključka poteka po zemljišču s parc. št. 2976/7, 6091/53, 2976/6 vse k. o. Sežana. Za napajanje nove transformatorske postaje se izvede nov kablovod KBV 20 KV v dolžini 100 m, ki bo potekal po zemljišču s parc. št. 6091/53 k. o. Sežana. Objekt bo priključen na javno vodovodno omrežje na parc. št. 2976/6 k. o. Sežana. Priključitev objekta na vodovodno omrežje bo izvedeno na prestavljen javni vodovod NL DN100. Obstoječa trasa vodovoda, ki poteka po zemljiščih parc. št. 2995, 2976/6, 6091/53 vse k. o. Sežana se prestavi tako, da nova trasa vodovoda DN 100 poteka po zemljišču s parc. št. 6091/53 in 2976/6 obe k. o. Sežana. Dolžina prestavljenega oz. rekonstruiranega voda na novi trasi je 205 m. Fekalne vode iz objekta bodo speljane v javno fekalno kanalizacijsko omrežje prek priključka na zemljišču s parc. št. 2976/6 k. o. Sežana. Meteorne vode bodo speljane v ponikovalnice na zemljišču s parc. št. 2976/6, 2995 in 2983 vse k. o. Sežana. Objekt bo priključen na plinsko omrežje na parc. št. 6091/53 k. o. Sežana. Trasa plinskega priključka poteka po zemljišču s parc. št. 6091/53 in 2976/6 obe k. o. Sežana. Objekt bo priključen na TK omrežje na parc. št. 2976/8 k. o. Sežana. Trasa TK priključka poteka po zemljišču s parc. št. 2976/8, 6091/53 in 2976/6 vse k. o. Sežana. Objekt bo priključen na optično TK omrežje na zemljišču s parc. št. 2976/6 k. o. Sežana. Priključitev objekta na TK OŠO omrežje bo izvedena na novo zgrajen del trase TK OŠO omrežje v dolžini 195 m, ki poteka po zemljišču s parc. št. 6091/53, 2976/6, 6871, 2982/3 in 2982/2 vse k. o. Sežana. Obravnavan objekt ima neposredno iz parc. št. 2976/6 k. o. Sežana zagotovljen priključek na občinsko cesto z oznako JP 875421, ki poteka po zemljišču s parc. št. 6091/53 k. o. Sežana.

Skladnost s 84. OPN je razvidna, saj je v območju, ki se ureja s tem aktom, predvidena gradnja vodovodnega omrežja in elektro omrežja. ter naprav usklajena s pogoji mnenjedajalcev, torej so trase medsebojno usklajene ter gradnja teh omrežij poteka v javnih površinah oziroma skupnih koridorjih. Skladnost z 20.členom OPPN je razvidna, saj trase komunalnih vodov potekajo po javnih površinah. Potek vodov in priključevanje nanje je usklajano z upravljavci. Iz predložene dokumentacije je razvidno da je objekt priključen na javno fekalno kanalizacijo, v kletnem delu je predvideno črpališče za fekalne vode in morebitne nalivne poplavne vode. Meteorne vode s streh in odprtih površin bod vodene preko peskolovov v ponikovalnice v okolici objekt. V fazi izdelave PZI bo preverjena ponikovalna sposobnost. Potek vodov in lega dreves je v ustreznih odmikih. V DGD je predvidena izvedba vodovodnega omrežja (delna odstranitev in novogradnja ter delna predstavitev in obnova), skladno s pogoji upravljavca. Priključevanje novih objektov na NN elektro omrežje predvideno prek transformatorske postaje, ki je predmet gradnje.

