



Številka: 351 - 0258/2024 - 2

Datum: 26. 3. 2024

Občinska uprava Občine Sežana izdaja na podlagi 43. člena Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23) ter 282. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) v postopku izdaje mnenja glede skladnosti gradnje na zahtevo Občine Sežana, Partizanska cesta 4, 6210 Sežana, naslednje

MNENJE

glede skladnosti gradnje

<p>I. Podatki o vlogi: Vloga: Pooblastilo: Investitor/naročnik: Naziv gradnje: Lokacija: Datum vloge: Datum dopolnitve: Projektant: Dokumentacija/datum:</p>	<p>Zahteva za izdajo mnenja glede skladnosti gradnje Priloženo Mašera Mahnič Arhitekti d.o.o., Pittonijeva 9, 6310 Izola Večnamenski objekt z glasbeno šolo ter ureditev južnega trga v Sežani Št. parc. 6091/53 del, 2995/4 del, 2976/6 del, 6871 del, 2983 del, 2982/2, 3000/2, 3000/1 del, 2996, 2976/7, 2976/8 vse k.o. Sežana 21. 3. 2024 / Mašera Mahnič Arhitekti d.o.o., Pittonijeva 9, 6310 Izola dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja (v nadaljevanju DGD) MMA 09/2021-sprememba, marec 2024</p>
<p>1. Razvrstitev objekta: Zahtevnost objekta: Vrsta objekta: Vrsta gradnje:</p>	<p>Objekt 1- stavba Zahteven CC-SI 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo Novogradnja</p>
<p>2. Razvrstitev objekta: Zahtevnost objekta: Vrsta objekta: Vrsta gradnje:</p>	<p>Objekt 2-GOI, trafo postaja in SN vod Nezahteven CC-SI 22241 Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi Novogradnja</p>
<p>3. Razvrstitev objekta: Zahtevnost objekta: Vrsta objekta: Vrsta gradnje:</p>	<p>Objekt 3-GOI, trg Manj zahteven CC SI-21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste Novogradnja</p>
<p>4. Razvrstitev objekta:</p>	<p>Objekt 4-GOI, intervencijska pot</p>



Zahtevnost objekta:	Manj zahteven
Vrsta objekta:	CC SI-21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
Vrsta gradnje:	Novogradnja
5. Razvrstitev objekta:	Objekt 5-GOI, vodovod
Zahtevnost objekta:	Manj zahteven
Vrsta objekta:	CC SI-21121 Lokalni vodovod za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo
Vrsta gradnje:	Novogradnja
6. Razvrstitev objekta:	Objekt 6-GOI, TK-OŠO
Zahtevnost objekta:	Nezahteven
Vrsta objekta:	CC SI-22242 Lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
Vrsta gradnje:	Rekonstrukcija
7. Razvrstitev objekta:	Objekt 7-GOI, igrišča 1. etapa
Zahtevnost objekta:	Manj zahteven
Vrsta objekta:	Novogradnja, rekonstrukcija
Vrsta gradnje:	Objekt 8-GOI, dovoz
8. Razvrstitev objekta:	Enostaven
Zahtevnost objekta:	Novogradnja
Vrsta objekta:	CC SI-21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
Vrsta gradnje:	Objekt 9-GOI, zunanje površine 1. etapa/1.A faza
9. Razvrstitev objekta:	Manj zahteven
Zahtevnost objekta:	Novogradnja
Vrsta objekta:	CC-SI Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
Vrsta gradnje:	

II. Podlaga za mnenje in splošni podatki o območju posega:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Sežana (Uradni list RS, št. 20/2016, 52/2018 in 81/2019) – v nadaljnjem besedilu: OPN Občine Sežana.

Oznaka EUP:	SŽ-88
Oznaka podrobnejše namenske rabe:	CDi- območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa

Oznaka EUP:	SŽ-89
Oznaka podrobnejše namenske rabe:	ZP- parki

Oznaka EUP:	SŽ-90
Oznaka podrobnejše namenske rabe:	BC- športni centri

- Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu (v nadaljevanju OPPN) za območje novejšega mestnega jedra v Sežani – 1. faza (Ur. l. RS št. 54/18)



- Obvezna razlaga 13. člena Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu (v nadaljevanju OPPN) za območje novejšega mestnega jedra v Sežani – 1. faza (Ur. l. RS št. 74/22)
- Obvezna razlaga 12. in 14. člena Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (v nadaljevanju OPPN) za območje novejšega mestnega jedra v Sežani – 1. faza (Ur. l. RS št. 133/23)

III. Mnenje o skladnosti gradnje z občinskimi prostorskimi izvedbenimi akti iz 2. točke tega mnenja:

Predvidena gradnja je skladna s prostorsko izvedbenim aktom OPN Občine Sežana in OPPN za območje novejšega mestnega jedra v Sežani – 1. faza.

