



LOCUS

NAROČNIK

NORSON NEPREMIČNINE d.o.o.

Višnjevnik 1 | 5212 Dobrovo v Brdih

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA STANOVANJSKO  
SOSESKO LADA

# OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV

S PRIKAZOM SKLADNOSTI Z NADREJENIM PROSTORSKIM AKTOM

IZDELOVALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Ljubljanska cesta 76 | 1230 Domžale

Domžale, avgust 2024





LOCUS

PROSTORSKI AKT

Občinski podrobni prostorski načrt

NAZIV PROSTORSKEGA AKTA

**Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko sosesko Lada**

FAZA

Dopolnjen osnutek

GRADIVO

Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta s prikazom skladnosti z nadrejenim prostorskim aktom

NAROČNIK

Norson nepremičnine d.o.o., Višnjevik 1, 5212 Dobrovo v Brdih

ŠTEVILKA PROJEKTA

2683

IZDELOVALEC

Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale

VODJA PROJEKTA

Maja Šinigoj, univ.dipl.inž.arh. PA PPN ZAPS 1461

STROKOVNA SKUPINA

Tomaž Kmet, univ.dipl.inž.arh. PA PPN ZAPS 0957

dr. Miha Konjar, univ.dipl.inž.geod.

Leon Kobetič, univ.dipl.inž.grad.

Ana Mestnik, mag. prost. načrt.

Iztok Perpar, abs.arh.

Andrej Podjed, grad.teh.

DATUM

Domžale, avgust 2024



# Kazalo

<b>1 UVOD</b> .....	<b>7</b>
1.1 POSTOPEK PRIPRAVE OPPN .....	8
<b>2 ANALIZA STANJA IN OBRAZLOŽITEV SKLADNOSTI</b> .....	<b>11</b>
2.1 ANALIZA STANJA .....	11
2.2 SKLADNOST Z NADREJENIM PROSTORSKIM AKTOM .....	16
<b>3 OPIS PREDLAGANIH PROSTORSKIH UREDITEV</b> .....	<b>21</b>
3.1 OBSEG OBMOČJA .....	21
3.2 FUNKCIJA OBMOČJA .....	22
3.3 POGOJI ZA OBLIKOVANJE .....	23
3.4 OBVEZNOSTI PRIKLJUČEVANJA .....	25
3.5 PARCELACIJA IN JAVNE POVRŠINE .....	27
3.6 ETAPNOST IZVEDBE .....	27
3.7 VPLIVI NA OKOLJE IN ZDRAVJE LJUDI .....	28
3.8 STROKOVNE PODLAGE .....	28



# 1 UVOD

S strani investitorja je bila podana pobuda za izdelavo OPPN za večstanovanjsko sosesko na območju Lada v Šempetru. Pobuda 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 (UL 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.



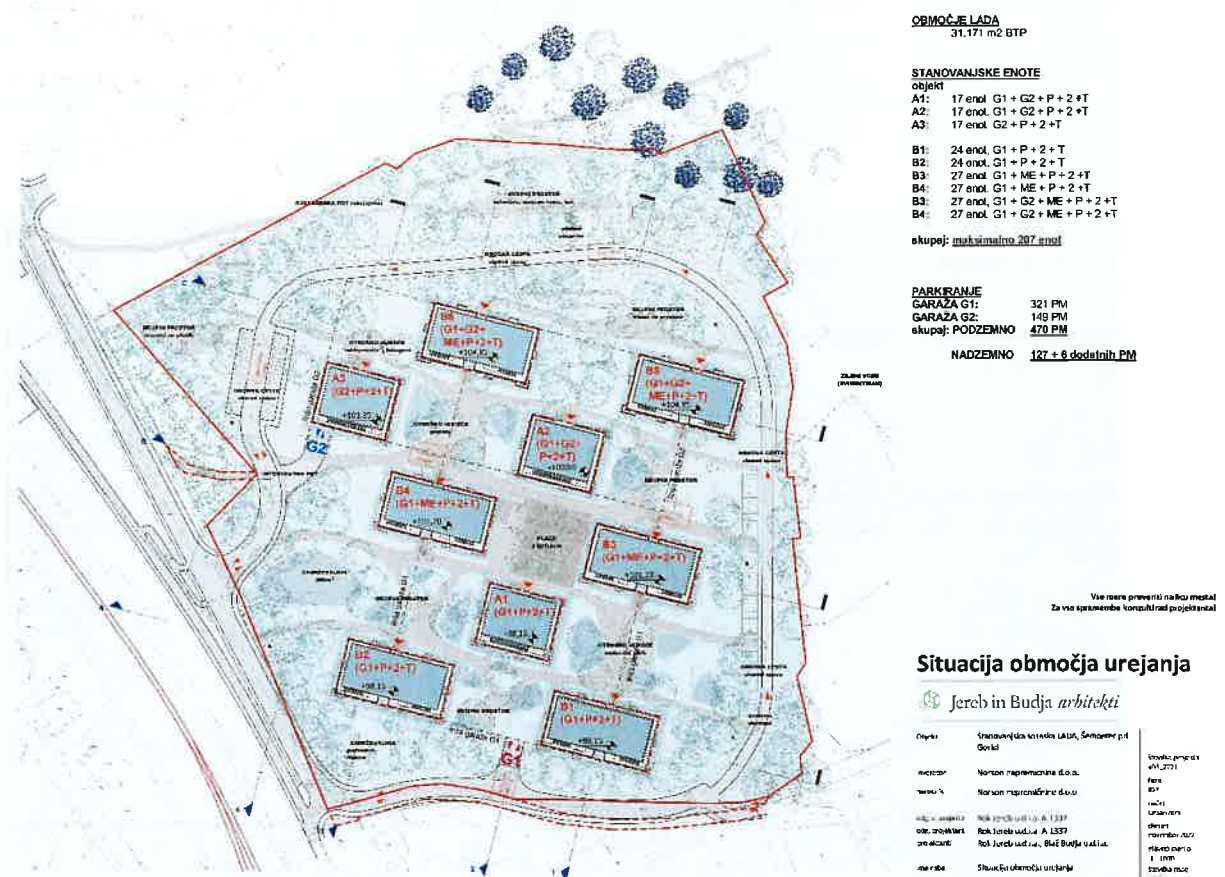
Slika 1: Prikaz območja OPPN za večstanovanjsko sosesko Lada

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.

Za namen zagotovitve zadostnih površin za bivanje prebivalstva je na območju predvidenega OPPN načrtovana stanovanjska soseska s strnjeno gradnjo in z zahtevano srednjo gostoto pozidave enostanovanjskih stavb (180 preb./ha). Srednja gostota prebivalstva, kot imenujemo gostoto med 100 in 200 preb/ha, ki jo omogoča strnjena stanovanjska pozidava, omogoča racionalno izrabo prostora, ekonomično opremljanje stavbnih površin, manjše potrebe po trajnem uničenju kmetijskih zemljišč, ekonomično oblikovanje večjih skupnih površin, kot so zelene in utrjene površine, med njimi ustreznejše oblikovanje prometnega omrežja za vse vrste prometa, lažje omogočanje dobre dostopnosti do funkcij naselja in podobno.

Obravnavano območje OPPN-ja (OPPN Lada) je bilo že v OPN prepoznano kot primerno za gradnjo večstanovanjske soseske.

Investitor je k pripravi OPPN predložil Idejno preveritev s prostorskim prikazom umestitve predvidenih objektov v prostor in prikazom predvidene tipologije objektov.



Slika 2: Investicijska namera – ureditvena situacija (Vir: Idejni projekt; Jereb in Budja arhitekti, projektiranje d.o.o.)

