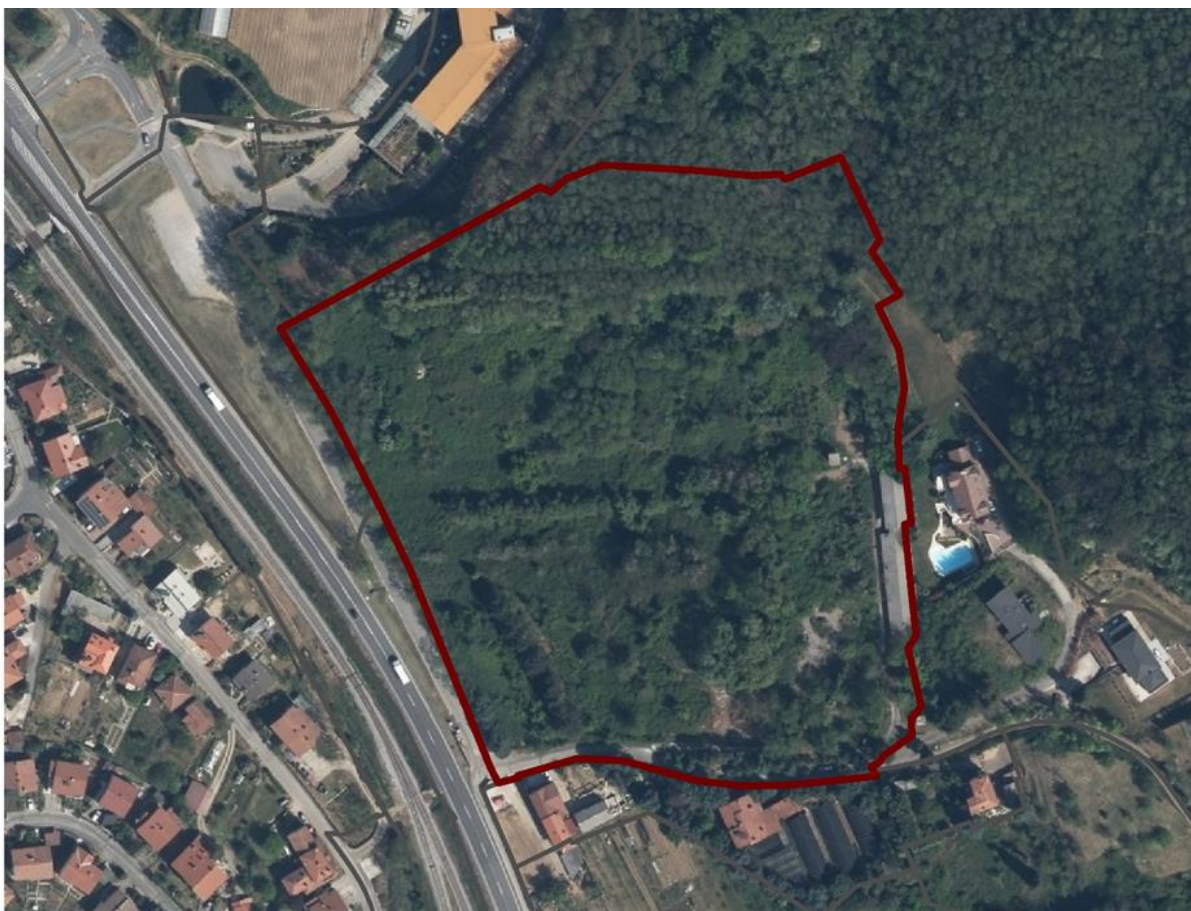


IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO VIŠJEGA PROSTORSKEGA AKTA

Na podlagi veljavnega občinskega prostorskega načrta (OPN) Šempeter - Vrtojba je za območje večstanovanjske soseske Lada potrebna izdelava OPPN.

Območje pobude obsega enote urejanja prostora, ki so v Občinskem prostorskem načrtu Občine Šempeter - Vrtojba (Uradni list RS, št. 21/14 in 81/15) opredeljene kot ŠE-13 (pretežni del), ŠE-12 (del) in ŠE-119 (del). Na predmetnem območju je v veljavi *Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Lada v Šempetru pri Gorici (Uradni list RS, št. 18/2009)*, ki 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 Lada.



