

Na podlagi 119. člena v zvezi s 115. členom in drugo alinejo četrtega odstavka 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017 – ZureP-2) ter na podlagi 15. člena Statuta občine Šempeter–Vrtojba (Uradni list RS 5/2018) je Občinski svet je občine Šempeter-Vrtojba na ____ seji dne _____ sprejel

ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA STANOVANJSKO SOSESKO LADA

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za območje stanovanjske soseske Lada (v nadaljevanju: OPPN). Območje OPPN je v grafičnem delu Občinskega prostorskega načrta Občine Šempeter - Vrtojba (Uradni list RS, št. 21/14, 81/15 in 53/23, v nadaljevanju: OPN) določeno z enoto urejanja prostora ŠE-13, za katero je v OPN predpisana obveznost sprejetja OPPN.

(2) OPPN se v prostorskem informacijskem sistemu vodi pod identifikacijsko številko: 2625.

2. člen (prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

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

(2) S tem OPPN se načrtuje:

- največ devet večstanovanjskih stavb;
- največ šest enostanovanjskih stavb;
- prometne površine območja in sicer ceste, kolesarske površine, peš poti, manipulativne in parkirne površine;
- zelene in odprte grajene površine območja;
- gospodarska infrastruktura območja;
- prometno priključevanje na Cvetlično ulico, odsek JP 914801 na zahodnem robu ter Cvetlično ulico, odsek JP 914803 na južnem robu območja in priključevanje na drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

3. člen (sestavni deli OPPN)

(1) OPPN vsebuje tekstualni del, grafični del in spremljajoče gradivo.

(2) Grafični del OPPN obsega:

- List 1.0: Prikaz lege območja OPPN v prostoru, merilo 1:2000.
- List 2.0: Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem, gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, merilo 1:1000.

- List 3.0: Prikaz umestitve načrtovane ureditve v prostor - ureditvena situacija, merilo 1:1000.
- List 3.1: Prikaz umestitve načrtovane ureditve v prostor - prerez 1-1 in 2-2, merilo 1:1000.
- List 3.2: Prikaz umestitve načrtovane ureditve v prostor - tipični profil ceste v Ue1/1 in Ue1/2 ter tipični profil JP 914801 (Cvetlična ulica), merilo 1:100.
- List 4.0: Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, merilo 1:1000.
- List 5.0: Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, ureditev potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, merilo 1:1000.
- List 6.0: Načrt parcelacije s prikazom javnih površin, merilo 1:1000.

(3) Spremljajoče gradivo obsega:

- sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko sosesko Lada;
- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta;
- izhodišča za pripravo prostorsko izvedbenega akta;
- prikaz stanja prostora;
- strokovne podlage na katerih temeljijo rešitve akta;
- konkretne smernice in mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora;
- elaborat ekonomike;
- odločba MOP, da v postopku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko sosesko Lada ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje;
- obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta;
- povzetek za javnost;
- izjava odgovornega prostorskega načrtovalca.

II. OBMOČJE OPPN

4. člen

(obseg območja OPPN)

(1) Območje OPPN leži na vznožju Markovega hriba, ki ga hkrati tudi zamejuje s severne in vzhodne strani. Na južni in zahodni strani je območje zamejeno s Cvetlično ulico ter proti zahodu še z državno cesto G2 103/1447 Nova Gorica (Rožna Dolina) – Šempeter in železniško progo Tir P (Nova Gorica).

(2) Območje OPPN je določeno v grafičnem delu OPN z enoto urejanja prostora ŠE-13. Meja območja je prikazana v grafičnem delu OPPN.

(3) Območje meri 3,84 ha.

5. člen

(urejevalne enote)

(1) Območje OPPN je razdeljeno na naslednje urejevalne enote (v nadaljevanju Ue):

- Ue1/1: območje javnih cest in javnih poti - notranja cesta;

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

(2) Urejevalne enote so prikazane v grafičnem delu OPPN.

III. OPIS PROSTORSKIH UREDITEV

6. člen

(vplivi izven območja OPPN in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

- (1) Območje OPPN se z gospodarsko javno infrastrukturo in grajenim javnim dobrom, ureditvijo zelenih in odprtih grajenih površin ter krajinskimi in drugimi ureditvami poveže s širšim prostorom.
- (2) Gradnje, načrtovane s tem OPPN, vplivajo na nekatere ureditve zunaj območja.
- (3) Na severnem robu območja se ohranja naravni relief in obstoječo visoko vegetacijo, ki prehaja v gozd na Markovem hribu. Obstoječa gozdna pot oziroma kolesarska trasa, ki poteka preko severnega dela območja in je najkrajša navezava centra Šempetra na zaledni zeleni del mesta, se ustrezno uredi (oznake, premagovanje višinskih razlik, utrditev in podobno) tudi izven območja OPPN.
- (4) Območje se na dveh mestih priključuje na obstoječe prometno omrežje oziroma Cvetlično ulico. V okviru priključevanja območja je potrebna delna rekonstrukcija Cvetlične ulice in sicer njenega spodnjega in zgornjega dela. Predvidi se nova cestna razsvetljava, uredi se odvodnjavanje.
- (5) Cvetlična ulica – spodnji del, odsek 914801: vzpostavi se dva vozna pasova, ki omogočata hitrost max 50 km/h in hodnik za pešce na strani stanovanjske soseske. Ločeno od Cvetlične, vzporedno z državno cesto, poteka dvosmerna daljinska kolesarska pot.
- (6) Cvetlična ulica – zgornji del, odsek 914803 do sredine območja stanovanjske soseske Lada, v dolžini cca. 60 m: vzpostavi se dva vozna pasova, ki omogočata hitrost max 30 km/h in hodnik za pešce na strani stanovanjske soseske.
- (7) V križišču Ulice Padlih borcev in Cvetlične ulice se spremeni ureditev glavne smeri vožnje in sicer tako, da se odsek Ulice Padlih borcev 414341 priključi na glavno Cvetlično ulico, ki se kot glavna priključi v novo krožišče.
- (8) Križišče Ulice padlih borcev (LC – odsek 414351) in Cvetlične ulice (LC – odsek 414341) se prestrukturira v krožišče, ki omogoča obračanje avtobusa. Lokacija avtobusnega postajališča se z državne prenese na lokalno cesto. Vodenje pešcev se premakne v smeri proti severu oz vzhodu, iz območja med krožiščem in državno cesto.
- (9) Na šempetrski obvoznici (G2 – odsek 1447, Nova Gorica - Šempeter) se predvidi ureditev otokov kot ukrep umirjanja prometa in za ščitenje levih zavijalcev z državne ceste na LC – odsek 414351, Ulica Padlih borcev.
- (10) Ob šempetrski obvoznici (G2 – odsek 1447, Nova Gorica - Šempeter) se skladno z grafičnim delom OPPN, list št. 4.0, umesti protihrupno ograjo.

