



Gradivo k 9. točki dnevnega reda

Številka: 35033-1/2022-34

Šempeter pri Gorici, 15. marec 2023

Predlog sklepa o lokacijski preveritvi »Zdravstveni dom in kulturna dvorana v Šempetru pri Gorici«



Šempeter pri Gorici, 15. marec 2023

OBČINSKEMU SVETU OBČINE ŠEMPETER-VRTOJBA

OBRAZLOŽITEV :PREDLOG SKLEPA O LOKACIJSKI PREVERITVI »ZDRAVSTVENI DOM IN KULTURNA DVORANA V ŠEMPETRU PRI GORICI«

1. Pravna podlaga, priporočila

- **ZUreP-2:** Zakon o urejanju prostora urejanju (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US).

Ker je bil postopek lokacijske preveritve pričet pred začetkom uporabe sedaj veljavnega Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10) – **ZureP-3** se postopek vodi po določilih **ZUreP-2**.

Z uvedbo postopka lokacijske preveritve zakon za potrebe izvedbe **posamezne investicijske namere**, ki ni popolnoma skladna z določili prostorskega akta, **v določenih primerih in pod določenimi pogoji** omogoča manjša odstopanja od pogojev prostorskih aktov, omogoča torej izdajo upravnih dovoljenj oziroma gradnje in ureditve **brez predhodno izvedene spremembe prostorskega akta**.

Sklep o lokacijski preveritvi predstavlja pravno podlago za izdajo gradbenega dovoljenja in se tako upošteva poleg občinskega prostorskega izvedbenega akta oziroma namesto njega.

Zakon v drugi alineji 127. člena določa, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v tem aktu.

V 129. členu določa pogoje, ki morajo biti izpolnjeni za omogočanje individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev (podrobneje razloženo v točki 4).

Občini daje tudi možnost, da z lokacijsko preveritvijo določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo investicijske namere.

131. člen ZUreP-2 določa postopek lokacijske preveritve (podrobno postopek opisan v točki 5), v tem členu je tudi določeno, da občina po preveritvi skladnosti elaborata lokacijske preveritve z zakonskimi določili in določili občinskih prostorskih aktov Občinskemu svetu predlaga, da lokacijsko preveritev s sklepom bodisi potrdi bodisi zavrne. Določa tudi sestavne vsebine sklepa, v danem primeru navedbo zemljišča, na katerega se lokacijska preveritev nanaša, in prostorske izvedbene pogoje.

132. člen vsebuje določila glede stroškov lokacijske preveritve, 133. člen pa določila glede posledic in veljavnosti preveritve.

- **Statut Občine Šempeter-Vrtojba** (Uradni list RS, št. 5/18)



V 15. členu statut določa, da Občinski svet poleg ostalih nalog sprejema tudi drugedpredpise občine ter odloča o drugih zadevah, ki jih določa zakon.

- **Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve**

Ministrstvo za okolje in prostor RS je v novembru 2018 pripravilo in občinam poslalo »Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve«, v katerih so bolj natančno razdelani namen posamezne vrste lokacijske preveritve, pogoji, postopek lokacijske preveritve, vsebina in način priprave/zapisa elaborata lokacijske preveritve ter preveritev skladnosti elaborata v ZUreP-2.

2. Območje, namen in predmet lokacijske preveritve

Območje lokacijske preveritve se nanaša na obstoječi stavbi hotela Šanpier in kinodvorane v Šempeter pri Gorici ter na pripadajoče zemljišče (parcele navedene v predlogu sklepa).



Prikaz območja lokacijske preveritve (Vir: elaborat lokacijske preveritve)

Za območje lokacijske preveritve veljajo določila Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Mestno središče v Šempetru (Ur. l. RS, št. 30/2010, 23/2015) – v besedilu sklepa in obrazložitve OPPN. Podrobnejša namenska raba zemljišč na območju lokacijske preveritve je Cu – osrednja območja centralnih dejavnosti.

Namen in predmet lokacijske preveritve je dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev OPPN zaradi omogočanja investicijske namere Občine Šempeter-Vrtojba. Gre za predvideno investicijo, ki bo z izvedbo gradbenih posegov (rekonstrukcij, prizidav, spremembe namembnosti) obstoječi stavbi hotela in kinodvorane povezala v enoten objekt, v katerega bodo umeščeni prostori Zdravstvenega doma oziroma prostori za dejavnosti zdravstva in prostori Kulturne dvorane.



Občina Šempeter-Vrtojba je za potrebe izvedbe lokacijske preveritve pridobila elaborat lokacijske preveritve »Zdravstveni dom in kulturna dvorana v Šempetru pri Gorici« (izdelovalec: Studio Torkar d.o.o., Prvomajska 13, 5000 Nova Gorica, št. dokumenta: 099/2022, maj 2022, dopolnitev oktober 2022). Elaborat je bil pripravljen upoštevajoč idejni zasnovi za rekonstrukcijo in prizidavo kulturne dvorane in za rekonstrukcijo, prizidavo in spremembo namembnosti hotela.

