PRILOGA 1A

NASLOVNA STRAN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

INVESTITOR		
INVESTITOR 1		
ime in priimek ali naziv družbe		**Občina Vipava**
naslov ali poslovni naslov družbe		**Glavni trg 15, 5271 Vipava**
INVESTITOR 2		
PODATKI O GRADNJI		
naziv gradnje		**Paviljon v Podskali**
naziv gradnje se določi po namenu glavnega objekta		
VRSTE GRADNJE	☐	**NOVOGRADNJA - NOVOZGRAJEN OBJEKT**
označiti vse ustrezne vrste gradnje	☐	**NOVOGRADNJA - PRIZIDAVA**
	☐	**REKONSTRUKCIJA**
	☑	**SPREMEMBA NAMEMBNOSTI**
	☐	**ODSTRANITEV CELOTNEGA OBJEKTA**
	☐	**LEGALIZACIJA**
	☐	**MANJŠA REKONSTRUKCIJA**
PODATKI O PROJEKTNI DOKUMENTACIJI		
vrsta dokumentacije (DPP, DGD, PZI, PZO, PID, DL)		**DGD (projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja)**
številka projekta		**21/2021 - sprememba**
datum izdelave		**februar 2022; čistopis maj 2022; sprememba - Januar 2023, sprememba - januar 2026**
datum spremembe		**januar 2026**
PODATKI O PROJEKTANTU		
projektant (naziv družbe)		**Kreadom d.o.o.**
naslov		**Kidričeva ulica 20, 5000 Nova Gorica**
odgovorna oseba projektanta		**Adrijan Cingerle**
podpis odgovorne osebe projektanta		KREADOM celovite prostorske rešitve
PODATKI O IZDELOVALCU OSNOVNEGA PRIKAZA / NAČRTA		
izdelovalec osnovnega prikaza / načrta		**Adrijan Cingerle, univ. dipl. inž. arh.**
identifikacijska številka		**A - 1497**
projektant izdelovalca osnovnega načrta (naziv družbe)		**Kreadom d.o.o.**
naslov		**Kidričeva ulica 20, 5000 Nova Gorica**
PODATKI O VODJI PROJEKTIRANJA		
VODJA PROJEKTIRANJA		**Adrijan Cingerle, univ. dipl. inž. arh.**
identifikacijska številka		**A - 1497**
podpis vodje projektiranja		ADRIJAN CINGERLE UNIV.DIPL.INŽ.ARH. POOBLAŠČENI ARHITEKT PA ZAPS 1497

PRILOGA 1B

UDELEŽENI STROKOVNJAKI PRI PROJEKTIRANJU

UDELEŽENI STROKOVNJAKI PRI PROJEKTIRANJU	
POOBLAŠČENI ARHITEKTI	
ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	**Adrijan Cingerle, univ. dipl. inž. arh., ZAPS A - 1497**
navedba gradiv, ki so jih izdelali	**1 Načrt s področja arhitekture**
POOBLAŠČENI INŽENIRJI S PODROČJA GRADBENIŠTVA	
ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	**Bogomir IPAVEC, univ.dipl.inž.grad., IZS G-0250**
navedba gradiv, ki so jih izdelali	**2 Načrt s področja gradbeništva**
POOBLAŠČENI INŽENIRJI S PODROČJA ELEKTROTEHNIKE	
ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	**David FURLAN, elektro tehnik, IZS E-9035**
navedba gradiv, ki so jih izdelali	**3 Načrt s področja elektrotehnike**
POOBLAŠČENI INŽENIRJI S PODROČJA STROJNIŠTVA	
ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	**Zoran Marković, univ.dipl.inž.str. IZS S-0248**
navedba gradiv, ki so jih izdelali	**4 Načrt s področja strojništva**
POOBLAŠČENI INŽENIRJI S PODROČJA TEHNOLOGIJE	
ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	
navedba gradiv, ki so jih izdelali	
POOBLAŠČENI INŽENIRJI S PODROČJA POŽARNE VARNOSTI	
ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	
navedba gradiv, ki so jih izdelali	
POOBLAŠČENI INŽENIRJI S PODROČJA GEOTEHNOLOGIJE IN RUDARSTVA	
ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	
navedba gradiv, ki so jih izdelali	
POOBLAŠČENI INŽENIRJI S PODROČJA GEODEZIJE	
ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	
navedba gradiv, ki so jih izdelali	
POOBLAŠČENI INŽENIRJI S PODROČJA PROMETNEGA INŽENIRSTVA	
ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	
navedba gradiv, ki so jih izdelali	
POOBLAŠČENI KRAJINSKI ARHITEKTI	
ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	
navedba gradiv, ki so jih izdelali	
POOBLAŠČENI PROSTORSKI NAČRTOVALCI	
ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka	
navedba gradiv, ki so jih izdelali	
STROKOVNJAKI DRUGIH STROK	
ime in priimek, strokovna izobrazba	
navedba gradiv, ki so jih izdelali	

Neustrezno izpustiti ali po potrebi dodati vrstice.

Pri DPP, DGD se kot "gradiva, ki so jih izdelali" navedejo kakršna koli gradiva, ki jih vodja projektiranja uporabi pri pripravi zbirnega prikaza (skice, risbe, detajli, izračuni, strokovne podlage, ki jih pred izdelavo zahtevajo področni predpisi, npr. geodetski načrt, geomehansko poročilo), vključno s tehničnimi prikazi; pri PZI, PID se navedejo načrti, pri PZO, DL tehnični prikazi oz. posnetki obstoječega stanja.

PRILOGA 2A

IZJAVA PROJEKTANTA
IN VODJE PROJEKTIRANJA V DGD

PROJEKTANT	
projektant (naziv družbe)	**Kreadom d.o.o.**
naslov	**Kidričeva ulica 20, 5000 Nova Gorica**
odgovorna oseba projektanta	**Adrijan Cingerle**

IN VODJA PROJEKTIRANJA	
vodja projektiranja	**Adrijan Cingerle, univ. dipl. inž. arh.**

IZJAVLJAVA:

da je projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD):

številka projekta	**21/2021 - sprememba**
datum izdelave	**februar 2022; čistopis maj 2022; sprememba - Januar 2023, sprememba - januar 2026**

- skladna z zahtevami prostorskega izvedbenega akta, gradbenimi in drugimi predpisi;
da omogoča kakovostno izvedbo objekta in racionalnost rešitev v času gradnje in vzdrževanja objekta, in

- da so na ravni obdelave projektne dokumentacije izpolnjene zahteve iz predpisov s področja graditve.

