

Pripravljaivec: OBČINA ŠEMPETER –
VRTOJBA
Trg Ivana Roba 3a
5290 ŠEMPETER PRI
GORICI

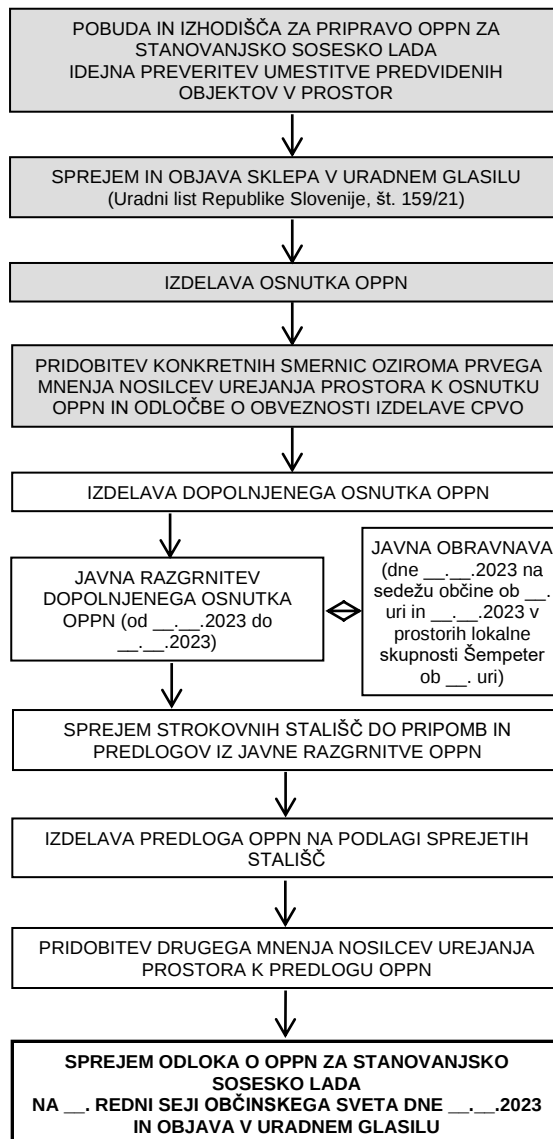
Pobudnik in naročnik: NORSON NEPREMIČNINE
d.o.o.
Višnjevik 1
5212 DOBROVO V BRDIH

Izdelovalec: LOCUS d.o.o.
Ljubljanska cesta 76
1230 DOMŽALE

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA STANOVANJSKO SOSESKO LADA

POVZETEK ZA JAVNOST

A. POSTOPEK PRIPRAVE OPPN ZA STANOVANJSKO SOSESKO LADA



B. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV

Občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju: OPPN) je prostorski izvedbeni akt, s katerim se določajo merila in pogoji za posege v prostor. OPPN je podlaga za projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD). Pobudnik za izdelavo OPPN je Norson nepremičnine d.o.o..

Investicijska namera podjetja Norson nepremičnine d.o.o. se nahaja na območju Občine Šempeter-Vrtojba in sicer na lokaciji nekdanje vrtnarije Lada v Šempetru, na kateri je v veljavi Odlok o OPPN Lada v Šempetru pri Gorici (Uradni list RS, št. 18/2009). Veljavni OPPN je bil tako s strani investitorja kot tudi občine prepoznan kot neustrezen in neskladen z obravnavano investicijsko namero, zato ga bo nadomestil nov OPPN za večstanovanjsko sosesko. Območje podrobnega načrta meri cca 3,84 ha in leži ob vznožju Markovega hriba, na vzhodnem robu naselja Šempeter. Norson nepremičnine d.o.o. želi na območju akta urediti sosesko večstanovanjskih stavb in sosesko enostanovanjskih stavb s pripadajočimi površinami za njihovo rabo in krajinskimi ureditvami, ob sočasni ureditvi prometne in gospodarske infrastrukture.

