

NAROČNIK

NORSON NEPREMIČNINE d.o.o.

Višnjevik 1, Višnjevik,

5212 Dobrovo v Brdih

Izhodišča za pripravo OPPN za stanovanjsko sosesko LADA

OSNUTEK

IZVAJALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Prvomajska 118d | 5250 Solkan

Solkan, junij 2021

ŠTEVILKA

2629

NAZIV PROSTORSKEGA AKTA

**OPPN za stanovanjsko sosesko
Lada v Šempetru pri Novi Gorici**

GRADIVO

**Izhodišča za izdelavo OPPN za stanovanjsko sosesko Lada v Občini
Šempeter-Vrtojba - OSNUTEK**

NAROČNIK

NORSON NEPREMIČNINE d.o.o.
Višnjevnik 1, Višnjevnik,
5212 Dobrovo v Brdih

IZDELOVALEC

Locus d.o.o., Prvomajska 118d, 5250 Solkan

VODJA PROJEKTA – odgovorna
prostorska načrtovalka

Maja Šinigoj, univ. dipl. inž. arh.

STROKOVNA SKUPINA

Tomaž Kmet, univ. dipl. inž. arh.
Leon Kobetič, univ. dipl. ing. grad.
dr. Miha Konjar, univ. dipl. inž. geod.
Ana Mestnik, mag. prost. načrt.
Gašper Skalar, mag. inž. arh.



DATUM

Solkan, junij 2021

Kazalo

1	UVOD	7
1.1	PREDMET POBUDE	7
1.2	NAMEN IN POTREBA	7
2	OPIS STANJA NA OBMOČJU PREDVIDENEGA OPPN	14
2.1	OPIS OBMOČJA OPPN.....	14
2.2	GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	15
2.3	LASTNIŠKA STRUKTURA.....	16
2.4	DEJANSKA RABA.....	17
2.5	VAROVANJA IN OMEJITVE	18
3	OBRAZLOŽITEV INVESTICIJSKE NAMERE	20
3.1	IDEJNA ARHITEKTURNO URBANISTIČNA ZASNOVA	20
3.2	ODVODNJA METEORNIH VODA.....	21
3.3	STABILNOST IN ERODIBILNOST.....	21
3.4	STROKOVNE PODLAGE.....	22
4	SKLADNOST Z NADREJENIM AKTOM - OPN.....	23
4.1	STRATEŠKI DEL.....	23
4.2	IZVEDBENI DEL.....	23
4.3	OPN V POSTOPKU SPREMEMB IN DOPOLNITEV.....	25
5	INVESTICIJE V GJI IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO	27
6	POSTOPEK PRIPRAVE IN SODELOVANJE Z JAVNOSTJO	28
7	VKLJUČEVANJE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA (NUP) V POSTOPEK SPREJEMANJA OPPN.....	29

1 UVOD

1.1 Predmet pobude

S strani investitorja je bila podana pobuda za izdelavo OPPN za večstanovanjsko solesko 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 solesko Lada.



Shema 1: Prikaz območja OPPN za večstanovanjsko solesko Lada

1.2 Namen in potreba

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 soleske. 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 soleske s cca 205 stanovanji zasleduje zastavljene cilje v OPN.

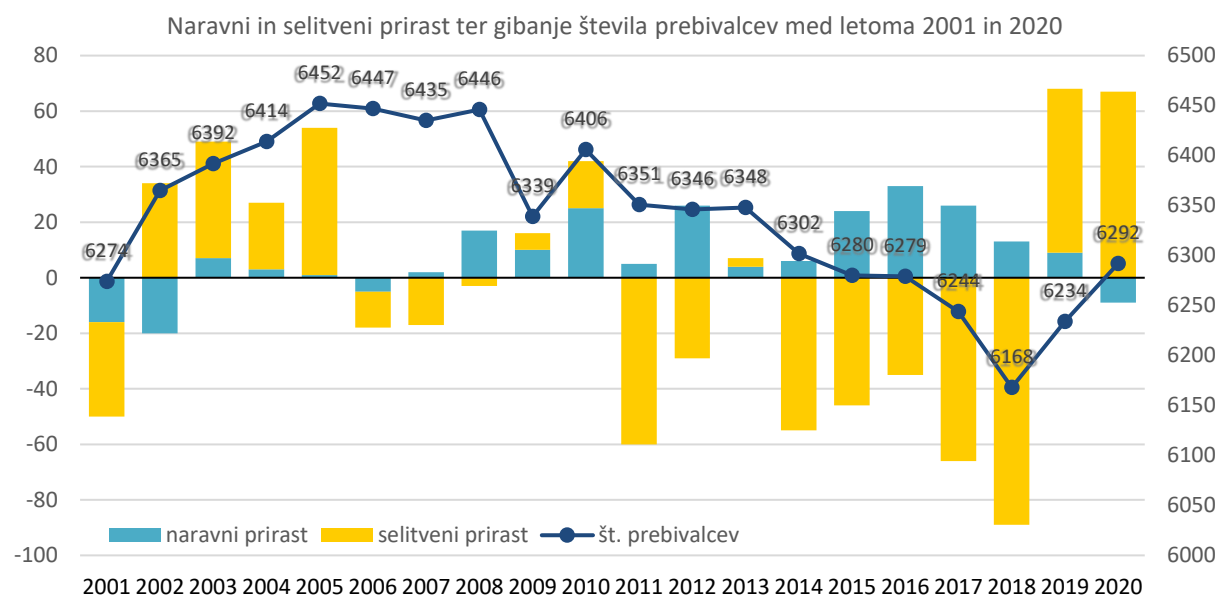
Za namen zagotovitve zadostnih površin za bivanje prebivalstva je na območju predvidenega OPPN načrtovana stanovanjska soleska s strnjeno gradnjo in z zahtevano srednjo gostoto pozidave enostanovanjskih stavb (180 preb./ha). Srednja gostota prebivalstva, kot imenujemo gostoto med 100 in 200 preb/ha, 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.

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

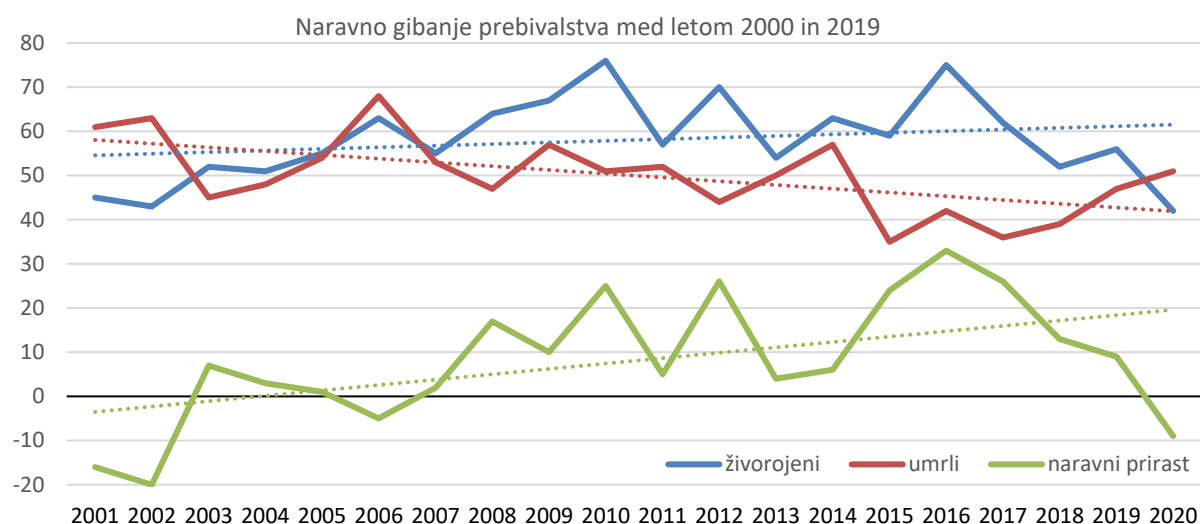
1.2.1 Demografski trendi v občini

Občina Šempeter – Vrtojba je bila ustanovljena leta 1998 in je v letu 2020 štela 6.292 prebivalcev, kar je 41 manj kot konec leta 1998, ko je v občini prebivalo 6.333. Največ prebivalcev je občina imela leta 2005 (6.452), od leta 2008 pa prebivalstvo upada, predvsem na račun preseljevanja iz občine. Sprememba se zgodi leta 2018, ko na račun priselitev, predvsem iz tujine, občina oziroma prebivalstvo v občini začne ponovno naraščati. Od leta 2018, ko je v občini prebivalo le 6.168 prebivalcev (najmanj v njeni zgodovini), se je do leta 2020 prebivalstvo povečalo na 6.292. Kljub pozitivnemu trendu v zadnjih letih, pa je posebno pozornost potrebno nameniti predvsem gibanju naravnega prirasta. Ta se od leta 2016 zmanjšuje in je leta 2020, prvič po letu 2006 negativen.