3. Opis predlogov za individualno odstopanje

V OPPN je lokacija predvidene stavbe označena kot lokaciji št. 10 (stavba hotela) in št. 11 (stavba kinodvorane). Pogoji za gradnjo na lokacijah št. 10 in 11 so bili v odlok zapisani v letu 2015 na podlagi takratnih idejnih rešitev za kulturno dvorano in hotel. Trenutne idejne rešitve za opisano investicijsko namero nekoliko odstopajo od v OPPN zapisanih pogojev. Odstopanja niso velika, ne pomenijo poslabšanja bivalnih in delovnih pogojev sosednjih nepremičnin.

Gre za:

3.1. Odstopanje od gradbene meje in etažnosti OPPN za lokacijo št. 10 (hotel), ki vključuje:

- Dozidavo vertikalnih komunikacij za potrebe programa Zdravstvenega doma izven gradbene meje na mestu predhodno odstranjenega požarnega stopnišča ob JZ fasadi hotela. Dozidava je možna do dovozne rampe v kletno etažo stavbe, kar pomeni širino 3,5m.
- Izrabo obstoječe podstrešne etaže stavbe hotela, pri čemer ima stavba hotela pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje.
- Posledično etažnost P+3 na območju vertikalnih komunikacij in nadzidavo pripadajočega dela podstrešja, saj bo predvideno zunanje stopnišče napajalo vse etaže in bo na stiku z obstoječo podstrešno etažo stavbe potrebno izvesti povezavo.
- Vzpostavitev nadstrešnice pred glavnim vhodom v Kulturno dvorano (vhod se prestavi na stran stavbe hotela).
- Preseganja gradbenih mej iz naslova energetske sanacije stavbe (dodaten fasadni sloj).

Odstopanja so posledica predvidene rekonstrukcije in prizidave obstoječe stavbe zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi (dostopnost), ki urejajo graditev ter posledica pozidanosti in rabe sosednjih zemljišč, na katera investitor ne more vplivati.

3.2. Odstopanje od gradbene meje in etažnosti za lokacijo št. 11 (kinodvorana), ki vključuje:

- Preseganje gradbene meje za pritlično etažo na SZ delu lokacije za 2,1m.
- Odstopanje od grafično določene etažnosti za lokacijo št. 11 (kinodvorana), ki vključuje vzpostavitev medetaže v delu stavbe znotraj predvidene lupine celotne stavbe z etažnostjo P oziroma P+2.
- Preseganja gradbenih mej iz naslova energetske sanacije stavbe (dodaten fasadni sloj).

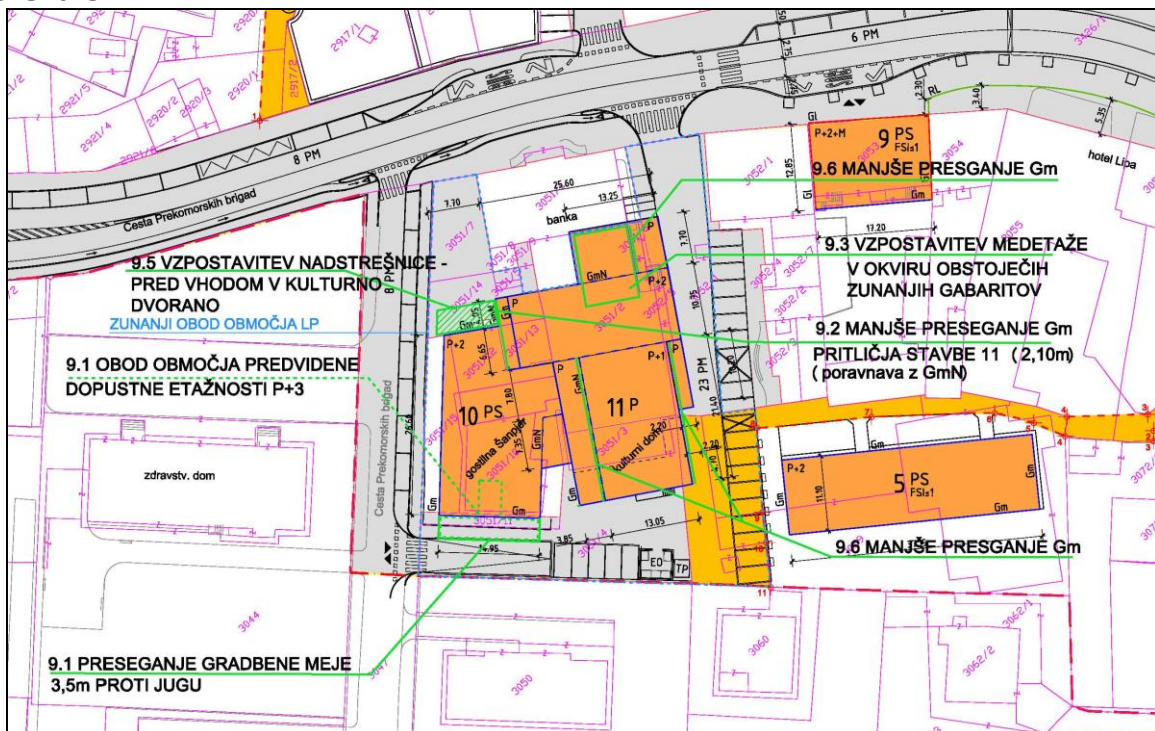
Odstopanja so predvidena zaradi uporabe gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem OPPN niso bile uporabljene.

