



Številka: 3513-9/2022-3
Šempeter pri Gorici, 10. januar 2023

ACMA d.o.o.
Lokarjev drevored 1
5270 Ajdovščina

Zadeva: Kulturna dvorana in Zdravstveni dom Šempeter – projektni pogoji

Na Občino Šempeter-Vrtojba ste 30. novembra 2022 po pooblastilu Občine Šempeter-Vrtojba, št. 411-1/2021-8, z dne 29. 11. 2021, poslali vlogo za projektne pogoje za novogradnjo – prizidavo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti stavb obstoječe kulturne dvorane in hotela Šanpier na p. št. 3051/2, 3051/3, 3051/5, 3051/6, 3051/13, 3051/14, 3051/16, 3051/17, 3052/5, 3059/10 in 3052/19 k.o. 2315 Šempeter.

Vlogi je bila priložena idejna zasnova (IZP Kulturna dvorana in Zdravstveni dom Šempeter, št. projekta 2021-23, projektant ACMA d.o.o., Lokarjev drevored 1, 5270 Ajdovščina, avgust 2022).

Upoštevajoč vsebino zgoraj navedene idejne zasnove vam v nadaljevanju na podlagi 42. člen Gradbenega zakona (Ur. l. RS št. 199/21) posredujemo projektne pogoje za področje skladnosti s prostorskimi akti Občine Šempeter-Vrtojba in projektne pogoje z vidika varovanja občinskih cest.

Veljavni prostorski akti

Na območju, kjer se nahajajo zgoraj naštetih parcele, za gradnjo veljajo določila Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Mestno središče v Šempetru (Ur. l. RS št. 30/2010, 23/2015) – v nadaljevanju OPPN.

Za izračun potrebnega števila parkirnih mest se OPPN veže na vsakokratna določila odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Šempeter-Vrtojba (Ur. l. št. 7/2014, 21/2014 in 81/2015) – v nadaljevanju OPN.

Podatki iz OPN

Namenska raba parcel: stavbno zemljišče.

Podrobnejša namenska raba: Cu – osrednja območja centralnih dejavnosti.

Enota urejanja prostora: ŠE 68

Način urejanja: OPPN

Podatki iz OPPN

Lega: 1/osrednje območje – plac

Parcele so v OPPN posebej obdelane kot lokacija št. 10 (hotel Šanpier) in lokacija št. 11 (Kulturna dvorana).

Pogoji iz OPPN

Vrste gradenj (5. člen OPPN)

V skladu s pogoji OPPN so dopustne tudi : odstranitve dela objektov, rekonstrukcija, gradnja novih objektov ter spremembe namembnosti objektov.

Dejavnosti (5. člen OPPN)

Dopustne so stanovanjske, poslovne dejavnosti, osebne storitvene dejavnosti, gostinske dejavnosti s turističnim programom ter **ostale centralne dejavnosti**. Znotraj območja se lahko umešajo dejavnosti, ki so okoljevarstveno sprejemljive za okolje mestnega značaja z vidika obremenjevanja okolja s hrupom, nevarnimi odpadki in ki ne motijo urbanističnega in arhitekturnega vzorca ambienta starega mestnega jedra. Pod temi

pogoji so izjemoma dopustne tudi proizvodne dejavnosti, ki so programsko vezane na ponudbo središča naselja (avtomehanična, avtoličarska delavnica, proizvodnja piva, pekarna ipd.). V primeru dvoma o primernosti dejavnosti občina na podlagi podatkov investitorja pripravi strokovno mnenje. Dodatne omejitve dopustnih dejavnosti za posamezne lokacije so določene v 7. členu.

Opomba: Med dopustnimi dejavnostmi so našteje ostale centralne dejavnosti. Zdravstvene dejavnosti in družbene dejavnosti spadajo med centralne dejavnosti naselij.

Vrste objektov (5. člen OPPN)

Člen dopušča tudi stavbe za kulturo in razvedrilo, za bolnišnično in zavodsko oskrbo ter druge stavbe, ki služijo dejavnostim na območju OPPN.

Opomba: na območju OPPN so prisotne dejavnosti zdravstvenih ambulant. Centralne dejavnosti so na območju OPPN dopustne.

