GO - SLO -EU
MESTNA OBČINA NOVA GORICA
TRG EDVARDA KARDELJA 1
5000 NOVA GORICA

Oddelek za okolje, prostor in javno infrastrukturo

Številka: 3512-0091/2023 - 6
Datum: 29. 8. 2023

Uprava Mestne občine Nova Gorica, Oddelek za okolje, prostor in javno infrastrukturo, na podlagi 282. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) v povezavi s 43. členom Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP) in na zahtevo investitorja Mestna občina Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica, ki ga po pooblastilu zastopa ARHITEKTURNI BIRO NAČRT Katarina Ferizović s.p., Vipavska cesta 4, 5270 Ajdovščina, z dne 23.3.2023, v zadevi izdaje mnenja skladnosti gradnje s prostorskim izvedbenim aktom občine, izdaja naslednje

MNENJE

1. Nameravana novogradnja vodohrana – objekta za črpanje, filtriranje in zajem vode ter kamnitih zložb – opornih zidov na parc. št. 5198/11 k.o. Vitovlje **je** z izvedbenim delom Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica - UPB (Ur. list št. 13/2018, 30/2018 in 31/2020) (v nadaljevanju Odlok) **skladna**;

2. Klasifikacija, zahtevnost dela objekta ter vrsta gradnje:
   a. klasifikacija glavnega objekta: CC-SI 22122 objekti za črpanje, filtriranje in zajem vode;
   b. zahtevnost objekta: manj zahteven objekt;
   c. vrsta gradnje: novogradnja;

   d. klasifikacija pomožnega objekta: CC-SI 24205, objekti za preprečitev zdrsa in ograditev – oporni zidovi (kamnita zložba 1);
   e. zahtevnost objekta: manj zahteven objekt;
   f. vrsta gradnje: novogradnja;

   g. klasifikacija pomožnega objekta: CC-SI 24205, objekti za preprečitev zdrsa in ograditev – oporni zidovi (kamnita zložba 2);
   h. zahtevnost objekta: manj zahteven objekt;
   i. vrsta gradnje: novogradnja;

   j. klasifikacija pomožnega objekta: CC-SI 24205, objekti za preprečitev zdrsa in ograditev – oporni zidovi (kamnita zložba 3);
   k. zahtevnost objekta: manj zahteven objekt;
   l. vrsta gradnje: novogradnja.

3. Mnenje velja za presojo usklajenosti gradnje glede skladnosti gradnje s prostorskim aktom, v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja po priloženi dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja;

4. To mnenje velja do spremembe Odloka.

Obrazložitev

Investitor je dne 23.3.2023, po pooblaščencu na Oddelek za okolje, prostor in javno infrastrukturo podal zahtevo za izdajo mnenja za novogradnjo vodohrana, kot del gospodarske javne infrastrukture in podpornega zidu na zemljišču parc št. 5198/11 k.o. Vitovlje. Zahteva je bila dne 21.8.2023 dopolnjena. Zahtevi je bilo priloženo:

- projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja za objekt »NOVOGRADNJA VODOHRANA V VITOVLJAH«, ki jo je izdelal ARHITEKTURNI BIRO NAČRT Katarina Ferizović s.p., št. projekta: 120/2018, z datumom 2018, dopolnitev februar 2023;
- pooblastilo investitorja.

V 4. točki 43. člena Gradbenega zakona je določeno, da se mnenjedajalec opredeli glede skladnosti dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisi iz svoje pristojnosti. Mnenjedajalec glede skladnosti s prostorskim izvedbenim aktom in drugimi predpisi občine je občina na katerem območju se nahaja nameravana gradnja, razen na območju državnega prostorskega načrta.