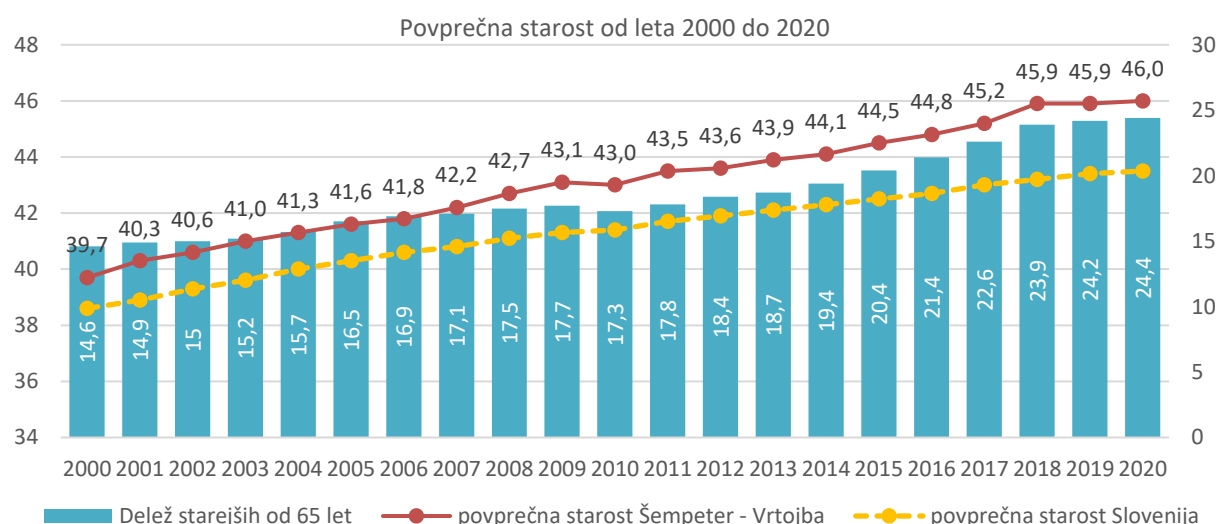
Shema 2: Gibanje števila prebivalcev v obdobju 2000 – 2019.

Trendne linije živorojeni in umrlih, pa tudi naravnega prirasta sicer kažejo na pozitivne trende, ki pa so predvsem posledica obdobja pred letom 2010. Trendne linije od leta 2010 dalje pa bi kazale drugačno sliko, predvsem na račun znatnega upada živorojenih v občini od leta 2016 dalje. Tovrstni upad živorojenih je na eni strani posledica dolgoletnega odseljevanja (najverjetneje predvsem mladih) iz občine ter vse slabše demografske slike. Selitveni prirast, ki ga občina beleži v zadnjih letih bo vsaj delno omilil prepoznani negativni trend, vendar pa je potrebno za vzdrževanje priseljevanja v občini potrebno zagotoviti ustrezne stanovanjske kapacitete oziroma možnosti za razvoj stanovanjskih območij.



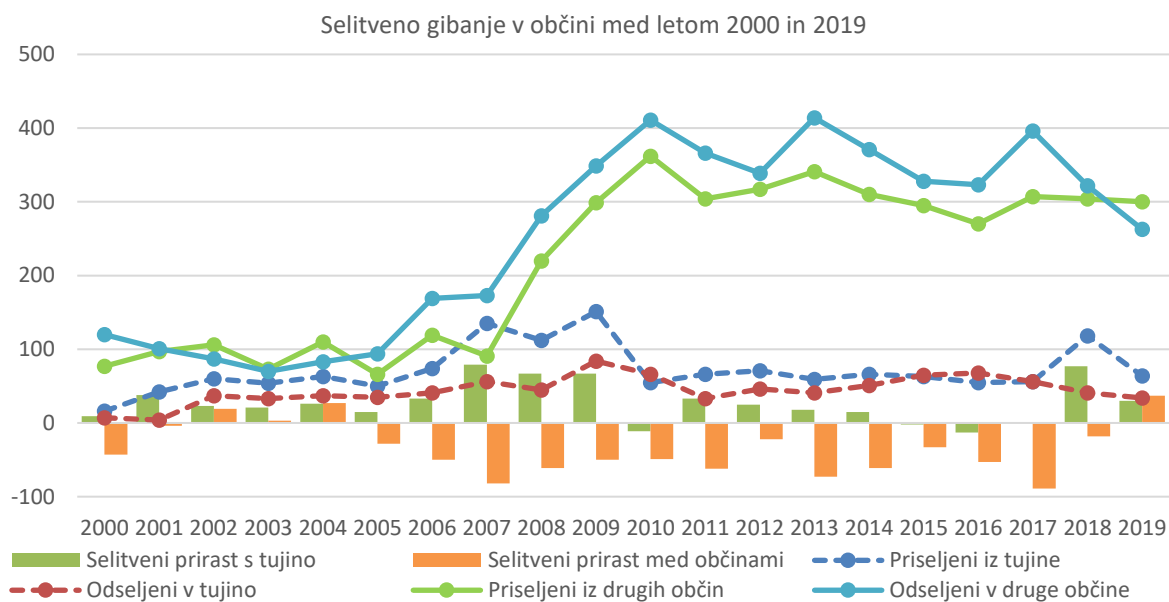
Shema 3: Naravno gibanje prebivalstva med letoma 2001 in 2020

Povprečna starost v občini leta 2020 znaša 46,0 let, kar je znatno več od slovenskega povprečja (43,5 let). Pri tem se je povprečna starost v obdobju 2000–2020 v občini povečala kar za 15,9 %, v Sloveniji pa za 12,7 %. Tako delež starostnikov kot povprečna starost naraščata, sprememba pa je v občini precej izrazitejša in se dogaja precej hitreje. Visok je tudi koeficient starostne odvisnosti starih, ki znaša 39,8, na ravni države pa 31,3. Koeficient nam pove, kolikšen del je starejšega prebivalstva, ki je odvisen od delovno aktivnega prebivalstva.



