



REPUBLIKA SLOVENIJA  
UPRAVNA ENOTA NOVA GORICA

Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica

T: 05 330 62 00

E: [ue.novagorica@gov.si](mailto:ue.novagorica@gov.si)

[www.upravneenote.gov.si/nova\\_gorica/](http://www.upravneenote.gov.si/nova_gorica/)

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!  
Podpisnik: Tanja Berginc Cigoj  
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA  
Številka certifikata: 745BA87600000005752F  
Potek veljavnosti: 19. 10. 2026  
Čas podpisa: 04. 07. 2024 15:28  
Št. dokumenta: 351-64/2024-6231-41

Številka: 351-64/2024-6231-41  
Datum: 04. 07. 2024

Upravna enota Nova Gorica izdaja na podlagi 1. odstavka 9. člena Gradbenega zakona (GZ-1, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23) v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo, spremembo namembnosti in prizidavo kulturne dvorane in hotela Šanpier, ki se vodi na zahtevo Občine Šempeter - Vrtojba, Trg Ivana Roba 3a, 5290 Šempeter pri Gorici, ki jo po pooblastilu zastopa ACMA d.o.o., Lokarjev drevored 1, 5270 Ajdovščina, naslednje

## GRADBENO DOVOLJENJE

1. Investitorki Občini Šempeter - Vrtojba, Trg Ivana Roba 3a, 5290 Šempeter pri Gorici se dovoli rekonstrukcijo, spremembo namembnosti in prizidavo kulturne dvorane in hotela Šanpier za izvedbo Kulturne dvorane in zdravstvenega doma Šempeter na parc. 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, vse k.o. 2315 Šempeter.

2. Opis gradnje:

- zahtevnost gradnje: zahteven objekt
- klasifikacija objekta: 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo
- klasifikacija posameznih delov objekta:
  - 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo (43 %)
  - 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo (40 %)
  - 12420 Garažne stavbe (17%)
- površina pod stavbo na stiku z zemljiščem: 1037,2 m<sup>2</sup>
- bruto tlorisna površina: 3425 m<sup>2</sup>
- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 43,3 m x 39,0 m
- višinski gabariti: K + P + 2N + M, najvišja višina +15,40 m nad koto tlaka pritličja, ki je ±0,00 m = 73,92 m.n.v.
- višina (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje višinske kote): 18,6 m
- najvišja višinska kota: 89,3 m.n.v.
- najnižja višinska kota - kota tlaka najnižje etaže: 70,7 m.n.v.
- višinska kota pritličja: 73,9 m.n.v.

Priključki na gospodarsko javno infrastrukturo:

- priključek na javno cesto parc. št. 3047 k.o. Šempeter in priključek na javno cesto parc. št. 3426/4 k.o. Šempeter,
- priključek na NN električno omrežje na parc. št. 3051/16, 3051/3 in 3051/17, vse k.o. Šempeter,
- priključek na javni vodovod na parc. št. 3047 k.o. Šempeter, preko parcele 3051/14 k.o. Šempeter do parc. št. 3051/17 k.o. Šempeter,
- priključek na javno fekalno kanalizacijo na parc. št. 3047 k.o. Šempeter preko parc. št. 3051/14 k.o. Šempeter na parcelo št. 3051/17 k.o. Šempeter,
- odvajanje meteornih voda s priključkom na javno mešano kanalizacijsko omrežje na parc. št. 3047 k.o. Šempeter in javno meteorno omrežje na parc. št. 3052/19 k.o. Šempeter, preko parcel št. 3051/13, 3051/14, 3051/16, 3051/17, 3051/2, 3051/3, 3051/6, 3052/5, 3052/19 in 3059/10, vse k.o. Šempeter,

- priključek na telekomunikacijsko omrežje na parc. št. 3059/10 k.o. Šempeter preko parc. št. 3052/19 k.o. Šempeter in na parc. št. 3047 k.o. Šempeter do omarice na stavbi na parc. št. 3051/17 k.o. Šempeter,
- priključek na plinovodno omrežje na parceli št. 3051/16 k.o. Šempeter do parcele št. 3051/17 k.o. Šempeter.

Minimalni odmiki:

- gradnja do parcelne meje s parc. št. 3051/1 k.o. Šempeter,
- odmik 2,1 m od parc. št. 3051/8 k.o. Šempeter,
- gradnja do parcelne meje s parc. št. 3051/9 k.o. Šempeter,
- odmik 0,6 m od parc. št. 3047 k.o. Šempeter,
- odmik 6,0 m od parc. št. 3050 k.o. Šempeter,
- odmik 11,6 m od parc. št. 3059/7 k.o. Šempeter,
- odmik 12,0 m od parc. št. 3059/8 k.o. Šempeter,
- odmik 16,1 m od parc. št. 3060 k.o. Šempeter,
- odmik 9,2 m od parc. št. 3052/15 k.o. Šempeter,
- odmik 12,0 m od parc. št. 3052/17 k.o. Šempeter,
- odmik 6,5 m od parc. št. 3052/20 k.o. Šempeter,
- odmik 11,3 m od parc. št. 3426/4 k.o. Šempeter.

3. Gradnja mora biti izvedena v skladu s projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) št. 2021-23, z datumom februar 2023, dopolnitev december 2023, dopolnitev marec 2024, ki jo je izdelal ACMA d.o.o., Lokarjev drevored 1, 5270 Ajdovščina.

4. Mnenja h gradnji in pogoji za izvedbo gradnje, vzdrževanje in uporabo objekta:

- mnenje Občine Šempeter-Vrtojba št. 3514-32/2023-2 z dne 3.1.2024 (glede skladnosti s prostorskim izvedbenim aktom občine)
- mnenje Občine Šempeter-Vrtojba št. 3514-34/2023-2 z dne 21.12.2023 (za priključitev na javno cesto in za gradnjo v varovalnem pasu javne ceste)
- mnenje družbe Elektro Primorska d.d., Erjavčeva 22, 5000 Nova Gorica, št. 1459142 (EVPrik – 10154/2023) z dne 27.12.2023 (za električni priključek in gradnjo v varovalnem pasu elektroenergetskega omrežja):
- Pred pričetkom rušenja objekta (parc. št. 3051/2, k.o. Šempeter) je potrebno preurediti potek obstoječega NN voda, ki poteka preko zidnih konzol na tem objektu. Potrebno je zagotoviti nadomestno napajanje obstoječih odjemalcev - ureditev novega NN voda iz TP »Zdravstveni dom Šempeter". Po dostavljeni projektni dokumentaciji je predviden nadomestni podzemni NN vod.
- Zaradi novogradnje na parc. št. 3051/2, 3051/3, 3051/16, 3059/10, vse k.o. Šempeter, je potrebno zaradi bližine obstoječe elektro kableske kanalizacije ter podzemnih SN 20 kV in NN kablovodov dela izvajati z večjo previdnostjo, pod nadzorom predstavnika nadzorništva Bilje. Obstoječe elektroenergetske vode ter kabelsko kanalizacijo se ustrezno mehansko zaščiti.
- Niveleto pokrovov kabelskih jaškov elektro kableske kanalizacije prilagoditi novi ureditvi. Jaški morajo biti vedno dostopni.
- Za podzemni NN vod je potrebno zgraditi kabelsko kanalizacijo (cevi PEHD fi 160 mm), katera mora biti pod povoznimi površinami dodatno mehansko zaščiten - obbetonirana. Na lomih trase kabelske kanalizacije ter na razdaljah do 50 m predvideti kabelske jaške dimenzij najmanj 1,2 x 1,2 m, z litoželeznim pokrovom ustrezne nosilnosti. Kapaciteto cevi elektro kableske kanalizacije uskladiti z nadzorništvom Bilje.
- NN priključni vod do priključno merilne omare (PMO) se izvede s kablom prereza najmanj 4x70 mm<sup>2</sup>, v kabelski kanalizaciji, skladno s prilogo 4 (Tipizacija omrežnih priključkov uporabnikov sistema in NN priključnih omaric) Sistemskih obratovalnih navodil za distribucijski sistem električne energije.