3.3. Odstopanje od pogoja iz tretjega odstavka 22. člena odloka OPPN, ki v primeru večjih odstopanj od faktorja izrabe parcele pri rekonstrukcijah, gradnjah na mestu prej porušenega objekta, dozidavah in nadzidavah obstoječih objektov zahteva predhodno



pridobitev soglasij lastnikov sosednjih zemljišč. To pomeni, da v primeru, faktorja izrabe parcele predvidene stavbe večjega od 1,1 (kar se bo z gotovostjo zgodilo), izpolnitev pogoja predhodne pridobitve soglasij lastnikov sosednjih zemljišč ni potrebna.

Za tako pomembno investicijo javnega pomena je nesprejemljivo, da je izdaja gradbenega dovoljenja odvisna od soglasja lastnikov sosednjih zemljišč brez možnosti vpliva na njihovo odločitev, seveda pod pogojem, da predvideno povečanje faktorja izrabe ne povzroča negativnih vplivov na sosednje nepremičnine, kar je bilo preverjeno v elaboratu lokacijske preveritve.



Prikaz odstopanj od gradbenih mej in etažnosti, določenih v OPPN (Vir: elaborat lokacijske preveritve)

4. Utemeljitev usklajenosti lokacijske preveritve z pogoji iz zakonodaje

Predhodni pogoji

ZUreP-2 v 44. členu določa, da naloge v postopku lokacijske preveritve izvaja občinski urbanist. Občina Šempeter-Vrtojba ima s pogodbo zagotovljeno sodelovanje občinske urbanistke.

Predhodni pogoj za postopek lokacijske preveritve je tudi sprejet občinski odlok o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve (132, člen ZUreP-2). Občina Šempeter-Vrtojba ima veljaven Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Šempeter-Vrtojba (Ur. l. RS št. 46/2018).

Obrazložitev objektivnih okoliščin (129. člen ZUreP-2)

Objektivne okoliščine, ki so prisotne v danem primeru so:

- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile uporabljene;



- rekonstrukcija ali prizidava obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;
- pozidanost in raba sosednjih zemljišč, na katera investitor ne more vplivati;
- druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati.

Podrobnejše obrazložitve so v elaboratu lokacijske preveritve in v poglavju »3 Opis predlogov za individualno odstopanje«.

Obrazložitev dopustnosti individualnega odstopanja (129. člen ZUreP-2)

Odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in tudi ne v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine.

Prenova stavbe Kulturnega doma v Šempetru ter vzpostavitev prepotrebnih pogojev za osnovno zdravstvo v Občini Šempeter – Vrtojba zagotavljajo temeljne cilje javnega interesa in prostorskega razvoja občine. Občina Šempeter – Vrtojba je na svoji 31. redni seji (17. 3. 2022) potrdila Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) rekonstrukcija Kulturne dvorane v Šempetru in zagotovitev dodatnih prostorov za Zdravstveni dom Šempeter, investicija je vključena v načrt razvojnih programov občine.

Nameravana gradnja ne bo spremenila načrtovanega videza območja, ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine

Predlagana individualna odstopanja nimajo vpliva na načrtovan videz območja. Posegi se z manjšimi odstopanji izvajajo v okviru vzpostavljenih gradbenih mas in obstoječega ter v OPPN predvidenega videza območja. Vzpostavitev dostopa in vertikalnih komunikacij za potrebe programa Zdravstvenega doma se izvede na mestu obstoječega požarnega stopnišča na dvoriščni strani objekta.

Nameravana gradnja ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer

Predlagana individualna odstopanja nimajo nobenega vpliva na bivalne in delovne razmere. Posegi se z manjšimi odstopanji izvajajo v okviru obstoječega ter v OPPN predvidenega videza območja.

Vzpostavitev dostopa in vertikalnih komunikacij za potrebe programa zdravstvenega doma se izvede na mestu obstoječega požarnega stopnišča ob južni fasadi, na dvoriščni strani objekta. Vertikalne komunikacije se vzpostavljajo na mestu predhodno odstranjenega požarnega stopnišča. Na osenčenost stanovanjske stavbe na parceli št. 3050 k.o. Šempeter (poseg se izvaja severovzhodno od stavbe), na hrup, na mehansko odpornost in stabilnost, na varnost pred požarom ni vpliva. Vpliv na bivalne in delovne razmere sosednjih nepremičnin je zanemarljiv.

Vzpostavitev medetaže v okviru obstoječega oboda Kinodvorane.

Medetaža se vzpostavlja v okviru obstoječega netransparentnega ovoja odrskega dela dvorane. Odprtine niso predvidene. Vpliva na bivalne in delovne razmere sosednjih nepremičnin ni.



Manjše preseganje gradbene meje za pritličje pri kulturni dvorani. Minimalno preseganje gradbene meje: SZ del stavbe– preseganje 2,10m (poravnava z nadstropjem) se vzpostavi zaradi zagotavljanja maksimalno funkcionalnost objekta (tehnološke rešitve) ter ob tem zagotavljanja varstvo okolja in učinkovito rabo energije (toplotnoizolacijski ovoj). Preseganje se omogoči na mestih, kjer ni vpliva na bivalne in delovne razmere sosednjih nepremičnin. Najbližja sosednja stavba preseganja gradbene meje na SZ delu je stavba banke, ki ima v delu ob predlaganem odstopanju urejene spremljajoče prostore (sanitarije).