IV. Mnenje o skladnosti gradnje z neposredno uporabnimi temeljnimi pravili urejanja prostora in podrobnejšimi pravili urejanja prostora:

Predvidena gradnja je skladna z neposredno uporabnimi temeljnimi pravili urejanja prostora.

V. Obrazložitev :

Investitor je dne 21. 3. 2024 podal zahtevo za izdajo mnenja glede skladnosti predvidene gradnje s prostorsko izvedbenim aktom (skladnost po 282. členu ZUreP – 3), za predvideno gradnjo »Večnamenski objekt z glasbeno šolo ter ureditev južnega trga v Sežani«. Zahtevi je priložena dokumentacija DGD.

Iz vloge izhaja, da projektna dokumentacija obravnava spremembo gradbenega dovoljenja za gradnjo večnamenskega objekta z glasbeno šolo ter ureditev južnega trga v Sežani.

Spreminja se gradbeno dovoljenje št. 351-509/2022-6244 z dne 30.5.2023, ki ga je izdala UE Sežana, Partizanska cesta 4, 6210 Sežana (v nadaljevanju GD).

Investitor namerava zgraditi nov večnamenski objekt glasbene šole in družbenih dejavnosti s podzemno garažo ter urediti zunanje odprte površine med novim objektom in parkom (nov južni trg) ter športna igrišča na južni strani novega objekta. Predvidena je izvedba v dveh etapah, prva etapa pa v treh fazah.

Predmet spremembe gradbenega dovoljenja je dodatna samostojna pod-faza in sicer 1. etapa / 1.A. faza - izgradnja dela objekta, kamor je umeščena glasbena šola s podzemnim delom, ureditev južnega trga s prometno ureditvijo in parkiranjem ter gradnja intervencijske poti za dostop do atletskega stadiona in zunanjih površin.

Etape in faze ter končni obseg gradnje iz osnovnega gradbenega dovoljenja se ne spreminjajo.

Dodatna pod-faza obsega gradnjo glasbene šole s kletnim delom, ureditev novega južnega trga s predvideno prometno ureditvijo prilagojeno obsegu te faze, 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 pogleditvi ob telovadnici.

Obrazložitev mnenja glede skladnosti s prostorsko izvedbenim aktom občine po členih:



MERILA POGOJI	IN	UTEMELJITEV IN OBRAZLOŽITEV
Območje OPPN - 6. člen		Skladnost s 6. členom OPPN je razvidna, saj se območje predvidene gradnje nahaja znotraj območja načrtovanega z OPPN.
Vplivi in povezave s sosednjimi območji OPPN - 7. člen		Skladnost razvidna s 7. členom OPPN je razvidna, saj iz DGD izhaja, da predvideno priključevanje na GJI omrežje (elektro omrežje, TK omrežje, vodovodno omrežje, fekalno omrežje, plin) ter navezave gradnje izven območja OPPN: TP, rekonstrukcija vodovoda, elektro omrežje, rekonstrukcija TK omrežja ostaja nespremenjeno. Za GJI je bilo pridobljeno GD št. 351-509/2022-6244 z dne 30.5.2023, ki ga je izdala UE Sežana, Partizanska cesta 4, 6210 Sežana ter ni predmet spremembe gradbenega dovoljenja v pod-fazi 1. etape/1A faze.
Gradnja v območju, ki se ureja z OPN - 84., 86., 87., 89. člen		Skladnost s 84., 86., 87. ter 89. členom OPN Občine Sežana je razvidna, saj iz dokumentacije izhaja, da sprememba GD ne vpliva na gradnjo infrastrukture, priključevanje na infrastrukturo ter gradnjo v varovalnih pasovih infrastrukture. Sprememba GD ne vpliva na že izdana mnenja mnenjedajalcev ter pridobljeno GD za gradnjo vodovodnega in elektro omrežja ter naprav.
Dopustni posegi OPPN - 8. člen Dopustni posegi po OPN - 68. člen		Skladnost z 8. členom OPPN je razvidna. Skladnost z 68. členom OPN je razvidna. Pridobljeno je bilo GD št. 351-509/2022-6244 z dne 30.5.2023, ki ga je izdala UE Sežana, Partizanska cesta 4, 6210 Sežana in se za GJI v pod-fazi 1. etape/1A fazi ne spreminja. Iz dokumentacije izhaja, da predvidena dodatna faznost ne vpliva na skladnost s prostorskim aktom iz osnovnega DGD.
Rešitve načrtovanih objektov in površin OPPN - 9. člen		Skladnost s 67. členom je razvidna, saj je na celotnem območju urejanja dopustna gradnja novega objekta. Skladnost z 9. členom OPPN je razvidna, saj so predvideni objekti dopustni; CC-SI 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo CC-SI 12203 Druge poslovne stavbe CC-SI 12420 Garažne stavbe CC-SI 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste CC-SI 24110 Športna igrišča CC-SI 22241 Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi CC-SI 22242 Lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja CC-SI 22221 Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo Iz dokumentacije izhaja, da predvidena dodatna faznost ne vpliva na skladnost s prostorskim aktom iz osnovnega DGD.
Zazidana zasnova in zasnova zunanje ureditve OPPN - 10. člen		Skladnost z 10. členom je razvidna. Iz dokumentacije izhaja, da se gradnja predvidenega večnamenskega objekta v dveh etapah in odprtih javnih površnih ne spreminja. Sprememba GD zajema dodatno pod-fazo in sicer 1. etapo/1.A fazo izgradnjo dela objekta, kamor je umeščena glasbena šola s podzemnim delom. V pod-fazi se kletni del nameni za dodatne prostore glasbene šole ter da se do izgradnje podzemne garaže omogoči parkiranje na odprtih zunanjih površinah. Zunanje površine ob objektu se uporabljajo za namen dejavnosti šole skladno z zasnovo pod-faze 1. etape/1.A faze.