- PMO urediti na dostopnem mestu, skladno s prilogo 4 (Tipizacija priključkov uporabnikov sistema in NN priključnih omaric) Sistemskih obratovalnih navodil za distribucijski sistem električne energije.
  - Priključno mesto na NN distribucijsko elektroenergetsko omrežje je NN blok v TP »Zdravstveni dom Šempeter«, katera stoji na južnem delu parcele št. 3051/16, k.o. Šempeter, nov NN izvod (po projektu).
  - Zaradi upravljanja in posluževanja je potrebno zagotoviti neoviran dostop do obstoječe TP »Zdravstveni dom Šempeter« za vozila nosilnosti najmanj 10 ton in širine najmanj 3 m ter zadostnim manipulativnim prostorom.
  - Po izdaji gradbenega dovoljenja in pred začetkom izgradnje priključka je potrebno na osnovi 139. člena Zakona o oskrbi z električno energijo (Ur. l. RS, št. 172/21) pridobiti soglasje za priključitev.
  - Z ozirom na to, da se bodo predvidena dela izvajala v območjih varovalnih pasov elektroenergetskega omrežja je investitor dolžan najmanj osem (8) dni pred začetkom del pisno sporočiti Elektro Primorska, d.d. lokacijo z nameravano gradnjo in datum začetka gradnje, kar je v skladu s 13. členom Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanje dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur.l. RS, št. 101/10, 17/14 - EZ-1).
  - Najmanj osem (8) dni pred pričetkom del je potrebno obvestiti Elektro Primorsko d.d., ki bo iz varnostnih razlogov izvršilo zakoličbo vseh obstoječih podzemnih elektroenergetskih vodov, ki potekajo na obravnavanem območju, kar je v skladu s 13. členom Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanje dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur. l. RS, št. 101/10, 17/14 – EZ-1).
  - Pri delih v bližini električnih vodov in naprav je potrebno upoštevati veljavne varnostne in tehnične predpise za delo v bližini naprav pod napetostjo, s tem v zvezi je potrebno omejiti doseg gradbenih strojev in njihovih delov tako, da ni motno približevanje istih v bližino tokovodnikov na razdaljo manjšo od 2 m.
  - Vsa dela v bližini električnih vodov in naprav je možno izvajati samo ročno in pod nadzorom predstavnika Elektro Primorska d.d., nadzorništvo Bilje.
  - Križanja in približevanja podzemnih elektroenergetskih vodov z ostalimi komunalnimi vodi je potrebno urediti v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi, standardi in tipizacijami. Potrebno je upoštevati predpisane minimalne varnostne odmike med komunalnimi vodi (minimalno 0,5 m).
  - Predstavnik nadzorništva Bilje glede na dejanski potek tras elektroenergetskih vodov na terenu, poda dodatne pogoje za zaščito oziroma prestavitve elektroenergetskih vodov, katere je potrebno upoštevati pri gradnji.
  - Investitorja bremenijo vsi stroški prestavitve ali predelave elektroenergetske infrastrukture, ki jih povzroča z omenjeno gradnjo.
  - Morebitne poškodbe elektroenergetskih vodov oziroma naprav je potrebno javiti na nadzorništvu Bilje.
  - Vsi stroški popravil poškodb, ki bi nastali na el. vodih in napravah kot posledica predmetnega posega bremenijo investitorja predmetnih del, kar je v skladu z 10. členom Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur.l. RS, št. 101/10, 17/14 – EZ-1).
  - Vso elektroenergetsko infrastrukturo (morebitne prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit, izgradnjo priključka...) je v fazi PZI potrebno projektno obdelati v skladu z navedenimi pogoji, SONDO, ter veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posestni mapi.
- mnenje družbe Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d., Kromberk, Cesta 25. junija 1b, 5000 Nova Gorica št. V-280/2023-866 z dne 20.12.2023 (za vodovodni priključek in gradnjo v varovalnem pasu javnega vodovoda):
  - V skladu s katastrom vodovodnih naprav poteka primarni vodovod Dukt DN125 v cesti zahodno od objekta, sekundarni vodovod Dukt DN100 pa v gradbeni parceli vzhodno od objekta. Potek vodovoda iz katastra je informativen. Točno lokacijo se določi z zakoličbo in po potrebi s sondiranjem.
  - Obstoječ objekt ima vodovodni priključek v pocinkani cevi DN 75 s tremi vodomerni DN 15, DN 40 in DN 50/20. Priključek se ohrani, s čimer bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba predvidenega objekta s pitno vodo oz. obveznost priključitve na javni

- vodovod v skladu z 59. in 60. čl. Odloka o OPN Občine Šempeter — Vrtojba. Predvidena je ohranitev/zamenjava vodomeroz z vodomeri DN15, DN 20 in DN 50/20. Vodometri jašek mora biti urejen v skladu z določili 98. čl. Tehničnega pravilnika za vodovod.
- Varovalni pas vodovoda znaša 3m merjeno od osi cevi na vsako stran. Posegi v varovalni pas vodovoda ne smejo ovirati gradnje, obratovanja in vzdrževanja vodovoda (7. tč. 61. čl. Odloka o OPN Občine Šempeter — Vrtojba).
  - Pred začetkom gradbenih del morajo Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d. zakoličiti obstoječe vodovodne naprave (v skladu z 2. tč. 47. čl. Odloka o oskrbi s pitno vodo).
  - Montažna dela na vodovodnem priključku izvajajo Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d. ali pa dela potekajo pod njihovim nadzorom (v skladu s 3. tč. 18. čl. Odloka o oskrbi s pitno vodo).
  - Vsa dela na vodovodnem priključku potekajo pod nadzorom upravljavca vodovoda (v skladu s 3. tč. 18. čl. Odloka o oskrbi s pitno vodo).
  - V bližini vodovoda se dela izvajajo ročno in pod nadzorom upravljavca vodovoda (v skladu s 3. tč. 18. čl. Odloka o oskrbi s pitno vodo).
  - V primeru okvare na vodovodu je takoj javiti na Vodovode in kanalizacijo Nova Gorica d.d. (v skladu s 3. tč. 47. čl. Odloka o oskrbi s pitno vodo).
  - Stroške, ki bi nastali na vodovodnem omrežju v času gradnje, nosi investitor (v skladu s 4. tč. 47. čl. Odloka o oskrbi s pitno vodo).
  - H gradnji vodovodnega priključka (spremembi vodomeroz) lahko stranka pristopi šele takrat, ko si pridobi pri Vodovodih in kanalizaciji Nova Gorica d.d. ustrezno dovoljenje (v skladu s 1. tč. 18. čl. Odloka o oskrbi s pitno vodo).
  - Pogoji za priključitev objekta na javno vodovodno omrežje je sklenitev pogodbe med uporabnikom in upravljavcem javnega vodovoda (v skladu s 4. tč. 18. čl. Odloka o oskrbi s pitno vodo).
  - Projektant in vsakokratni lastnik ali uporabnik nepremičnin, ki se oskrbuje z vodo iz vodovodov v upravljanju Vodovodov in kanalizacije Nova Gorica d.d., se obvezuje izpolnjevati vse obveznosti po veljavnem Tehničnem pravilniku za vodovod.
  - Stavbe ali gradbenega inženirskega objekta, za katerega odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode ni urejeno v skladu s predpisi, ki urejajo emisije snovi pri odvajanju Odpadne vode, in predpisi, ki urejajo odvajanje in Čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode, izvajalec javne službe ne sme priključiti na javni vodovod (11. člen Uredbe o oskrbi s pitno vodo).
- mnenje družbe Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d., Kromberk, Cesta 25. junija 1b, 5000 Nova Gorica, št. mnenja K-270/2023 z dne 13.12.2023 (za priključitev na javno kanalizacijo in za gradnjo v varovalnem pasu javne kanalizacije):
    - Odpadne vode, ki se odvajajo v vodo in javno kanalizacijo, morajo ustrezati določilom UREDBE o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vodo in javno kanalizacijo, UL RS št. 64/2012 z dopolnitvami in spremembami ter glede na vrsto dejavnosti (industrijske odpadne vode).
    - Prestavitve / prilagoditve interne kanalizacije objekta ter priključevanje na javno kanalizacijo se izvede v skladu s določili 3. odstavka 20. člena in določili 1. odstavka 24. člena ODLOKA o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju Občine Šempeter -Vrtojba, UL RS št. 49/2014.
    - Na parceli št. 3052/19 in 3052/10 je javna kanalizacija izvedena v ločenem sistemu odvajanja odpadnih voda; priključevanje odpadnih voda obravnavanega predvidenega objekta na območju, kjer je javna kanalizacija izvedena v ločenem sistemu, se mora strogo in dosledno izvesti priključitev odpadnih komunalnih voda na fekalni kanal in padavinskih voda na meteorni kanal v skladu z določili 4. odstavka 22. člena Odloka o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju Občine Šempeter — Vrtojba, UL RS št. 49/2014.
    - Posegi v varovalni pas javne kanalizacije ne smejo ovirati obratovanja ali vzdrževanja le te — 7. odstavek 61. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šempeter-Vrtojba, UL RS št. 53/2023.
    - Pri gradnji obravnavanega objekta se mora upoštevati varovanje kanalizacijskega omrežja, objektov in naprav v skladu s določili 40. člena Odloka o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju Občine Šempeter -Vrtojba, UL RS št. 49/2014. Nadzor nad delom v varovalnem pasu javne kanalizacije, prestavitve

komunalne infrastrukture — kanalizacija ter priključevanje na le-to, nadzira izvajalec javne službe na stroške izvajalca del.

