

dokumentacija:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE**  
**»Zdravstveni dom in kulturna dvorana v Šempetru pri Gorici«**

identifikacijska št. prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:

**3062**

naročnik:

**Občina Šempeter - Vrtojba**  
**Trg Ivana Roba 3a**  
**5290 Šempeter pri Gorici**

pripravljalet:

**Občina Šempeter - Vrtojba**  
**Trg Ivana Roba 3a**  
**5290 Šempeter pri Gorici**

izdelovalec:

**STUDIO TORKAR d.o.o.**  
**Prvomajska 13**  
**5000 Nova Gorica**

odgovorna oseba izdelovalca:

**Vojko Jurca, univ.dipl.ing.arh.**



odgovorni prostorski načrtovalec:

**Vinko Torkar, univ.dipl.ing.arh., ZAPS 0702 PA PPN**



**Boštjan Hvala, univ.dipl.ing.arh., ZAPS 1241 PA\***

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "HVALA".

št. dokumenta:

**099 / 2022**

datum:

**MAJ 2022, DOPOLNITEV OKTOBER 2022**

## KAZALO VSEBINE

### I. TEKSTUALNI DEL

- 1 Namen lokacijske preveritve
- 2 Zakonske podlage lokacijske preveritve
- 3 Predhodni pogoji
- 4 Prostorski akti in že izvedene lokacijske preveritve
- 5 Območje lokacijske preveritve, lastništvo zemljišč
- 6 Izvorno območje lokacijske preveritve
- 7 Opis gradbenega namena, GJI in vplivi, pregled skladnosti z veljavnimi prostorsko ureditvenimi pogoji OPPN
- 8 Namenska raba
- 9 Obrazložitev objektivne okoliščine, kot pogoji za Individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev (skladno s pogoji 2.odstavek 129. člena ZUreP- 2)
- 10 Obrazložitev usklajenosti elaborata s pogoji za Individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev (4.odstavek 129. člena ZureP- 2)
- 11 Podrobna utemeljitev namena lokacijske preveritve
- 12 Seznam podatkovnih virov in druge uporabljene dokumentacije
- 13 Priloge

### II. GRAFIČNI DEL

- 1 Območje lokacijske preveritve
- 2 Izvorno območje za lokacijsko preveritev
- 3 Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve

Opomba: Grafični del z navedeno vsebino je v digitalnem zapisu na priloženem CD-ju, ki je sestavni del Elaborata.



## I. TEKSTUALNI DEL

### 1 Namen lokacijske preveritve

Namen lokacijske preveritve (v nadaljevanju LP) je dopuščanje individualnih odstopanj od prostorsko izvedbenih pogojev Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Mestno središče v Šempetru (Ur. l. RS št. 30/2010, spremembe in dopolnitve 23/2015). Namen odstopanja je pridobiti podlago za izdajo gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo, prizidavo in spremembo namembnosti obstoječe stavbe hotela »Šampier« ter rekonstrukcijo in prizidavo obstoječe stavbe kinodvorane. Z navedenimi posegi bosta stavbi združeni v en objekt v katerem bodo umeščeni programi Zdravstvenega doma Šempeter, programi Kulturne dvorane v Šempetru ter v manjšem delu programi s kompatibilno dejavnostjo zgoraj navedenim.

### 2 Zakonske podlage lokacijske preveritve

Zakon o urejanju prostora (Ur. list RS, št.61/17 – ZUreP-2, 199/21 – ZureP-3 in 20/22-odl. US),  
129. člen ZureP-2 – individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev

### 3 Predhodni pogoji

Občina Šempeter – Vrtojba ima sprejet Odlok o določitvi nadomestila stroškov lokacijske preveritve v Občini Šempeter – Vrtojba (Ur. list RS, št. 46/2018 z dne 6.7.2018).

Občina Šempeter – Vrtojba je na svoji 31. redni seji (17.3.2022) potrdila Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) rekonstrukcija Kulturne dvorane v Šempetru in zagotovitev dodatnih prostorov za Zdravstveni dom Šempeter.

### 4 Prostorski akti in že izvedene lokacijske preveritve

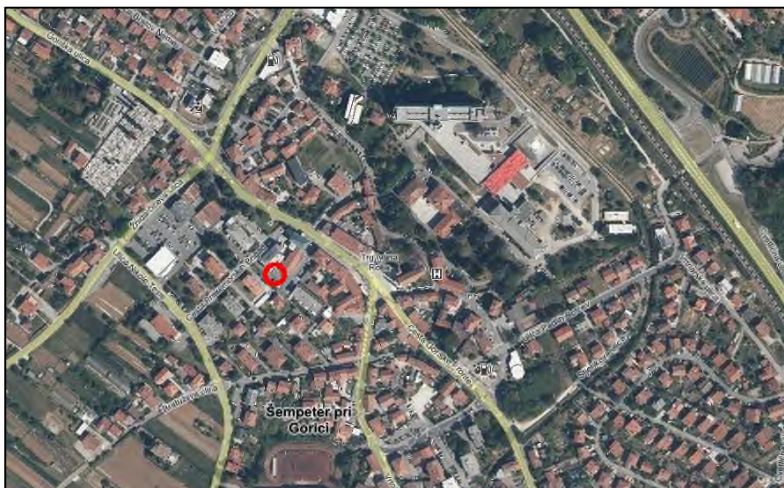
Občinski prostorski načrt Občine Šempeter – Vrtojba (Ur. l. št. 7/2014, Ur. l. št. 21/2014, Ur. l. št. 81/2015) – v nadaljevanju OPN.

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Mestno središče v Šempetru (Ur. l. RS št. 30/2010, spremembe in dopolnitve 23/2015) – v nadaljevanju OPPN.

Elaborat lokacijske preveritve se nanaša na Enoto urejanja prostora: ŠE 68 po OPN., na podcono 1/osrednje območje – plac oziroma na lokacijo objekta št.10, št.11 po OPPN. Na območju Enote urejanja prostora ŠE 68 predhodno ni bilo izvedenih lokacijskih preveritev.

### 5 Območje lokacijske preveritve, lastništvo zemljišč, sosednja zemljišča in lastništvo Območje lokacijske preveritve

Območje lokacijske preveritve obsega zemljiške parcele št. 3051/7, 3051/5, 3051/14, 3051/13, 3051/17,



3051/2, 3051/6, 3051/3, 3051/16, 3052/5, 3052/19, 3059/10, 3059/12 in 3059/13, vse k.o. Šempeter.  
Legra območja v naselju Šempeter (vir: <https://www.geoprostor.net/piso>)

Območje LP v izmeri 2.614m<sup>2</sup> (podatek iz GURSA) leži v centru naselja Šempeter pri Gorici, pozidanem območju z vzpostavljenimi komunikacijami, parkirnimi in zelenimi površinami. Severovzhodno ob območju LP se nahaja poslovna stavba Nove KBM in glavna cestna komunikacija v naselju, Cesta prekomorskih brigad. Objekt Nove KBM leži ob obodu območja LP. Severozahodno se nahaja objekt Zdravstvenega doma Šempeter z zunanjimi parkirišči in zelenimi površinami, ki jih od območja loči enosmerna ulica. Objekt ZD Šempeter je od območja LP oddaljen 16,70m. Jugozahodno od območja se nahajajo večstanovanjski objekti z funkcionalnimi zemljišči. Stanovanjski objekt 1 je od zunanjega oboda območja oddaljen 10,5m, stanovanjski objekt 2 4,0m ter stanovanjski objekt 3 2,0m. Severni del poslovno stanovanjskega objekta na JV in objekt NKBM se oboda območja LP dotikata.



Območje LP (vir: <https://www.geoprostor.net/piso>), obod območja LP prikazan v rumeni barvi)



Foto 1: JV del območja (levo Hotel Šampier, desno Kinodvorana)



Foto 2: JV del območja (levo Kinodvorana)





Foto 3: SV del območja (levo posl-stan.objekt, desno NovaKBM)



Foto 4: JV del območja (levo Kinodvorana, desno NovaKBM)



Foto 5: SZ del območja (levo NovaKBM, desno Hotel Šampier)



Foto 6: SZ del območja (levo Hotel Šampier, desno ZD Šempeter)



Foto 7: JZ del območja (levo ZD Šempeter, desno Hotel Šampier)



Foto 8: JZ del območja (levo Hotel Šampier, desno stan. objekt)



### Sosednja zemljišča in lastništvo

parcela k.o. 2315, Šempeter, lastništvo	stanje v naravi	Lega glede na območje LP
3051/8, Nova kreditna banka Maribor, Ul. V. Kraigherja 4, 2000 Maribor	dvorišče	ob obodu LP
3051/9, Nova kreditna banka Maribor, Ul. V. Kraigherja 4, 2000 Maribor	stavba	ob obodu LP
3051/1, Nova kreditna banka Maribor, Ul. V. Kraigherja 4, 2000 Maribor	stavba	ob obodu LP
3426/4, Občina Šempeter-Vrtojba, Trg I. Roba 3A, 5290 Šempeter pri Gorici	lokalna cesta, javno dobro	ob obodu LP
3052/15, vsakokratni lastnik nepremičnine, k.o. 2315 Šempeter, stavba 693 (ID 6451669)	stavba	ob obodu LP
3052/20, vsakokratni lastnik nepremičnin, k.o. 2315 Šempeter, stavba 693 (ID 6451669), 697 (ID 6451680), 2603 (ID 6451689),	parkirišče	ob obodu LP
3052/17, fizična oseba/e	pločnik	se dotika oboda LP
3059/8, Občina Šempeter-Vrtojba, Trg I. Roba 3A, 5290 Šempeter pri Gorici	pločnik	ob obodu LP
3059/7, vsakokratni lastnik nepremičnine, k.o. 2315 Šempeter, stavba 2535 (ID 5389476)	pločnik	ob obodu LP
3060, fizična oseba/e	pločnik ob stavbi	ob obodu LP
3050, vsakokratni lastnik nepremičnine, k.o. 2315 Šempeter, stavba 475 (ID 5375633)	pločnik, zelenica stavbe	ob obodu LP
3047, Občina Šempeter-Vrtojba, Trg I. Roba 3A, 5290 Šempeter pri Gorici	lokalna cesta, javno dobro	ob obodu LP

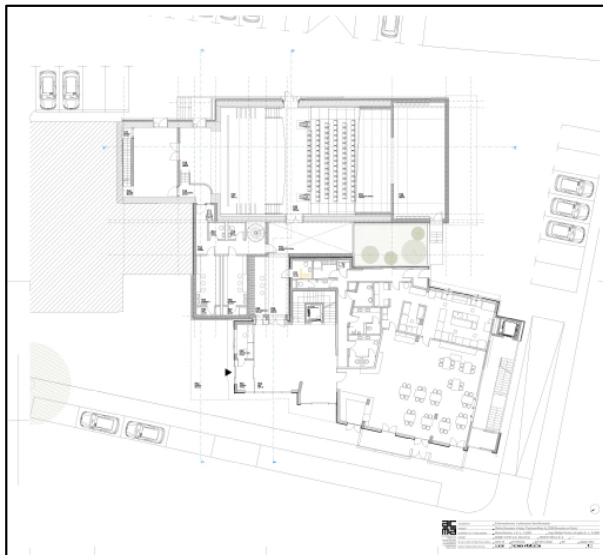
## 7 Opis gradbenega namena, GJI in vplivi, pregled skladnosti z veljavnimi prostorsko ureditvenimi pogoji OPPN

### 7.1 Investicijska namera, predviden program in potrebni posegi

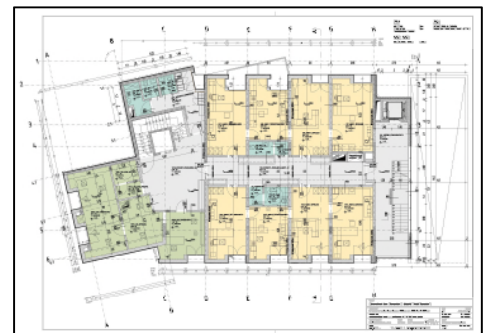
V območju LP se nahajata programsko in konstrukcijsko samostojna objekta Hotel Šanpier in Kinodvorana, ki se delno stikata v osrednjem delu območja. Objekt Kinodvorane je v uporabi, dotrajan in funkcionalno neustrezen, Hotel Šanpier ni v uporabi. Objekta sta legalno zgrajena. Objekt Kinodvorane je zgrajen pred letom 1967. Hotel Šanpier ima pridobljena gradbena in uporabna dovoljenja (glej poglavje 13 Priloge).

Investicijska namera Občine Šempeter –Vrtojba in Zdravstvenega doma Osnovno varstvo Nova Gorica je:

- združiti obstoječa objekta Hotel Šanpier in Kinodvorana v enoten objekt (skupna klasifikacija 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo)
- izvesti celovito gradbeno, prostorsko in tehnološko prenovo objekta Kinodvorane in v programsko-funkcionalno površino vključiti pritlične površine Hotela Šanpier. Skladno z izdelano projektno dokumentacijo IZP »Prenova stavbe kulturnega doma v Šempetru pri Novi Gorici«, Acma d.o.o., avgust 2021, [dopolnitev september 2022](#). Gradnja obsega: odstranitev (delno), rekonstrukcijo, prizidava.



IZP »Prenova stavbe kulturnega doma v Šempetru pri Novi Gorici«, avgust 2021, [september 2022](#)



IZP »Zdravstveni dom Šempeter 2«, avgust 2021, [september 2022](#)

- v prvem in drugem nadstropju Hotela Šanpier vzpostaviti program Zdravstvenega doma Osnovno varstvo Nova Gorica – Enota Šempeter pri Gorici (12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo). Izvesti nove vertikalne komunikacije na lokaciji obstoječega požarnega stopnišča (od kleti do neizkoriščenega podstrešja). Skladno z izdelano dokumentacijo IZP »Zdravstveni dom Šempeter 2«, Arhitekt Boštjan Hvala s.p., avgust 2021, [dopolnitev september 2022](#). Na neizkoriščeni površini podstrešja Hotela Šanpier v obstoječih gabaritih vzpostaviti možnost umestitve sorodnih programov nove namembnosti (klasifikacija 126 Stavbe splošnega družbenega pomena). Gradnja obsega: odstranitev, rekonstrukcijo, prizidavo, spremembo namembnosti
- vzpostaviti delovanje obstoječega gostinskega lokala v pritličju Hotela Šanpier

Za izvedbo investicijskega in gradbenega namena je potrebno:

- izdelati projektno dokumentacijo (DGD, PZI, PID) za zgoraj navedeno investicijsko namero
- izvesti gradnjo skladno z projektno dokumentacijo
- pridobiti uporabno dovoljenje

Grafične prikaze predvidene ureditve glej poglavje 9. Obrazložitev objektivne okoliščine, kot pogoji za Individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev.



## 7.2 Možnost priključevanja na GJI

Obstoječa objekta na območju lokacijske preveritve (Hotel Šampier, Kinodvorana) sta objekta v uporabi in priključena na vso gospodarsko javno infrastrukturo.

Izvedeni in v uporabi so naslednji priključki na GJI:

- dostop in dovoz
- oskrba z vodo
- odvajanje odpadnih vod
- NN priključek
- TK priključek
- priključek na plinovodno omrežje
- javna razsvetljava

## 7.3 Varovanja in omejitve, seznam nosilcev urejanja prostora

### Varovalni pas ceste

Varovalni pas občinske ceste 414232 in 414071. Varovalni pas: 10m od zunanjega roba cestnega sveta.



Vir: <https://www.geoprostor.net/piso/>

### Varovalni pas plinovoda

Severozahodno v oddaljenosti cca.3m od območja LP poteka plinovodno distribucijsko omrežje-odsek S46-PE90. Na območju LP poteka plinski priključek PE63.

Varovalni pas plinovoda je 5m (od 5-16 barov), plinskega priključka 1m (do 5 barov)

### Varovalni pas elektroenergetskega voda

Preko vzhodnega dela območja LP poteka elektroenergetski vod. Varovalni pas: 3m, merjeno od osi skrajnega voda.

### Varovalni pas telekomunikacijskega voda

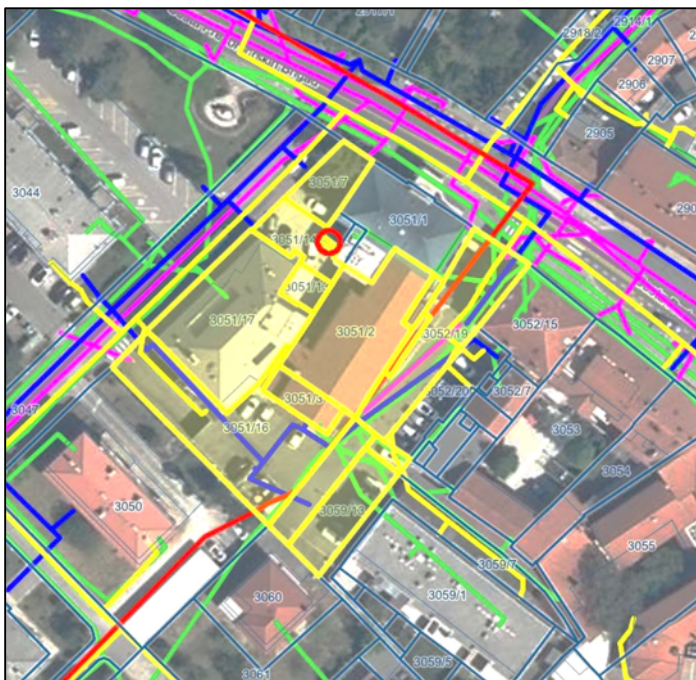
Preko vzhodnega dela območja LP poteka trasa voda elektronskih komunikacij. Varovalni pas: 3m, merjeno od osi skrajnega voda.

### Varovalni pas vodovoda

Severozahodno v oddaljenosti cca.3m od območja LP ter preko vzhodnega dela območja LP poteka trasa javnega vodovodnega omrežja. Varovalni pas: 3m, merjeno od osi skrajnega voda.