(11) Izgradnja javne kanalizacije za odvod komunalnih odpadnih vod v sklopu Cvetlične ulice (JP – odsek 914803) omogoča priključitev stavb ob vzhodni in južni strani območja OPPN na kanalizacijsko omrežje.

7. člen

(posegi izven območja OPPN)

Posegi izven območja OPPN so dopustni za potrebe gradnje gospodarske in prometne infrastrukture območja, za potrebe priključevanja območja na omrežje gospodarske javne infrastrukture, za preprečevanje okoljskih vplivov (protihrupna ograja) in za vzpostavitev povezav s sosednjimi območji. Posegi so dopustni s soglasjem upravljavca posamezne infrastrukture in so prikazani v grafičnem delu OPPN.

8. člen

(javne in druge skupne površine)

(1) Javne površine v območju prostorskih ureditev so površine javnih cest in javnih poti v urejevalni enoti Ue1 in zaledne zelene površine v urejevalni enoti Ue5.

(2) Skupne površine večstanovanjskih stavb v območju prostorskih ureditev so zelene površine in odprte grajene površine v urejevalni enoti Ue2.

(3) Razmejitev javnih površin je prikazana v grafičnem delu OPPN na listu številka 6.0.

9. člen

(vrste dopustnih gradenj in objektov)

(1) Dopustne so vse vrste gradenj.

(2) V območju OPPN, so dopustne gradnje sledečih osnovnih objektov:

- v urejevalni enoti Ue1: lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste, ter lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja;
- v urejevalni enoti Ue2: tri- in večstanovanjske stavbe;
- v urejevalni enoti Ue3: enostanovanjske stavbe;
- v urejevalni enoti Ue5: drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne poti.

(3) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja lokalnih cevovodov, lokalnih (distribucijskih) elektroenergetskih vodov in lokalnega (dostopnega) komunikacijskega omrežja.

(4) Na celotnem območju OPPN so dopustni pomožni objekti, ki dopolnjujejo funkcijo načrtovanih osnovnih objektov, vključno s komunalno opremo in drugo infrastrukturo, sončnimi elektrarnami, ureditvami in opremo zelenih in zunanjih utrjenih površin, kolesarnicami, paviljoni, drugimi gradbenimi posegi in podobno. Posegi morajo biti glede umeščanja, oblikovanja in kapacitet skladni z grafičnim in tekstualnim delom tega odloka, če so v njem definirani. Na robnih območjih OPPN se lahko gradi tudi komunalna oprema in druga infrastruktura, ki služi sosednjim območjem, če ne onemogoča izvedbo rešitev iz tega OPPN.

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

(6) V osnovne stavbe je dopustno umeščati spremljajoče dejavnosti in sicer trgovske in storitvene dejavnosti (razen vzdrževanja in popravila motornih vozil), poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, družbene dejavnosti.

IV. REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN TER POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

10. člen

(merila, pogoji in usmeritve za umeščanje, načrtovanje in oblikovanje stanovanjskih stavb)

- (1) Pri umeščanju stavb je treba upoštevati gradbeno mejo, določeno v grafičnem delu OPPN.
- (2) Umestitev stavb na gradbenih parcelah je regulirana z gradbeno mejo (GM) in gradbeno mejo pod terenom (GMp), ki je določena v državnem koordinatnem sistemu in prikazana v grafičnem delu OPPN.
- (3) Gradbena meja (GM) je črta, ki je novozgrajene oziroma načrtovane stavbe s fasado osnovnega volumna ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo. Gradbeno mejo lahko presegajo balkoni in nadzemni deli, ki segajo izven fasade stavb (balkoni, lože, nadstreški), stopnišč, uvoz v kletne etaže in dostopi v kletne etaže.
- (4) Gradbena meja pod terenom (GMp) je črta, ki je novozgrajene oziroma načrtovane stavbe s kletnimi etažami ne smejo presegati. Gradbeno mejo pod terenom lahko presegajo dostopi v kletne etaže in uvoz v kletne etaže.
- (5) V urejevalni enoti Ue2/1 je dopustna gradnja največ devetih večstanovanjskih stavb.
- (6) Dopustni faktor zazidanosti (FZ) v Ue2 znaša 0,30.
- (7) Večstanovanjske stavbe so petih različnih tipov iz vidika etažnosti:
 - Stavbi A1 in A2: etažnost $G1 + G2 + P + 3$;
 - Stavba A3: etažnost $G1 + P + 3$;
 - Stavbi B1 in B2: etažnost $G1 + P + 3$;
 - Stavbi B3 in B4: etažnost $G1 + ME + P + 3$;
 - Stavbi B5 in B6: etažnost $G1 + G2 + ME + P + 3$.
- (8) Število kletnih etaž je lahko tudi drugačno, če se zagotovi minimalne zahteve po parkirnih mestih. Število nadzemnih etaž je lahko tudi za eno etažo manjše. Zadnja etaža je lahko tudi terasna etaža. Terasna etaža je etaža nad zadnjo polno etažo in obsega največ $2/3$ površine zadnje polne etaže.
- (9) Nadzemna etažnost objekta B2 je lahko med $P+3$ in $P+1$.
- (10) Kote pritličij in višine stavb so določene v grafičnem delu OPPN na listu številka 3.1.
- (11) Večstanovanjske stavbe se iz vidika tlorisnega gabarita delijo na dva tipa:
 - Stavba tipa A s tlorisnim gabaritom max 25 m x 21 m;
 - Stavba tipa B s tlorisnim gabaritom max 37 m x 21 m.
- (12) Gabariti stavb so lahko tudi drugačni, vendar ne smejo preseči grafično določenih gradbenih mej.
- (13) V stavbah tipa A je predvidenih 17 stanovanjskih enot na stavbo, v stavbah tipa B1 in B2 je predvidenih 24 stanovanjskih enot na stavbo, v stavbah tipa B3, B4, B5, B6 pa po 27 stanovanjskih enot na stavbo. Število stanovanj je lahko tudi drugačno, če so upoštevana ostala določila odloka. Dopustna skupna kapaciteta večstanovanjske soseske znaša največ 220 stanovanjskih enot.
- (14) Pri oblikovanju stavb v Ue2/1 je potrebno upoštevati:
 - volumni stavb morajo biti enostavni;
 - fasade stavb, vključno z zunanjim stavbnim pohištvom, nadstreški, ograjami lož in balkonov ter senčili in zasteklitvami, morajo biti enotno načrtovane;
 - strehe stavb morajo biti ravne;
 - strehe stavb morajo omogočati umestitev fotovoltaičnih elektrarn;

- tehnične naprave na strehah in fotovoltaika morajo biti umeščene tako, da ne presegajo višine fasadnega venca in je omogočeno njihovo enostavno vzdrževanje;
- klimatske ali druge naprave se na fasade objektov, balkone ali lože lahko umeščajo skladno z načrtom fasad.

