



Gradivo k 4. točki dnevnega reda

Šempeter pri Gorici, 7. 9. 2021

Številka: 35031-3/2021-13

Izhodišča za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko sosesko Lada



Šempeter pri Gorici, 7. september 2021

OBČINSKEMU SVETU OBČINE ŠEMPETER-VRTOJBA

OBRAZLOŽITEV:

Izhodišča za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko sosesko Lada (v nadaljevanju izhodišča za OPPN)

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), v nadaljevanju ZUreP-2, je uvedel nekatere postopkovne spremembe pri pripravi prostorskih aktov.

Med drugim mora občina za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN), v kolikor usmeritve za pripravo akta v Občinskem prostorskem načrtu (OPN) niso vnaprej podane ali celovite, pred sprejetjem sklepa o pričetku priprave OPPN izdelati oziroma pridobiti t.i. **izhodišča za pripravo prostorskega akta**. Izhodišča se skladno z zakonom oblikujejo tudi ob sodelovanju zainteresirane javnosti ter posveta z relevantnimi nosilci urejanja prostora.

Občina Šempeter-Vrtojba je v juniju letos s strani družbe NORSON NEPREMIČNINE d.o.o. prejela pobudo za pričetek postopka priprave OPPN za stanovanjsko sosesko Lada, pobuda je bila pripravljena v obliki in z vsebino osnutka izhodišč.

Pobuda se nanaša na območje bivše vrtnarije Lada, okvirno na območje enote urejanja ŠE 13 v veljavnem OPN. Za območje sedaj velja OPPN Lada v Šempetru pri Gorici (Ur. l. RS št. 18/2009), ki pretežno predvideva gradnjo večstanovanjskih stavb, nekaj vrstnih in nekaj individualnih hiš ter poslovno stavbo.

Namen pobudnika, ki je lastnik večine zemljišč na območju OPPN, je gradnja stanovanjske soseske pretežno večstanovanjskih stavb, vendar po drugačni zasnovi kot je zarisana v veljavnem OPPN.

V postopku sprememb in dopolnitev št. 3 OPN, ki je v teku, je predvidena ukinitvev sedaj veljavnega OPPN in izdelava novega. Območje OPPN je glede na predvideno cestno omrežje in lastništvo zemljišč v predlogu sprememb in dopolnitev št. 3 OPN nekoliko preoblikovano. Zaključek postopka priprave novega OPPN je predviden po zaključenem postopku sprememb in dopolnitev št. 3 OPN.

Občina je osnutek izhodišč, ki ga je izdelala družba LOCUS d.o.o. v juniju 2021 pod št. 2629, objavila na svoji spletni strani (od 14. junija do 2. julija) ter zainteresirano javnost o javni objavi obvestila z javnim naznanilom. Posebej je pisno obvestila lastnike zemljišč ob obodu območja predvidenega OPPN ter lastnike stanovanjskih stavb v bližini.

S strani lastnikov sosednjih oziroma bližnjih zemljišč je občina prejela 6 pisnih odzivov.

Z namenom podrobnejše obrazložitve investicijske namere, namena in postopka priprave OPPN bo z njimi organiziran sestanek.

Podane usmeritve in pripombe lahko pretežno združimo v tematske sklope, na katere podajamo enotna pojasnila. Za izdelavo OPPN je pomemben prvi sklop pripomb, iz katerega izhajajo tudi vsebine, ki jih bo ob izdelavi akta smiselno upoštevati ali podrobneje proučiti.



Usmeritve in pripombe lahko strnemo v naslednje sklope:

- pripombe, ki so predmet OPPN in se jih ob izdelavi OPPN podrobneje prouči in smiselno upošteva,
- postopkovne pripombe,
- pripombe, ki so predmet nadrejenega akta – OPN,
- pripombe, ki bodo predmet projektiranja na nivoju DGD in druge pripombe.

Po proučitvi pripomb smo prišli do zaključka, da zaradi pripomb ni smiselno oziroma ni potrebno spreminjati in dopolnjevati zasnove pozidave v osnutku izhodišč za OPPN, da pa je nekatere pripombe v postopku priprave OPPN potrebno podrobneje proučiti in smiselno upoštevati, zato so v nadaljevanju poleg pojasnil podane tudi usmeritve za pripravo OPPN. Poglavje, ki vsebuje usmeritve za pripravo OPPN je dodano osnutku izhodišč, ki tako postanejo izhodišča za OPPN in so priloga sklepa o sprejetju informacije.

V nadaljevanju po sklopih podajmo kratke navedbe posameznih pripomb in pojasnila ter usmeritve za pripravo OPPN.

1. Pojasnila za pripombe, ki so predmet OPPN, in usmeritve na podlagi pripomb, ki se jih ob izdelavi OPPN podrobneje prouči in smiselno upošteva

- Izhodišča ne prikažejo 3D modelov zasnove območja:
Izhodišča so prvi korak pri izdelavi OPPN in so izdelana za potrebe osnovne preveritve investicijske namere. V tej fazi je torej podan predlog investicijske namere oziroma predlog urbanistične zasnove, ki ga narekujejo le zahtevani parametri iz nadrejenih aktov. Urbanistična zasnova območja se bo skozi postopek izdelave OPPN, ko se bo ta pričel, **spreminjala in dooblikovala**. Na izdelan osnutek bodo podana mnenja nosilcev urejanja prostora, ki bodo tudi vplivala na samo zasnovo območja. Šele za izdelan dopolnjen osnutek, ki bo predmet javne razgrnitve in s tem pripomb javnosti, pa se bodo izdelali tudi prostorski prikazi. Prostorski prikazi so sicer neobvezen del izdelave OPPN in niso predmet odloka, vendar pa so gotovo najboljši prikaz načrtovanih vsebin za razumevanje javnosti, zato bo pobuda upoštevana in prikazi do razgrnitve izdelani.
- Niso podani višinski gabariti stavb:
Podobno kot v predhodnem komentarju je potrebno obrazložiti, da smo šele **v fazi pred pričetkom izdelave OPPN**. Ker nadrejeni akt (OPN) ne predpisuje višin stavb, temveč le etažnosti, bi bilo za nivo izhodišč nesmiselno, da bi že podajala višinske gabarite. Nivo načrtovanja v tej fazi še ne more podati teh odgovorov. Podajane pa so etažnosti, ki ne presegajo etažnosti, ki jih imajo načrtovane stavbe v veljavnem OPPN.
- Stavba B je preblizu bivalnim območjem (parcela št. 217, k.o. Šempeter):
Odmiki so skladni z nadrejenimi akti (odmiki od parcelnih mej in odmiki med objekti). Nove stavbe se sicer gradijo severno od obstoječih stavb, zato iz vidika osončenosti ne bodo imele vpliva na obstoječe stavbe.
- Območje ima več izvirov čiste in neoporečne vode, poseg zahteva preišljene študije, analize in strokovna mnenja:



O vsebini se bo izdelovalec akta podrobneje posvetoval s pristojnim nosilcem urejanja prostora in dejstva pri načrtovanju ustrezno upošteval.

- Na območju je podano vodno dovoljenje:
Na zemljišču investitorja ni podanega vodnega dovoljenja.
- Problematika zalednih voda:
Problem zalednih voda, ki se stekajo na območje Lade bo v celoti rešeno z OPPN. Stanje se skladno z uredbo ne sme poslabšati in ne sme imeti vpliva na sosednja območja.
- Problematika vodooskrbe obstoječih objektov:
Za območje OPPN bo zagotovljena vodooskrba skladno s pogoji nosilca urejanja, s čimer se obstoječi nivo vodooskrbe na območju ne bo zniževal.
- Premik ceste na parcele št. 195, 193, 194, 198/2 ni dopusten.
Gre za območje izven OPPN in ni predmet načrtovanja. Grafika ceste na izrisu, ki je sicer zgolj oblikovne narave, se v osnutku OPPN odpravi.
- Problematika prometnega napajanja območja (različni predlogi: območje naj se napaja izključno iz zahodne strani, ohrani naj se obstoječi potek Cvetlične ulice, potek Cvetlične ulice naj se spremeni, da se ceste ne podvajajo, zemljišče parcele št. 213/4 naj se priključi k zemljiščem stavb (parc. št. 217, 215) in s tem cesta premakne):
Tako kot za ostale vsebine velja tudi za promet, da se bo s pričetkom izdelave OPPN začel podrobneje načrtovati ter da izhodišča podajajo izhodiščno in ne končne slike. Zaradi ustreznega načrtovanja bo izdelana prometna študija obremenitve cestnega omrežja s prometom, ki ga bo generiralo območje soseske Lada. Prometno napajanje območja OPPN se bo prilagodilo tudi zahtevam pristojnega nosilca urejanja prostora. Cilj zasnove prometnega omrežja je, da se stanje na območju ne poslabša in da so njegovi vplivi na okolje čim manjši.
- Predlaga se priključitev parcele št. 213/4 k zemljiščem stavb (217, 215) v realnem obsegu, s čimer bi zbiralnik vode ostal na zemljišču pobudnika.
Predlog se podrobneje prouči in pri načrtovanju smiselno upošteva.
- Čim več naj bo kvalitetnih zelenih površin, da se mikroklima ne bo poslabšala, predlaga se ohranjanje krajinsko arhitekturnega konteksta lokacije v največji možni meri in uvedba trajnostnih principov, predlog vključevanja intenzivno ozelenjenih površin, krajinske ureditve ter obveznosti zelenih streh:
Zasnova podpira predlog. Podzemne garaže bodo grajene pod stavbami, kar omogoča, da se med stavbami ohranja naravno raščen teren, ki se zasaki z visokodebelnimi drevesnimi vrstami in parkovno uredi. Območje se tako ne pregreva. Faktor zazidanih površin se v primerjavi z rešitvijo v trenutno veljavnem OPPN zmanjšuje. Zasnova območja predvideva ohranjanje kvalitetnih dreves na severnem in vzhodnem delu območja. Zelene strehe glede na velikosti objektov niso potrebne, zlasti glede na delež zelenih površin na raščnem terenu.
- Ni podatkov o vplivih na podtalnico:
Ugotavljanje in presojo vplivov bo lahko zahteval pristojni nosilec urejanja prostora. Če bo potrebno, se bo vplive preverjalo.
- Ni opredeljena višinska ureditev pri gradnji nove ceste (višinske razlike):
V fazi izhodišč te vsebine še niso znane. Vsebine se bodo definirale v kasnejših fazah izdelave akta, še podrobneje pa v postopkih izdelave DGD.



2. Pojasnilo za postopkovne pripombe

Pripombe krajanov navajajo, da sosedje niso bili vključeni v proces izdelave urbanistične zasnove območja, da niso bili obveščeni vsi lastniki mejaši in naslavljalje dejstvo, da v izhodiščih sosedje niso opredeljeni kot nosilci urejanja prostora.

Zakon na novo predvideva vključevanje javnosti v najzgodnejši fazi, to je pred formalnim pričetkom izdelave OPPN, kar je občina tudi storila. Kljub temu, da zakon ne formalizira oblike sodelovanja, se je občina odločila za seznanitev javnosti preko spletne strani, dodatno pa še s konkretnim obvestilom sosedom ter naknadnim sestankom z njimi, na katerem se udeleženci dodatno vzajemno seznanijo z dejstvi ali pričakovanji. Občina je o na seznanitev z izhodišči pozvala vse lastnike mejaše, kar izhaja iz evidence izhodne pošte občine.

Sosedje v izhodiščih dejansko niso navedeni kot nosilci urejanja prostora. Sosednje po zakonu (ZURP-2) niso nosilci urejanja prostora niti nimajo formalne vloge v postopkih prostorskega načrtovanja. Občina pa je presodila, da se sosedje kot del javnosti, ki se je razvoj soseske neposredno tiče, dodatno naslovi pri vključevanju v proces načrtovanja.

3. Pojasnilo za pripombe, ki so predmet nadrejenega akta (OPN)

Veliko mnenj in pripomb mejašev se je nanašalo na odločitve, ki so že bile sprejete z nadrejenimi akti in so v veljavi že od prvega uveljavljenega OPN leta 2014, ko je bila namenska raba območij znotraj naselja celovito preverjena in določena znova. Tudi pred sprejetjem OPN so na območju veljali planski akti, ki so omogočali enako rabo prostora, na podlagi katerih je bil tudi sprejet še vedno veljaven OPPN Lada v Šempetru pri Gorici (UL RS, št. 18/09). Te vsebine so predvsem namenska raba območja ter problematike vezane nanjo.

Namenska raba območja je bila v OPN Občine Šempeter – Vrtojba določena na podlagi Urbanističnega načrta za naselje Šempeter, ki za obravnavani del urbanega območja naselja omogoča večstanovanjsko gradnjo. OPN, ki je trenutno v postopku spreminjanja (faza izdelave predloga), na obravnavanem območju ravno tako omogoča večstanovanjsko gradnjo. Investicijska namera je skladna tako z veljavnim nadrejenim aktom kot aktom v sprejemanju.

Kot nujna posledica načrtovane namenske rabe je njena realizacija. Ta seveda pomeni predvsem pozidavo območja. Trenutno stanje na območje EUP ŠE-13, to je nepozidano stavbno zemljišče, je le stanje do realizacije načrtovane rabe. Z realizacijo načrtovane rabe pa se bodo razmere na območju spremenile, pri čemer se bodo številne vsebine nujno tudi izboljšale (na primer komunalna opremljenost območja, druga opremljenost območja). Predvsem pa razvoj tega območja znotraj mesta Šempeter s ponudbo stanovanj predstavlja širši doprinos naselju in občini ter ustvarja njeno konkurenčno prednost, na kar podrobno odgovarjajo tudi sama izhodišča v poglavju 1.2 - Namen in potreba.

Pomembna opozorila se nanašajo na problem prometnega povezovanja celotnega območja Šempetra na vzhodni strani železnice s centralnim delom naselja. Problematika se ne nanaša le na območje obravnavanega OPPN, ampak je v prostoru že prisotna in se tiče že obstoječega stanja. Prav zato je občina v postopku izdelave



sprememb in dopolnitev OPN izdelala prometno študijo, na podlagi katere se vanj vnaša prometne rešitve navezave obeh delov mesta.

4. Pojasnilo na podlagi pripomb, ki bodo predmet projektiranja na nivoju DGD in druge vsebine

- Vplivi gradnje na okolje (tresljaji, hrup, obremenitve cest in podobno):
Vplivi gradnje na okolje so predmet nadaljnjih faz projektiranja, vendar predvsem faze izdelave DGD (dokumentacije za gradbeno dovoljenje).
- Na parcelni meji p. št. 130/1 s parcelama 213/6 in 213/5 se mora ohraniti urejena meja z zidom in mrežo:
Vsebina bo predmet nadaljnjih nivojev načrtovanja.
- Zid in ograja med lastništvom Lada in privatnim zemljiščem so zgradili in financirali lastniki, predlagajo kompenzacija oziroma primerno nadomestno gradnjo:
Predlog se bo preučil, vendar to ni predmet OPPN temveč kasnejših medsebojnih dogovorov.
- Izražen je pomislek o ustreznosti strateških ciljev občine glede stanovanjske pozidave, opozarjanje na druge lokacije, kjer bi se lahko predhodno aktivirala tovrstna gradnja, neaktualnost gradnje stanovanj, saj naj bi bila za to primernejša Nova Gorica, negativne posledice gradnje stanovanj, tržno neaktualnost večstanovanjske gradnje in podobno:
Polemika je lahko predmet prostorskih politik občine ali regije. Polemika je v kontekstu investicijske namere po izdelavi OPPN in izvedbi investicije na podlagi le tega, brezpredmetna.

Občinskemu svetu Občine Šempeter-Vrtojba predlagamo, da sprejme informacijo o izhodiščih za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko sosesko Lada, ki jih je izdelala družba LOCUS v septembru 2021 pod številko 2629.

Pripravili:

Maja Šinigoj, univ.dipl.inž.arh

Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh.

mag. Milan Turk,
župan

Priloga: Izhodišča za pripravo OPPN za stanovanjsko sosesko Lada



Na podlagi 15. člena Statuta Občine Šempeter - Vrtojba (Uradni list RS, št. 5/18) je Občinski svet Občine Šempeter - Vrtojba na ___ seji, dne _____, sprejel naslednji

SKLEP

1.

Občinski svet Občine Šempeter - Vrtojba sprejme informacijo o izhodiščih za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko sosesko Lada (izdelovalec LOCUS d.o.o., št. 2629, september 2021).

2.

Sklep prične veljati takoj.

Številka: 35031-1/2021-
Šempeter pri Gorici, _____

mag. Milan Turk,
župan