- mnenje družbe Telekom Slovenije, Dostopkovna omrežja, Operativa, TKO zahodna Slovenija, Cesta 25. junija 1P, 5000 Nova Gorica, št. 127220 – NG/3409-IK z dne 14.12.2023 (za priključitev na telekomunikacijsko omrežje in gradnjo v varovalnem pasu telekomunikacijskega voda);
- mnenje Proinženiring d.o.o., Mednarodni prehod 2B, Vrtojba, 5290 Šempeter pri Gorici št. ŠV-24-08 z dne 8.4.2024 (za priključek na plinovodno omrežje in gradnjo v varovalnem pasu plinovoda):
  - V neposredni bližini območja načrtovane gradnje poteka obstoječe plinovodno omrežje (odseki S46-PE90 in plinski priključek PE63), maksimalnega delovnega tlaka 300 mbar. Plinovodno omrežje je v lasti ODS.
  - Načrtovane infrastrukturne ureditve so predvidene tudi v varovalnem pasu obstoječega distribucijskega plinovodnega omrežja.
  - V varovalnem pasu obstoječega plinovoda, priključnih plinovodov in tudi internih podzemnih plinovodov, ki skladno z 469. členom Energetskega zakona (Uradni list RS, št. 60/19 – uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20 – ZURE, 121/21 – ZSROVE, 172/21 – ZOEE, 204/21 – ZOP in 44/22 – ZOTDS), znaša 5 m na vsako stran plinovoda merjeno od njegove osi, se gradbena dela opravljajo pod stalnim nadzorom pooblaščenega upravitelja plinovodnega omrežja Proinženiring d.o.o.
  - Pri izvedbi predvidenih del je potrebno za zagotovitev obratovalne varnosti obstoječega plinovoda na območju gradnje, poleg vseh veljavnih predpisov in normativov zagotoviti predvsem predpisane varnostne odmike po Pravilniku o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Ur. list RS, št. 26/02, 54/02, 17/14 - EZ-1).
  - V kolikor se bodo dela izvajala v okolici plinske omarice in na notranji plinski instalaciji, je potrebno ODS (operaterja distribucijskega omrežja) družbo Adriaplin d.o.o. obvestiti ter naročiti odklop in ponovni priklop odjemnega mesta.
  - Pred začetkom gradnje je potrebno naročiti zakoličbo trase obstoječega plinovodnega omrežja in priključnih plinovodov pri družbi Adriaplin d.o.o. ter naročiti nadzor pri delih v varovalnem pasu 5 m od osi plinovoda pri družbi Proinženiring d.o.o.
  - Najmanj 10 dni pred začetkom gradnje mora investitor sporočiti ODS oziroma njegovemu pooblaščenцу naslednje podatke: ime odgovornega vodje del, njegovo telefonsko številko ter datum začetka del, najmanj 7 dni pred začetkom del v varnostnem pasu plinovodnega omrežja pa mora pri ODS naročiti tudi zakoličbo obstoječega distribucijskega omrežja
  - Po zakoličbi se izvede na mestih, kjer se trasa komunalnih naprav ali gradnja objekta približa plinovodu na manj kot en meter, sondiranje lege plinovoda na terenu zaradi ugotovitve dejanske lege cevi. Operater distribucijskega omrežja lahko glede na lego na terenu zahteva tudi dodatne varnostne ukrepe glede zaščite plinovoda.
  - Vsi izkopi v varnostnem pasu plinovodov morajo biti izjemno pazljivi z ročni odkopom v bližini plinovoda po navodilih ODS in v stalni prisotnosti upravitelja plinovodnega omrežja Proinženiring d.o.o.. Pri sami gradnji pa morajo biti zagotovljeni zakonsko predpisani varnostni odmiki od plinovoda in izvedena križanja skladno s 17. členom Pravilnika iz tč. 3.
  - Varnostni odmik plinovoda od kanalizacijskega/električnega/telekomunikacijskega voda mora biti: kot križanja od 30 do 90 stopinj in višinski odmik pri križanju najmanj 0,3 m. Odmik pri križanju se meri od oboda zaščitne cevi plinovoda, če je ta vgrajena.
  - Ko poteka kanalizacijski vod nad plinovodom ali plinskim priključkom, velja tudi za električni in TK kabel v zaščitni cevi, mora biti odmik čim večji. Na mestu križanja s plinom je potrebno kanalizacijski/telekomunikacijski/električni vod zaščititi s cevjo iz celega 3 m levo in desno od mesta križanja.  
Pri vzporednem poteku, ko je teme plinovoda više ali v isti višini kot teme kanalizacijskega/električnega/telekomunikacijskega voda, mora biti varnostni svetli odmiki plinovoda od kanalizacijskega voda najmanj 0,5 m. Pri tem je potrebno že pri načrtovanju upoštevati tudi toleranco natančnosti izmere plinovoda ter da isti odmik velja tudi za kanalizacijske jaške.
  - Investitor mora zagotoviti, da nad plinovodi ne bi prišlo do zniževanja kote terena.

- V bližini obstoječega plinovoda in priključnih plinovodov ni dovoljen strojni izkop ali miniranje ter trajno odlaganje ali posnetje materiala nad njim. Čez obstoječi plinovod izven cestišča ni dovoljen transport za težka vozila brez predhodne dodatne zaščite in posebnega dovoljenja upravljavca plinovodnega omrežja.
  - Podbijanje ceste ali vodeno vrtnanje v neposredni bližini plinovodov ni dovoljeno.
  - V izjemnih primerih se s posebnimi varnostnimi ukrepi odmik plinovoda od kanalizacijskega/električnega/telekomunikacijskega voda lahko tudi zmanjša. Pri vzporednem poteku, ko je teme plinovoda nižje od temena kanalizacijskega/električnega/telekomunikacijskega voda, mora biti osnovni varnostni odmik povečan za dodatni varnostni odmik. V izjemnih primerih se dodatni varnostni odmik lahko nadomesti s posebnimi varnostnimi ukrepi.
  - Po zaključku del mora investitor predati ODS geodetski posnetek izvedenih del in pridobiti pisno izjavo ODS ali pooblaščenega upravljavca plinovodnega omrežja, da so bili med gradnjo izpolnjeni pogoji tega mnenja ter da so bila dela v varovalnem pasu plinovoda izvedena v skladu z veljavnim tehničnim predpisom iz 3. točke.
  - Merilno mesto mora biti javno dostopno.
  - Pred plinomerom se izvede regulacija tlaka zemeljskega plina na tlak meritve. Za GPZP in regulatorjem ter pred plinomeri mora biti vgrajeno varovalo pretoka po DWGW G600:2018.
  - Notranja plinska instalacija ali njeni posamezni deli morajo biti projektirani in izvedeni v skladu z veljavnimi predpisi in tehničnimi normativi, z DVGW – TRGI G600:2008 ter tehničnimi predpisi, harmoniziranimi EN standardi, ki veljajo za tovrstna dela v Sloveniji ter zahtevami ODS.
  - Po končanih delih so izvajalci dolžni izvesti vse predpisane preizkuse tehnične neoporečnosti, trdnosti in tesnosti in o tem izdati ustrezna dokazila.
  - Investitor lahko spreminja skupno priključno moč plinskih trošil samo na osnovi novega soglasja za priključitev na distribucijsko omrežje.
  - Investitorja bremenijo stroški zakoličbe plinovoda in nadzora med gradnjo in tudi morebitni drugi stroški, ki bi nastali po krivdi investitorja ali njegovih izvajalcev zaradi poškodb na obstoječem plinovodnem omrežju zaradi načrtovanih del ali med obratovanjem ali kasnejšim vzdrževanjem predmetnega objekta.
  - Investitorja tudi bremenijo vsi stroški eventualne povečave, prestavitve in ureditve plinskega priključka s plinsko omarico.
  - Mnenja nismo izdali za notranjo plinsko instalacijo, saj k vlogi in projektni dokumentaciji strojne instalacije niso bile predložene. Pred samo izvedbo strojnih instalacij mora investitor poslati PZI dokumentacijo v potrditev.
- mnenje Direkcije Republike Slovenije za vode, Sektor območja Soče, Cankarjeva 62, 5000 Nova Gorica št. 35508-7886/2023-2 z dne 18.12.2023 (glede sprejemljivosti gradnje z vidika upravljanja z vodami):
    - Gradnja se mora izvajati po navedeni dokumentaciji.
    - V času gradnje je stranka dolžna uvesti stroge varstvene ukrepe in nadzor ter tako organizacijo na gradbišču, da bo nemoten pretok voda in preprečeno onesnaženje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi, oziroma v primeru nezgod, zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v tla ali okolje.
    - Predvideti je potrebno tudi ukrepe za preprečevanje oziroma maksimalno zmanjševanje negativnih učinkov predvidenega posega. Vse prizadete oziroma z gradnjo poškodovane površine je potrebno protierozijsko zaščititi oziroma povrniti v prvotno stanje. Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorje in odstraniti vse ostanke začasnih deponij. Neuporabni odvečni izkopni in gradbeni material je potrebno odlagati na trajne deponije.
    - Stranko se opozarja, da je lokacija lahko poplavno ogrožena in da je temu potrebno prilagoditi rabo predmetnega objekta z vsemi pripadajočimi ureditvami ob pojavu visokovodnih stanj, pri čemer stranka nosi vso odgovornost za škodo na-v objektu ter vseh spremljajočih ureditvah, nastalo v primeru visokovodnega dogodka.
  - mnenje Gratel d.o.o., Laze 18a, 4000 Kranj št. 003024\_MS z dne 5.1.2024 (za gradnjo v varovalnem pasu telekomunikacijskega omrežja):