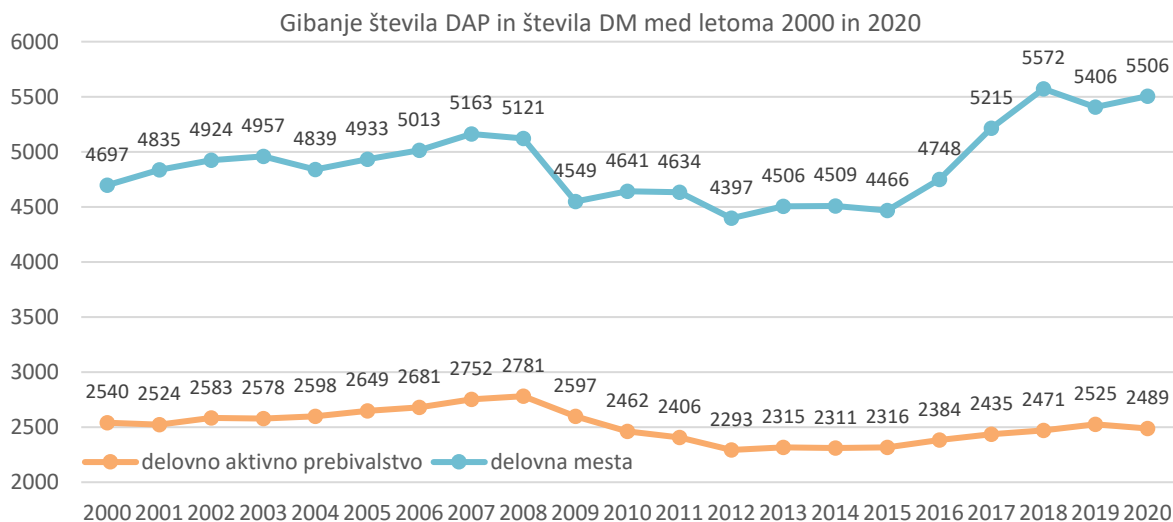
Shema 4: Povprečna starost in delež starostnikov v občini med letoma 2000 in 2020.

Podrobna analiza selitvenega gibanja prebivalstva v občini je predstavljena na shemi 4. Ločeno opazujemo selitveni prirast med občinami in s tujino. Medtem ko je selitveni prirast s tujino večinoma pozitiven, je za občino Šempeter-Vrtojba prepoznati trend izseljevanja prebivalstva v druge slovenske občine. Izjema so leta 2002, 2004 in 2019, ko je bilo priselitev nekoliko več kot odselitev. Po priseljevanju iz tujine pa izstopajo predvsem leta 2007, 2008, 2009 ter 2018 in 2019. Ob predpostavki, da se za selitve največkrat odločajo mladi, delovno aktivni prebivalci, ki se selijo zaradi službe ali pa zaradi stanovanjske problematike, je trend odseljevanja lokalnega prebivalstva nujno omiliti ali celo ustaviti. Nadaljevanje trenda bi lahko v prihodnje znatno vplival na dodano poslabšanje demografske slike v občini. Pri tem občino nekoliko rešujejo priselitve iz tujine, ki pa v večjem obsegu prinašajo svojevrstne izzive. Glede na gospodarske razmere v občini, ko podatki kažejo na povečevanje števila delovnih mest in na gospodarsko rast, lahko odseljevanje iz občine povezujemo predvsem s stanovanjsko problematiko.



Shema 5: Selitveno gibanje v občini med letoma 2000 in 2019.

Pomembna kazalnika za gospodarski pa tudi splošni razvoj občine sta število delovnih mest v občini (DM) in število delovno aktivnih prebivalcev (DAP). Shema 5 prikazuje gibanje in spremembo DM in DAP v občini. Medtem, ko je DM več kot 2x več kot je v občini DAP, število DM predvsem po letu 2015 še znatno narašča. Tako je v občini v letu 2020 na voljo kar 5.506 DM, kar je za 1.040 več kot pred 5 leti in za 809 več kot leta 2000. Pri tem pa se število DAP v občini ne bistveno spreminja, oziroma se celo nekoliko zmanjšuje. Leta 2020 je teh 2.489, med tem ko jih je bilo 2.540 že leta 2000. Pomanjkanje delovnih mest torej ni vzrok za odseljevanje iz občine. Glede na številne tokove delavcev vozačev v občino, bi bilo ob ustreznem stanovanjskem fondu za pričakovati tako rast prebivalstva, kot tudi DAP.

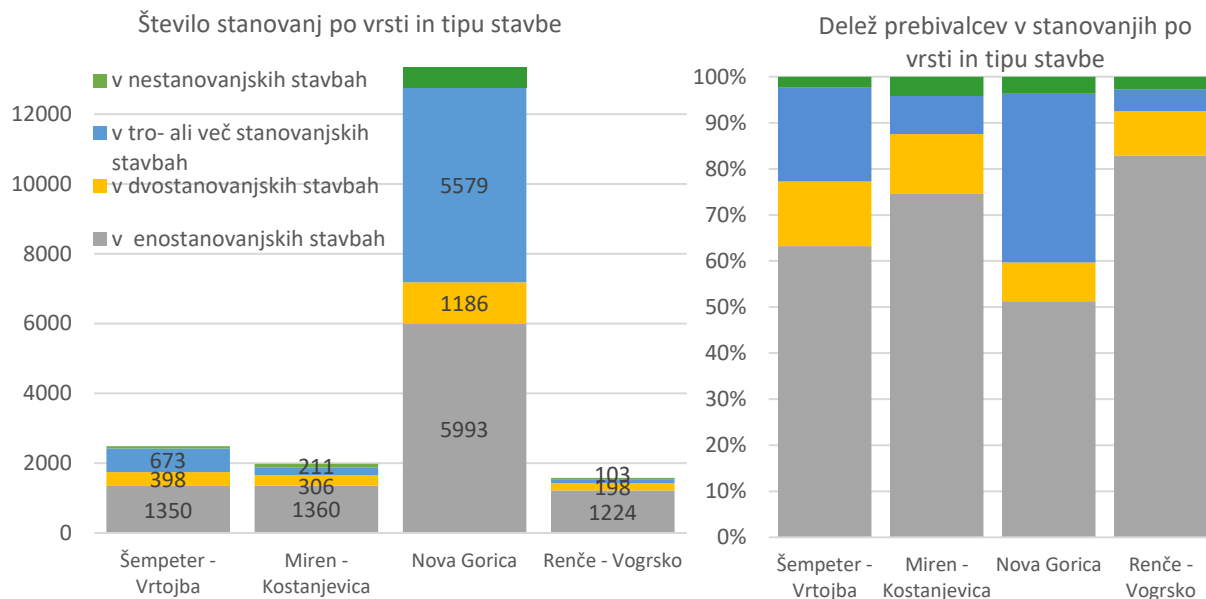


Shema 6: Gibanje števila DAP in števila DM med letoma 2000 in 2019.

1.2.2 Značilnosti stanovanjskega fonda v občini

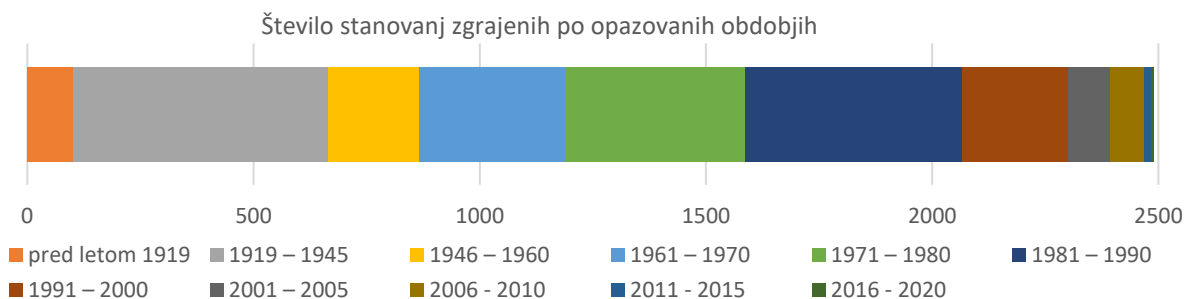
V OPN občine Šempeter – Vrtojba je mesto Šempeter opredeljeno kot občinsko središče in pomembnejše regijsko zaposlitveno središče. Glede na stopnjo razvitosti centralnih funkcij pa naj bi že presegalo nivo občinskega središča in skupaj z Novo Gorico predstavlja središče regionalnega in nacionalnega pomena, aktivno sodelujoče z italijansko Gorico. Mesto Šempeter oziroma občina tako ob drugih pomembnih funkcijah prebivalstvu zagotavlja tudi površine za stanovanjsko gradnjo visoke gostote in prestrukturiranje obstoječih stanovanjskih površin. Mestni značaj se v določeni meri kaže tudi v stanovanjskem fondu občine. Sorazmerno veliko je stanovanj v dvo ali večstanovanjskih stavbah in prav tako je sorazmerno visok tudi delež prebivalcev, ki

živi v dvo ali več stanovanjskih stavbah. Pri tem gre za stanovanjsko gradnjo visoke gostote, ki omogoča manjšo porabo prostora. Hkrati pa gostota ni pretirana in omogoča sorazmerno visoko življenjsko raven. Tovrstno gradnjo je smiselno v občini spodbujati tudi v prihodnje.