Iz prostorskega načrta Mestne občine Nova Gorica je razvidno, da spada parc. št. 5198/11 k.o. Vitovlje v enoto urejanja prostora (EUP) VI-08 za katero veljajo splošni in podrobni prostorski izvedbeni pogoji (PIP). Po osnovni namenski rabi prostora spada v območje kmetijskih zemljišč in v območje gozdnih zemljišč. Po podrobnejši namenski rabi med druga kmetijska zemljišča – K2 in gozdna zemljišča – G.

Podrobni PIP za EUP VI-08 določajo, da morajo gradnje in drugi posegi na območjih kulturnih spomenikov in njihovih vplivnih območij upoštevati varstvene režime iz načrtov o njihovih zavarovanjih. Enote KD se varuje na avtentični lokaciji v okviru varovanega območja. Iz vpogleda v prostorski informacijski sistem je razvidno, da se nameravan poseg na zemljišču parc. št. 5198/11 k.o. Vitovlje ne nahaja na območju KD.

V 75. členu Odloka so določene dopustne gradnje ter drugi posegi v prostor na območjih vseh namenskih rab. Če Odlok ali drug predpis ne določa drugače, je na vseh vrstah namenskih rab dopustna gradnja naslednjih objektov oz. naslednji posegi v prostor:

- gradbeno inženirski objekti, ki so po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena uvrščeni v skupini:
  a) daljinski cevovodi, daljinska (hrbtenična) komunikacijska omrežja in daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi, s pripadajočimi objekti in priključki nanje ter
  b) lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja, s pripadajočimi objekti in priključki nanje;
- gradnja podzemnih stavb povsod tam, kjer in v kakršnem obsegu to dopuščajo geomehanske razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnosti objektov, če to ne ovira izpolnjevanja osnovnih funkcij ureditve na terenu ter ni v nasprotju z drugimi predpisi.

Gradnja vodohrana se uvršča med dopustne posege na območjih vseh namenskih rab kot gradbeno inženirski objekt – lokalni cevovodi s pripadajočimi objekti in priključki nanje. Objekt bo vkopan in bo skladen z dopustno gradnjo na območju vseh namenskih rab. Kot pomožni objekt vodohranu se izvedejo tri kamnite zložbe (oporni zidovi) – manj zahtevni objekti, ki so nujni zaradi same ureditve dostopa in omogočajo vzdrževanje objekta. Oporni zidovi dodatno preprečujejo zdrs zemljine, zato je gradnja dopustna skladno s 66. členom Odloka, ki določa, da so na erozijskih in plazljivih območjih dopustni vsi zaščitni ukrepi, ki služijo stabiliziranju terena.

44. člen Odloka določa odmike objektov od sosednjih zemljišč. Razmiki med stavbami morajo biti najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno tehnični, požarno varnostni, sanitarni in drugi pogoji ter da sta možna vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele objekta. Najbolj izpostavljen del novega objekta (nad in pod terenom) mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen pri zahtevnih in manj zahtevnih objektih najmanj 4 m. Gradbeno inženirski objekti, ki niso stavbe in so del omrežij gospodarske javne infrastrukture, se lahko gradijo do parcelne meje. Oporni zid lahko sega do parcelne meje. Če je sosednje zemljišče javna cesta, je najmanjši odmik ograje ali opornega zidu od ceste 1,0 m, razen, če upravljavec ceste soglaša z manjšim odmikom.
Če so odmiki objektov od meja sosednjih parcel manjši od zgoraj določenih, je potrebno v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja podati utemeljitev posega ter predložiti soglasje lastnikov sosednjih parcel.

Vodohran bo od sosednjih zemljišč, ki niso v lasti investitorja oddaljen več kot 4 m. Oporni zid (kamnita zložba 1) bo zgrajen do parcelne meje zemljišča javne ceste parc.št. 5273/1 k.o. Vitovlje. Za manjši odmik od 1 m bo potrebno pridobiti soglasje upravljalca ceste.