Odstopanje ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč

Predlagana individualna odstopanja nimajo vpliva na možnost pozidave sosednjih zemljišč. Vzhodno od območja je umeščena lokalna cesta. Severno je vzpostavljen obstoječi objekt in lokalna cesta. Vzhodno je vzpostavljena obodna zazidava, južna zemljišča predstavljajo obstoječe funkcionalne površine stanovanjskih objektov. Sosednja zemljišča območja lokacijske preveritve predstavljajo zaključene celote, kot jih predvideva OPPN.

Odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi

Skladnost s pravnimi režimi je bila preverjena s pridobitvijo mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora (z izjemo družbe Elektro Primorska d.d., od katere mnenja kljub urgenci nismo dobili).

Odstopanje ni v nasprotju s sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Za območje lokacijske preveritve in za bližnjo okolici ni sprejeti noben državni prostorski izvedbeni akt.

5. Postopek lokacijske preveritve

Postopek lokacijske preveritve je določen v 131. členu ZUreP-2.

Prvotno pridobljeni elaborat je bil javno razgrnjen, pridobljena so bila mnenja nosilcev urejanja prostora in mnenje Ministrstva za okolje in prostor.

Zaradi dopolnjevanja idejne zasnove, ki je bila vsebinska podlaga za opredelitev odstopanja od izvedbenih pogojev, je bilo potrebno elaborat lokacijske preveritve uskladiti z dopolnjeno idejno zasnovo ter ponovno javno razgrniti. Elaborat lokacijske preveritve je bil dopolnjen v oktobru 2022, na dopolnjen elaborat je bilo ponovno pridobljeno mnenje Ministrstva za okolje in prostor. Ostala mnenja niso bila ponovno pridobljena, saj dopolnitve ne vplivajo nanje.

Izvedena ja bila javna razgrnitev dopolnjenega elaborata, o čemer je bila, kot v primeru prve javne razgrnitev, obveščena javnost in lastniki sosednjih zemljišč.

Navajamo do sedaj izvedene dele postopka:

- **pubuda** investitorja – občine - za izvedbo lokacijske preveritve, obvezna priloga elaborat lokacijske preveritve, 26. 5. 2022;
- **preveritev skladnosti** elaborata z zakonskimi določbami in določbami občinskih prostorskih aktov, 26. 5. 2022;
- **pridobivanje mnenj** nosilcev urejanja prostora o ustreznosti elaborata, vloge za mnenja so bile nosilcem posredovane 26. 5. 2022. Zaprošeni so bili nosilci, ki jih tangira območje lokacijske preveritve: pridobljena so bila pozitivna mnenja



Direkcije RS za vode, Občine Šempeter-Vrtojba, družbe Vodovodi in kanalizacija d.d., družbe Gratel d.o.o., družbe Telekom d.d., družbe Adriaplin d.o.o.. Mnenja družbe Elektro Primorska d.d. do priprave gradiva za obravnavo na seji OS še nismo prejeli. ZUreP-2 ne predpisuje roka za izdajo mnenj, uporabljajo se roki iz Zakona o upravnem postopku, saj je sklep o lokacijski preveritvi posamični pravni akt. Rok za izdajo mnenj je 15 dni, vloga za mnenje je bila družbi Elektro Primorska vročena 26. 5. 2022, urgencia za pripravo mnenja pa 5. 7. 2022. Ker gre za mnenje in ne soglasje upoštevanje mnenj v postopku ni obvezno. Poleg tega bo sklep o lokacijski preveritvi podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja, v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja bo investitor moral pridobiti tudi mnenje družbe Elektro Primorska d.d..

- **pridobitev mnenja Ministrstva** za okolje in prostor o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve in pridobitev identifikacijske številke lokacijske preveritve v zbirki prostorskih podatkov(ID 3062), 15. 6. 2022, 27. 6. 2022 in dodatno mnenje zaradi dopolnitve elaborata 17. 11. 2022.
- **javno naznanilo** o javni razgrnitvi pobude in elaborata lokacijske preveritve, objavljeno na krajevnih tablah v bližini območja lokacijske preveritve in na spletni strani občine, 18. 6. 2022; **javno naznanilo** o javni razgrnitvi pobude in **dopolnjenega** elaborata lokacijske preveritve, objavljeno na krajevnih tablah v bližini območja lokacijske preveritve in na spletni strani občine, 12. 12. 2022
- **obveščanje lastnikov** zemljišč na območju lokacijske preveritve in lastnikov sosednjih zemljišč o predvideni javni razgrnitvi elaborata lokacijske preveritve 19. 6. 2022; **obveščanje lastnikov** zemljišč na območju lokacijske preveritve in lastnikov sosednjih zemljišč o predvideni javni razgrnitvi pobude in **dopolnjenega** elaborata lokacijske preveritve 12. 12. 2022
- **izvedba javne razgrnitve** elaborata lokacijske preveritve in pobude investitorjev za izvedbo lokacijske preveritve, gradivo je bilo razgrnjeno v elektronski obliki na spletni strani občine in v analogni obliki v vhodni avli pritličja občinske stavbe od vključno 27. julija do vključno 12. avgusta 2022; izvedba **javne razgrnitve dopolnjenega** elaborata lokacijske preveritve in pobude investitorjev za izvedbo lokacijske preveritve, gradivo je bilo razgrnjeno v elektronski obliki na spletni strani občine in v analogni obliki v vhodni avli pritličja občinske stavbe od vključno 19. Decembra 2022 do vključno 10. januarja 2023
- v času prve javne razgrnitve je občina na razgrnjeno gradivo prejela **eno pripombo**, v času druge javne razgrnitve je občina prejela **eno pripombo**, po času druge javne razgrnitve pa še **7 pripomb**.

