



Šempeter pri Gorici, 8. september 2023

## Zadeva: športni center Šempeter – izvleček pogojev iz OPN

Izvleček iz pogojev Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šempeter – Vrtojba (Ur. l. RS št. 7/2014, 21/2014, 81/2015 in 53/2023) – v nadaljevanju OPN – je pripravljen z namenom, da opozori na pogoje iz OPN, ki vplivajo na izdelavo projektne dokumentacije.

Izdelan je na podlagi osnutka projektne naloge »Športni center« z datumom november 2022, avgust 2023. Ker še ni točno določena vrsta gradnje, je izvleček izpisan za vrste gradenj, ki so predpostavljene: za rekonstrukcijo in prizidavo ter tudi za zunanjo ureditev.

Izvleček je zapisan upoštevajoč določila 104. člena OPN in ostalih členov OPN, ponekod so tekstu iz OPN dodani [komentarji v modri barvi](#).

Ne nadomešča projektних pogojev, ki bodo pripravljeni na podlagi idejne zasnove.

Predvidena gradnja bo posegla na zemljišča parcel št. 401/1 (stavba) ter 401/11, 401/12, 401/13, 401/14 (zunanje površine), vse k.o. 2315 Šempeter.

Parcele se nahajajo na območju enote urejanja prostora ŠE 55 po OPN.

Podrobnejša namenska raba enote je IG – gospodarske cone.

Način urejanja: predviden OPPN, OPPN ni izdelan in ni v izdelavi.

Določila OPN v svojem 104. členu določa dovoljene posege v prostor na območjih predvidenih OPPN in pogoje za te posege.

## IZVLEČEK

### 104. člen OPN (dovoljeni posegi v prostor na območjih predvidenih OPPN)

V enotah urejanja prostora, kjer je predvidena izdelava podrobnih prostorskih načrtov ali so le ti v izdelavi, je do sprejema teh možno izvajati naslednje gradnje oziroma posege v prostor, če le tej **ne bodo ovirali kasnejšega načrtovanja in izvedbe gradenj načrtovanih s predvidenim podrobnim prostorskim načrtom**:

- gradnja pomožnih objektov v skladu z določili tega odloka,
- gradnja, rekonstrukcija in vzdrževanje gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo za oskrbo obstoječih objektov,
- **vzdrževanje in rekonstrukcija obstoječih objektov, prizidave do največ 50% BTP obstoječih stavb, pri čemer morajo prizidave biti skladne s pogoji za gradnjo na določeni namenski rabi prostora,**
- novogradnjo na mestu prej porušenega objekta, če je skladna z načrtovano namensko rabo prostora. Taka novogradnja je lahko po velikosti tudi večja od predhodno porušene stavbe, vendar ne več kot 50% BTP obstoječe stavbe, upoštevati mora tudi podrobna določila/omejitve za gradnjo na posamezni namenski rabi,
- spremembe namembnosti obstoječih objektov skladno z namensko rabo prostora,
- odstranitev objektov,
- vodnogospodarske ureditve.

O ustreznosti gradenj oziroma posegov v prostor pred sprejemom OPPN odloči občinska služba, pristojna za urejanje prostora.

**Rekonstrukcijo – pod določenimi pogoji - in vzdrževanje obstoječih stavb ne glede na prostorske akte dopušča 21. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP).**

*Navajam peti odstavek:*

»(5) Na obstoječih objektih so, ne glede na prostorske izvedbene akte, vedno dovoljeni:

- vzdrževanje objekta, vključno z zagotovitvijo toplotnega ovoja objekta;



- *rekonstrukcija in manjša rekonstrukcija, če se z njima ne spreminjajo gabariti, oblika, namembnost in zunanji videz objekta.*

#### 45. člen OPN (vrste dopustnih gradenj)

Novogradnja in rekonstrukcija objekta sta dopustni samo na zakonito zgrajenih objektih. **Rekonstrukcija vseh legalno zgrajenih objektov je mogoča na vseh vrstah namenskih rab.** Dovoljene so prizidave vseh legalno zgrajenih objektov, če njihova dejavnost **ni izključujoča** glede na namensko rabo prostora.