Novogradnja je oblikovno skladna s 46. členom Odloka, ki določa, da morajo vsi objekti in prostorske ureditve spoštovati kvaliteto naravnega in grajenega kulturnega prostora ter morajo biti oblikovani po načelu dobre arhitekturne prakse ter nalaga, da morata biti barva in tekstura fasade objekta določeni v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.
Nov gradbeno inženirski objekt bo vkopan v teren, delno dvoetažen, z dostopom s terena v gornjo etažo. Objekt bo vkopan, zaključen z zeleno streho, ki bo z nasutjem prešla v raščen teren. Ob vidni prednji fasadi bodo ob objektu položene prane plošče.

Parcela objekta je po Odloku definirana kot zemljišče, sestavljeno iz ene ali več celih zemljiških parcel, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu. 51. člen Odloka določa, da parcela tistega objekta, ki se lahko gradi le na stavbnih zemljiščih, mora biti v celoti vključena v območje stavbnih zemljišč.
Predvidena gradnja je dopustna tudi izven stavbnih zemljišč. Parcela objekta je sestavljena iz ene cele zemljiške parcele št. 5198/11 k.o. Vitovlje in znaša 544 m2.

Varovalne pasove posameznih infrastrukturnih omrežij določa 55. člen Odloka. V varovalnih pasovih posameznih infrastrukturnih omrežij je dopustna gradnja objektov in naprav ter drugi posegi v prostor v skladu z določili Odloka in drugih predpisov ter na podlagi projektnih pogojev in s soglasjem pristojnega upravljavca infrastrukturnega omrežja. Posegi v varovalni pas ne smejo ovirati gradnje, obratovanja ali vzdrževanja omrežja.

Iz prejete dokuemntacije izhaja, da se predvidena novogradnja nahaja v varovalnem pasu ceste – JP javna pot 785951 in varovalnem pasu vododvoda. Za vse posege v varovalnih pasovih infrastrukturnih omrežij bo potrebno pridobiti soglasje.

56. člen Odloka določa, da se območja in objekti ohranjanja narave, ki so razglašeni z odloki ali določeni s posebnimi predpisi, varujejo v skladu z določili predpisov, ki jih ta odlok povzema. Iz prostorskega plana Mestne občine Nova Gorica je razvidno, da spadajo zemljišča v območje Nature 2000 – Vipavski rob. Za posege na območja ohranjanja narave je treba pridobiti mnenje pristojnega organa za varovanje narave.

Varstvo vodnih virov določa 61. člen Odloka. Območja varstva vodnih virov, ki so razglašena z načrti ali določena s posebnimi predpisi, se varujejo v skladu z določili predpisov s področja upravljana z vodami.
Zemljišče parc. št. 5198/11 k.o. Vitovlje s severovzhodnim delom posega v II. varstvenem režimu - Vitovlje. Z nameravano gradnjo se v varstveni režim ne posega.
Za posege v prostor na vodovarstvenem območju je treba pridobiti soglasje organa, pristojnega za upravljane z vodami.

Iz 62. člena Odloka izhaja, da je potrebno pri gradnji objektov in drugih prostorskih ureditvah upoštevati predpise s področja varstva tal. Pri gradnji objektov in pri drugih prostorksih ureditvah je treba v največji možni meri ohranjati reliefne oblike ter urejati poškodovana ali raglajena tla na način, da se ohranja oziroma obmovi njihova plodnost in da so ustrezno zaščitena z vegetacijo. Pri gradnji objektov je treba zgornji, rodovitni sloj tal odstraniti in deponirati ločeno od nerodovitnih tal ter ga uporabiti za rekultivacije, zunanje ureditve ali izboljšanje drugih kmetijskih zemljišč.
Projektant v dokmentaciji navaja, da bo po končanih delih celotna površina nasipa in zasipa vodohrana zatravljena in zaščitena pred erozijo. Zgornji, rodovitni sloj bo odstranjen in deponiran ločeno od nerodovitnih tal ter uporabljen za rekultivacijo in zunanjo ureditev.