- V območju predvidene gradnje potekajo obstoječi TK vodi podjetja T-2 d.o.o. Vsa dela v varovalnem pasu elektronskega komunikacijskega omrežja T-2, kot je opredeljen v 17. členu ZEKom-2, ki zahtevajo izvedbo zaščite in prestavitve elektronskega komunikacijskega omrežja T2, izvede Gratel d.o.o. (ogledi, izdelava tehničnih rešitev in projektov, zakoličbe, izvedba del in dokumentiranje izvedenih del) na osnovi pisnega naročila investitorja ali izvajalca del po pogojih nadzornega osebja Gratel d.o.o.
  - Stroški ogleda, izdelave projekta zaščite in prestavitve elektronskega komunikacijskega omrežja T-2, zakoličbe, zaščite in prestavitve elektronskega komunikacijskega omrežja T-2, ter nadzora bremenijo investitorja. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak na elektronskem komunikacijskem omrežju T-2, ki bi nastale zaradi del na omenjenem objektu, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastal T-2.
  - Za informacijo o poteku omrežja kontaktirajte g. Igor Kobal, tel. 041/394-555 (igor.koba@gratel.si).
  - Investitor mora pisno sporočiti, da začenja z gradnjo oz. izvajanjem del in sicer najmanj 60 dni pred pričetkom del na projektiva@gratel.si
  - Pred pričetkom del mora investitor ali izvajalec del pisno naročiti zakoličbo obstoječega optičnega omrežja in nadzor nad gradnjo pri Gratel d.o.o., Laze 18a, 4000 Kranj, projektiva@gratel.si Stroški bremenijo investitorja.
  - Izkop v neposredni bližini telekomunikacijskega omrežja je potrebno izvajati ročno in pod nadzorom predstavnika podjetja Gratel d.o.o
  - Vsako poškodbo optičnega omrežja je potrebno takoj javiti na tel.: 04/251 99 10 ali 064 064 064. Stroške morebitne poškodbe krije investitor.
  - Investitor je po zaključku del ter pred izvedbo tehničnega pregleda oz. pred izdajo uporabnega dovoljenja za navedeno gradnjo dolžan pri Gratel d.o.o. naročiti kvalitativni pregled izvedenih del prestavitve oz zaščite predmetnega elektronskega omrežja T-2 in si pridobiti pisno izjavo o izpostavljenih pogojih.
- mnenje Kabelske televizije Nova Gorica, Erjavčeva ulica 2, 5000 Nova Gorica, št. 1/1/2024 z dne 12.1.2024.
5. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne prijavi začetka gradnje in ne začne z gradnjo v petih letih od njegove pravnomočnosti.
  6. Investitor lahko na lastno odgovornost prijavi začetek gradnje objekta in začne gradnjo po dokončnosti gradbenega dovoljenja.
  7. Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja je sestavni del gradbenega dovoljenja.
  8. Posebnih stroškov postopka ni bilo.

### **O b r a z l o ž i t e v :**

Investitorica Občina Šempeter-Vrtojba, Trg Ivana Roba 3a, 5290 Šempeter pri Gorici, ki jo po pooblastilu zastopa ACMA d.o.o., Lokarjev drevored 1, 5270 Ajdovščina, je dne 30.1.2024 pri tukajšnjem upravnem organu vložila zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za odstranitev poslovnega objekta ter rekonstrukcijo, spremembo namembnosti in prizidavo kulturne dvorane in hotela Šanpier za izvedbo Kulturne dvorane in zdravstvenega doma Šempeter, na parc. 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, vse k.o. 2315 Šempeter. V postopku je bila naknadno dne 21.3.2024 predložena spremenjena zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja, in sicer se zahteva ne nanaša več na odstranitev objekta, saj se bo odstranitev izvedla na podlagi prijave pričetka gradnje.

Zahtevi je investitorica priložila:

- pooblastilo za zastopanje v postopku,
- projektno dokumentacijo za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) št. 2021-23, z datumom februar 2023, dopolnitev december 2023, ki jo je izdelal ACMA d.o.o., Lokarjev drevored 1, 5270 Ajdovščina,
- pisno izjavo Nove kreditne banke Maribor d.d., Ulica Vita Kraigherja 4, 2000 Maribor z dne 12.1.2024 o strinjanju z nameravano gradnjo,

- mnenje Občine Šempeter-Vrtojba, Trg Ivana Roba 3a, 5290 Šempeter pri Gorici št. 3514-32/2023-2 z dne 3.1.2024,
- mnenje Občine Šempeter-Vrtojba, Trg Ivana Roba 3a, 5290 Šempeter pri Gorici št. 3514-34/2023-2 z dne 21.12.2023,
- mnenje družbe Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d., Kromberk, Cesta 25. junija 1b, 5000 Nova Gorica št. K-270/2023 z dne 13.12.2023,
- mnenje družbe Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d., Kromberk, Cesta 25. junija 1b, 5000 Nova Gorica, št. soglasja V-280/2023 z dne 20.12.2023,
- mnenje družbe ELEKTRO PRIMORSKA d.d., Erjavčeva 22, 5000 Nova Gorica št. 1459142 (EVPrik – 10154/2023) z dne 27.12.2023,
- mnenje družbe Telekom Slovenije, Dostopkovna omrežja, Operativa, TKO zahodna Slovenija, Cesta 25. junija 1P, 5000 Nova Gorica, št. 127220 – NG/3409-IK z dne 14.12.2023,
- mnenje Proinženiring d.o.o., Mednarodni prehod 2B, Vrtojba, 5290 Šempeter pri Gorici št. ŠV-23-09 z dne 28.12.2023,
- mnenje Direkcije Republike Slovenije za vode, Sektor območja Soče, Cankarjeva 62, 5000 Nova Gorica št. 35508-7886/2023-2 z dne 18.12.2023,
- mnenje Gratel d.o.o., Laze 18a, 4000 Kranj št. 003024\_MS z dne 5.1.2024,
- mnenje Kabelske televizije Nova Gorica, Erjavčeva ulica 2, 5000 Nova Gorica, št. 1/1/2024 z dne 12.1.2024,
- pisno izjavo priče Bogdana Nemca, Ulica bratov Nemec 5, Šempeter pri Gorici z dne 9.1.2024,
- pisno izjavo župana Občine Šempeter-Vrtojba z dne 23.1.2024 o uporabi objekta na dan 1.1.2023,
- dopis Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Služba za kulturno dediščino, Območna enota Nova Gorica, št. NG-0004-2/2024 z dne 5.1.2024.