(15) Prenove stavb morajo biti skladne s prvotnimi načrti fasad. Spremembe fasad v postopku prenov so dopustne le, če so smiselno načrtovane za celotno stavbo.

(16) V urejevalni enoti Ue3 je dopustna gradnja največ šestih enostanovanjskih stavb.

(17) Dopustni faktor zazidanosti (FZ) gradbenih parcel v Ue3 znaša 0,30.

(18) Enostanovanjske stavbe so etažnosti $K + P + 1$. Število nadzemnih etaž je lahko tudi za eno etažo manjše. Zadnja etaža je lahko tudi terasna etaža.

(19) Višinske kote kleti enostanovanjskih stavb je treba prilagoditi notranji cesti (Ue1/1).

(20) Maksimalna višina enostanovanjske stavbe, v odnosu na višinsko koto kletne etaže, znaša 12,75 m.

(21) Pri oblikovanju stavb v Ue3 je potrebno upoštevati:

- volumni stavb morajo biti enostavni;
- osnovni volumen stavbe predstavlja kvader, katerega daljša stranica sledi plastnicam. K osnovnemu volumnu je dopustna adicija stavbnih mas;
- stavbe morajo biti terasaste, slediti morajo nagibu terena. Brez zamika sta lahko le kletna in pritlična etaža;
- strehe stavb morajo biti ravne;
- fasade naj bodo v belih, zemeljskih pastelnih ali sivih barvnih tonih;
- enostavni in nezahtevni objekti naj z velikostjo, umestitvijo v prostor, konstrukcijo, materiali ter drugimi oblikovnimi značilnostmi, v prostoru ne izstopajo oziroma naj sledijo oblikovanju osnovnega objekta.

11. člen

(merila, pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo javnih cest)

(1) Urejevalni enoti Ue1/1 in Ue1/2 predstavljata površine obstoječih in načrtovanih javnih cest.

(2) Cesta v Ue1/1 je urejena na način, da ne omogoča hitrosti višjih od 30 km/h. V pretežnem delu je urejena kot območje skupnega prometnega prostora in omejitvijo hitrosti 20 km/h. Umirjanje prometa se doseže z ustreznim arhitekturnim oblikovanjem.

(3) Cesta v Ue1/1 je pretežno enosmerna, v zahodnem delu, do uvoza v podzemno garažno hišo, pa dvosmerna. Tipična profil ceste v Ue1/1 je prikazan v grafičnem delu OPPN na listu številka 3.2.

(4) Cesta v Ue1/2 se na zahodnem delu rekonstruira. Obstoječ prečni profil javne poti JP 914803 (Cvetlična ulica) se na odseku od priključka na javno pot JP 914801, v smeri proti vzhodu, do priključka novo načrtovane javne poti v sklopu Ue1/1, rekonstruira. Tipični profil rekonstruirane ceste v Ue1/2 je prikazan v grafičnem delu OPPN na listu številka 3.2.

12. člen

(merila, pogoji in usmeritve za parkiranje, interventne in manipulativne površine)

(1) Potrebne manipulativne, parkirne in interventne površine območja morajo biti javno dostopne.

(2) Parkirne potrebe za enostanovanjske stavbe v Ue3 se zagotavljajo znotraj lastnih gradbenih parcel. Uvozi do gradbenih parcel so neposredno iz ceste v Ue1/1. Število parkirnih mest mora biti skladno s parkirnimi normativi določenimi v OPN.

(3) Za potrebe večstanovanjske soseske se parkirna mesta zagotavlja v sklopu skupnih površin na nivoju terena in v kletnih etažah. Parkirni normativ za večstanovanjske stavbe znaša 1,6 PM/stanovanje. Navedeni parkirni normativ velja ob izvedbi sledečih ukrepov:

- zagotovitev minimalno 1 PM za kolesa in druga enosledna vozila na stanovanje v kolesarnici (zaščiteno pred vremenskimi vplivi);
- ureditev skupnih zelenih površin soseske z dobro in funkcionalno mrežo internih pešpoti in dostopov ter navezavo na javno mrežo peš in kolesarskih povezav ter postajališč JPP.

(4) Poleg predpisanega števila parkirnih mest za večstanovanjske stavbe je na terenu dopustno umestiti še dodatnih 44 parkirnih mest.

(5) V primeru umeščanja spremljajočih dejavnosti (nestanovanjskih programov) mora biti za te dejavnosti število parkirnih mest skladno s parkirnimi normativi določenimi v OPN.

(6) Parkirišča naj se osenčijo z drevjem in sicer eno drevo na 4 PM. Zemljišče ob deblih dreves naj bo travnato ali peščeno oziroma tlakovano z mrežastimi tlakovci in ne polno tlakovano. Parkirišča v Ue2/4, Ue2/5 in Ue2/6 se lahko senčijo s pergolo. V tem primeru naj podporni zidovi, ki nastanejo zaradi useka v raščen teren, služijo kot podlaga za pritrditev pergol. Če nastanejo v območjih uvozov do individualnih stavb potrebe po bočnih podpornih zidovih, jih je potrebno narediti hkrati s parkirišči.

(7) Znotraj območja Ue2/1 je potrebno zagotoviti pokrita parkirna mesta za kolesa. Parkirna mesta so lahko umeščena v stanovanjske stavbe ali v pomožne objekte (kolesarnice) tako, da je do njih omogočen enostaven dostop. Kolesarnice se umestijo čim bližje vhodom v stanovanjske stavbe.

(8) Povožne površine morajo biti izvedene nepropustno, v asfaltni izvedbi oziroma tlakovane, obrobene z robniki in opremljene z napravami za zaščito podtalnice pred pronicanjem škodljivih snovi (lovilci olj, ločitev padavinske in ostale kanalizacije). Površine za pešce so lahko tlakovane ali v asfaltni izvedbi.

13. člen

(merila, pogoji in usmeritve za ureditev utrjenih bivalnih in zelenih površin)

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

(2) Za območje urejevalne enote Ue2 se v fazi priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izdela načrt krajinske arhitekture.

