

Naziv: Izhodišča za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta ob Žnidarčičevi ulici v Šempetru pri Gorici

Številka: OPPN-13/20-I

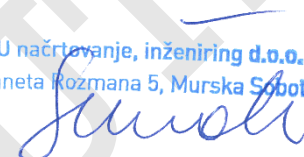
Pobudnik: GPR inženiring, upravljanje z nepremičninami, d.o.o.
Leskoškova cesta 9e
1000 Ljubljana

Izdelovalec: ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.
Ulica Staneta Rozmana 5
9000 Murska Sobota

Žig podjetja in podpis odgovorne osebe:



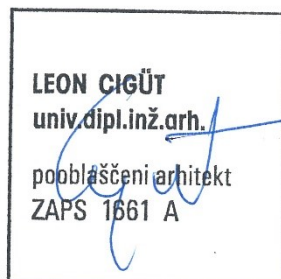
ZEU načrtovanje, inženiring d.o.o.
Staneta Rozmana 5, Murska Sobota



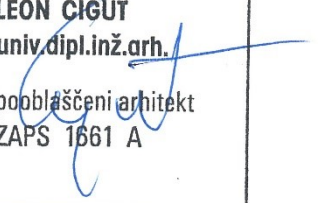
Odgovorni prostorski načrtovalec: Leon Cigüt, univ. dipl. inž. arh.

Identifikacijska številka: ZAPS 1661 A

Osebni žig in podpis:



LEON CIGÜT
univ. dipl. inž. arh.
pooblaščen arhitekt
ZAPS 1661 A



Datum: december 2020

KAZALO VSEBINE TEKSTUALNEGA DELA

- 1 Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta
- 2 Namen in potreba po pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta
- 3 Ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorske ureditve
- 4 Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno javno infrastrukturo
- 5 Okvirni roki za izvedbo priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta

OSNUTEK

1 OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

[1] Območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta ob Žnidarčičevi ulici v Šempetru pri Gorici (v nadaljnjem besedilu: OPPN) zajema glede na Občinski prostorski načrt Občine Šempeter – Vrtojba (Uradni list RS, št. 7/14, 21/14 in 81/15) (v nadaljnjem besedilu: OPN) enoto urejanja prostora ŠE 75, za katero je predvidena izdelava OPPN.

[2] Območje OPPN obsega zemljišče z naslednjimi parcelami in deli parcel 3015/2, 3016/2, 3019/2, 3019/4, 3021/1, 3022/2, 3023/2, 3025/2, 3028, 3032/1, 3032/2, 3032/3, 3034/2, 3036/2, 3037/2, 3038, 3040/3, 3042/7, 3148/2, 3148/3 in 3149/2 vse v k.o. Šempeter. Zaradi neskladnosti območja OPPN in meje zemljiškega katastra se znotraj območja OPPN nahajata še dela parcel 3015/3 in 3431/2 obe v k.o. Šempeter.

[3] Gre za pretežno nezazidano zemljišče v kmetijski uporabi, kjer je v severovzhodnem delu zgrajen gasilski dom s pripadajočimi zunanji površinami, v vzhodnem delu, za stanovanjskimi objekti pa so v območje postavljeni rastlinjaki in lope. Območje OPPN zajema površino v velikosti 24.578,18 m² oz. 2,5 ha.

[4] Območje OPPN je po dejanski rabi pretežno opredeljeno kot kmetijska zemljišča, in sicer kot njiva (šifra dejanske rabe: 1100), rastlinjaki (šifra dejanske rabe: 1190), vinograd (šifra dejanske rabe: 1211), ekstenzivni oz. travniški sadovnjaki (šifra dejanske rabe: 1222), trajni travniki (šifra dejanske rabe: 1300), neobdelano kmetijsko zemljišče (šifra dejanske rabe: 1600) ter drevesa in grmičevja (šifra dejanske rabe: 1500), ostalo pa kot pozidana in sorodna zemljišča (šifra dejanske rabe: 3000), kjer so zgrajeni objekti. Območje OPPN je po podrobnejši namenski rabi opredeljena kot osrednja območja centralnih dejavnosti, z podrobnejšo oznako CU.

	Dejanska raba MKGP			Podrobnejša namenska raba OPN			Razlika
		Površina [m ²]	%		Površina [m ²]	%	
Kmetijske površine	Njiva (1100)	7.620	31,0	-	-	-	-88,3
	Rastlinjak (1190)	1.138	4,6				
	Vinograd (1211)	434	1,8				
	Ekstenzivni oz. travniški sadovnjak (1222)	4.675	19,0				
	Trajni travnik (1300)	6.945	28,3				
	Drevesa in grmičevja (1500)	322	1,3				
	Neobdelano kmetijsko zemljišče (1600)	574	2,3				
Stavbna zemljišča	Pozidana in sorodna zemljišča (3000)	2.870	11,7	Osrednja območja centralnih dejavnosti (CU)	24.578	100	+88,3
Skupaj		24.578	100			100	-