vodja projektiranja	**Adrijan Cingerle, univ. dipl. inž. arh.**
identifikacijska številka	**A - 1497**
podpis vodje projektiranja	ADRIJAN CINGERLE UNIV.DIPL.INŽ.ARH. POOBLAŠČENI ARHITEKT PA ZAPS 1497
odgovorna oseba projektanta	**Adrijan Cingerle**
podpis odgovorne osebe projektanta	KREADOM celovite prostorske rešitve

PRILOGA 4A

SPLOŠNI PODATKI O GRADNJI

PODATKI O GRADNJI	
naziv gradnje	**Paviljon v Podskali**
kratek opis gradnje	**Investitor želi na lastniških parcelah št. *127 in 2546/139, k.o. Vipava – 2401, delno spremeniti namembnost paviljona št. stavbe 1180, ki ga uporablja za namene gostinstva in za druge spremljevalne vsebine. Parkirna mesta bodo zagotovljena na javnih parkiriščih. Gradbena parcela se v celoti nahaja znotraj območja G - gozdnih površin. Na zemljišču se trenutno nahaja objekt pravokotne oblike, zgrajen delno v skali (umetna jama) in delno tik ob skali (paviljon). Ostali del zemljišča je zunanja ureditev z vrtom .**
navedba objektov in njihovih značilnosti	
glavni objekt, če je določen	**Paviljon v Podskali**
klasifikacija objekta po CC-SI	**12112 Gostilne, restavracije in točilnice**
pripadajoči objekti	
naštej	
objekt z vplivi na okolje	**NE**
kratek opis spremembe zaradi večjih odstopanj od gradbenega dovoljenja	
izpolniti, če gre za spremembo gradbenega dovoljenja	sprememba klasifikacije objekta
kratek opis pripravljalnih del	
izpolniti, če gre za dokumentacijo, ki se nanaša samo na pripravljalna dela	
PROSTORSKI AKT	
prostorski akt	**Odlok o prostorskem načrtu občine Vipava (Uradni list RS, Št 9/2014, 87/2014, 87/2015-popr, 26/2016, 69/2017, 44/2025, 73/2025)**
EUP	**OV 34**
namenska raba	**G – gozdne površine**
URBANISTIČNI KAZALCI	
Samo za stavbe v DGD.	
a) površine pod stavbami	**105,5 m2**
b) površine pod pripadajočimi pomožnimi objekti, ki so stavbe	**0,0 m2**
c) utrjene zunanje površine (promet, komunala, tehnične površine)	**82,1 m2**
d) utrjene zunanje površine (bivanje na prostem)	**108,0 m2**
e) površine raščenega dela	**176,3 m2**
velikost gradbene parcele (a + b + c + d + e)	**471,8 m2**
zazidana površina	**105,5 m2**
bruto tlorisna površina vseh stavb	**0,0 m2**
faktor prekritih površin (FPP)	**0,6**
faktor raščenih površin (FRP)	**0,4**
faktor utrjenih zunanjih površin (FU)	**0,4**
faktor utrjenih bivalnih površin (FU-B)	**0,2**
faktor utrjenih prometnih, komunalnih in tehničnih površin (FU-P)	**0,2**
faktor zazidanosti (FZ)	**0,2**
faktor izrabe (FI)	**0,5**
drugi podatki o gradbeni parceli v skladu z zakonom o urejanju prostora	

K DOKUMENTACIJI JE TREBA PRIDOBITI NASLEDNJA MNENJA

izpolniti v DPP, DGD in PZI, če je za poseg relevantno

SKLADNOST S PROSTORSKIMI AKTI

OBČINA	**SKLADNOST S PROSTORSKIMI AKTI**

VAROVANA, VARSTVENA IN OGROŽENA OBMOČJA, VODNA IN PRIOBALNA ZEMLJIŠČA

VAROVALNI PASOVI INFRASTRUKTURE

PRIKLJUČEVANJE NA INFRASTRUKTURO

DRUGA MNENJA

DRUGO (NAVEDI)	**MNENJE**

PRILOGA 4B

PODATKI O STAVBAH, GRADBENO INŽENIRSKIH OBJEKTIH IN ZUNANJI UREDITVI

podatki se vpisujejo za vsak objekt posebej, pri čemer se uporabi ustrezna predloga glede na vrsto objekta (stavbe, gradbeno inženirski objekti, zunanja ureditev)

STAVBA 1

rubriko dodati za vsako stavbo posebej

OSNOVNI PODATKI O STAVBI

imenovanje objekta	**Paviljon v Podskali**
kratek opis objekta	**Investitor želi na lastniških parcelah št. *127 in 2546/139, k.o. Vipava – 2401, delno spremeniti namembnost paviljona št. stavbe 1180, ki ga uporablja za namene gostinstva in za druge spremljevalne vsebine. Parkirna mesta bodo zagotovljena na javnih parkiriščih. Gradbena parcela se v celoti nahaja znotraj območja G - gozdnih površin. Na zemljišču se trenutno nahaja objekt pravokotne oblike, zgrajen delno v skali (umetna jama) in delno tik ob skali (paviljon). Ostali del zemljišča je zunanja ureditev z vrtom .**

v opisu stavbe se navedejo podatki, pomembni za presojo mnenjedajalcev in upravnega organa

klasifikacija po CC-SI	**12112 Gostilne, restavracije in točilnice**

KLASIFIKACIJA PO CC-SI IN DOLOČITEV DELEŽEV PRI VEČNAMENSKIH STAVBAH

v DPP in DGD je pri večnamenskih stavbah obvezna določitev deleža, določenega s podrazredom po CC-SI, za najmanj 75 % površine posameznih delov, za ostale deleže pa vsaj do ravni skupine po CC-SI

del	klasifikacija po CC-SI		delež %
del 1	**12112 Gostilne, restavracije in točilnice**		**64.80%**
del 2	**12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo**		**23.8%**
del 3	**12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo**		**11.4%**
del 4			
del 5			

po potrebi dodati vrstice

glavni ali pripadajoči objekt	**glavni objekt**
vrsta gradnje	**sprememba namembnosti**
zahtevnost objekta	**manj zahteven**
razvrstitev glede na požarno zahtevnost	**požarno manj zahteven objekt**
razvrstitev glede na univerzalno graditev in rabo objektov	

VELIKOST STAVBE

GABARITI

zunanje mere na stiku z zemljiščem (maksimalna širina x dolžina, premer ali podobno)	**40,46 m x 27,47 m**
najvišja višinska kota (n. v.)	**108,3 m**
višinska kota pritličja (n. v.)	**101,0 m**
najnižja višinska kota - kota tlaka najnižje etaže (n. v.)	**101,0 m**
višina (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje višinske kote)	**7,3 m**