### Varovalni pas kanalizacije

Severozahodno v oddaljenosti cca.3m od območja LP ter preko vzhodnega dela območja LP poteka trasa kanalizacije. Varovalni pas: 3m, merjeno od osi skrajnega voda.



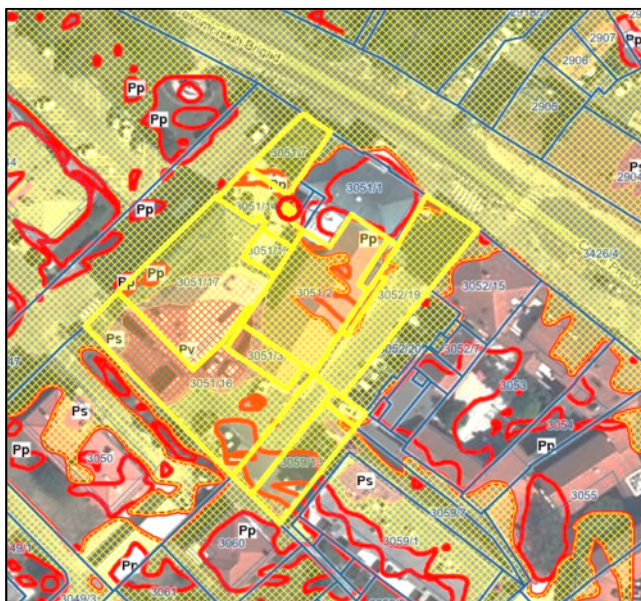
**LEGENDA:**

Ceste	—
Železnica	—
Komunikacije	—
Kanalizacija	—
Vodovod	—
Naftovod	—
Toplovod	—
Plinovod	—
Elektrovod	—
Parcele	□
Št.	

Vir: <https://www.geoprostor.net/piso/>

### Poplavna nevarnost

Iz razpoložljivih evidenc izhaja, da je gradnja predvidena na poplavno ogroženem območju. Za pretežni del Občine Šempeter-Vrtojba, vključno z obravnavano lokacijo, je bila za potrebe posodobitve kanalizacijskega omrežja izdelana strokovna podlaga Hidrološko-hidravlična presoja in karte poplavne nevarnosti za določitev poplavnih območij Vrtojbe za potrebe posodobitve kanalizacijskega omrežja na območju občine Šempeter-Vrtojba ter presoja vpliva predvidene infrastrukture na poplavno ogroženost, št. dok. P84/1, izdelal: Inštitut za vodarstvo d.o.o., Hajdrihova 28a, 1000 Ljubljana, september 2012.



**LEGENDA:**

Območje veljavnosti karte	□
Struga	—
Območja poplavne nevarnosti	
Pm	□
Ps	□
Pv	□
Pp	□
Pv oznaka	□
Parcele	□
Št.	

Vir: <https://www.geoprostor.net/piso/>

Navedena strokovna podlaga ne podaja natančne analize glede poplavnih razmer na obravnavani lokaciji in sprejemljivosti predvidene gradnje v skladu z zakonodajo s tega področja ter ne upošteva vseh novih dejstev, ki so povezana s hidrologijo in hidravličnimi razmerami na porečju reke Vipave.





člen odloka OPPN	vsebina pogoja izpisane so le vsebine in pogoji, ki vplivajo na DGD oz. elaborat	skladno ✓, neskladno ×, brez določil, ki vplivajo na vsebino elaborata lokacijske preveritve / obrazložitve
1. člen	predmet	/
2. člen	vsebina	/
3. člen	obseg	/
4. člen	cone urejanja	/
5. člen	vrste gradenj Dovoljeno je: odstranitev delov objektov, rekonstrukcija objektov, gradnja novih objektov ter sprememba namembnosti.	skladno ✓
	vrste objektov in površin Dovoljene so tudi: poslovne stavbe, stavbe za osebne storitve, stavbe za kulturo in razvedrilo, ... in druge stavbe, ki služijo dejavnostim na območju OPPN.	skladno ✓ Na območju OPPN so prisotne dejavnosti s področja zdravstva, tik ob robu območja deluje Zdravstveni dom Šempeter.
	Vrste dejavnosti Dopustne so tudi: poslovne dejavnosti, osebne storitvene dejavnosti, <b>ostale centralne dejavnosti</b> . Znotraj območja se lahko umeščajo dejavnosti, ki so <b>okoljevarstveno sprejemljive za okolje mestnega značaja z vidika obremenjevanja okolja s hrupom, nevarnimi odpadki in ki ne motijo urbanističnega in arhitekturnega vzorca ambienta starega mestnega jedra</b> .  V primeru dvoma o primernosti dejavnosti <b>občina na podlagi podatkov investitorja pripravi strokovno mnenje. Dodatne omejitve dopustnih dejavnosti za posamezne lokacije so določene v 7. členu.</b>	skladno ✓ Zdravstvo in kultura spadata med centralne dejavnosti. Okolje ne bo preobremenjeno s hrupom in nevarnimi odpadki (ustrezno zbiranje in odvažanje), arhitekturni vzorec bo enak kot ga predvideva OPPN.
6. člen	splošne omejitve FSI za celotno območje je omejen na 1, izjemoma ob dodatnih utemeljitvah je dovoljen FSI 1,1	posledično neskladno × z enim od pogojem 22. člena OPPN FSI upoštevajoč obe stavbi in z odločbo sodišča zmanjšano parcelo stavb presega vrednost 1,1. Preseganje vrednosti je pod pogoji omogočeno v 22. členu OPPN.
	opis vloge regulacijskih črt	/
	<b>Obstoječi objekti</b> se lahko <b>rekonstruirajo</b> ali se porušijo in gradijo na novo (nadomestna gradnja), prav tako so na parcelah obstoječih objektov dopustne novogradnje ( <b>prizidave</b> , nadzidave, samostojni objekti), vse v okviru upoštevanja <b>splošnih omejitev</b> , odmikov od sosednjih parcel, omejitev, vezanih na potek infrastrukture, in dopustnih odstopanj, določenih s tem odlokom.	skladno ✓ glede programa in vrst gradenj neskladno × glede upoštevanja omejitev Med splošne omejitve spadata gradbena meja, ki jo predvidena stavba mestoma presega, in FSI, katerega preseganje je pod določenimi pogoji omogočeno v 22. členu OPPN.
	Za posamezne lokacije, kjer se načrtuje <b>gradnja novih objektov</b> , so lokacijski pogoji za gradnjo podrobno obravnavani (lokacije 1–13).	neskladno × (z grafičnim delom) Gre za večjo etažnost dveh delov stavbe in preseganje gradbenih mej na treh mestih predvidene stavbe.
	Pogoji za gradnjo kletnih etaž	skladno ✓
7. člen	Podrobni pogoji za maksimalne gabarite in umestitev objektov novogradenj na lokacijah 1–13 so prikazani v grafičnem delu načrta in so opisani v tekstualnem delu načrta	/
	Za objekte novogradenj na lokacijah 1–12 naj bo izhodišče primerna raba sodobnih fasadnih materialov, ki se bodo <b>na estetski način vključili v celotno vizualno podobo mestnega ambienta</b> . Tlorisno razsežnejši objekti naj bodo oblikovani kot adicija stavbnih mas.	skladno ✓
	lokacija 10: rušitev in gradnja novega objekta na območju gostinskega objekta Šanpjer s turističnimi sobami z možnostjo ureditve do dveh stanovanj po veljavnem gradbenem dovoljenju. Ob južni fasadi se predvidi izvedba požarnega stopnišča.	skladno ✓ Vse navedeno je že izvedeno, predvidena je sprememba namembnosti stavbe, zato se glede programa predvidene stavbe upošteva splošne določbe glede dejavnosti.
	lokacija 11: prizidava kulturne dvorane/kinodvorane. <b>Parkiranje zagotoviti na zemljišču objekta in/ali podzemno ter v sklopu javnih površin</b> . V primeru spremembe namembnosti objekta je adaptacija oziroma gradnja novega objekta dopustna le v okviru gabaritov obstoječega objekta, parkiranje pa je potrebno zagotoviti v okviru parcele objekta.	skladno ✓ Ohranja se vsebina kulturne dvorane. Parkiranje bo zagotovljeno na parceli stavbe in z uporabo javnih parkirišč.
8. člen	zelene površine	/
9. člen	manj zahtevni servisni objekti, nezahtevni in enostavni objekti	/
10. člen	odmiki Na lokacijah 1–13 se upoštevajo odmiki iz grafičnega dela načrta	neskladno × Odmiki v grafičnem delu so definirani z gradbenimi mejami,



	(Zakoličbena situacija), ki so opisani v obrazložitvi načrta.	ki jih predvidena stavba mestoma presega.
11. člen	Parcelacija Lokacija 9, 10 in 11 posegi se vršijo znotraj zemljiških parcel obstoječih objektov.	skladno ✓
12. člen	Skupne določbe za priključevanje na GJL	/
13. člen	Promet Mirujoči promet:  Mirujoči promet: za vsak novozgrajen oziroma načrtovan objekt mora biti v sklopu zemljiške parcele zagotovljenih dovolj parkirnih mest glede na velikost in vrsto dejavnosti v objektu, pri čemer se za izračun potrebnih parkirnih mest uporabljajo določila Odloka o Občinskem prostorskem načrtu (Uradni list RS, št. 7/14, 21/14) z vsakokratnimi spremembami. V primeru dvoma se lahko za izračun uporabi tudi Priročnik s tehničnimi normativi za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin (Fagg, Ljubljana, 1991). V primeru skupnega parkirišča za objekte z različnimi dejavnostmi se ob izračunu potrebe po parkiranju upošteva izmenična uporaba naprave in v tem primeru mora zmožljivost naprave pokriti največje potrebe po istočasnem parkiranju na napravi.  Kolikor se v obstoječi nestanovanjski stavbi ali nestanovanjskemu delu obstoječe stavbe opravlja dejavnost ali načrtuje opravljanje dejavnosti in stavba nima tehničnih in prostorskih možnosti za ureditev zadostnega števila parkirnih mest na lastni parceli, je v postopkih pridobivanja upravnih dovoljenj za potrebe opravljanja dejavnosti dopustno upoštevati uporabo javnih parkirišč ob spoštovanju splošnih pogojev uporabe javnih parkirišč. Če imajo v postopku načrtovanja predvideni posegi za posledico okrnitev možnosti parkiranja na parceli stavbe upoštevanje uporabe javnih parkirišč namesto uporabe s posegi zasedene površine ni dopustna.  Podrobnejši pogoji in izjeme za nekatera območja so opredeljeni v 7. členu tega odloka.	skladno ✓ <i>Parkiranje za del stavbe, ki v OPPN programsko predstavlja objekt št. 11, je predvideno skladno z določili 7. člena (parkiranje na parceli in uporaba javnih parkirišč).</i>  <i>Parkiranje za del stavbe, ki v OPPN predstavlja spremembo namembnosti objekta št. 10 je predvideno z uporabo obstoječih parkirnih mest v kletni etaži in z uporabo javnih parkirišč skladno z določili 13. člena OPPN, saj gre za obstoječo nestanovanjsko stavbo, v kateri se načrtuje opravljanje dejavnosti, predvidena prizidava dostopnega stopnišča pa ne zmanjšuje možnosti ureditve parkirnih mest.</i>
14. člen	okoljska, energetska in komunikacijska infrastruktura	/
15. člen	varstvo naravnih vrednot	/
16. člen	varstvo naravnega in življenjskega okolja	/
17. člen	ohranjanje kulturne dediščine	/
18. člen	splošne usmeritve (obramba ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)	/
19. člen	Vodna in priobalna zemljišča, <b>poplavna varnost</b> Pri načrtovanju posegov na vodnih in priobalnih območjih ter v poplavnih območjih je potrebno upoštevati določila Zakona o vodah (ZV-1A, Uradni list RS, št. 67/02, 110/02 – ZGO-1, 2/04 – ZZdr1-A, 41/04 – ZVO-1 in 57/08), <b>Uredbe 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 (Uradni list RS, št. 89/09)</b> , Pravilnika o metodologiji za določanje območij, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja, ter o načinu razvrščanja zemljišč v razrede ogroženosti (Uradni list RS, št. 60/07) ter Pravilnika o vsebini vlog za pridobitev projektnih pogojev in pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja (Uradni list RS, št. 25/09). Za zagotovitev protipoplavne varnosti je pri gradnji objektov potrebno ustrezno dvigniti pritlične prostore in jih tako zavarovati pred meteornimi vodami večjih povratnih dob. Kletni prostori objektov na celotnem območju PN morajo biti varovani pred poplavljanjem zunanjih, drenažnih in povratnih kanalizacijskih voda ob nastopu visokih vod Vrtojbece.	<i>Iz razpoložljivih evidenc izhaja, da je gradnja predvidena na poplavno ogroženem območju.</i> <i>Strokovna podlaga, izdelana za potrebe opredelitve poplavnih razredov, ne podaja natančne analize glede poplavnih razmer na obravnavani lokaciji in sprejemljivosti predvidene gradnje v skladu z zakonodajo s tega področja ter ne upošteva vseh novih dejstev, ki so povezana s hidrologijo in hidravličnimi razmerami na porečju reke Vipave.</i>  <i>V izdelavi je nova hidrologija za potrebe celovite hidrološko-hidravlične študije na porečju Vipave, v DGD bodo prevzeti oziroma upoštevani podatki nove hidrologije oziroma nove študije.</i> <i>Na DGD bo pridobljeno mnenje oziroma soglasje Direkcije RS za vode.</i> <i>Vsi v 19.členu OPPN zapisani pogoji glede upoštevanja zakonodaje s področja poplavne varnosti bodo skupaj s podatki nove hidrologije upoštevani v postopku izdelave DGD.</i> <i>Glej tudi poglavje 7.3. elaborata!</i>

20. člen	požarna varnost	/
21. člen	etapnost in dodatni pogoji za pripravo projektne dokumentacije	/
22. člen	<p>velikost dopustnih odstopanj</p> <p>Generalno so pri izvedbi načrta dopustna odstopanja od <b>tehničnih rešitev</b>, določenih s tem OPPN, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih, prometnih, lastniških in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, tehničnega, okoljevarstvenega vidika ter z vidika možnosti izvedbe, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere ter varnost ljudi.</p>	/
	<p>Oblikovanje objektov:</p> <p>Večje spremembe odmikov, gabaritov in <b>odstopanja od predpisanega faktorja izrabe parcele pri rekonstrukcijah, gradnjah na mestu prej porušenega objekta, dozidavah in nadzidavah obstoječih objektov so možni</b>, kolikor: zaradi tega ni ogrožen javni interes, da poseg ni v nasprotju s pridobljenimi smernicami in mnenji, da predviden poseg pomeni izboljšanje pogojev na zemljiški parceli, da predviden poseg ne poslabšuje pogojev izrabe sosednjih nepremičnin, da objekt ohranja tipiko stavbnega niza (kadar gre za stavbni niz), <b>da je glede tega pridobljeno predhodno soglasje lastnikov sosednjih nepremičnin.</b></p>	<p><b>neskladno × za primer preseganja FSI</b></p> <p><i>Odstopanje od FSI je možno, vendar je eden od pogojev soglasje lastnikov sosednjih zemljišč. Soglasje se pridobi na DGD, v fazi LP ne moremo vedeti ali ga bo moč pridobiti. Za tako pomembno občinsko investicijo tako tveganje ni sprejemljivo.</i></p> <p><i>Elaborat v poglavju 10. nedvoumno dokazuje, da predvideni posegi, ki imajo za posledico povečanje BTP, nimajo negativnih vplivov na sosednje nepremičnine. Lastniki sosednjih zemljišč bodo o predvideni LP obveščeni pred javno razgrnitvijo ELP in bodo imeli možnost dajanja pripomb.</i></p> <p><i>Ostali pogoji bodo izpolnjeni:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- javni interes zaradi predvidene gradnje ne bo ogrožen, stavba ne posega na javne površine in je namenjena javni uporabi,</li> <li>- odstopanja so majhna in tako locirana, da ne vplivajo na pogoje na zemljiških parcelah predvidene stavbe in tudi ne na pogoje izrabe sosednjih nepremičnin.</li> </ul>
	Odstopanja pri <b>parcelaciji so možna, v kolikor le-ta niso v nasprotju s predvideno ureditvijo.</b>	/
23. člen	V projektni dokumentaciji je potrebno prikazati usklajenost predvidenega posega z OPPN z prikazom in/ali opisom <b>ustreznosti FSI na dejansko pridobljeni zemljiški parceli, ustreznosti rešitev mirujočega prometa – skupaj z izračunom potrebnih PM glede na načrtovane površine in programe ter ureditev na mejah z javnimi površinami.</b>	/

Elaborat lokacijske preveritve predlaga omogočanje odstopanja od veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPPN in sicer:

- dozidavo vertikalnih komunikacij za potrebe programa Zdravstvenega doma izven gradbene meje na mestu predhodno odstranjenega požarnega stopnišča in izrabo obstoječe podstrešne etaže obstoječe stavbe ter etažnost P+3 na območju vertikalnih komunikacij - odstopanje od grafičnega dela OPPN;  
Dimenzije preseganja gradbene meje: J območje stavbe 3,50m
- manjše preseganje gradbene meje za pritličje pri kulturni dvoran, SZ del območja stavbe 2,10m
- vzpostavitev medetaže v obodu lupine obstoječe stavbe kinodvorane, kar ne glede na ohranjanje gabarita pomeni odstopanje od predpisane etažnosti v OPPN – odstopanje od grafičnega dela OPPN;
- **vzpostavitev nadstrešnice pred glavnim vhodom v Kulturno dvorano**
- **minimalno preseganja gradbenih mej iz naslova energetske sanacije objekta (dodaten fasadni sloj)**
- odstopanje oziroma neupoštevanje pogoja predhodno pridobljenega soglasja lastnikov sosednjih zemljišč v primeru FSI večjega od 1,1 – odstopanje od enega izmed pogojev iz 22. člena OPPN.

Grafične prikaze odstopanj glej poglavje 9. Obrazložitev objektivne okoliščine, kot pogoji za Individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev.