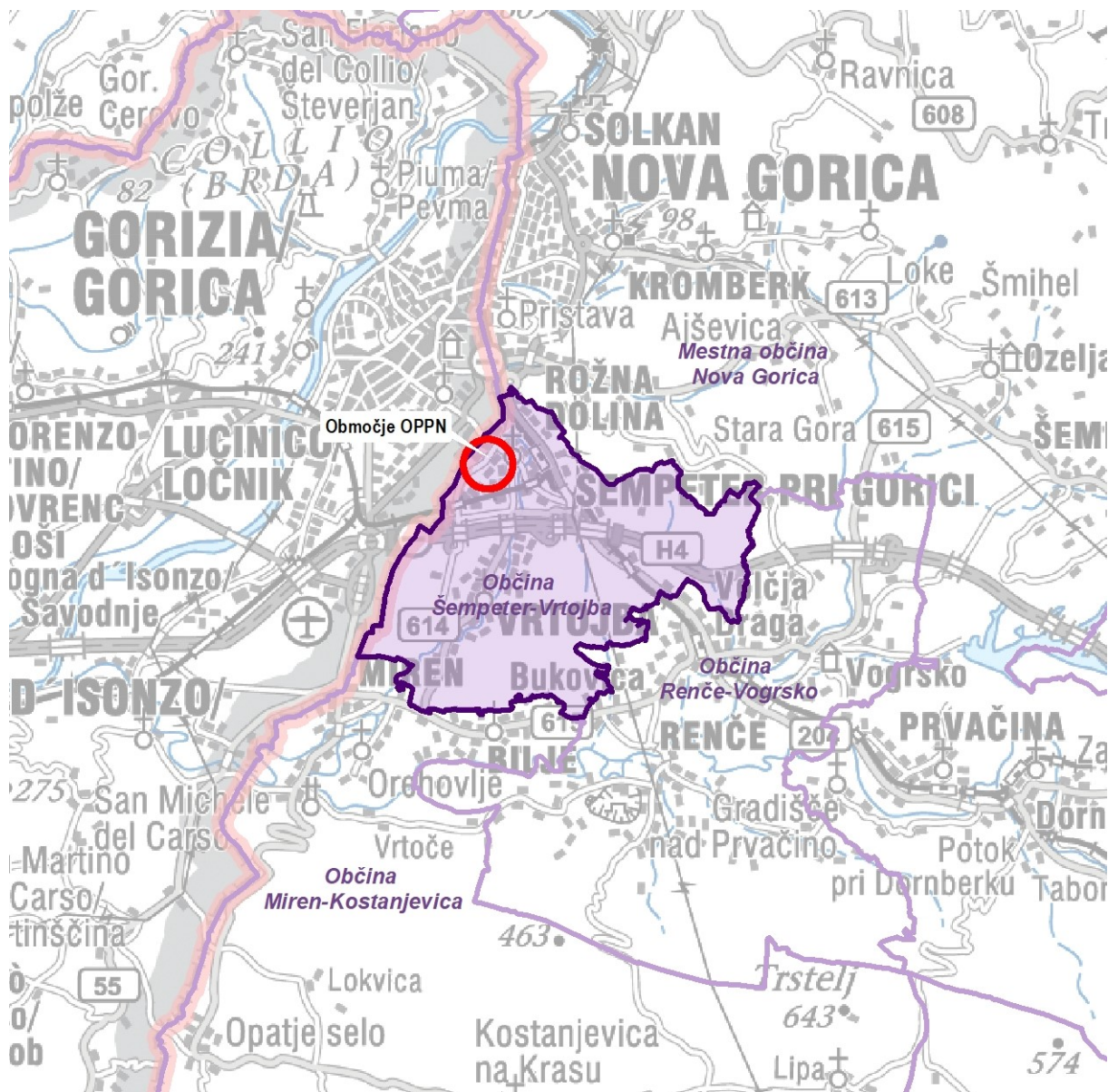
Preglednica: Bilanca namenske in dejanske rabe na območju OPPN

[5] Iz bilance je razvidno, da je območje, ki ga zajema OPPN, po namenski rabi OPN stavbno zemljišče, ki pa je po dejanski rabi več pretežno kmetijsko zemljišče (88,3 %), ovrednoteno s 93 bonitetnimi točkami, kjer gre za pretežno manjše obdelovalne površine in postavljene rastlinjake/plastenjake.

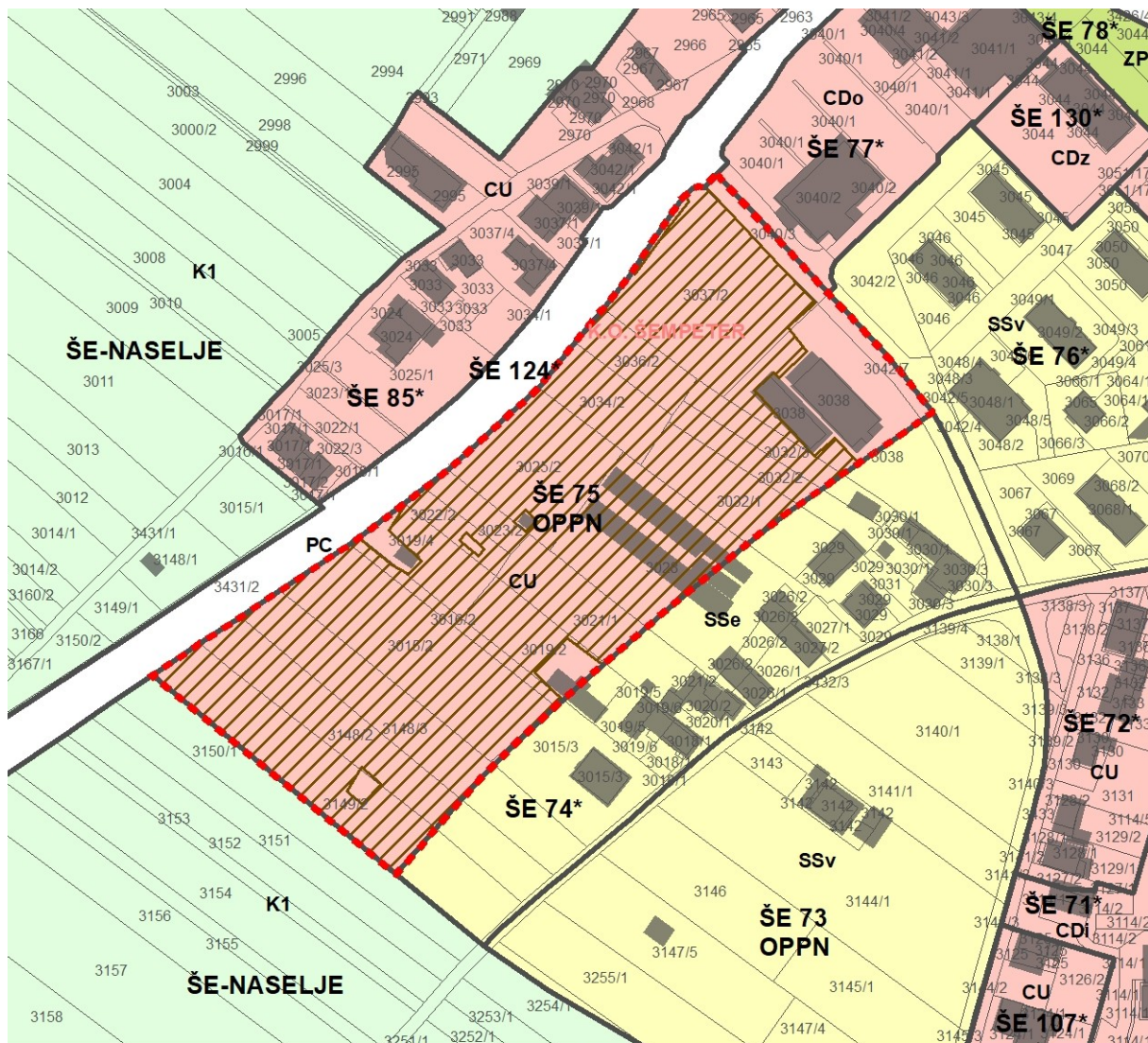
[6] Na pretežnem delu OPPN so bile izvedene melioracije z namakalnimi sistemi (namakalna polja