POVRŠINE IN PROSTORNINE

se ne izpolnjuje v DPP

površina pod stavbo na stiku z zemljiščem	**105,5 m2**

uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti	**0,0 m2**
bruto tlorisna površina	**234,9 m2**
bruto prostornina	**659,1 m3**

ZNAČILNOSTI ZA STAVBE

se ne izpolnjuje v DPP

število stanovanjskih enot (stavbe)	
število ležišč, če gre za bolnice, hotele, ipd.	
etažnost	**P+1**
fasada	**steklena fasada z leseno konstrukcijo čez**
oblika strehe	**pravokotna, ravna, ozelenjena, nepohodna**
naklon (v stopinjah)	**1,5 °**
število parkirnih mest v stavbi	**0**
število parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički v stavbi	
drug podatek, zahtevan v PA	

NAVEDBA PODLAG ZA PROJEKTIRANJE

samo v PZI; navede se, ali so bile pri projektiranju uporabljene tehnične smernice oziroma zadnje stanje gradbene tehnike

uporaba evrokodov ali drugih pravil v zvezi z zagotavljanjem mehanske odpornosti in stabilnosti pri projektiranju	**Streha paviljona je ravna, ozelenjena, nepohodna s tehničnim naklonom 1,5 stopinj.**
požarna varnost v stavbah	
nizkonapetostne električne inštalacije	
zaščita pred delovanjem strele	
učinkovita raba energije	
zaščita pred hrupom v stavbah	
druge tehnične smernice	

GRADBENA PARCELA

se ne izpolnjuje v DPP

velikost gradbene parcele m^2	**471,8 m2**

seštevek območij gradbene parcele (A+B+C)

GRADBENA PARCELA - ENA ALI VEČ PARCEL

k. o.	parc. št.	parcela m^2	območje gradbene parcele m^2
Vipava - 2401	***127**	**405,0 m2**	**405,0 m2**
Vipava - 2401	**2546/139**	**19994,0 m2**	**66,8 m2**
po potrebi dodati vrstice in preveriti seštevek			**471,8 m2**

GRADBENA PARCELA - OBMOČJA STVARNE SLUŽNOSTI

k. o.	parc. št.	parcela m^2	območje gradbene parcele m^2
po potrebi dodati vrstice in preveriti seštevek			**0,0 m2**

GRADBENA PARCELA - OBMOČJA STAVBNIH PRAVIC

k. o.	parc. št.	parcela m^2	območje gradbene parcele m^2
Vipava - 2401	**2546/139**	**19994,0 m2**	**66,8 m2**
po potrebi dodati vrstice in preveriti seštevek			**66,8 m2**

ODMIKI OD SOSEDNJIH ZEMLJIŠČ

samo v DGD in PZI

k. o.	parc. št.	odmik v m (0,0)
Vipava - 2401	**2551/12 (odmik od paviljona)**	**3,3 m**
Vipava - 2401	**2551/12 (odmik od zunanjih stopnic)**	**4,1 m**

Vipava - 2401	**2533 (odmik od zunanjih stopnic)**	**2,8 m**

po potrebi dodati vrstico

GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKT 1

rubriko dodati za vsak gradbeno inženirski objekt posebej

OSNOVNI PODATKI O GRADBENO INŽENIRSKEM OBJEKTU

imenovanje objekta	
kratek opis objekta	

v opisu objekta se navedejo podatki, pomembni za presojo mnenjedajalcev in upravnega organa

klasifikacija po CC-SI	
glavni ali pripadajoči objekt	
vrsta gradnje	
zahtevnost objekta	
razvrstitev glede na požarno zahtevnost	
razvrstitev glede na univerzalno graditev in rabo objektov	

ZNAČILNOSTI ZA GRADBENO INŽENIRSKE OBJEKTE

višina	
širina	
globina	
dolžina	
nosilni razpon	
bruto tlorisna površina	
bruto prostornina	
opis zmogljivosti (pretok, tlak, premer, napetost, PE ipd.)	

NAVEDBA PODLAG ZA PROJEKTIRANJE

Samo v PZI, navede se ali so bile pri projektiranju uporabljene tehnične smernice oziroma zadnje stanje gradbene tehnike.

uporaba evrokodov ali drugih pravil v zvezi z zagotavljanjem mehanske odpornosti in stabilnosti pri projektiranju	
druge tehnične smernice	

GRADBENA PARCELA

samo v DGD

velikost gradbene parcele m2 **0,0 m2**

seštevek območij gradbene parcele (A+B+C)

GRADBENA PARCELA - ENA ALI VEČ PARCEL

k. o.	parc. št.	parcela m^2	območje gradbene parcele m^2

po potrebi dodati vrstice in posodobiti avtomatično seštevanje **0,0 m2**

GRADBENA PARCELA - OBMOČJA STVARNE SLUŽNOSTI

k. o.	parc. št.	parcela m^2	območje gradbene parcele m^2

ODMIKI OD SOSEDNJIH ZEMLJIŠČ

samo v DGD in PZI

k. o.	parc. št.	odmik v m (0,0)

po potrebi dodati vrstico

ZUNANJA UREDITEV STAVB

OSNOVNI PODATKI O OBJEKTU

utrjene zunanje površine (promet, komunala, tehnične površine)	**Onemogočen dostop z motornimi vozili. Parkiranje je zagotovljeno na javnih površinah (48 PM), na Glavnem trgu. Do paviljona se dostopa peš preko brvi, ki se nahaja na severni strani objekta, z Glavnega trga. Za gibalno ovirane je zagotovljen dostop brez višinskih ovir. Ločeno zbiranje frakcij komunalnih odpadkov je predvideno izven poslopja Paviljona, odnašalo se bo na javni ekološki otok na parc.št. 2551/33, K.O. Vipava - 2401**

v opisu se navedejo podatki o dostopih, dovozih, številu in vrsti parkirnih mest, površinah za zbiranje komunalnih odpadkov, površinah za intervencijo in evakuacijo ipd.

utrjene zunanje površine (bivanje na prostem)	**Zunanje površine, na parc.št. *127, k.o. Vipava, so predvidene tlakovane s kamnitim tlakom, kamnitimi kockami in kot utrjena peščena površina. Uporabljen kamen bo kraški kamen Repen Povir. Večji del površine se tlakuje kot utrjena peščena površina. Skupna površina namenjena letnemu vrtu znaša 82,03m2. Tlakovanja zunanjih površin so vsa predvidena v tehnikah gradnje katera predvidevajo ponikanje vode neposredno na utrjenih površinah.**

v opisu se navedejo podatki o terasah, igriščih, utrjenih površinah, zelenih strehah ipd.