Splošne omejitve (6. člen OPPN)

Za celotno območje OPPN velja, da je faktor FSI omejen na 1. Izjemoma je ob dodatnih utemeljitvah dovoljen FSI 1,1. Faktor izrabe zemljiške parcele (FSI) se določi kot razmerje med bruto tlorisno površino vseh nadzemnih etaž objekta in površino zemljiške parcele, ki pripada objektu. V vsoto bruto etažnih površin se upoštevajo tudi površine nezahtevnih, enostavnih in servisnih objektov k osnovnemu objektu.

Opomba: za izračun FSI je potrebno upoštevati parcele, ki so v elaboratu lokacijske preveritve opredeljene območje LP (3051/7, 3051/5, 3051/14, 3051/13, 3051/2, 3051/6, 3051/16, 3052/5, 3052/19, 3059/10, 3059/12, 3059/13, 3051/3, 3051/17, vse k.o. Šempeter).

Regulacijska linija (RL) je meja, ki ločuje javne površine od površin v pol javni oziroma privatni lasti – opredelitev je določena na območju lokalov, ki lahko izven lokala ob cestnem prostoru urejajo gostinske terase/tržnico. Ostale regulacijske črte, kot so določene v grafičnem delu, imajo enak pomen kot je opredeljeno v Uredbi o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 112/04).

Opomba: za obravnavano lokacijo so določene gradbene meje (pritličje, nadstropje).

Obstoječi objekti se lahko rekonstruirajo ali se porušijo in gradijo na novo (nadomestna gradnja), prav tako so na parcelah obstoječih objektov dopustne novogradnje (prizidave, nadzidave, samostojni objekti), vse v okviru upoštevanja splošnih omejitev, odmikov od sosednjih parcel, omejitev, vezanih na potek infrastrukture, in dopustnih odstopanj, določenih z odlokom OPPN.

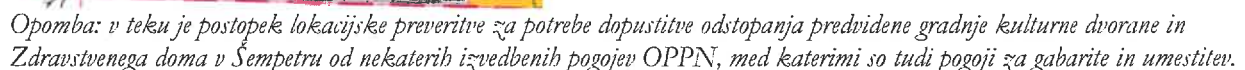
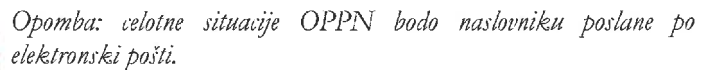
Opomba: rekonstrukcija po ZGO-1, ki je veljal v času sprejetja OPPN, vključuje tudi prilagajanje objekta spremenjeni namembnosti.

Za posamezne lokacije, kjer se načrtuje gradnja novih objektov, so lokacijski pogoji za gradnjo podrobno obravnavani (lokacije 1–13).

Opomba: gre za lokacijo št. 10 in št. 11.

Maksimalni gabariti in umestitev (7. člen OPPN)

Podrobni pogoji za maksimalne gabarite in umestitev objektov novogradenj na lokacijah 1–13 so prikazani v grafičnem delu načrta in so opisani v tekstualnem delu načrta.



Za objekte novogradenj na lokacijah 1–12 naj bo izhodišče primerna raba sodobnih fasadnih materialov, ki se bodo na estetski način vključili v celotno vizualno podobo mestnega ambianta.

Lokacija št. 10: rušitev in gradnja novega objekta na območju gostinskega objekta Šanpjer s turističnimi sobami z možnostjo ureditve do dveh stanovanj po veljavnem gradbenem dovoljenju. Ob južni fasadi se predvidi izvedba požarnega stopnišča.

Zato smo za dano lokacijo preverili določila v času sprejema OPPN (v spremembah in dopolnitvah iz leta 2015 se pogoji za gradnjo na lokaciji št. 10 niso spremenili) nadrejenega akta:

- Seveda tudi trenutno nadrejeni prostorski akt – OPN – na podrobnejši namenski rabi Cu dopušča družbene dejavnosti in dovoljuje gradnjo stavb splošnega družbenega pomena (91. člen OPN).*

Lokacija št. 11: prizidava kulturne dvorane/kinodvorane. Parkiranje zagotoviti na zemljišču objekta in/ali podzemno ter v sklopu javnih površin. V primeru spremembe namembnosti objekta je adaptacija oziroma

gradnja novega objekta dopustna le v okviru gabaritov obstoječega objekta, parkiranje pa je potrebno zagotoviti v okviru parcele objekta.