6. Predlog stališč do pripomb na javno razgrnjeno pobudo in elaborat lokacijske preveritve

6.1 Pripomba lastnice zemljišča, ki meji na obod lokacijske preveritve.

Vsebinski povzetek pripombe:

»Tako med gradnjo kot tudi po zaključeni gradnji naj se ohrani prosto dostop do stanovanjske hiše na naslovu Cesta Prekomorskih brigad 7, Šempeter pri Gorici. Po izvedenih posegih naj se uredi parkiranje v okolici. Parkiranje bi lahko bilo tudi časovno omejeno«.



Vir: portal PISO

Pripomba izraža zaskrbljenost lastnice glede bodoče ureditve okolice predvidene stavbe, s tega stališča je razumljiva.

Stališče občine: pripombe se ne upošteva.

Obrazložitev:

Stanovanjska hiša na naslovu Cesta Prekomorskih brigad 7, Šempeter pri Gorici (parcela stavbe obarvana modro) ima urejen dostop do javne ceste preko občinskih parcel št. 3052/19 in 3059/10 k.o. Šempeter (dostop nakazan z rdečo črto).

Tega izvedba investicije ne bo spremenila, saj bi tako onemogočila dostop ne le za navedeno stavbo, temveč tudi dostop do javnih in lastniških parkirnih mest.

Javna parkirna mesta v okolici predvidene stavbe bodo po izvedeni investiciji urejena, saj bodo služila tudi parkiranju za potrebe predvidene stavbe.

Režim uporabe javnih parkirnih mest ni predmet postopka lokacijske preveritve niti postopka pridobivanja gradbenega dovoljenja.

Način dostopanja do stavbe v času gradnje bo dogovorjen z izbranim izvajalcem.

Vključevanje predlaganega pogoja ohranitve dostopa v predlog sklepa o lokacijski preveritvi ocenjujemo kot nepotrebno, saj predviden poseg ne more oziroma ne sme posegati v pridobljene pravice, vezane na obstoječe stavbe.

Vključevanje predlaganega pogoja izvedbe parkirišč v predlog sklepa o lokacijski preveritvi ocenjujemo kot nepotrebno, saj bo javna parkirišča potrebno urediti tudi za potrebe predvidene stavbe.



Vključevanje predloga za spremenjen režim uporabe javnih parkirišč v predlog sklepa o lokacijski preveritvi ocenjujemo kot neprimerno, saj določanja režima uporabe javnih parkirišč ni vsebina, ki se določa v postopkih za pridobivanje gradbenih dovoljenj.

6.2 Pripomba lastnika zemljišča, ki meji na obod lokacijske preveritve.

Vsebinski povzetek pripombe:

“Ob pregledu dopoljenega elaborate lokacijske preveritve za gradnjo Zdravstvenega doma in kulturne dvorane v Šempetru pri Gorici, smo pri točki 7.2 **Možnosti priključevanja na GJI** zasledili, da sta objekta v uporabi in priključena na vso GJI - konkretno dostop in dovoz.

Hotel Šampier ima neurejen dostop v kletne prostore kljub temu, da je takratni investitor leta 2009 pridobil uporabno dovoljenje kot je priloženo v dokumentaciji. Prehod v kletne prostore namreč poteka skozi stavbo št. 2535 k.o 2315. V elaboratu katastra stavb, ki jih je izdelal ŽOLNIR d.o.o. 17.7.2008, so opisane številke stavbe 2315-2535 (sosednji stanovanjska bloka na Prekomorskih brigad 5a in 5b). Številka dela stavbe 13, ki je last vseh stanovalcev hkrati predstavlja edini dostop do kletnih prostorov bivšega hotela Šampier.

V postopku pridobivanja GD za potrebe zdravstvenega doma in kinodvorane bi bilo prav, da se to dokončno uredi.”

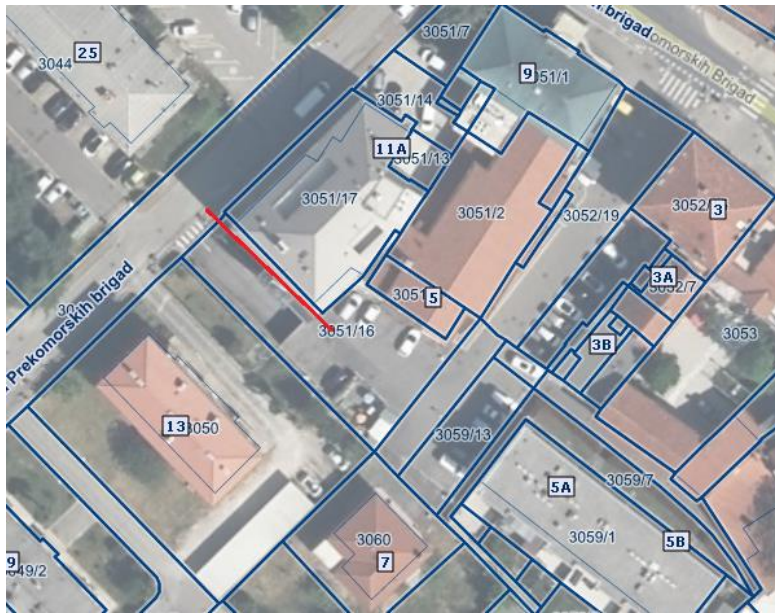
Stališče občine: pripombe se ne upoštevata.

