

# MNENJE PRISTOJNEGA MNENJEDAJALCA

naziv mnenja

Mnenje glede skladnosti DGD z občinskimi prostorskimi akti

<b>MNENJEDAJALEC</b>	
navedba mnenjedajalca	Občina Šempeter-Vrtojba
naslov	Trg Ivana Roba 1a, 5290 Šempeter pri Gorici
št. mnenja	3514-32/2023-2
datum	3. 1. 2024
predpis oz. podlaga za mnenje	Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Mestno središče v Šempetru (Ur. l. RS št. 30/2010, 23/2015) – v nadaljevanju OPPN SKLEP o lokacijski preveritvi »Zdravstveni dom in kulturna dvorana v Šempetru pri Gorici« (Ur. l. RS št. 42/2023) – v nadaljevanju LP Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Šempeter-Vrtojba (Ur. l. št. 7/2014, 21/2014, 81/2015 in 53/2023) – v nadaljevanju OPN
postopek vodila	Blanka Šuler, univ. dipl.inž.arh.
podpis	
odgovorna oseba mnenjedajalca	občinska urbanistka Blanka Šuler, univ. dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 0158
podpis	 
<b>INVESTITOR</b>	
ime in priimek ali naziv družbe	Občina Šempeter-Vrtojba
naslov ali poslovni naslov družbe	Trg Ivana Roba 1a, 5290 Šempeter pri Gorici
<b>POOBlašČENEC</b>	
ime in priimek ali naziv družbe	ACMA d.o.o.
naslov ali poslovni naslov družbe	Lokarjev drevored 1, 5270 Ajdovščina
<b>PODATKI O GRADNJI</b>	
naziv gradnje	Kulturna dvorana in Zdravstveni dom Šempeter
kratek opis gradnje	Občina Šempeter-Vrtojba namerava z rušitvijo poslovnega objekta, rekonstrukcijo, spremembo namembnosti in prizidavo obstoječih objektov kulturne dvorane in hotela Šanpier vzpostaviti enoten objekt s programom kulturne dvorane in zdravstvenega doma.
<b>PODATKI O DOKUMENTACIJI</b>	
številka projekta	2021-23
datum izdelave	februar 2023, dopolnitev december 2023
projektant (naziv družbe)	ACMA d.o.o.
<b>POROČILO O VPLIVIH NA OKOLJE</b>	

podatki se vpišejo. kadar gre za objekt z vplivi na okolje

številka poročila /

datum izdelave poročila /

izdelovalec poročila /

## MNENJE O SKLADNOSTI NAMERAVANE GRADNJE

Predložena dokumentacija oz. zahteva investitorja



JE SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca

## POGOJI ZA PRIPRAVO PZI, GRADNJO IN UPORABO OBJEKTA

pogoji za PZI /

pogoji za izvajanje gradnje /

pogoji za uporabo objekta /

## OBRAZLOŽITEV MNENJA

obrazložitev mnenja  
(pravna utemeljitev)

Investitor je dne 11. 12. 2023 po pooblaščenju podal vlogo za mnenje o skladnosti s prostorskim izvedbenim aktom občine, vloga se nanaša na nameravano gradnjo kulturne dvorane in zdravstvenega doma v Šempetru pri Gorici na zemljišču parcel št. 3051/2, 3051/3, 3051/5, 3051/6, 3051/7, 3051/13, 3051/14, 3051/16, 3051/17, 3052/5, 3052/19, 3059/10, 3059/12, 3059/13 k.o. 2315 Šempeter. Vlogi je bil priložen DGD ter pooblastilo investitorja.

GZ-1 v prvem odstavku 43. člena določa, da investitor pred vložitvijo zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja pridobi mnenje pristojnih mnenjedajalcev.

Za v DGD nameravano gradnjo je pridobitev gradbenega dovoljenja potrebna, saj gre za odstranitev, rekonstrukcijo, spremembo namembnosti in prizidavo.

GZ-1 v četrtem odstavku 43. člena določa, da se mnenjedajalec opredeli glede skladnosti dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisi iz svoje pristojnosti.

Občina je mnenjedajalec glede skladnosti dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja z določili občinskih prostorskih izvedbenih načrtov in drugih občinskih predpisov.

obrazložitev mnenja  
(strokovna utemeljitev)

V DGD obravnavana gradnja se bo izvajala na območju, za katerega veljajo pogoji OPPN in sklep o LP. Glede normativov za izračun minimalno potrebnega števila parkirnih mest veljajo pogoji iz OPN. Nameravana gradnja se nahaja znotraj enote urejanja prostora ŠE 67 po OPN. Podrobnejša namenska raba: Cu - osrednja območja centralnih dejavnosti. Nameravana gradnja se nahaja na lokacijah št. 10 in 11 po OPPN.