## 8 Namenska raba

Enota urejanja prostora ŠE 68 je po namenski rabi v OPN stavbno zemljišče, s podrobnejšo namensko rabo CU-Osrednja območja centralnih dejavnosti. Podrobna namenska raba CU predstavlja osrednja območja centralnih dejavnosti, ki so namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju.

Osnovna dejavnost CU je namenjena prepletu dejavnosti in sicer trgovskim, oskrbnim, storitvenim, upravnim, socialnim, zdravstvenim, vzgojno-izobraževalnim, kulturnim, verskim in podobnim ter bivanju.

Izključujoče dejavnosti so promet in skladiščenje.

Določila 5. člena OPPN na območju OPPN dopuščajo stanovanjske, poslovne dejavnosti, osebne storitvene dejavnosti, gostinske dejavnosti s turističnim programom ter ostale centralne dejavnosti.

Za obravnavani lokaciji št. 10 in 11 OPPN določa konkreten program: za lokacijo št. 11 kinodvorano, za lokacijo št. 10 pa *»rušitev in gradnja novega objekta na območju gostinskega objekta Šanpjer s turističnimi sobami z možnostjo ureditve do dveh stanovanj po veljavnem gradbenem dovoljenju. Ob južni fasadi se predvidi izvedba požarnega stopnišča.«*

Program kinodvorane je povzet v investicijski nameri občine. Vse v OPPN predvidena za lokacijo št. 10 je bilo izvedeno: po predhodnem rušenju je bil zgrajen gostinski lokal Šanpjer, katerega program pa sedaj ni več aktualen. Zato je za ta del predvidena sprememba namembnosti za potrebe zdravstva ter dozidava v ta namen nujne vertikalne povezave.

Predvideni programi so skladni s podrobnejšo namensko rabo zemljišč, kot je določena v OPN, kakor tudi s pogoji iz OPPN.

## 9 Obrazložitev objektivne okoliščine, kot pogoji za Individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev:

**9.1.** dozidava vertikalnih komunikacij za potrebe programa Zdravstvenega doma o izven gradbene meje OPPN na mestu predhodno odstranjenega požarnega stopnišča in izraba obstoječe podstrešne etaže.

Objektivne okoliščine (prva alineja tretjega odstavka 129. člena ZUreP-2 in prva alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2):

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

Stavba hotela Šanpjer je obstoječa, ima gradbeno in uporabno dovoljenje (glej poglavje 13 Priloge).

Previdena je sprememba namembnosti nadstropij obstoječe stavbe, prostori v prvem in drugem nadstropju bodo namenjeni dejavnosti Zdravstvenega doma.

Predvidena je izraba podstrešne etaže v obstoječih gabaritih za umestitev programov s področja zdravstva.

To zahteva izpolnjevanje pogojev univerzalne dostopnosti prostorov: gradnjo ustrezno dimenzioniranega stopnišča ter dvigala, česar zasnova, ki je bila podlaga za omejitve v OPPN, ni vsebovala.

Zaradi predvidenega programa v podstrešni etaži stavbe hotela se omogoči funkcionalno povezavo novo predvidenih vertikalnih komunikacij s podstrešnimi prostori obstoječe stavbe hotela, kar pomeni na lokaciji povezave etažnost P+3 (v OPPN dovoljeno do P+2). Odstopanje se dopusti na način, da se preostali gabariti podstrešne etaže ne spreminjajo.

Zaradi utesnjene lege stavbe in pozidanosti sosednjih zemljišč je edina možna lokacija prizidave stopnišča na mestu sedanjega požarnega stopnišča, kar pomeni izven grafično določene gradbene meje v OPPN.

## 9.2. manjše preseganje gradbene meje za pritličje pri kulturni dvorani

Objektivne okoliščine (druga alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2):

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

Kinodvorana bo delno odstranjena in rekonstruirana in prizidana, tako, da bo zagotavljala maksimalno funkcionalnost objekta (tehnološke rešitve) ter ob tem zagotavljala varstvo okolja in učinkovito rabo energije. Zaradi bližin obstoječih stavb je bila opuščena ideja gradnje kletne etaže, posledično bo spremljajoče prostore dvorane (sanitarije, garderobe, dvigalo) potrebno umestiti v etaže nad terenom. V ta namen je na severnem delu pritlične etaže v smeri proti stavbi hotela predvidena prizidava, ki pa bo za 2,1m preseгла v OPPN načrtano gradbeno mejo.

## 9.3. vzpostavitev medetaže v obodu lupine obstoječe stavbe kinodvorane

Objektivne okoliščine (druga alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2):

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

Gre za drugačno etažnost dela kinodvorane od obstoječe etažnosti in hkrati od dopustne etažnosti iz OPPN, pri čemer se gabariti obstoječe lupine dvorane ne spreminjajo: etažnost P + 1 znotraj gabaritov obstoječe pritlične dvorane. Odstopanje je predvideno zaradi tehnične rešitve, ki omogoča boljše izrabo prostora.

Predvideno je povečanje kapacitete dvorane, posledično je potrebno zagotoviti več prostora za odrsko tehniko, kar je izvedljivo s predvideno medetažo.

## 9.4. odstopanje oziroma neupoštevanje pogoja predhodno pridobljenega soglasja lastnikov sosednjih zemljišč v primeru FSI večjega od 1,1

Objektivne okoliščine (prva in druga alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2):

- druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati.
- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile uporabljene

Kulturna dvorana, katere prenova je v skladu z varovanjem javnega interesa, bo delno odstranjena in rekonstruirana ter prizidana. Izražala bo namembnost javnega objekta. Zaradi nove tehnologije gradnje, materialov, dvoranske tehnike bo nadomestna gradnja drugačnega videza z manjšimi odstopanji v gabaritih ter intenzivnejšo izrabo parcele.

Z izvzemom prizidave vertikalnih komunikacij ob južno fasado stavbe (glej obrazložitve v točki 9.1.) sprememba namembnosti stavbe obstoječega hotela Šanpier ne pomeni večanja gabaritov.

FSI za enotno stavbo bo predvidoma znašal 1,26.

Precejšen delež povečave BTP gre na račun predvidenih posegov, ki ne pomenijo prizidav:

- prilagoditev ovoja dela stavbe za kulturno dvorano veljavnim predpisom (toplotni ovoj),
- medetaža znotraj gabaritov lupine obstoječe dvorane
- povečanje neuporabne podstrešne etaže kulturne dvorane
- upoštevanje prostora pod sedeži skladno z merili SIST ISO 9836 za računanje površin (pri obstoječi dvorani prostor pod sedeži pri BTP ni upoštevan zaradi prenizke višine).



Predvideno povečanje BTP zaradi prizidav obsega:

- prizidavo vertikalnih komunikacij za potrebe prostorov za zdravstvo
- prizidava severnega dela dvorane v smeri proti stavbi hotela, ta prizidava je predvidena v OPPN, elaborat obravnava le manjši odstopanji od predpisane gradbene meje

Utesnjena lega obstoječih stavb in pozidanost oziroma uporaba sosednjih zemljišč (javna cesta, javno uporabljan prostor med stavbami) investitorju narekujejo rešitve, ki imajo za posledico bolj intenzivno izrabo parcele stavbe.

Na soglasja lastnikov sosednjih zemljišč investitor nima vpliva, saj je pogoj v OPPN zapisan brez kriterijev.

Tako zahtevna investicija v javno korist ne sme biti odvisna od volje posameznikov.

Predvideno odstopanje od predhodno pridobljenega soglasja lastnikov zemljišč je opravičljivo zgolj ob dejstvu, da predvidena odstopanja od določil OPPN, ki posledično vplivajo na povečanje FSI, nimajo negativnih vplivov na sosednje nepremičnine, kar je dokazano v poglavju 10.3. elaborata.

#### **9.5** vzpostavitev nadstrešnice pred glavnim vhodom v Kulturno dvorano

Objektivne okoliščine (druga alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2):

- druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati.
- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile uporabljene

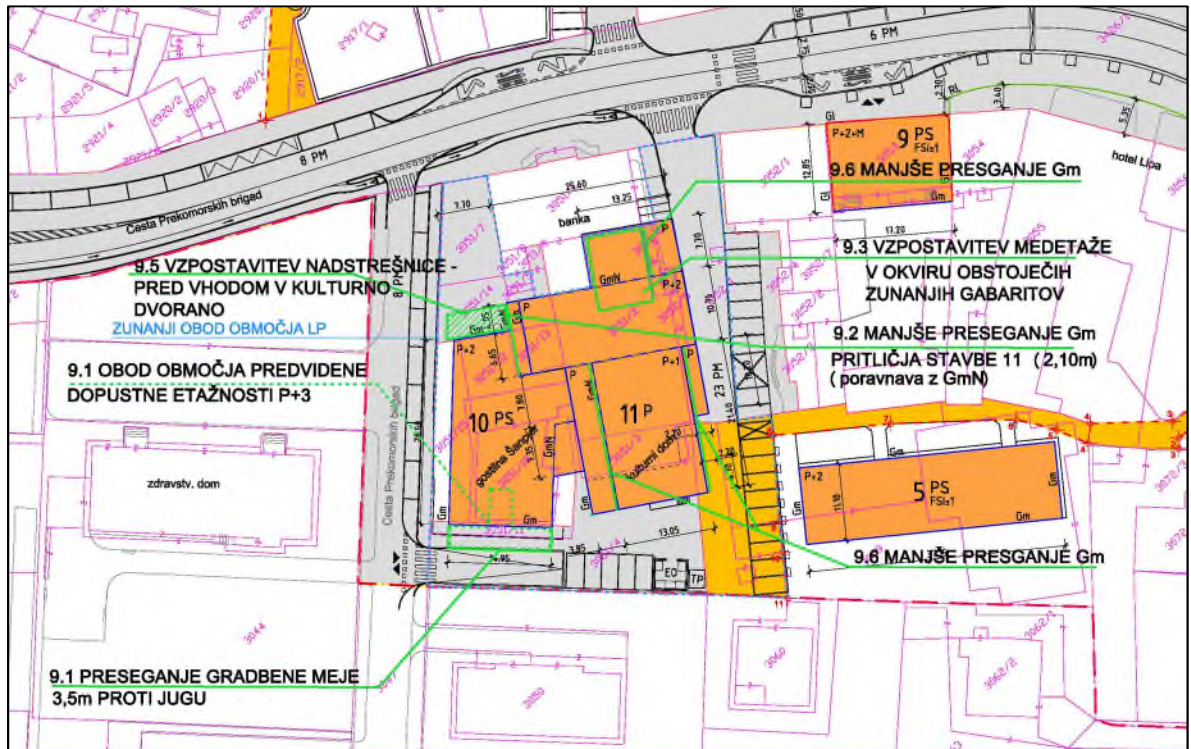
Iz naslova spremenjene lokacije glavnega vhoda v Kulturno dvorano je zaradi funkcionalnih in programskih zahtev potrebno pred vhodom vzpostaviti nadstrešnice (tehnična rešitev).

#### **9.6** preseganja gradbenih mej iz naslova energetske sanacije objekta (dodaten fasadni sloj)

Objektivne okoliščine (druga alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2):

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

Ker gre pri obeh obravnavanih objektih za rekonstrukcijo, dozidavo...se v sklopu posega omogoči izvedbo energetske sanacije na zunanjem obodu objekta. V skladu z zadnjimi Tehničnimi smernicami učinkovite rabe energije se omogoči izvedbo dodatnega fasadnega sloja, ki na vseh pozicijah oboda omogoča minimalno preseganje določenih gradbenih mej (cca. 15cm). Na pozicijah, ki so posebej označene (glej Grafični prikaz odstopanj od gradbenih mej) se omogoči preseganje gradbenih mej za do 45cm iz naslova izvedbe prezračevane fasade z zaključnim slojem iz opečnih zidakov (likovna izraznost fasadne obloge obravnavanega objekta umeščenega v območje osrednjega trga sledi uporabi navedene fasadne obloge pri nekaterih obstoječih objektih in s tem prilagajanje likovnemu izrazu območja v katerega je umeščen).



Grafični prikaz odstopanj od gradbenih mej in od etažnosti

## **10 Obrazložitev usklajenosti elaborata s pogoji za Individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev (4.odstavek 129. člena ZureP- 2)**

### **10.1 Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine**

Predlagana individualna odstopanja niso v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Občine Šempeter – Vrtojba, ki jih zagotavljajo veljavni prostorski akti (Občinski prostorski načrt Občine Šempeter – Vrtojba (Ur. l. št. 7/2014, Ur. l. št. 21/2014, Ur. l. št. 81/2015), Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Mestno središče v Šempetru (Ur. l. RS št. 30/2010).

Predlagana odstopanja ne zahtevajo spremenjene namenske rabe prostora, kakor tudi ne spremenjenih ostalih pogojev v OPPN.

Predlagana odstopanja so v skladu s temeljnimi načeli prostorskega razvoja in veljavnimi prostorskimi akti. Prenova stavbe Kulturnega doma v Šempetru ter vzpostavitev prepotrebnih pogojev za osnovno zdravstvo v občini Šempeter – Vrtojba zagotavljajo temeljne cilje javnega interesa in prostorskega razvoja občine.

Občina Šempeter – Vrtojba je na svoji 31. redni seji (17.3.2022) potrdila Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) rekonstrukcija Kulturne dvorane v Šempetru in zagotovitev dodatnih prostorov za Zdravstveni dom Šempeter, investicija je vključena v načrt razvojnih programov občine.

**Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 1.alineje četrtega odstavka 129.člena ZureP-2.**

### **10.2 Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta**

Namen prostorskega izvedbenega akta je regulacija posegov v mestnem središču Šempeter pri Gorici. Investicija ohranja namensko rabo, v pretežni meri upošteva pogoje za izvedbo. V Elaboratu lokacijske preveritve predstavljena odstopanja so posledica predvidene spremembe namembnosti dela stavbe in sledenja razvoju tehnike.

**Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 2.alineje četrtega odstavka 129.člena ZureP-2.**

### **10.3 Vpliv nameravane gradnje**

#### **Vpliv nameravane gradnje na načrtovan videz območja**

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

#### **Vpliv nameravane gradnje na možnost pozidave sosednjih zemljišč**

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

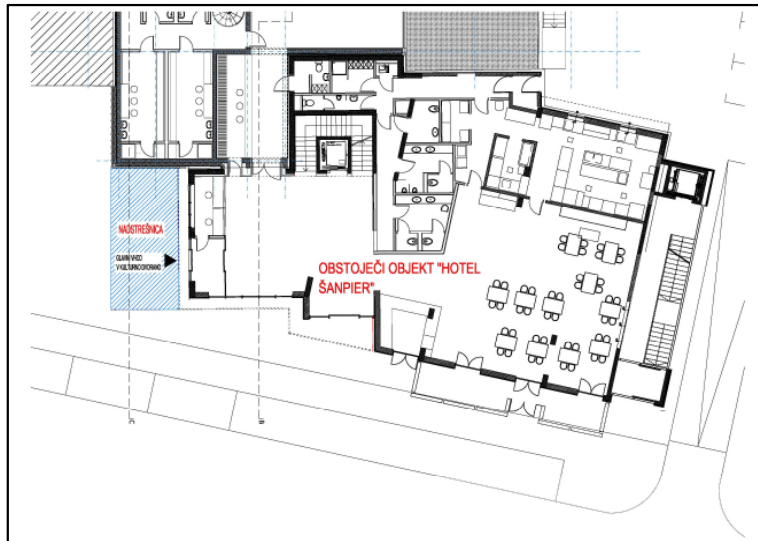
#### **Vpliv na bivalne in delovne razmere**

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





### Vzpostavitev nadstrešnice pred vhodom v Kulturno dvorano



Zaradi funkcionalnih in programskih zahtev nove lokacije glavnega vhoda v Kulturno dvorano je potrebno vzpostaviti nadstrešnico (tehnična rešitev). Nadstrešnica presega gradbeno mejo tako, da se vzpostavi smiselna in prostorsko upravičena uskladitev gradbenih mej predhodno dveh ločenih, s spremenjeno namembnostjo in razporeditvijo programov, pa sedaj enotnega objekta. Nadstrešnica v nivoju 1 etaže se vzpostavlja na severnem delu objekta gabaritov P+2. Na osenčenost, hrup, mehansko odpornost in stabilnost, varnost pred požarom ni vpliva. Prav tako ni vpliva na bivalne in delovne razmere sosednjih nepremičnin.

**Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 2.in 3. alineje četrtega odstavka 129.člena ZureP-2.**

#### 10.4 Pravni režimi in sprejeti državni prostorski izvedbeni akti

##### **Skladnost z državnimi prostorskimi strateškimi akti**

Predlagano odstopanje je v skladu s hierarhično višjim prostorskim aktom, to je Strategijo prostorskega razvoja Slovenije. Strategija je temeljni državni dokument o usmerjenju razvoja v prostoru in podaja okvir za prostorski razvoj na celotnem ozemlju Republike Slovenije in določa zasnovo urejanja prostora, njegovo rabo in varstvo. Strategija prostorskega razvoja Slovenije je temeljno vodilo za vse druge ravni načrtovanja prostorskega razvoja. Poselitveni razvoj se v skladu s Strategija prostorskega razvoja Slovenije načrtuje tako, da med drugim ustvarja možnosti za gospodarski razvoj in poudarja notranji razvoj naselij, ki ima prednost pred širjenjem na nova območja, ter poleg prostorskih ciljev vključuje tudi možnosti za gospodarski razvoj. S predlaganim odstopanjem in ureditvijo bo omogočen kulturni in gospodarski razvoj naselja z temeljnim načelom revitalizacijo in notranjim razvojem naselij.

##### **Skladnost z državnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji**

Predlagano odstopanje ni v nasprotju s sprejetimi prostorskimi izvedbenimi akti. Na obravnavanem območju ni veljavnih državnih prostorskih aktov oziroma državnih prostorskih aktov v pripravi.