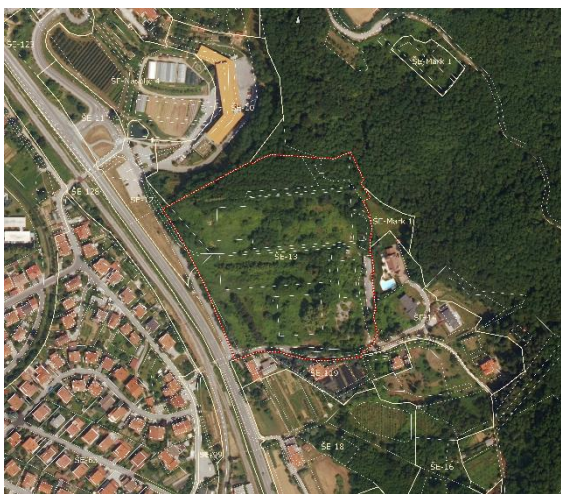
Pobudnik in investitor je skladno z Zakon o urejanju prostora (ZureP-2) pripravil izhodišča za nadaljnje prostorsko načrtovanje ter podal pobudo za izdelavo prostorskega akta (OPPN). Pri oblikovanju izhodišč za pripravo PIA je bilo zagotovljeno sodelovanje zainteresirane javnosti v obliki javne objave osnutka

izhodišč na spletni strani občine, ki je potekala od 14. junija 2021 do 2. julija 2021.

Za potrebe realizacije investicijske namere so bili izdelani tudi:

- Geološko geotehnično poročilo, Geoinženiring d.o.o., februar 2006;
- Geološko geomehanski elaborat, AC&P inženirski biro d.o.o., februar 2021;
- IDZ Stanovanjska soseska Lada, Jereb in Budja arhitekti d.o.o., maj 2021;
- Geodetski načrt, M.O.B. geodetske storitve in svetovanje d.o.o., november 2021;
- IZP (DPP) Stanovanjska soseska Lada, Jereb in Budja arhitekti d.o.o., december 2021;
- Hidrološko hidravlična analiza, Hidrolab d.o.o., februar 2022;
- Študija obremenitve s hrupom in predlog protihrupnih ukrepov, Provia d.o.o., marec 2022;
- Prometna študija in kapacitetna analiza križišč, Provia d.o.o., maj 2022.

Območje OPPN obsega pretežni del EUP ŠE-13 in dele EUP ŠE-12 ter ŠE-119, z naslednjimi parcelami: 128/3, 130/1, 131/6, 133/4, 137/2, 213/4 in del 214/1 vse k.o. 2315 – Šempeter.



Slika 1: Prikaz lege območja OPPN v prostoru

Območje OPPN se z gospodarsko javno infrastrukturo in grajenim javnim dobrom, ureditvijo zelenih in odprtih grajenih površin ter krajinskimi in drugimi ureditvami poveže s širšim prostorom. Tako gradnje, načrtovane s tem OPPN, vplivajo tudi na nekatere ureditve izven območja in sicer;

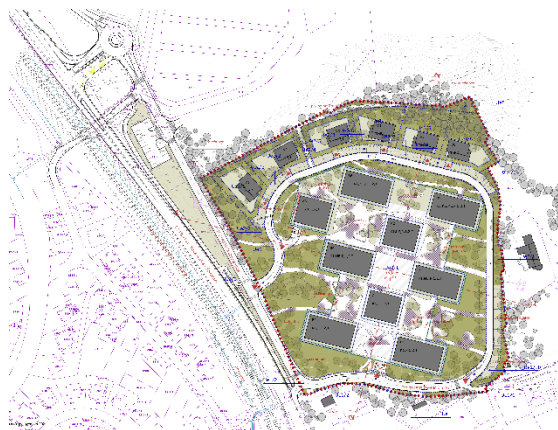
- Na vzhodnem in severnem robu območja se ohranja naravni relief in obstoječo visoko vegetacijo, ki v severnem delu prehaja v gozd na Markovem hribu. Obstoječa gozdna pot oziroma kolesarska trasa, ki poteka preko severnega dela območja in je najkrajša navezava centra Šempetra na zaledni zeleni del mesta, se ustrezno uredi (oznake, premagovanje višinskih razlik, utrditev in podobno) tudi izven območja OPPN.
- Območje se na dveh mestih priključuje na obstoječe prometno omrežje oziroma Cvetlično ulico. V okviru priključevanja območja je potrebna delna rekonstrukcija Cvetlične ulice in sicer njenega spodnjega in zgornjega dela. Predvidi se nova cestna razsvetljava, uredi se odvodnjavanje.
- Cvetlična ulica (odsek 914801) - vzpostavi se dva vozna pasova z omejitvijo hitrosti na 50 km/h in hodnik za pešce na strani stanovanjske soseske. Ločeno od Cvetlične, vzporedno z državno cesto, poteka dvosmerna daljinska kolesarska pot.
- Cvetlična ulica (odsek 914803 do konca območja stanovanjske soseske Lada) - vzpostavi se dva vozna pasova z omejitvijo hitrosti na 30 km/h in hodnik za pešce na strani stanovanjske soseske.
- V križišču Ulice Padlih borcev in Cvetlične ulice se spremeni ureditev glavne smeri vožnje in sicer tako,