Enostavni in nezahtevni objekti OPPN - 11. člen	Skladnost z 11. členom OPPN je razvidna, saj so v dokumentaciji ter grafičnih prilogah predvideni elementi, ki predstavljajo enostavne in nezahtevne objekte in bodo zgrajeni v pod-fazi 1. etape/1.A faze (priključki na GJI, urbana oprema, javna razsvetljava in TKO-OŠO). Iz dokumentacije izhaja, da predvidena dodatna faznost ne vpliva na skladnost s prostorskim aktom iz osnovnega DGD.
Oblikovanje objektov in zunanjih površin OPPN - 12. člen in dopustna odstopanja OPPN - 21. člen	Skladnost z 12. členom OPPN v povezavi z 21. členom, ki določa dopustna odstopanja je razvidna, saj iz DGD izhaja, da gabariti objekta v 1 etapi/1. A fazi odstopajo v dovoljenih tolerancah.
Oblikovanje objektov-ureditve v območju, ki se ureja z OPN - 73. člen	Skladnost s 37. členom OPN je razvidna saj je za oblikovna določila TP ter južnega trga že bilo izdano GD št. 351-509/2022-6244 z dne 30.5.2023, ki ga je izdala UE Sežana, Partizanska cesta 4, 6210 Sežana. Načrtovanja 1 etapa/1.A faze je skladno prilagojena sodobnim kvalitetnim objektom.
Načrt parcelacije in gradbene parcele OPPN – 13.člen	Skladnost s 13. členom je razvidna iz GD kakor tudi iz lokacijskih prikazov DGD. Gradbena parcela ustreza načrtu parcelacije ter sestoji iz več parcel.
Etapnost gradnje OPPN – 14.člen	Skladno s 14. členom OPPN ter obvezno razlago je razvidna saj je v sklopu 1. etape/1.A faze predvidena gradnja zaključene celote nadzemnega in podzemnega večnamenskega objekta. Samostojna pod-faza dopušča pridobitev spremembe GD, gradnjo, pridobitev uporabnega dovoljenja ter uporabo načrtovanih objektov. Predvidena vsebina in obseg etapne gradnje in faznosti gradnje po pridobljenem GD dovoljenju se ne spreminja.
Varstvo kulturne dediščine OPPN – 15. člen	Skladnost s 15. členom OPPN je razvidna. Iz dokumentacije izhaja, da predvidena dodatna faznost ne vpliva na skladnost s prostorskim aktom iz osnovnega DGD.
Varstvo okolja, naravni viri in ohranjanje narave OPPN – 16. člen	Skladnost s 16. členom je razvidna. Iz dokumentacije izhaja, da predvidena dodatna faznost ne vpliva na skladnost s prostorskim aktom iz osnovnega DGD.
Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom OPPN – 17.člen	Skladnost s 17. členom OPPN je razvidna. Iz dokumentacije izhaja, da predvidena dodatna faznost ne vpliva na skladnost s prostorskim aktom iz osnovnega DGD