Šempeter), ki se napajajo iz namakalnega razvoda Vogršček. Prav tako je pretežni del OPPN poplavno ogrožen na podlagi strokovne študije Hidrološko-hidravlična presoja in karte poplavne nevarnosti za določitev poplavnih območij Vrtojbe na območju občin Nova Gorica, Šempeter–Vrtojba in Miren–Kostanjevica (2010–2011) (Inštitut za vodarstvo d.o.o., št. projekta P84, marec 2012). Območje se nahaja znotraj majhne in preostale poplavne nevarnosti.

(7) Dostop do območja OPPN je možen s severozahodne strani z lokalne ceste št. 414011 Rondo RD Šempeter–Vrtojba (Žnidarčičeva ulica) in s severovzhodne strani preko zbirne krajevne ceste št. 414061 Ulica Nikola Tesle. Na južnem delu območja OPPN je predvidena povezovalna cesta med Žnidarčičevo ulico, Bratoževo ulico in Ulico Nikola Tesle. Na oziroma ob severu območja OPPN je urejeno obojestransko avtobusno postajališče. Na severovzhodnem delu območja OPPN poteka kanalizacijsko, vodovodno in komunikacijsko omrežje. Ostala gospodarska javna infrastruktura oziroma elektroenergetsko in plinovodno omrežje pa poteka v neposredni bližini območja OPPN.



Prikaz lege območja OPPN na širšem območju v merilu 1 : 100000



Vir podlage: ZKP, KS, RPE (GURS, oktober 2020), Občinski prostorski načrt Občine Šempeter - Vrtojba (URL RS, št. 7/2014, 21/2014, 81/2015)
Vir podatkov: Dejanska raba (MKGP, julij 2020)

Legenda

- območje obdelave OPPN
- meja katastrske občine iz geodetskih evidenc
- zemljiški kataster
- kataster stavb

Meje enote urejanja prostora

- meja območja enote urejanja prostora

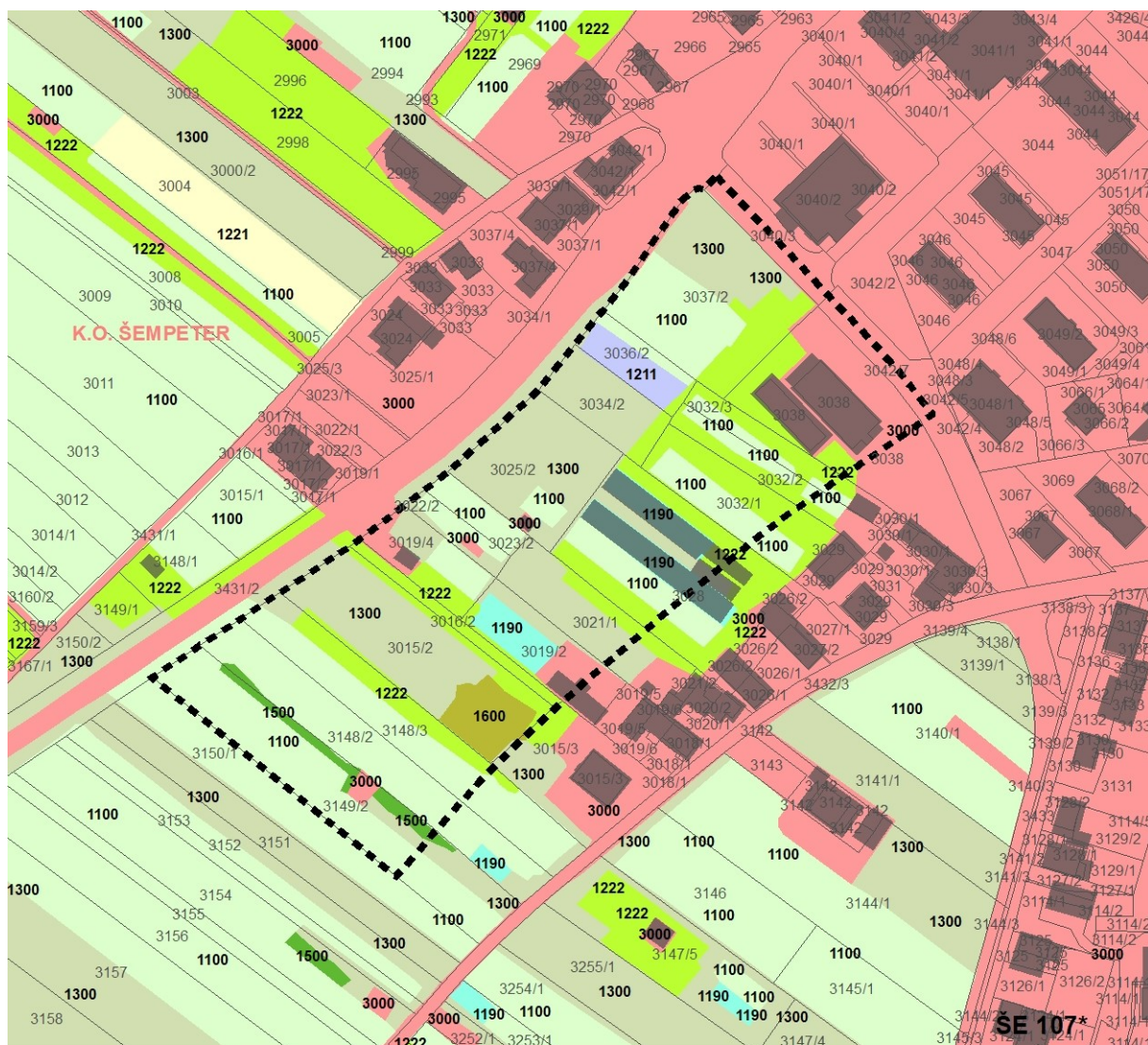
Razlika med osnovno dejansko in namensko rabo