Odmiki (10. člen OPPN)

Na lokacijah 1–13 se upoštevajo odmiki iz grafičnega dela načrta (Zakoličbena situacija), ki so opisani v obrazložitvi načrta.

Pri gradnji vseh objektov je glede odmikov od javnih cest potrebno upoštevati določila Odloka o ureditvi cestnega prometa (Uradni objave OKO št. 16/99). Varovalni pas se meri od zunanega roba cestnega sveta in je na vsako stran širok: pri lokalni cesti 8 m, pri javni poti 6 m, pri javni poti za kolesarje 3 m, pri glavni mestni cesti 12 m, pri zbirni mestni ali krajevni cesti 10 m in pri mestni ali krajevni cesti 8 m.

Gradnja in rekonstrukcija gradbenih objektov ter postavljanje kakršnih koli drugih objektov in naprav v varovalnem pasu občinske ceste so dovoljeni le, ko s tem ni moteno polje preglednosti ceste.

Pri gradnji vseh objektov je potrebno upoštevati odmike od javne komunalne infrastrukture in komunalnih naprav v skladu z Uredbo o območju za določitev strank v postopku izdaje gradbenega dovoljenja (Uradni list RS, št. 37/08) in odmike v skladu s 14. členom tega odloka.

Za gradnjo v varovalnem pasu ceste ali komunalnega objekta je potrebno k projektnim rešitvam pridobiti soglasje upravljalca.

Mirujoči promet (13. člen OPPN, 7. člen OPPN)

Mirujoči promet: za vsak novozgrajen oziroma načrtovan objekt mora biti v sklopu zemljiške parcele zagotovljenih dovolj parkirnih mest glede na velikost in vrsto dejavnosti v objektu, pri čemer se za izračun potrebnih parkirnih mest uporabljajo določila Odloka o Občinskem prostorskem načrtu (Uradni list RS, št. 7/14, 21/14) z vsakokratnimi spremembami. V primeru dvoma se lahko za izračun uporabi tudi Priročnik s tehničnimi normativi za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin (Fagg, Ljubljana, 1991). V primeru skupnega parkirišča za objekte z različnimi dejavnostmi se ob izračunu potrebe po parkiranju upošteva izmenična uporaba naprave in v tem primeru mora zmogljivost naprave pokriti največje potrebe po istočasnem parkiranju na napravi.

V kolikor se v obstoječi nestanovanjski stavbi ali nestanovanjskemu delu obstoječe stavbe opravlja dejavnost ali načrtuje opravljanje dejavnosti in stavba nima tehničnih in prostorskih možnosti za ureditev zadostnega števila parkirnih mest na lastni parceli, je v postopkih pridobivanja upravnih dovoljenj za potrebe opravljanja dejavnosti dopustno upoštevati uporabo javnih parkirišč ob spoštovanju splošnih pogojev uporabe javnih parkirišč. Če imajo v postopku načrtovanja predvideni posegi za posledico okrnitev možnosti parkiranja na parceli stavbe, upoštevanje uporabe javnih parkirišč namesto uporabe s posegi zasedene površine ni dopustna.

Lokacija št. 11: prizidava kulturne dvorane/kinodvorane. Parkiranje zagotoviti na zemljišču objekta in/ali podzemno ter v sklopu javnih površin.

Komunalni odpadki (14. člen OPPN)

Za ravnanje s komunalnimi odpadki na obravnavanem območju je urejeno organizirano zbiranje in odvoz le-teh. Obvezno morajo programi, pri katerih nastajajo organski, biološki ali nevarni odpadki poskrbeti za skladiščenje in odvoz na podlagi pogodbe s pooblaščenno organizacijo.

Varstvo naravnega in življenjskega okolja (16. člen OPPN)

Pogoji varstva okolja morajo biti usklajeni z zakonskimi predpisi, ki se nanašajo zlasti na: varstvo naravne in kulturne dediščine, zagotavljanje ustreznega varstva naravnega in življenjskega okolja, zagotavljanje kakovosti naravnih prvin in preprečevanje in zmanjševanje obremenitev v okolju. Posegi v prostor so možni le, kolikor ne prekoračujejo zakonsko predpisanih emisijskih vrednosti. Pristojni upravni organ lahko glede na naravo predvidenega posega na določeni lokaciji zahteva izdelavo strokovne ocene vplivov na okolje, ki jih lahko povzroči načrtovani poseg.