Obrazložitev: neupoštevanje pripombe v postopku lokacijske preveritve ne pomeni, da pripombe ne bomo vzeli na znanje in primerno ukrepali. Občina je pričela zbirati vse pogodbe, elaborate in ostale dokumente, iz katerih bo možno pridobiti podatke o morebitnih nedoslednostih pri vpisovanju služnosti ali drugih pravic za potrebe delovanja hotela Šanpier. Strinjamo se z pripombodajalcem, da je stanje potrebno urediti v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja za predvideno stavbo, če bo mogoče pa še prej. Tako kot kataster stavb podaja informacijo o umestitvi stavbe na dostop do kletne etaže tudi pridobljeno uporabno dovoljenje za stavbo hotela Šanpier podaja informacijo, da so izpolnjeni pogoji za uporabo stavbe. Zato ocenjujemo, da je upoštevanje dane pripombe v sklepu o lokacijski preveritvi, neprimerno.

6.3 Pripomba lastnika zemljišča, ki meji na obod lokacijske preveritve, pripomba je na občino prispela po zaključku javne razgrnitve, kljub temu jo v postopku obravnavamo.

Vsebinski povzetek pripombe:

»V gradivu smo (etažni lastniki večstanovanjske stavbe na naslovu Cesta Prekomorskih brigad 13 v Šempetru pri Gorici) zasledili, da boste trenutno kovinsko požarno stopnišče nadomestili z grajenim stopniščem, katerega tloris bo večji od obstoječega, tako da prehoda med južnim delom objekta in uvozom v garažo ne bo več. Trenutni prehod ogromno ljudi koristi in se uporablja kot javna pot. Z zagraditvijo prehoda, bodo ljudje množično pričeli prehajati preko naše parcele in zelenice, česar si etažni lastniki ne želimo.«



Vir: portal PISO



Stališče občine: pripombe se ne upošteva.

Obrazložitev: javna korist vzpostavitve dodatnih prostorov Zdravstvenega doma Šempeter, za kar je potrebna izgradnja novega zunanjšega stopnišča, je večja kot korist posameznikov, ki uporabljajo pešdostop mimo sedanjega stopnišča. Zelenica večstanovanjske stavbe Cesta Prekomorskih brigad 13 ima ob pločniku zasaditev, ki jasno označuje rob zelenice. Ocenjujemo, da se prehod uporablja kot peš povezava parkirišča za Kulturno dvorano do Zdravstvenega doma Šempeter ali kot pešdostop stanovalcev stavbe Cesta Prekomorskih brigad 5A in 5B do trgovin. Pešpovezava bo zaradi gradnje predvidenega stopnišča daljša za cca 80m.

6.4 Pripomba lastnika zemljišča, ki meji na obod lokacijske preveritve, pripomba je na občino prispela po zaključku javne razgrnitve, kljub temu jo v postopku obravnavamo. Vsebinski povzetek pripombe:

»V okolici zdravstvenega doma, v dopoldanskem času pogosto primanjkuje prostih parkirnih mest, zato obiskovalci zdravstvenega doma občasno parkirajo na našem parkirišču ob stanovanjskem bloku (Cesta Prekomorskih brigad 13 v Šempetru pri Gorici) S širitvijo zdravstvenega doma in gostinskim lokalom, se bo povečalo tudi število obiskovalcev in posledično bo vse več ljudi uporabljalo naše parkirišče v času obiska zdravstvenega doma / gostinskega lokala, česar ne želimo.«



Vir: portal PISO

Stališče občine: pripombe se ne upošteva.

Obrazložitev: kot je razvidno iz zgornjega letalskega posnetka ima večstanovanjska stavba Cesta Prekomorskih brigad 13 urejeno parkiranje na JV delu parcele, kamor verjetno obiskovalci Zdravstvenega doma ne parkirajo svojih vozil. Parkirišča vzdolž SZ parcelne meje parcele večstanovanjske stavbe pa so **javna parkirišča**.

6.5 Pripomba lastnika zemljišča, ki meji na obod lokacijske preveritve, pripomba je na občino prispela po zaključku javne razgrnitve, kljub temu jo v postopku obravnavamo.

Vsebinski povzetek pripombe:

»Predlagamo, da v okolici novega zdravstvenega doma poskrbite tudi za primerno število klopi, saj bodo v nasprotnem primeru spremljevalci obiskovalcev pričeli uporabljati klopi ob stanovanjskem bloku, ki so namenjene stanovalcem, kot to občasno že sedaj počnejo.«

Stališče občine: pripombe se v postopku lokacijske preveritve ne upošteva, bo pa kot predlog posredovana izdelovalcu dokumentacije za izvedbo posegov.