- razlika v kmetijskih zemljiščih

Podrobnejša namenska raba prostora

- OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ**
 - SSe Stanovanjske površine (e-enodružinska gradnja)
 - SSv Stanovanjske površine (v - večstanovanjska gradnja)
 - CU Osrednja območja centralnih dejavnosti
 - CDo Druga območja centralnih dejavnosti (o - obrtne, poslovne in storitvene dejavnosti)
 - CDz Druga območja centralnih dejavnosti (z - zdravstvo in socialno varstvo)
 - ZP Parki
 - PC Površine cest
- OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ**
 - K1 Najboljše kmetijske zemljišča

Prikaz območja OPPN na izseku iz kartografskega dela OPN v merilu 1 : 2500



Vir podlage: ZKP, KS, RPE (GURS, oktober 2020)
Vir podatkov: Dejanska raba (MKGP, julij 2020)

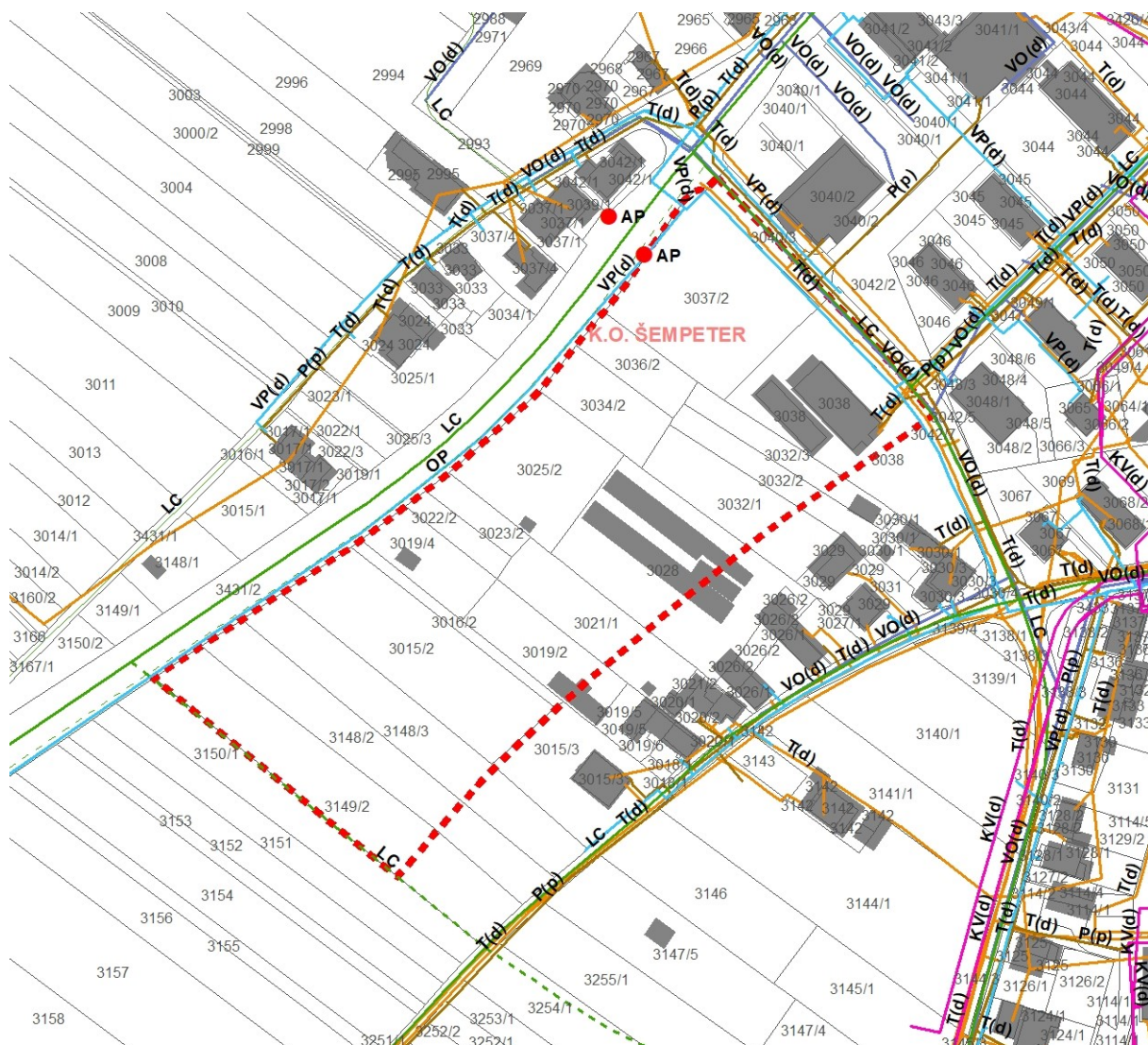
Legenda

- območje obdelave OPPN
- meja katastrske občine iz geodetskih evidenc
- zemljiški kataster
- kataster stavb