Obrazložitev mnenja skladnosti z OPPN oziroma s sklepom LP in OPN je podana v spodnjih vrsticah, kjer so podane obrazložitve za odstavke posameznih členov, kadar le-ti vsebujejo pogoje, ki vplivajo na vrsto gradnje, namembnost, umestitev, velikost in oblikovanje objektov kot do prikazani v DGD. V ostalih primerih je od navedbi odstavka zapisan znak / in obrazložitev, v kolikor je potrebna.

1.-3. člen /

4. člen V DGD obravnavani posegi se nahajajo v kareju 1: osrednje območje – plac.

5. člen

(1) Odstranitev objektov, rekonstrukcija objektov, gradnja novih objektov ter sprememba namembnosti so dopustne vrste gradenj.  
(2) Dovoljene so tudi: poslovne stavbe, stavbe za osebne storitve, stavbe za kulturo in razvedrilo, ... in druge stavbe, ki služijo dejavnostim na območju OPPN. Na območju OPPN so prisotne dejavnosti s področja zdravstva (zdravstvene ambulante).  
(3) Dopustne so tudi ostale centralne dejavnosti. Zdravstvo in kultura spadata med centralne dejavnosti. Dodatne omejitve dopustnih dejavnosti za posamezne lokacije so določene v 7. členu.  
Okolje zaradi v DGD predvidenih posegov ne bo preobremenjeno s hrupom in nevarnimi odpadki (ustrezno zbiranje in odvažanje), arhitekturni vzorec bo enak kot ga predvideva OPPN.

6. člen

(1) V DGD predvideni posegi izpolnjujejo pogoj FSI max. 1,1.  
(2) /  
(3) Dopustna je rekonstrukcija (v času sprejemanja OPPN je definicija rekonstrukcije takrat veljavnega ZGO-1 obsegala tudi prilagajanje objekta spremenjeni namembnosti), rušitev, novogradnje (prizidave, nadzidave).  
(4) OPPN podaja podrobnejše pogoje za posebne lokacije, kamor spadata tudi lokaciji št. 10 in 11.  
(5) Klet je obstoječa. Potek komunalnih vodov je v DGD upoštevan.

7. člen

(1) Podrobni pogoji za posebne lokacije št. 1 – 13 so prikazani v grafičnem delu OPPN in opisani v tekstualnem delu OPPN.