Za nameravan poseg so bila pridobljena sledeča mnenja, ki so jih podali:



- Občina Sežana št. 351-1118/2022-2 z dne 27. 10. 2022 (mnenje glede skladnosti s prostorsko izvedbenim aktom);
- Občina Sežana št. 351-1140/2022-2 z dne 27. 10. 2022 (glede gradnje objekta v varovalnem pasu občinske ceste ter glede priključevanja objekta nanjo);
- Elektro Primorska d.d. št. 1373636 (EVPrik-09531/2022) z dne 23. 11. 2022 (mnenje k projektu) s pogoji:
  - pri izvajanju del v neposredni bližini elektro energetskih naprav je potrebno upoštevati varstvena pravila za delo v bližini naprav pod napetostjo. Vsa križanja in približevanja napravam Elektro Primorske d.d. morajo biti izvedena v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi, standardi in tipizacijo
  - vsa približevanja, morebitne prestavitve in poškodbe ki bodo nastala na napravah Elektro Primorske, bremenijo investitorja.
  - Vlogi za izdajo soglasja za priključitev je potrebno priložiti PZI projekt elektroenergetskega priključka;
- Kraški vodovod Sežana d.o.o. št. 610-436/2021/9 z dne 19. 1. 2023 (mnenje za odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih voda in gradnjo v varovalnem pasu javne kanalizacije) s pogoji:
  - pred pričetkom gradnje mora investitor dostaviti PZI dokumentacijo, ki mora vsebovati projekt fekalne kanalizacije, zunanje ureditve in interno fekalno kanalizacijo, na katero bo podano soglasje za priključitev na javno kanalizacijo;
  - po pridobljenem uporabnem dovoljenju mora investitor podati vso potrebno dokumentacijo izvajalcu javne službe odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode;
- Kraški vodovod Sežana d.o.o. št. 610-435/2021/8 z dne 21. 11. 2022 (mnenje za gradnjo v varovalnem pasu javnega vodovoda in priključitev na javni vodovod);
- Petrol d.d. št. SEZ-S 649-2 z dne 26. 1. 2023 (mnenje k projektnim rešitvam) s pogoji:
  - minimalni horizontalni odmik pri paralelnem vodenju plinovoda z ostalimi komunalnimi napeljavami je 0,5 m, medtem ko je vertikalni odmik pri križanju plinovoda z drugimi podzemnimi vodi minimalno 0,3 m. Izjema je pri kanalizaciji in sicer v primeru, ko je horizontalna razdalja med vodovodom in kanalizacijo enaka ali manjša od 2,0 m, se plinovod ščiti znotraj območja, ki ga omejuje pravokotni trikotnik s horizontalno kateto dolžine 2,0m, merjeno od roba kanalizacijske cevi in vertikalno kateto, dolžine 30 cm nad temenom cevi. Zaščita plinovoda pri križanju vodovoda pod kanalizacijo se izvede v širini minimalno 2,0 m od roba cevi.
  - križanja plinovoda z drugimi podzemnimi vodi oziroma vzporedni vodi morajo biti izvedeni po zahtevah tehničnih predpisov in normativov. Višine ltž. cestnih pokrovov v cestišču je potrebno prilagoditi novi nivoleti vozišča. Poleg tega se morajo izvesti tudi potrebni ukrepi, s katerimi se zagotovi: nemoteno obratovanje, vzdrževanje plinovodnih objektov in naprav, varnost plinovodnih objektov in naprav.
  - križanje plinovoda z drugimi podzemnimi napeljavami mora potekati pravokotno, izjemoma je lahko kot prečkanja osi plinovoda in osi druge podzemne napeljave med 45° in 90°.
  - plinovod lahko poteka na globini največ 3,5 m oz. najmanj 1,0 m pod koto dokončno urejenega nivoja terena.
  - pričetek gradnje je investitor dolžan sporočiti mnenjedajalcu zaradi, zakoličbe in predhodne uskladitve predvidnega izkopa z obstoječim plinovodnim omrežjem ter zaradi določitve ustrezne zavarovanja ostalih instalacij
  - izvajalec je dolžna poskrbeti za zakoličbo plinovoda, pri zakoličbi trase plinovoda mora biti prisoten predstavnik Petrol d.d. zaradi določitve mikrolokacije plinovoda na terenu
- Telekom Slovenije, Dostopovna omrežja, Operativa TKO zahodna Slovenija št. 114363-NG/2499-IK z dne 21. 11. 2022 (mnenje);
- Javna razsvetljava d.d. št. 906/22 z dne 28. 10. 2022 (pozitivno strokovno mnenje) s pogojem:

- vse prestavitve priklone, odklope in zaščite elementov javne razsvetljave lahko izvaja samo pooblaščen koncesionar javne razsvetljave
- Optic -Tel d.o.o. št. 130/Primorska \_2022-AU z dne 26. 10. 2022 (pozitivno mnenje) s pogoji:
  - ker previdena gradnja posega varovalni pas optičnega omrežja v upravljanju Optic -tel d.o.o. je potrebno pred pričetkom del obvestiti Optic-tel d.o.o.. ki bo izvršilo zakoličenje vseh optičnih vodov. Potrebno je zagotoviti ustrezno zaščito obstoječih TK naprav. Način zaščite bo dogovorjen na terenu pri skupnem ogledu predstavnika investitorja oz. izvajalca del in odgovorne osebe podjetja Optic- tel d.o.o. in se vpiše v gradbeni dnevnik;
  - ob izvedbi del obvezno upoštevati najmanjše dovoljene odmike od zemeljskih in TK naprav, ki znašajo najmanj 0,5 m in v neposredni bližini optičnega kabla delati izvajati pazljivo;
  - investitor je dolžan najmanj deset dni pred začetkom delno pisno obvestiti Optic-tel d.o.o.. lokacijo z nameravano gradnjo in datum pričetka gradnje;
- Slovenske železnice – Infrastruktura d.o.o. št. 31002-632/2021-7 z dne 3. 1. 2023 (mnenje) s pogojem:
  - pri izvedbi del je treba upoštevati Pravilnik o varnostnih ukrepih pred previsoko napetostjo dotika na elektrificiranih progah (Uradni list RS, št. 47/2009). V primeru uporabe dvigal, žerjavov in druge mehanizacije, je prepovedano približanje delov dvigala od dela voznega omrežja pod napetostjo, na razdaljo manjšo od 3 m. Prenašanje bremen preko vodnikov voznega omrežja, brez izklopa napetosti, ni dovoljeno;
  - priporoča se da se oplet kabla ne povezuje direktno na ozemljitev TP ampak prek prenapetostnega odvodnika (preprečevanje širjenja blodečih tokov enosmerne vleke).

Pogoje iz mnenj je dolžan investitor upoštevati.

Skladno s predloženim sklepom RS, Ministrstva za okolje, podnebje in energijo št. 35431-46/2023-2570-4 z dne 12. 5. 2023 investitorji za nameravan poseg ni potrebno izvesti predhodnega postopka niti postopka presoje vplivov na okolje (in pridobiti okoljevarstvenega soglasja).

Pravica graditi na zemljišču s parc. 6091/53, 2995, 2976/6, 2990, 6871, 2983, 2982/2, 3000/2, 3000/1, 2996, 2976/7, 2982/3 in 2976/8 vse k. o. 2455-Sežana, je skladno z 46. členom GZ-1, izkazana z vpisano lastninsko pravico v Zemljiški knjigi.