*Dejavnosti področja »R kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti« po Uredbi o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07 in 17/08) na zemljiščih s podrobnejšo namensko rabo IG niso opredeljene kot izključujoče dejavnosti (92. člen OPN).*

Spremembe namembnosti objektov so dopustne le za uvajanje dejavnosti, ki so skladne z namensko rabo prostora.

Na zakonito zgrajenih objektih in njihovih parcelah, katerih namembnost ni skladna z namensko rabo enote urejanja prostora in je zato sprememba njihove namembnosti nujna, so do takrat dopustna samo vzdrževalna dela, rekonstrukcija in odstranitev objektov.

*V danem primeru namembnost stavbe ni skladna z namensko rabo enote urejanja prostora, vendar sprememba namembnosti ni nujna, saj ne ovira delovanja ostalih stavb v gospodarski coni. V postopku izdelave OPPN bo za območje športnega centra skladno z določili 309. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10 in 78/23 – ZUNPEOVE) opredeljena ustrezna podrobnejša namenska raba.*

#### 50. člen OPN (odmiki objektov od sosednjih zemljišč in objektov)

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 funkcionalne parcele objekta.

Najbolj izpostavljen del novogradnje (nad in pod terenom) mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen:

- pri osnovnih objektih najmanj 4 m, če gre za stavbe in tiste gradbeno inženirske objekte, ki niso del omrežij gospodarske javne infrastrukture.
- za rekonstrukcijo legalno zgrajenega objekta ni potrebno pridobiti soglasja sosedov, čeprav je njegov odmik od parcelne meje manjši od 4 m.

Če so odmiki objektov od meje sosednjih parcel manjši od zgoraj navedenih, je treba v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja podati utemeljitev posega ter predložiti soglasje lastnikov sosednjih parcel.

Ne glede na določbe drugega in tretjega odstavka tega člena se medsoseseke ograje praviloma postavijo na mejo zemljiških parcel obeh lastnikov, s čimer morata lastnika mejnih parcel soglašati. V primeru, ko lastnika sosednjih zemljišč o postavitvi ograje na parcelno mejo ne soglašata, je lahko ograja postavljena največ do meje zemljiške parcele na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče.

Če je sosednje zemljišče javna cesta, je najmanjši odmik ograje ali opornega zidu od cestišča 1,5 m, razen če upravljavec ceste soglaša z manjšim odmikom ali če je ta določen z regulacijsko linijo. Za vse gradnje in posege znotraj varovalnega pasu javne ceste je treba pridobiti soglasje oziroma mnenje upravljavcev.

#### 52. člen OPN (oblikovanje objektov)

Vsi objekti in prostorske ureditve morajo spoštovati kvaliteto naravnega in grajenega kulturnega prostora ter morajo biti oblikovani po načelih dobre arhitekturne prakse.

V prostorskih enotah, ki so bile enotno načrtovane in izgrajene in v prostorskih enotah z izraženim prepoznavnim kvalitetnim oblikovanjem je treba naklon strehe, material in barvo kritine, višino objekta ter smeri slemen prilagoditi enotno oziroma kakovostni podobi v prostorski enoti. Barve kritin naj bodo prilagojene posameznemu stavbnemu tipu in ne smejo biti odsevajoče.

Pri oblikovanju fasad je glede oblikovanja arhitekturnih elementov na fasadi kot so členitev, barve in materiali fasad, okna, slopi oz. stebri, nadstreški, balkoni, ograje, ipd. treba smiselno upoštevati kakovostne okoliške objekte v prostorski enoti. Prepovedana je uporaba barv, ki se v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citrsko rumena, vijolična, živo oz. travniško zelena, živo, temno oz. turkizno modra). Barva fasade mora biti usklajena z barvo strehe, cokla in stavbnega pohištva. Barva fasade mora biti v projektu za pridobitev



gradbenega dovoljenja določena. Klimatskih naprav ni dopustno nameščati na ulične fasade objektov, razen če so te fasade izvedene tako, da deli fasad zakrivajo instalacije in zunanjo enoto naprave.