	<p>(2) /</p> <p>(3) V DGD je predvidena uporaba sodobnih materialov, vključevanje predvidene stavbe, ki je zasnovana po principu adicije stavbnih mas, v mestni ambient je ustrezno.</p> <p>(4) /</p>
Pogoji za kare 1: Osrednje mestno območje - plac	<p>(1) Za lokacijo št. 10 OPPN predvideva rušitev v času sprejema OPPN obstoječe stavbe in gradnjo hotela Šanpier. Vse navedeno je že izvedeno, v DGD je predvidena sprememba namembnosti stavbe hotela, glede programa predvidene stavbe so upoštevane splošne določbe glede dejavnosti.</p> <p>Za lokacijo št. 11 OPPN predvideva prizidavo kulturne dvorane/kinodvorane s parkiranjem na zemljišču stavbe ter v sklopu javnih površin, kar vsebinsko ustreza vsebini DGD.</p> <p>(2) – (3) /</p> <p>(4) Severno od predvidene kulturne dvorane so v DGD predvidene tlakovane površine.</p> <p>(5) /</p>
8. - 9. člen	/
10. člen	<p>(1) V DGD predvideni posegi mestoma odstopajo od odmikov iz grafičnega dela OPPN. V grafičnem delu OPPN so odmiki opredeljeni z gradbenimi mejami, odstopanje od gradbenih meja dopušča sklep o LP.</p> <p>Odstopanje za lokacijo št. 10 vključuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dozidavo vertikalnih komunikacij za potrebe programa Zdravstvenega doma oziroma zdravstveno dejavnost izven gradbene meje na mestu predhodno odstranjenega požarnega stopnišča ob JZ fasadi hotela;</li> <li>- preseganje gradbenih mej zaradi izvedbe energetske sanacije stavbe;</li> <li>- gradnjo nadstrešnice pred vhodom v bodočo Kulturno dvorano.</li> </ul> <p>Odstopanje od grafično določene gradbene meje za lokacijo št. 11. vključuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- preseganje gradbene meje za pritlično etažo na SZ delu stavbe;</li> <li>- preseganje gradbenih mej zaradi izvedbe energetske sanacije stavbe.</li> </ul> <p>(2) /</p> <p>(3) Na DGD bo pridobljeno mnenje upravljavca lokalnih cest.</p> <p>(4), (5) Na DGD je pridobljeno mnenje upravljavcev javne infrastrukture z varovalnimi pasovi na območju gradenj, odmiki so upoštevani. Uredba o območju za določitev strank v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ne velja več.</p> <p>(6) /</p>
11. člen	Za lokaciji 10 in 11 se posegi lahko vršijo na parcelah obstoječih stavb, kar je glede na javno funkcijo obeh stavb upoštevano.
12. člen	/
13. člen	<p>(1) - (5)/</p> <p>(6) V obstoječi nestanovanjski stavbi hotela Šanpier je predvideno opravljanje zdravstvene dejavnosti ter v delu dejavnosti kulturne dvorane. Na dani lokaciji ni tehničnih možnosti za zagotovitev ustreznega števila parkirnih mest na lastni parceli, člen v postopkih pridobivanja upravnih dovoljenj omogoča upoštevanje uporabe javnih parkirišč.</p> <p>Obstoječa nestanovanjska stavba kinodvorane ima možnost uporabe javnih parkirišč zapisano v 7. členu.</p> <p>(7) /</p> <p>(8) Urgentni dovozi so v DGD zagotovljeni.</p>
14. člen	<p>Priključki so obstoječi, obdelani so v DGD, pridobljena so mnenja upravljavcev, upoštevajo potek ostalih komunalnih vodov.</p> <p>TP pri Kulturnem domu je izvedena.</p> <p>V DGD je predvideno ločeno zbiranje in odvoz nevarnih odpadkov (zdravstvena dejavnost).</p>
15. - 17. člen	/
18. člen	/ Pogoji določeni v področnih predpisih.
19. člen	<p>Objekti ležijo v območju velike, srednje in ostale poplavne nevarnosti. V izdelavi je nova hidrologija za potrebe celovite hidrološko-hidravlične študije na porečju Vipave, v DGD bodo prevzeti oziroma upoštevani podatki nove hidrologije oziroma nove študije.</p> <p>Nivo pritličja omenjenih objektov je na koti, ki je zavarovana pred vplivi meteornih in povratnih kanalizacijskih voda. V zvezi s preprečevanjem poplavljanja bodo izvedeni ustrezni ukrepi, kot npr. vgradnja nepovratnih loput na kanalizacijske vode ipd. Izdelana je bila hidravlična presoja vpliva predvidenih posegov na poplavno varnost s št. 5-2/23-H, za datumom marec 2023, ki jo je izdelalo podjetje Hidrolab d.o.o., pooblaščen inženir dr. Matej Uršič, univ.dipl.inž.vod in kom.inž, ki dokazuje skladnost objekta z zahtevami iz projektnih pogojev Direkcije RS za vode. V okviru hidravlične presoje so prikazani prerezi skozi objekt z vnesenimi starimi in novimi nivoji poplavnih voda. Predvideni so naslednji omilitveni</p>

	<p>ukrepi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protipoplavne vodotesne zagatnice na vhodu na rampo podzemne garaže.</li> <li>- Nadvišanje obodnega zidca do 5 cm nad koto Q500 ob stopnicah ob vhodu v tehnični prostor, ki se nahaja pod tribuno kinodvorane.</li> </ul> <p>K DGD bo pridobljeno mnenje Direkcije RS za vode.</p>
20. člen	/ Pogoji določeni v področnih predpisih.
21. člen	/
22. člen	/
23. člen	<p>V DGD je obrazložena usklajenost predvidenega posega s pogoji OPPN, podan je izračun FSI, izračun potrebnih parkirnih mest po normativih OPN. Obrazložena je ureditev na mejah z javnimi površinami – gre za stavbo z javnim programom.</p>
24. - 29. člen	/
<p>grafični del OPPN – načrt parcelacije s podatki za zakoličbo</p>	<p>V DGD predvideni posegi mestoma odstopajo od gradbenih mej, prikazanih v grafičnem delu OPPN, odstopanja dopušča sklep o LP (glej obrazložitev 10. člena!).</p> <p>V DGD predvideni posegi mestoma odstopajo od predpisane etažnosti, prikazane v grafičnem delu OPPN, odstopanja dopušča sklep o LP in sicer:</p> <p>za lokacijo št. 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- izrabo obstoječe podstrešne etaže stavbe;</li> <li>- etažnost P+3 na območju predvidenih vertikalnih komunikacij in nadzidavo pripadajočega dela podstrešne etaže zaradi povezave predvidenih vertikalnih komunikacij z obstoječo podstrešno etažo.</li> </ul> <p>za lokacijo št. 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vzpostavitev medetaže v delu stavbe in s tem preseganje etažnosti na delu stavbe.</li> </ul>