V obravnavanem primeru gre za novogradnjo večnamenskega objekta z glasbeno šolo, ki se po zahtevnosti gradnjo uvršča med zahtevne objekte in po klasifikaciji CC-SI med: 12630 – stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo z 30 % deležem v skupni uporabni površini objekta, 12203 – druge poslovne stavbe z 6 % deležem v skupni uporabni površini objekta, 12420 – garažne stavbe z 26 % deležem v skupni uporabni površini objekta, 21121– lokalne ceste in javne poti z 11 % deležem v skupni uporabni površini objekta in 24110 – športna igrišča z 27% deležem v skupni uporabni površini objekta, dalje gre za gradnjo transformatorske postaje in SN voda, ki se po zahtevnosti gradnjo uvršča med nezahtevne objekte in po klasifikaciji CC-SI med: 22241 – lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi z 100 % deležem v skupni uporabni površini objekta, za gradnjo trga, ki se po zahtevnosti gradnjo uvršča med manj zahtevne objekte in po klasifikaciji CC-SI med 21121 – lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste z 100 % deležem v skupni uporabni površini objekta; za gradnjo intervencijska pot za dostop do atletskega stadiona, ki se po zahtevnosti gradnjo uvršča med manj zahtevne objekte in po klasifikaciji CC-SI med 21121 – lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste z 100 % deležem v skupni uporabni površini objekta; za gradnjo vodovodnega omrežja, ki se po zahtevnosti gradnjo uvršča med manj zahtevne objekte in po klasifikaciji CC-SI med: lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo z 100 % deležem v skupni uporabni površini objekta; za gradnjo telekomunikacijskega OŠO omrežja, ki se po zahtevnosti gradnjo

uvršča med manj zahtevne objekte in po klasifikaciji CC-SI med: 22242 – lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja z 100 % deležem v skupni uporabni površini objekta in za gradnjo športnega igrišča, ki se po zahtevnosti gradnjo uvršča med manj zahtevne objekte in po klasifikaciji CC-SI med: 24110 – športna igrišča z 100 % deležem v skupni uporabni površini objekta.

Investitorica je na podlagi Občine Sežana št. 354-63/2023-2 z dne 13. 4. 2023 oproščena plačila komunalnega prispevka.

Na podlagi vpogleda v evidenco dejanske rabe in katastra je bilo ugotovljeno, da je zemljišče s parc. št. 6091/53, 2995, 2976/6, 2990, 6871, 2983, 2982/2, 3000/2, 3000/1, 2996, 2976/7 in 2976/8 vse k. o. 2455-Sežana na delu zemljišča, kjer predviden poseg, v evidenci dejanske rabe evidentirano pretežno kot pozidano in sorodno zemljišče (šifra rabe 3000) brez bonitetnih točk. Ker gre v tem primeru za poseg na delu zemljišča, ki ni evidentirano kot kmetijsko zemljišče, investitorica skladno z določbami 3. g člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 - uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17, 79/17 in 44/22), ni zavezanka za plačilo odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča.

V 1. odstavku 42. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list Republike Slovenije, št. 24/2006–UPB2, 126/2007, 65/2008, 8/2010, 82/2013; v nadaljevanju ZUP) določeno, da je stranka v upravnem postopku lahko vsaka fizična oseba in pravna oseba zasebnega ali javnega prava, na katere zahtevo je začel postopek ali zoper katero teče postopek. V 43. členu ZUP je določeno, da se ima pravico udeleževati postopka tudi oseba, ki izkaže pravni interes. Pravni interes izkaže oseba, ki zatrjuje, da vstopa v postopek, zaradi varstva svojih pravnih koristi (stranski udeleženec). Stranski udeleženec mora v svoji vlogi navesti, v čem je njen pravni interes. V 44. člen ZUP je določeno, da mora organ ves čas med postopkom po uradni dolžnosti skrbeti za to, da so v postopku udeleženi vsi, na katerih pravice ali pravne koristi bi lahko vplivala odločba.

Skladno z določili 2. odstavka 48. člena GZ-1 so stranski udeleženci v postopku izdaje gradbenega dovoljenja lahko: (1) lastnik nepremičnine in imetnik druge stvarne pravice na nepremičnini, ki je predmet izdaje gradbenega dovoljenja, (2) lastnik zemljišča, ki meji na nepremičnine, na katerih je nameravana gradnja, razen če pristojni upravni organ za gradbene zadeve ugotovi, da gradnja nanj ne vpliva, (3) druga oseba, če izkaže, da bi nameravana gradnja zaradi svojega vpliva med gradnjo in po njej lahko vplivala na njene pravice in pravne koristi oziroma na njeno nepremičnino, pri čemer se za pravno korist šteje zlasti korist, ki se nanaša na namensko rabo zemljišča oziroma objekta, na ukrepe za zmanjšanje emisij, odmike od parcelnih meja in sosednjih stavb, ukrepe za preprečevanje širjenja požara na sosednje objekte, dostope in površine za gašenje in reševanje ter mehansko odpornost in stabilnost nepremičnine v lasti stranskega udeleženca in druge osebe, če tako določa zakon. V 49. členu GZ-1 je določeno, da pristojni upravni organ za gradbene zadeve osebe iz drugega odstavka prejšnjega člena, ki so mu znane na podlagi uradnih evidenc, seznaniti o začetku postopka in jih povabi k udeležbi.