Na podlagi vsega navedenega je Občina Šempeter - Vrtojba sprejela Sklep o pripravi OPPN za stanovanjsko sosesko Lada.

### 1.1 Postopek priprave OPPN

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 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.

Priprava in sprejem OPPN potekata po rednem postopku priprave OPPN, določenem v 110. in 119. členu Zakona o urejanju prostora (ZureP-2), ki pa je vsebinsko in postopkovno vezan na tekoči postopek sprememb in dopolnitev št. 3 Občinskega prostorskega načrta Občine Šempeter - Vrtojba (OPN OŠV SD 03).

- Vsebinska povezava: rešitve v OPPN bodo skladne s pogoji iz sprejetih OPN OŠV SD 03.
- Postopkovna povezava: pogoj za sprejetje OPPN bo predhodno sprejetje OPN OŠV SD 03.

Na podlagi Sklepa o pripravi OPPN za stanovanjsko sosesko Lada (Uradni list RS, št. 159/2021) se je pripravil osnutek prostorskega akta, ki je posredovan pristojnim nosilcem urejanja prostora, da podajo mnenje oziroma smernice za načrtovanje.

#### Celovita presoja vplivov na okolje

Dne 9.11.2021 je bila na Ministrstvo za okolje in prostor, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje (v nadaljevanju Ministrstvo) posredovana vloga za izdajo odločbe ali je za prostorski akt OPPN za stanovanjsko sosesko Lada, ki je v pripravi, potrebno izvesti postopek celovite presoje vplivov na okolje.

Ministrstvo za okolje in prostor je dne 16.11.2021 izdalo odločbo št. 35409-455/2021-2550-4, da:

- V postopku priprave OPPN za stanovanjsko sosesko Lada ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje.
- V postopku priprave OPPN za stanovanjsko sosesko Lada ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja.

#### Konkretne smernice na Izhodišča za pripravo OPPN

Na podlagi 3. in 5. odstavka 110. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) so bili v postopku priprave osnutka prostorskega akta za izdajo konkretnih smernic na Izhodišča za pripravo OPPN zaproseni naslednji nosilci urejanja prostora:

	NOSILEC UREJANJA PROSTORA	DATUM	ŠT SMERNIC
1	MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Nova Gorica, Kidričeva ulica 9a, 5101 Nova Gorica	23.12.2021	37167-3496/2021/2 (1507)
2	MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Nova Gorica, Kidričeva ulica 9a, 5101 Nova Gorica	20.04.2022	37167-3496/2021/11 (1507)
3	ZAVOD RS ZA VARSTVO NARAVE, OE Maribor, Pobreška cesta 20a, 2000 Maribor		
4	MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za investicije v železnice, Kopitarjeva ulica 5, 2000 Maribor  (Strokovno mnenje: SŽ - infrastruktura d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana)	13.05.2022	350-1/2022/236  (31002-194/2022-4)

#### Smernice pristojnih nosilcev urejanja prostora

V postopku priprave prostorskega akta so za smernice (1. mnenje) zaproseni pristojni nosilci urejanja prostora, ki so določeni v sklepu župana o pričetku izdelave prostorskega akta ter drugi, za katere se ob izdelavi akta izkaže, da jih je potrebno vključiti. Ti nosilci so:

	NOSILEC UREJANJA PROSTORA
1	MINISTRSTVO ZA OBRAMBO, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana
2	MINISTRSTVO ZA OBRAMBO, Direktorat za logistiko, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana
3	MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO, Direkcija RS za infrastrukturo, Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana
4	MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, Direkcija RS za vode, Sektor območja Soče, Cankarjeva 62, 5000 Nova Gorica
5	Direkcija RS za infrastrukturo – Sektor za železnice, Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana
6	Proinženiring d.o.o., Mednarodni prehod 2B, Vrtojba, 5290 Šempeter pri Gorici

7	Občina Šempeter - Vrtojba, Trg Ivana Roba 3a, 5290 Šempeter pri Gorici (za področje občinskih cest in področje ravnanja z odpadki)
8	Vodovodi in kanalizacija d.d., Cesta 25. junija 1B, 5000 Nova Gorica
9	Elektro Primorska d.d., PE Nova Gorica, Erjavčeva 22, 5000 Nova Gorica
10	Telekom Slovenije d.d., Cigaletova 15, 1000 Ljubljana

Na podlagi prejetih smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora in osnutka OPPN za stanovanjsko sosesko Lada je izdelan dopolnjen osnutek, ki bo javno razgrnjen.

Pri pripravi dopolnjenega osnutka OPPN je hkrati upoštevana nova idejna preveritev s prostorskim prikazom umestitve predvidenih objektov v prostor in, z ozirom na osnutek OPPN, spremenjena prometna ureditev JP 914803 - Cvetlična ulica (rekonstrukcija zahodnega dela obstoječe ceste in obstoječe stanje na vzhodnem delu, spremenjena lokacija južnega uvoza v podzemno garažo), ki jo je investitor predložil.



Slika 3: Investicijska namera – situacija prometne ureditve (Vir: Idejni projekt; Jereb in Budja arhitekti, projektiranje d.o.o., dopolnitev maj 2024)

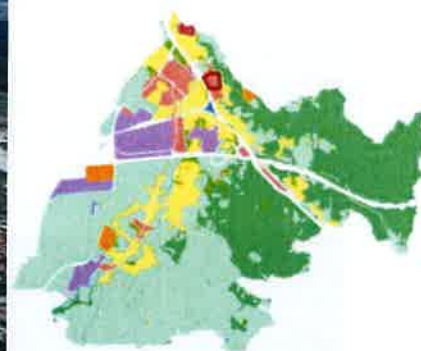
Do pripomb in pobud, podanih na javni razgrnitvi, se bodo zavzela strokovna stališča. Strokovna stališča bo potrdila občina, nato se bo akt z njimi dopolnil.

S stališči dopolnjen akt (predlog OPPN) bo posredovan nosilcem urejanja, ki bodo nanj podali mnenja. Na podlagi pozitivnih mnenj se akt lahko sprejme na občinskem svetu skladno s statutom občinskega sveta. Sprejeti akt se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in na spletni strani Občine Šempeter - Vrtojba.

## 2 ANALIZA STANJA IN OBRAZLOŽITEV SKLADNOSTI

### 2.1 Analiza stanja

Območje predmetnega OPPN leži na območju občine Šempeter-Vrtojba, in sicer ob vznožju Markovega hriba, na vzhodnem robu naselja Šempeter. Medtem ko se greben Markovega hriba dviga vzhodno od območja OPPN, ga na zahodni strani omejuje prometni koridor, kjer potekata šempetrska obvoznica in železniška proga. Prometni koridor območje OPPN povezuje z Novo Gorico in Gorico na severu ter v smeri proti jugu z Vipavsko dolino in Ljubljano. Lega v zaledju Markovega hriba omogoča rekreacijo in navezavo na obstoječe pešpoti (Markova pot in pot Miru).



Slika 4: Območje OPPN in njegova vpetost v širši prostor

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 (stanje na dan 2.6.2021 vir: <https://www.geoprostor.net/>). Velikost območja znaša cca 3,84 ha.



Slika 5: Pogled na območje OPPN z jugovzhodne strani proti Šempetru



Slika 6: Pogled na območje OPPN z jugozahodnega roba proti Markovem hribu

### Lastniška struktura

Parcele na območju OPPN so pretežno v lasti pravnih oseb. Lastnik pretežnega dela območja je družba Norson nepremičnine d.o.o. Manjši del, parceli št. 128/3 in 133/4 na severozahodnem delu območja, ima v lasti Petrol, Slovenska energetska družba d.d., zemljišče 214/1 je javno dobro, zemljišče 213/4 pa je v lasti fizične osebe.