površine raščenega dela	

v opisu se navedejo podatki o ureditvah zelenih ali obvodnih površin, krajine in odprtega prostora ipd.

ostale ureditve	

v opisu se navedejo podatki o urbani opremi, igralih, razsvetljavi ipd.

po potrebi dodati vrstico

PRILOGA 4C

PODATKI O ZEMLJIŠČIH

SEZNAM A: OBJEKTI IN ZUNANJA UREDITEV OBJEKTA (GRADBENA PARCELA)			
katastrska občina	**Vipava - 2401**		
parc. št.	***127, 2546/139**		
po potrebi dodati vrstice			
velikost gradbene parcele m^2	**472**		
GRADBENA PARCELA - ENA ALI VEČ PARCEL			
katastrska občina	parc. št.	parcela m^2	območje gradbene parcele m^2
Vipava - 2401	***127**	**405,0 m2**	**405,0 m2**
Vipava - 2401	**2546/139**	**19994,0 m2**	**66,8 m2**
po potrebi dodati vrstice za vsako parcelo in preveriti seštevek			**471,8 m2**
GRADBENA PARCELA - OBMOČJA STVARNE SLUŽNOSTI			
katastrska občina	parc. št.	parcela m^2	območje gradbene parcele m^2
po potrebi dodati vrstice za vsako parcelo in preveriti seštevek			**0,0 m2**
GRADBENA PARCELA - OBMOČJA STAVBNIH PRAVIC			
katastrska občina	parc. št.	parcela m^2	območje gradbene parcele m^2
Vipava - 2401	**2546/139**	**19994,0 m2**	**66,8 m2**
po potrebi dodati vrstice za vsako parcelo in preveriti seštevek			**66,8 m2**

SEZNAM B: POTEKI PRIKLJUČKOV NA INFRASTRUKTURO ZARADI ZAGOTAVLJANJA KOMUNALNE OSKRBE IN PRIKLJUČEVANJA NA INFRASTRUKTURO			
obstoječi priključki, ki se ne spreminjajo, se ne vpisujejo; vpisati potek priključkov od objekta do mesta priključevanja			
OSKRBA S PITNO VODO			
predvidena komunalna oskrba	**obstoječ priključek**		
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja	k. o. mesta priključevanja	parc. št. mesta priključevanja
	obstoječ vodomerni jašek	**Vipava - 2401**	**2630**
POTEK PRIKLJUČKA			
katastrska občina	**Vipava - 2401**		
parc. št.	**2630, 2551/12, *127**		
po potrebi dodati vrstice			
ELEKTRIKA			
predvidena komunalna oskrba	**obstoječ priključek**		
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja	k. o. mesta priključevanja	parc. št. mesta priključevanja
	obstoječa merilna omarica	**Vipava - 2401**	**2630**
POTEK PRIKLJUČKA			
katastrska občina	**Vipava - 2401**		
parc. št.	**2630, 2551/12, *127**		
po potrebi dodati vrstice			
PLIN			
predvidena komunalna oskrba			
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja	k. o. mesta priključevanja	parc. št. mesta priključevanja

POTEK PRIKLJUČKA			
katastrska občina			
parc. št.			
po potrebi dodati vrstice			
TOPLOVOD			
predvidena komunalna oskrba			
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja	k. o. mesta priključevanja	parc. št. mesta priključevanja
POTEK PRIKLJUČKA			
katastrska občina			
parc. št.			
po potrebi dodati vrstice			
DRUGA OSKRBA Z ENERGIJO			
predvidena komunalna oskrba			
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja	k. o. mesta priključevanja	parc. št. mesta priključevanja
POTEK PRIKLJUČKA			
katastrska občina			
parc. št.			
po potrebi dodati vrstice			
ODVAJANJE FEKALNIH VODA			
predvidena komunalna oskrba	**nov priključek**		
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja	k. o. mesta priključevanja	parc. št. mesta priključevanja
	Nov priklop na javno fekalno kanalizacijo	**Vipava - 2401**	**2630**
POTEK PRIKLJUČKA			
katastrska občina	**Vipava - 2401**		
parc. št.	***127, 2546/139, 2551/12, 2630**		
po potrebi dodati vrstice			
ODVAJANJE METEORNIH VODA			
predvidena komunalna oskrba	**odvajanje v vodotok**		
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja	k. o. mesta priključevanja	parc. št. mesta priključevanja
	obstoječi izpusti	**Vipava - 2401**	***127**
POTEK PRIKLJUČKA			
katastrska občina	**Vipava - 2401**		
parc. št.	***127**		
po potrebi dodati vrstice			
KOMUNIKCACIJSKI VODI			
predvidena komunalna oskrba	**obstoječ priključek**		
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja	k. o. mesta priključevanja	parc. št. mesta priključevanja
	obstoječa merilna omarica	**Vipava - 2401**	***127**
POTEK PRIKLJUČKA			
katastrska občina	**Vipava - 2401**		
parc. št.	***127**		
po potrebi dodati vrstice			

DOSTOP DO JAVNE POTI ALI CESTE			
predvidena komunalna oskrba	**obstoječ priključek**		
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja	k. o. mesta priključevanja	parc. št. mesta priključevanja
		Vipava - 2401	**2630**
POTEK PRIKLJUČKA			
katastrska občina	**Vipava - 2401**		
parc. št.	***127, 2546/139, 2551/12, 2630**		
po potrebi dodati vrstice			
ZBIRANJE KOM. ODPADKOV			
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.		k. o. mesta odvzema	parc. št. mesta odvzema
ekološki otok		**Vipava - 2401**	**2551/33**
po potrebi dodati vrstice			
DRUGO (NAVEDI)			
predvidena komunalna oskrba			
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja	k. o. mesta priključevanja	parc. št. mesta priključevanja
POTEK PRIKLJUČKA			
katastrska občina			
parc. št.			
po potrebi dodati vrstice			

SEZNAM C: PRESTAVITVE INFRASTRUKTURNIH OBJEKTOV

navede se samo vrsta infrastrukture, ki se prestavlja, navesti zemljišča prestavljenega voda

vrsta infrastrukture	
katastrska občina	
parc. št.	
po potrebi dodati vrstice	

SEZNAM D: OBMOČJE GRADBIŠČA IZVEN SEZNAMA A

izpolniti samo v DGD in PZI; zemljišča, na katerih se bo izvajala samo gradnja ali prestavitev infrastrukturnih objektov se ne vpisuje

katastrska občina	
parc. št.	
po potrebi dodati vrstice	

SEZNAM E: ZEMLJIŠČA ZA DRUGE UREDITVE

Seznam se izpolni samo v DGD, ne pri nezahtevnih objektih in spremembi namembnosti. Vpišejo se zemljišča za ureditve, ki jih je treba izvesti

katastrska občina	
parc. št.	
po potrebi dodati vrstice	

4. KAZALO VSEBINE VODILNEGA NAČRTA

SPLOŠNI DEL

1.	NASLOVNA STRAN – PRILOGA 1A
2.	IZJAVA PROJEKTANTA IN VODJE PROJEKTA V PZI – PRILOGA 2B
3.	SPLOŠNI PODATKI O GRADNJI – PRILOGA 4