##### **Skladnost s pravnim režimom**

Predlagana odstopanja niso v nasprotju s pravnim režimom, saj so za individualno odstopanje izpolnjeni vsi pogoji iz 129. člena ZureP – 2. K Elaboratu lokacijske preveritve so pridobljena vsa pozitivna mnenja za varovana območja in omejitve.

**Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 4.alineje četrtega odstavka 129.člena ZureP-2.**

## 11 Podrobna utemeljitev namena lokacijske preveritve

Namen lokacijske preveritve je omogočiti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev glede:

- minimalnega preseganja gradbene meje pri stavbi Kinodvorane iz naslova tehničnih in tehnoloških rešitev
- preseganja gradbene meje za vzpostavitev vertikalnih komunikacij na lokaciji predhodno odstranjenega požarnega stopnišča za potrebe vzpostavitve zdravstvenega programa v stavbi hotela Šanpier,
- vzpostavitve dodatne etaže v okviru obstoječih vertikalnih gabaritov stavbe Kinodvorane,
- odstopanje od pogoja predhodno pridobljenega soglasja lastnikov sosednjih zemljišč v primeru FSI večjega od 1,1 zaradi zgoraj navedenih posegov.
- [vzpostavitev nadstrešnice pred glavnim vhodom v Kulturno dvorano](#)
- [preseganja gradbenih mej iz naslova energetske sanacije objekta \(dodatni sloj toplotne izolacije v debelini cca.15cm, izpostavljene pozicije do 45cm\)](#)

Navedena manjša individualna odstopanja od predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev (kot posledica nepredvidenih interesov v prostoru) za potrebe izvedbe konkretne investicijske namere Občine Šempeter – Vrtojba ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora, omogočajo izvajanje javnega interesa in zagotavljajo cilje prostorskega razvoja občine. Nameravane gradnje nima vpliva na načrtovan videz območja, ne spreminja pogojev možnosti pozidave sosednjih zemljišč ter ne spreminja obstoječih vplivov na bivalne in delovne razmere.

## 12 Seznam podatkovnih virov in druge uporabljene dokumentacije

- Projektna naloga za izdelavo Elaborata lokacijske preveritve »Zdravstveni dom in kulturna dvorana v Šempetru pri Gorici
- podatki OPN (Občinski prostorski načrt Občine Šempeter – Vrtojba (Ur. l. št. 7/2014, Ur. l. št. 21/2014, Ur. l. št. 81/2015))
- podatki OPPN (Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Mestno središče v Šempetru (Ur. l. RS št. 30/2010, spremembe in dopolnitve 23/2015))
- IZP »Zdravstveni dom Šempeter 2«, Arhitekt Boštjan Hvala s.p., avgust 2021, [september 2022](#)
- IZP »Prenova stavbe kulturnega doma v Šempetru pri Novi Gorici«, Acma d.o.o., avgust 2021, [september 2022](#)
- podatki prostorskega informacijskega sistema občin (PISO)
- podatki geodetske uprave RS
- podatki prostorskega informacijskega sistema (PIS)

## 13 Priloge

**Upravna dovoljenja (Gradbena dovoljenja, Uporabno dovoljenje) za Stavbo Hotel Šanpier.**

Številka: 351-104/2007-7-13  
Datum: 31. 5. 2007

Upravna enota Nova Gorica izdaja na podlagi 2. odstavka 24. člena Zakona o graditvi objektov (ZGO-1, Uradni list RS, št. 102/2004 - u. p. b., 14/2005, 93/05), na zahtevo investitorke družbe Šanpier d. o. o., Cesta Prekomorskih brigad 11/a, 5290 Šempeter pri Gorici, ki jo po pooblastilu direktorja [REDACTED] zastopa direktor družbe Kreadom d. o. o., Kidričeva ulica 20, 5000 Nova Gorica [REDACTED] v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja za odstranitev gostinsko nočitvenega objekta in gradnjo hotela, naslednje

## GRADBENO DOVOLJENJE

1. Investitorki družbi Šanpier d. o. o., Cesta Prekomorskih brigad 11/a, 5290 Šempeter pri Gorici, se dovoli odstranitev gostinsko nočitvene stavbe in nadomestno gradnjo »hotela Šanpier« na zemljišču parc. št. 3051/10, 3051/12 in 3051/15 k. o. Šempeter.

2. Lokacijski podatki:

a) Odstranitev gostinsko nočitvene stavbe na parc. št. 3051/10 in 3051/12 k. o. Šempeter:

- tlorisna velikost: 14,65 m x 13,75 m;
- višinski gabariti: K+P+1, višina slemena na nižjem delu 4,71 m.

b) Gradnja hotela:

- tlorisna velikost: podzemni del 20,07 m x 29,04 m, nadzemni del razgiban tloris zunanjih mer 28,20 m x 16,30 m;
- višinski gabariti: K+P+2; kota +/- 0,00 = 74,00 m. n. v., kota tlaka kleti na 70,81 m. n. v., kota kapi na Z strani 10,91 m; kota slemena 14,11 m;
- oblikovanje: klasična mestna palača skoraj popolnih pravokotnih oblik, štirikapna korčna streha v 36% naklonu, ki je na SV strani ravna, fasada ometana in opleskana v sivi, nadstropje pa v umazano rdeči barvi. V kleti je urejenih 13 parkirišč in servisni prostori, v pritličju avla, bar kuhinja, restavracija, v prvem nadstropju 11 hotelskih sob, v drugem nadstropju pa štiri hotelske sobe in stanovanje.

Komunalni priključki:

- vodovod od obstoječega jaška po parc. št. 3047, po parc. št. 3047 in 3051/14 k. o. Šempeter do stavbe;
- elektrika od priključnega mesta na parc. št. 3051/7, po parc. št. 3051/7 in 3051/14 k. o. Šempeter do stavbe in od priključnega mesta na parc. št. 3051/4, po parc. št. 3051/4 in 3051/11 k. o. Šempeter do stavbe;

- TK vod od obstoječega razvoda na parc. št. 3047, po parc. št. 3047 in 3051/11 k. o. Šempeter do stavbe;
- plin od obstoječega voda na parc. št. 3047, po parc. št. 3047 in 3051/4, 3051/11 k. o. Šempeter do stavbe;
- meteorna in fekalna kanalizacija: po parc. št. 3051/11 in 3047 k. o. Šempeter do obstoječe kanalizacije na parc. št. 3047 k. o. Šempeter;
- dovoz do parkirnih mest »hotela Šanpier« v kletnem delu stavbe je preko predvidene rampe, ki ni predmet tega gradbenega dovoljenja.

**Gradbena parcela:**

- zemljišče parc. št. 3051/10, 3051/12 in 3051/15 k. o. Šempeter v skupni izmeri 498 m<sup>2</sup>.

**Zunanja ureditev:**

- zid dolžine 13,50 m in višine 1,00 m na Z strani stavbe;
- ozelenjena kovinska pergola.

**Odmiki:**

- 0,02 m od parc. št. 3051/11 k. o. Šempeter,
- 1,72 m od parc. št. 3051/14 k. o. Šempeter,
- 0,15 m od parc. št. 3051/12 k. o. Šempeter,
- 0,00 m od parc. št. 3051/13 k. o. Šempeter,
- 2,12 m od parc. št. 3047 k. o. Šempeter, ki je v naravi cesta.

**Ureditev gradbišča:**

- odstranitev objekta mora potekati v skladu z načrtom odstranjevalnih del,
- pred začetkom gradnje mora izvajalec poskrbeti za zakoličenje objekta v skladu z 80. členom ZGO-1.

3. Gradnja mora biti izvedena v skladu s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja (v nadaljevanju PGD) št. 10/2006 z datumom december 2006, april 2007 ki ga je izdelal projektant Kreadom d. o. o., Nova Gorica in vsebuje:

- »0« vodilno mapo;
- »1« načrt arhitekture;
- »3« načrt gradbenih konstrukcij št. 10/2006-S, datum februar 2007, projektant Siko s. p. Vilko Šuligoj, Šempeter pri Gorici;
- »4« načrt električnih instalacij št. 10/2006, datum januar 2007, projektant Sloimpianti d. o. o., Kromberk;
- »5« načrt strojnih inštalacij št. K1140-S, datum februar 2007, projektant Klima 2000 d. o. o., Nova Gorica;
- »9« načrt odstranjevalnih del in načrt ravnanja z gradbenimi odpadki, datum december 2006, projektant Kreadom d. o. o. Nova Gorica.

4. PGD je sestavni del gradbenega dovoljenja. Podrobnejše lokacijske, funkcionalne, oblikovne in tehnične značilnosti gradnje, določene v PGD, so za investitorja obvezujoče.

5. Investitor lahko začne graditi po pravnomočnosti, na lastno odgovornost pa po dokončnosti gradbenega dovoljenja.

6. Po končani gradnji, najkasneje v 8 dneh po prejemu obvestila izvajalca, da je gradnja zaključena, mora investitor v skladu z 89. členom ZGO-1 vložiti pri pristojnem upravnem organu zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja.



7. Gradbeno dovoljenje neha veljati po preteku dveh let od dneva pravnomočnosti, če investitor ne začne z gradnjo. Veljavnost gradbenega dovoljenja se lahko na zahtevo investitorja podaljša, vendar največ dvakrat in to skupaj največ za dve leti.

8. Uporabno dovoljenje za obravnavani hotel bo lahko izdano po izdaji uporabnega dovoljenja za uvozno izvozno rampo na parc. št. 3051/4 k. o. Šempeter.

9. Stroškov postopka ni bilo.

### O b r a z l o ž i t e v :

Investitorica družba Šanpier d. o. o., Cesta Prekomorskih brigad 11/a, 5290 Šempeter pri Gorici je po pooblaščenju direktorju družbe Kreadom d. o. o., Kidričeva ulica 20, Nova Gorica [REDACTED] 14. 2. 2007 vložila zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo hotela na zemljišču parc. št. 3051/10, 3051/11, 3051/12 in 3051/15 k. o. Šempeter.

Zahtevi, ki je bila dopolnjena 5. 3. 2007, 30. 3. 2007, 2. 4. 2007, 3. 5. 2007 in 18. 5. 2007 je priložena naslednja dokumentacija:

- PGD št. 10/2006 z datumom december 2006;
- pooblastilo za zastopanje;
- upravna taksa za vlogo v znesku 3,55 EUR.

Med postopkom je bila upravnemu organu predložena:

- fotokopija overjene kupoprodajne pogodbe z dne 25. 3. 2007;
- potrdilo Okrajnega sodišča v Novi Gorici o prejemu predloga za vknjižbo lastninske pravice z dne 30. 3. 2007;
- dokazilo o plačanem komunalnem prispevku v znesku 12.626,40 EUR in taksi za gradbeno dovoljenje v znesku 690,37 EUR;
- dopis, s katerim je bila vloga spremenjena in sicer tako, da parc. št. 3051/11 k. o. Šempeter ni predmet gradnje;
- notarsko overjena pogodba o ustanovitvi služnosti za izgradnjo komunalnih priključkov, napušča, hoje in vožnje z Občino Šempeter Vrtojba z dne 21. 5. 2007;
- fotokopija notarsko overjene pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice na nepremičnini parc. št. 3051/4 k. o. Šempeter za izgradnjo dovozne rampe, trafo postaje, podzemnega in nadzemnega parkirišča ter prestavitve komunalnih vodov;
- zemljiškooknjižna predloga za vknjižbo služnostne pravice in stavbne pravice z datumom prejema Okrajnega sodišča v Novi Gorici 29. 5. 2007.

Vloga je postala popolna 29. 5. 2007.

Upravni organ je na podlagi elektronskega dostopa do zemljiške knjige ugotovil, da ima investitorica lastninsko pravico na predmetnem zemljišču, ki ji omogoča gradnjo oziroma izvajanje del. Za izgradnjo komunalnih priključkov je bila v postopku predložena fotokopija notarsko overjene pogodbe o ustanovitvi služnosti z Občino Šempeter – Vrtojba z dne 21. 5. 2007. Iz navedene pogodbe izhaja, da občina Šempeter - Vrtojba ustanavlja in dovoljuje vknjižbo služnostne pravice izgradnje vodovoda, poteka NN kabla, TK priključka, izgradnje plinovoda, služnostno pravico hoje, vožnje in izgradnje napušča na parc. št. 3051/14, 3051/7, 3051/11, 3051/4 in 3047 vse k. o. Šempeter. K navedeni pogodbi je bil predložen zemljiškooknjižni predlog za vknjižbo služnostne pravice pri nepremičnini parc. št. 3051/4, 3051/7, 3051/11, 3051/14 in 3047 vse k. o. Šempeter v korist investitorke, ki ga je Okrajno sodišče v Novi Gorici prejelo 29. 5. 2007. S tem je upravni organ štel, da je pravica graditi izkazana.

Po določbah 66. člena ZGO-1 mora upravni organ preden izda gradbeno dovoljenje preveriti, ali je projekt izdelan v skladu z izvedbenim prostorskim aktom, ali je projekt izdelala pravna

oziroma fizična oseba, ki izpolnjuje predpisane pogoje za projektanta, ali so k predvideni gradnji pridobljena vsa predpisana soglasja, ali ima projekt vse predpisane sestavine in ali je opravljena revizija projektne dokumentacije, kadar je predpisana, ali je investitor predložil dokazilo, da so dajatve in prispevki, določeni z zakonom, plačani oziroma da so na drug zakonit način izpolnjene takšne njegove obveznosti in ali ima investitor pravico graditi.

V postopku je bilo ugotovljeno, da je gradnja skladna z določili Ureditvenega načrta – mestno središče v Šempetru, ki je sprejet z Odlokom o ureditvenim načrtu – Mestno središče v Šempetru (Uradni list RS, št. 52/05). Iz lokacijske informacije št. 350-10-310/2006-2 z dne 28. 11. 2006 izhaja, da spadajo nepremičnine parc. št. 3051/10, 3051/15 in 3051/12 k. o. Šempeter v prostorsko enoto ŠE6-M1/MS2: Mestno središče. Na podlagi veljavnega ureditvenega načrta spadajo obravnavane parcele v območje cone Kare 1: osrednje mestno območje – plac.

Na tem območju je na lokaciji 11 »območje kinodvorane in gostinskega objekta Šanpier« dopustna gradnja poslovnega prizidek kinodvorane z možnostjo ureditve stanovanja, prenova objekta Šanpier z nadzidavo ali nadomestno gradnjo, prizidava na lokaciji Šanpier s turističnimi sobami z možnostjo ureditve dveh stanovanj, vse s povprečnim vertikalnim gabaritom P+1, mestoma tudi P+2, v okviru max. FSI=1,0. Parkirne površine za navedeni program je treba skladno z veljavnimi predpisi zagotoviti v podzemni etaži z dostopom po klančini, ki služi tudi za napajanje podzemnih parkirišč stanovanjskega programa lokacije št. 5. Iz sklepa Občine Šempeter – Vrtojba šifra 011-01-4/2006-21 z dne 22. 6. 2006 izhaja, da se pri izračunu FSI ter pri opredelitvi vertikalnega gabarita oziroma etažnosti za lokacijo št. 11 upošteva predvidena gradnja gostinsko – nastanitvenega objekta Šanpier etažnosti K+P+2 ter obstoječe stanje kinodvorane, pri čemer se poprečni vertikalni gabarit oziroma etažnost lokacije št. 11 izračuna kot matematično poprečje obeh objektov.

V ureditvenem načrtu so določena tudi merila za določitev kolorita stavbnih fasad ulične zazidave znotraj celotnega območja ureditvenega načrta: za novogradnje naj bo izhodišče primerna raba sodobnih fasadnih materialov, ki se bodo na estetski način vključili v celotno vizualno podobo mestnega ambienta.

Nadomestna gradnja »hotela Šanpier« je skladna z veljavnim ureditvenim načrtom, saj obravnavani poseg upošteva dimenzije tlorisnega in vertikalnega gabarita, ki bo K+P+2, v okviru faktorja intenzivnosti izrabe zemljišča (FSI), kateri znaša 0,87, kar je manj od dovoljenega (0,1). Pri izračunu FSI ter pri opredelitvi vertikalnega gabarita oziroma etažnosti na lokaciji št. 11 je bila upoštevana predvidena gradnja gostinsko – nastanitvenega objekta Šanpier etažnosti K+P+2 ter obstoječe stanje kinodvorane, pri čemer je bil poprečni vertikalni gabarit oziroma etažnost lokacije št. 11 izračunan kot matematično poprečje obeh objektov. Parkirne površine so zagotovljene v podzemni etaži z dostopom po klančini. »Hotel Šanpier« je zasnovan kot klasična mestna palača skoraj popolnih pravokotnih oblik s štirikapno korčno streho v 36% naklonu, ki je na SV strani ravna, z izrazito navezavo na prostor, v katerega se vključuje. Fasade objekta so kompozicija pravilnih kvadratnih oblik odprtih, niš, balkonov, oken in vrat, fasada pritličja bo ometana in opleskana v sivi barvi, nadstropje pa v umazano rdeči barvi.

Vsa potrebna soglasja so bila pridobljena k Ureditvenemu načrtu – mestno središče v Šempetru.

Projekt je izdelala pravna oseba, ki izpolnjuje predpisane pogoje za projektanta, projekt ima tudi vse predpisane sestavine, ki jih določa ZGO-1 in Pravilnik o projektni in tehnični dokumentaciji (Uradni list RS, št. 66/2004 in 54/2005).

Vplivno območje sega na zemljišče parc. št. 3047, 3051/14, 3051/13 in 3051/11 k. o. Šempeter, katerih lastnica je Občina Šempeter – Vrtojba, zato je organ na podlagi 62. člena ZGO-1 določil, da je navedena lastnica stranski udeleženec v postopku.

Glede na to, da je bila v postopku predložena notarsko overjena pogodba o ustanovitvi služnosti za izgradnjo komunalnih priključkov, napušča, peš hoje in vožnje z vsemi prevoznimi sredstvi z lastnico zgoraj navedenih parcel Občino Šempeter - Vrtojba je upravni organ štel, da se ta z nameravano gradnjo strinja, zato je ni posebej vabil na ustno obravnavo, kar je v skladu z določilom 65. člena ŽGO-1.