Varstvo pred potresi (18. člen OPPN)

Območje spada v VII.–VIII. stopnjo seizmične ogroženosti, zato je treba gradnje statično prilagoditi navedeni stopnji seizmičnosti. Ojačitev prve plošče ali zagotovitev gradnje zaklonišč ni obvezna (68. člen Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06 in Uredba o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96), saj je Šempeter naselje z manj kot 5000 prebivalcev.

Poplavna varnost (19. člen OPPN)

Pri načrtovanju posegov na vodnih in priobalnih območjih ter v poplavnih območjih je potrebno upoštevati določila Zakona o vodah (ZV-1A, Uradni list RS, št. 67/02, 110/02 – ZGO-1, 2/04 – ZZdrI-A, 41/04 – ZVO-1 in 57/08), Uredbe o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 89/09), Pravilnika o metodologiji za določanje območij, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja, ter o načinu razvrščanja zemljišč v razrede ogroženosti (Uradni list RS, št. 60/07) ter Pravilnika o vsebini vlog za pridobitev projektnih pogojev in pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja (Uradni list RS, št. 25/09).

Struga Vrtojbece prevaja visoke vode od 25 do 50-letne povratne dobe, višje vode prestopijo bregove. Poplavna ogroženost izhaja tudi iz kanalizacijskega sistema, ki je dimenzioniran na intenziteto padavin 2–5 letne povratne dobe.

Za zagotovitev protipoplavne varnosti je pri gradnji objektov potrebno ustrezno dvigniti pritlične prostore in jih tako zavarovati pred meteornimi vodami večjih povratnih dob. Kletni prostori objektov na celotnem območju PN morajo biti varovani pred poplavljanjem zunanjih, drenažnih in povratnih kanalizacijskih voda ob nastopu visokih vod Vrtojbece.

Opomba: Strokovna podlaga, izdelana za potrebe opredelitve poplavnih razredov, ne podaja natančne analize glede poplavnih razmer na obravnavani lokaciji in sprejemljivosti predvidene gradnje v skladu z zakonodajo s tega področja ter ne upošteva vseh novih dejstev, ki so povezana s hidrologijo in hidravličnimi razmerami na porečju reke Vipave.

V izdelavi je nova hidrologija za potrebe celovite hidrološko-hidravlične študije na porečju Vipave, v DGD naj bodo prevzeti oziroma upoštevani podatki nove hidrologije oziroma nove študije.

Na DGD je potrebno pridobiti mnenje oziroma soglasje Direkcije RS za vode.

Požarna varnost (20. člen OPPN)

Upoštevati je potrebno požarno ogroženost naravnega okolja in ukrepe varstva pred požarom (22. člen Zakona o varstvu pred požarom, Uradni list RS, št. 3/07). Ob upoštevanju zakonodaje (Pravilnik o študiji požarne varnosti (Uradni list RS, št. 132/06 in ZGO-1-UPB1, Uradni list RS, št. 102/04) je pri pripravi projektne dokumentacije za gradnjo določenih objektov obvezna izdelava študije požarne varnosti in pridobitev soglasja Uprave RS za zaščito in reševanje k projektu PGD. V nasprotnem primeru se lahko morebitna odstopanja od veljavnih predpisov varstva pred požarom ugotavljajo šele na tehničnem pregledu zgrajenega objekta. Potrebno je zagotoviti viře za zadostno oskrbo z vodo za gašenje (Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov, Uradni list SFRJ, št. 30/91, ter 6., 7. ali 8. člen Pravilnika o požarni varnosti v stavbah, Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05 in 14/07). Iz javnega vodovodnega omrežja se zagotavlja 10 l/s požarne vode. Zaradi preventivnega varstva pred požari (tudi potresi in vojnimi učinki) je treba pri gradnji objektov upoštevati medsebojno zadostno oddaljenost objektov, v strnjeni gradnji pa obvezno zagotoviti protipožarne ločitve. Zagotovljeni morajo biti predpisani odmiki med objekti, ki preprečujejo prenos požara iz objekta na objekt oziroma požarni zidovi, kjer ni možno zagotoviti odnikov. Pri izvajanju del se zagotovijo zadostni odmiki od obstoječih objektov in vodov. Zagotoviti je potrebno pogoje za varen umik ljudi, živali ali premoženja pri požaru ter dostopov, dovozov in delovnih površin za intervencijska vozila. Do objektov je potrebno omogočiti urgentni dostop.