da se odsek Ulice Padlih borcev 414341 priključi na glavno Cvetlično ulico, ki se kot glavna priključi v novo krožišče.

- Križišče Ulice padlih borcev (LC – odsek 414351) in Cvetlične ulice (LC – odsek 414341) se prestrukturira v krožišče, ki omogoča obračanje avtobusa. Lokacija avtobusnega postajališča se z državne prenese na lokalno cesto. Vodenje pešcev se premakne v smeri proti severu oz vzhodu, iz območja med krožiščem in državno cesto.
- Na šempetrski obvoznici (G2 – odsek 1447, Nova Gorica - Šempeter) se predvidi ureditev otokov kot ukrep umirjanja prometa in za ščitenje levih zavijalcev z državne ceste na LC – odsek 414351, Ulica Padlih borcev.
- Ob šempetrski obvoznici (G2 – odsek 1447, Nova Gorica - Šempeter) se umesti protihrupno ograjo.

Na območju OPPN se načrtuje:

- devet večstanovanjskih stavb;
- šest enostanovanjskih stavb;
- prometne površine območja in sicer ceste, kolesarske površine, peš poti, manipulativne in parkirne površine; zelene in odprte grajene površine območja;
- gospodarska infrastruktura območja;
- prometno priključevanje na Cvetlično ulico, odsek JP 914801 na zahodnem robu ter Cvetlično ulico, odsek JP 914803 na južnem robu območja in priključevanje na drugo gospodarsko javno infrastrukturo.



Slika 2: Prikaz zasnove območja – ureditvena situacija

Območje OPPN za stanovanjsko sosesko Lada je razdeljeno na urejevalne enote, ki predstavljajo vsebinsko in prostorsko smiselno zaokrožene enote z enotnimi določili za gradnjo.

Dopustna skupna kapaciteta večstanovanjske soseske znaša največ 220 stanovanjskih enot. Za potrebe soseske se v sklopu skupnih površin na nivoju terena in v kletni etaži zagotovi parkirna mesta skladno s parkirnimi normativi določenimi v OPN. Potrebne manipulativne, parkirne in interventne površine območja morajo biti javno dostopne. Omogoči in uredi se povezava od podhoda na Markov hrib (pešpot, downhill kolesarska proga...), ki se opremi z urbano opremo skladno s programom. Do nje se uredi tako dostop s smeri mestnega središča kot dostop iz smeri stanovanjske soseske.

C. NAMEN JAVNE RAZGRNITVE

Namen javne razgrnitve in javne razprave je zainteresirani javnosti predstaviti dopolnjen osnutek OPPN za stanovanjsko sosesko Lada v občini Šempeter-Vrtojbi ter pridobiti morebitne pripombe na razgrnjen akt.

D. SPREJEM NA OBČINSKEM SVETU

Po dopolnitvi akta s stališči do pripomb in po pridobitvi pozitivnih mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora občinski svet sprejme usklajen predlog odloka, ki se ga objavi v uradnem glasilu občine ter prične veljati, kot je določeno v sprejetem odloku.