Prepovedani so 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 (kritine, frčade,...).

Nameščanje modulov **solarnih in fotovoltaičnih sistemov na strehe**: pri ravnih strehah morajo biti **od venca odmaknjeni** najmanj za višino elementov, ki se nameščajo.

Elektro omarice, omarice plinskih, telekomunikacijskih in drugih tehničnih napeljav je treba namestiti tako, da so javno dostopne in da praviloma niso na uličnih fasadah objektov.

Pri prizidavi obstoječih objektov je treba zagotoviti, da je dozidani oziroma nadzidani objekt oblikovno usklajen z objektom, h kateremu se gradi.

### 53. člen (velikost, urejanje in oblikovanje javnih zelenih površin)

Zasaditev površin je treba izvajati s funkcionalnimi drevesi.

Pri novih zasaditvah se uporabljajo avtohtone drevesne in grmovne vrste. Izbor rastlin za zasaditve na površinah v urbanih okoljih mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno zdravstvene zahteve. Uporaba eksotičnih vrst je dopustna le v izjemnih primerih in sicer na parkovnih površinah in v okviru zelenic ob javnih objektih posebnega pomena.

Nove zasaditve ne smejo ovirati prometne varnosti oziroma preglednosti.

### 54. člen OPN (gradnja in urejanje parkirnih mest in garaž)

Pri gradnjah je treba na funkcionalni parceli objekta zagotoviti zadostne parkirne površine, garažna mesta ali garaže v kletnih etažah, za zaposlene in obiskovalce. **Pri gradnjah, ki ne povzročajo dodatnih potreb po parkirnih mestih, novih parkirnih mest ni potrebno zagotavljati, če gradnja ne zaseda prostorskih možnosti za doseganje normativa minimalnega števila parkirnih mest.**

Kadar na funkcionalni parceli objekta ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta zagotoviti na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe oddaljene največ 200,00 m in na katerih je obiskovalcem ali zaposlenim zagotovljena njihova trajna uporaba.

Parkirne površine na nivoju terena z več kot 10 parkirnimi mesti **je treba ozeleniti z najmanj enim drevesom na 4 parkirna mesta**. Izjema so parkirne površine v sklopu cestnega telesa, območja, kjer zaradi obstoječe infrastrukture to ni mogoče, in površine nad kletnimi etažami.

*V sklopu dokumentacije bo potrebno opredeliti parcelo stavbe, ki je nastala z delitvijo večje parcele, in ugotoviti kaj se je pri delitvi dogajalo s parkirišči, ki so v dokumentaciji obstoječe stavbe (gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje in pripadajoče dokumentacije) opredeljena kot parkirišča športnega centra.*

### 55. člen OPN (dimenzioniranje števila parkirnih mest)

Glede na vrsto objekta oziroma dejavnosti v objektu je treba pri izračunu parkirnih mest upoštevati naslednje minimalno število parkirnih mest:

Vrsta objekta	Število parkirnih mest (PM)
Poslovno trgovske dejavnosti	
Športne dejavnosti	
Športna igrišča	
igrišča za tenis	4PM/igrišče
Stavbe za šport	
športne dvorane s prostori za gledalce	1 PM/30 m <sup>2</sup> BTP, od tega 20% PM za avtobuse
Posebne dejavnosti	
Gostilne, restavracije in točilnice	1 PM/4 sedeže + 1PM/ tekoči meter točilnega pulta – ne manj kot 5 PM



Vrsta objekta	Število parkirnih mest (PM)
Družbene dejavnosti	
Stavbe za kulturo in razvedrilo (gledališča, koncertne hiše, večnamenske dvorane, ...)	1 PM/5 sedežev

Poleg navedenega števila PM je za objekte, za katere je potrebnih več kot deset PM, treba zagotoviti še najmanj **20% dodatnih PM za kolesa in druga enosledna vozila** po možnosti v bližini vhoda in zaščitena pred vremenskimi vplivi.