Shema 7: Število stanovanj in delež prebivalcev v stanovanjih po vrsti in tipu stavbe v občini Šempeter pri Gorici.

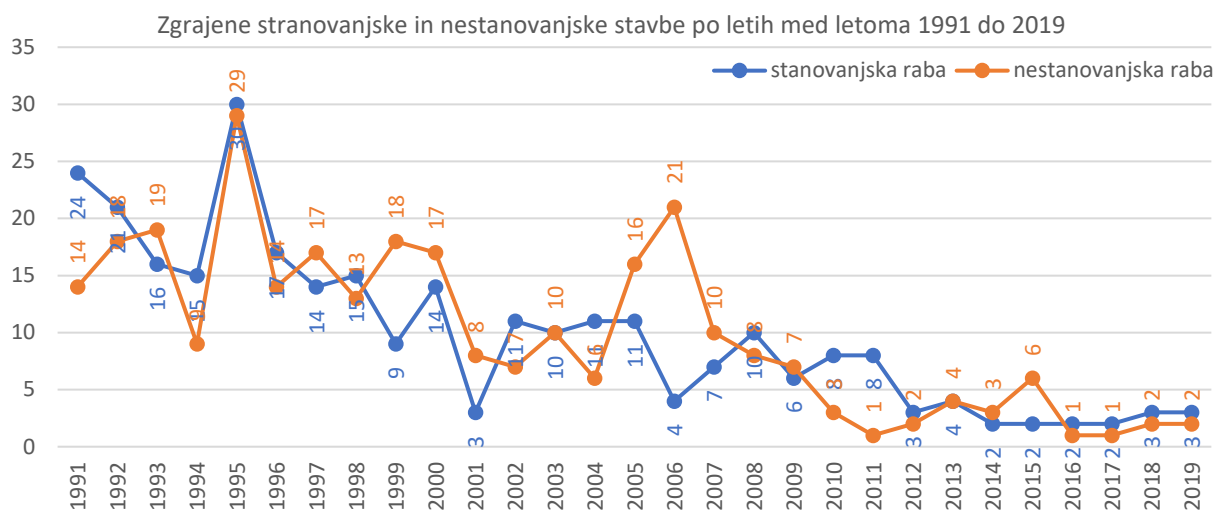
Po podatkih statistike, ki vodi evidenco stanovanj po naseljenosti in letu izgradnje so na voljo podatki za leto 2018, čeprav je zadnje obdobje opredeljeno med letoma 2016 in 2020. Leta 2018 je bilo v občini 2.489 stanovanj. Od tega jih je bilo po letu 2000 zgrajenih 7,6 %, po letu 2010 pa le 0,8 %. Pri tem je kar 666 stanovanj oziroma 26,8 % vseh stanovanj v občini bilo zgrajenih pred letom 1945. Preverljivih podatkov o obnovah stanovanj nimamo.



Shema 8: Število stanovanj leta 2019 zgrajenih po opazovanih obdobjih.

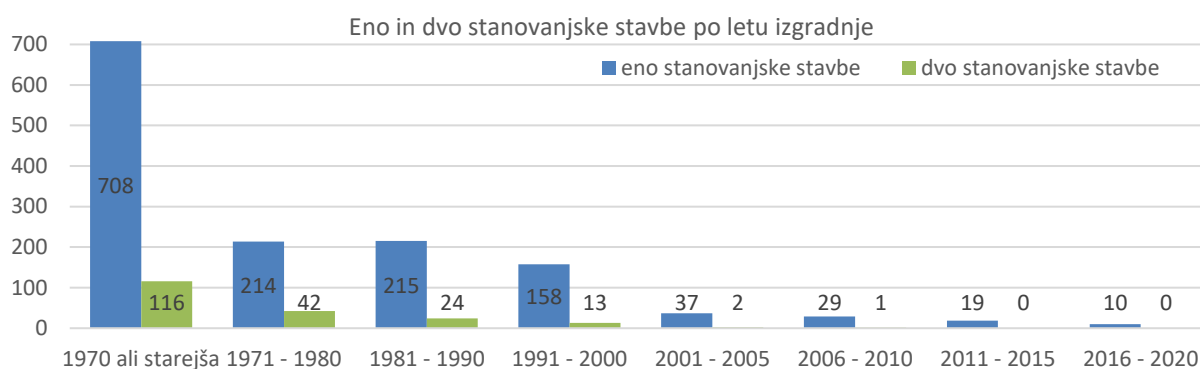
V občini je 1.842 stanovanjskih stavb. Od tega je večina (95,7 %) eno ali dvostanovanjskih. Večstanovanjskih je preostalih 4,3 % oz. 79 stavb. Skupno je pri tem povprečna uporabna površina stanovanja znaša 90 m², povprečna uporabna površina na stanovalca pa je 33 m². Uporabna površina povprečnega slovenskega stanovanja znaša 82 m², na stanovalca pa 29 m².

Podrobna analiza dinamike gradnje stanovanjskih in nestanovanjskih stavb v občini, ki temelji na podatkih iz REN (pridobljeni marec 2020), pokaže, da z leti gradnja izrazito upada. Predvsem je očiten upad gradnje stanovanjskih stavb od leta 2011 dalje. Tako je bilo v občini od takrat zgrajenih le še 21 enostanovanjskih stavb, 10 od tega jih je bilo zgrajenih v zadnjih 5 letih.



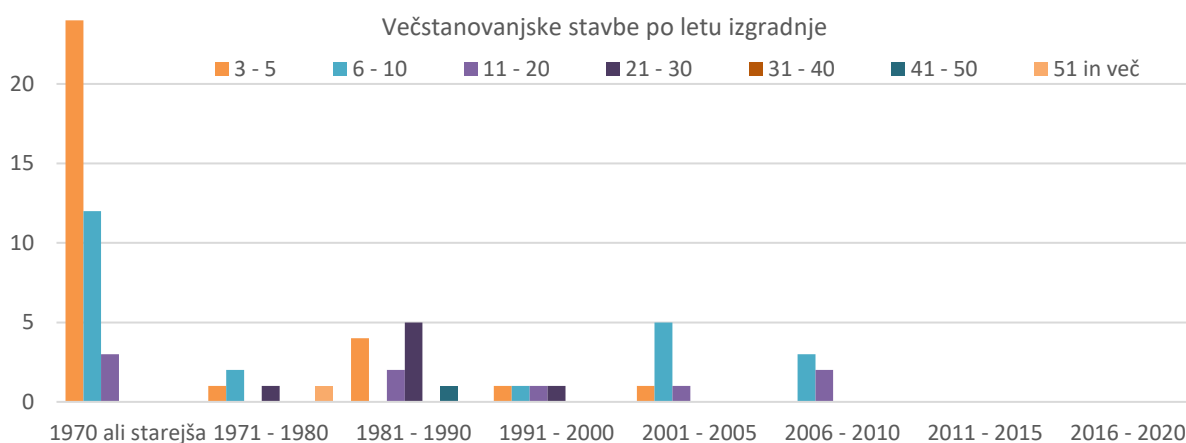
Shema 9: Stanovanjske in nestanovanjske stavbe po letu izgradnje.

Veliko pove tudi podatek, da je kar 51,9 % eno ali dvo stanovanjskih stavb starejših od leta 1970.