(3) Pri oblikovanju krajinske ureditve je potrebno z oblikovanjem lica skupne gradbene parcele stanovalcem omogočiti stik z mejnimi javnimi površinami in dostop do njih. Stik naj bo narejen na način, da omogoča povezljivost peš in kolesarskih povezav ter da soustvarja obulični javni prostor.

(4) Zasaditve naj zagotavljajo senčenje peš in kolesarskih povezav, prispevajo naj k orientaciji v prostoru (poudarjeni vstopi na območje, podpirajo naj prostorske osi območja).

- (5) Minimalen obseg zelenih površin na raščenem terenu je določen v grafičnem delu OPPN na listih 3.0 in 3.1.
- (6) Na območju predpisanih zelenih površin na raščenem terenu se lahko umešča utrjene bivalne površine (površine za igro, šport, druženje in podobno), utrjene peš in kolesarske površine, površine za intervencijo, podzemno infrastrukturo in podobno. Na te površine se ne umešča stavb. Delež zelenih površin na raščenem terenu mora v Ue2 predstavljati najmanj 30% parcele stavb.
- (7) Površine, ki so zaradi gradnje neutrjene preoblikovane zunanje površine, je potrebno zasaditi z visokoraslim funkcionalnim drevjem.
- (8) Znotraj Ue2/1 je potrebno na parceli stavb zagotoviti minimalno 15% utrjenih bivalnih površin.
- (9) Ob centralni osi prostorske zasnove območja se uredi osrednja utrjena bivalna površina soseske. Potezo se iz vidika uporabljenih materialov in urbane opreme oblikuje enovito, območje se ustrezno osvetli.
- (10) Ureditve v posamezni urejevalni enoti naj bodo medsebojno oblikovno skladne.
- (11) Višina urejenega terena ob načrtovanem objektu mora biti prilagojena najbližjim sosednjim zemljiščem.
- (12) Ograjevanje je dovoljeno le v Ue3, kot sosedске ograje enostanovanjskih stavb. Dopusna je višina ograj do 2 m. Nad višino 1.50 m mora biti ograja transparentna. Medsosedске ograje se praviloma postavijo na mejo zemljiških parcel obeh lastnikov, s čimer morata lastnika mejnih parcel soglašati. V primeru, ko lastnika sosednjih zemljišč o postavitvi ograje na parcelno mejo ne soglašata, je lahko ograja postavljena največ do meje zemljiške parcele na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče.
- (13) Višinske razlike na zemljišču je potrebno premostiti s travnatimi brežinam. Višinske razlike se v primeru zagotavljanja stabilnosti terena lahko premostijo tudi z opornimi zidovi. Dovoljena višina opornega zidu raščeneга terena je do 4 m. Dovoljena višina opornega zidu nasutega terena je do 2 m. Oporni zidovi morajo biti izvedeni tako, da se zagotavlja njihova ozelenitev.
- (14) Dopusna je izvedba opornih zidov ob predvidenih parkiriščih v Ue2/2 – Ue2/7 ob parcelni meji.

14. člen

(merila, pogoji in usmeritve za gradnjo pomožnih objektov)

- (1) Na območju Ue2 je za skupne potrebe dovoljena gradnja vseh pomožnih objektov, ki dopolnjujejo funkcijo osnovnih večstanovanjskih stavb. Pomožni objekti morajo biti umeščeni na skupno gradbeno parcelo.
- (2) Na območju Ue3 je dovoljena gradnja vseh pomožnih objektov, ki dopolnjujejo funkcijo osnovnih enostanovanjskih stavb. Pomožne stavbe se lahko umeščajo le znotraj gradbenih mej, prikazanih v grafičnem delu OPPN na listu št. 3.0.
- (3) Na območju OPPN ni dopustna gradnja naslednjih pomožnih objektov:
- ograj, razen zaščitne ograje za igrišča in ograje objektov ali naprav, ki jih je potrebno ograjevati na podlagi drugih predpisov, ter sosedске ograje, ki pa so dopustne le v Ue3,
 - reklamnih panojev.
- (4) Odmiki pomožnih objektov, ki s tem OPPN še niso načrtovani, morajo biti skladni z določilom OPN Občine Šempeter – Vrtojba.
- (5) Pomožni objekti morajo biti funkcionalno usklajeni z osnovnimi objekti.

(6) Pomožni objekti naj z velikostjo, umestitvijo v prostor, konstrukcijo, materiali ter drugimi oblikovnimi značilnostmi, v prostoru ne izstopajo oziroma naj sledijo oblikovanju osnovnega objekta.

(7) Za umestitev pomožnih objektov ob varovana območja in varovalne pasove je treba pridobiti mnenje pristojnih nosilcev urejanja prostora.

V. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

15. člen

(zasnova projektnih rešitev gospodarske javne infrastrukture)

Potek obstoječega in s tem OPPN načrtovanega omrežja gospodarske javne infrastrukture je prikazan v grafičnem delu OPPN na listih številka 2.0 in 4.0.

16. člen

(prometna infrastruktura)

(1) Za potrebe prometnega priključevanja in prometnih ureditev na območju OPPN se v sklopu Ue1/1 zgradi nova javna cesta s priključkoma na Cvetlično ulico in rekonstruira obstoječ prečni profil le te v skladu z določili 11. člena tega odloka.

(2) Območje OPPN se prometno napaja iz JP 914801 in JP 914803 (Cvetlična ulica), na katero se naveže z dvema priključkoma, v skladu z grafičnim delom OPPN.

(3) Razporeditev prometnih površin, elementi cest (širine, ustrezni radiji, odmiki od objektov) in izbrana konstrukcija morajo zagotavljati preglednost in nemoten dostop interventnih vozil (požar, rušitve), vozil za odvoz komunalnih odpadkov in vozil zimske službe. Pločnik za pešce oziroma primarne peš površine morajo biti urejene tako, da omogočajo dostop funkcionalno oviranim osebam.

17. člen

(elektroenergetsko omrežje)

(1) Preko vzhodnega dela ureditvenega območja OPPN, do obstoječe transformatorske postaje (TP Lada), poteka obstoječ srednjenapetostni (SN) nadzemni vod (DV 20 kV). Omenjeni vod in TP se ukine.

(2) Za napajanje predvidenih objektov v območju OPPN se zgradi nova transformatorska postaja 20/0,4 kV (TP). Nova TP se zgradi v jugozahodnem vogalu urejevalne enote Ue5, na zemljišču s parcelno številko 130/1, k.o. 2315-Sempeter, v montažni izvedbi, kot samostojni objekt, z zagotovljenim stalnim dostopom za osebna vozila in gradbeno mehanizacijo.