Lastništvo

- območje OPPN
- Norson nepremičnine, poslovanje z nepremičninami, d.o.o.
- javno dobro v lasti Občine Šempeter-Vrtojba
- PETROL, Slovenska energetska družba, d.d.
- zasebno lastništvo

Slika 7: Lastniška struktura na območju OPPN

## Varovanja in omejitve

### **Varstvo voda**

Območje OPPN leži znotraj erozijskega območja z zahtevnimi erozijskimi ukrepi. Lokacija območja OPPN je uvrščena v območja z zelo veliko, veliko in srednjo verjetnostjo pojavljanja plazov. Ostalih režimov s področja upravljanja z vodami (vodna in priobalna zemljišča, poplavna območja in vodovarstvena območja) na območju predvidenega OPPN ni.

### **Varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture**

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.

Tretjino območja OPPN (1,3 ha) obsega varovalni pas železnice, ki poteka do meje progovnega pasu na obeh straneh proge v širini 100 m. V varovalnem pasu so posegi dovoljeni ob predhodnem soglasju upravljalca ter ob določenih pogojih, ki se opredelijo glede na namen in vrsto posega, ob upoštevanju varnosti ljudi in prometa.

Raba prostora je omejena v varovalnem pasu ob državni cesti, in sicer z namenom preprečitve škodljivih vplivov posegov v prostor ob državni cesti, na državno cesto in prometa na njej. Na območje OPPN sega varovalni pas glavne ceste II. reda, ki se meri od zunanjega roba cestnega sveta v smeri prečne in vzdolžne osi in znaša 25 m. V varovalnem pasu je dopustna gradnja objektov in naprav v skladu s predpisi, na podlagi projektnih pogojev ter ob soglasju upravljalca infrastrukturnega omrežja.

Poleg varovalnih pasov prometne infrastrukture skozi območje OPPN poteka elektroenergetski koridor. Varovalni pas poteka ob elektroenergetskem vodu z nazivno napetostjo 20 kV, ki pogojuje širino varovalnega pasu. Varovalni pas meri 10 m na vsako stran osi ter obsega 0,1 ha območja OPPN. Znotraj varovalnega pasu se smejo graditi drugi objekti in naprave ter izvajati dejavnosti, ki bi lahko vplivala na obratovanje omrežja, le ob predpisanih pogojih.

### **Druga varstva in varovanja**

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.



Varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture

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

Slika 8:Varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture

### Dejanska raba

Izhajajoč iz evidence dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč (MKGP, 31.5.2020) se na območju OPPN nizajo naslednje rabe: pozidano in sorodno zemljišče, gozd, drevesa in grmičevje, trajni travnik ter kmetijsko zemljišče v zaraščanju. Slednje predstavlja prevladujočo obstoječo dejansko rabo, saj pokriva 2,7 ha oziroma 69,2 % območja OPPN.



Dejanska raba

območje OPPN	njive	intenzivni sadovnjak	trajni travnik	pozidano in serodno zemljišče	voda
	vinogradi	ekstenzivni sadovnjak	kmetijsko zemljišče v zaraščanju	drevesa in grmičevje	gozd

Slika 9: Prikaz dejanske rabe prostora na območju OPPN

### Gospodarska javna infrastruktura

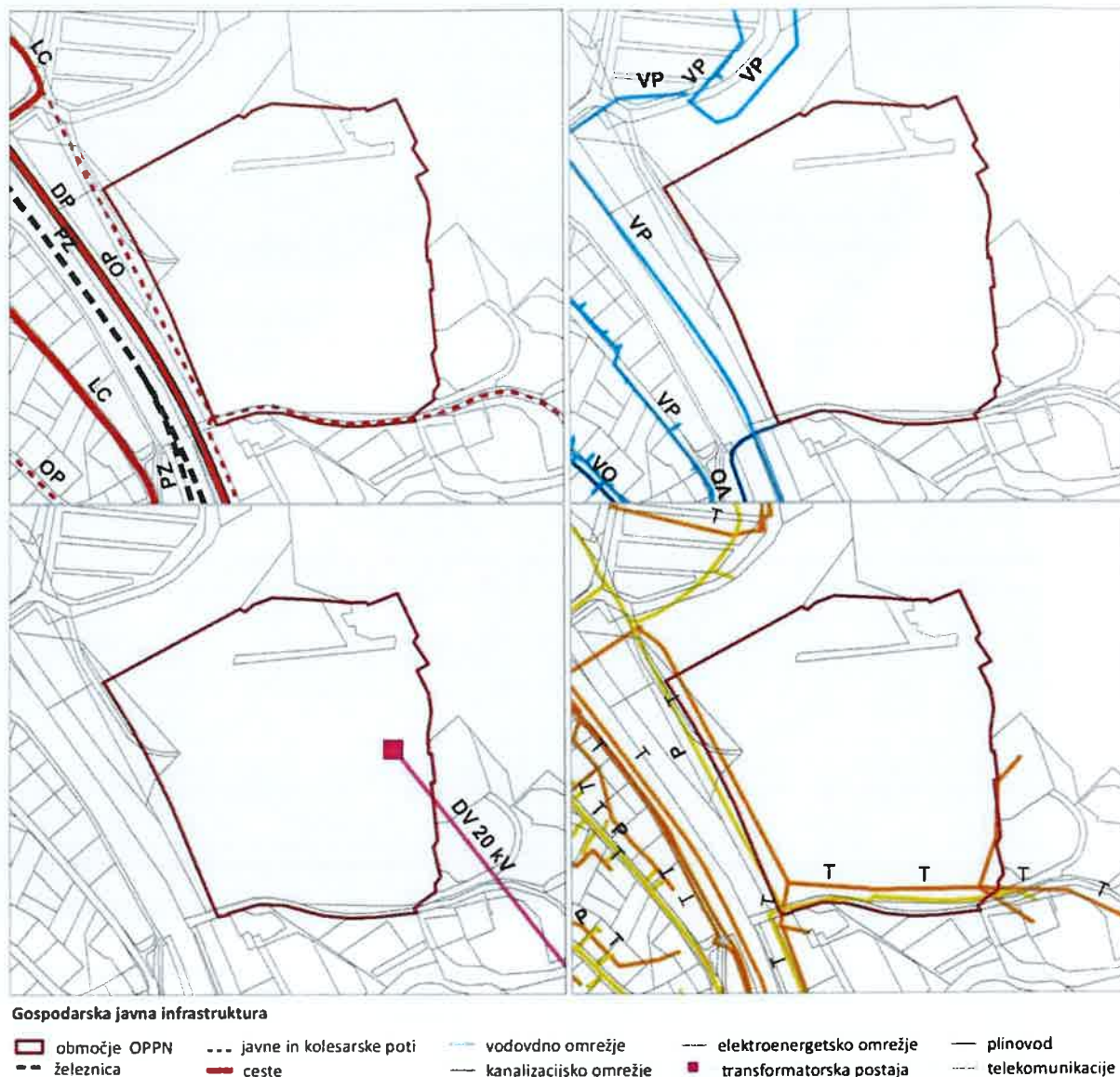
Gospodarsko javno infrastrukturo tvorijo omrežja, namenjena opravljanju gospodarskih javnih služb skladno z zakonom, ter tista gospodarska infrastruktura, ki je kot taka določena z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti.

Obstoječe cestno omrežje tvori 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 zamejmeta javni poti na južnem (šifra odseka 914803) in na zahodnem robu (šifra odseka 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 elektroenergetsko omrežje se območje OPPN priključuje preko daljnovoda Šempeter Hrib–Lada nazivne napetosti 20 kV, ki na območju OPPN poteka do transformatorske postaje Lada.