Stroški med postopkom niso nastali.

Upravni organ je pred izdajo dovoljenja ugotovil, da so izpolnjeni vsi pogoji, navedeni v 66. členu ZGO-1, zato je odločil tako, kot je navedeno v izreku dovoljenja.

**Pouk o pravnem sredstvu:** Zoper to odločbo je v roku 8 dni po prejemu dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor v Ljubljani, Dunajska 48, p. p. 653. Morebitno pritožbo s 14,18 EUR upravne takse po tar. št. 2 Zakona o upravnih taksah (ZUT-UPB3, Uradni list RS, št. 31/2007), je treba vložiti pisno ali ustno na zapisnik na Oddelku za okolje in prostor Upravne enote Nova Gorica, Trg E. Kardelja 1, 5000 Nova Gorica.

Taksa za vlogo po tarifni št. 1 ZUT-UPB3 v znesku 3,55 EUR in za dovoljenje po tarifni št. 39 istega zakona v znesku 390,37 EUR je plačana.

Postopek vodila:  
Darja Maffi,  
višja svetovalka III

Milojka Cijan,  
vodja referata

Odločbo vročiti:

1. [REDACTED], Kreadom d. o. o., Kidričeva ulica 20, 5000 Nova Gorica (pooblaščenec investitorke) – osebno
2. Občina Šempeter – Vrtojba, Cesta Goriške fronte 11, 5290 Šempeter pri Gorici - osebno
3. MOP, Inšpektorat RS za okolje in prostor, Območna enota Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica



Številka: 351-104/2007-7-14  
Datum: 31. 5. 2007

U.E. Nova Gorica  
(navedba upravnega organa)  
da je odločba sklep št. 351-104/2007-7-14  
(ustrezno obkroži)  
izdana dne 31. 5. 2007 postal/a  
- dokončana dne .....  
- pravnomočna dne 13. 6. 2007  
(ustrezno označi)  
Šifra: .....  
(žig) podpis uradne osebe

Upravna enota Nova Gorica izdaja na podlagi 2. odstavka 24. člena Zakona o graditvi objektov (ZGO-1, Uradni list RS, št. 102/2004 - u. p. b., 14/2005, 93/05), na zahtevo investitorke družbe Šanpier d. o. o., Cesta Prekomorskih brigad 11/a, 5290 Šempeter pri Gorici, ki jo po pooblastilu direktorja [redacted] zastopa direktor družbe Kreadom d. o. o., Kidričeva ulica 20, 5000 Nova Gorica [redacted] v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja za odstranitev gostinsko nočitvenega objekta in gradnjo hotela, naslednje

## GRADBENO DOVOLJENJE

1. Investitorji družbi Šanpier d. o. o., Cesta Prekomorskih brigad 11/a, 5290 Šempeter pri Gorici, se dovoli odstranitev gostinsko nočitvene stavbe in nadomestno gradnjo »hotela Šanpier« na zemljišču parc. št. 3051/10, 3051/12 in 3051/15 k. o. Šempeter.

2. Lokacijski podatki:

a) Odstranitev gostinsko nočitvene stavbe na parc. št. 3051/10 in 3051/12 k. o. Šempeter:

- tlorisna velikost: 14,65 m x 13,75 m;
- višinski gabariti: K+P+1, višina slemena na nižjem delu 4,71 m.

b) Gradnja hotela:

- tlorisna velikost: podzemni del 20,07 m x 29,04 m, nadzemni del razgiban tloris zunanjih mer 28,20 m x 16,30 m;
- višinski gabariti: K+P+2; kota +/- 0,00 = 74,00 m. n. v., kota tlaka kleti na 70,81 m. n. v., kota kapi na Z strani 10,91 m; kota slemena 14,11 m;
- oblikovanje: klasična mestna palača skoraj popolnih pravokotnih oblik, štirikapna korčna streha v 36% naklonu, ki je na SV strani ravna, fasada ometana in opleskana v sivi, nadstropje pa v umazano rdeči barvi. V kleti je urejenih 13 parkirišč in servisni prostori, v pritličju avla, bar kuhinja, restavracija, v prvem nadstropju 11 hotelskih sob, v drugem nadstropju pa štiri hotelske sobe in stanovanje.

Komunalni priključki:

- vodovod od obstoječega jaška po parc. št. 3047, po parc. št. 3047 in 3051/14 k. o. Šempeter do stavbe;
- elektrika od priključnega mesta na parc. št. 3051/7, po parc. št. 3051/7 in 3051/14 k. o. Šempeter do stavbe in od priključnega mesta na parc. št. 3051/4, po parc. št. 3051/4 in 3051/11 k. o. Šempeter do stavbe;

pro.  
4.9.2007  
[signature]



- TK vod od obstoječega razvoda na parc. št. 3047, po parc. št. 3047 in 3051/11 k. o. Šempeter do stavbe;
- plin od obstoječega voda na parc. št. 3047, po parc. št. 3047 in 3051/4, 3051/11 k. o. Šempeter do stavbe;
- meteorna in fekalna kanalizacija: po parc. št. 3051/11 in 3047 k. o. Šempeter do obstoječe kanalizacije na parc. št. 3047 k. o. Šempeter;
- dovoz do parkirnih mest »hotela Šanpier« v kletnem delu stavbe je preko predvidene rampe, ki ni predmet tega gradbenega dovoljenja.

**Gradbena parcela:**

- zemljišče parc. št. 3051/10, 3051/12 in 3051/15 k. o. Šempeter v skupni izmeri 498 m<sup>2</sup>.

**Zunanja ureditev:**

- zid dolžine 13,50 m in višine 1,00 m na Z strani stavbe;
- ozelenjena kovinska pergola.

**Odmiki:**

- 0,02 m od parc. št. 3051/11k. o. Šempeter,
- 1,72 m od parc. št. 3051/14 k. o. Šempeter,
- 0,15 m od parc. št. 3051/12 k. o. Šempeter,
- 0,00 m od parc. št. 3051/13 k. o. Šempeter,
- 2,12 m od parc. št. 3047 k. o. Šempeter, ki je v naravi cesta.

**Ureditev gradbišča:**

- odstranitev objekta mora potekati v skladu z načrtom odstranjevalnih del,
- pred začetkom gradnje mora izvajalec poskrbeti za zakoličenje objekta v skladu z 80. členom ZGO-1.

3. Gradnja mora biti izvedena v skladu s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja (v nadaljevanju PGD) št. 10/2006 z datumom december 2006, april 2007 ki ga je izdelal projektant Kreadom d. o. o., Nova Gorica in vsebuje:

- »0« vodilno mapo;
- »1« načrt arhitekture;
- »3« načrt gradbenih konstrukcij št. 10/2006-S, datum februar 2007, projektant Siko s. p. Vilko Šuligoj, Šempeter pri Gorici;
- »4« načrt električnih instalacij št. 10/2006, datum januar 2007, projektant Sloimpianti d. o. o., Kromberk;
- »5« načrt strojnih inštalacij št. K1140-S, datum februar 2007, projektant Klima 2000 d. o. o., Nova Gorica;
- »9« načrt odstranjevalnih del in načrt ravnanja z gradbenimi odpadki, datum december 2006, projektant Kreadom d. o. o. Nova Gorica.

4. PGD je sestavni del gradbenega dovoljenja. Podrobnejše lokacijske, funkcionalne, oblikovne in tehnične značilnosti gradnje, določene v PGD, so za investitorja obvezujoče.

5. Investitor lahko začne graditi po pravnomočnosti, na lastno odgovornost pa po dokončnosti gradbenega dovoljenja.

6. Po končani gradnji, najkasneje v 8 dneh po prejemu obvestila izvajalca, da je gradnja zaključena, mora investitor v skladu z 89. členom ZGO-1 vložiti pri pristojnem upravnem organu zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja.

7. Gradbeno dovoljenje neha veljati po preteku dveh let od dneva pravnomočnosti, če investitor ne začne z gradnjo. Veljavnost gradbenega dovoljenja se lahko na zahtevo investitorja podaljša, vendar največ dvakrat in to skupaj največ za dve leti.

8. Uporabno dovoljenje za obravnavani hotel bo lahko izdano po izdaji uporabnega dovoljenja za uvozno izvozno rampo na parc. št. 3051/4 k. o. Šempeter.

9. Stroškov postopka ni bilo.

### O b r a z l o ž i t e v :

Investitorica družba Šanpier d. o. o., Cesta Prekomorskih brigad 11/a, 5290 Šempeter pri Gorici je po pooblaščenju direktorju družbe Kreadom d. o. o., Kidričeva ulica 20, Nova Gorica [REDACTED] 14. 2. 2007 vložila zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo hotela na zemljišču parc. št. 3051/10, 3051/11, 3051/12 in 3051/15 k. o. Šempeter.

Zahtevi, ki je bila dopolnjena 5. 3. 2007, 30. 3. 2007, 2. 4. 2007, 3. 5. 2007 in 18. 5. 2007 je priložena naslednja dokumentacija:

- PGD št. 10/2006 z datumom december 2006;
- pooblastilo za zastopanje;
- upravna taksa za vlogo v znesku 3,55 EUR.

Med postopkom je bila upravnemu organu predložena:

- fotokopija overjene kupoprodajne pogodbe z dne 25. 3. 2007;
- potrdilo Okrajnega sodišča v Novi Gorici o prejemu predloga za vknjižbo lastninske pravice z dne 30. 3. 2007;
- dokazilo o plačanem komunalnem prispevku v znesku 12.626,40 EUR in taksu za gradbeno dovoljenje v znesku 690,37 EUR;
- dopis, s katerim je bila vloga spremenjena in sicer tako, da parc. št. 3051/11 k. o. Šempeter ni predmet gradnje;
- notarsko overjena pogodba o ustanovitvi služnosti za izgradnjo komunalnih priključkov, napušča, hoje in vožnje z Občino Šempeter Vrtojba z dne 21. 5. 2007;
- fotokopija notarsko overjene pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice na nepremičnini parc. št. 3051/4 k. o. Šempeter za izgradnjo dovozne rampe, trafo postaje, podzemnega in nadzemnega parkirišča ter prestavitev komunalnih vodov;
- zemljiškooknjižni predloga za vknjižbo služnostne pravice in stavbne pravice z datumom prejema Okrajnega sodišča v Novi Gorici 29. 5. 2007.

Vloga je postala popolna 29. 5. 2007.

Upravni organ je na podlagi elektronskega dostopa do zemljiške knjige ugotovil, da ima investitorica lastninsko pravico na predmetnem zemljišču, ki ji omogoča gradnjo oziroma izvajanje del. Za izgradnjo komunalnih priključkov je bila v postopku predložena fotokopija notarsko overjene pogodbe o ustanovitvi služnosti z Občino Šempeter – Vrtojba z dne 21. 5. 2007. Iz navedene pogodbe izhaja, da občina Šempeter - Vrtojba ustanavlja in dovoljuje vknjižbo služnostne pravice izgradnje vodovoda, poteka NN kabla, TK priključka, izgradnje plinovoda, služnostno pravico hoje, vožnje in izgradnje napušča na parc. št. 3051/14, 3051/7, 3051/11, 3051/4 in 3047 vse k. o. Šempeter. K navedeni pogodbi je bil predložen zemljiškooknjižni predlog za vknjižbo služnostne pravice pri nepremičnini parc. št. 3051/4, 3051/7, 3051/11, 3051/14 in 3047 vse k. o. Šempeter v korist investitorke, ki ga je Okrajno sodišče v Novi Gorici prejelo 29. 5. 2007. S tem je upravni organ štel, da je pravica graditi izkazana.

Po določbah 66. člena ZGO-1 mora upravni organ preden izda gradbeno dovoljenje preveriti, ali je projekt izdelan v skladu z izvedbenim prostorskim aktom, ali je projekt izdelala pravna

oziroma fizična oseba, ki izpolnjuje predpisane pogoje za projektanta, ali so k predvideni gradnji pridobljena vsa predpisana soglasja, ali ima projekt vse predpisane sestavine in ali je opravljena revizija projektne dokumentacije, kadar je predpisana, ali je investitor predložil dokazilo, da so dajatve in prispevki, določeni z zakonom, plačani oziroma da so na drug zakonit način izpolnjene takšne njegove obveznosti in ali ima investitor pravico graditi.

V postopku je bilo ugotovljeno, da je gradnja skladna z določili Ureditvenega načrta – mestno središče v Šempetru, ki je sprejet z Odlokom o ureditvenim načrtu – Mestno središče v Šempetru (Uradni list RS, št. 52/05). Iz lokacijske informacije št. 350-10-310/2006-2 z dne 28. 11. 2006 izhaja, da spadajo nepremičnine parc. št. 3051/10, 3051/15 in 3051/12 k. o. Šempeter v prostorsko enoto ŠE6-M1/MS2: Mestno središče. Na podlagi veljavnega ureditvenega načrta spadajo obravnavane parcele v območje cone Kare 1: osrednje mestno območje – plac.

Na tem območju je na lokaciji 11 »območje kinodvorane in gostinskega objekta Šanpier« dopustna gradnja poslovnega prizidek kinodvorane z možnostjo ureditve stanovanja, prenova objekta Šanpier z nadzidavo ali nadomestno gradnjo, prizidava na lokaciji Šanpier s turističnimi sobami z možnostjo ureditve dveh stanovanj, vse s povprečnim vertikalnim gabaritom P+1, mestoma tudi P+2, v okviru max. FSI=1,0. Parkirne površine za navedeni program je treba skladno z veljavnimi predpisi zagotoviti v podzemni etaži z dostopom po klančini, ki služi tudi za napajanje podzemnih parkirišč stanovanjskega programa lokacije št. 5. Iz sklepa Občine Šempeter – Vrtojba šifra 011-01-4/2006-21 z dne 22. 6. 2006 izhaja, da se pri izračunu FSI ter pri opredelitvi vertikalnega gabarita oziroma etažnosti za lokacijo št. 11 upošteva predvidena gradnja gostinsko – nastanitvenega objekta Šanpier etažnosti K+P+2 ter obstoječe stanje kinodvorane, pri čemer se poprečni vertikalni gabarit oziroma etažnost lokacije št. 11 izračuna kot matematično poprečje obeh objektov.

V ureditvenem načrtu so določena tudi merila za določitev kolorita stavbnih fasad ulične zazidave znotraj celotnega območja ureditvenega načrta: za novogradnje naj bo izhodišče primerna raba sodobnih fasadnih materialov, ki se bodo na estetski način vključili v celotno vizualno podobo mestnega ambienta.

Nadomestna gradnja »hotela Šanpier« je skladna z veljavnim ureditvenim načrtom, saj obravnavani poseg upošteva dimenzije tlorisnega in vertikalnega gabarita, ki bo K+P+2, v okviru faktorja intenzivnosti izrabe zemljišča (FSI), kateri znaša 0,87, kar je manj od dovoljenega (0,1). Pri izračunu FSI ter pri opredelitvi vertikalnega gabarita oziroma etažnosti na lokaciji št. 11 je bila upoštevana predvidena gradnja gostinsko – nastanitvenega objekta Šanpier etažnosti K+P+2 ter obstoječe stanje kinodvorane, pri čemer je bil poprečni vertikalni gabarit oziroma etažnost lokacije št. 11 izračunan kot matematično poprečje obeh objektov. Parkirne površine so zagotovljene v podzemni etaži z dostopom po klančini. »Hotel Šanpier« je zasnovan kot klasična mestna palača skoraj popolnih pravokotnih oblik s štirikapno korčno streho v 36% naklonu, ki je na SV strani ravna, z izrazito navezavo na prostor, v katerega se vključuje. Fasade objekta so kompozicija pravilnih kvadratastih oblik odprtih, niš, balkonov, oken in vrat, fasada pritličja bo ometana in opleskana v sivi barvi, nadstropje pa v umazano rdeči barvi.

Vsa potrebna soglasja so bila pridobljena k Ureditvenemu načrtu – mestno središče v Šempetru.

Projekt je izdelala pravna oseba, ki izpolnjuje predpisane pogoje za projektanta, projekt ima tudi vse predpisane sestavine, ki jih določa ZGO-1 in Pravilnik o projektni in tehnični dokumentaciji (Uradni list RS, št. 66/2004 in 54/2005).

Vplivno območje sega na zemljišče parc. št. 3047, 3051/14, 3051/13 in 3051/11 k. o. Šempeter, katerih lastnica je Občina Šempeter – Vrtojba, zato je organ na podlagi 62. člena ZGO-1 določil, da je navedena lastnica stranski udeleženec v postopku.

Glede na to, da je bila v postopku predložena notarsko overjena pogodba o ustanovitvi služnosti za izgradnjo komunalnih priključkov, napušča, peš hoje in vožnje z vsemi prevoznimi sredstvi z lastnico zgoraj navedenih parcel Občino Šempeter - Vrtojba je upravni organ št. 1, da se ta z nameravano gradnjo strinja, zato je ni posebej vabil na ustno obravnavo, kar je v skladu z določilom 65. člena ZGO-1.

Stroški med postopkom niso nastali.

Upravni organ je pred izdajo dovoljenja ugotovil, da so izpolnjeni vsi pogoji, navedeni v 66. členu ZGO-1, zato je odločil tako, kot je navedeno v izreku dovoljenja.

**Pouk o pravnem sredstvu:** Zoper to odločbo je v roku 8 dni po prejemu dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor v Ljubljani, Dunajska 48, p. p. 653. Morebitno pritožbo s 14,18 EUR upravne takse po tar. št. 2 Zakona o upravnih taksah (ZUT-UPB3, Uradni list RS, št. 31/2007), je treba vložiti pisno ali ustno na zapisnik na Oddelku za okolje in prostor Upravne enote Nova Gorica, Trg E. Kardelja 1, 5000 Nova Gorica.

Taksa za vlogo po tarifni št. 1 ZUT-UPB3 v znesku 3,55 EUR in za dovoljenje po tarifni št. 39 istega zakona v znesku 390,37 EUR je plačana.