V 1. odstavku 50. člena GZ-1 je navedeno, da mora vabljen oseba priglasiti svojo udeležbo v postopku v roku, ki ne sme biti krajši od osem dni in ne daljši od 30 dni. Če svoje udeležbe v določenem roku ne priglasijo, se šteje, da se z nameravano gradnjo strinja in se kasneje ne more več vključiti v postopek izdaje gradbenega dovoljenja ter nima pravice do pritožbe. (2) Če je zahteva za udeležbo v postopku vložena po preteku roka iz prejšnjega odstavka, se s sklepom zavrne. Pritožba zoper sklep o zavrnitvi zahteve njegovo izvršitev zadrži. (3) Druga oseba, ki priglasijo udeležbo v postopku, mora ob priglasitvi pojasniti razloge za udeležbo, lahko pa navede tudi razloge, zaradi katerih nameravajo gradnjo ugovarjati, ali pa navede, da se z nameravano gradnjo strinja. (4) Če upravni organ ugotovi, da oseba iz prejšnjega odstavka, ki je priglasila udeležbo v postopek, ne izpolnjuje pogojev za status stranskega udeleženca ali v priglasitvi ni

ravnala v skladu s prejšnjim odstavkom kljub pozivu k dopolnitvi zahteve z razlogi za udeležbo, izda sklep, s katerim osebi zavrne vstop v postopek. Pritožba zoper ta sklep zadrži izvršitev sklepa.

V 1. odstavku 51. člena GZ-1 je navedeno, da investitor lahko predloži pisno izjavo stranke, da se strinja z nameravano gradnjo kadarkoli do izdaje gradbenega dovoljenja. Stranski udeleženec se mora v izjavi izrecno sklicevati na dokumentacijo za izdajo gradbenega dovoljenja, z navedbo številke in datuma njene izdelave. (2) Šteje se, da je stranski udeleženec z nameravano gradnjo seznanjen in da se z njo strinja, če je investitor z njim sklenil pisno pogodbo, s katero je na njegovi nepremičnini pridobil stvarno ali drugo pravico, ki mu omogoča izvajanje gradnje.(3) Če je mnenjedajalec tudi stranka v skladu z 48. členom tega zakona, lahko v mnenju poda tudi izjavo, da se z nameravano gradnjo strinja.(4) V primeru iz prvega, drugega in tretjega odstavka tega člena se stranski udeleženec ne vključuje v postopek izdaje gradbenega dovoljenja, temveč se mu gradbeno dovoljenje le vroči. (5) Stranski udeleženec, ki med postopkom poda izjavo, iz katere izhaja, da nameravani gradnji ugovarja, mora za svoje trditve v izjavi predložiti dokaze.

Upravni organa je seznanil z začetkom postopka in povabil k udeležbi v postopku naslednje osebe: Kavčič Egona, Ulica Ivana Turšiča 10, 6210 Sežana, Avtošolo Polo plus d.o.o., Ulica Prekomorskih brigad 6, 6230 Postojna, SGP Kraški zidar d.d., Kolodvorska 1, 6210 Sežana, Kobal Davida, Ulica Franca Segulina 10, 6210 Sežana, Tavčar Jadrana, Cesta na Bršljanovec 14, 6210 Sežana, Moderc Darka, Kettejeva ulica 2, 6210 Sežana, Moderc Mevljo Erno, Kettejeva ulica 2, 6210 Sežana, Mohorčič Toma, Čokova ulica 4, 6320 Portorož, Patri trgovino in storitve d.o.o., Kosovelova ulica 1 b, 6210 Sežana, Kukaj Sherifa, Pod gozdom 3, 6210 Sežana, Črgan Dejana, Lipiška cesta 12, 6210 Sežana, Črgan Kavčič Tejo, Kolomban 44 L, 6280 Ankaran kot solastnike nepremičnine na parc. št. 2976/2 in 2976/3 obe k. o. 2455 Sežana.