Slika 1: Prikaz območja OPPN za večstanovanjsko sosesko Lada

1. Strateški del

Skladno s strateškim delom OPN Občine Šempeter-Vrtojba je potrebno na enotnem urbanem območju naselja Šempeter spodbujati notranji razvoj z zgoščevanjem, dopolnjevanjem in izvajanjem prenov in s tem razvijati strnjeno urbano območje mesta. Območje OPPN Lada je bilo v OPN prepoznano kot primerno za gradnjo večstanovanjske soseske. Odlok OPN je obenem do leta 2020 na območju naselja Šempeter na podlagi ciljne projekcije rasti prebivalstva predvidel gradnjo vsaj 520 stanovanj. Ta cilj še ni bil izpolnjen, zato nameravana gradnja stanovanjske soseske s cca 200 stanovanji zasleduje zastavljene cilje v OPN.

Vsebine, ki se v strateškem delu OPN nanašajo na notranji razvoj urbanega območja mesta so:

6. člen

Skladno s 6. členom strateškega dela OPN se na območju naselij Šempeter in Vrtojba predvideva razvoj novih delovnih mest in rast prebivalstva. OPN je na podlagi ciljne projekcije rasti prebivalstva na območju naselja Šempeter predvidel gradnjo vsaj 520 stanovanj do leta 2020. Prav tako zaradi racionalne rabe stavbnih zemljišč določa kot prioriteto večstanovanjsko gradnjo. Investicijska namera po gradnji nove večstanovanjske soseske v Šempetru je skladna s težnjami OPN.

19. člen

Investicijska namera je skladna z določbo 19. člena OPN, saj s celovitim umeščanjem stanovanjske soseske v degradirano območje zgoščuje obstoječe naselje in tvori strjeno urbano območje mesta.

24. člen

Investicijska namera je skladna z določbami 24. člena OPN, saj s predlagano zasnovo sledi potrebi po boljši povezanosti soseske in naselja z Markovim hribom za potrebe rekreacije (omogoča preboj v zeleno zaledje).

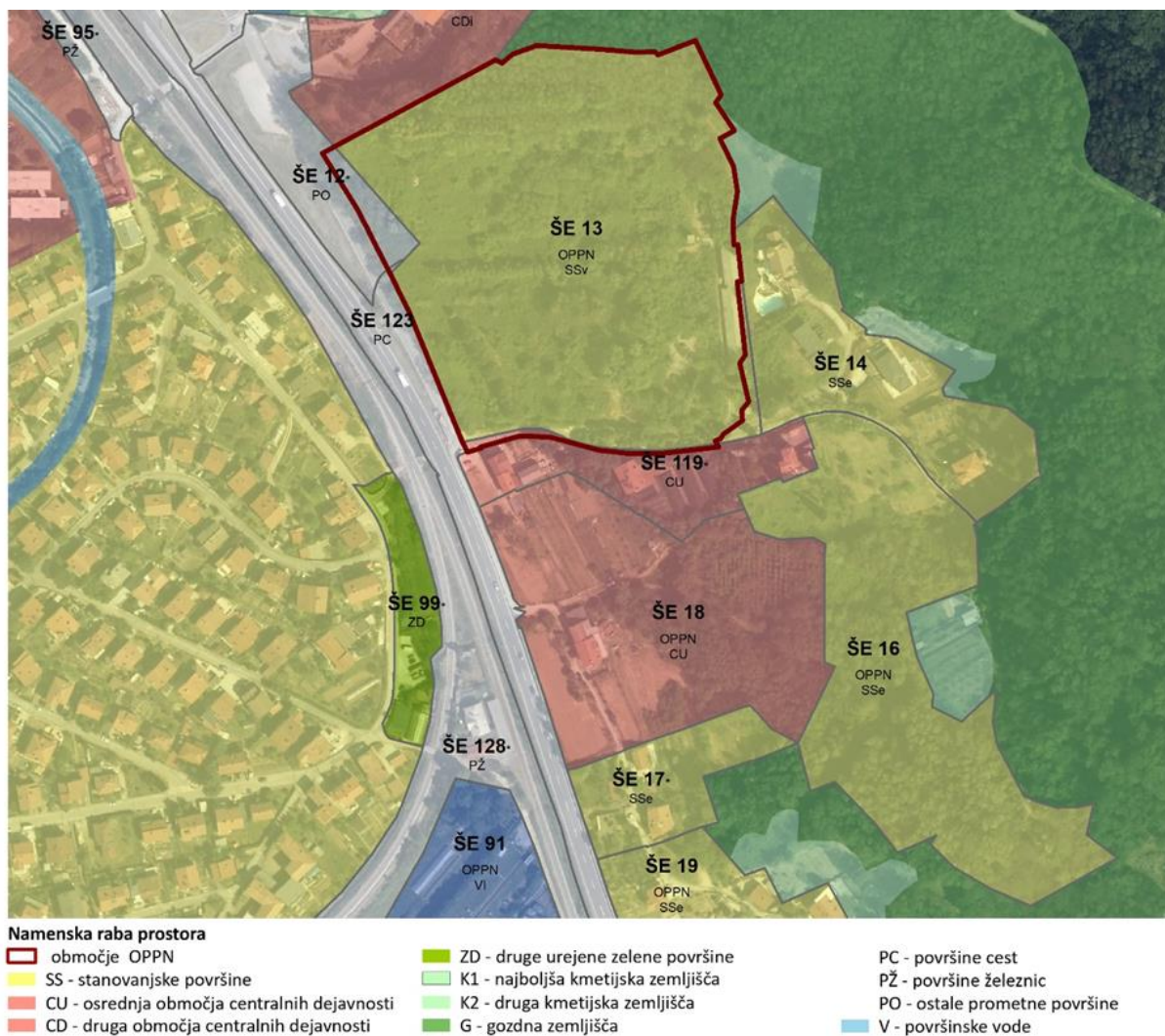
2. Izvedbeni del

Investicijska namera ne posega na območje državnih prostorskih izvedbenih aktov.

Namenska raba prostora

Celotno območje je opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč, pri čemer je večina investicijske namere umeščena na EUP ŠE-13 z namensko rabo SSv – območja večstanovanjske gradnje.

Delno, v manjšem robnem območju, investicijska namera posega še na EUP ŠE-12, ki je po namenski rabi PO - območje prometnih površin in na EUP ŠE-119, ki je po namenski rabi CU – območje centralnih dejavnosti. Načrtovane vsebine na teh območjih so skladne z dovoljenimi rabami.



Slika 2: Prikaz območja predvidenega OPPN na OPN in DOF - obravnavane EUP v OPN so EUP ŠE-13, del EUP ŠE-12 in del ŠE-119

Splošni in podrobni prostorski izvedbeni pogoji

Preglednica doseganja prostorskih izvedbenih pogojev za namensko rabo SSV (območja večstanovanjske gradnje).

Namenska raba	SSv – večstanovanjska gradnja		SKLADNOST INVESTICIJSKE NAMERE
Osnovna dejavnost	So namenjena bivanju s spremljajočimi dejavnostmi, ki služijo tem območjem.		DA
Spremljajoče dejavnosti	družbene dejavnosti poslovne dejavnosti druge dejavnosti druge dejavnosti, ki služijo tem območjem		DA – pretežno bivanje, predvidene spremljajoče dejavnosti so skladne
Izključujoče dejavnosti	proizvodne dejavnosti promet in skladiščenje gostinstvo in turizem vzdrževanje in popravila motornih vozil		DA
Dovoljene vrste zahtevnih in manj zahtevnih stavb	tri– in večstanovanjske stavbe stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine stavbe za druge storitvene dejavnosti, vendar ne avtopralnice in stavbe za oskrbo in nego živali garažne stavbe energetski objekti – le fotovoltaični sistemi kot del strehe ali fasade obstoječih objektov športna igrišča drugi gradbeno inženirski objekti za šport rekreacijo in prosti čas drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje – samo parkirišča, podporni zidovi		DA
Merila in pogoji glede velikosti objektov			
Zelene površine FZP	FZP: 0.4 ali 15m2/stanovanje		DA FZP je višji, dosega 0,5
Faktor zazidanosti FZ	FZ: 0.3		DA FZ je manjši, dosega 0,2
Merila in pogoji za oblikovanje zahtevnih in manj zahtevnih objektov			
Etažnost	max P+4		DA Etažnosti so od P+1 do P+3
Število zahtevanih parkirnih mest	Eno in dvo stanovanjske stavbe	1 PM na 80 m2 uporabne stanovanjske površine, vendar ne manj kot 3PM	DA Cca 370 PM*
	Tri-in večstanovanjske stavbe (najmanjše skupno število parkirnih mest za celotni večstanovanjski objekt mora znašati 2PM/ stanovanje. Za obiskovalce mora biti zagotovljeno najmanj 0.2 PM na stanovanje, vendar ne manj kot 2 PM za celotno stavbo)		
	za stanovanje do 35 m2 uporabne stanovanjske površine	1 PM	
	za stanovanje od 36 m2 do 60 m2 uporabne stanovanjske površine	1,5 PM	
	za stanovanje od 61 m2 do 100 m2 uporabne stanovanjske površine	2 PM	
	nad 100m2	3PM	

Gospodarska javna infrastruktura

Gospodarsko javno infrastrukturo tvorijo omrežja, namenjena opravljanju gospodarskih javnih služb skladno z zakonom, ter tista gospodarska infrastruktura, ki je kot taka določena z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti.

Obstoječe cestno omrežje tvorijo državna cesta (glavna cesta II. Reda) Nova Gorica (Rožna dolina)–Šempeter, ki poteka zahodno od območja OPPN, ter občinske ceste, ki se navezujejo nanjo. Območje OPPN zamejujeta javni poti in sicer na južnem (odsek 914803) ter na zahodnem robu (odsek 914801), obe Cvetlična ulica. Zahodno od območja OPPN, ob regionalni cesti, poteka regionalna železniška proga Tir P (Nova Gorica).

Na območju OPPN ni evidentiranega vodovodnega in komunalnega omrežja. Vodovodno omrežje (terciarno omrežje) zaokroža območje OPPN s severne in zahodne strani, saj poteka po državni cesti in Ulici padlih borcev. Obstoječe kanalizacijsko omrežje se obravnavanemu območju približa na jugozahodnem robu.

Na vzhodnem delu območja OPPN se nahaja obstoječa transformatorska postaja Lada, ki je v elektroenergetsko omrežje vključena preko daljnovoda, nazivne napetosti 20 kV, Šempeter Hrib–Lada.

Po južnem in zahodnem robu poteka telekomunikacijsko omrežje in distribucijsko plinovodno omrežje.



Slika 3: Gospodarska javna infrastruktura iz prikaza stanja prostora (PSP)

Varovanja in omejitve

Območje OPPN se nahaja znotraj erozijskega območja z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi.

Znotraj območja OPPN ni ostalih režimov s področja upravljanja z vodami (vodna in priobalna zemljišča, poplavna območja, plazovita območja, plazljiva območja in vodovarstvena območja). Prav tako na območju OPPN ni opredeljenih najboljših kmetijskih zemljišč, območij varovanih gozdov, območij varstva kulturne dediščine, območij režimov s področja varstva narave, območij izključne rabe za potrebe obrambe ali drugih območij, na katerih bi veljali dodatni režimi urejanja prostora.

Pri posegih v prostor se kot omejitveni dejavnik upoštevajo pogoji znotraj infrastrukturnih varovalnih pasov. Območje OPPN se nahaja na območjih varovalnega pasu prometne (državna cesta, železniška proga) in elektroenergetske infrastrukture.



Varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture

- | | | |
|--------------|-----------------------------|---------------------------|
| območje OPPN | varovalni pas državne ceste | elektroenergetski koridor |
| | varovalni pas železnice | |