Pri določanju PM za objekte z javno funkcijo je treba zagotoviti vsaj **5% parkirnih mest za invalide**, ki naj bodo locirana v bližino vhodov. Če je parkirnih mest manj kot 20, je treba zagotoviti vsaj eno PM za invalide.

V primeru skupnega parkirišča za objekte z različnimi dejavnosti se upošteva največje potrebe po istočasnem parkiranju.

**Odstopanja od parkirnih normativov** so dopustna na podlagi **mobilnostnega načrta**. Mobilnostni načrt je treba izdelati za objekt ali skupino objektov, ki predstavljajo zaključeno celoto. Mobilnostni načrt se lahko izdela tudi za stavbe za šport in za stavbe za kulturo in razvedrilo.

Mobilnostni načrt določi potrebno število PM glede na število uporabnikov posameznih transportnih sredstev. Pri tem se upoštevajo namembnost posameznih objektov ter tehnološki proces dejavnosti, dostopnost do javnega potniškega prometa, mešana raba parkirišč glede na namembnost objektov, pričakovana zasedenost v najbolj obremenjenem delu dneva. Mobilnostni načrt potrdi organ Občinske uprave, pristojen za promet in mobilnost.

#### 57. člen OPN (velikost in oblika funkcionalne parcele objekta)

Delitev zemljiških parcel, ki predstavljajo parcele obstoječih objektov (zazidana stavbna zemljišča) je dovoljena le v primeru, če nova zemljiška parcela obstoječega objekta ustreza pogojem za velikost in oblikovanje funkcionalne parcele objekta v skladu z določili tega odloka.

Delitev zemljiških parcel stavbnih zemljišč je dopustna, kadar se lahko s parcelacijo oblikuje več zemljiških parcel, ki ustrezajo pogojem za velikost, lego in oblikovanje novih funkcionalnih parcel objektov v skladu z določili tega odloka. Pri določanju funkcionalne parcele objekta ni dopustno oddeliti nezazidanih stavbnih zemljišč, ki po merilih tega odloka ne ustrezajo kriterijem samostojne funkcionalne parcele objekta, razen zaradi konfiguracije terena, ki gradnjo onemogoča.

#### 61. člen OPN (varovalni pasovi grajenega javnega dobra in gospodarske javne infrastrukture)

V varovalnih pasovih posameznih infrastrukturnih omrežij je dopustna gradnja objektov in naprav v skladu z določili tega odloka in drugih predpisov ter na podlagi projektnih pogojev in s soglasjem oziroma mnenjem pristojnega upravljavca infrastrukturnega omrežja.

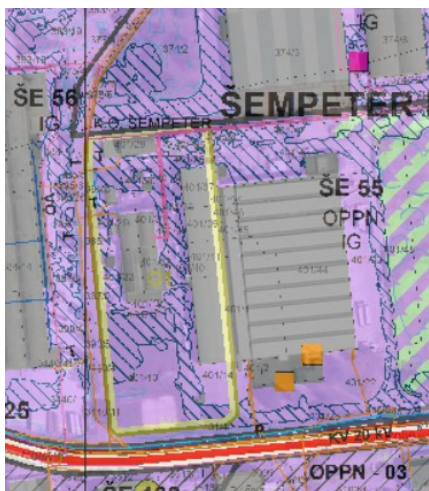
#### 78. člen OPN (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

Območja, namenjena varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami, ki so opredeljena s posebnimi predpisi in so prikazana v kartah Prikaz stanja prostora, se varujejo se v skladu z določili predpisov.