Dejanska raba kmetijskih in gozdnih zemljišč

- | | |
|--|--|
| njiva (1100) | intenzivni sadovnjak (1221) |
| trajne rastline na njivskih površinah (1180) | ekstenzivni oz. travniški sadovnjak (1222) |
| rastlinjaki (1190) | trajni travnik (1300) |
| vinograd (1211) | kmetijsko zemljišče v zaraščanju (1410) |
| | drevesa in grmičevja (1500) |
| | neobdelano kmetijsko zemljišče (1600) |
| | gozd (2000) |
| | pozidano in sorodno zemljišče (3000) |
| | voda (7000) |

Prikaz dejanske rabe na območju OPPN v merilu 1 : 2500



Vir podlage: ZKP, KS, RPE (GURS, oktober 2020)

Vir podatkov: Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture (MKGP, oktober 2020); Gospodarska javna infrastruktura (OPN Občine Šempeter - Vrtojba, URL RS, št. 7/2014, 21/2014, 81/2015)

Legenda

- območje obdelave OPPN
- meja katastrske občine iz geodetskih evidenc
- zemljiški kataster
- kataster stavb

Gospodarska javna infrastruktura

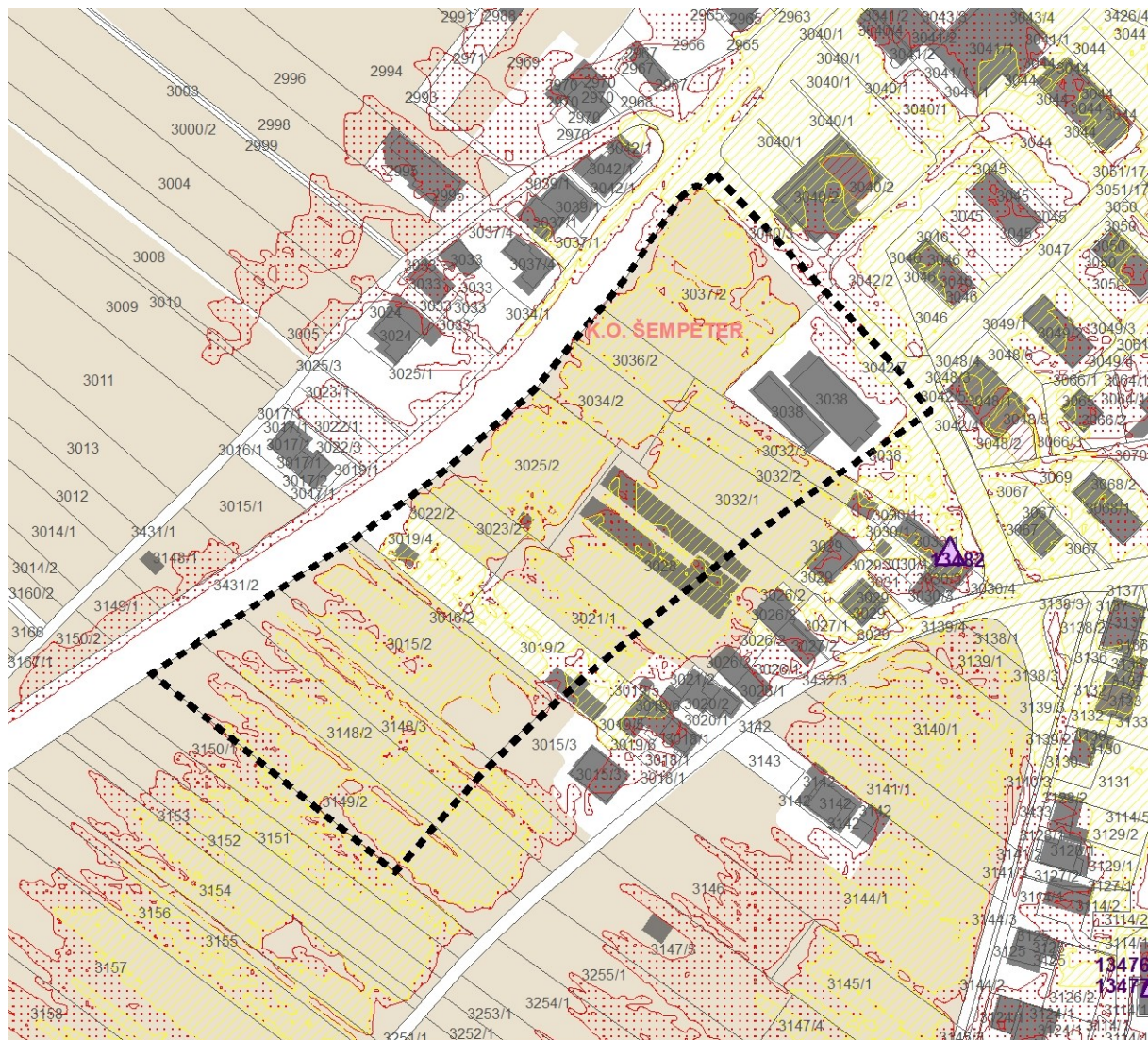
obstoječe / predvideno

- lokalne ceste (LC)
- kolesarske in druge poti (OP)
- avtobusno postajališče (AP)

obstoječe / predvideno

- elektroenergetski vodi (KV(d) - kablovod)
- cevovodi za pitno vodo (VP(p/d))
- plinovodi (P(p/d))
- cevovodi za odpadno vodo (VO(d))
- komunikacijski vodi (T(d))

Prikaz gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN v merilu 1 : 2500



Vir podlage: ZKP, KS, RPE (GURS, oktober 2020)

Vir podatkov: Območja in objekti kulturne dediščine, Pravni režimi KD (eVRD), Register nepremične KD (RKd), Ministrstvo za kulturo (september 2020); Uredba o potrditvi območij osuševalnih in namakalnih sistemov (URL RS, št. 63/19), MKGP (avgust 2020); Hidrološko-hidravlična presoja in karte poplavne nevarnosti za določitev poplavnih območij Vrtojbe na območju občin N. Gorica, Šempeter-Vrtojba in Miren-Kostanjevica (2010-2011), Inštitut za vodarstvo d.o.o., št. projekta P84, marec 2012

Legenda

- območje obdelave OPPN
- meja katastrske občine iz geodetskih evidenc
- zemljiški kataster
- kataster stavb

Območja varstvenih režimov kulturne dediščine

- območja in objekti kulturne dediščine

Območja varstvenih režimov kulturne dediščine

- območje veljavnosti KRPN oz. veljavnosti izračuna
- območja majhne nevarnosti
- območja srednje nevarnosti
- območja velike nevarnosti
- območja preostale nevarnosti

Območja ostalih režimov

- območja hidromelioracij

Prikaz varstvenih režimov na območju OPPN v merilu 1 : 2500

2 NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

(1) Z OPPN se bodo v skladu z OPN določili prostorski izvedbeni pogoji za umestitev trgovsko poslovne stavbe, dveh večstanovanjskih stavb ali poslovno stanovanjskih stavb ali poslovnih stavb in gostinske stavbe ali trgovske stavbe ali storitvene stavbe s pripadajočimi parkirišči ter ostale potrebne prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture.