Južni in zahodni del območja seka komunikacijsko omrežje. Po južnem in zahodnem robu poteka omrežni plinovod.



Slika 10: Gospodarska javna infrastruktura (Vir: PSP)

## 2.2 Skladnost z nadrejenim prostorskim aktom

Nadrejeni prostorski akt je Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Šempeter-Vrtojba (Uradni list RS, št. 21/14 in 81/15), v nadaljevanju OPN. Investicijska namera je skladna z OPN.

### Strateški del

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 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.

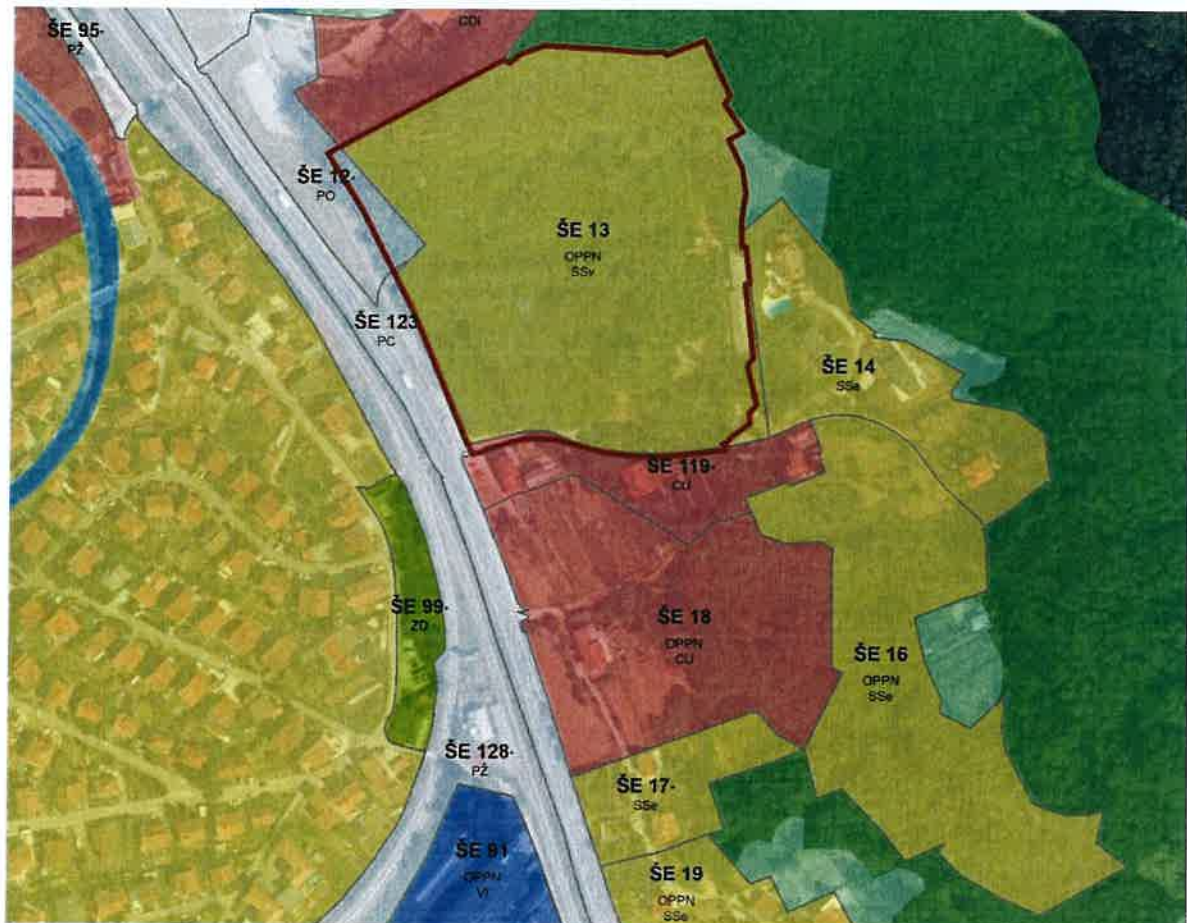
Investicijska namera je skladna z določbami 24. člena OPN, saj s predlagano zasnovo sledi potrebi po boljši povezanosti soseske in naselja z Markovim hribom za potrebe rekreacije (omogoča preboj v zeleno zaledje).

#### 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 z namensko rabo PO - območje prometnih površin in na EUP ŠE-119 z namensko rabo CU – območje centralnih dejavnosti. Načrtovane vsebine na teh območjih so skladne z dovoljenimi rabami.



#### Namenska raba prostora

- |   |                                    |                               |
|---|------------------------------------|-------------------------------|
| območje OPPN                                | ZD - druge urejene zelene površine | PC - površine cest            |
| SS - stanovanjske površine                  | K1 - najboljša kmetijska zemljišča | PŽ - površine železnice       |
| CU - osrednja območja centralnih dejavnosti | K2 - druga kmetijska zemljišča     | PO - ostale prometne površine |
| CD - druga območja centralnih dejavnosti    | G - gozdna zemljišča               | V - površinske vode           |

Slika 11: Prikaz območja OPPN na OPN in DOF (obravnavane EUP iz OPN so: EUP ŠE-13 in deli EUP ŠE-12 in 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 15m <sup>2</sup> /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		DA Cca 370 PM*
	1 PM na 80 m <sup>2</sup> uporabne stanovanjske površine, vendar ne manj kot 3PM		
	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 m <sup>2</sup> uporabne stanovanjske površine		
	za stanovanje od 36 m <sup>2</sup> do 60 m <sup>2</sup> uporabne stanovanjske površine		
	za stanovanje od 61 m <sup>2</sup> do 100 m <sup>2</sup> uporabne stanovanjske površine		1 PM
			1,5 PM
			2 PM
	nad 100m <sup>2</sup>		3PM

Predvidena zasnova je skladna s prostorskimi izvedbenimi pogoji, predpisanimi z OPN.

Predlagana urbanistično arhitekturna rešitev ustreza določilom o odmiku med stanovanjskimi stavbami in odmiku od parcelnih mej.