Pri gradnji objektov in drugih prostorskih ureditvah je treba upoštevati predpise s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Gradnje in prostorske ureditve morajo biti izvedene tako, da zagotavljajo pogoje za varen umik ljudi in premoženja ter zadostne prometne in delovne površine za intervencijska vozila v primeru naravne ali druge nesreče.

Zagotoviti je treba **prostorske možnosti za evakuacijo in začasno namestitev prebivalstva** v primeru naravnih nesreč ter določiti območja za dekontaminacijo ljudi in sredstev.



*Stavba in parcele se nahajajo znotraj območja za evakuacijo prebivalstva in njegovo nastanitev v primeru naravnih in drugih nesreč (rumeno obkroženo območje na prikazu levo).*

#### 81. člen OPN (poplavna območja)

Poplavna območja in razredi poplavne nevarnosti so določeni v skladu s predpisi o vodah, na osnovi izdelanih in potrjenih strokovnih podlag. Poplavna območja, karte poplavne nevarnosti ter karte razredov poplavne nevarnosti so sestavni del prikaza stanja prostora.

Na poplavnih območjih, za katera so izdelane karte poplavne nevarnosti in določeni razredi poplavne nevarnosti, je pri načrtovanju prostorskih ureditev oziroma izvajanju posegov v prostor treba upoštevati predpis, ki določa pogoje in omejitve za posege v prostor in izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav. Pri tem je treba zagotoviti, da se ne povečajo obstoječe stopnje ogroženosti na poplavnem območju in izven njega.

Če načrtovanje novih prostorskih ureditev oziroma izvedba posegov v prostor povečuje obstoječo stopnjo ogroženosti, je treba skupaj z načrtovanjem novih prostorskih ureditev načrtovati celovite omilitvene ukrepe za zmanjšanje poplavne ogroženosti, njihovo izvedbo pa končati pred začetkom izvedbe posega v prostor.

Omilitveni ukrepi se lahko izvajajo etapno v skladu s potrjeno strokovno podlago, pri čemer mora biti ves čas izvajanja zagotovljena njihova celovitost. Po izvedbi omilitvenih ukrepov se v prikazu stanja prostora prikaže nova poplavna območja, karte poplavne nevarnosti ter karte razredov poplavne nevarnosti.

Ne glede na zgornje določbe člena so na poplavnem območju dopustni posegi v prostor in dejavnosti, ki so namenjeni varstvu pred škodljivim delovanjem voda, ter posegi in dejavnosti v skladu ter pod pogoji, ki jih določajo predpisi o vodah.

Za posege na poplavna območja je treba pridobiti soglasje oziroma mnenje pristojnih služb.

#### 82. člen OPN (varstvo pred požarom)

Pri graditvi objektov in pri urejanju prostora je treba upoštevati prostorske, gradbene in tehnične predpise, ki urejajo varstvo pred požarom.

Pri načrtovanju gradenj in prostorskih ureditev je treba upoštevati požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov, z vplivi obstoječih in novih industrijskih objektov in tehnoloških procesov ter z možnostjo širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji.

Pri graditvi objektov in pri urejanju prostora je treba upoštevati prostorske, gradbene in tehnične predpise, ki urejajo varstvo pred požarom. Za ravnanje v primeru požara je treba zagotoviti najmanj:

- odmike med objekti oziroma požarno ločitev objektov,
- prometne manipulacijske poti oziroma površine za intervencijska vozila,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

Na območjih brez hidrantnega omrežja je treba zagotoviti požarno varnost v skladu s predpisi.

Gradnje in prostorske ureditve morajo zagotavljati dovoz do vodotokov, hidrantov in bazenov s požarno vodo.





Obstoječe in nove urgentne poti morajo zagotavljati dostope intervencijskim vozilom.

### 83. člen (arhitektonske ovire)

Pri graditvi stavb in vseh prostorskih ureditvah se mora zagotoviti njihova uporaba za gibalno ovirane osebe, skladno s predpisi in dobro prakso.