Shema 10: Eno in dvo stanovanjske stavbe po obdobjih izgradnje.

Podobno je z večstanovanjskimi stavbami v občini. Več kot polovica večstanovanjskih zgradb (54,2 %) jih je bila zgrajenih do leta 1970. Po letu 2000 je bilo zgrajenih 12 večstanovanjskih zgradb, od tega večina v rangi 6-10 stanovanj. Pri tem se v zadnjih desetih letih v občini večstanovanjske stavbe niso gradile.



Shema 11: Večstanovanjske stavbe po letu izgradnje.

Med težnjami in možnostmi prostorskega razvoja občine je na področju stanovanjske gradnje v odloku OPN občine Šempeter – Vrtojba zapisan cilj oziroma načrt stanovanjske gradnje, ki izhaja iz ciljne projekcije rasti prebivalstva. Ta predvideva da se do leta 2020 na območju naselja Šempeter zagotovi vsaj 520 stanovanj, v naselju Vrtojba pa najmanj dodatnih 200 novih stanovanj. Kljub neizpolnjevanju projekcije rasti prebivalstva ocenjujemo, da je potreba po novih stanovanjih realna. Gradnja teh pa se od sprejema OPN ni izvedla. Ob tem

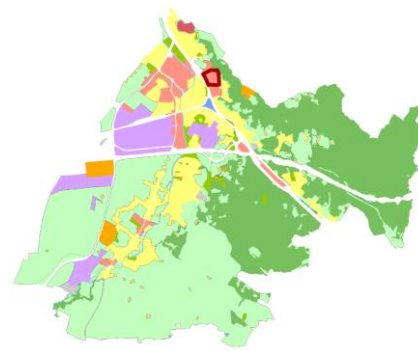
je skladno s strateškim delom OPN Občine Šempeter-Vrtojba potrebno na enotnem urbanem območju naselja Šempeter spodbujati notranji razvoj z zgoščevanjem, dopolnjevanjem in izvajanjem prenov in s tem razvijati strnjeno urbano območje mesta. Dodatno je v OPN zapisano, da je na področju stanovanjske gradnje treba kljub prevladujočemu interesu po enodružinski stanovanjski gradnji predvsem zaradi racionalne rabe stavbnih zemljišč. Potrebno je stremeti h gradnji večstanovanjskih stavb.

Obravnavano območje, predvidenega OPPN-ja (OPPN Lada) je bilo že v OPN prepoznano kot primerno za gradnjo večstanovanjske soseske. Ocenjujemo, da je razvoj območja nujen za nadaljnji razvoj občine, saj v občini drastično primanjkuje tako stanovanj kot tudi stanovanjskih površin, kar bi lahko vplivalo tako na gibanje prebivalstva, odseljevanje iz občine, kot tudi na izboljšanje demografske slike, ter tudi manjše tokove vozačev v občino ter s tem na bolj trajno mobilnost v občini in širše.

2 OPIS STANJA NA OBMOČJU PREDVIDENEGA OPPN

2.1 Opis območja OPPN

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 1: Širša vpetost v 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/>). Okvirna velikost območja znaša 3,84 ha.



Slika 2: Pogled na območje OPPN z jugovzhodne strani proti Šempetru



Slika 3: Pogled na območje OPPN z jugozahodnega roba proti Markovem hribu

2.2 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 tvorijo 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 zamejujeta javni poti sicer na južnem (šifra odseka 914803) ter 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 do transformatorske postaje Lada.

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



Slika 4: Gospodarska javna infrastruktura iz prikaza stanja prostora (PSP)

2.3 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, in sicer parceli 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.



Slika 5: Lastniška struktura na območju OPPN

Številka parcele	Katastrska občina	Lastnik
133/4	2315	PETROL, Slovenska energetska družba, d.o.o.
128/3	2315	PETROL, Slovenska energetska družbe, d.o.o.
130/1	2315	Norson nepremičnine, poslovanje z nepremičninami, d.o.o.
137/2	2315	Norson nepremičnine, poslovanje z nepremičninami, d.o.o.
131/6	2315	Norson nepremičnine, poslovanje z nepremičninami, d.o.o.
213/4	2315	zasebno lastništvo
214/1	2315	javno dobro

2.4 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.



Slika 6: Prikaz dejanske rabe prostora na območju OPPN

2.5 Varovanja in omejitve

2.5.1 Varstvo voda

Območje OPPN leži znotraj erozijskega območja z zahtevnimi erozijskimi ukrepi.

Ostalih režimov s področja upravljanja z vodami (vodna in priobalna zemljišča, poplavna območja, plazovita območja, plazljiva območja in vodovarstvena območja) na območju predvidenega OPPN ni.

2.5.2 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.

2.5.3 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.

Predvidena ureditev ne bo vpliva na navedena področja.



Varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture

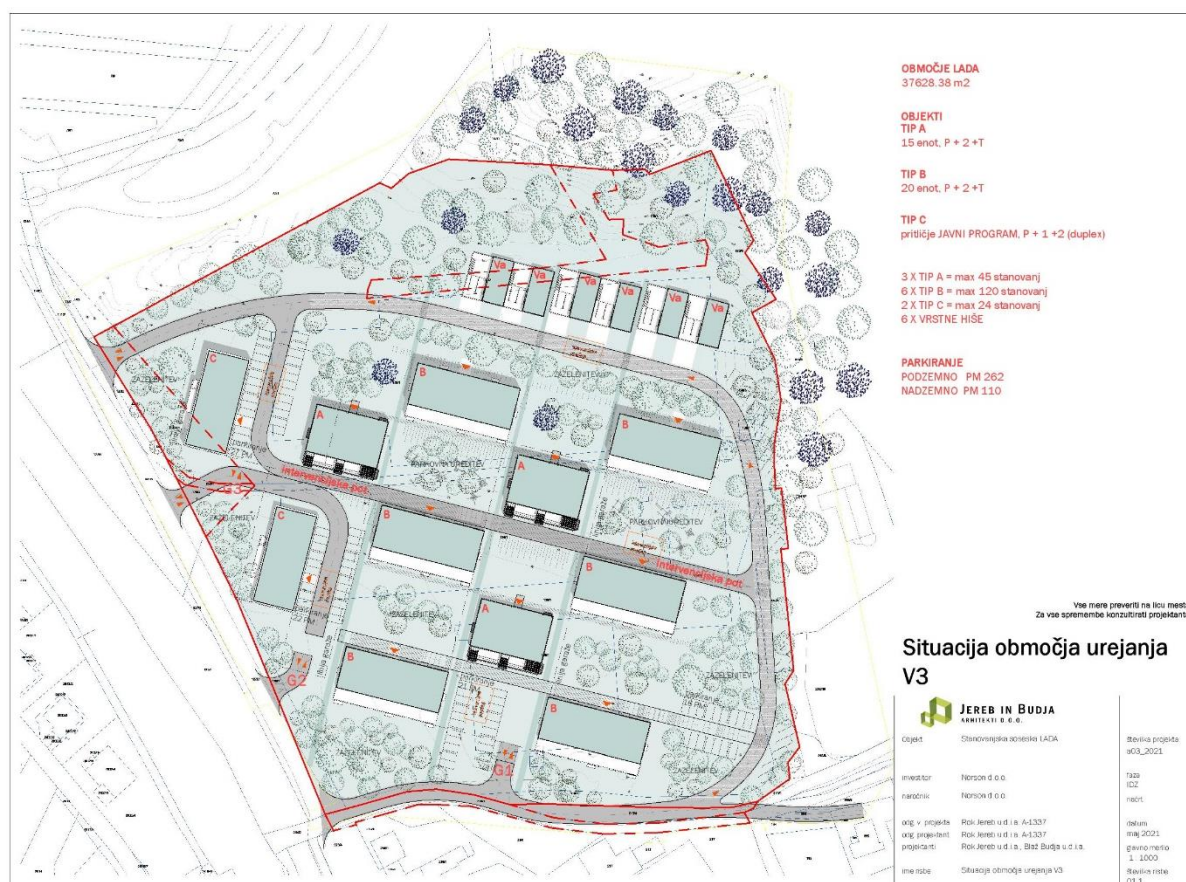
- | | | |
|--|---|---|
|  območje OPPN |  varovalni pas državne ceste |  elektroenergetski koridor |
| |  varovalni pas železnice | |

Slika 7: Varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture

3 OBRAZLOŽITEV INVESTICIJSKE NAMERE

3.1 Idejna arhitekturno urbanistična zasnova

Podlaga za OPPN je izdelana idejna preveritev stanovanjske soseske avtorjev Jereb in Budja arhitekti d.o.o., s katero se v prostor umešča stanovanjska soseska večstanovanjskih stavb in vrstnih hiš. Prikazana je umestitev stavb, zelenih površin in prometnih površin.