TEHNIČNI DEL

TEKSTUALNI DEL
GRAFIČNI DEL

Vsebina tehničnega poročila

1. Opis gradnje in njenih značilnosti 2
1. 1. Namen posega 3
1. 2. Opis lokacije z urbanističnimi podatki 3
1. 3. Splošni opis arhitekturne zasnove in ureditve odprtih površin z opisom usklajenosti s projektno nalogo 4
2. Tehnične značilnosti predvidene gradnje 9
2. 1. Gradbene izvedbe 9
2. 2. Izvedba ureditve odprtih površin 11
3. Tabele prostorov s površinami 12
4. Opis skladnosti gradnje s prostorskimi akti in predpisi o urejanju prostora 13
4. 1. Prostorski akti 13
5. Opis pričakovanih vplivov gradnje na neposredno okolico z navedbo ustreznih ukrepov za zmanjšanje teh vplivov 15
6. Opisi skladnosti gradnje s pridobljenimi projektnimi in drugimi pogoji ter predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj 17
GRAFIČNI PRIKAZI 21
LOKACIJSKI PRIKAZI 21
TEHNIČNI PRIKAZI 21

1. OPIS GRADNJE IN NJENIH ZNAČILNOSTI

Investitor namerava na parcelah št. *127 in 2546/139, k.o. Vipava – 2401 delno spremeniti namembnost objekta paviljona št. stavbe 1180.

Za isti objekt je bila leta 2023 že izdana sprememba gradbenega dovoljenja št. 351-117/2023-6201-8, na dan 20.04.2023. Vendar zaradi delne spremembe namembnosti objekta med gradnjo je potrebna sprememba dokumentacije osnovnega gradbenega dovoljenja.

Objekt ostaja po namembnosti v glavni gostinski klasifikaciji – 12112. V nadstropju objekta bodo spremljajoče dejavnosti, pritličje ostaja v celoti gostinsko. Dodane vsebine bodo dopolnjevale vsebine iz pritličja in ne bodo v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine. Na ta način se bo lahko doseglo gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev. Sprememba gradbenega dovoljenja ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer ter ne povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.

Na zemljišču se trenutno nahaja gostinski objekt pravokotne oblike, zgrajen delno tik ob skali (paviljon) in delno v skali (jama). Ostali del zemljišča je v obstoječem stanju letni vrt namenjen v uporabo gostinskega lokala.

Sprememba v nadstropju se izvaja izključno znotraj obstoječih gabaritov legalno zgrajenega objekta. Nova programska zasnova sledi ciljem ZUreP-3 o racionalni rabi prostora in prenovi stavbne dediščine. Zaradi narave dejavnosti (tiha dejavnost, izobraževanje, kreativno delo) se vplivi na gozdni rob in sosednja zemljišča ne povečujejo. Projekt ne predvideva krčitve gozda, temveč objekt s svojo vsebino spodbuja varovanje in trajnostno rabo gozdnega zaledja.

GD za obstoječi objekt:	35105-134/2003-15-P/P; 25.02.2004; Upravna enota Ajdovščina
zahtevnost objekta:	manj zahteven objekt
lokacija:	Glavni trg 9B, 5271 Vipava
klasifikacija celotnega objekta:	Večinski delež v skupni uporabni površini objekta CC-SI - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice Spremljevalne klasifikacije: 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo
navedba prostorskega akta:	Odlok o prostorskem načrtu občine Vipava (uradni list RS, Št 9/2014, 87/2014, 87/2015-popr, 26/2016, 69/2017, 44/2025, 73/2025)
seznam zemljišč za nameravano gradnjo in lastništvo:	*127, k.o. Vipava – 2401 v lasti Občine Vipava 2546/139, k.o. Vipava – 2401 v lasti Republike Slovenije
enota urejanja prostora:	OV 34
oznaka podrobnejše namenske rabe prostora:	G – gozdne površine
seznam zemljišč preko katerih potekajo priključki na gospodarsko infrastrukturo:	*127, 2546/139, 2551/12, 2630, k.o. Vipava – 2401

seznam zemljišč preko katerih poteka priključek na javno cesto: *127, 2546/139, 2551/12, 2630, k.o. Vipava – 2401

1. 1. NAMEN POSEGA

Namen posega na parcelah št. *127 in 2546/139, k.o. Vipava – 2401, je delno spremeniti namembnost stavbe št. 1180. Gradbena parcela se v celoti nahaja znotraj območja G - gozdnih površin. Le ta je bil v obstoječem stanju dotrajan do tolikšne mere, da investitor ni mogel več zagotavljati bistvenih zahtev za objekte, da je zahteval rekonstrukcijo ter sedanjo spremembo namembnosti.

Ohranila se bo gostinska dejavnost v objektu, s spremembo namembnosti ter uporabo primerne opreme ter tehnologije, pa bo objekt prilagodljivejši na razne spremenjene potrebe uporabnikov. Namen je doseči cilje prostorskega razvoja občine in soglasja javnega interesa. V ta namen je priložnost pri objektu uporabe modularnega načina gradnje/obnove objekta, ki bo omogočal prilagodljivost samega objekta glede na prihodnje potrebe. Izobraževalne in kulturne vsebine bodo dopolnjevale gostinske vsebine iz pritličja in ne bodo v nasprotju z javnim interesom ter bodo hkrati pripomogle doseči gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta.

V nadstropju objekta bodo naslednji programi:

- **prostor za oživljanje tradicij, podjetništva in obrti;** namenjen podjetniški iniciativi lokalnega prebivalstva, razvoju podjetniških idej in zagonskih podjetij (start-upov), ter krepitvi kompetenc mladih in starejših prebivalcev, socialnega podjetništva in razvoja družbenih inovacij,

- **interpretacijski center znanih vipavcev;** namenjen kulturno-umetniški in drugi kreativni dejavnosti lokalnega prebivalstva,

- **videokonferenčni prostor;** namenjen kulturi, izobraževalnim vsebinam s sodobnimi interaktivnimi načini predstavitve,

- **prostor so-dela oz. co-working prostor**

- **multifunkcionalni javni prostor;** namenjen medgeneracijskemu druženju, družabnim aktivnostim in dogodkom, prostočasnim dejavnostim lokalnega prebivalstva ter ohranjanju in oživljanju rokodelskih dejavnosti.