Obrazložitev: pripomba ne vpliva na vsebino lokacijske preveritve, ki se ukvarja z odstopanji od določil podrobnega prostorskega akta.

6.6 Pripomba lastnika zemljišča, ki meji na obod lokacijske preveritve, pripomba je na občino prispela po zaključku javne razgrnitve, kljub temu jo v postopku obravnavamo.

Vsebinski povzetek pripombe:

»Upamo, da bo s širitvijo zdravstvenega doma poskrbljeno tudi za javno stranišče, kajti že sedaj občasno opazimo, da se osebe poslužujejo grmovja na naši parceli.«

Stališče občine: pripombe se ne upošteva.



Obrazložitev: pripomba ne vpliva na vsebino lokacijske preveritve, ki se ukvarja z odstopanji od določil podrobnega prostorskega akta. V sklopu novopredvidenih prostorov Zdravstvenega doma bodo seveda predvidene tudi sanitarije za obiskovalce Zdravstvenega doma.

6.7 Pripomba lastnika zemljišča, ki meji na obod lokacijske preveritve, pripomba je na občino prispela po zaključku javne razgrnitve, kljub temu jo v postopku obravnavamo.

Vsebinski povzetek pripombe:

»Znotraj novega zdravstvenega doma bo zaživel tudi gostinski lokal, poskrbeti bo potrebno tudi za smeti, saj je ekološki otok že sedaj probremenjen in so smeti pogosto odložene naokoli.«

Stališče občine: pripombe se v postopku lokacijske preveritve ne upošteva, bo pa kot predlog posredovana izdelovalcu dokumentacije za izvedbo posegov.

Obrazložitev: pripomba ne vpliva na vsebino lokacijske preveritve, ki se ukvarja z odstopanji od določil podrobnega prostorskega akta.

6.8 Pripomba lastnika zemljišča, ki meji na obod lokacijske preveritve, pripomba je na občino prispela po zaključku javne razgrnitve, kljub temu jo v postopku obravnavamo.

Vsebinski povzetek pripombe:

»Že sedaj občasno opazujemo, posameznike, ki po enosmerni ulici, ki vodi mimo ZD, vozijo v napačno smer. Menimo, da bi bilo potrebno dodati tudi talne označbe (puščice), ki dodatno nakazujejo smer vožnje.«

Stališče občine: pripombe se ne upošteva, bo pa kot predlog posredovana pristojnim občinskim službam.

Obrazložitev : pripomba ne vpliva na vsebino lokacijske preveritve, ki se ukvarja z odstopanji od določil podrobnega prostorskega akta.

6.9 Pripomba lastnika zemljišča, ki meji na obod lokacijske preveritve, pripomba je na občino prispela po zaključku javne razgrnitve, kljub temu jo v postopku obravnavamo.

Vsebinski povzetek pripombe:

»V jutranjih urah je ulica precej obremenjena s prometom (koristijo jo tudi starši, ki pustijo otroke v OŠ) in zaradi parkiranih vozil ob desni strani ulice, je preglednost pri vključevanju na ulico izredno slaba.

Marsikdo tudi ne upošteva omejitve 30 km/h. Menimo, da bi bilo potrebno postaviti hitrostne ovire na delih pred uvozi izpred obeh stanovanjskih blokov, ki se nahajajo ob desni strani ulice (hišna št. 19 in 13), s čimer bi poskrbeli za boljšo varnost udeležencev v prometu.«

Stališče občine: pripombe se ne upošteva, bo pa kot predlog posredovana pristojnim občinskim službam.



Obrazložitev : pripomba ne vpliva na vsebino lokacijske preveritve, ki se ukvarja z odstopanji od določil podrobnega prostorskega akta.

7. Sprejem/zavrnitev sklepa

Predlog sklepa o javni razgrnitvi z obrazložitvijo je gradivo seje Občinskega sveta.

Sestavni del gradiva so stališča občine do pripomb na javno razgrnjeni elaborat in pobudo. Člani Občinskega sveta sklep o lokacijski preveritvi obravnavajo ter odločajo o njegovem sprejetju/njegovi potrditvi ali zavrnitvi.

V kolikor je sklep potrjen, se sklep objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in se evidentira v prostorskem informacijskem sistemu..

8. Posledice lokacijske preveritve

Veljaven sklep o lokacijski preveritvi je obvezna podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja.

Sklep preneha veljati, če investitor v roku dveh let od izdaje sklepa ne vloži popolne vloge za izdajo gradbenega dovoljenja. Preneha veljati tudi v primeru poteka veljavnosti na podlagi sklepa o lokacijski preveritve izdanega gradbenega dovoljenja.

9. Ocena finančnih in drugih posledic sklepa

Sprejetje sklepa za občino ne bo imel finančnih posledic.

Občina je dolžna voditi evidenco lokacijskih preveritev.

Občina je takoj po uveljavitvi sklepa dolžna podatke in dokumentacijo o lokacijski preveritvi poslati na Ministrstvo za okolje in prostor ter na Upravno enoto Nova Gorica.

Sklep o lokacijski preveritvi je posamičen pravni akt, zoper katerega je mogoče sprožiti upravni spor, ni pa mogoča pritožba.

OBČINSKEMU SVETU OBČINE ŠEMPETER-VRTOJBA predlagamo, da sprejme zgoraj navedeni in obrazloženi sklep o lokacijski preveritvi »**Zdravstveni dom in kulturna dvorana v Šempetru pri Gorici**«.