Med postopkom je upravni organ pridobil oziroma mu je bilo predloženo:

- sprememba zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja z dne 11.3.2024,
- uporabno dovoljenje št. II/4–826/2–55/Pb, z dne 9.5.1955,
- načrt za prizidek telovadnice k poslopu osnovne šole v Šempetru pri Gorici iz leta 1951,
- mnenje Proinženiring d.o.o., Mednarodni prehod 2B, Vrtojba, 5290 Šempeter pri Gorici št. ŠV-24-08 z dne 8.4.2024,
- dopis Andreja Čermelja iz Elektro Primorska d.d., prejet po elektronski pošti dne 11.4.2024,
- dopis Polone Marušič (priglasitev udeležbe), prejet po elektronski pošti dne 16.4.2024,
- dopis Občine Šempeter-Vrtojba št. 3543-4/2024-2 z dne 11.4.2024, da ni potrebno odmeriti komunalnega prispevka,
- dopis Slavice Maraž (priglasitev udeležbe), prejet po elektronski pošti dne 16.4.2024,
- dopis Karmen Mozetič (priglasitev udeležbe), prejet po elektronski pošti dne 16.4.2024,
- dopis Jerneja Berceta (priglasitev udeležbe), prejet po elektronski pošti dne 16.4.2024,
- dopis Zore Kifle (priglasitev udeležbe) z dne 11.4.2024,
- dopis Metke Pahor iz Kitcom d.o.o. (priglasitev udeležbe), prejet po elektronski pošti dne 17.4.2024,
- dopis Sonje Kavčič (priglasitev udeležbe) s pooblastilom Katarini Kavčič, prejet po elektronski pošti dne 17.4.2024,
- dopis Martine Paškulin Devčič, prejet po elektronski pošti dne 18.4.2024,
- dopis KITCOM d.o.o. (priglasitev udeležbe), prejet po elektronski pošti dne 18.4.2024,
- dopis B. Bizjaka z družbe Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d., Kromberk, prejet po elektronski pošti dne 18.4.2024,
- dopis Nejca Dopliharja z družbe Gratel d.o.o., prejet po elektronski pošti dne 22.4.2024,
- dopis Julijane Kristan (priglasitev udeležbe), z dne 22.4.2024,
- dopis Kabelske televizije Nova Gorica z dne 23.4.2024,
- dopis družbe Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d. št. V-100/2024-866 z dne 22.4.2024,
- dopis Občine Šempeter-Vrtojba z dne 3.4.2024,
- dopis Ivana Krašne z družbe Telekom Slovenije, prejet po elektronski pošti dne 25.4.2024,
- dopis Aleksandre Kavčič (priglasitev udeležbe) z dne 26.4.2024,
- dopis Direkcije Republike Slovenije za vode, Sektor območja Soče št. 35508-2371/2024 z dne 26.4.2024,
- pooblastilo Sonje Kavčič Poloni Marušič za zastopanje na ustni obravnavi.



Po določbah 1. odst. 54. člena GZ-1 upravni organ izda gradbeno dovoljenje, če: je predložena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, izdelana v skladu s predpisom iz desetega odstavka 39. člena tega zakona in sta jo podpisala projektant in vodja projektiranja, ki je bil v času izdelave projektne dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, razen za spremembo namembnosti in nezahtevni objekt; so k nameravani gradnji pridobljena mnenja v skladu s četrtem odstavkom 43. člena tega zakona ali če upravni organ v skladu s prvim, tretjim in četrtem odstavkom 47. člena tega zakona ugotovi, da je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj; iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, pogodbe o priključitvi ali pogodbe o opremljanju v skladu s predpisi, ki urejajo prostor, izhaja, da bo za novozgrajene objekte zagotovljena minimalna komunalna oskrba, razen za nezahtevne objekte, ki so pomožni objekti po predpisih, ki urejajo prostor; nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost, če je za objekt, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, treba izvesti presojo sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave; je investitor v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini, na kateri je predvidena gradnja, ali pa to pravico izkazuje z dokazili iz 3. točke prvega odstavka, drugega ali tretjega odstavka 46. člena tega zakona; je plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, če je to predpisano v 106. členu tega zakona, ali je plačan prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je odobreno njegovo obročno odplačevanje, in poravnana odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča.

Drugi odstavek 54. člena GZ-1 določa, da se gradbeno dovoljenje za izvedbo rekonstrukcije, prizidave ali spremembe namembnosti na obstoječem objektu lahko izda le za objekt, ki ni nelegalen, ali za objekt, ki ima uporabno dovoljenje, odločbo o legalizaciji, odločbo o objektu daljšega obstoja oziroma gre za objekt, zgrajen pred 31. decembrom 1967.

Iz predložene dokumentacije izhaja, da namerava investitorica z združitvijo dveh doslej samostojnih objektov – objekta kulturne dvorane in hotela, vzpostaviti enoten objekt kulturne dvorane, zdravstvenega doma in drugih zdravstvenih dejavnosti. Pritličje hotelske stavbe se v celoti nameni uporabi kulturne dvorane, nadstropja se namenijo zdravstvenemu domu, mansarda ostalim dejavnostim, vezanim na zdravstveno dejavnost. Predvidena je prizidava, rekonstrukcija in sprememba namembnosti stavbe hotela Šenpier v Šempetru pri Gorici ter rekonstrukcija obstoječega objekta kulturne dvorane in prizidava ter nadzidava za vzpostavitev povezave s sosedno stavbo. Za potrebe prizidave dvorane mora občina v celoti porušiti objekt s poslovno rabo, ki se stika s stavbo dvorane na južni strani dvorane.

Upravni organ je najprej preveril pravico graditi. Iz vpogleda zemljiško knjigo izhaja, da so parcele 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, vse k.o. 2315 Šempeter, v lasti investitorke Občine Šempeter-Vrtojba. Priključki na komunalno infrastrukturo se poleg zgoraj navedenih parcel nahajajo še na parcelah številka 3047 in 3426/4 k.o. Šempeter, katerih lastnica je prav tako investitorica. Na parcelah št. 3051/7, 3051/16 in 3052/19 so vknjižene služnosti. V dopolnitvi DGD št. 2021-23 z datumom marec 2024 je navedeno, da pravice služnostnih upravičencev zaradi posegov, ki so predvideni v projektu, ne bodo kršene. Nadalje je v citirani dopolniti DGD še specificirano, da ima stavba kulturne dvorane skupni zid s stavbo banke na SV (parc. št. 3051/1 k.o. Šempeter) pri čemer posegi skupni zid niso predvideni. V zvezi s posegi ob skupnem zidu in načinom izvedbe rekonstrukcije kulturne dvorane pa je bilo pridobljeno soglasje solastnika skupnega zidu, in sicer pisna izjava Nove kreditne banke Maribor d.d., Ulica Vita Kraigherja 4, 2000 Maribor z dne 12.1.2024. Glede na vse navedeno, upravni organ ugotavlja, da je izkazana pravica graditi.

V nadaljevanju je upravni organ v skladu z 2. odst. GZ-1 ugotovil, da je bilo za hotel Šanpier izdano uporabno dovoljenje št. 351-539/2029-23 z dne 2.12.2009. Objekt kulturne dvorane je bil zgrajen pred 31.12.1967, kar izhaja iz pisne izjave priče Bogdana Nemca z dne 9.1.2024 ter iz uporabnega dovoljenja št. II/4-826/2-55/Pb z dne 9.5.1955 in načrta za prizidek telovadnice k poslopju osnovne šole v Šempetru pri Gorici iz leta 1951.

Zemljišče s parc. 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, vse k.o. 2315 Šempeter, se nahaja na območju, kjer gradnjo ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šempeter-Vrtojba

(Uradni list RS, št. 7/2014, 21/2014, 81/2015 in 53/2023, v nadaljevanju OPN). Po osnovni namenski rabi prostora je opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč, po podrobnejši namenski rabi prostora kot CU – osrednja območja centralnih dejavnosti. Predmetno zemljišče spada v enoto urejanja prostora (EUP) ŠE-67, v kateri upošteva Prilogo 1 OPN gradnjo ureja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Mestno središče v Šempetru (Ur. l. RS, št. 30/2010, 23/2015, v nadaljevanju OPPN). Za predmetno gradnjo je bila sprejet tudi Sklep o lokacijski preveritvi »Zdravstveni dom in kulturna dvorana v Šempetru pri Gorici« (Ur. l. RS št.42/2023, v nadaljevanju: Sklep o lokacijski preveritvi).

Investitorka je predložila pozitivno mnenje Občine Šempeter-Vrtojba št. 3514-32/2023-2 z dne 3.1.2024, iz katerega izhaja, da je predvidena gradnja skladna z občinskimi prostorskimi akti. V citiranem mnenju je med drugim tako ugotovljeno, da se nameravana gradnja nahaja na lokacijah št. 10 in 11 po OPPN. Glede na cono urejanja OPPN se v DGD predvideni posegi nahajajo v kareju 1: osrednje območje – plac (4. člen OPPN). Dopustne so odstranitve, rekonstrukcije, spremembe namembnosti in gradnje novih objektov. Na območju so dovoljene tudi centralne dejavnosti kot so zdravstvo in kultura ter stavbe, ki služijo tem dejavnostim (5. člen OPPN). Upoštevan je faktor izrabe zemljiške parcele (FSI) 1,1, klet je obstoječa, potek komunalnih vodov je v DGD upoštevan (6. člen OPPN).