Postopek vodila:  
Darja Maffi,  
višja svetovalka III



Milojka Cijan,  
vodja referata

Odločbo vročiti:

1. [redacted], Kreadom d. o. o., Kidričeva ulica 20, 5000 Nova Gorica (pooblaščenec investitorke) – osebno
2. Občina Šempeter – Vrtojba, Cesta Goriške fronte 11, 5290 Šempeter pri Gorici - osebno
3. MOP, Inšpektorat RS za okolje in prostor, Območna enota Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica

162







REPUBLIKA SLOVENIJA

UPRAVNA ENOTA NOVA GORICA

ODDELEK ZA OKOLJE IN PROSTOR

www.upravneenote.gov.si/nova\_gorica/, e. pošta: ue.novagorica@gov.si  
Trg E. Kardelja 1, 5102 Nova Gorica, t: 05 330 62 00, f: 05 330 62 40

UPRAVNA ENOTA NOVA GORICA potrjuje,

da je odločba sklep šifra 351-194/2009-10

(ustrezno obkroži)

www.novagorica@gov.si

17.7.2009 pošta/a

deležnost/na dno

- pravno močeri/na dne 29.7.2009  
(ustrezno obkroži)

Šifra: .....

(žig)

podpis uradne osebe

Številka: 351-194/2009-10

Datum: 17. 7. 2009

Upravna enota Nova Gorica, izdaja na podlagi 2. odstavka 24. člena Zakona o graditvi objektov (ZGO-1, Ur. list RS, št.102/04-u.p.b., 14/05-popravek, 92/05-ZJC-B, 111/05-odločba US in 93/05-ZVMS, in 126/07), na zahtevo investitorke družbe Šanpier d. o. o., Cesta Prekomorskih brigad 11/a, 5290 Šempeter pri Gorici, ki jo po pooblastilu direktorja [redacted] zastopa direktor družbe Kreadom d. o. o., Kidričeva ulica 20, 5000 Nova Gorica [redacted] v upravni zadevi izdaje odločbe o spremembi gradbenega dovoljenja za »Hotel Šanpier«, naslednjo

## ODLOČBO

I. Gradbeno dovoljenje Upravne enote Nova Gorica št. 351-104/2007-7-13 z dne 31. 5. 2007, s katerim je bila investitorki družbi Šanpier d. o. o., Cesta Prekomorskih brigad 11/a, 5290 Šempeter pri Gorici dovoljena odstranitev gostinsko nočitvene stavbe in nadomestno gradnjo gostinsko nočitvene »Hotela Šanpier« na zemljišču parc. št. 3051/10, 3051/12 in 3051/15 k. o. Šempeter, se spremeni tako, da se dovoli:

1. Dozidava požarnega stopnišča na JZ strani objekta na zemljišču parc. št. 3051/11 in 3051/4 k.o. Šempeter:
  - tlorisne dimenzije 5,33 m x 2,60 m,
  - višinski gabarit: P+2 oziroma 10 m,
  - oblikovanje: konstrukcija stopnišča bo iz vroče cinkanih jeklenih profilov, stopnišče bo obdano s kovinsko mrežo, ki bo omogočala ozelenitev. Stopnišče bo osnovano tako, da bo omogočen prehod pešcev pod stopniščem.
2. Sprememba strehe :
  - spremeni se višina slemena iz 14,11m na 15,34 m nad koto pritličja +0,00 =74,00 n.m.v. in naklon strehe iz 36% na 46 %;
  - v strehi se prejšnji ravni del na V strani objekta namenjen namestitvi zunanjih enot strojnih instalacij spremeni iz ravne v poševno, dimenzij 6,50 m x 2,40 m, naklon 46%, kritina barvna pločevina;
  - na V starani strehe dimenzij 5,20 m x 2,40 m in Z strani strehe dimenzij 11,40 x 3,00 m se del poševne strehe izreže in nadomesti s pogreznjeno ravno streho, ki je hkrati strop drugega nadstropja.
3. Spremembe znotraj objekta:
  - sprememba dvigalnega jaška iz jeklenega v armiranobetonski, zaključen z ravno streho dimenzij 5m x 4m, višine 14,90 m nad koto pritličja +0,00 =74,00 n.m.v.;
  - zasuk smeri notranjih stopnic,
  - v pritličju se vstopna veža, avla hotela in recepcija združijo v enotni prostor;
  - ureditev 4 sob in dveh apartmajev namesto stanovanja in namesto dveh sob ureditev apartmaja.
  - armiranobetonskim medetažnim ploščam se spremeni oblika, nosilci so vgrajeni v ploščo.
4. Zunanja ureditev
  - višina zidu na Z strani se spremeni iz 1 m na 1,80 m.
5. Odmiki:

Rešeno  
22.8.2009 [signature]

- 6,12 m od parc. št. 3050 k.o. Šempeter.

II: Sprememba gradnje mora biti izvedena v skladu s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD-sprememba) št. 14/2008 z datumom november 2008, ki ga je izdelala družba Kreadom d. o. o., Nova Gorica in vsebuje:

- »0« vodilno mapo;
- »1« načrt arhitekture;
- »3« načrt gradbenih konstrukcij št. T28/2008, datum november 2008, projektant T.K.I. Karadžič Tamara s.p. C. prekomorskih brigad 21, Šempeter pri Gorici;

III. Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja je sestavni del te odločbe.

IV. Ostale določbe gradbenega dovoljenja št. 351-104/2007-7-13 z dne 31.5.2007 ostanejo nespremenjene.

V. Posebni stroški postopka niso nastali.

#### **O b r a z l o ž i t e v :**

Investitorica družba Šanpier d. o. o., Cesta Prekomorskih brigad 11/a, 5290 Šempeter pri Gorici, ki jo zastopa direktor [REDACTED] je z vlogo z dne 9.4.2009, ki jo je vložila pooblaščenca družba Kreadom d. o. o., Kidričeva ulica 20, 5000 Nova Gorica, [REDACTED], zaprosila, za izdajo odločbe o spremembi gradbenega dovoljenja št. 351-104/2007-7-13 z dne 31.5.2007.

Zahtevi je bila priložena naslednja dokumentacija:

- projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (sprememba) št. 14/2008 z datumom november 2008, ki ga je izdelala družba Kreadom d. o. o., Nova Gorica dne 9.4.2009;

Med postopkom je bilo upravnemu organu predloženo:

- overjena pogodba o ustanovitvi stavbne pravice št. 47805-34/2008-5 z datumom 3.12.2008;
- predlog za vpis pogodbe o ustanovitvi stavbene pravice v zemljiško knjigo;
- dopolnjen projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja in izvod vodilne mape dne 15.5.2009;
- del PGD v digitalni obliki dne 16.7.2009;
- pooblastilo za zastopanje v upravnem postopku dne 16.7.2009.

Upravni organ je ugotovil, da je bilo družbi Šanpier d. o. o., Cesta Prekomorskih brigad 11/a, 5290 Šempeter pri Gorici izdano dne 31.5.2007 gradbeno dovoljenje št. 351-104/2007-7-13, s katerim je bila dovoljena nadomestna gradnja »Hotela Šanpier« v Šempetru pri Gorici na zemljišču parc. št. 3051/10, 3051/12 in 3051/5 k.o. Šempeter. Gradbeno dovoljenje je postalo pravnomočno 13.6.2007.

Investitorica je 9.4.2009 zaprosila za spremembo navedenega gradbenega dovoljenja in predložila projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki obravnava spremembe, ki se nanašajo na dozidavo požarnega stopnišča, konstrukcijske spremembe, sprememba strehe, spremembe razporeditve prostorov in namembnost v objektu ter višino ograjnega zidu.

1. odstavek 73. člen ZGO-1 določa, da se gradbeno dovoljenje lahko spremeni ter, da investitor lahko vloži zahtevo za spremembo gradbenega dovoljenja samo v času njegove veljavnosti. 2. odstavek 73. člena ZGO-1 pa določa, da če se po izdaji pravno močnega gradbenega dovoljenja projekt za izvedbo tako spremenil, da pomeni to za objekt, ki se gradi oziroma rekonstruira, spremembo pogojev, določenih z gradbenim dovoljenjem in elementov, ki lahko vplivajo na zdravstvene pogoje, okolje, varnost objekta ali spremembo predpisanih bistvenih zahtev, je investitor dolžan vložiti zahtevo za spremembo gradbenega dovoljenja. V tem primeru se gradbeno dovoljenje lahko spremeni po enakem postopku, kot je bilo to dovoljenje izdano. Nova odločba, ki deloma nadomesti gradbeno dovoljenje, se omeji na predlagane spremembe, če zaradi predlaganih sprememb, ki vplivajo na lokacijske pogoje, ni potrebno izdati novega gradbenega dovoljenja.

Upravni organ je ugotovil, da je sprememba gradbenega dovoljenja v skladu s 1. in 2. odstavkom 73. člena uvodoma omenjenega zakona o graditvi objektov.

Upravni organ je preveril veljavnost gradbenega dovoljenja in ugotovil, da je gradbeno dovoljenje št. 351-104/2007-7-13 z dne 31.5.2007 postalo pravno močno 13.6.2007 in da velja do 13.6.2009, kar pomeni, da je bila zahteva, vložena 9.4.2009, pravočasna. Upravni organ je tudi ugotovil, da zaradi predlaganih sprememb ni treba izdati novega gradbenega dovoljenja.

Po določbah 66. člena ZGO-1 mora upravni organ preden izda gradbeno dovoljenje preveriti, ali je projekt izdelan v skladu s prostorskim aktom, ali je projekt izdelala pravna oziroma fizična oseba, ki je med izdelavo projekta izpolnjevala z zakonom predpisane pogoje za projektanta, ali so k predvideni gradnji pridobljena vsa predpisana soglasja, ali ima projekt predpisane sestavine in ali je opravljena revizija projektne dokumentacije, kadar je predpisana ter ali so revidenti in odgovorni revidenti, ki so jo opravili, med revidiranjem izpolnjevali pogoje za revidenta in odgovornega revidenta, ali so dajatve in prispevki, določeni z zakonom, plačani oziroma da so na drug zakonit način izpolnjene takšne njegove obveznosti, ali ima investitor pravico graditi in ali iz projekta izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba objekta, če se gradi nov objekt ali če se objekt prizidava, nadzidava ali rekonstruira tako da se spreminjajo osnovni parametri obstoječih priključkov oziroma se povečujejo zahteve v zvezi z njegovo komunalno oskrbo.

Upravni organ je na podlagi elektronskega dostopa do zemljiške knjige ugotovil, da je investitorica lastnica parc. št. 3051/10, 3051/12, 3051/15 k.o. Šempeter, na podlagi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice ima pravico zgraditi na zemljišču parc. št. 3051/11 in 3051/4 k.o. Šempeter.

V postopku je bilo ugotovljeno, da je gradnja skladna z določili Ureditvenega načrta – mestno središče v Šempetru, ki je sprejet z Odlokom o ureditvenim načrtu – Mestno središče v Šempetru (Uradni list RS, št. 52/05). Upravni organ je ugotovil, da spadajo zemljišča parc. št. 3051/10, 3051/12, 3051/15, 3051/11 in 3051/4 k.o. Šempeter v prostorsko enoto ŠE6-M1/MS2: Mestno središče. Na podlagi veljavnega ureditvenega načrta spadajo obravnavane parcele v območje cone Kare 1: osrednje mestno območje – plac.

Na tem območju je na lokaciji 11 »območje kinodvorane in gostinskega objekta Šanpier« dopustna gradnja poslovnega prizidka kinodvorane z možnostjo ureditve stanovanja, prenova objekta Šanpier z nadzidavo ali nadomestno gradnjo, prizidava na lokaciji Šanpier s turističnimi sobami z možnostjo ureditve dveh stanovanj, vse s povprečnim vertikalnim gabaritom P+1, mestoma tudi P+2, v okviru max. FSI=1,0. Parkirne površine za navedeni program je treba skladno z veljavnimi predpisi zagotoviti v podzemni etaži z dostopom po klančini, ki služi tudi za napajanje podzemnih parkirišč stanovanjskega programa lokacije št. 5. Iz sklepa Občine Šempeter – Vrtožba šifra 011-01-4/2006-21 z dne 22. 6. 2006 izhaja, da se pri izračunu FSI ter pri opredelitvi vertikalnega gabarita oziroma etažnosti za lokacijo št. 11 upošteva predvidena gradnja gostinsko – nastanitvenega objekta Šanpier etažnosti K+P+2 ter obstoječe

stanje kinodvorane, pri čemer se poprečni vertikalni gabarit oziroma etažnost lokacije št. 11 izračuna kot matematično poprečje obeh objektov.

V ureditvenem načrtu so določena tudi merila za določitev kolorita stavbnih fasad ulične zazidave znotraj celotnega območja ureditvenega načrta: za novogradnje naj bo izhodišče primerna raba sodobnih fasadnih materialov, ki se bodo na estetski način vključili v celotno vizualno podobo mestnega ambianta.

Iz PGD je razvidno, da bo investitorica dozidala požarno stopnišče na JZ strani objekta na zemljišču parc. št. 3051/11 in 3051/4 k.o. Šempeter, tlorisne dimenzije 5,33 m x 2,60 m, ki bo višine 10 m. Stopnišče bo iz vroče cinkanih jeklenih profilov, obdano s kovinsko mrežo, ki bo omogočala ozelenitev. Stopnišče je osnovano tako, da bo omogočen prehod pešcev pod stopniščem.

Spremenila se bo višina slemena strehe iz 14,11 m na 15,34 m nad koto pritličja  $+0,00 = 74,00$  n.m.v. in naklon strehe iz 36% na 46% ter oblika strehe, kjer se bo prejšnji ravni del na V strani objekta namenjen namestitvi zunanjih enot strojnih instalacij spremenil v poševno, dimenzij 6,50 m x 2,40 m, naklon 46%, kritina barvna pločevina. Na V starani strehe dimenzij 5,20 m x 2,40 m in Z strani strehe dimenzij 11,40 x 3,00 m se bo del poševne strehe izrezal in nadomestil s pogreznjeno ravno streho, ki je hkrati strop drugega nadstropja.

Spremembe bodo tudi znotraj objekta in sicer sprememba dvigalnega jaška iz jeklenega v armiranobetonski, ki bo zaključen z ravno streho dimenzij 5 m x 4 m. zasuk smeri notranjih stopnic, v pritličju se vstopna veža, avla hotela in recepcija združijo v enotni prostor. V drugem nadstropju bodo urejene 4 sob in dva apartmaja namesto stanovanja in namesto dveh sob bo urejen apartmaja. Armiranobetonskin medetažnim ploščam se spremeni oblika, nosilci so vgrajeni v ploščo. Spremeni se višina zidu na Z strani iz 1 m na 1,80 m.

Dozidava požarnega stopnišča k objektu »Hotela Šanpier« je skladna z veljavnim ureditvenim načrtom, saj obravnavani poseg upošteva dimenzije tlorisnega in vertikalnega gabarita, je v okviru faktorja intenzivnosti izrabe zemljišča (FSI), kateri znaša z dozidavo skupaj z osnovnim objektom 0,89, kar je manj od dovoljenega (1,0). Pri izračunu FSI ter pri opredelitvi vertikalnega gabarita oziroma etažnosti na lokaciji št. 11 je bila upoštevana predvidena gradnja gostinsko – nastanitvenega objekta Šanpier etažnosti K+P+2 ter obstoječe stanje kinodvorane, pri čemer je bil poprečni vertikalni gabarit oziroma etažnost lokacije št. 11 izračunan kot matematično poprečje obeh objektov. Število parkirnih površine zaradi dodatnega števila sob in apartmajev so zadostne in zagotovljene v podzemni etaži z dostopom po klančini. »Hotel Šanpier« je zasnovan kot klasična mestna palača skoraj popolnih pravokotnih oblik s štirikapno streho v 36% naklonu, ki zaradi spremembe posameznih delov strehe, ne spreminja izrazite navezave na prostor, v katerega se vključuje.

Vsa potrebna soglasja so bila pridobljena k Ureditvenemu načrtu – mestno središče v Šempetru.

Projekt je izdelala pravna oseba, ki izpolnjuje predpisane pogoje za projektanta, projekt ima tudi vse predpisane sestavine, ki jih določa ZGO-1 in Pravilnik o projektni in tehnični dokumentaciji (Ur. list RS, št. 66/2004 in 54/2005).

Investitorica je plačala upravno takso za vlogo in gradbeno dovoljenje. Upravni organ je z poizvedovanjem na Občini Šempeter-Vrtojba ugotovil, da investitorica ni dolžna plačati komunalnega prispevka.

Območje za določitev strank ne sega na sosednja zemljišča, zato je stranka v postopku na podlagi določb 62. člena ZGO-1 samo investitorica.

Določilo v izreku odločbe, da stroški niso nastali temelji na 113. členu Zakona o splošnem upravnem postopku (ZUP, Ur. list RS št. 24/06 –u.p.b., 105/06-ZUS/06-1, 126/07 in 65/08).

Upravni organ je pred izdajo gradbenega dovoljenja ugotovil, da so izpolnjeni vsi pogoji, navedeni v 66. členu ZGO-1, zato je odločil tako, kot je navedeno v izreku odločbe.

Taksa za vlogo po tarifni št. 1 Zakona o upravnih taksah (ZUT, Uradni list RS, št. 42/07 – u.p.b., 126/07) v znesku 3,55 EUR in za dovoljenje po tarifni št. 39 v znesku 214,50 EUR je plačana.

**Pouk o pravnem sredstvu:** Zoper to odločbo je v roku 8 dni od vročitve dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor v Ljubljani, Dunajska 48, p.p. 653. Pritožba se lahko pošlje priporočeno po pošti, vложи neposredno ali da ustno na zapisnik pri Upravni enoti Nova Gorica, Trg E. Kardelja 1, 5000 Nova Gorica. V tem roku se stranka pritožbi lahko odpove.

Taksa za pritožbo po tar.št. 2 ZUT znaša 14,18 EUR.