Slika 8: Ureditvena situacija, Idejna zasnova Jereb in Budja arhitekti, projektiranje d.o.o.

Večstanovanjske stavbe treh tipov (A, B, C) so umeščene v osrednji, južni in zahodni del, na terase, ki zasledujejo obstoječo konfiguracijo terena. Z mrežno umestitvijo se izmenjujejo objekti tipa A in B z vmesnimi zelenimi površinami. Objekti tipa A in B imajo etažnost K+P+2+T, objekta tipa C pa K+P+3. Osnova orientacija objektov tipa A in B je SV – JZ, s čimer je omogočena boljša osončenost in osvetlitev vseh fasad. Objekta tipa C tvorita bariero proti hitri cesti in železnici. Stanovanjske tipologije so raznolike v vseh treh tipih (eno-, dvo-, tro- in štirisobna stanovanja). Pretežni del stanovanj ima dvostransko orientacijo. Stanovanja v tipih C se orientirajo proti soseski in niso izpostavljena cesti in železnici. V objekta C se umeščajo tu dovoljene spremljajoče dejavnosti (poslovne ali družbene). Na severni del območja je umeščen niz vrstnih hiš s trikrat po dvema enotama. Skupaj je predvidenih cca 195 stanovanjskih enot, od tega cca 189 stanovanjskih enot v večstanovanjskih stavbah.

Območje se napaja preko prenovljenega prometnega priključka Cvetlične ulice na Ulico padlih borcev jugozahodno od območja. Del ceste na južni strani je urejen kot razširitev Cvetlične ulice in je predviden za dvosmerni promet. Na prenovljeno Cvetlično ulico se priključuje prva garaža. Cesta, ki se nadaljuje preko

območja soseske in napaja vrstne hiše in omogoča dostop intervenciji, je dvosmerna in se priključuje nazaj na Cvetlično ulico. Na zahodnem delu se ločeno vzpostavi dva dvosmerna priključka do druge garaže in zunanje parkirne površine pri objektih tipa C.

Parkirna mesta za večstanovanjske stavbe so v večjem delu zagotovljena v sklopu obeh garaž in zunanjih parkirišč ob objektih C oz. uvozu v garažo 1. Pretežni del mest za enote v vrstnih hišah je zagotovljen v okviru stavb. Preostala parkirna mesta so locirana vzdolž obodne cestne povezave, ki je urejena kot enosmerna cesta. Na območju je predvidenih cca 370 parkirnih mest.

Zelene in odprte bivalne površine so predvidene v obliki parkovnih in tlakovanih prostorov med večstanovanjskimi stavbami, ki jih povezuje mreža poti. Na delu nad garažo so urejene kot tlakovane površine, vse preostale pa so urejene kot parkovni prostori na raščenem terenu z visoko vegetacijo. V parkovne prostore so umeščene različne funkcije – prostor za druženje, igrišča za šport in otroško igrišče. Zeleni pas okrog stavb tipov A in B v pritličjih je deloma urejen kot zasebna odprta bivalna površina posameznih stanovanj.

Robna območja na JV, JZ in SZ delu so urejena kot parkovna površina. Na severnem in severovzhodnem delu se ohranja vegetacijo, ki prehaja v gozdnat del hriba Mark.

Z ustreznimi potmi se vzpostavlja prehodnost območja in kvaliteten dostop do rekreativnih površin v zalednem gozdu – Mark. Gostota pozidave se manjša v smeri proti severu, ter se na ta način postopno prehaja v zaledni zeleni del.

3.2 Odvodnja meteornih voda

Ureditev predvidenega območja bo zasnovana tako, da ne bo imela nikakršnega vpliva na vodni režim Vrtojbe, oziroma ne bo povečala obstoječe stopnje ogroženosti na območju investicijske namere in izven njega. Skladno z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode in Uredbo o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja bodo zagotovljeni sledeči omilitveni (izravnalni) ukrepi:

1. Zadušitev iztoka v smeri končnega recipienta (Vrtojbe) na količine (povečane zaradi predvidenih prostorskih ureditev), ki bodo manjše ali kvečjemu enake površinskemu odtoku v obstoječem stanju rabe prostora (določene na podlagi analize podatkov iz študije »Hidrološka študija Vipave«, DRSV, marec 2021).
2. Padavinska voda bo dotekala v Vrtojbo preko obstoječega sistema odvodnje državne ceste in/ali regionalne železniške proge. Priklop na obstoječo infrastrukturo (obcestni jarek in prepust) bo predviden na JZ robu območja OPPN (cca. 6 m nad koto poplavnih vod Vrtojbe). Morebitna dodatna zadušitev pretoka, kot posledica izpusta v obstoječ sistem odvodnje, bo onemogočila hidravlično preobremenitev obstoječe infrastrukture.
3. Predvideno bo zadrževanje viškov površinskega odtoka v zato namenjenih zadrževalnih bazenih, ki se umestijo znotraj območja OPPN.
4. Gradnja novega cevovoda, ki bi posegal na območje poplavnih površin Vrtojbe, ni predvidena.

Vse merodajne količine (volumni zadrževanja in merodajni zadušeni pretoki) bodo za različne deleže utrjenih površin znotraj območja OPPN prikazane v zato pripravljeni strokovni podlagi. Glede na to, da se iz predvidenega območja OPPN količine površinskega odtoka v smeri končnega recipienta (Vrtojbe) ne bodo v nobenem primeru povečale, lahko trdimo, da iz tega vidika vplivov na okolje ne bo, saj ne bo nikakršnega vpliva na vodni režim Vrtojbe, oziroma ne bo se povečalo obstoječe stopnje ogroženosti na območju gradnje in izven njega.

3.3 Stabilnost in erodibilnost

Obravnavano območje je glede na morfologijo terena večinoma položno, zato je tveganje pred gravitacijsko induciranim pobočnim procesom zanemarljivo. Izjemo predstavljajo brežine na skrajnem severnem ter vzhodnem delu terena (glej prilogo Geološko geomehanski elaborat, AC&P inženirski biro d.o.o., april 2021) ,

kje je zaradi naravnega naklona terena (25°) ter obstoječe diluvialne plasti nekoliko povečano tveganje pred pojavljanjem dokaj plitvih (2 m) usadov oz. plazov. Obstoječa vegetacija ter blag naklon brežine v omenjenih območjih le te premike preprečujeta. Zato bo v delih, kjer bo v manjšem obsegu prišlo do deforestacije brežin, ključno ustrezno odvodnjavanje oziroma zatravitev izpostavljene brežine tako iz vidika masnih premikov kot erozije terena.

Z namenom varovanja pred erozijo se bo za brežine v naklonu do 30° izvedla zatravitev oz. zazelenitev z vodno setvijo, za brežine v naklonu večjem od 30° pa polaganje 3D geogrid mrež in vodna setev. Vsi gradbeni posegi bodo ustrezno regulirani.