Udeležbo v postopku so kot stanski udeleženec priglasili Mohorčič Tom, Kobal David in Patri trgovina in storitve d.o.o.. Ostali vabljeni, ki se na vabilo v 8 dneh niso odzvala, se skladno z 50. člena GZ-1 šteje, da se z izdajo gradbenega dovoljenja strinjajo, ter nimajo pravice do pritožbe.

Upravni organ je zgoraj omenjene stranske udeleženec povabil na obravnavo dne 29. 3. 2023. Mohorčič Tom, Kobal David in Patri trgovina in storitve d.o.o. so za zastopanje v predmetnem postopku pooblastili Odvetnico Tino Božič Malneršič iz Odvetniške družba Božič Malneršič in Bandelj o.p. d.o.o., Dalmatinova 2, 1000 Ljubljana, ki se je v imenu stranskih udeležencev udeležila obravnave in na zapisnik izjavila: »Vpogledala sem v predloženo dokumentacijo in glede na prikazane spremembe v primerjavi z prejšnjim postopkom nimam nobenih pripomb. Glede na to, da so nasprotni udeleženci sprožili sodni postopek za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi s tribunami, na katerem bodo uredili svojo lastninsko pravico, ter glede na to, da nameravana gradnja zgolj z začasno zaporo skupne dostopne poti bistveno ne posega v njihov položaj, nasprotni udeleženci nimajo nobenega zadržka glede nameravane gradnje. S tem pa se nikakor ne odpovedujejo nobeni svoji pravici na zemljišču parcele št. 2976/5 in na delu parcele št. 2976/6 obe k. o. Sežana, kjer poteka dostopna pot do parkirišča na parc. št. 2976/5 k. o. Sežana. «

Pooblaščenca uslužbenka Občine Sežana je na zapisnik izjavila:» Občina Sežana je v tem postopku spremenila projektno dokumentacijo, tako da je izvedla parcelacijo, ter določila novo mejo gradbene parcele, na novo določila mejo gradbišča, izvedla predstavitev komunalne infrastrukture (elektrike) v cestno telo Kosovelove ulice, načrtovala novo trafo postajo, tako da njen dostop ne poteka prek parkirišč pod tribunami, temveč preko glavne Kosovelove ulice. Na ta način sta bili sproščeni dve parkirni mesti, ki bi morda ovirali v času servisiranja trafo postaje. Obseg parkirnih mest pod tribunami ostaja enak ter v enaki rabi tako v času gradnje kot v času obratovanja večnamenskega objekta. Menimo, da smo z novo projektno rešitvijo ugodili vsem pripombam stranskih udeležencev iz prejšnjega postopka. «

Upravni organ je pred izdajo dovoljenja ugotovil, da so izpolnjeni vsi pogoji, navedeni v 54. členu GZ-1 in sicer, da so projektno dokumentacijo izdelala in podpisale pravne oziroma fizične osebe, ki izpolnjujejo predpisane pogoje za projektante, da so bila k nameravani gradnji pridobljena vsa predpisna mnenja, da ima objekt zagotovljeno minimalno komunalno oskrbo, da ima investitor pravico graditi, ter da je bil plačan komunalni prispevek.

Na osnovi zgoraj navedenega upravni organ ugotavlja, da so za izdajo gradbenega dovoljenja izpolnjeni vsi zakonski pogoji iz 56. in 138. člena GZ-1, zato je odločil tako, kot izhaja iz izreka odločbe.