### 84. člen OPN (varstvo pred hrupom)

Zaradi varstva pred hrupom se posamezna območja podrobnejše namenske rabe razvrsti v III. in IV. stopnjo varstva pred hrupom in sicer:

Namenska raba / Stopnja varstva pred hrupom	III stopnja	IV stopnja
I – OBMOČJA PROIZVODNIH DEJAVNOSTI		
IG		●

V posamezna območja se lahko umeščajo le tiste dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernega hrupa glede na zakonsko predpisane mejne vrednosti za posamezno območje varstva pred hrupom.

Pri umestitvi novega vira hrupa v prostor je treba zagotoviti ukrepe varstva pred hrupom za preprečevanje in zmanjšanje hrupa v okolju kot posledice uporabe in obratovanja vira, pri čemer imajo pri izbiri prednost ukrepi zmanjševanja emisije hrupa pri njenem izvoru pred ukrepi preprečevanja širjenja hrupa v okolju.

### 92. člen OPN (podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih proizvodnih dejavnosti)

Na območjih IG veljajo naslednji posebni prostorski izvedbeni pogoji:

Podrobna namenska raba	IG gospodarske cone, ki so namenjena obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim
Osnovna dejavnost	proizvodne dejavnosti, obrtne dejavnosti, promet in skladiščenje trgovske in storitvene dejavnosti, poslovne dejavnosti
Spremljajoče dejavnosti	Gostinstvo, družbene dejavnosti, druge dejavnosti, ki služijo tem območjem Spremljajoče dejavnosti lahko presežejo 50% BTP objekta.
Izključujoče dejavnosti	bivanje
Osnovni objekti	Navedeni v prilogi 2. <a href="#">Gradnja stavb za šport je v Prilogi 2 na zemljiščih s podrobnejšo namensko rabi IG dopustna.</a>
Merila in pogoji glede velikosti objektov	
zelene površine	FZP: 0.20
faktor zazidanosti	FZ: 0.8
višina	12m
Merila in pogoji za oblikovanje	
gabariti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poslovno upravni, administrativni, prodajni ipd. prostori naj se organizirajo predvsem ob javnem mestnem prostoru, druge proizvodne stavbe pa v notranjosti kompleksov.</li> <li>- Na robovih con je treba zagotoviti vegetacijski pas, ki naj zmanjša vizualno izpostavljenost grajenih struktur.</li> </ul>
fasade	- fasade stavb, ki mejijo na javni prostor, naj bodo oblikovane kot glavne in mestotvorne fasade, z njihovim oblikovanjem naj se zagotavljajo kakovostni ambient;
strehe	- priporočljivo je, da se strehe objektov dodatno funkcionalno izrabijo (sončne elektrarne, parkirišča, zelena streha,...). V tem primeru se površina zelene strehe šteje v FZP.



Drugi pogoji	
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Pri urejanju območij proizvodnih dejavnosti mora investitor poskrbeti, da v okoliških stanovanjskih naseljih in zavarovanih območjih stopnja hrupa ni presežena.</li><li>- Dovoljena ograj višina do 3 m, nad višino 1,5 m mora biti ograja transparentna.</li></ul>

#### Posebni prostorski izvedbeni pogoji za enoto urejanja prostora ŠE 55

Za ugotovitev dopustnosti gradenj, ki pomenijo **povečanje zazidane površine stavb**, in za gradnje oziroma ureditve, ki pomenijo **spmembe v višinskih kotah terena**, je ob upoštevanju splošnih pogojev OPN **potrebno izdelati hidrološko-hidravlično študijo in opredeliti morebitne ukrepe, ki jih je potrebno izvesti zaradi nameravane gradnje. Območje študije mora obsegati vsaj prostor med železniško progo, Vrtojbensko cesto, cesto Polje in Žnidarčičevo ulico. Ukrepe je potrebno izvesti pred ali sočasno z nameravano gradnjo.**

Pripravila:  
Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh.