



## Gradivo k 2. točki dnevnega reda

Številka: 35004-1/2019-33

Šempeter pri Gorici, 15. 6. 2022

# Izhodišča za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta »ob Žnidarčičevi ulici v Šempetru pri Gorici« - informacija



Šempeter pri Gorici, 15. 6. 2022

Občinskemu svetu Občine Šempeter - Vrtojba

**O B R A Z L O Ž I T E V:**  
**IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA »OB  
ŽNIDARČIČEVI ULICI V ŠEMPETRU PRI GORICI« - INFORMACIJA (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 juliju 2019 s strani družbe GPR inženiring d.o.o. prejela pobudo za pričetek postopka priprave OPPN za območje nepozidanega stavbnega zemljišča ob Žnidarčičevi ulici v Šempetru pri Gorici.

Pobuda se nanaša na umestitev trgovsko-poslovne stavbe na osrednji del območja enote urejanja ŠE 75 v veljavnem OPN. Določila OPN za urejanje enote ŠE 75 določajo izdelavo OPPN. Pobuda je bila kasneje s strani pobudnika na zahtevo občine dopolnjena z osnutkom izhodišč za urejanje celotnega območja OPPN.

Osnutek izhodišč za izdelavo OPPN (naročnik GPR inženiring d.o.o., Leskovškova cesta 9e, 1000 Ljubljana, izdelovalec ZEU d.o.o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota, št. OPPN-13/20-I, december 2020) so bila javno objavljena na spletni strani občine od 4. 1. do 22. 1. 2021, v času javne razgrnitve je na občino prispelo veliko število pripomb in predlogov.

Občina je 22. septembra 2021 organizirala javni posvet na temo osnutka izhodišč, posvet je bil dobro obiskan, prisotni so na posvetu v glavnem podali pripombe, enake ali podobne pisnim pripombam v času javne objave osnutka izhodišč.

Grobo povzete pripombe na vsebino osnutka izhodišč:

- Nasprotovanje pozidavi rodovitnega zemljišča, opremljenega z namakalnim sistemom, poudarjen pomen samooskrbe, lokalno pridelane hrane. V primeru pozidave je potrebno izbrati ustrezne programe za mesto in občane ter izbrati preiščljeno zasnovo s poudarkom na gradnji stanovanj.
- Glede prodaje zemljišč so mnenja lastnikov različna, eni odločno nasprotujejo pozidavi in prodaji, drugi so za prodajo zainteresirani.



- Pomanjkanje vizije in primerne politike. Neustreznost urbanistične zasnove, ki ne pripomore k kakovosti prostora, brez garancij za izvedbo stanovanjskega dela OPPN.
- Mesto ne potrebuje še enega trgovskega centra, center naj se predvidi na obrobju mesta.
- Ohrani naj se čim več zelenih površin, predvidena naj bo racionalna pozidava (večetažnost, parkirišča v kletnih etažah).
- Moteči vplivi na okolje: promet, hrup, svetlobno onesnaževanje, osenčenost obstoječih nepremičnin, pregrevanje, poslabšanje poplavnosti, zmanjšanje vrednosti nepremičnin v okolici.
- Neustrezna prometna zasnova.

Na občini smo presodili, da so nekatere podane pripombe utemeljene, s predstavniki pobudnikov smo se zato sestali ter se pogovorili o možnih spremembah in dopolnitvah osnutka izhodišč na način, da bi bile ob ohranitvi investicijske namere pobudnika v upoštevanje tudi nekatere pripombe.

Pobudnik je osnutek izhodišč spremenil in dopolnil, spremembe so:

- Podkletitev poslovno-trgovske stavbe za potrebe parkiranja zaposlenih v stavbi.
- Zelena streha predvidene poslovno-trgovske stavbe.
- Več zelenih površin in manj parkirnih mest na južnem delu parcele poslovno-trgovske stavbe.
- Drugačna zasnova južnega dela območja (več manjših stanovanjskih blokov, povezava proti predvideni poslovno-trgovski stavbi).
- Drugačna zasnova severnega dela območja (umestitev stanovanjske ali poslovne stavbe).

Tako spremenjena in dopolnjena izhodišča (izhodišča za OPPN »Ob Žnidarčičevi ulici v Šempetru pri Gorici, pobudnik GPR inženiring d.o.o., izdelovalec ZEU d.o.o., št. OPPN-13/20-I, maj 2022) so priloga sklepa o sprejetju informacije.

Namen informacije je seznanitev članov Občinskega sveta kot organa, ki bo v končni fazi odloča o sprejemu občinskih prostorskih aktov, o pobudi investitorja v obliki izhodišč.

V času od podane pobude do izdelave spremenjenih in dopoljenih izhodišč je bila spremenjena tudi zakonodaja s področja urejanja prostora, pričetek uporabe novega Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) – ZUreP-3 je 1. 6. 2022.

ZUreP-3 ne vsebuje več faze izhodišča za OPPN kot prehodne faze pred sklepom o pričetku priprave OPPN, določila govorijo o možnosti vključevanja javnosti pred sprejetjem sklepa o pripravi OPPN, prvo obvezno vključevanje javnost je določeno v fazi oblikovanja osnutka OPPN.

Ne glede na to menimo, da je seznanitev članov občinskega sveta z izhodišči smiselna, saj bodo izhodišča ena od podlag za izdelavo osnutka OPPN.

**Občinskemu svetu Občine Šempeter-Vrtojba predlagamo, da sprejme informacijo o izhodiščih za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta »Ob Žnidarčičevi ulici v**



Šempetru pri Gorici«, ki jih je izdelala družba ZEU d.o.o. v maju 2022 pod številko OPPN-13/20-l.

Pripravila:  
Blanka Šuler, univ. dipl. inž. arh.

**Župan**  
**mag. Milan Turk**

Prilogi:

- Izhodišča za pripravo OPPN
- Fasade predvidene trgovsko-poslovne stavbe



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 »Ob Žnidarčičevi ulici v Šempetru pri Gorici«, ki jih je izdelala družba ZEU d.o.o. v maju 2022 pod številko OPPN-13/20-I.

2.

Ta sklep prične veljati takoj.

Številka: 35004-1/2019-  
Šempeter pri Gorici, \_\_\_\_\_

**Župan**  
**Občine Šempeter - Vrtojba**  
**mag. Milan Turk**