Postopek vodila.  
Darja Matič  
Višja Svetovalka II



Sonja Piršič  
Vodja oddelka

**ODLOČBO VROČITI:**

1. Kreadom d. o. o., Kidričeva ulica 20, 5000 Nova Gorica, pooblaščenec [redacted] - osebno
2. Občina Šempeter Vrtojba, Cesta Goriške Fronte 11, 5290 Šempeter pri gorici
4. Inšpektorat RS za okolje in prostor, Območna enota Nova Gorica,  
Trg E. Kardelja 1, 5000 Nova Gorica



REPUBLIKA SLOVENIJA  
UPRAVNA ENOTA NOVA GORICA

Trn E. Kovačič  
(naziv in sedež pošiljatelja)  
5102 NOVA GORICA, P.P. 604

# VROČILNICA

UO-10

Šf. in vsebina pošiljke	Prejemnik		Datum prejema - z besedo
	ime in priimek oziroma naziv, kraj, ulica in številka		
Šf. 351-194/2009-10 odločba + P60 1x - VM 1x 43-CLXXIV-1405-08	Kreacdom d.o.o. Kričevska 20 [redacted] 5000 NOVA GORICA		20/07/09  [Signature] [Signature] Podpis vročevalca
	Ponatis prepovedan!		DZS d.d., ZALOŽNIŠTVO TISKOVIN - Obr. 0,13





REPUBLIKA SLOVENIJA

UPRAVNA ENOTA NOVA GORICA

UE Nova Gorica

(navedba upravnega organa)

potrjuje

ODDELEK ZA OKOLJE IN PROSTOR

www.upravneenote.gov.si/nova\_gorica, e: ue.novagorica@gov.si

Trg E. Kardelja 1, 5102 Nova Gorica, t: 05 330 62 00, f: 05 330 62 40

ta je odločba sklop šifra 351-707/2009-4

izdava dne 30.11.2009

postala

prejeto na dan 30.11.2009

(uradno označilo)



Handwritten signature and date 30.11.2009

Številka: 351-707/2009-4

Datum: 30. 11. 2009

Upravna enota Nova Gorica, izdaja na podlagi 2. odstavka 24. člena Zakona o graditvi objektov (ZGO-1, Ur. list RS, št.102/04-u.p.b., 14/05-popravek, 92/05-ZJC-B, 111/05-odločba US in 93/05-ZVMS, in 126/07), na zahtevo investitorke družbe Šanpier d. o. o., Cesta Prekomorskih brigad 11/a, 5290 Šempeter pri Gorici, ki jo po pooblastilu direktorja [redacted] zastopa direktor družbe Kreadom d. o. o., Kidričeva ulica 20, 5000 Nova Gorica [redacted], v upravni zadevi izdaje odločbe o spremembi gradbenega dovoljenja za »Hotel Šanpier«, naslednjo

## ODLOČBO

I. Gradbeno dovoljenje Upravne enote Nova Gorica št. 351-104/2007-7-13 z dne 31. 5. 2007, , s katerim je bila investitorki družbi Šanpier d. o. o., Cesta Prekomorskih brigad 11/a, 5290 Šempeter pri Gorici dovoljena odstranitev gostinsko nočitvene stavbe in nadomestna gradnja gostinsko nočitvene stavbe »Hotela Šanpier« na zemljišču parc. št. 3051/10, 3051/12 in 3051/15 k. o. Šempeter spremenjeno z odločbo št. 351-194/2009-10 z dne 17.7.2009, z odločbo št. 351-669/2009-5 z dne 20.11.2009, se spremeni tako, da se izvedba dodatnega energetskega vira in sicer uporaba energije podtalne vode izvede tudi po PGD-sprememba projekta, vodilna mapa št. 16/200 z datumom 2009, ki ga je izdelal Kreadom d.o.o.Kidričeva ulica 20, 500 Nova Gorica:

II. PGD- sprememba z vodnim soglasjem MOP, Agencija RS za okolje, Urad za upravljanje z vodami, Sektor za vodno območje Jadranskega morja, Oddelek povodja reke Soče, Cankarjeva 62, 5000 Nova Gorica št.35507-3225/2009 z datumom 27.11.2009 je sestavni del te odločbe.

V. Ostale določbe gradbenega dovoljenja št. 351-104/2007-7-13 z dne 31.5.2007, odločbe o spremembi gradbenega dovoljenja št. 351-194/2009-10 z dne 17.7.2009 in odločbe o spremembi gradbenega dovoljenja št. 351-669/2009-5 z dne 20.11.2009 ostanejo nespremenjene.

VI. Posebni stroški postopka niso nastali.

## Obrazložitev:

Investitorka družba Šanpier d. o. o., Cesta Prekomorskih brigad 11/a, 5290 Šempeter pri Gorici, ki jo zastopa direktor [redacted], je z vlogo z dne 12.11.2009, ki jo je vložila pooblaščen družba Kreadom d. o. o., Kidričeva ulica 20, 5000 Nova Gorica, [redacted], zaprosila, za izdajo odločbe o spremembi gradbenega dovoljenja št. 351-104/2007-7-13 z dne 31.5.2007, ki je bila spremenjena z odločbo o spremembi gradbenega dovoljenja št. 351-194/2009-10 z dne 17.7.2009 in odločbo o spremembi gradbenega dovoljenja št. 351-669/2009-5 z dne 20.11.2009

Zahtevi je bil priložena sprememba PGD- vodilna mapa št. 16/2009 z datumom 2009, ki ga je izdelala družba Kreadom d. o. o., Nova Gorica .

Upravni organ je ugotovil, da je bilo družbi Šanpier d. o. o., Cesta Prekomorskih brigad 11/a, 5290 Šempeter pri Gorici izdano dne 31.5.2007 gradbeno dovoljenje št. 351-104/2007-7-13, s katerim je bila dovoljena nadomestna gradnja »Hotela Šanpier« v Šempetru pri Gorici na zemljišču parc. št. 3051/10, 3051/12 in 3051/5 k.o. Šempeter, odločba o spremembi gradbenega dovoljenja št. 351-194/2009-10 z dne 17.7.2009 in odločbo o spremembi gradbenega dovoljenja št. 351-669/2009-5 z datumom 20.11.2009.

Investitorica je 27.11.2009 zaprosila za spremembo navedenega gradbenega dovoljenja, ki se nanaša na izvedba dodatnega energetskega vira in sicer uporaba energije podtalne vode po spremenjenem PGD št. 16/2009 z datumom 2009, ki ga je izdelala družba Kreadom d. o. o., Nova Gorica .

1.odstavek 73. člen ZGO-1 določa, da se gradbeno dovoljenje lahko spremeni ter, da investitor lahko vloži zahtevo za spremembo gradbenega dovoljenja samo v času njegove veljavnosti. 2. odstavek 73. člena ZGO-1 pa določa, da če se po izdaji pravomočnega gradbenega dovoljenja projekt za izvedbo tako spremenil, da pomeni to za objekt, ki se gradi oziroma rekonstruira, spremembo pogojev, določenih z gradbenim dovoljenjem in elementov, ki lahko vplivajo na zdravstvene pogoje, okolje, varnost objekta ali spremembo predpisanih bistvenih zahtev, je investitor dolžan vložiti zahtevo za spremembo gradbenega dovoljenja. V tem primeru se gradbeno dovoljenje lahko spremeni po enakem postopku, kot je bilo to dovoljenje izdano. Nova odločba, ki deloma nadomesti gradbeno dovoljenje, se omeji na predlagane spremembe, če zaradi predlaganih sprememb, ki vplivajo na lokacijske pogoje, ni potrebno izdati novega gradbenega dovoljenja.

Upravni organ je ugotovil, da je sprememba gradbenega dovoljenja v skladu s 1. in 2. odstavkom 73. člena uvodoma omenjenega zakona o graditvi objektov.

Upravni organ je preveril veljavnost gradbenega dovoljenja in ugotovil, da je gradbeno dovoljenje št. 351-104/2007-7-13 z dne 31.5.2007 postalo pravomočno 13.6.2007 ter da je še vedno v veljavi.

Po določbah 66. člena ZGO-1 mora upravni organ preden izda gradbeno dovoljenje preveriti, ali je projekt izdelan v skladu s prostorskim aktom, ali je projekt izdelala pravna oziroma fizična oseba, ki je med izdelavo projekta izpolnjevala z zakonom predpisane pogoje za projektanta, ali so k predvideni gradnji pridobljena vsa predpisana soglasja, ali ima projekt predpisane sestavine in ali je opravljena revizija projektne dokumentacije, kadar je predpisana ter ali so revidenti in odgovorni revidenti, ki so jo opravili, med revidiranjem izpolnjevali pogoje za revidenta in odgovornega revidenta, ali so dajatve in prispevki, določeni z zakonom, plačani oziroma da so na drug zakonit način izpolnjene takšne njegove obveznosti, ali ima investitor pravico graditi in ali iz projekta izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba objekta, če se gradi nov objekt ali če se objekt prizidava, nadzidava ali rekonstruira tako da se spreminjajo osnovni parametri obstoječih priključkov oziroma se povečujejo zahteve v zvezi z njegovo komunalno oskrbo.

Investitor je pridobil delno vodno dovoljenje Ministrstva za okolje in prostor, Agencija RS za okolje, Vojkova 1 b ,1001 Ljubljana št. 35532-65/2009 z datumom 19.10.2009, s katerim je dovoljena neposredna raba vode za pridobivanje toplote iz vodnega vira in vodno soglasje MOP, Agencija RS za okolje, Urad za upravljanje z vodami, Sektor za vodno območje Jadranskega morja, Oddelek povodja reke Soče, Cankarjeva 62, 5000 Nova Gorica št.35507-3225/2009 z datumom 27.11.2009.

Upravni organ je na podlagi elektronskega dostopa do zemljiške knjige ugotovil, da je investitorica lastnica parc. št. 3051/10, 3051/12, 3051/15 k.o. Šempeter.

V postopku je bilo ugotovljeno, da je gradnja skladna z določili Ureditvenega načrta – mestno središče v Šempetru, ki je sprejet z Odlokom o ureditvenim načrtu – Mestno središče v Šempetru (Uradni list RS, št. 52/05). Upravni organ je ugotovil, da spadajo zemljišča parc. št. 3051/10, 3051/12, 3051/15, 3051/11 in 3051/4 k.o. Šempeter v prostorsko enoto ŠE6-M1/MS2: Mestno središče. Na podlagi veljavnega ureditvenega načrta spadajo obravnavane parcele v območje cone Kare I: osrednje mestno območje – plac.

Na tem območju je na lokaciji 11 »območje kinodvorane in gostinskega objekta Šanpier« dopustna gradnja poslovnega prizidka kinodvorane z možnostjo ureditve stanovanja, prenova objekta Šanpier z nadzidavo ali nadomestno gradnjo, prizidava na lokaciji Šanpier s turističnimi sobami z možnostjo ureditve dveh stanovanj, vse s povprečnim vertikalnim gabaritom P+1, mestoma tudi P+2, v okviru max. FSI=1,0. Parkirne površine za navedeni program je treba skladno z veljavnimi predpisi zagotoviti v podzemni etaži z dostopom po klančini, ki služi tudi za napajanje podzemnih parkirišč stanovanjskega programa lokacije št. 5. Iz sklepa Občine Šempeter – Vrtojba šifra 011-01-4/2006-21 z dne 22. 6. 2006 izhaja, da se pri izračunu FSI ter pri opredelitvi vertikalnega gabarita oziroma etažnosti za lokacijo št. 11 upošteva predvidena gradnja gostinsko – nastanitvenega objekta Šanpier etažnosti K+P+2 ter obstoječe stanje kinodvorane, pri čemer se poprečni vertikalni gabarit oziroma etažnost lokacije št. 11 izračuna kot matematično poprečje obeh objektov.

V ureditvenem načrtu so določena tudi merila za določitev kolorita stavbnih fasad ulične zazidave znotraj celotnega območja ureditvenega načrta: za novogradnje naj bo izhodišče primerna raba sodobnih fasadnih materialov, ki se bodo na estetski način vključili v celotno vizualno podobo mestnega ambienta.

Iz spremembe PGD je razvidno, da je za izvedbo dveh vrtin, ogrevanje in hlajenje s pomočjo energije podtalnice znotraj objekta na zemljišču parc. št. 3051/10, 3051/12 in 3051/15 k. o. Šempeter, investitorica pridobila vodno soglasje, ki ga je izdala MOP, Agencija RS za okolje, Urad za upravljanje z vodami, Sektor za vodno območje Jadranskega morja, Oddelek povodja reke Soče, Cankarjeva 62, 5000 Nova Gorica.

Projekt je izdelala pravna oseba, ki izpolnjuje predpisane pogoje za projektanta, projekt ima tudi vse predpisane sestavine, ki jih določa ZGO-1 in Pravilnik o projektni in tehnični dokumentaciji (Ur. list RS, št. 66/2004 in 54/2005).

Investitorica je plačala upravno takso za vlogo in gradbeno dovoljenje.

Upravni organ je pred izdajo gradbenega dovoljenja ugotovil, da so izpolnjeni vsi pogoji, navedeni v 66. členu ZGO-1, zato je odločil tako, kot je navedeno v izreku odločbe.

Taksa za vlogo po tarifni št. 1 Zakona o upravnih taksah (ZUT, Uradni list RS, št. 42/07 – u.p.b., 126/07) v znesku 3,55 EUR in za dovoljenje po tarifni št. 3 v znesku 14,18 EUR je plačana.

**Pouk o pravnem sredstvu:** Zoper to odločbo je v roku 8 dni od vročitve dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor v Ljubljani, Dunajska 48, p.p. 653. Pritožba se lahko pošlje priporočeno po pošti, vložiti neposredno ali da ustno na zapisnik pri Upravni enoti Nova Gorica, Trg E. Kardelja 1, 5000 Nova Gorica. V tem roku se stranka pritožbi lahko odpove.

Taksa za pritožbo po tar.št. 2 ZUT znaša 14,18 EUR.

Postopek vodila.  
Darja Maffi  
Višja svetovalka II



Milojka Cijan  
višja svetovalka I

**ODLOČBO VROČITI:**

1. Kreadom d. o. o., Kidričeva ulica 20, 5000 Nova Gorica, pooblaščenec [redacted] - osebno
2. MOP, Agencija RS za okolje, Urad za upravljanje z vodami, Sektor za vodno območje Jadranskega morja, Oddelek povodja reke Soče, Cankarjeva 62, 5000 Nova Gorica
3. Občina Šempeter Vrtojba, Cesta Goriške Fronte 11, 5290 Šempeter pri Gorici
4. Inšpektorat RS za okolje in prostor, Območna enota Nova Gorica, Trg E. Kardelja 1, 5000 Nova Gorica

REPUBLIKA SLOVENIJA  
AGENCIJA ZA OKOLJE  
(naziv in sedež pošiljatelja)

**VROČILNICA**

UO-10

Šf. in vsebina pošiljke	Prejemnik		Datum prejema - z besedo
	ime in priimek oziroma naziv, kraj, ulica in številka		
Šf. 354-707/2009-4 odločba neveljavna + meje pooblaščenec	KREADOM d.o.o. Kidričeva ulica 20 5000 NOVA GORICA [redacted] pooblaščenec	[redacted]	[signature] [signature]
			Podpis prejemnika (ali druge osebe - navedi razmerje)
			Podpis vročevalca

43-CLXXIV-1405-08

Ponatis prepovedan!



DZS d.d., ZALOŽNIŠTVO TISKOVIN - Obr. 0,13





REPUBLIKA SLOVENIJA

UPRAVNA ENOTA NOVA GORICA

(nevedno upravni organ)

ODDELEK ZA OKOLJE IN PROSTOR

www.upravneenote.gov.si/nova\_gorica/ e: ue.novagorica@gov.si

Trg E. Kardelja 1, 5102 Nova Gorica, t: 05 330 62 00, f: 05 330 62 40

Številka: 351-669/2009-5

Datum: 20. 11. 2009

UPRAVNA ENOTA NOVA GORICA potrdilo  
de je odločba sklep št. 351-669/2009-5  
(ustrezno obkroži)  
izdan/a dne 20. 11. 2009 ... poslat/a  
dokončana dne  
- pravnomočna/na dne 1. 12. 2009  
(ustrezno označi)  
Šifra: .....  
pročpis uradna oseba

Upravna enota Nova Gorica, izdaja na podlagi 2. odstavka 24. člena Zakona o graditvi objektov (ZGO-1, Ur. list RS, št.102/04-u.p.b., 14/05-popravek, 92/05-ZJC-B, 111/05-odločba US in 93/05-ZVMS, in 126/07), na zahtevo investitorke družbe Šanpier d. o. o., Cesta Prekomorskih brigad 11/a, 5290 Šempeter pri Gorici, ki jo po pooblastilu direktorja [redacted] zastopa direktor družbe Kreadom d. o. o., Kidričeva ulica 20, 5000 Nova Gorica [redacted], v upravni zadevi izdaje odločbe o spremembi gradbenega dovoljenja za »Hotel Šanpier«, naslednjo

## ODLOČBO

I. Gradbeno dovoljenje Upravne enote Nova Gorica št. 351-104/2007-7-13 z dne 31. 5. 2007, spremenjeno z odločbo št. 351-194/2009-10 z dne 17.7.2009, s katerim je bila investitoriki družbi Šanpier d. o. o., Cesta Prekomorskih brigad 11/a, 5290 Šempeter pri Gorici dovoljena odstranitev gostinsko nočitvene stavbe in nadomestna gradnja gostinsko nočitvene stavbe »Hotela Šanpier« na zemljišču parc. št. 3051/10, 3051/12 in 3051/15 k. o. Šempeter, se spremeni tako, da se dovoli izvedba dodatnega energetskega vira in sicer uporaba energije podtalne vode. V ta namen se dovoli:

1. izvedba dveh vrtin: vrtina 1 globine 19 m, vrtina 2 globine 14 m;
2. namestitev toplotne črpalke in izvedba ogrevanja in hlajenja s pomočjo energije podtalnice.