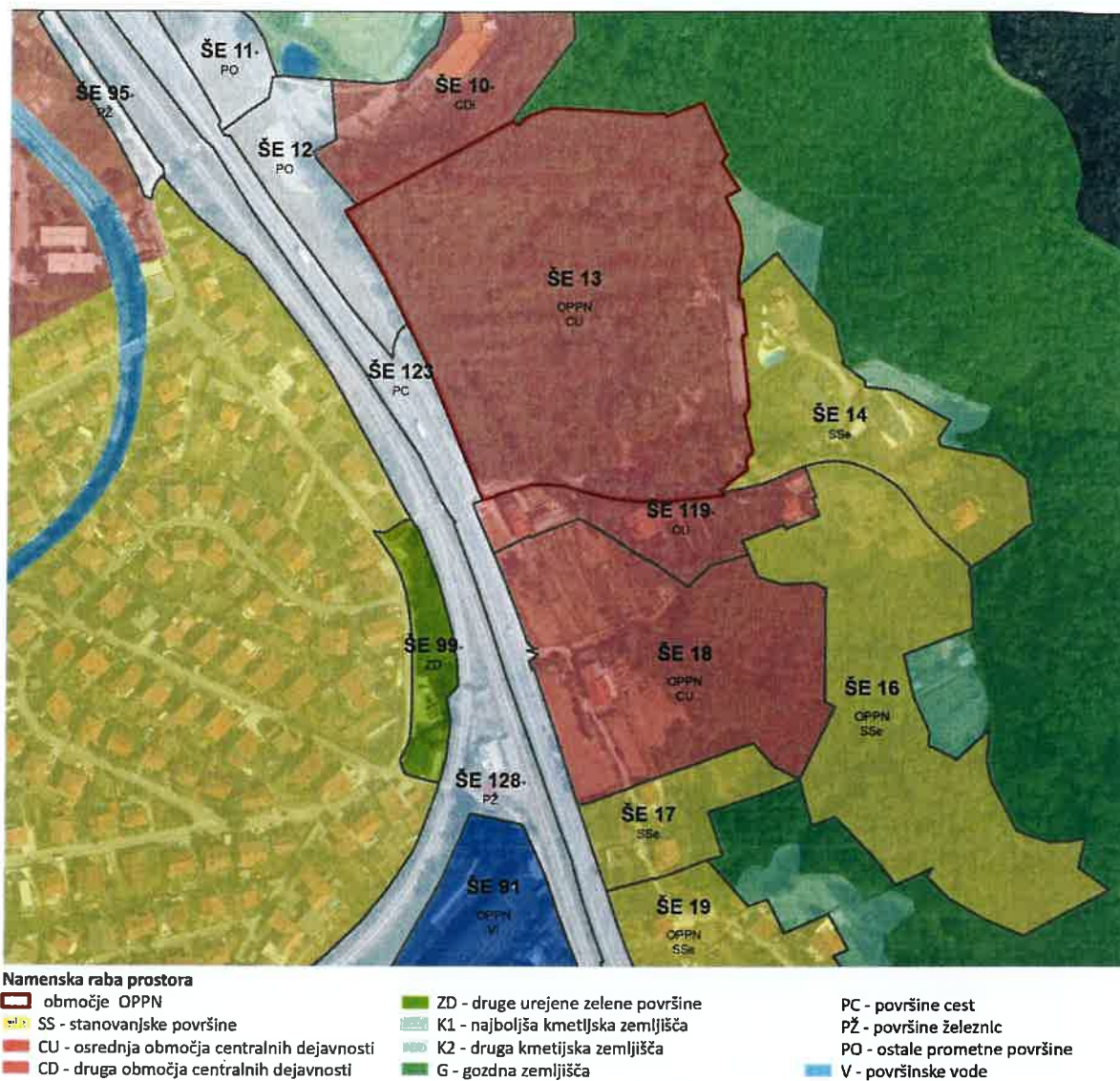
#### OPN v postopku sprememb in dopolnitev

OPN Občine Šempeter – Vrtojba je v postopku sprememb in dopolnitev in sicer v fazi sprejemanja stališč do pripomb, podanih na javni razgrnitvi. 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. Investicijska namera v primerjavi z danes veljavnim OPPN izboljšuje zasnovno soseke predvsem iz vidika faktorja zelenih površin, saj je zmanjšan obseg parkirnih in drugih prometnih površin. Zelene površine so pretežno umeščene na raščnem terenu, kar omogoča kvalitetnejše bivanje in trajne ozelenitve vmesnih prostorov med objekti (visoka vegetacija, senčenje, manjše pregrevanje).

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 s tem OPPN spremenila tudi podrobna namenska raba območja za EUP ŠE-13 ter s tem ponovno vzpostavila namenska raba SSV (območja večstanovanjske gradnje).



Slika 12: Prikaz območja OPPN na osnutku sprememb in dopolnitev 03 OPN in DOF

Dne 10.5.2023 je bil (Uradni list RS, št. 53/2023) objavljen zgoraj omenjen Odlok o spremembah in dopolnitvah št. 3 občinskega prostorskega načrta Občine Šempeter – Vrtojba.

### 3 OPIS PREDLAGANIH PROSTORSKIH UREDITEV



Slika 13: Lega območja OPPN v širšem prostoru (Vir: Google Earth)

#### 3.1 Obseg območja

Območje OPPN obsega parcele št. 128/3, 130/1, 131/6, 133/4, 137/2, 213/4 in del 214/1, vse k.o. 2315 – Šempeter, v skupni velikosti cca. 3,84 ha.



Slika 14: Območje OPPN

## 3.2 Funkcija območja

Območje OPPN je namenjeno izgradnji nove soseske večstanovanjskih stavb in soseske enostanovanjskih stavb ter ureditvi pripadajočih površin za njihovo rabo, krajinske ureditve območja ter ureditev prometne in gospodarske infrastrukture. Z 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.

Območje OPPN za stanovanjsko sosesko Lada je razdeljeno na naslednje urejevalne enote (v nadaljevanju Ue), ki predstavljajo vsebinsko in prostorsko smiselno zaokrožene enote z notnimi določili za gradnjo:

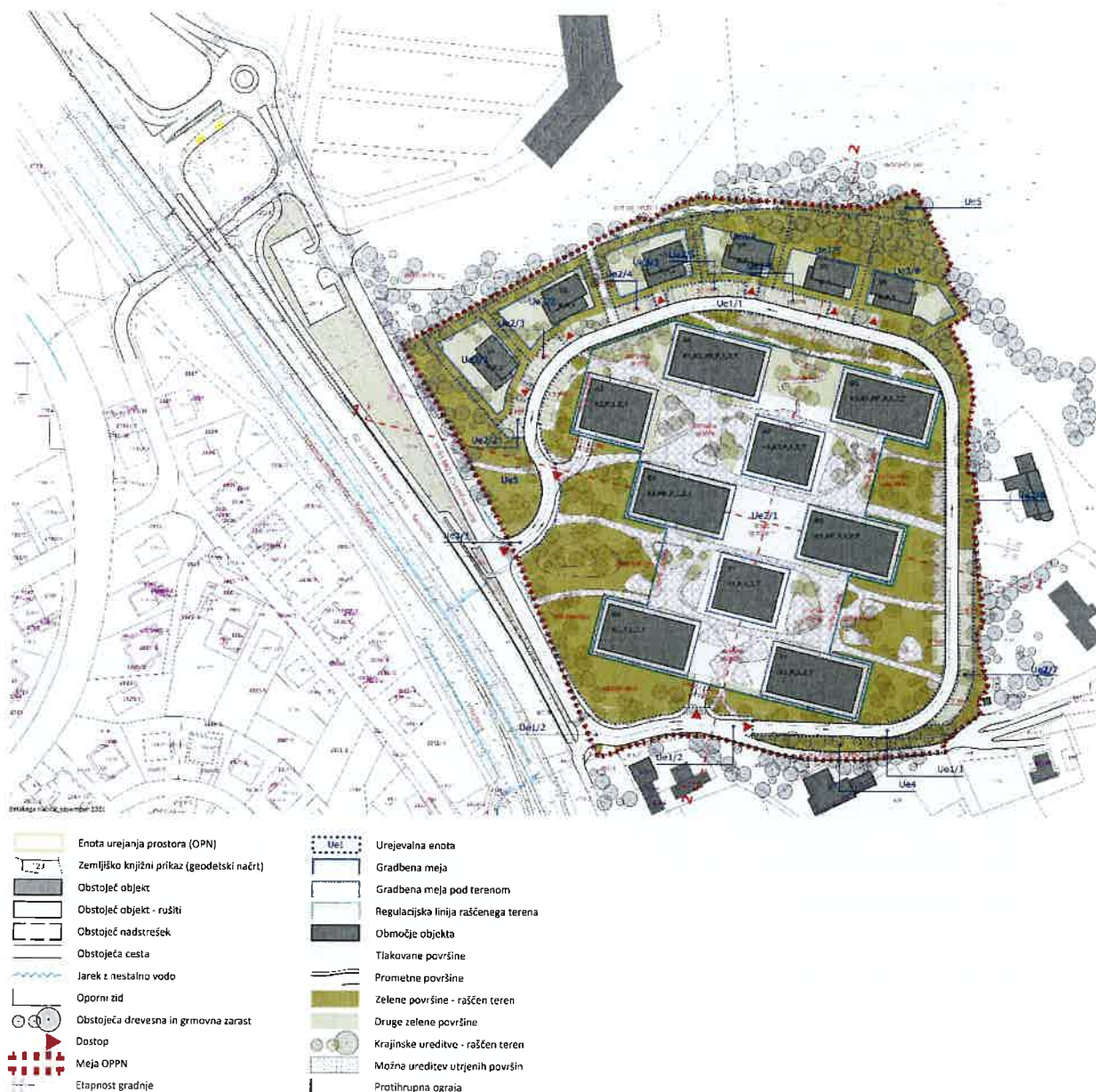
- Ue1/1: območje javnih cest in javnih poti - notranja cesta;
- Ue1/2: območje javnih cest in javnih poti - rekonstrukcija Cvetlične ulice, odsek JP 914803;
- Ue2/1: območje soseske večstanovanjskih stavb;
- Ue2/2, Ue2/3, Ue2/4, Ue2/5, Ue2/6, Ue2/7, Ue2/8: območja soseski pripadajočih parkirišč in robnih zelenih površin;
- Ue3/1, Ue3/2, Ue3/3, Ue3/4, Ue3/5, Ue3/6: območje enostanovanjskih stavb;
- Ue4: območje funkcionalnih zemljišč obstoječe stanovanjske zazidave;
- Ue5: območje zalednih zelenih površin.