3.4 Strokovne podlage

Za območje sta bila izdelana

- geodetski posnetek,
- Geološko geomehanski elaborat, AC&P inženirski biro d.o.o., april 2021 (v prilogi).

Upoštevajoč varovanja in omejitve ter načrtovano zasnovo, bo za območje potrebno izdelati oz. je v izdelavi:

- hidravlična in hidrogeološko študijo.

Če se izkaže za potrebno, se bodo preverjale tudi druge strokovne vsebine (obremenitve prometnega omrežja, potrebe po parkiranju – mobilostni načrt). Zaradi zagotavljanja visokega standarda bivanja v načrtovani soseski bo izdelana študija hrupa, s katero se bodo po potrebi predvideli poleg same zasnove umestitve objektov še dodatni ukrepi.

4 SKLADNOST Z NADREJENIM AKTOM – OPN

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.

4.1 Strateški del

Skladno s 6. členom strateškim delom 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 po gradnji nove večstanovanjske soseske v Šempetru je skladna s težnjami OPN.

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).

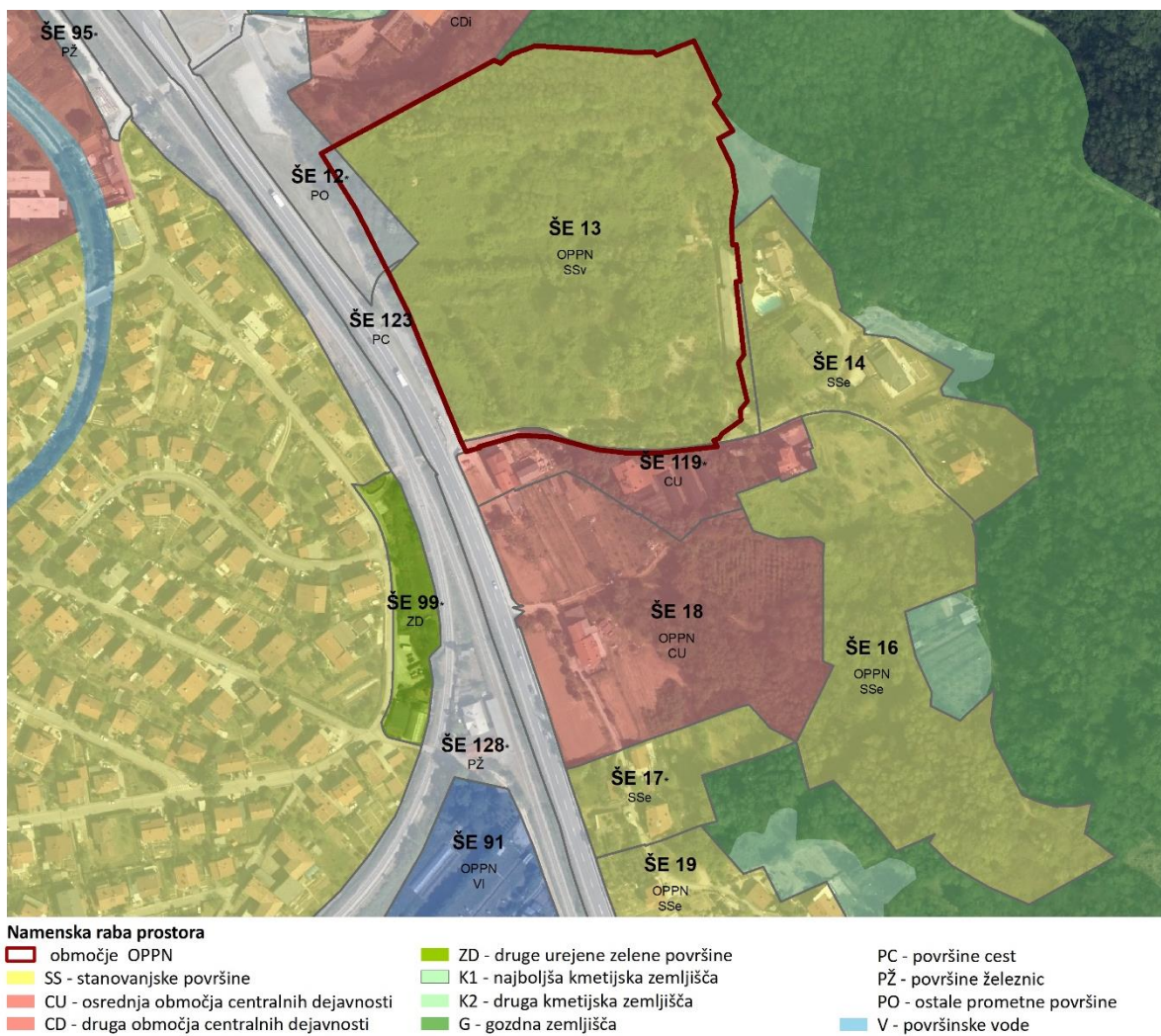
4.2 Izvedbeni del

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, ki je po namenski rabi PO – območje prometnih površin in na EUP ŠE 119, ki je po namenski rabi CU – območje centralnih dejavnosti. Načrtovane vsebine na teh območjih so skladne z dovoljenimi rabami.



Slika 9: Prikaz območja predvidenega OPPN na OPN in DOF – obravnavane EUP v OPN so EUP ŠE-13 in deli EUP ŠE-12 in ŠE-119.

Splošni in podrobni prostorski izvedbeni pogoji

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

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	DA

	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		
Merila in pogoji glede velikosti objektov			
Zelene površine FZP	FZP: 0.4 ali 15m2/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	1 PM na 80 m2 uporabne stanovanjske površine, vendar ne manj kot 3PM	DA Cca 370 PM*
	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 m2 uporabne stanovanjske površine	1 PM	
	za stanovanje od 36 m2 do 60 m2 uporabne stanovanjske površine	1,5 PM	
	za stanovanje od 61 m2 do 100 m2 uporabne stanovanjske površine	2 PM	
	nad 100m2	3PM	

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

*Število PM še ni končno in se bo določilo tekom izdelave akta. Če bi število PM odstopalo od zahtev po minimalnem številu v OPN, bo le to preverjeno z normativom števila PM v Priporočilih Prostorskega reda Slovenije za mirujoči promet v urbanih naseljih oziroma se bo, če se izkaže za potrebno, izdelan mobilnostni načrt.