II: Sprememba gradnje mora biti izvedena v skladu s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD-sprememba) št. 15/2009 z datumom oktober 2009, ki ga je izdelala družba Kreadom d. o. o., Nova Gorica in vsebuje:

- »0« vodilno mapo;
- »4« načrt električnih inštalacij in električne opreme št. K1140-E; datum oktober 2009, projektant Klima 2000 d.o.o., Prvomajska 37, 5000 Nova Gorica;
- »5« načrt strojnih inštalacij in strojne opreme, opreme št. K1140-E; datum oktober 2009, projektant Klima 2000 d.o.o., Prvomajska 37, 5000 Nova Gorica;

III. Soglasje h gradnji:

- Ministrstvo za okolje in prostor, Agencija RS za okolje, Vojkova 1 b, 1001 Ljubljana št. 35532-65/2009 z datumom 19.10.2009.

IV. Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja je sestavni del te odločbe.

V. Ostale določbe gradbenega dovoljenja št. 351-104/2007-7-13 z dne 31.5.2007 in odločbe o spremembi gradbenega dovoljenja št. 351-194/2009-10 z dne 17.7.2009 ostanejo nespremenjene.

VI. Posebni stroški postopka niso nastali.

D. ...

## Obrazložitev:

Investitorica družba Šanpier d. o. o., Cesta Prekomorskih brigad 11/a, 5290 Šempeter pri Gorici, ki jo zastopa direktor [REDACTED], je z vlogo z dne 12.11.2009, ki jo je vložila pooblaščenca družba Kreadom d. o. o., Kidričeva ulica 20, 5000 Nova Gorica, [REDACTED] zaprosila, za izdajo odločbe o spremembi gradbenega dovoljenja št. 351-104/2007-7-13 z dne 31.5.2007. 351-104/2007-7-13 z dne 31.5.2007 in odločbe o spremembi gradbenega dovoljenja št. 351-194/2009-10 z dne 17.7.2009.

Zahtevi je bila priložena naslednja dokumentacija:

- projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (sprememba) št.15/2009 z datumom oktober 2009, ki ga je izdelala družba Kreadom d. o. o., Nova Gorica .

Upravni organ je ugotovil, da je bilo družbi Šanpier d. o. o., Cesta Prekomorskih brigad 11/a, 5290 Šempeter pri Gorici izdano dne 31.5.2007 gradbeno dovoljenje št. 351-104/2007-7-13, s katerim je bila dovoljena nadomestna gradnja »Hotela Šanpier« v Šempetru pri Gorici na zemljišču parc. št. 3051/10, 3051/12 in 3051/5 k.o. Šempeter. Gradbeno dovoljenje je postalo pravnomočno 13.6.2007 in odločba o spremembi gradbenega dovoljenja št. 351-194/2009-10 z dne 17.7.2009, ki je postala pravnomočna dne 29.7.2009.

Investitorica je 12.11.2009 zaprosila za spremembo navedenega gradbenega dovoljenja in predložila projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki obravnava spremembe, ki se nanašajo na izvedbo dodatnega energetskega vira in sicer uporaba energije podtalne vode za ogrevanje stavbe.

1.odstavek 73. člen ZGO-1 določa, da se gradbeno dovoljenje lahko spremeni ter, da investitor lahko vloži zahtevo za spremembo gradbenega dovoljenja samo v času njegove veljavnosti. 2. odstavek 73. člena ZGO-1 pa določa, da če se po izdaji pravnomočnega gradbenega dovoljenja projekt za izvedbo tako spremenil, da pomeni to za objekt, ki se gradi oziroma rekonstruira, spremembo pogojev, določenih z gradbenim dovoljenjem in elementov, ki lahko vplivajo na zdravstvene pogoje, okolje, varnost objekta ali spremembo predpisanih bistvenih zahtev, je investitor dolžan vložiti zahtevo za spremembo gradbenega dovoljenja. V tem primeru se gradbeno dovoljenje lahko spremeni po enakem postopku, kot je bilo to dovoljenje izdano. Nova odločba, ki deloma nadomesti gradbeno dovoljenje, se omeji na predlagane spremembe, če zaradi predlaganih sprememb, ki vplivajo na lokacijske pogoje, ni potrebno izdati novega gradbenega dovoljenja.

Upravni organ je ugotovil, da je sprememba gradbenega dovoljenja v skladu s 1. in 2. odstavkom 73. člena uvodoma omenjenega zakona o graditvi objektov.

Upravni organ je preveril veljavnost gradbenega dovoljenja in ugotovil, da je gradbeno dovoljenje št. 351-104/2007-7-13 z dne 31.5.2007 postalo pravnomočno 13.6.2007. Dne 17.7.2009, je bila investitorju izdana odločba o spremembi gradbenega dovoljenja št. 351-194/2009-10. Upravni organ je na podlagi izvedenega tehničnega pregleda dne 28.10.2009 ugotovil, da je investitor začel z gradnjo, vendar jo še ni dokončal, kar pomeni, da je bila zahteva, vložena 12.11.2009, pravočasna. Upravni organ je tudi ugotovil, da zaradi predlaganih sprememb ni treba izdati novega gradbenega dovoljenja.

Po določbah 66. člena ZGO-1 mora upravni organ preden izda gradbeno dovoljenje preveriti, ali je projekt izdelan v skladu s prostorskim aktom, ali je projekt izdelala pravna oziroma fizična oseba, ki je med izdelavo projekta izpolnjevala z zakonom predpisane pogoje za projektanta, ali so k predvideni gradnji pridobljena vsa predpisana soglasja, ali ima projekt predpisane sestavine in ali je opravljena revizija projektne dokumentacije, kadar je predpisana ter ali so revidenti in odgovorni revidenti, ki so jo


Taksa za vlogo po tarifni št. 1 Zakona o upravnih taksah (ZUT, Uradni list RS, št. 42/07 – u.p.b., 126/07) v znesku 3,55 EUR in za dovoljenje po tarifni št. 39 v znesku 108,05 EUR je plačana.

**Pouk o pravnem sredstvu:** Zoper to odločbo je v roku 8 dni od vročitve dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor v Ljubljani, Dunajska 48, p.p. 653. Pritožba se lahko pošlje priporočeno po pošti, vloži neposredno ali da ustno na zapisnik pri Upravni enoti Nova Gorica, Trg E. Kardelja 1, 5000 Nova Gorica. V tem roku se stranka pritožbi lahko odpove.

Taksa za pritožbo po tar.št. 2 ZUT znaša 14,18 EUR.

Postopek vodila.  
Darja Maffi  
Višja Svetovalka II



  
Sonja Piršič  
Vodja oddelka

**ODLOČBO VROČITI:**

1. Kreadom d. o. o., Kidričeva ulica 20, 5000 Nova Gorica, pooblaščenec [REDACTED] - osebno
2. Občina Šempeter Vrtojba, Cesta Goriške Fronte 11, 5290 Šempeter pri Gorici
4. Inšpektorat RS za okolje in prostor, Območna enota Nova Gorica, Trg E. Kardelja 1, 5000 Nova Gorica





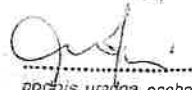
REPUBLIKA SLOVENIJA

UPRAVNA ENOTA NOVA GORICA

ODDELEK ZA OKOLJE IN PROSTOR

www.upravneneote.gov.si/nova\_gorica/ e-pošta: [ue.novagorica@gov.si](mailto:ue.novagorica@gov.si)

Trg E. Kardelja 1, 5102 Nova Gorica, t: 05 330 62 00, f: 05 330 62 40

UPRAVNA ENOTA NOVA GORICA potrjuje,  
da je pooblaščenec šifra 351-539/2009-23  
dne 2.12.2009  
- izvedenosti dne 18.12.2009  
(ustrezno obkroži)  
Šifra: ..... (žig)   
podpis uradne osebe

Številka: 351-539/2009-23

Datum: 2.12.2009

Upravna enota Nova Gorica izdaja na podlagi 25. člena Zakona o graditvi objektov (ZGO-1, Uradni list št. 102/04 – u. p. b., 14/05, 93/05, 126/2007), na zahtevo investitorke družbe Šanpier d.o.o., Cesta Prekomorskih brigad 11 a, ki jo zastopa direktor Filippo Zovatto in jo je vložila pooblaščenca družba Kreadom d.o.o., Kidričeva 20, Nova Gorica, ki jo zastopa Adrijan Cingerle, za izdajo uporabnega dovoljenja za Hotel Šanpier v Šempeteru, naslednje

### UPORABNO DOVOLJENJE

1. Dovolj se uporabo Hotela Šanpier v Šempetru na parc. št. 305/10, 305/12 in 3051/15 k.o. Šempeter, zgrajenega na podlagi gradbenega dovoljenja Upravne enote Nova Gorica št. 351-104/2007-14 z dne 31.5.2007, odločbe o spremembi gradbenega dovoljenja št. 351-194/2009-10 z dne 17.7.2009 in odločbe o spremembi gradbenega dovoljenja št. 351-707/2009-4 z dne 30.11.2009.
2. Sestavni deli odločbe so:
  - vodilna mapa projekta izvedenih del št. 10/2006-PID z datumom november 2009, ki ga je izdelala družba Kreadom d.o.o., Kidričeva 20, Nova Gorica,
  - vodilna mapa dokazila o zanesljivosti objekta št. 8/2009 z datumom november 2009, ki ga je izdelala družba Globo d.o.o., Famlje 1, Vremski britof;
  - geodetski načrt št. ŽOLNIR2009 BP26509 z datumom oktober 2009, ki ga je izdelala družba Žolnir d.o.o., Trg Ivana Roba 2, Šempeter.
3. Stroški postopka znašajo 708,00 EUR in jih je investitorka poravnala na podlagi sklepa o predjumu št. 351-539/2009-3 z datumom 25.9.2009 in št. 351-539/2009-20 z datumom 1.12.2009.

### Obrazložitev:

Investitorka družbe Šanpier d.o.o., Cesta Prekomorskih brigad 11 a, ki jo zastopa direktor [redacted] je po pooblaščenca družbi Kreadom d.o.o., Kidričeva 20, Nova Gorica, ki jo zastopa [redacted] dne 16.9.2009 vložila zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja za Hotel Šanpier v Šempetru na parc. št. 305/10, 305/12 in 3051/15 k.o. Šempeter. Vlogi je bil priložen projekt izvedenih del, dokazilo o zanesljivosti objekta in geodetski načrt.

Komisija, ki je bila imenovana s sklepom tukajšnjega upravnega organa št. 351-539/2009-4 z dne 6.10.2009 je opravila tehnični pregled 28.10.2009 in o tem sestavila zapisnik. Komisija je na tehničnem pregledu ugotovila določene pomanjkljivosti. Strokovnjaka za strojne instalacije in elektro instalacije sta ugotovila, da dela še niso izvedena, zato je investitorko opozorila, da je treba ugotovljene pomanjkljivosti odpraviti v roku 30 dni od dneva tehničnega pregleda ter o tem obvestiti upravni organ in predložiti dokazila..

Na ponovnem tehničnem pregledu dne 30.11.2009 sta strokovnjaka za strojne in elektro instalacije ter predstavnik soglasodajalca Ministrstva za okolje in prostor, Agencije RS za okolje ugotovili, da so

odpravljene vse pomanjkljivosti, ki so jih ugotovili na tehničnem pregledu dne 28.10.2009 ter da je objekt dokončan.

Pooblaščenka je dne 30.11.2009 in 2.12.2009 obvestila upravni organ, da so odpravljene tudi vse pomanjkljivosti drugih izvedencev, ter predložila generalno izjavo izvajalca del s fotografijami kot dokaz o odpravi pomanjkljivosti.

Iz ugotovitev na tehničnem pregledu in predloženih dokazil izhaja, da so izpolnjene zahteve 95. člena ZGO-1, kar pomeni, da so izpolnjeni vsi pogoji za izdajo uporabnega dovoljenja.

Glede na navedeno je bilo potrebno v skladu s 96. členom ZGO-1 odločiti, kot je navedeno v izreku te odločbe.

Izrek o stroških postopka temelji na določbi 113. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (ZUP, Uradni list RS, št. 24/2006, u.p.b, 126/2007 in 65/2008).

Taksa za vlogo po tar. št. 1 Zakona o upravnih taksah (ZUT, Uradni list RS, št. 42/2007, u.p.b., 126/2007) v znesku 3,55 EUR, taksa za odločbo po tar. št. 3 v znesku 14,18 EUR istega zakona ter taksa za tehnični pregled po tar. št. 41 ZUT v znesku 21,27 EUR je plačana.

**Pouk o pravnem sredstvu:** Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor v Ljubljani, Dunajska 48, p.p. 653 v roku 15 dni od dneva vročitve. Pritožba se lahko pošlje priporočeno po pošti, vложи neposredno, ali da ustno na zapisnik pri Upravni enoti Nova Gorica, Trg E. Kardelja 1, 5000 Nova Gorica. Stranka se lahko odpove pravici do pritožbe.

Za pritožbo je potrebno plačati upravno takso v višini 14,18 EUR, po tarifni št. 2 ZUT.

Postopek vodila:  
Darja Maffi,  
višja svetovalka II



  
Sonja Piršič,  
vodja oddelka

Vročiti:

1. Kredom d.o.o., Kidričeva 20, 5000 Nova Gorica - osebno
2. Inšpektorat RS za okolje in prostor, Območna enota Nova Gorica





REPUBLIKA SLOVENIJA

UPRAVNA ENOTA NOVA GORICA

ODDELEK ZA OKOLJE IN PROSTOR

www.upravneenote.gov.si/nova\_gorica/ef.ue.novagorica@gov.si

Trg E. Kardelja 1, 5102 Nova Gorica, t: 05 330.62.00, f: 05 330.62.40

UPRAVNA ENOTA NOVA GORICA potrjuje,

da je odločba sklep šifra 351-539/2009-25

(ustrezno obkroži)

9.12.2009

F.št./a

priloge: 29.12.2009

(ustrezno obkroži)

Šifra:

(žig)

podpis uradne osebe

Številka: 351-539/2009-25

Datum: 9.12.2009

Upravna enota Nova Gorica izdaja na podlagi 3. odstavka 119. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (ZUP, Uradni list RS, št. 24/06-u.p.b., 126/07 in 65/08) o stroških postopka v upravni zadevi izdaje uporabnega dovoljenja investitoriki družbi Šampier d.o.o., Cesta Prekomorskih brigad 11 a, 5290 Šempeter pri Gorici, po uradni dolžnosti, naslednji

### SKLEP

- V postopku izdaje uporabnega dovoljenja investitoriki družbi Šampier d.o.o., Cesta Prekomorskih brigad 11 a, 5290 Šempeter pri Gorici, se za sodelovanje na tehničnem pregledu hotelske stavbe »Hotel Šampier« v Šempetru pri Gorici, ki je bil opravljen dne 30.11.2009, določijo plačila za opravljeno storitev naslednjim strokovnjakom:
  - [redacted] v znesku 60,00 EUR po računu št. 56/09 z datumom 24.11.2009.
  - [redacted] v znesku 120,00 EUR po računu št. 53/09 z datumom 3.12.2009.
- Upravna enota Nova Gorica je dolžna plačati zneske iz 1. točke tega sklepa v 30 dneh od prejema posameznega računa iz predujma 180,00 EUR, ki je bil vplačan na podlagi sklepa št. 351-539/2009-17 z dne 1.12.2009.
- Z izdajo tega sklepa dodatni stroški postopka niso nastali.

### Obrazložitev:

Na zahtevo investitorke, družbe Šampier d.o.o., Cesta Prekomorskih brigad 11 a, 5290 Šempeter pri Gorici, ki jo zastopa pooblaščenka [redacted] je komisija za tehnični pregled dne 30.11.2009 opravila tehnični pregled hotelske stavbe »Hotel Šampier« v Šempetru pri Gorici.

V komisiji sta sodelovala strokovnjak za strojne instalacije in strokovnjak za električne instalacije, ki sta poslala račune za opravljene storitve v zneskih, ki so navedeni v 1. točki izreka tega sklepa.

ZUP v 3. odstavku 119. člena določa, da ugotovi znesek povračil s sklepom upravni organ, ki vodi postopek; hkrati določi, kdo jih mora plačati in v katerem roku. Zoper sklep je dovoljena pritožba.

Po presoji upravnega organa so zgoraj navedeni strokovnjaki za opravljeno izvedeniško delo upravičeni do povračila v predlaganih zneskih, zato je odločil tako kot je razvidno iz izreka tega sklepa.

Upravni organ je glede 3. točke izreka odločil na podlagi 113. člena ZUP.

Sklep je takse prost po 22. členu Zakona o upravnih taksah (ZUT, Ur.l. RS, št. 42/07-u.p.b. in 126/07).

Res

22.12.10

Risk

**Pouk o pravnem sredstvu:** Zoper ta sklep je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor v Ljubljani, Dunajska 48, p.p. 653 v roku 15 dni od dneva vročitve. Pritožba se lahko pošlje priporočeno po pošti, vloži neposredno, ali da ustno na zapisnik pri Upravni enoti Nova Gorica, Trg E. Kardeľja 1, 5000 Nova Gorica. Stranka se lahko odpove pravici do pritožbe.

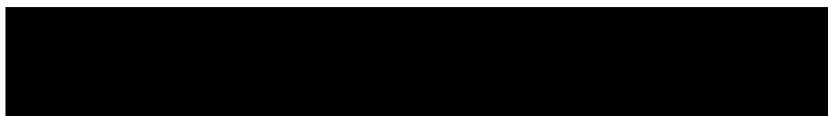
Za pritožbo je potrebno plačati upravno takso v višini 14,18 EUR, po tarifni št. 2 ZUT.



*Darja Maffi*  
Darja Maffi,  
višja svetovalka II

Vročiti:

- 1.
- 2.



9/12/20

## **II. GRAFIČNI DEL**

- 1** **OBMOČJE LP V VEKTORSKI OBLIKI**
- 2** **IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV**
- 3** **IZSEK IZ ZEMLJIŠKOKNJŽNEGA PRIKAZA ZA PARCELE NA OBMOČJU LP**

Opomba: Grafični del z navedeno vsebino je v digitalnem zapisu na priloženem CD-ju, ki je sestavni del Elaborata.