(3) TP mora biti načrtovana in vključena v SN omrežje v skladu s pridobljenimi smernicami in pogoji pristojnega nosilca urejanja prostora.

(4) NN izvodi od TP do predvidenih objektov morajo biti načrtovani z NN zemeljskimi kabli ustreznih presekov. NN kabelsko omrežje mora biti zgrajeno kot kabelsko omrežje, položeno v PVC kabelski kanalizaciji.

(5) Priključno merilne omarice se namestijo na stalno dostopna mesta.

(6) Pred projektiranjem je treba predviden potek NN in SN vodov ter število zaščitnih PVC cevi uskladiti z upravljavcem javnega elektroenergetskega omrežja, na katerega bodo priključeni omenjeni vodi.

(7) Pri načrtovanju elektroenergetskega omrežja je potrebno upoštevati možnost umeščanja fotovoltaične elektrarne na strehe objektov ter polnilnice za električne avtomobile.

18. člen (telekomunikacijsko omrežje)

- (1) Po zahodnem in južnem robu območja OPPN in ob njegovem robu (JP 914801 in JP 914803 - Cvetlična ulica) potekajo obstoječi distribucijski vodi elektronskih komunikacij, ki se ohranjajo oziroma na delu trase prestavijo v sklop javnih površin Cvetlične ulice.
- (2) Na območju OPPN je dopustna gradnja oziroma dograditev telekomunikacijskega omrežja.
- (3) Pred pričetkom gradnje je treba izdelati načrt telekomunikacij z navezavo na obstoječe telekomunikacijske kapacitete.
- (4) Pri posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega telekomunikacijskega omrežja, ki se ga glede na pozidavo ustrezno zaščiti ali prestavi.

19. člen (vodovod)

- (1) Po južnem robu območja OPPN poteka obstoječe sekundarno vodovodno omrežje DU 100, ki je vezano na primarno vodovodno omrežje JE 300, katerega trasa poteka ob zahodnem robu glavne ceste G2 103/1447 Nova Gorica – Šempeter.
- (2) Za potrebe priključitve obravnavanega območja na vodovodno omrežje se del obstoječega voda DU 100 prestavi in omrežje dogradi v sklopu urejevalnih enot Ue1 in Ue2 skladno z grafičnim delom odloka.
- (3) Sekundarni vodovod mora biti zgrajen v ali ob cestnem svetu, da je omogočeno vzdrževanje omrežja. Izven cestnega sveta lahko vodovodno omrežje poteka le iz tehničnih razlogov, a mora biti hkrati po celotni trasi omogočen dostop z mehanizacijo za potrebe obratovanja in vzdrževanja objektov in naprav.
- (4) Najmanjši dopustni odmiki objektov in zasaditev od javnega vodovodnega omrežja morajo upoštevati predpis, ki ureja projektiranje in gradnjo javnega vodovoda.
- (5) Vodovodni priključki morajo biti zaključeni z vodomernimi jaški, ki morajo biti locirani na gradbeni parceli načrtovanega objekta, čim bližje javnemu vodovodu in stalno dostopni.
- (6) Za priključitev objektov na javno vodovodno omrežje je treba pridobiti soglasje za priključitev, ki ga je možno izdati, ko bo javni vodovod zgrajen in predan upravljavcu vodovoda v upravljanje.

20. člen (hidrantno omrežje)

- (1) Za potrebe gašenja požara se na vodovodno omrežje vgradijo nadzemni hidranti lomljive izvedbe. Interno hidrantno omrežje mora biti krožno povezano in vezano na javni vodovod za odjemnim mestom.
- (2) Najmanjša razdalja hidranta od objekta znaša 5,0 m, največja pa 80,0 m. Hidranti so lahko medsebojno oddaljeni največ 80,0 m. Natančno razmestitev hidrantov, potrebno količino vode in druge rešitve v zvezi z varstvom pred požarom se določi v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

21. člen (kanalizacija za odvod komunalne odpadne vode)

- (1) Na območju OPPN ni obstoječega javnega omrežja za odvod komunalne odpadne vode. Najbližji vod obstoječega javnega omrežja za odvod komunalne odpadne vode PVC 250 se nahaja na zahodni strani območja OPPN, med JP 914801 (Cvetlična ulica) in glavno cesto G2 103/1447 Nova Gorica-Šempeter.
- (2) Za potrebe odvajanja odpadnih komunalnih vod iz območja OPPN se zgradi ločen sistem kanalizacije za odvod komunalne odpadne vode.
- (3) Komunalne odpadne vode se odvaja v obstoječ vod za odvod komunalne odpadne vode PVC 250, ki se nahaja med JP 914801 (Cvetlična ulica) in glavno cesto G2 103/1447 Nova Gorica-Šempeter.
- (4) Novi kanalizacijski vodi morajo biti projektirani in izvedeni vodotesno, iz atestiranih materialov, vključno z revizijskimi jaški in priključki.
- (5) Javni kanalizacijski vodi morajo biti zgrajeni v ali ob cestnem svetu, da je omogočeno vzdrževanje omrežja. Izven cestnega sveta lahko omrežje poteka le iz tehničnih razlogov, a mora biti hkrati po celotni trasi omogočen dostop z mehanizacijo za potrebe obratovanja in vzdrževanja objektov in naprav.
- (6) Najmanjši dopustni odmiki objektov in zasaditev od kanalizacijskega omrežja morajo upoštevati predpis, ki ureja projektiranje in gradnjo kanalizacijskega omrežja.