(2) OPPN bo podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ter bo določal tudi pogoje za izvedbo drugih posegov v prostor.

(3) Potrebo po pripravi OPPN je izkazal GPR inženiring, upravljanje z nepremičninami, d.o.o., zaradi potrebe po gradnji trgovsko poslovne stavbe.

3 KLJUČNE VSEBINSKE PREDLOGE IN NAMERAVANE REŠITVE PROSTORSKE UREDITVE

(1) Z OPPN se načrtuje:

- gradnja trgovsko poslovne stavbe (P+1) s pripadajočimi parkirišči,
- gradnja dveh večstanovanjskih stavb ali poslovno stanovanjskih stavb ali poslovnih stavb (P+2 ali P+3) s pripadajočimi parkirišči,
- gradnja gostinske stavbe ali trgovske stavbe ali storitvene stavbe (P),
- gradnja povezovalne ceste med Žnidarčičevo ulico in Bratužovo ulico ter nadalje Ulico Nikole Tesle,
- gradnja krožnega križišča na Žnidarčičevi ulici z namenom umirjanja prometa na njej in priključevanje povezovalne ceste,
- gradnja cestnega priključka z levim zavijalnim pasom na Žnidarčičevi ulici za dostop do parkirišč trgovsko poslovne stavbe,
- gradnja cestnega priključka na Ulici Nikole Tesle za dostop do parkirišč gostinske stavbe,
- gradnja cestnega priključka na povezovalno cesto za dostop do parkirišč dveh večstanovanjskih stavb ali poslovno stanovanjskih stavb ali poslovnih stavb,
- gradnja hodnika za pešce in kolesarske steze vzdolž Žnidarčičeve ulice in povezovalne ceste,
- gradnja kanalizacijskega, vodovodnega, elektroenergetskega, plinovodnega in telekomunikacijskega omrežja s priključki in ostalimi gradbenimi inženirskimi objekti pogoji ter zahtevami posameznega upravljavca,
- gradnja javne razsvetljave,
- ureditev ekološkega otoka,
- ureditev drevoreda vzdolž Žnidarčičeve ulice, Ulice Nikole Tesle in povezovalne ceste,
- gradnja pomožnih in pripadajočih objektov,
- ureditev zunanjih površin.

(2) Načrtovane objekte in površine se bo oblikovalo ter umeščalo v prostor na podlagi načrtanih robnih pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo OPPN, ki bo omogočal fleksibilnost in prilagodljivost glede na potrebe investitorjev, hkrati pa bo zagotavljal utemeljeno in premišljeno umeščanje v prostor.

(3) Časovna izvedba prostorskih ureditev, kakor tudi zaporedje izvedbe posamezne prostorske ureditve in njenih etap bo odvisna od izkazanega interesa investitorjev. Za vsako etapo bo treba zagotoviti prometni dostop do stavbe, zadostno število parkirnih mest in tisti del okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture, ki je potrebna za priključitev in oskrbo ter za obratovanje stavbe.

(4) Nameravane rešitve prostorske ureditve bodo usklajene z vsemi usmeritvami za izdelavo OPPN za enoto urejanja prostora ŠE 75 iz OPN, in sicer:

- območje OPPN bo namenjeno prepletu centralnih dejavnosti in bivanju,

- gradnja eno- in dvostanovanjskih objektov ne bo dovoljena,
- načrtovana bo celotna enoto urejanja prostora naenkrat z možnostjo fazne izvedbe,
- vse robne cestne povezave bodo opremljene s hodniki za pešce, kolesarskimi stezami in zelenim pasom z drevoredom,
- po južni strani enote urejanja prostora bo potekala nova cestna povezava,
- za dostop do območja OPPN bo zgrajena povezovalna cesta med Ulico Nikole Tesle in Žnidaršičevo ulico,
- ves prostor bo javni prostor in se ga ne bo ograjevalo.

4 POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO

(1) Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo so zagotovitev najmanj:

- dostopa na javno cesto,
- priključitve na javno elektroenergetsko omrežje,
- priključitve na javno vodovodno omrežje,
- priključitve na javno kanalizacijsko omrežje,
- ustreznega odvodnjavanja padavinskih odpadnih voda s strešin in utrjenih površin.

(2) Investicije v družbeno javno infrastrukturo na območju OPPN niso predvidene oziroma zaradi gradnje trgovsko poslovne stavbe in gostinske stavbe niso potrebne. Ne glede na vrsto dveh stavb (večstanovanjskih stavb ali poslovno stanovanjskih stavb ali poslovnih stavb) načrtovanih na južnem delu območja OPPN, pa bo zadostovala že zgrajena družbena infrastruktura na sosednjih območjih.