Slednje niso samostojne administrativne enote, temveč predstavljajo spremljajočo dejavnost, hkrati bodo prostori fizično ločeni s fiksnimi stenami, z navezavo na hodnik in druge prostore. Z uporabo primerne opreme ter tehnologije bo objekt prilagodljivejši na spremenjene potrebe uporabnikov, kar dela projekt veliko bolj trajnostno naravnan.

V ta namen je priložnost pri tem objektu uporabe modularnega načina gradnje/obnove objekta, ki bo omogočal prilagodljivost samega objekta glede na prihodnje potrebe. V pritličju, v Podskali, ohranjamo pristen stik z zemljo in lokalno kulinariko, ki hrani telo. V nadstropju, v Skali Vipava, pa gradimo prostor, ki hrani duha in ideje. Obiskovalec v Scali ne najde le počitka, temveč tudi nov zagon za delo in ustvarjanje.

- Opis lokacije z urbanističnimi podatki

V Vipavi na območju izvirov reke Vipave stoji gostinski objekt potreben prenove. Obstoječi objekt je v tej obliki zgrajen že ok. 1973, drugačnega izgleda pa je obstajal že prej, kot paviljon dvorca Lanthieri. Obstoječ objekt je razdeljen na dva dela. Del v skali je jama v obliki nepravilnega pravokotnika. Del tik pred skalo je viden iz zunanjosti in je nepravilne, razgibane oblike. Oba dela sta povezana s podzemnim hodnikom. Zunanje površine na parc.št. *127 k.o. Vipava so trenutno organizirane kot letni vrt gostinskega lokala.

S prenovo in s spremembo namembnosti se bo oblika paviljona, torej nadzemnega dela objekta spremenila tako, da bo dobila pravilno obliko pravokotnika, ki bo na enem vogalu odsekan zaradi prilagoditve stika s skalo. Postavljen je v vrt baronov Lanthieri (grajski vrt), ki se nahaja na dvorcu nasprotnem obrežju reke Vipave. Na severu, jugu in vzhodu je obdan z gozdom in parkom. Na zahodni strani, kjer ima tudi vhod, se mu odpira pogled na reko Vipavo in Lanthierijev dvorec. Streha obstoječega paviljona je ravna terasa na katero se dostopa preko zunanjega stopnišča, postavljenega na jugu paviljona. Nekoč je bila ta terasa namenjena plesišču in pokrita. V obstoječem stanju je ta terasa bila pokrita z lahko montažno konstrukcijo, z vodoodpornim prekritjem za zaščito pred vremenskimi vplivi. Pri novem objektu se bo stopnišče ohranilo. Zasnovana nova streha paviljona bo ravna, ozelenjena, nepohodna s tehničnim naklonom 1,5 stopinj. Prek nje bo, za namene zaščite pred vremenskimi vplivi, postavljena pergola.

1. 2. SPLOŠNI OPIS ARHITEKTURNE ZASNOVE IN UREDITVE ODPRTIH POVRŠIN Z OPISOM USKLAJENOSTI S PROJEKTNO NALOGO

1. 2. 1. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA OBJEKTA

Obstoječi paviljon se nahaja na območju dvorca Lanthieri v Vipavi na parcelah št. *127 in 2546/139, k.o. Vipava – 2401. Objekt trenutno ne obratuje.
Zaradi dotrajanosti objekta in lokacije v okolici izvirov reke Vipave, ki ima izredno naravno in oblikovno vrednost z katero narekuje parkovno in arhitekturno ureditev največje možne kvalitete, se obstoječi objekt obnovi in spremeni namembnost .
Obstoječ objekt je gostinski lokal maksimalnih tlorisnih dimenzij 25,5m x 9,45m. V višino meri 6,60m.
Osnovna konstrukcija objekta je armiranobetonska in je bila zgrajena v 50ih letih prejšnjega stoletja. V devetdesetih letih je bil objekt rekonstruiran in takrat je dobil današnjo podobo - zasteklitev z velikimi steklenimi stenami s plastičnimi profili. Objekt je priključen na električno omrežje v objektu je tudi tekoča voda. Tudi jama je del obstoječega objekta, ki je prav tako bila namenjena gostinski uporabi. Ploščad pred paviljonom je v celoti tlakovana z betonskimi tlakovci.
Posebnost paviljona je, da skozi preboj v strehi raste drevo (kostanj).
Parkiranje je organizirano na javnih površinah na Glavnem trgu. Do paviljona se dostopa peš preko brvi, ki se nahaja na severni strani objekta.
V paviljonu se nahajata jedilnica in kuhinja, v jami pa prostor za posebne dogodke. Na strehi paviljona se nahaja terasa, ki je dostopna preko zunanjega stopnišča na jugu objekta. Nekoč je bila ta terasa namenjena plesišču in pokrita. V obstoječem stanju pa je za zaščito pred vremenskimi vplivi bila uporabljena lahka montažna konstrukcija z vodoodpornim prekritjem.
Sanitarije za goste, garderobni prostori za zaposlene in skladiščni prostor so locirani v stavbi zahodno od paviljona, oddaljeni cca. 30m.
Zunanje površine parc.št. *127 k.o. Vipava so v obstoječem stanju v celoti tlakovane z betonskimi tlakovci in namenjene letnemu vrtu za potrebe gostinskega obrata. Le te trenutno zasedajo skupno površino 227,50m2.

<u>Paviljon:</u>	
osnovni gabarit:	25,5 x 9,45 m
etažnost:	P+1
kota pritličja:	±0,00 = 100,93 m.n.v.
kota nadstropja:	+3,46m = 104,39 m.n.v.
maks. v. kota:	+6,60 = 107,57 m.n.v.
kota slemena:	+3,46m = 104,39 m.n.v.
<u>Jama:</u>	
osnovni gabarit:	16,2 x 7,7m
etažnost:	P
kota pritličja:	+0,33m = 101,26 m.n.v.
<u>Letni vrt:</u>	
osnovni gabarit:	41,13 x 12,34 m
etažnost:	Zunanja površina
kota pritličja:	±0,00 = 100,93 m.n.v.