4.3 OPN v postopku sprememb in dopolnitev

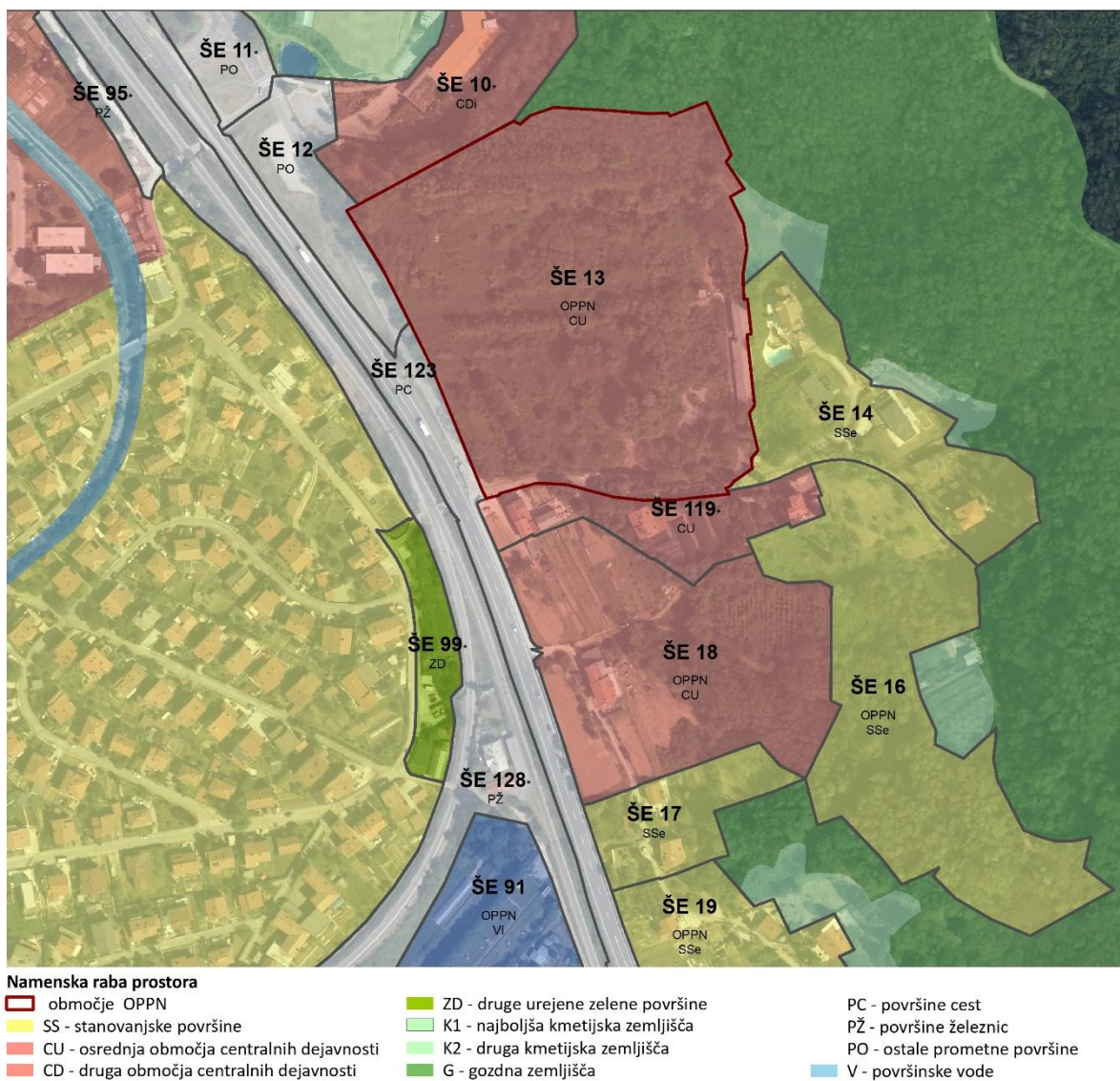
OPN Občine Šempeter – Vrtojba je v postopku sprememb in dopolnitev in sicer v fazi sprejemanja stališč do pripomb, podanih na javni razgrnitvi. Spreminja se obseg enote urejanja prostora ŠE-13, ki bo usklajena s predlaganim območjem OPPN in bo tako vključevala tudi manjše dele danes obstoječih EUP ŠE-12 in ŠE-119 in izključevala robni del EUP ŠE 13, ki ni v lasti investitorjev.

Predviden način urejanja ostaja OPPN, vendar se veljaven OPPN – Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Lada v Šempetru pri Gorici (UL RS, št. 18/2009 ter spremembe in dopolnitve), razveljavi. Investicijska namera v primerjavi z danes veljavnim OPPN izboljšuje zasnovo soseske predvsem iz vidika faktorja zelenih površin, saj je zmanjšan obseg parkirnih in drugih prometnih površin. Ker je obseg kletnih etaž zmanjšan, so zelene površine umeščene na raščenem terenu, kar omogoča kvalitetnejše bivanje in trajne ozelenitve vmesnih prostorov med objekti (visoka vegetacija, senčenje, manjše pregrevanje).

V celoti se bo spremenila podrobna namenska raba nove EUP ŠE-13 v CU (območja centralnih dejavnosti).

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 10: Prikaz območja predvidenega OPPN na osnutku sprememb in dopolnitev 03 OPN in DOF

5 INVESTICIJE V GJI IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

Območje je v celoti komunalno neopremljeno.

OPPN bo preveril, ali je zaradi pozidave obravnavanega območja ob komunalni opremi območja samega potrebno izvesti tudi gradnje nove ali rekonstrukcije obstoječe gospodarske javne infrastrukture izven območja in ali komunalna oprema območja v kakšnem delu služi tudi uporabnikom izven območja.

Pomembna vsebina so rešitve, vezane na meteorno odvodnjo, ki se rešujejo znotraj območja in ne na način, kot ga predvideva trenutno veljaven OPPN (z odvajanjem v kanalizacijski sistem).

Pomemben izziv je nadgradnja omrežja peš, kolesarskega in JPP prometa, predvsem iz vidika navezave na Šempeter, ki pa je problematika širše lokacije in ne le območja OPPN.

Preveriti je potrebno vpliv soseske na družbeno infrastrukturo, predvsem iz vidika kapacitet vrtcev in šol.

6 POSTOPEK PRIPRAVE IN SODELOVANJE Z JAVNOSTJO

V skladu z ZureP-2 se postopek priprave OPPN deli na štiri faze in sicer izdelavo osnutka, dopolnjenega osnutka, predloga in usklajenega predloga, ki predstavljajo vsebinske faze projekta. Med njimi poteka komunikacija z velikim številom deležnikov, na podlagi katere se vsebinske rešitve nadgradijo in uskladijo. V časovnici so prikazane ocene dni, potrebne za izdelavo posamezne faze, brez dni, potrebnih za komunikacijo oziroma postopek med posameznimi fazami.

Faza	Čas izdelave v dnevih (rok v primeru izdelave OP)
Priprava osnutka OPPN (in OP) in sodelovanje z javnostjo	45 (60)
Pridobivanje mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora; (Pridobivanje mnenj v postopku CPVO)	30 (60)
Priprava dopolnjenega osnutka OPPN (in OP) na podlagi pridobljenih smernic	60
(Pridobivanje mnenj na OP)	(45)
Javna razgrnitev in javna obravnav	30
Priprava in sprejem strokovnih stališč do pripomb in predlogov	60
Priprava predloga OPPN	30
Pridobivanje mnenj nosilcev urejanja prostora, (Pridobivanje mnenj v postopku CPVO)	30 (75)
Priprava usklajenega predloga OPPN	30
Obravnav	60
Objava odloka v Uradnem listu RS in v PIS	15

Slika 11: Pregled faz in ocena rokov izdelave OPPN

7 VKLJUČEVANJE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA (NUP) V POSTOPEK SPREJEMANJA OPPN

V postopku sprememb in dopolnitev OPPN bo potrebno pridobiti vsa potrebna mnenja NUP. V postopku izdelave OPPN bodo pozvani sledeči NUP:

NOSILEC UREJANJA PROSTORA	
1.	Direkcija RS za vode, Urad za upravljanje z vodami, Sektor območja Soče
2.	Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova 61, 1000 Ljubljana
3.	Ministrstvo za promet, DRSC, Izpostava Nova Gorica
4.	Slovenske železnice d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana
5.	Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana
6.	Občina Šempeter-Vrtojba – področje občinskih cest
7.	Elektro Primorska d.d.
8.	Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d.
9.	Telekom, PE Nova Gorica
10.	Adriaplin d.d.
11.	NUP s področja ravnanja z odpadki

Slika 12: Seznam nosilcev urejanja prostora

V postopek priprave prostorskega akta se lahko vključi tudi druge nosilce urejanja prostora, če se v okviru priprave dokumenta ugotovi, da upravljajo ali so odgovorni za posamezno področje, ki ga obravnava izvedbeni akt.

Odločitev o potrebi izvedbe celovite presoje vplivov OPPN na okolje poda Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za CPVO. Za potrebe pridobitve mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje bo potrebno pred tem v postopek vključiti:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Hajdrihova ulica 28c, 1000 Ljubljana
2. Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana

Iz vidika vplivov plana na okolje se ne vključuje nosilcev urejanja prostora s področja kmetijskih zemljišč, gozdnih zemljišč ter območij varovanj naravne in kulturne dediščine, saj na območju ni vsebin s teh področij.