Nadalje je v mnenju občine obrazloženo, da so podrobni pogoji za maksimalne gabarite in umestitev objektov novogradenj na lokacijah 1-13 prikazani v grafičnem delu načrta in so opisani v tekstualnem delu načrta. V DGD je predvidena uporaba sodobnih materialov, vključevanje predvidene stavbe, ki je zasnovana po principu adicije stavbnih mas, v mestni ambient je ustrezno (4. odst. 7. člena OPPN). Pogoji OPPN za kare 1: osrednje mestno območje – plac za lokacijo št. 10 predvidevajo rušitev v času sprejemanja OPPN obstoječe stavbe in gradnjo hotela Šanpier. Navedeno je že izvedeno, v DGD je predvidena sprememba namembnosti stavbe hotela, glede programa predvidene stavbe pa so upoštewane splošne določbe glede dejavnosti. 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. Severno do predvidene kulturne dvorane so v DGD predvidene tlakovane površine (4. odst. 7. člena OPPN).

V mnenju občine je nadalje ugotovljeno, da v DGD predvideni posegi mestoma odstopajo od odmkov, določenih z gradbenimi mejami v grafičnem delu OPPN. Odstopanje dopušča Sklep o lokacijski preveritvi. In sicer odstopanje za lokacijo št. 10 vključuje: dozidavo vertikalnih komunikacij za potrebe programa Zdravstvenega doma oziroma zdravstveno dejavnost izven gradbene meje na mestu predhodno odstranjenega požarnega stopnišča ob JZ fasadi hotela; preseganje gradbenih mej zaradi izvedbe energetske sanacije stavbe; gradnjo nadstrešnice pred vhodom v bodočo Kulturno dvorano. Odstopanje od grafično določene gradbene meje za lokacijo št. 11 pa vključuje: preseganje gradbene meje za pritlično etažo na SZ delu stavbe; preseganje gradbenih mej zaradi izvedbe energetske sanacije stavbe. K DGD je pridobljeno mnenje upravljavca javnih cest in upravljavcev druge javne infrastrukture z varovalnimi pasovi (10. člen OPPN). V skladu z 11. členom OPPN se za lokaciji 10 in 11 posegi lahko vršijo na parcelah obstoječih stavb, kar je glede na funkcijo obeh stavb upoštevano.

Glede mirujočega prometa je v mnenju občine ugotovljeno, da je v obstoječi nestanovanjski stavbi Šanpier predvideno opravljanje zdravstvene dejavnosti ter v delu dejavnosti kulturne dvorane. Ker na dani lokaciji ni tehničnih možnosti za zagotovitev ustreznega števila parkirnih mest na lastni parceli, je v skladu s 6. odst. 13. člena OPPN mogoče upoštevati uporabo javnih parkirišč. Za obstoječo nestanovanjsko stavbo kinodvorano je možnost uporabe javnih parkirišč zapisana v 7. členu OPPN. Priključki so obdelani v DGD, pridobljena so mnenja upravljavcev, upoštevajo potek ostalih komunalnih vodov (14. člen OPPN).

V zvezi s poplavno varnostjo občina v mnenju ugotavlja, da objekti ležijo v območju velike, srednje in ostale poplavne nevarnosti ter da je v izdelavi nova hidrologija za potrebe celovite hidrološko-hidravlične študije na porečju Vipave, pri čemer DGD upošteva podatke nove hidrologije oziroma nove študije. Nivo pritličja objektov je na koti, ki je zavarovana pred vplivi meteornih in povratnih kanalizacijskih voda. V zvezi s preprečevanjem poplavljanja bodo izdelani ustrezni ukrepi. Izdelana je bila hidravlična presoja vpliva predvidenih posegov na poplavno varnost. Predvideni so omilitveni ukrepi. K DGD je pridobljeno mnenje Direkcije RS za vode (19. člen OPPN).

Kot je še ugotovljeno v mnenju občine, je v DGD obrazložena usklajenost predvidenega posega v pogoji OPPN, podan je izračun FSI in izračun potrebnih parkirnih mest po normativnih OPN. Obrazložena je ureditev na mejah z javnimi površinami – gre za stavbo z javnim programom. (23. člen OPPN). V DGD predvideni posegi mestoma odstopajo od predpisane etažnosti, prikazane v grafičnem delu OPPN, kar pa dopušča Sklep o lokacijski preveritvi, in sicer za lokacijo št. 10: izrabo obstoječe podstrešne etaže stavbe ter etažnost P+3 na območju predvidenih vertikalnih komunikacij in nadzidavo pripadajočega dela podstrešne etaže zaradi povezave predvidenih vertikalnih komunikacij z obstoječo podstrešno etažo. Za lokacijo št. 11 Sklep o lokacijski preveritvi dopušča vzpostavitev medetaže v delu stavbe in s tem preseganje etažnosti na delu stavbe.

Upravni organ ugotavlja, da je zagotovljena minimalna komunalna oskrba stavbe, kar je razvidno iz opisa priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo 2. točke izreka ter iz pozitivnih mnenj, ki so jih izdali: Občina Šempeter-Vrtojba, Trg Ivana Roba 3a, 5290 Šempeter pri Gorici št. mnenja 3514-34/2023-2 z dne 21.12.2023 za priključitev na javno cesto; družba Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d., Kromberk, Cesta 25. junija 1b, 5000 Nova Gorica št. mnenja K-270/2023 z dne 13.12.2023 za odvajanje odpadnih vod; družba Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d., Kromberk, Cesta 25. junija 1b, 5000 Nova Gorica, št. mnenja V-280/2023 z dne 20.12.2023 za vodovodni priključek; mnenje družbe ELEKTRO PRIMORSKA d.d., Erjavčeva 22, 5000 Nova Gorica št. 1459142 (EVPrik – 10154/2023) z dne 27.12.2023 za električni priključek. Investitorica je predložila še pozitivno mnenje družbe Telekom Slovenije, Dostopkovna omrežja, Operativa, TKO zahodna Slovenija, Cesta 25. junija 1P, 5000 Nova Gorica, št. 127220 – NG/3409-IK z dne 14.12.2023 za telekomunikacijski priključek ter pozitivno mnenje družbe Proinženiring d.o.o., Mednarodni prehod 2B, Vrtojba, 5290 Šempeter pri Gorici št. ŠV-24-09 z dne 8.4.2023 za priključek na plinovodno omrežje.

Predvidena gradnja je skladna tudi z ostalimi predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj, kar izhaja iz pozitivnih mnenj k predmetnemu gradbenemu posegu, in sicer mnenja Občina Šempeter-Vrtojba, Trg Ivana Roba 3a, 5290 Šempeter pri Gorici št. 3514-34/2023-2 z dne 21.12.2023 za gradnjo v varovalnem pasu javne ceste, mnenja družbe Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d., Kromberk, Cesta 25. junija 1b, 5000 Nova Gorica št. mnenja K-270/2023 z dne 13.12.2023 za gradnjo v varovalnem pasu javne kanalizacije, mnenja družba Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d., Kromberk, Cesta 25. junija 1b, 5000 Nova Gorica, št. V-280/2023 z dne 20.12.2023 za gradnjo v varovalnem pasu vodovoda, mnenja družbe ELEKTRO PRIMORSKA d.d., Erjavčeva 22, 5000 Nova Gorica št. 1459142 (EVPrik – 10154/2023) z dne 27.12.2023 za gradnjo v varovalnem pasu elektroenergetskega omrežja, mnenja družbe Telekom Slovenije, Dostopkovna omrežja, Operativa, TKO zahodna Slovenija, Cesta 25. junija 1P, 5000 Nova Gorica, št. 127220 – NG/3409-IK z dne 14.12.2023 za gradnjo v varovalnem pasu telekomunikacijskega omrežja, mnenja družbe Proinženiring d.o.o., Mednarodni prehod 2B, Vrtojba, 5290 Šempeter pri Gorici št. ŠV-24-09 z dne 8.4.2023 za gradnjo v varovalnem pasu plinovodnega omrežja, mnenja Gratel d.o.o., Laze 18a, 4000 Kranj št. 003024\_MS z dne 5.1.2024 za gradnjo v varovalnem pasu telekomunikacijskega omrežja, mnenja Kabelske televizije Nova Gorica, Erjavčeva ulica 2, 5000 Nova Gorica, št. 1/1/2024 z dne 12.1.2024 za gradnjo v varovalnem pasu kabelske televizije ter mnenja Direkcije Republike Slovenije za vode, Sektor območja Soče, Cankarjeva 62, 5000 Nova Gorica št. 35508-7886/2023-2 z dne 18.12.2023 za gradnjo na območju poplavne nevarnosti.