1. 2. 2. OPIS NOVEGA STANJA OBJEKTA

Nova stavba bo sprememba namembnosti obstoječega prenovljenega paviljona. Obstoječi paviljon se delno poruši ter se mu tako oblika spremeni iz nepravilne razgibane v pravilno obliko pravokotnika, na enem vogalu odsekanem zaradi stika s skalo. Max. dim. objekta bodo 25,48 m x 6,56 m. Predvideni objekt bo etažnosti P+1. Zelena streha paviljona bo ravna, ozelenjena, nepohodna s tehničnim naklonom 1,5°, max.višine 7,35 m. Oblike in velikosti jame se ne spreminja. Max. dim. jame bodo 16,2 x 7,7m . Orientacija podolgovatega dela zunanjega dela objekta je S – J, jame pa V – Z. Zasnovan bo dvoetažno, zgornja etaža bo dostopna preko zunanjega stopnišča na jugu objekta. Za celoten objekt je predviden program gostinskega obrata.

Paviljon

Glavni vhod je na Z stranici in sicer v pritličju objekta. Dodaten vhod/izhod za potrebe komunikacije z letnim vrtom bo na S strani objekta. Vhod v zgornjo etažo bo na J stranici, nad zunanjim stopniščem. Dostop do objekta bo preko obstoječe ali nove brvi. Objekt ni podkleten.
V pritličju paviljona so predvidene kuhinja s točilnim pultom in jedilnico. V zgornji etaži je predviden točilni pult z jedilnico.
Paviljon je zasnovan kot moderen objekt s stekleno fasado in leseno konstrukcijo, ki se ovije okoli paviljona. Oblika paviljona se glede na obstoječega poenostavi, tako da se dobi objekt pravilnega pravokotnega videza. V steklenih stenah se v črnem emajlu oriše loke, ki so kot poklon paviljonu, ki je nekoč stal na tej lokaciji. Macesnovi dvojni stebri tvorijo leseno konstrukcijo na zunanji strani fasade in se zlijejo z mogočnimi vertikalami starih dreves, ki ga obdajajo. Dvojni macesnovi stebri se ponavljajo v enakem ritmu po celotnem zunanjem obodu paviljona.

osnovni gabarit:	25,48 x 6,56 m
etažnost:	P+1
kota pritličja:	±0,00 = 100,97 m.n.v.
kota nadstropja:	+3,70m = 104,67 m.n.v.
kota slemena/najvišje točke objekta:	+7,35 = 108,32 m.n.v.

Jama

V jami so predvideni prostori za skladišče, garderobe za zaposlene, sanitarije in jedilnica. V umetno izkopani (ali prirejeni naravni jami) se ob obilnejšem dežju iz skale izliva voda. Tla v jami se bo poglobilo ter ponovno uporabilo gradbeni material – mleti lomljenec za peščeno zastirko. Zato se v jami predvidi izgradnja strehe in izvedejo se zemeljska dela za postavitev drenažnih cevi DN100 in DN 150, kamenega drobljenca granulacije 16/32, ki se zaključi 8 cm nad temenom drenažne cevi, na vrhu se postavi AB plošča debeline 10 cm. Zaradi različnih višin same jame in drugačnih namembnosti prostorov v jami se streha predvidi iz dveh različnih konstrukcij. Na obodu jedilnice so tako predvideni dvojni macesnovi stebri na enotni razdalji, ki nosijo dvokapno streho na macesnovih nosilcih. Na kapi strehe je žleb preko katerega se voda odvaja do tal in drenažnih cevi, ki odvečno vodo iz jame odvajajo preko izpusta v reko Vipavo.
Nad skladiščem in sanitarnimi prostori se predvidi streha, ki ima naklon v več smeri zaradi spuščanja stropa jame proti izhodu iz jame. Tako izvedena streha bo imela naklon tako od slemena proti kapi kot po dolžini slemena od vzhoda proti zahodu (oz. iz notranjosti jame proti izhodu). Na tem delu se predvidi konstrukcija iz železnih škatlastih profilov z ene stran obdanih s vodoodporno vezano ploščo in z druge pa z vodo-odbojno mavčno kartonsko ploščo.
Obod prostorov je obložen z macesnovimi okrasnimi letvami pritrjenimi na vodoodporno vezano ploščo.

osnovni gabarit:	16,2 x 7,7m
etažnost:	P
kota pritličja:	+0,33m = 101,26 m.n.v.
kota slemena:	+3,11m = 104,08 m.n.v.

Letni vrt

Za potrebe gostinskega obrata, se tudi po projektu predvideva letni vrt na zunanjih površinah parc.št. *127 k.o. Vipava. Površina zunanjih površin, izključno namenjenih letnemu vrtu in posledično uporabi gostinskega obrata, se zmanjša in bolj trajnostno ozeleni. Tako se po projektu predvideva 82,05m2 skupnih površin letnega vrta. Le ta bo razdeljen na dva predela, in sicer: jugo-zahodni pas parcele *127, neposredno ob obrežju reke Vipave, z maksimalnimi merami 13,25 x 4,05 m; ter severo-vzhodni predel, tik ob naravni skali, v direktni povezavi z severnim izhodom paviljona, z maksimalnimi merami 14,11 x 7,33 m.
Preostali predel zunanjih površin parc.št. *127 k.o. Vipava, bodo namenjene za javno rabo in organizirane pretežno kot prehod za pešce, v povezavi z grajskim vrtom, južno ob gradbeni parceli.
V jami so predvideni prostori za skladišče, garderobe za zaposlene, sanitarije in jedilnica. V umetno izkopani (ali prirejeni naravni jami) se ob obilnejšem dežju iz skale izliva voda.

Zunanjost paviljona se izključno nanaša na letni vrt pred objektom, zelene površine nato vzdolž reke Vipave preidejo v Park Podskala, ki se dalje navezuje na sistem Zelene Vipave. Ob nabrežju reke je sedanji drevored, ki se ga trajnostno sanira, ohrani in revitalizira s 4 novimi odraslimi sadikami drevesnih vrst. Določena je medonosna sorta dreves Rdečecvetnega divjega kostanja. Trajne gredice ob zunanjih stopnicah in v jugo-zahodnem pasu ob obrežju reke bodo zasajene z medonosnimi sortami rastline, ki opraševalcem nudijo nektar ali cvetni prah, kot so sivka, rožmarin, meta, žajbelj, rman, resa, metuljnik.
Čez stekleno fasado paviljona bo razpeta lesena konstrukcija - pergola, ki bo zasajena z medovito plezalko vrste Jasmin.
Zeleno površino bo tvorila zelena streha na objektu.
Sama lokacija paviljona je naravno umaknjena s centra mesta ob vodnem viru in tako biotsko deluje kot rezervat za ptice žuželke pred grajeno strukturo Vipave.

osnovni gabarit:	13,25 x 4,05m + 14,11 x 7,33m
etažnost:	Zunanje površine
kota pritličja:	±0,00 = 100,97 m.n.v.