Pripravila:

občinska urbanistka Občine Šempeter-Vrtojba

Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh.

PA PPN ZAPS 0158

Priloga:

- tekstualni del elaborata lokacijske preveritve



Na podlagi druge alineje 127. člena, 129. in 131. člena Zakona o urejanju (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) ter 15. člena Statuta Občine Šempeter – Vrtojba (Uradni list RS, št. 5/18) je Občinski svet Občine Šempeter-Vrtojba na __. seji, dne _____ sprejel

SKLEP

o lokacijski preveritvi »Zdravstveni dom in kulturna dvorana v Šempetru pri Gorici«

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih podatkov 3062, ki se nanaša na predvidene gradbene posege za vzpostavitev stavbe s prostori za Zdravstveni dom oziroma prostori za dejavnosti zdravstva in s prostori za Kulturno dvorano v Šempetru pri Gorici. Območje lokacijske preveritve obsega naslednje parcele v katastrski občini 2315 Šempeter: 3051/7, 3051/5, 3051/14, 3051/13, 3051/17, 3051/2, 3051/6, 3051/3, 3051/16, 3052/5, 3052/19, 3059/10, 3059/12 in 3059/13 ter vključuje obstoječo stavbo hotela Šanpier (stavba št. 705 v katastru stavb) in obstoječo stavbo kinodvorane (stavbi št. 700 in 707 v katastru stavb).

Navedena zemljišča se nahajajo na območju, kjer veljajo določila Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Mestno središče v Šempetru (Ur. l. RS, št. 30/2010, 23/2015) – v besedilu sklepa OPPN. Območje lokacijske preveritve je na grafičnih situacijah OPPN opredeljeno kot lokaciji št. 10 in št. 11.

2. člen

Na območju lokacijske preveritve iz prvega člena se za potrebe omogočanja investicijske namere – izvedbe gradbenih posegov ter povezava obstoječih stavb (hotela in kinodvorane) v eno stavbo s prostori za Zdravstveni dom oziroma prostori za dejavnosti zdravstva in Kulturno dvorano - dopusti individualno odstopanje od naslednjih prostorskih izvedbenih pogojev:

1. Odstopanje od grafično določene gradbene meje in etažnosti OPPN za lokacijo št. 10. Odstopanje 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;
 - izrabo obstoječe podstrešne etaže stavbe;
 - etažnost P+3 na območju predvidenih vertikalnih komunikacij in nadzidavo pripadajočega dela podstrešne etaže zaradi povezave predvidenih vertikalnih komunikacij z obstoječo podstrešno etažo;
 - preseganje gradbenih mej zaradi izvedbe energetske sanacije stavbe;
 - gradnjo nadstrešnice pred vhodom v bodočo Kulturno dvorano.
2. Odstopanje od grafično določene gradbene meje in etažnosti OPPN za lokacijo št. 11. Odstopanje vključuje:



- preseganje gradbene meje za pritlično etažo na SZ delu stavbe;
 - preseganje gradbenih mej zaradi izvedbe energetske sanacije stavbe;
 - vzpostavitev medetaže v delu stavbe in s tem delno preseganje etažnosti stavbe.
3. Odstopanje od pogoja iz tretjega odstavka 22. člena odloka OPPN, ki v primeru večjih odstopanj od faktorja izrabe parcele pri rekonstrukcijah, gradnjah na mestu prej porušenega objekta, dozidavah in nadzidavah obstoječih objektov zahteva predhodno pridobitev soglasij lastnikov sosednjih zemljišč. Odstopanje pomeni:
- v primeru, da bo faktor izrabe parcele predvidene stavbe večji od 1,1, izpolnitev pogoja predhodne pridobitve soglasij lastnikov sosednjih zemljišč ni potrebna.

Odstopanja so grafično prikazana in opisana v Elaboratu lokacijske preveritve »Zdravstveni dom in kulturna dvorana v Šempetru pri Gorici« (izdelovalec Studio Torkar d.o.o., številka dokumenta 099/2022, datum maj 2022, dopolnitev oktober 2022).

3. člen

Ta sklep se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in se evidentira v prostorskem informacijskem sistemu ter začne veljati naslednji dan po objavi.

4. člen

Ta sklep preneha veljati, če investitor ne vloži popolne vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja v dveh letih od njegove izdaje, ali s potekom veljavnosti na njegovi podlagi izdanega gradbenega dovoljenja.

Številka: 35033-1/2022
Šempeter pri Gorici, _____

Župan
Občine Šempeter - Vrtojba
mag. Milan Turk



Na podlagi druge alineje 127. člena, 129. in 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) ter 15. člena Statuta Občine Šempeter – Vrtojba (Uradni list RS, št. 5/18) je Občinski svet Občine Šempeter-Vrtojba na ___ seji, dne _____ sprejel

SKLEP

1.

Občinski svet Občine Šempeter - Vrtojba sprejme predlog sklepa o lokacijski preveritvi »Zdravstveni dom in kulturna dvorana v Šempetru pri Gorici«.

2.

Sklep prične veljati takoj.

Številka: 35033-1/2022
Šempeter pri Gorici, _____

Župan
Občine Šempeter - Vrtojba
mag. Milan Turk