22. člen

(kanalizacija za odvod padavinske odpadne vode)

- (1) Na območju OPPN ni obstoječega omrežja javne kanalizacije za odvod padavinske odpadne vode. Ob zahodnem robu območja OPPN, vzdolž JP 914801 (Cvetlična ulica), se nahaja obstoječ odprt odvodni jarek (nestalna voda), ki služi odvodnji padavinskih voda s Cvetlične ulice in odvodnji zalednih vod območja. Omenjene vode se preko obstoječega sistema odvodnje vodijo skozi prepust pod državno cesto in regionalno železniško progo v Vrtojbo. Zaradi geološke sestave tal ponikanje na območju OPPN ni možno.
- (2) Za potrebe odvajanja padavinskih, drenažnih in zalednih vod iz območja OPPN se zgradi ločen sistem padavinske odpadne kanalizacije.
- (3) Odvodnja zalednih voda se uredi z dvema odprtima jarkoma in vodenjem le teh preko podzemnih zadrževalnikov, na način, da le te ne ogrožajo predvidene pozidave znotraj območja OPPN in nimajo negativnega vpliva na vodni režim prepusta CP1, železniških jarkov in Vrtojbe.
- (4) Padavinske in drenažne vode iz območja OPPN se vodi preko sistema rezervoarjev požarne vode in podzemnih zadrževalnikov ter odvaja na način, da nimajo negativnega vpliva na vodni režim prepusta CP1, železniških jarkov in Vrtojbe.
- (5) Padavinske, drenažne in zaledne vode se preko sistema večstopenjskega zadrževanja in dušenja, dimenzioniranem v naknadnih fazah projektiranja (DGD in PZI), vodijo v obstoječ sistem odvodnje skozi prepust CP1 pod državno cesto in regionalno železniško progo v Vrtojbo. Pri naknadnih fazah projektiranja je treba upoštevati merodajne parametre iz strokovnih podlag »Hidrološko-hidravlična analiza odvajanja in zadrževanja padavinskih voda iz območja OPPN Lada v Šempetru pri Gorici, Hidrolab d.o.o., Ulica Nikole Tesle 33a, Šempeter pri Gorici, št. elaborata 25-4/21-HH, februar 2022« in »Geološko geomehanski elaborat, AC&P inženirski biro d.o.o., Tovarniška cesta 26, Ajdovščina, št. elaborata 004-21-201, april 2024«.
- (6) Padavinske vode iz strešnih površin se v sistem padavinske kanalizacije speljejo preko peskolovov, iz utrjenih povoznih površin pa preko lovilcev bencina in olj.
- (7) Za izvedbo padavinske kanalizacije se predvidi uporaba vodotesnih cevi in tipskih revizijskih jaškov. Sistem čiščenja padavinskih vod s cest in utrjenih površin je lahko centralen (za zadrževalnikom) ali s posameznimi lovilci olj.

(8) Znotraj Ue2 se uredi zadrževalnike za padavinsko vodo. Rezervoarji ob kritičnih nalivih zadržujejo izpust vrhnjega odtoka v javne odvodnike, hkrati pa zagotavljajo vodo za zalivanje. Potreben volumen se določi z detajlnim hidravličnim izračunom.

(9) Za zadrževanje padavinskih vod na površini je dopustna umestitev vodne površine (okrasni bazen ali ribnik).

(10) Najmanjši dopustni odmiki objektov in zasaditev od kanalizacijskega omrežja morajo upoštevati predpis, ki ureja projektiranje in gradnjo kanalizacijskega omrežja.

(11) Ob rekonstrukciji ceste JP 914801 (Cvetlična ulica), ki se nahaja izven območja OPPN, je potrebno predvideti ločene ukrepe glede odvodnjavanja (odvodnja padavinske vode rekonstruirane ceste in eventuelnih zalednih vod, ki nanjo gravitirajo).

23. člen (javna razsvetljava)

(1) V območju OPPN ni obstoječega omrežja javne razsvetljave. Obstoječe omrežje javne razsvetljave se nahaja na severnem delu JP 914801 (Cvetlična ulica) pri TŠC Nova Gorica.

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

(3) Omrežje se napaja iz nizkonapetostne zanke, ki je vodena v ali tik ob cesti.

(4) Predvidi se uporaba modernih svetlobnih teles in napajanje, regulirano preko sistema, ki dopušča časovno regulacijo in večstopenjsko intenzivnost osvetlitve.

(5) Pri projektiranju javne razsvetljave je treba upoštevati vse predpise in električno zasnovo na tem področju ter predvideti zgraditev novega odjemnega mesta.

24. člen (plinovodno omrežje)

(1) Ob zahodnem in južnem robu območja OPPN, v sklopu JP 914801 in JP 914803 (Cvetlična ulica), poteka obstoječ distribucijski plinovodni vod PE DN 90.

(2) Del obstoječega voda PE DN 90, ki se nahaja na južnem robu območja OPPN, ob JP 914803 (Cvetlična ulica) se prestavi v cestni svet urejevalne enote Ue1/2.

(3) Na območju OPPN je dopustna gradnja distribucijskega plinovodnega omrežja.

25. člen (ravnanje s komunalnimi odpadki)

(1) Prostori za odlaganje oziroma odvoz komunalnih odpadkov morajo biti urejeni v nivoju dovozne ceste (Ue1/1 oz. Ue1/2), brez dvignjenih robnikov, primerno utrjeni in dostopni smetarskim vozilom.

(2) Samostojni prostori za zbiranje ločenih odpadkov morajo biti vizualno zastrti, senčeni in ozelenjeni, prostori v okviru stavbe morajo biti zastrti.

26. člen (ogrevanje)

Dopustna je uporaba vseh okoljsko sprejemljivih virov energije (plin, toplotne črpalke, sončna energija ipd.), ki so skladni s področno zakonodajo oziroma zakonsko določenimi dopustnimi emisijami.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

27. člen (ohranjanje narave)

- (1) Na območju OPPN ni evidentiranih zavarovanih območij, naravnih vrednot, ekološko pomembnega območja ali posebnega varstvenega območja Natura 2000.
- (2) Pri novih zasaditvah je treba izbrati avtohtone drevesne in grmovne vrste. Ogolele površine se takoj po končanih zemeljskih delih ozeleni s travnimi mešanici, ki vsebujejo semena avtohtonih vrst.

28. člen (ohranjanje kulturne dediščine)

Na območju OPPN ni opredeljenih območij in objektov varstva kulturne dediščine, zato posebne rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kulturne dediščine niso potrebni.

29. člen (tla in podzemne vode)