5 OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE OPPN

- (1) Roki za izvedbo priprave OPPN so naslednji:
- sprejem in objava sklepa o pripravi OPPN v uradnem glasilu,
 - javna objava sklepa o pripravi OPPN skupaj z izhodišči za pripravo OPPN v prostorskem informacijskem sistemu in poziv nosilcem urejanja, da v 30 dneh podajo konkretne smernice ter poziv nosilcem urejanja, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, da sočasno podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje.
 - pridobitev odločbe o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje v 21 dneh,
 - izdelava osnutka OPPN v 7 dneh,
 - javna objava osnutka OPPN v prostorskem informacijskem sistemu in poziv nosilcem urejanja prostora, da v 30 dneh podajo mnenje,
 - dopolnitev osnutka OPPN v 7 dneh in javna objava v prostorskem informacijskem sistemu ter javna razgrnitev najmanj 30 dni (med javno razgrnitvijo se zagotovi javno obravnavo razgrnjenega gradiva),
 - priprava stališč do pripomb in predlogov javnosti v 3 dneh od njihove pridobitve,
 - javna objava stališč do pripomb in predlogov javnosti v prostorskem informacijskem sistemu,
 - izdelava predloga OPPN v 15 dneh,
 - javna objava predloga OPPN v prostorskem informacijskem sistemu in poziv nosilcem urejanja prostora, da v 30 dneh podajo mnenje,
 - priprava usklajenega predloga OPPN v 7 dneh,
 - posredovanje usklajenega predloga OPPN ministrstvu, da v 30 dneh potrdi predlog s sklepom,
 - javna objava potrjenega predloga OPPN v prostorskem informacijskem sistemu s strani

ministrstva,

- sprejem in objava odloka o OPPN v uradnem glasilu,
- javna objava veljavnega OPPN v prostorskem informacijskem sistemu s strani ministrstva,
- predaja kompletiranih izvodov OPPN v 7 dneh.

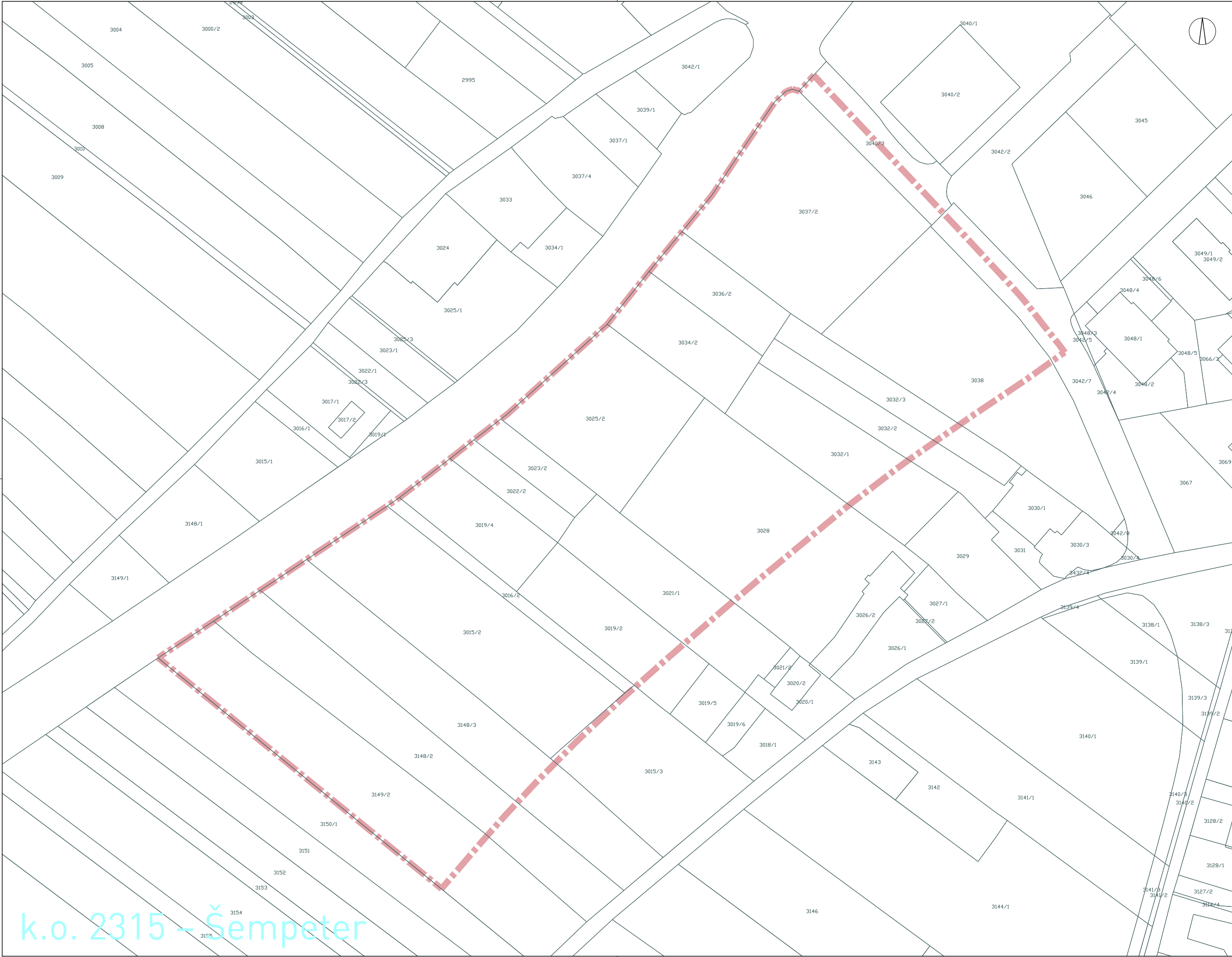
(2) Začetek veljave OPPN je predviden v okvirnem roku 12 mesecev, v kolikor za OPPN ne bo potrebno izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje.