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 sredine 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.

Javne površine v območju prostorskih ureditev so površine javnih cest in javnih poti v urejevalni enoti Ue1 in zaledne zelene površine v urejevalni enoti Ue5. Skupne površine območja prostorskih ureditev predstavljajo zelene površine in odprte grajene površine v urejevalni enoti Ue2.



Slika 15: Prikaz zasnove območja – ureditvena situacija

### 3.3 Pogoji za oblikovanje

Pogoji za oblikovanje se nanašajo na oblikovanje soseske večstanovanjskih in enostanovanjskih stavb, utrjenih bivalnih in zelenih površin, krajinskih površin, prometnic in urbane opreme.

Umestitev stavb na gradbenih parcelah je regulirana z gradbeno mejo (GM) in gradbeno mejo pod terenom (GMp). Gradbena meja (GM) je črta, ki je novozgrajene oziroma načrtovane stavbe s fasado osnovnega volumna ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo. Gradbeno mejo lahko presegajo balkoni in nadzemni deli, ki segajo izven fasade stavb (balkoni, lože, nadstreški), stopnišč, uvoz v kletne etaže, dostopi v kletne etaže, objekti gospodarske javne infrastrukture in priključki nanjo. Gradbena meja pod terenom (GMp) je črta, ki je novozgrajene oziroma načrtovane stavbe s kletnimi etažami ne smejo presegati. Gradbeno mejo pod terenom lahko presegajo dostopi v kletne etaže, uvoz v kletne etaže in objekti gospodarske javne infrastrukture ter priključki nanjo.

### **Večstanovanjske stavbe**

Iz vidika tlorisnega gabarita se delijo na dva tipa:

- Stavba tipa A s tlorisnim gabaritom max 25 m x 21 m;
- Stavba tipa B s tlorisnim gabaritom max 37 m x 21 m.

Iz vidika etažnosti so petih različnih tipov, pri čemer je število etaž lahko tudi manjše:

- Stavbi A1 in A2: etažnost G1 + G2 + P + 3;
- Stavba A3: etažnost G1 + P + 3;
- Stavbi B1 in B2: etažnost G1 + P + 3;
- Stavbi B3 in B4: etažnost G1 + ME + P + 3;
- Stavbi B5 in B6: etažnost G1 + G2 + ME + P + 3.

Pri oblikovanju stavb je treba upoštevati:

- Strehe in fasade stavb, vključno z zunanjim stavbnim pohištvom, nadstreški, ograjami lož in balkonov ter senčili in zasteklitvami, morajo biti oblikovane in načrtovane enotno;
- Strehe stavb morajo omogočati umestitev fotovoltaičnih elektrarn;
- Tehnične naprave na strehah in fotovoltaika morajo biti od fasadnega venca odmaknjene min 1 m;
- Klimatske ali druge naprave se na fasade objektov, balkone ali lože lahko umeščajo le skladno z načrtom fasad.

Dopustna skupna kapaciteta večstanovanjske soseske znaša največ 220 stanovanjskih enot. Izključno za potrebe večstanovanjske soseske se parkirna mesta zagotavlja v sklopu skupnih površin na nivoju terena in v kletnih etažah. Parkirni normativ za večstanovanjske stavbe znaša 1,6 PM/stanovanje. Navedeni parkirni normativ velja ob izvedbi ukrepov, ki jih predpisuje Elaborat mobilnosti za potrebe urejanja mirujočega prometa pri gradnji stanovanjske soseske Lada, Šempeter pri Gorici (št. NGIO12-2024, PS Prostor d. o. o., marec 2024). V primeru umeščanja spremljajočih dejavnosti (nestanovanjskih programov) mora biti število parkirnih mest skladno s parkirnimi normativi določenimi v OPN. Potrebne manipulativne, parkirne in interventne površine območja morajo biti javno dostopne. Za območje soseske (Ue2) se v fazi DGD izdela načrt krajinske arhitekture. Pri krajinskih ureditvah je treba z oblikovanjem skupne gradbene parcele stanovalcem omogočiti stik z mejnimi javnimi površinami in dostop do njih na način, da omogoča povezljivost peš in kolesarskih povezav ter da soustvarja obulični javni prostor.

### **Enostanovanjske stavbe (vile)**

Iz vidika tlorisnega gabarita:

- Maksimalni tlorisni gabarit stavbe tipa V ni določen;
- Faktor zazidanosti FZ ne sme presegati določil splošnih in podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev za namensko rabo SSe (območja enostanovanjske gradnje).

Iz vidika višinskega gabarita oziroma etažnosti, pri čemer je število etaž lahko tudi manjše:

- Stavba tipa V: etažnost K + P + 1, pri čemer je lahko zadnja etaža tudi T (terasna etaža);
- Določena je višinska kota kleti stavbe, ki je prilagojena niveletu notranje ceste (Ue1/1);
- Maksimalna višina stavbe 12,75 m (v odnosu na višinsko koto kletne etaže).

Potrebne manipulativne in parkirne površine morajo biti zagotovljene na gradbeni parceli stavbe, skladno s parkirnimi normativi določenimi v OPN.