Upravni organ je sledil mnenjem mnenjedajalcev, saj meni, da so le-ti zaradi svoje pristojnosti in usposobljenosti podali strokovno oceno o skladnosti nameravane gradnje s predpisi, ki so podlaga za izdajo teh mnenj.

Dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja sta podpisala projektant ACMA d.o.o., Lokarjev drevored 1, 5270 Ajdovščina (odgovorna oseba projektanta mag. Boštjan Furlan u.d.i.a. & u.d.i.g.) in vodja projektiranja Boštjan Furlan u.d.i.a. & u.d.i.g., ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik Inženirske zbornice Slovenije (IZS), G-2092. Sestavni del dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja je tudi njuna podpisana izjava, da je projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja skladna z zahtevami prostorskega izvedbenega akta, gradbenimi in drugimi predpisi; da omogoča kakovostno izvedbo objekta in racionalnost rešitev v času gradnje in vzdrževanja objekta in da so na ravni obdelave projektne dokumentacije izpolnjene zahteve iz predpisov s področja graditve.

Iz dopisa Občine Šempeter-Vrtojba št. 3543-4/2024-2 z dne 11.4.2024 izhaja, da ni potrebno odmeriti komunalnega prispevka.

Vloga in dovoljenje sta takse prosta po 2. točki 23. člena Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10-upb, 14/15-ZUUJFO, 84/15-ZZelP-J, 32/16 in 30/18-ZKZaš).

Upravni organ je v skladu z 49. členom GZ-1 seznanil s začetkom postopka in povabil k priglasitvi udeležbe lastnike zemljišč, ki mejijo na nepremičnine z nameravano gradnjo ter imetnike stvarnih pravic na nepremičninah z nameravano gradnjo. V vabilu jih je opozoril, da če v določenem 8-dnevnem roku od vročitve vabila svoje udeležbe v postopku ne priglasijo, se šteje, da se z nameravano gradnjo strinjajo in se ne morejo vključiti v postopek izdaje gradbenega dovoljenja ter nimajo pravice do pritožbe. Udeležbo v postopku so priglasili stranski udeleženci, ki so lastniki posameznih delov v stavbi št. 2535 k.o. Šempeter stoječi na parc. št. 3059/1 s funkcionalnim zemljiščem parc. št. 3059/7 k.o. Šempeter, in sicer Polona Marušič, Cesta Prekomorskih brigad 5B, 5290 Šempeter pri Gorici, Slavica Maraž, Cesta Prekomorskih brigad 5B, 5290 Šempeter pri Gorici, Karmen Mozetič, Cesta Prekomorskih brigad 5B, 5290 Šempeter pri Gorici, Jernej Berce, Cesta Prekomorskih brigad 5B, 5290 Šempeter pri Gorici, Zora Kifle, Griči 3B, 5290 Šempeter pri Gorici, KITCOM Mednarodna trgovina in inženiring d.o.o., Vrtojbenska cesta 12, 5290 Šempeter pri Gorici, Aleksandra Kavčič, Cesta Prekomorskih brigad 5A, 5290 Šempeter pri Gorici ter Sonja Kavčič, V mlinu 69, 5290 Šempeter pri Gorici po pooblaščenki Katarini Kavčič, Cesta Prekomorskih brigad 5b, 5290 Šempeter pri Gorici. Nadalje je udeležbo priglasila lastnica posameznega dela v stavbi št. 693 na parc. št. 3025/15 k.o. Šempeter, Juljana Kristan, Cesta Prekomorskih brigad 3, 5290 Šempeter pri Gorici ter Martina Paškulin Devčič, Cesta Prekomorskih brigad 7, 5290 Šempeter pri Gorici, lastnica sosednje parcele št. 3060 k.o. Šempeter.

Nova kreditna banka Maribor d.d., Ulica Vita Kraigherja 4, 2000 Maribor, lastnica sosednjih parcel št. 3051/8, 3051/9 in 3051/1 k.o. Šempeter in služnostna upravičenka na parc. št. 3051/7 k.o. Šempeter, je svoje strinjanje z nameravano gradnjo izrazila že v pisni izjavi z dne 12.1.2024. Upravni organ v skladu s 4. odst. 51. člena GZ-1 ni vključil v postopek izdaje gradbenega dovoljenja, temveč se ji gradbeno dovoljenje samo vroči.

Upravni organ je v skladu s prvim odstavkom 52. člena GZ-1 razpisal narok za ustno obravnavo za dne 13.6.2024 ter nanjo povabil posameznike, ki so priglasili udeležbo. Ustne obravnave so se udeležili stranska udeleženka Polona Marušič, ki je predložila pooblastilo za zastopanje na ustni obravnavi za stranske udeležence Slavico Maraž, Sonjo Kavčič, Jerneja Berceta in Karmen Mozetič, stranski udeleženec družba KITCOM Mednarodna trgovina in inženiring d.o.o., katero je zastopal direktor Haddis Kifle, Ljubica Paškulin, ki je predložila pooblastilo stranske udeleženke Martine Paškulin Devčič za zastopanje na ustni obravnavi, stranska udeleženka Juljana Kristan, predstavnik investitorke Boštjan Mavrič, občinska urbanistka Blanka Šuler ter predstavnik projektanta družbe ACMA d.o.o., Domen Fučka. Ustne obravnave se nista udeležili in svojega izostanka tudi ne opravičili stranski udeleženci Zora Kifle in Aleksandra Kavčič, za kateri se zato v skladu s 4. odst. 52. člena GZ-1 šteje, da se z nameravano gradnjo strinjata.

Haddis Kifle je kot zastopnik KITCOM Mednarodna trgovina in inženiring d.o.o. na zapisnik izjavil, da v času lokacijske preveritve so dejansko investitorja pozvali k ureditvi lastniških razmerij v etažni lastnini v kletnih prostorih stavbe Šanpier in stavb Prekomorskih brigad 5 a in b. Na to niso dobili nobenega uradnega odgovora. V času postopka pridobitve gradbenega dovoljenja je bila samo ustna izjava g. Mavriča, da postavljeno vprašanje ne vpliva na rekonstrukcijo. Gre za 13 del stavbe, št. stavbe 2535 k.o. Šempeter, kjer je bilo že ob pridobivanju uporabnega dovoljenja za Šanpier spregledano, da dostop do kleti brez prehoda čez to lastnino (del stavbe št. 13), ni mogoč. Gradnji ne nasprotujejo, želijo pa, da se z občino dogovorijo o ureditvi lastniških razmerij v delu stavbe št. 13. Na ustni obravnavi je Haddis Kifle predložil dokumentacijo, in sicer dopis po e-pošti, prikaz iz PISO, elaborat vpisa stavbe v kataster stavb, ki je bila dana na vpogled ostalim stranskim udeležencem in je del zapisnika.

Predstavnik projektanta, Domen Fučka, je na pripombo Haddisa Kifleja dogovoril, da projekt ne predvideva nobenih gradbenih posegov v stavbo št. 2535 k.o. Šempeter. Se bo pa dostopalo v garažo preko dela stavbe 2535 k.o. Šempeter, pri čemer je dostop obstoječ in se ne spreminja. Dostop ne ovira izvrševanja služnosti dostopa v korist lastnikov stavbe 2535 k.o. Šempeter.

Dostop sicer poteka po parceli št. 3051/16 k.o. Šempeter, ki je v lasti investitorke ter, kot že navedeno, ne omejuje služnosti.

Predstavniki investitorke, Boštjan Mavric, je na zapisnik izjavil, da to, kar je g. Kifle povedal, ni stvar postopka pridobivanja gradbenega dovoljenja. Predlagajo, da se to reši ločeno z občino. Razen služnosti, ni vpisane nobene lastnine na tuji stvari na parc. št. 3051/16 k.o. Šempeter.

Blanka Šuler, občinska urbanistka, je izjavila, da je bilo sporočilo po elektronski pošti, to je samo besedilo, brez ostalih danes predloženih prilog, ki ga je danes predložil g. Kifle, predloženo v postopku lokacijske preveritve, vendar pa nima nobene zveze z lokacijsko preveritvijo. Postopek lokacijske preveritve ni namenjen reševanju težav, ki jih je navedel g. Kifle, to je lastniških razmerij.