Prometno urejanje OPPN – 18. člen Motorni promet, kolesarski promet in peš promet Mirujoči promet Odvodnjavanje	Skladnost z 18. členom je razvidna saj iz dokumentacije izhaja, da je v spremembi DGD za 1 etapo/ 1.A fazo predvidenih na zunanjih odprtih površinah zadostno število parkirnih mest in sicer 51 PM ter od tega 3 PM za invalide. PM za funkcionalno ovirane osebe so umeščena ob komunikacijske poti ter vertikalno komunikacijska jedra. Trg pred objektom se v 1. etapi/1.A fazi izvede začasno kot asfaltirana ploščad, namenjena stalnemu parkiranju. Parkirišče se uredi tudi vzhodno od objekta glasbene šole. Predvideno je ustrezno odvodnjavanje zunanjih površin kar je skladno z že pridobljenimi mnenji in GD. Prometna ureditev zagotavlja intervencijsko pot do stadiona v vseh etapa/fazah gradnje. Iz grafičnih prikazov je razvidna skladnost načrtovanja motornega, kolesarskega ter peš prometnih ureditev.
Železniška infrastruktura OPPN – 19.člen	Skladnost z 19. členom je razvidna. Iz dokumentacije izhaja, da predvidena dodatna faznost ne vpliva na skladnost s prostorskim aktom iz osnovnega DGD.
Komunalno in energetsko urejanje OPPN -20.člen	Skladnost z 20. členom je razvidna. Iz dokumentacije izhaja, da predvidena dodatna faznost ne vpliva na skladnost s prostorskim aktom iz osnovnega DGD.

Na podlagi zgoraj navedenega občina meni, da je predvidena gradnja skladna s prostorsko izvedbenimi akti občine ob upoštevanju navedenih pogojev.

VI. Čas veljavnosti mnenja

Mnenje velja do uveljavitve sprememb zgoraj navedenega prostorskega izvedbenega akta ter do sprejema podrobnejših pravil iz 15.člena ZUreP-3.

Na podlagi 44. člena Gradbenega zakona (GZ-1) je mnenje takse prosto.

Pripravila:

Larisa Bertok

Višja svetovalka II-urbanist

PA ZAPS 2087

Larisa Bertok



Milan Potparič
vodja oddelka

Poslati:

- Mašera Mahnič Arhitekti d.o.o., Pittonijeva 9, 6310 Izola (pooblaščenec) – AR.

Vložiti:

- v zadevo.



Številka: 351-259/2024-2

Datum: 28.3.2024

MAŠERA MAHNIČ ARHITEKTI d.o.o.
Cvetkova ulica 25

1000 LJUBLJANA

e-pošta: info@maseramahnic-arhitekti.si

ZADEVA: Odgovor na prejeto zahtevo za izdajo mnenja

ZVEZA: Vloga za izdajo mnenja glede gradnje v varovalnem pasu občinske ceste ter glede priključevanja nanjo, za objekt »Večnamenski objekt z glasbeno šolo ter ureditev južnega trga v Sežani«

Spoštovani!

Na Občino Sežana smo dne 21.3.2024 prejeli vašo zahtevo za izdajo mnenja glede gradnje v varovalnem pasu občinske ceste ter glede priključevanja nanjo, za objekt »Večnamenski objekt z glasbeno šolo ter ureditev južnega trga v Sežani«, investitorja Občina Sežana, Partizanska cesta 4, 6210 Sežana. K vlogi je bila priložena projektna dokumentacija DGD, št. projekta MMA 09/2021-sprememba, marec 2024, projektanta Mašera Mahnič ARHITEKTI d.o.o., Cvetkova ulica 25, 1000 Ljubljana.

V prejeti dokumentaciji je navedeno, da »spremembe ne vplivajo na gradnjo infrastrukture, priključevanje na infrastrukturo ter gradnjo v varovalnih pasovih infrastrukture, zato ne vplivajo na že izdana mnenja mnenjedajalcev«. Na podlagi navedenega, Občina Sežana ne izdaja novega mnenja glede gradnje objekta v varovalnem pasu občinske ceste ter glede priključevanja objekta nanjo.

Vsekakor pa naj se v projektni dokumentaciji zagotovi ustrezna povezava za pešce med obstoječim pločnikom (pred tribunami stadiona Rajko Štolfa) in vhodom v objekt Glasbene šole. Obenem naj se zaradi morebitne zapore parkirišč na južnem trgu predvidi tudi umestitev dodatnih količkov med že predvidene fiksne količke in objektom Glasbene šole.

Prijazen pozdrav.

Pripravil:
Matija Colja
višji svetovalec III

Poslati:

- Naslovniku (po e-pošti).



Milan Potparič
vodja Oddelka