#### Zaledne zelene površine

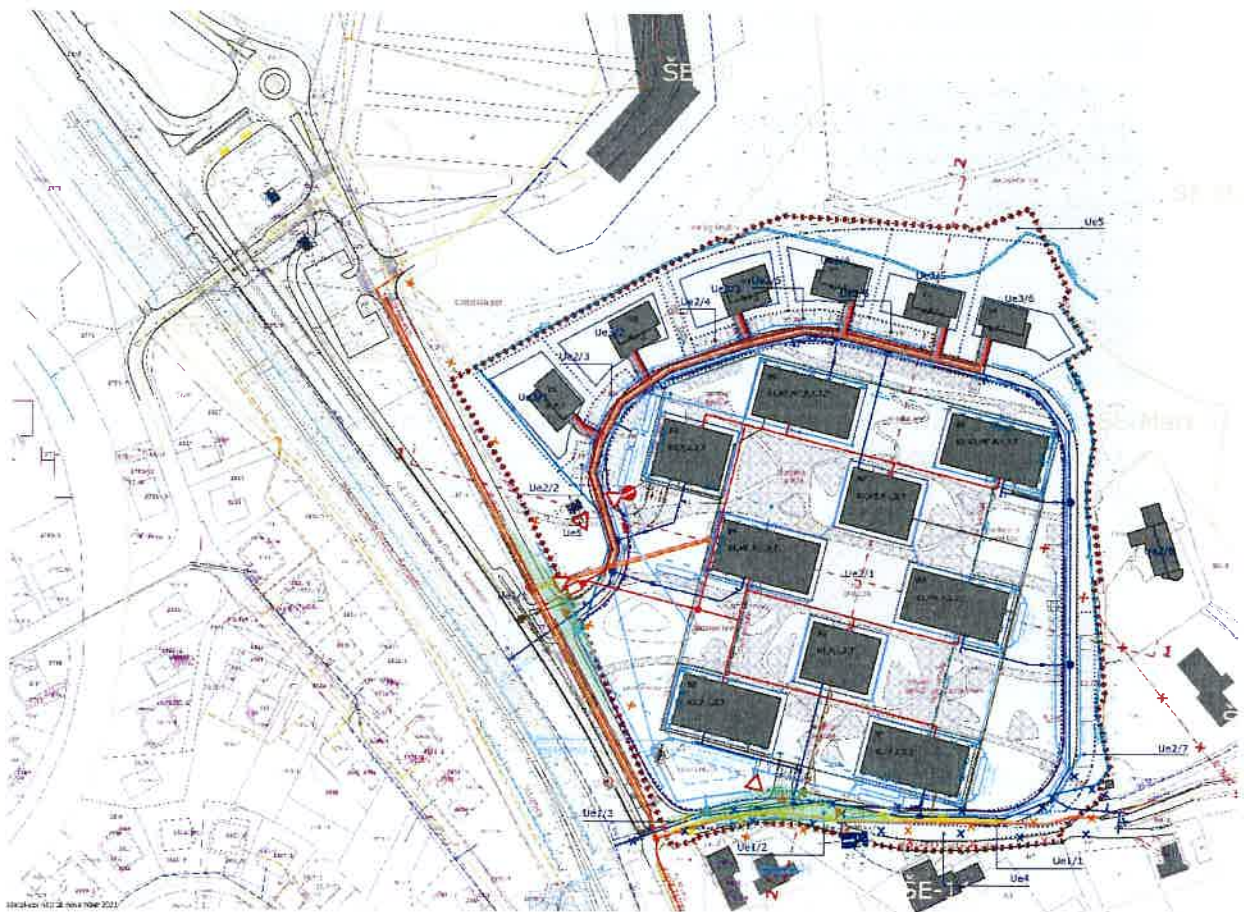
V urejevalni enoti Ue5 se reliefa ne spreminja, razen za potrebe ureditve poti in spremljajočega programa. Vegetacija se v največji možni meri ohranja v naravnem stanju, vzdržuje in zasaja le z avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami. Ohranja se obstoječa zdrava, odrasla drevesa in zagotavlja videz naravno raščene gozda. Omogoči in uredi se povezava od podhoda na Markov hrib (pešpot, downhill kolesarska proga...). Do nje se uredi tako dostop s smeri mestnega središča kot dostop iz smeri stanovanjske soseske. Območje se opremi z urbano opremo skladno s programom, ki se umesti ob povezavo (razgledišče, adrenalinski park, piknik prostor in podobno).

#### Funkcionalna zemljišča obstoječe stanovanjske zazidave

V urejevalni enoti Ue4 so dopustni pomožni objekti stanovanjskih stavb, katerim zemljišča funkcionalno pripadajo.

### 3.4 Obveznosti priključevanja

Območje nove soseske se bo priključevalo na prometno, elektro energetska, telekomunikacijsko, vodovodno in kanalizacijsko omrežje ter omrežje javne razsvetljave.





Slika 16: Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja na GJI ter grajeno javno dobro

### Prometno omrežje

Območje OPPN se prometno napaja iz JP 914801 in JP 914803 (Cvetlična ulica), na katero se naveže z dvema priključkoma. Za potrebe prometnega priključevanja in prometnih ureditev na območju OPPN se v sklopu Ue1/1 zgradi nova javna cesta s priključkoma na Cvetlično ulico in rekonstruira obstoječ prečni profil le te.

### Elektroenergetsko omrežje

Obstoječ sredjenapetostni (SN) nadzemni vod (DV 20 kV) in obstoječa transformatorska postaja (TP Lada), na vzhodnem delu ureditvenega območja, se ukine. Za potrebe napajanje predvidenih objektov v območju OPPN se, v skladu s pridobljenimi smernicami in pogoji pristojnega nosilca urejanja prostora, zgradi nova transformatorska postaja (TP). Vključitev TP v SN omrežje in NN izvodi do predvidenih objektov se načrtuje kot kabelsko omrežje, položeno v PVC kabelski kanalizaciji.

### Telekomunikacijsko omrežje

Obstoječi distribucijski vodi elektronskih komunikacij, ki potekajo po zahodnem in južnem robu območja OPPN in ob njegovem robu (JP 914801 in JP 914803 - Cvetlična ulica), se ohranjajo oziroma na delu trase predstavijo v sklop javnih površin Cvetlične ulice. Za potrebe predvidenih objektov v območju OPPN se, v skladu s pridobljenimi smernicami in pogoji pristojnega nosilca urejanja prostora, telekomunikacijsko omrežje ustrezno dogradi.

### Vodovodno omrežje

Za potrebe priključitve obravnavanega območja na vodovodno omrežje se del obstoječega sekundarnega voda DU 100, ki je vezan na primarno vodovodno omrežje JE 300 s traso ob zahodnem robu glavne ceste G2 103/1447 Nova Gorica – Šempeter, prestavi in omrežje dogradi v sklopu urejevalnih enot Ue1 in Ue2.

### Kanalizacija komunalnih odpadnih vod

Za potrebe odvajanja odpadnih komunalnih vod iz območja OPPN se zgradi ločen sistem kanalizacije za odvod komunalne odpadne vode s priključkom na obstoječ vod omrežja javne odpadne kanalizacije PVC 250, ki se nahaja med JP 914801 (Cvetlična ulica) in glavno cesto G2 103/1447 Nova Gorica-Šempeter.

### Kanalizacija padavinskih odpadnih vod

Za potrebe odvajanja padavinskih, drenažnih in zalednih vod iz območja OPPN se zgradi ločen sistem padavinske odpadne kanalizacije s priključkom na obstoječ prepust pod državno cesto in regionalno železniško progo ter iztokom v Vrtojbo. Padavinske vode se vodi preko sistema rezervoarjev požarne vode in podzemnih zadrževalnikov ter odvaja na način, da nimajo negativnega vpliva na vodni režim prepusta, železniških jarkov in Vrtojbe.

