



Številka: 35003-8/2014-12

Šempeter pri Gorici, 26. februar 2015

**Zadeva: Spremembe in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
Mestno središče v Šempetru (OPPN) – predlog stališča do pripomb na razgrnjeni
dopolnjeni osnutek**

Predlog stališča se nanaša na pripombe, podane v času javne razgrnitve. Na javni obravnavi sta bili podani dve pripombi, ena od njiju je kasneje na občino prispela tudi v pisni obliki.

1. Predlog oz. pripomba, da se za obstoječa objekta na p. št. 2744/1 in 2744/2 k.o. Šempeter dopusti spremembo namembnosti in sicer iz poslovnega objekta v trgovino.

Predlog: pripombo se upošteva.

V odlok naj se zapiše, da je za obstoječa objekta na p. št. 2744/1 in 2744/2 k.o. Šempeter dopustna rekonstrukcija in sprememba namembnosti. Zaradi nedvoumnosti naj se ob obstoječe pogoje za posege na gospodarskem objektu na lokaciji št. 1 zapiše, da gre za objekt na p. št. 2741 k.o. Šempeter.

Obrazložitev: Objekta na p. št. 2744/1 in 2744/2 k.o. Šempeter sta obstoječa, lastniško spadata k lokaciji št. 1 (oznaka v OPPN), v okviru te lokacije je možno urediti potrebne površine za dejavnosti v objektih. Objekt na p. št. 2741 k.o. Šempeter z vso sega na površino predvidene javne poti, zato za ta del že v obstoječem odloku rekonstrukcija ni dopustna.

2. Predlog oz. pripomba, da se za kasnejšo fazo na parcelah št. 2744/1 in 2744/2 k.o. Šempeter določi gabarite za novogradnjo, priložena je skica predlagane nadomestne gradnje.

Predlog: pripombe se ne upošteva.

Obrazložitev: v Sklepu o pričetku postopka sprememb in dopolnitev OPPN (Ur. l. RS št. 5/2015) je zaradi omejitve nabora sprememb in s tem povezanega potrebnega časa za izvedbo določeno, da bodo spremembe in dopolnitve vplivale le na tekstualni del OPPN. Predlagana sprememba bi morala biti prikazana v grafiki. Te vrste pobud za spremembe in dopolnitve akta bomo obravnavali v spremembah in dopolnitvah akta, ki bodo vsebinsko zahtevnejše.

3. Predlog oz. pripomba, da se uredi enosmerni dostop na glavno cesto Šempeter-Nova Gorica za potrebe objektov na lokaciji št. 1 v OPPN, priložena je skica priključka na cesto po principu desno - desno

Predlog: pripombe se ne upošteva.

Obrazložitev: v Sklepu o pričetku postopka sprememb in dopolnitev OPPN (Ur. l. RS št. 5/2015) je zaradi omejitve nabora sprememb in s tem povezanega potrebnega časa za



izvedbo določeno, da spremembe in dopolnitve ne bodo zahtevale sodelovanja nosilcev urejanja prostora. Načrtovanje novega priključka na lokalno cesto zahteva pridobitev smernic in kasneje tudi mnenja upravljavca ceste.

4. Predlog oz. pripomba, da se v odloku za vsako predvideno dejavnost predpiše predhodno strokovno mnenje občine in ne zgolj v primeru dvoma. Gre za parametre, ki niso podrobno opredeljeni: hrup, nevarni odpadki, smrad.

Predlog: pripombe se ne upošteva.

Obrazložitev: presoja skladnosti s predpisi in primernosti ocene vplivov na okolje, ki je sestavni del projektne dokumentacije, je naloga Upravne enote in ne občine. Kot pomoč Upravni enoti pri odločanju je bila predlagana izdelava strokovnega mnenja v primeru dvoma, ne zdi se nam primerno občini nalagati izdelave mnenja za vsak gradbeni postopek.

5. Predlog oz. pripomba, naj se vse pravne subjekte obravnava enako, zato naj se tudi lastnikom nestanovanjskih stavb omogoči možnost najema zemljišča za potrebe parkiranja. V izogib zlorabam potrebno določiti trajanje in pogoje najema nadomestnega zemljišča za parkirna mesta.

Predlog: pripombo se upošteva oz. je že upoštevana.

V predlogu OPPN naj se črta v dopolnjenem osnutku dodan stavek »Obstoječe stanovanjske stavbe, ki se jim z gradbenimi posegi poveča število stanovanj ali kapaciteta stanovanj, morajo dodatna parkirišča, potrebna zaradi sprememb, zagotoviti na lastni parceli ali na najetem zemljišču.«

Obrazložitev: za ugotavljanje izpolnjevanja pogojev za parkirna mesta se tudi na območju OPPN (določila 13. člena OPPN) uporabljajo določila Odloka o Občinskem prostorskem načrtu (Ur. l. št. 7/2014, 21/2014 – v nadaljevanju OPN) z vsakokratnimi spremembami. Odstavek (2) 54. člena OPN pri določilih ne ločuje med stanovanjskimi in nestanovanjskimi objekti, zahteva trajno uporabo najetih zemljišč, navajamo odstavke:

»(2) Kadar na funkcionalni parceli objekta ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta zagotoviti na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe oddaljene največ 200,00 m in na katerih je stanovalcem, obiskovalcem ali zaposlenim zagotovljena njihova trajna uporaba. Na namenski rabi SK, A in CU se površina takšnih parkirnih mest šteje v velikost funkcionalne parcele objekta, vendar le za potrebe gradnje eno in dvostanovanjskih stavb in ob izkazanem lastništvu investitorja.«

Ob upoštevanju tega odstavka in v dopolnjenem osnutku predlaganih sprememb je stavek »Obstoječe stanovanjske stavbe, ki se jim z gradbenimi posegi poveča število stanovanj ali kapaciteta stanovanj, morajo dodatna parkirišča, potrebna zaradi sprememb, zagotoviti na lastni parceli ali na najetem zemljišču.« nepotreben.

6. Predlog oz. pripomba, da se v odloku o OPPN dopusti uporaba javnih parkirišč tudi za potrebe stanovanjskih blokov pri pošti (Vrtojbenska cesta 15, 17, 19, 21).



Predlog: pripombe se ne upošteva.

V izogib napačnega razumevanja pravice uporabe javnih parkirišč pa naj se v odloku precizira, da je uporaba parkirišč mišljena v povezavi s postopki za pridobivanje upravnih dovoljenj in da je ob tem potrebno upoštevati za vse veljaven način uporabe javnih parkirišč.

Obrazložitev: navedeni stanovanjski bloki se nahajajo izven oboda OPPN.

V odloku zapisana pravica uporabe je mišljena za potrebe v postopkih pridobivanja upravnih dovoljenj in ne kot ekskluzivna pravica uporabe. Javna parkirišča še vedno ostajajo na uporabo vsem, tudi stanovalcem blokov Vrtojbenska cesta 15, 17, 19, 21.

7. Predlog oz. pripomba, da se določila OPPN za lokacijo št. 11 spremenijo tako, da omogočijo odstopanja od predvidenih gabaritov tudi za predvideno gradnjo večnamenske dvorane

Predlog: pripombo se smiselno upošteva.

V odlok naj se pod istimi pogoji kot za odstopanja od predvidenega oblikovanja objektov zapiše tudi možnost odstopanja od faktorja izrabe, odstopanja naj se dovoli tudi v primerih gradnje na mestu prej porušenega objekta ter v primeru dozidave in nadzidave obstoječih objektov (sedaj le v primerih rekonstrukcije in nadomestne gradnje).

Obrazložitev: spremembe v grafiki OPPN že v sklepu o pričetku postopka niso bile predvidene, smiselno pa je ob dovoljevanju odstopanja od gabaritov (to je že zapisano v veljavnem odloku) omogočiti tudi odstopanja od maksimalnega faktorja izrabe in odstopanja tudi v primerih dozidave in nadzidave obstoječih objektov.

8. Predlog, da se v tekstu, ki govori o možnosti uporabe javnih površin za obstoječe stavbe izraz »dovolj prostih površin« nadomesti z izrazom »dovolj razpoložljivih površin« in izraz »ni prostora za ureditev« nadomesti z izrazom »ni možnosti za ureditev«

Predlog: pripombo se smiselno upošteva.

Uporabi naj se dikcija iz 54. člena OPN: »kadar na lastni parceli ni tehničnih in prostorskih možnosti«.

Obrazložitev: predlagana dikcija upoštevat tudi situacijo, ko je prostora za parkiranje sicer dovolj, ni pa možnosti za ureditev parkirišč (npr.: ni služnosti za dostop za potrebe dejavnosti).

Zapisala: Blanka Šuler



ŽUPAN
Mag. Milan Turk