66. člen določa erozijska in plazljiva območja, opredeljena s posebnimi predpisi, ki se varujejo v skladu z določili predpisov s področja upravljanja z vodami. Gradnja objektov in izvajanje dejavnosti morajo biti usklajene z omejitvami iz področne zakonodaje. Iz prostorskega informacijskega sistema (PISO) je razvidno, da se bo obravnavani poseg izvajal na plazljivem območju, ki je z vidika plazljivosti uvrščeno v razred »PL4 – plazljivo – pretežno nestabilno« in na erozijskem območju »opozorilno območje – običajni zaščitni ukrepi«. O potrebi priložitve geotehničnega elaborata odloči odgovorni projektant gradbenih konstrukcij. Na območjih pretežno nestabilnega terena mora biti načrtu za pridobitev gradbenega dovoljenja priložen tudi geotehnični elaborat.
Za vse posege v erozijskih in plazljivih območjih je potrebno pridobiti soglasje pristojnih služb.
Iz dokumentacije izhaja, da je bil za nameravan poseg izdelan geološko geotehnični elaborat št. 012-SK/20212, ki ga je izdelalo podjetje Geotrias d.o.o..

Za varstvo pred požarom, skladno z zahtevami podanimi v 68. členu Odloka, bodo pri gradnji objekta in pri urejanju prostora upoštevani prostorski, gradbeni in tehnični predpisi, ki urejajo varstvo pred požarom.
Objekt zagotavlja v primeru požara zadostno količino vode za gašenje. V neposredni bližini ni objektov, ki bi bili ob morebitnem primeru požara ogroženi. Manipulativne površine za intervencijska vozila bodo zagotovljene na dvorišču pred vhodom v objekt.

Projektantka ograjo višine 2,2 m v dokumentaciji obravnava kot enostaven objekt. Za gradnjo enostavnega objekta gradbeno dovoljenje ni potrebno, zato se v mnenju o tem objektu ne izrekamo.

Pri pregledu v dokumentaciji podanega opisa skladnosti gradnje z izvedbenim prostorskim aktom občine ugotavljamo, da je nameravana gradnja sprejemljiva.

V skladu z določili zakonodaje s področja gradbeništva velja mnenje samo za presojo skladnosti gradnje s prostorskim izvedbenim aktom občine. To mnenje ne nadomešča drugih mnenj in soglasij, ki urejajo gradnjo na zemljišču predmetne obravnave in izhajajo iz pristojnosti občine, državnega organa oziroma področnih nosilcev javnih pooblastil.

Mnenje preneha veljati ob uveljavitvi sprememb in dopolnitev Odloka. Ob tem opozarjamo, da je sprememba Odloka v teku.

Mnenje je na podlagi 44. člena Gradbenega zakona, plačila upravne takse, povračila stroškov ali drugih plačil prosto.

Pripravil(a):

Neja Pavlin
Svetovalka za okolje in prostor

Nataša Ipavec
Višja svetovalka za urejanje prostora in urbanizem

MESTNA OBČINA NOVA GORICA
Št. dok.: 3512-0091/2023 - 6
Podpisnik: NATAŠA IPAVEC
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2
Št. potrdila: 00F9F638D00000000057298037
Veljavnost: 15.11.2027
Datum in ura: 29.08.2023 11:02 Dokument je elektronsko podpisan.

Vročiti:

- ARHITEKTURNI BIRO NAČRT Katarina Ferizović s.p., Vipavska cesta 4, 5270 Ajdovščina, katarina.ferizovic@siol.net – po e-pošti

V vednost:

- Medobčinska uprava Mestne občine Nova Gorica, Občine Ajdovščina in Občine Brda, medobcinska.uprava@nova-gorica.si – po e-pošti
- Oddelek za gospodarstvo in gos. javne službe, martina.remec-pecenko@nova-gorica.si – po e-pošti