OSNUITEK

KAZALO VSEBINE GRAFIČNEGA DELA

- 1 Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta v merilu 1 : 2000
- 2 Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta z obstoječim parcelnim stanjem v merilu 1 : 1000
- 3 Zazidalna oziroma ureditvena situacija v merilu 1 : 1000

OSNUTEK



LEGENDA

- katastrski načrt
- meja območja občinskega podrobnega prostorskega načrta

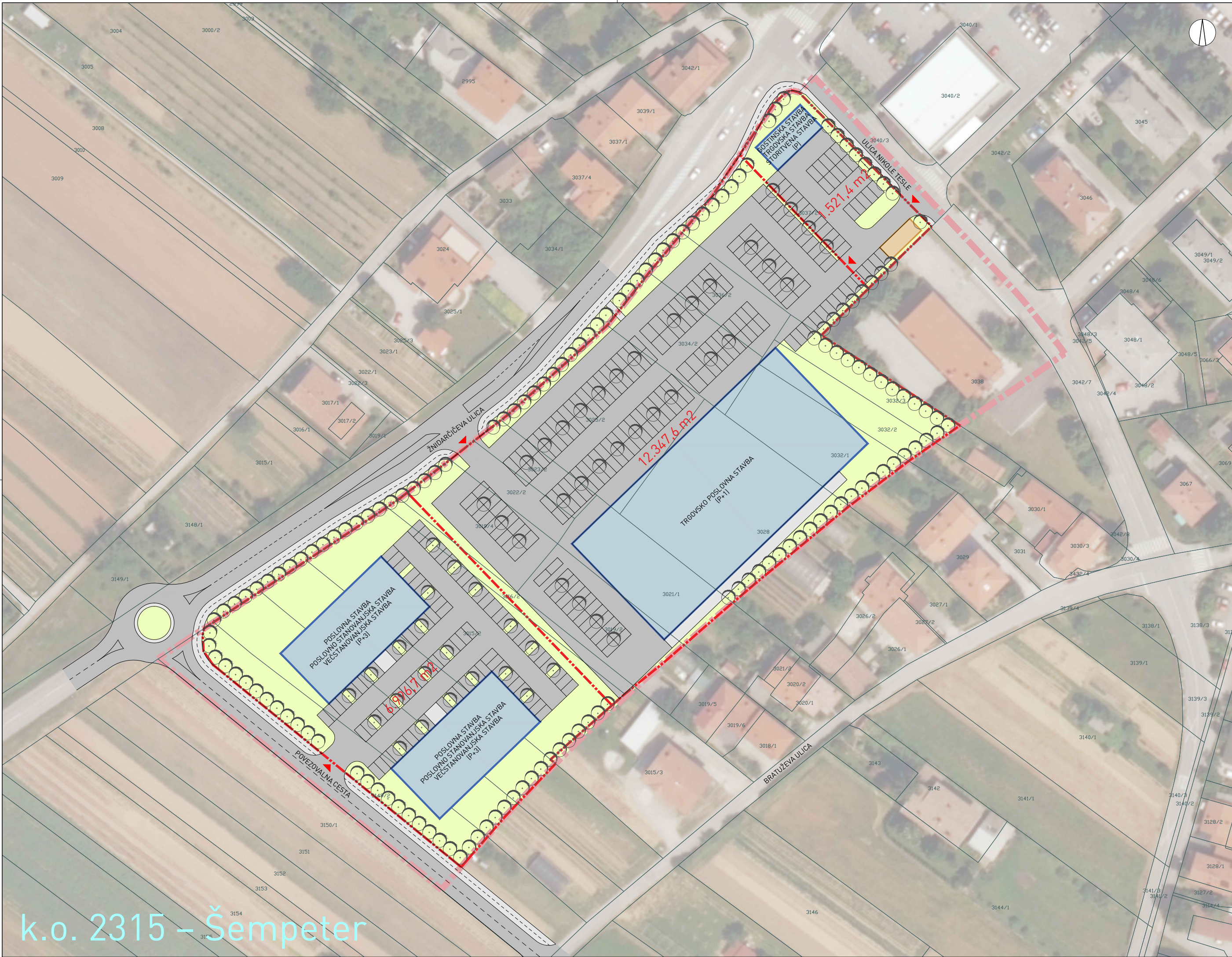
OSNUTEK



ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.
Ulica Staneta Rozmana 5, SI-9000 Murska Sobota, Slovenija
Tel. +386 25341310, Faks +386 25341086, E-naslov: zeu@zeu.si, Internet: http://www.zeu.si

Pobudnik: GPR inženiring d.o.o. Leskoškova cesta 9e, 1000 Ljubljana			Odgovorni prostorski načrtovalec: Leon Cigüt, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1661 A		
Pripravljalavec: Občina Šempeter - Vrtojba Trg Ivana Roba 3a, 5290 Šempeter pri Gorici			Sodelavec: Alenka Šumak, univ. dipl. inž. kraj. arh. Barbara Babič, univ. dipl. geog. Polona Majcan, mag. inž. arh. urb.		
Naziv: Izhodišča za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta ob Žnidarčičevi ulici v Šempetru pri Gorici			Grafični načrt: Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta z obstoječim parcelnim stanjem		
Številka: OPPN-13/20-I	Identifikacijska številka: /	Datum: december 2020	Merilo: 1 : 1000	Datum geodet. načrta: /	Številka lista: 2

k.o. 2315 – Šempeter



k.o. 2315 – Šempeter

LEGENDA

- katastrski načrt
- meja območja občinskega podrobnega prostorskega načrta
- meja parcele
- prometni dostop do parcele
- stavba
- ekološki otok ali prostor za ločeno zbiranje odpadkov
- povozna površina
- pohodna površina
- zelena površina
- drevesna vegetacija

OSNUTEK



ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.
Ulica Staneta Rozmana 5, SI-9000 Murska Sobota, Slovenija
Tel. +386 25341310, Faks +386 25341084, E-naslov: zeu@zeu.si, Internet: http://www.zeu.si

Pobudnik: GPR inženiring d.o.o. Leskoškova cesta 9e, 1000 Ljubljana		Odgovorni prostorski načrtovalec: Leon Cigüt, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1661 A	
Pripravljalavec: Občina Šempeter - Vrtojba Trg Ivana Roba 3a, 5290 Šempeter pri Gorici		Sodelavec: Alenka Šumak, univ. dipl. inž. kraj. arh. Barbara Babič, univ. dipl. geog. Polona Majcan, mag. inž. arh. urb.	
Naziv: Izhodišča za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta ob Žnidarčičevi ulici v Šempetru pri Gorici		Grafični načrt: Zazidalna oziroma ureditvena situacija	
Številka: OPPN-13/20-I	Identifikacijska številka: /	Datum: december 2020	Merilo: 1 : 1000
Datum geodet. načrta: /		Številka lista: 3	