### Javna razsvetljava

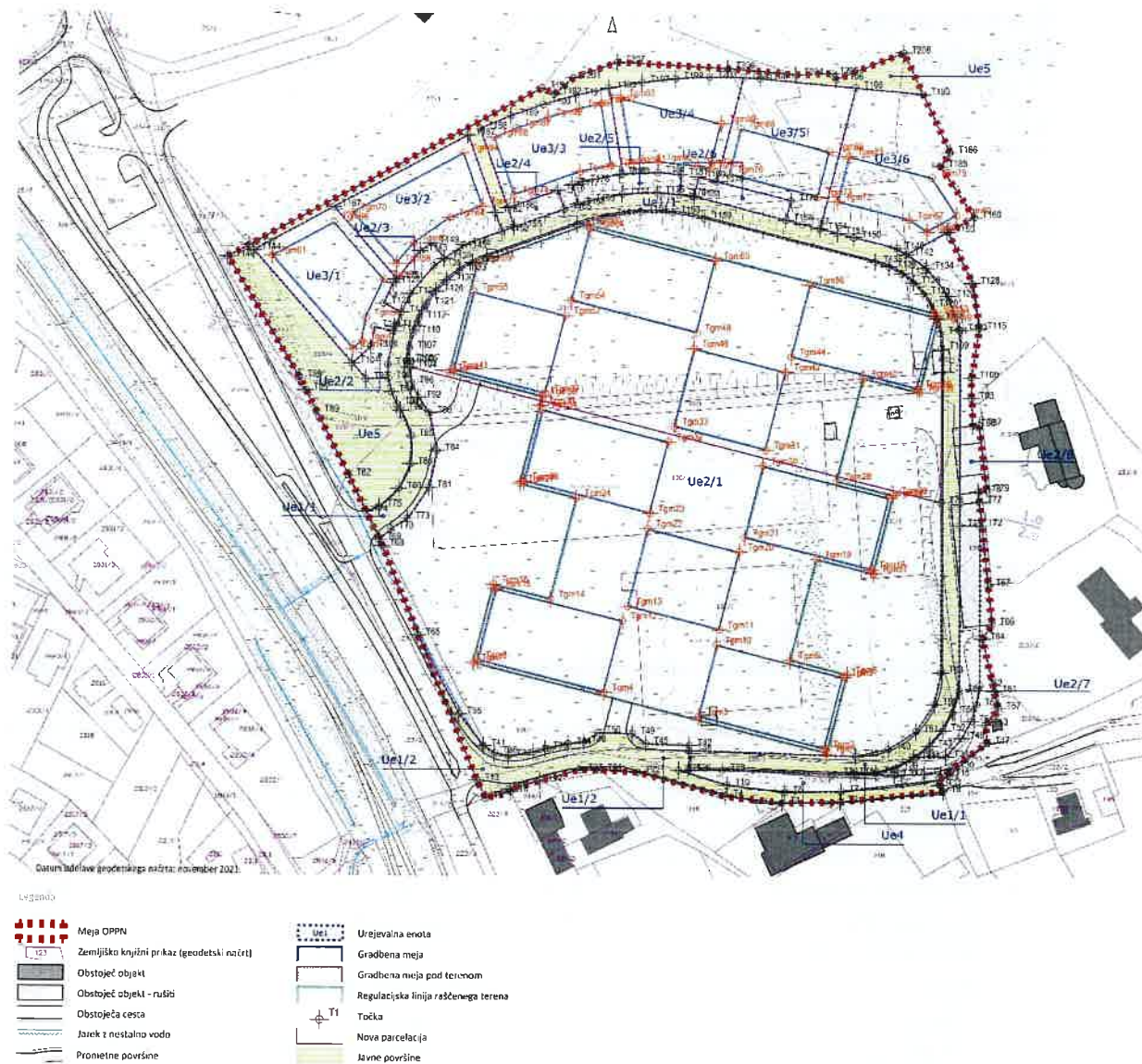
Na območju OPPN se omrežje javne razsvetljave dogradi ob vseh javnih cestah in javnih poteh v sklopu urejevalnih enot Ue1/1 in Ue1/2.

### 3.5 Parcelacija in javne površine

Parcelacija se izvede na podlagi načrta parcelacije (grafični del OPPN).

Javne površine v območju prostorskih ureditev predstavljajo površine javnih cest in javnih poti v urejevalni enoti Ue1 in zaledne zelene površine v urejevalni enoti Ue5.

Večstanovanjskim objektom se določi skupna gradbena parcela, ki obsega Ue2/1, Ue2/2, Ue2/3, Ue2/4, Ue2/5, Ue2/6, Ue2/7 in Ue2/8.



Slika 17: Prikaz javnih površin

### 3.6 Etapnost izvedbe

Objekti v območju OPPN se lahko gradijo etapno.

### 3.7 Vplivi na okolje in zdravje ljudi

Na območju OPPN ni evidentiranih zavarovanih območij, naravnih vrednot, ekološko pomembnega območja ali posebnega varstvenega območja Natura 2000.

Na območju OPPN ni opredeljenih območij in objektov varstva kulturne dediščine.

Območje OPPN se nahaja na erozijsko ogroženem območju na katerem so predvideni zahtevni zaščitni ukrepi. Ureditveno območje OPPN se ne nahaja na vodovarstvenem območju. Lokacija območja OPPN je uvrščena v območja z zelo veliko, veliko in srednjo verjetnostjo pojavljanja plazov.

Območja OPPN spada v III. območje varstva pred hrupom. Zaradi hrupa, ki ga povzroča potek glavne ceste G2-103/1447 in železniške proge R70 (R71) na jugozahodnem delu območja, je načrtovana protihrupna zaščita - protihrupna ograja skupne dolžine 160 m in višine 3 m. Upoštevati je treba predlog protihrupnih ukrepov, ki izhajajo iz strokovne podlage Študija obremenitve s hrupom in predlog protihrupnih ukrepov (št. elaborata PR572-STU-H, Provia d.o.o., marec 2022, novelirano maj 2024).

Stavbe, v katerih se stalno ali začasno zadržujejo ljudje, so načrtovane izven elektroenergetskega koridorja.

### 3.8 Strokovne podlage

Za območje so bile izdelane naslednje strokovne podlage:

- Geološko geomehanski elaborat, AC&P inženirski biro d.o.o., Tovarniška cesta 26, Ajdovščina, št. elaborata 004.21-201, april 2024
- Geodetski načrt za pripravo projektne dokumentacije za izvedbo gradnje, M.O.B. d.o.o., PE Zagorje ob Savi, Cesta 20. julija 2c, Zagorje ob Savi, št. načrta 554369020210053Z, november 2021
- Hidrološko-hidravlična analiza odvajanja in zadrževanja padavinskih voda iz območja »OPPN Lada« v Šempetru pri Gorici, Hidrolab d.o.o., Ulica Nikole Tesle 33a, Šempeter pri Gorici, št. elaborata 25-4/21-HH, februar 2022
- IDP Stanovanjska soseska Lada, Šempeter pri Gorici, Jereb in Budja arhitekti d.o.o., Oražnova 8, Ljubljana, št. projekta A03\_2021, dopolnitev marec 2023
- E1 Študija obremenitve s hrupom in predlog protihrupnih ukrepov, Provia d.o.o., Kranjska cesta 24, Naklo, št. elaborata PR572-STU-H, marec 2022, novelirano maj 2024
- Prometna študija – kapacitetna analiza križišča na glavni regionalni cesti G2-103/1447 v km 1+056 ter dveh križišč na lokalnih cestah LK 414351 in LK 414341, Provia d.o.o., Kranjska cesta 24, Naklo, št. elaborata PR569-STU-P, maj 2022
- IZP Rekonstrukcija cest in križišč na območju Biotehnične šole v Šempetru pri Gorici, Provia d.o.o., Kranjska cesta 24, Naklo, št. elaborata PR596, oktober 2022
- IDZ Načrt s področja elektrotehnike, Stanovanjska soseska Lada, Šempeter pri Gorici, Avelis d.o.o., Žnidarčičeva ulica 27, Šempeter pri Gorici, št. načrta 0394, november 2023
- Elaborat mobilnosti za potrebe urejanja mirujočega prometa pri gradnji stanovanjske soseske Lada, Šempeter pri Gorici, PS Prostor d.o.o., Pristaniškja 12, Koper, št. elaborata NG/012-2024, marec 2024
- Interna prometna mreža, priključevanje na občinsko cesto, preglednost, Jereb in Budja arhitekti d.o.o., Oražnova 8, Ljubljana, maj 2024
- IDP Stanovanjska soseska Lada, Šempeter pri Gorici, Jereb in Budja arhitekti d.o.o., Oražnova 8, Ljubljana, št. projekta A03\_2021, dopolnitev maj 2024