Dopustna odstopanja (22. člen OPPN)

Generalno so pri izvedbi načrta dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, določenih z OPPN, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih, prometnih, lastniških in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, tehničnega, okoljevarstvenega vidika ter z vidika možnosti izvedbe, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere ter varnost ljudi.

Namembnost objektov.

Gradnja na prostoru trgovine/gostinskega lokala – lokacija 4: dopustna namembnost objekta je ureditev tržnice.

Oblikovanje objektov.

Večje spremembe odnikov, gabaritov in odstopanja od predpisanega faktorja izrabe parcele pri rekonstrukcijah, gradnjah na mestu prej porušenega objekta, dozidavah in nadzidavah obstoječih objektov so možni, v kolikor: zaradi tega ni ogrožen javni interes, da poseg ni v nasprotju s pridobljenimi smernicami in mnenji, da predviden poseg pomeni izboljšanje pogojev na zemljiški parceli, da predviden poseg ne poslabšuje pogojev izrabe sosednjih nepremičnin, da objekt ohranja tipiko stavbnega niza (kadar gre za stavbni niz), da je glede tega pridobljeno predhodno soglasje lastnikov sosednjih nepremičnin.

Opomba: v teku je postopek lokacijske preveritve za potrebe dopustitve odstopanja predvidene gradnje kulturne dvorane in Zdravstvenega doma v Sempetru od nekaterih izvedbenih pogojev OPPN, med katerimi so tudi pogoji za gabarite in umestitev ter pogoji za odstopanja.

Parcelacija.

Odstopanja pri parcelaciji so možna, v kolikor le-ta niso v nasprotju s predvideno ureditvijo.

Pogoji za projektno dokumentacijo (23. člen OPPN)

V projektni dokumentaciji je potrebno prikazati usklajenost predvidenega posega z OPPN s prikazom in/ali opisom ustreznosti FSI na dejansko pridobljeni zemljiški parceli, ustreznosti rešitev mirujočega prometa – skupaj z izračunom potrebnih PM glede na načrtovane površine in programe ter ureditev na mejah z javnimi površinami.

Pogoji iz OPN

Dimenzioniranje števila parkirnih mest (55. člen OPN)

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)
Družbene dejavnosti	
Stavbe za kulturo in razvedrilo (gledališča, koncertne hiše, večnamenske dvorane, kino, galerija)	1PM/5sedežev
Stavbe za zdravstveno oskrbo (zdravstveni dom, ambulate, veterinarske ambulate)	1 PM/25 m ² BTP, ne manj kot 2 PM

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 zaščiteni pred vremenskimi vplivi.

Pri določanju PM za objekte z javno funkcijo je treba zagotoviti vsaj 5% parkirnih mest za invalide. 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.

Pogoji z vidika varovanja občinskih cest

Preveriti je potrebno, da stopniščno-dvigalni volumen, ki se bo prizidal Hotelu ne bo oviral preglednosti priključka v podzemno garažo. 110. člen Zakona o cestah - ZCes-2 (Uradni list RS, št. 132/22 in 140/22 – ZSDH-1A) določa: v območju križišča občinskih cest, križišča občinske ceste z železniško progo (preglednostni prostor) ali v območju cestnih priključkov na občinsko cesto (pregledno polje) ter na notranjih straneh cestnih krivin (pregledna berma) ni dovoljeno vzpostaviti kakršne koli vegetacije ali postaviti objekte, naprave in druge predmete ter storiti kar koli drugega, kar bi oviralo preglednost cest, križišča ali cestnega priključka. Preglednost se določa v skladu z določbami priloge 1 Pravilnika o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS, št. 86/09, 109/10 – ZCes-1 in 132/22 – ZCes-2) - v projektu mora biti preglednost prikazana – pregledni trikotnik ter določbami drugih predpisov s področja javnih cest

Veljavnost projektnih pogojev

Projektne pogoje veljajo do prve naslednje spremembe in dopolnitve OPPN.

Pripravila:

Igor Uršič, univ.dipl.inž.gradb.

Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh.

PA PPN ZAPS 0158



Višji svetovalec
Igor Uršič, univ.dipl.inž.gradb.

Poslati:

- ACMA d.o.o., Lokarjev drevored 1, 5270 Ajdovščina