Slika 4: Varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture

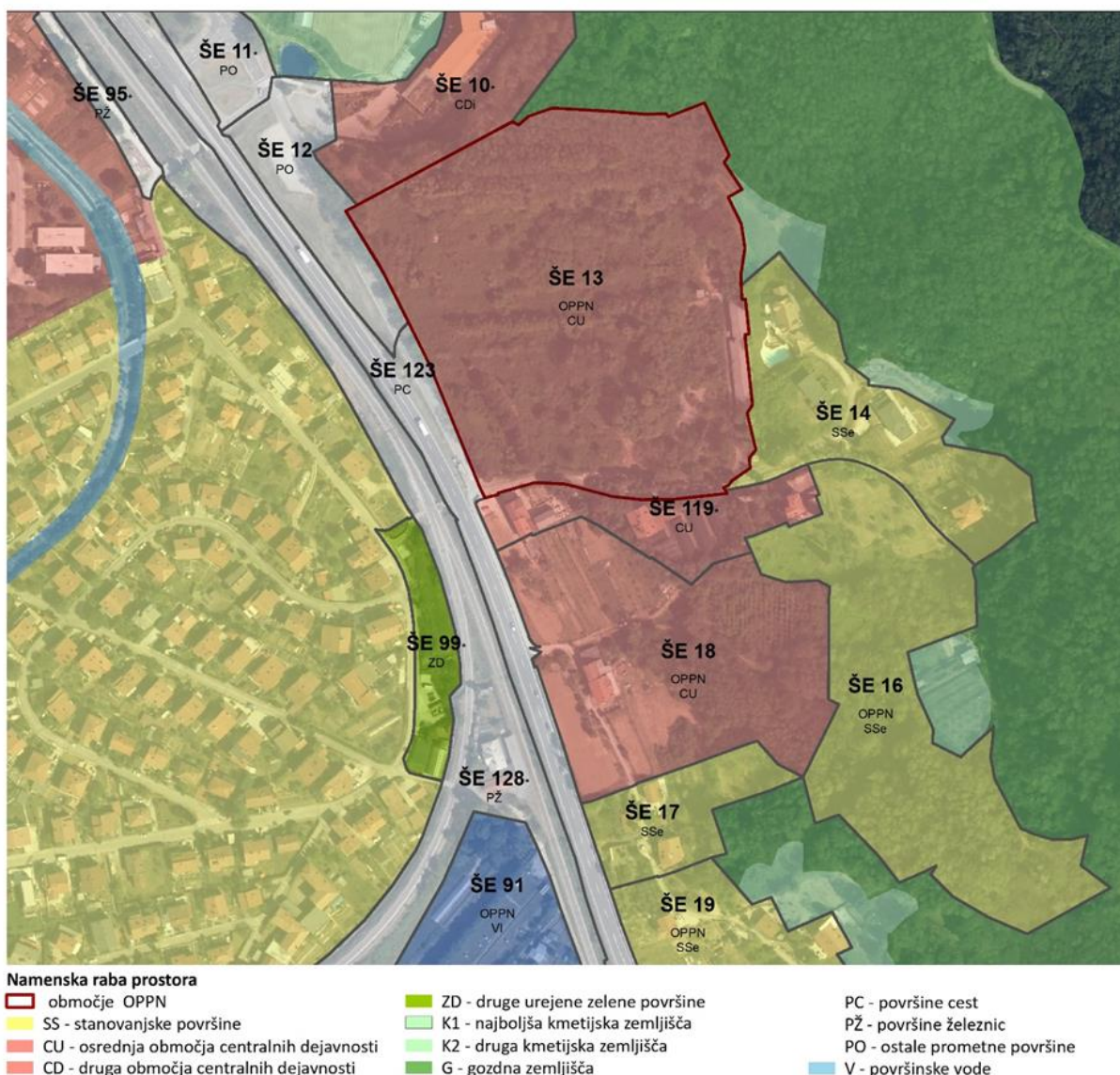
3. OPN v postopku sprememb in dopolnitev

OPN Občine Šempeter - Vrtojba je v postopku sprememb in dopolnitev. Spreminja se obseg enote urejanja prostora ŠE-13, ki bo usklajena s predlaganim območjem OPPN in bo tako vključevala tudi manjše dele danes obstoječih EUP ŠE-12 in ŠE-119 in izključevala robni del EUP ŠE-13, ki ni v lasti investitorjev. V celoti se bo spremenila podrobna namenska raba nove EUP ŠE-13 v CU (območja centralnih dejavnosti).

Predviden način urejanja ostaja OPPN, vendar se veljaven OPPN - Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Lada v Šempetru pri Gorici (Uradni list RS, št. 18/2009 ter spremembe in dopolnitve) razveljavi.

Predvidena investicijska namera je v celoti skladna z določili OPN v spreminjanju.

V kolikor se bo v postopku sprejemanja OPPN izkazalo za utemeljeno, se bo v okviru zakonskih določb spremenila tudi podrobna namenska raba območja za EUP ŠE-13 ter s tem ponovno vzpostavila namenska raba SSv (območja večstanovanjske gradnje).



Slika 5: Prikaz območja predvidenega OPPN na osnutku sprememb in dopolnitev 03 OPN in DOF