- (1) Območje OPPN se nahaja na erozijsko ogroženem območju na katerem so predvideni zahtevni zaščitni ukrepi.
- (2) Brežine je treba zatraviti. V kolikor je naklon brežin $>30^\circ$ se izvede tudi varovanje brežine z geomrežo.
- (3) Z vidika plazljivosti je lokacija OPPN uvrščena v območja z zelo veliko, veliko in srednjo verjetnostjo pojavljanja plazov.
- (4) Objekte je treba temeljiti na plasti preperele ali kompaktne flišne podlage, ki se nahaja med 1,0 in 20,0 m globine.
- (5) Ob upoštevanju merodajnih parametrov iz strokovnih podlag »Hidrološko-hidravlične analiza odvajanja in zadrževanja padavinskih voda iz območja OPPN Lada v Šempetru pri Gorici, Hidrolab d.o.o., Ulica Nikole Tesle 33a, Šempeter pri Gorici, št. elaborata 25-4/21-HH, februar 2022« in »Geološko geomehanski elaborat, AC&P inženirski biro d.o.o., Tovarniška cesta 26, Ajdovščina, št. elaborata 004-21-201, april 2024« je izvedba kletnih prostorov možna in dopustna.
- (6) Zemeljska dela, izkope gradbene jame in ostalih predvidenih konstrukcij je treba izvajati pod geomehanskim nadzorom. Ukrepe varovanja gradbene jame je treba dimenzionirati in preveriti na podlagi stabilnostnih analiz ter izdelati načrt varovanja gradbene jame in izvedbe zemeljskih del. Temeljna tla morajo biti prevzeta s strani strokovnjaka geomehanika, izračune, ki so v Geološko geomehanskem elaboratu, je treba pred temeljenjem dopolniti z dejanskimi podatki in izračune ponovno preveriti.
- (7) Ureditveno območje OPPN se ne nahaja na vodovarstvenem območju. Med običajnim obratovanjem na območju OPPN ne bo pomembnih vplivov na tla.
- (8) Sestavni del dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za večstanovanjske stavbe in garažne stavbe je preveritev stanja in vplivov načrtovane gradnje na tla in podzemne vode (geološko in hidrološko poročilo) ter določitev morebitnih ukrepov.
- (9) Tlakovanje parkirnih površin se izvede nepropustno za vodo, olja in gorivo.

30. člen (zrak)

- (1) Pri načrtovanju objektov v območju OPPN je potrebno upoštevati predpise o učinkoviti rabi energije v objektih. Na območje ni dopustno umeščati objekte oziroma dejavnosti, ki so lahko pomembni viri emisij v zrak.
- (2) Za ogrevanje in hlajenje objektov se v čim večji meri uporabljajo obnovljivi viri energije ali viri, ki ne povzročajo emisij.

31. člen (hrup)

- (1) Območje OPPN spada v III. območje varstva pred hrupom. Obremenitev posameznega območja s hrupom ne sme presegati mejnih ravni, določenih v predpisih.
- (2) Zaradi hrupa, ki ga povzroča potek glavne ceste G2-103/1447 in železniške proge R70 (R71) na jugozahodnem delu območja, je potrebno načrtovati protihrupno zaščito. Upoštevati je treba predlog protihrupnih ukrepov, ki izhajajo iz strokovne podlage Študija obremenitve s hrupom in predlog protihrupnih ukrepov (št. elaborata PR572-STU-H, Provia d.o.o., marec 2022, novelirano maj 2024).
- (3) Potrebno je načrtovati ustrezno aktivno zaščito - protihrupno ograjo skupne dolžine 160 m in višine 3 m. Lokacija umestitve ograje je prikaza v grafičnem delu OPPN na listu št 4.0.
- (4) Za stavbo B2 se predvidi dodatna pasivna zaščita pred hrupom na južni in zahodni fasadi (zvočno izolirane fasade in stavbno pohištvo). Varovani prostori naj se v čim večji meri ne umeščajo ob ti dve fasadi.

32. člen (zmanjšanje svetlobnega onesnaževanja)

Javno razsvetljavo in zunanjo razsvetljavo objektov ter površin je treba prilagoditi zahtevam vsakokratne Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja in zagotoviti, da mejne vrednosti svetlobnega sevanja na oknih varovanih prostorov ne bodo presežene.

33. člen (elektromagnetno sevanje)

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

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO IN VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

34. člen (rešitve in ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Območje OPPN leži znotraj erozijskega območja na katerem so predvideni zahtevni zaščitni ukrepi.
- (2) Lokacija območja OPPN je uvrščena v območja z zelo veliko, veliko in srednjo verjetnostjo pojavljanja plazov.
- (3) Pred projektiranjem objektov je potrebno določiti nivo podtalnice in nadaljnje projektiranje prilagoditi ugotovitvam.
- (4) Za zaklanjanje ljudi v primeru nevarnosti je potrebno zgraditi stropno ploščo nad kletjo tako, da zdrži rušenje stavbe nanjo, oziroma je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo.

(5) Z izbiro konstrukcije, dimenzioniranjem in načrtovanjem stavb je potrebno zagotoviti odpornost na porušitev z upoštevanjem projektnega pospeška tal 0,175 g.

(6) Zaradi zagotavljanje varstva pred škodljivim delovanjem voda je pri izvedbi kletnih etaž potrebno upoštevati naslednje pogoje:

- izvedene morajo biti predhodne geološko geotehnične in hidrotehnične raziskave, predvideti je potrebne ukrepe za zavarovanje sosednjih, že zgrajenih objektov, obstoječih objektov gospodarske infrastrukture ter ukrepe za zavarovanje pred pričakovano visoko talno vodo;
- preprečen mora biti vdor vod v kletno etažo iz zunanjih površin.

(7) Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:

- nadzor tehnične usposobljenosti vozil gradbene mehanizacije;
- nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj;
- nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi iz obstoječih utrjenih površin in objektov;
- nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

35. člen

(rešitve in ukrepi za varstvo pred požarom)

(1) Potrebno je zagotoviti vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Zgrajeno mora biti protipožarno hidrantno omrežje z ustreznim številom hidrantov. Minimalna potrebna količina vode se določi v skladu s predpisi o požarni varnosti v stavbah in tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Natančno razmestitev hidrantov, potrebno količino vode in druge rešitve v zvezi z varstvom pred požarom se določi v fazi izdelave projektne dokumentacije za izvedbo gradnje.

(2) S projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja in projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje je potrebno zagotoviti odmike med objekti ali potrebne protipožarne ločitve in zagotoviti pogoje za varen umik ljudi, živali ali premoženja pri požaru ter dostop, dovoz in delovne površine za intervencijska vozila, ki morajo biti v skladu s SIST DIN 14090.

(3) Stavbe morajo biti projektirane, grajene in vzdrževane tako, da njihova konstrukcija ob požaru ohrani potrebno nosilnost v časovnem obdobju, ki je za posamezno skupino objektov določeno s predpisi o požarni varnosti objektov.

(4) Pri projektiranju objektov je potrebno upoštevati tudi požarna tveganja, ki so povezana:

- s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov (kurilno olje, UNP, ipd.);
- z možnostjo širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji.

(5) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukture montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

VIII. NAČRT PARCELACIJE

36. člen

(načrt parcelacije)

- (1) Parcelacija zemljišč se izvede v skladu z načrtom parcelacije, ki je določen in prikazan v grafičnem delu OPPN na listu številka 6.0.
- (2) Večstanovanjskim objektom se določi skupna gradbena parcela, ki obsega vse podenote Ue2 (Ue2/1, Ue2/2, Ue2/3, Ue2/4, Ue2/5, Ue2/6, Ue2/7 in Ue2/8).

IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKIH UREDITEV TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

37. člen (etapnost gradnje)

- (1) Objekti v območju OPPN se lahko gradijo etapno.
- (2) Znotraj območja OPPN lahko gradnja objektov v posamezni etapi poteka sočasno z gradnjo gospodarske javne infrastrukture, pri čemer je potrebno:
 - pred ali sočasno z izdajo gradbenega dovoljenja za objekt (posamezno etapo) pridobiti gradbeno dovoljenje za vso z OPPN načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo, potrebno za priključevanje objekta (posamezne etape);
 - pred ali sočasno s pridobitvijo uporabnega dovoljenja za posamezni objekt ali več objektov (posamezno etapo) mora biti pridobljeno uporabno dovoljenje za vso z OPPN načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo, potrebno za priključevanje objekta (posamezne etape).
- (3) Pred pričetkom gradnje komunalne opreme območja OPPN za stanovanjsko naselje Lada, mora biti pridobljeno soglasje Direkcije RS za infrastrukturo na recenzirano projektno dokumentacijo za rekonstrukcijo cest in križišč na območju Biotehniške šole v Šempetru pri Gorici.
- (4) Začasni gradbiščni priključek, za čas gradnje komunalne infrastrukture območja mora biti izveden v gabaritih ter na lokaciji, v obsegu, kot jo predvideva rekonstrukcija križišča na državno cesto z ustrezno začasno signalizacijo ter opremo.
- (5) Pred izdajo uporabnega dovoljenja za komunalno opremo znotraj območja OPPN mora biti rekonstruirano križišče na državno cesto komisijsko prevzeto s strani Direkcije RS za infrastrukturo.
- (6) Dodatna parkirna mesta se lahko projektirajo in gradijo v samostojni etapi, če se izkaže za potrebno.

38. člen (obveznosti investitorjev)

- (1) Investitorji poravnajo stroške že zgrajene komunalne opreme v skladu z veljavnim odlokom, ki določa odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo in stroške načrtovane nove komunalne opreme v skladu s programom opremljanja ali pogodbo o opremljanju.
- (2) V sklopu izgradnje z OPPN načrtovane gospodarske javne infrastrukture, investitorji zgradijo priključke na gradbeno parcelo večstanovanjske stavbe, ki so zaključeni z vodomernim oziroma revizijskim jaškom, lociranim na parceli za gradnjo čim bližje javnemu vodu.
- (3) Investitorji morajo pridobiti soglasje upravljavca gospodarske javne infrastrukture na dokumentacijo za izvedbo gradnje javnega vodovodnega in kanalizacijskega omrežja s priključki.
- (4) Pred pričetkom gradnje investitorji pravočasno obvestijo upravljavce gospodarske javne infrastrukture zaradi uskladitve posegov in zakoličbe, predstavitev ali ustrezne zaščite vodov ter nadzora nad izvajanjem del.

- (5) V primeru poškodb gospodarske javne infrastrukture med gradnjo morajo investitorji o tem takoj obvestiti upravljavce.
- (6) Investitorji izdelajo in izročijo upravljavcu posamezne vrste gospodarske javne infrastrukture dokumentacijo o izvedenih delih, izdelan v skladu z navodili upravljavca v analogni in digitalni obliki (grafika v DWG, DXF ali SHP formatu).
- (7) Pred pričetkom gradnje investitorji skupaj z upravljavci evidentirajo stanje prometnih površin, zelenic, hodnikov za pešce in ostalih površin v okolici območja OPPN, ter na podlagi ugotovitev zagotovijo ukrepe za ustreznost teh površin za povečano obremenitev v času gradnje in obratovanja načrtovanih ureditev na območju OPPN (ojačitev nosilnosti, določitev prometnega režima, nadomestitev šolske poti, ipd.).
- (8) Po končani gradnji investitorji skupaj z upravljavci zagotovijo povrnitev teh površin v prvotno stanje oziroma zagotovijo ustreznost teh površin za namene, predvidene z načrtovanimi ureditvami.
- (9) Investitorji na začetku gradbenih del skrbno odstranijo in deponirajo plodno zemljo, ter jo uporabijo za urejanje zelenih površin na območju OPPN.
- (10) Investitorji poravnajo stroške prestavitve obstoječih komunalnih vodov, potrebnih zaradi obravnavane gradnje.

X. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih in tehničnih rešitev

39. člen

(velikosti dopustnih odstopanj)

- (1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer ter pri projektiranju objektov in ureditev, poiščejo rešitve, ki so primernejše z gradbeno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika. S takšnimi odstopanji se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere na območju OPPN. S takšnimi odstopanji morajo soglašati nosilci urejanja prostora, na katere se odstopanja nanašajo. Odstopanja gabaritov so možna v okviru določb od 2. do 5. odstavka tega člena.
- (2) Višinski gabariti načrtovanih objektov ne smejo presegati dimenzij določenih v prerezi in prikazanih v grafičnem delu OPPN na listu številka 3.1. Tehnični elementi na strehah, kot so jaški dvigal, dimniki, naprave za prezračevanje in podobno, lahko določen višinski gabarit presegajo.
- (3) Kota pritličja ali kleti je določena v prerezi in prikazana v grafičnem delu OPPN na listu št. 3.1. Odstopanje od določene kote je +0,5/-0,5 m.
- (4) Odstopanja od zakoličbene situacije ceste so +1,0/-1,0 m. V tem primeru se ustrezno prilagodi načrtovana struktura stavb in gradbenih parcel, ki mejijo na tako cesto.
- (5) Dopustne so spremembe tras posameznih vodov in lokacij objektov gospodarske infrastrukture zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora. Dopustne so tudi delne inčasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev gospodarske javne infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo končne ureditve posameznega omrežja gospodarske infrastrukture.
- (6) Lega stavb in drugih prostorskih ureditev na gradbenih parcelah stavb, ki je prikazana v grafičnem delu OPPN na listu številka 3.0, je opredeljena z regulacijsko linijo. Dopustna so le odstopanja znotraj območja določenega z gradbeno mejo.

XI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

40. člen (hramba in vpogled)

(1) OPPN je skupaj s prilogami na vpogled na Občini Šempeter-Vrtojba.

41. člen (začetek veljavnosti)

(1) Ta odlok začne veljati 15. dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

OBČINA ŠEMPETER-VRTOJBA

Občinski svet

Številka: _____

Datum: _____

Župan

mag. Milan Turk