Ljubica Paškulin je na zapisnik izjavila, da želi, da bi še naprej lahko dostopali po parceli št. 3052/19 in parc. št. 2059/10 k.o. Šempeter, sicer pa gradnji ne nasprotuje. Boštjan Mavrič je na to odgovoril, da se s predvideno gradnjo ne bo posegalo v dostop, le-ta ostane enak.

Polona Marusič je na zapisnik izjavila, da gradnji ne nasprotujejo, investitor naj ne posega v njihovo služnost. Razčistiti morajo prehod skozi del 13. Na tem delu je tudi skupno črpališče etažnih lastnikov in Šanpiera, o uporabi in vzdrževanju katerega se morajo z občino prav tako dogovoriti. Zahtevajo, da med gradnjo vibracije ne povzročijo škode na njihovi garaži. Boštjan Mavrič je na to odgovoril, da zadeve glede skupnega upravljanja prostorov niso stvar tega postopka, rešujejo naj se posebej.

Julijana Kristan je na zapisnik izjavila, da naj investitor naredi analize oziroma monitoring obstoječega stanja stavbe Cesta prekomorskih brigad 3 pred izvedbo del, sicer se z gradnjo strinja. Boštjan Mavrič je na to pojasnil, da bo pred izvedbo del in po zaključku naročen monitoring območja.

Upravni organ je obravnaval pripombe stranskih udeležencev na ustni obravnavi. Vsi stranski udeleženci so na ustni obravnavi izjavili, da se z nameravano gradnjo strinjajo, imajo pa ob tem posamezne pripombe. Kar zadeva pripombe Haddisa Kifleja, zastopnika KITCOM Mednarodna trgovina in inženiring d.o.o., o prehodu skozi del stavbe št. stavbe 2535 k.o. Šempeter in potrebi po ureditvi lastniških razmerij na tem delu stavbe, upravni organ ugotavlja, da je investitorica lastnica parcele št. 3051/16 k.o. Šempeter, kjer se nahaja del stavbe 2535 k.o. Šempeter. Pri parceli št. 3051/16 k.o. Šempeter je sicer v korist vsakokratnih lastnikov v zemljiški knjigi navedenih posameznih delov stavbe 2535 k.o. Šempeter za potrebe dostopa po klančini do podzemnega parkirišča vknjižena služnostna pravica peš hoje in vožnje z osebnimi vozili do podzemne garaže, vendar pa, kot je navedeno v DGD in tekom postopka tudi ni bilo ugotovljeno nasprotno, nameravana gradnja ne bo kršila izvrševanja opisane služnosti. V tem delu stavbe 2535 k.o. Šempeter ni predvidenih nobenih gradbenih posegov, dostop je obstoječ in se ne spreminja. Morebitno urejanje lastniških razmerij glede dela stavbe 2535 k.o. Šempeter zato ni predmet tega postopka.

Tudi v zvezi s pripombo Polone Marusič o potrebi dogovora o uporabi in vzdrževanju skupnega črpališča, ki naj bi se nahajalo na posameznem delu 13 stavbe 2535 k.o. Šempeter, kjer poteka prehod v garažo Hotela Šanpier, upravni organ smiselno enako pojasnjuje, da izhaja iz DGD da predvidena gradnja ne bo kršila vknjižene služnosti dostopa v korist lastnikov posameznih delov stavbe 2535 k.o. Šempeter, morebitni dogovori o vzdrževanju in uporabi tega dela oziroma skupnega črpališča, pa niso predmet tega postopka. Glede zahteve, da vibracije med gradnjo ne povzročijo škode na njihovi garaži, upravni organ ugotavlja, da se pripomba stranske udeleženke nanaša samo na hipotetično možnost nastanka škode. Stranska udeleženka torej niti ne zatrjuje še manj pa izkazuje, da bo zaradi konkretne gradnje nastala škoda oziroma da konkretna gradnja ni možna brez nastanka škode na njihovi nepremičnini. Ne glede na navedeno pa upravni organ pojasnjuje, da v kolikor bi stranskim udeležencem zaradi gradnje nastala škoda, imajo možnost uveljavljati varstvo svojih pravic v ustreznem sodnem postopku.

Glede pripombe Ljubice Paškulin o ohranitvi dostopa po parcelah št. 3052/19 in parc. št. 2059/10 k.o. Šempeter, pri čemer sicer iz zemljiške knjige izhaja, da pri navedenih parcelah ni vpisane služnosti glede opisanega dostopa, je Boštjan Mavrič odgovoril, da se s predvideno gradnjo ne

bo posegalo v dostop, kar izhaja tudi iz DGD. Prav tako je predstavnik investitorke Boštjan Mavrič odgovoril na pripombe Julijane Kristan o monitoringu obstoječega stanja stavbe Cesta prekomorskih brigad 3 pred izvedbo del, in sicer da bo pred izvedbo del in po zaključku naročen monitoring območja. Ne glede na to, upravni organ pojasnjuje, da dogovori o monitoringu območja pred in po izvedbi gradnje niso predmet tega postopka, ki je postopek izdaje gradbenega dovoljenja.

Upravni organ je pred izdajo dovoljenja ugotovil, da so izpolnjeni vsi pogoji iz 1. in 2. odstavka 54. člena GZ, zato je odločil kot je navedeno v izreku dovoljenja.

Izrek o stroških temelji na 113. členu Zakona o splošnem upravnem postopku (ZUP, Uradni list RS, št. 24/06-u.p.b., 126/07, 65/08 in 8/10).

**Pouk o pravnem sredstvu:** Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska 48, 1000 Ljubljana v roku 8 dni od dneva vročitve. Pritožba se lahko pošlje priporočeno po pošti, vloži neposredno, ali da ustno na zapisnik pri Upravni enoti Nova Gorica, Trg E. Kardelja 1, 5000 Nova Gorica. Stranka se lahko odpove pravici do pritožbe.

Za pritožbo je potrebno plačati upravno takso v višini 1000 EUR v skladu s 7. odst. 141. člena GZ-1.

Postopek vodil/a:  
mag. Andreja Božič  
višja svetovalka II

Tanja Berginc Cigoj  
višja svetovalka I

Vročiti:

- ACMA d.o.o., Lokarjev drevored 1, 5270 Ajdovščina - osebno
- Nova kreditna banka Maribor d.d., Ulica Vita Kraigherja 4, 2000 Maribor - osebno
- Polona Marušič, Cesta Prekomorskih brigad 5B, 5290 Šempeter pri Gorici - osebno
- Slavica Maraž, Cesta Prekomorskih brigad 5B, 5290 Šempeter pri Gorici - osebno
- Karmen Mozetič, Cesta Prekomorskih brigad 5B, 5290 Šempeter pri Gorici - osebno
- Jernej Berce, Cesta Prekomorskih brigad 5B, 5290 Šempeter pri Gorici - osebno
- Zora Kifle, Griči 3B, 5290 Šempeter pri Gorici - osebno
- KITCOM Mednarodna trgovina in inženiring d.o.o., Vrtojbenska cesta 12, 5290 Šempeter pri Gorici - osebno
- Martina Paškulín Devčič, Cesta Prekomorskih brigad 7, 5290 Šempeter pri Gorici - osebno
- Juljana Kristan, Cesta Prekomorskih brigad 3, 5290 Šempeter pri Gorici - osebno
- Aleksandra Kavčič, Cesta Prekomorskih brigad 5A, 5290 Šempeter pri Gorici - osebno
- Katarina Kavčič, Cesta Prekomorskih brigad 5b, 5290 Šempeter pri Gorici - osebno
- Občina Šempeter-Vrtojba, info@sempeter-vrtojba.si - ePošta
- Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d., info@vik-ng.si - ePošta
- Elektro Primorska, andrej.cermelj@elektro-primorska.si - ePošta
- Proinženiring Nova Gorica d.o.o., info@proinzeniring.si - ePošta
- Telekom Slovenije d.d., ivan.krasna@telekom.si - ePošta
- Direkcija RS za vode, gp.drsv@gov.si - ePošta
- Gratel d.o.o., Laze 18a, 4000 Kranj, info@gratel.si - ePošta
- Kabelska televizija Nova Gorica, info@kate-wing.si - ePošta
- Inšpektorat RS za naravne vire in prostor, oe-ng.irsnp@gov.si - ePošta

**UPRAVNA ENOTA NOVA GORICA**  
**POTRJUJE SKLADNOST TE**  
**KOPIJE Z IZVIRNIM DOKUMENTOM**

LASTNOROČNI PODPIS URADNE OSEBE:

14/14