Za novogradnjo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti objekta sta skladno z 5. členom GZ-1 pogoj pravnomočno gradbeno dovoljenje in prijava začetka gradnje objekta skladno z 76. členom GZ-1. Gradnja se lahko začne osem dni po prijavi začetka gradnje. Skladno z določbo 59. člena GZ-1 gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne prijavi začetka gradnje in ne začne z gradnjo v petih letih od njegove pravnomočnosti, v primeru spremembe namembnosti pa, če investitor ne izvede spremembe namembnosti v petih letih od njegove pravnomočnosti. Če se v času veljavnosti gradbenega dovoljenja za območje, na katerem je nepremičnina, ki je predmet gradbenega dovoljenja, spremeni pravno ali dejansko stanje, te spremembe oziroma dopolnitve na veljavnost gradbenega dovoljenja ne vplivajo.

V postopku niso nastali posebni denarni izdatki, zato stroški postopka v smislu določil 118. člena ZUP niso bili obračunani.

Investitorica je skladno z 23. členom Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/2010-UPB5, ZUT-I št. 32/2016) oproščena plačila takse.

**Pouk o pravnem sredstvu:**

Zoper to odločbo, je v roku 8 dni od dneva vročitve, dovoljena pritožba na Ministrstvo za naravne vire in prostor. Pritožbo s 18,10 EUR upravne takse po tarifni št. 2 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/2010-UPB5, ZUT-I št. 32/2016), se lahko vloži pisno ali da ustno na zapisnik pri Upravni enoti Sežana, Partizanska cesta 4, 6210 Sežana ali na elektronski način z varnim digitalnim podpisom na elektronski naslov [ue.sezana@gov.si](mailto:ue.sezana@gov.si).

Prejeli ste kopijo dokumenta. Od upravne enote lahko zahtevate, da vam na sporočen elektronski naslov pošlje izvirnik v elektronski obliki ali da vam po pošti pošlje kopijo s potrdilom o skladnosti z izvirnikom. Zahtevanje izvirnika ali kopije ne vpliva na tek roka za vložitev pravnega sredstva.

Postopek vodil/a:

Uroš Grmek

Višji svetovalec I

Zoran Šušteršič

Vodja oddelka

Vročiti:

- Mašera Mahnič arhitekti d.o.o., Pittonijeva 9, 6310 Izola - osebno
- Odvetnica Tina Božič Malneršič, Odvetniške družba Božič Malneršič in Bandelj o.p. d.o.o., Dalmatinova 2, 1000 Ljubljana - osebno
- Občina Sežana, Partizanka cesta 4, 6210 Sežana, [obcina@sezana.si](mailto:obcina@sezana.si) - ePošta
- Elektro Primorska d.d., Erjavčeva 22, 5000 Nova Gorica, [info@elektro-primorska.si](mailto:info@elektro-primorska.si) - ePošta

- Kraški vodovod Sežana d.o.o., Bazoviška cesta 6, 6210 Sežana, info@kraski-vodovod.si - ePošta
- Petrol d.d., Dunajska cesta 50, 1000 Ljubljana, plin@petrol.si - ePošta
- Telekom Slovenije d.d., OE Koper, Kolodvorska 9, 6000 Koper, sprejemna.pisarna@telekom.si - ePošta
- Slovenske železnice – Infrastruktura, d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1506 Ljubljana, info-infrastruktura@slo-zeleznice.si - ePošta
- Optic-tel Telekomunikacije d.o.o, Cigaletova ulica 10, 1000 Ljubljana, gvo@telekom.si - ePošta
- Javna razsvetljava d.d., Litijška cesta 263, 1000 Ljubljana, info@jr-lj.si - ePošta
- Inšpektorat RS za okolje in prostor, OE Nova Gorica, Inšpekcijska pisarna Ajdovščina, Vipavska cesta 11 B, 5270 Ajdovščina, irsop.oe-ng@gov.si - ePošta