1. 2. 3. ZASNOVA KONSTRUKCIJE

Stavba bo zgrajena v klasičnem načinu gradnje. Nosilne konstrukcije so iz armiranega betona. Temelji objekta bodo linijski iz AB, globine do 60cm. Plošča nepohodne ravne strehe je predvidena iz armirano betonske plošče debeline 18cm. Stopnice, ki vodijo v zgornjo etažo ostanejo nespremenjene, in sicer vdelane v steno naravnega kamna.
Toplotna izolacija zunanjega ovoja paviljona bo zagotovljena z steklenimi stenami iz troslojne termopan zasteklitve in lesenimi okvirji najvišje kvalitete. AB konstrukcija nepohodne ravne zelene strehe je toplotno izolirana z do 30cm XPS z preklopom čez atiko in termočleni za preprečevanje toplotnih izgub na stičišču z zastekljenimi površinami.
Objekt je projektiran tako, da je zagotovljena zaščita pred vlago. Temelji in talna plošča bodo pred vlago zaščiteni z bitumensko hidroizolacijo. Zelena streha je poleg osnovne kritine pred morebitnim vdorom vode dodatno zaščitena s sekundarno kritino. Z omenjenimi ukrepi je zagotovljena zaščita stavbe pred vdorom vlage v notranjost stavbe, navlaženjem materialov ali gradbenih konstrukcij, ki bi jih vlaga lahko poškodovala, povzročila razvoj plesni in gliv ali poslabšala njihove lastnosti do te mere, da bi bila ogrožena zanesljivost stavbe.

1. 2. 4. ZASNOVA INSTALACIJ

VODOVOD

Gostinski obrat bo priključena na vodovodno omrežje. Mesto priključitve se nahaja na parceli 2630 k.o. Vipava. Vodomerni jašek se bo nahajal ob severni stranici Lanthierijevega dvorca, izven poslopja, na parceli št.: 2630 k.o. Vipava. Za zmanjšanje uporabe pitne vode bodo v objektu nameščene energetsko varčne pipe.

ELEKTRO INSTALACIJE

Priklop na električno omrežje bo izvedeno na parceli št. 2630 k.o. Vipava. Razdelilna električna omarica se bo nahajala na obstoječi poziciji, v atriju dvorca Lanthieri. Pozicija priključne merilne omarice pa je predvidena ob glavnem vhodu, na zahodni strani poslopja, na parc. št.: *127.

OGREVANJE

Za gostinski obrat je predvideno mešano ogrevanje: z stropnimi konvektorji, električnimi radiatorji v sanitarijah in ognjiščem na leseno biomaso v notranjosti jame. Za pripravo tople sanitarne vode se bo uporabljalo moč energetsko učinkovitega vira ogrevanja iz toplotne črpalke in preostali delež z električnim grelcem v bojlerju. Zunanja enota toplotne črpalke se bo predvidoma nahajala zunaj objekta, na brežini na vzhodu, nad nepohodno ravno zeleno streho paviljona. Notranja enota toplotne črpalke se bo nahajala v skladišču.

KANALIZACIJA

Odvajanje odpadnih voda se izvede preko fekalne kanalizacije iz PVC DN200 preko lovilca maščob, iz kuhinjskih prostorov, ali usedalnika, iz sanitarij, v tlačno črpalko, ki bo fekalne odplake pod pritiskom vodila do priklopa na javno fekalno kanalizacijo, na parceli št. 2630, k.o. Vipava.
Meteorne vode so na območju gradnje zahtevne in zato kompleksno načrtovane v celoten sistem. Sistem sestavljajo hudourniške vode v jami in okrog nje, del so padavinske vode na zunanjih poroznih površinah, tu je še vodotok ter zbiranje vode na zaleni strehi, vse v zaledju vlažnega gozda in vodnatega izvira reke. Že v zasnovi objekta se je aktivno planiralo vodenje padavinskih voda kot arhitekturni in ekološki potencial.
Meteorne vode iz ravne strehe bodo zbrane, zadržane in odvajane preko peskolova na obstoječo iztočno glavo PVC DN150. Meteorne vode iz hudourniškega izvira v jami bodo lovljene z drenažnimi cevmi, pod tlakom notranjih prostorov v jami, in zajezitvenim betonskim jaškom. Od tu so meteorne vode speljane preko kinete, pretočnega prereza 0,35 x 0,55 m, odprtega tipa vodene do nove iztočne glave. Vode bodo skoncentrirane, upočasnjene in ponovno uporabljene za sanitarno tehnične in namakalne zadeve. Vgradi se zadrževalnik meteorne vode za nadzor odtoka padavinske vode, v min. velikosti 5 m3. V primeru nalivov in hudournika ter dviga vodostaja reke, se bo velika količina vode začasno zadržala in nato postopoma spuščala v vodotok, kar ne bo prehitro preobremenilo kanalizacijskega sistema. Zaradi naravne nepredvidljivosti skalnatega grebena, na katerega je objekt naslonjen, se tudi v notranjosti gostinskega lokala predvideva linijsko talno odvodnjavanje za odvajanje morebitnih meteornih voda, ki bi lahko izvirale neposredno iz skalnatega grebena. Le ta se bo, preko peskolova, navezovala na obstoječo iztočno glavo PVC DN150.

KUHINJSKA TEHNOLOGIJA

Kuhinjska tehnologija je podrobno in celostno obdelana po zahtevah uporabnika**.**

SPLOŠNO OPOZORILO

Vsa gostinska in kuhinjska oprema mora biti, od tal, dvignjena za vsaj 10cm za zaščito proti morebitnim poplavam v času aktivnosti hudourniškega izvira iz jame. Možna je tudi uporaba kuhinjske in gostinske opreme, katera ima popolno vodoodpornost na spodnjih 10cm elementa.

1. 2. 5. ZUNANJA UREDITEV, OZELENITEV

Zunanjost paviljona se izključno nanaša na letni vrt pred objektom, zelene površine nato vzdolž reke Vipave preidejo v Park Podskala, ki se dalje navezuje na sistem Zelene Vipave. Zunanja površina je javna, saj je del vrta baronov Lanthieri (grajski vrt). Gostinski objekt bo, za zagotavljanje kapacitete, del miz postavil na javno površino a tako, da le-te ne bodo ovirale prostega prehoda pešcev, ki se sprehajajo ob njem in reki. Območje služi predvsem kot povezovalna pot do parka, zato se bo, s spremembo tlaka, ljudi usmerjalo tako, da bodo objekt zaobšli in se ob reki usmerili proti nadaljevanju vrta v park. Na ta način je objekt del javnega prostora, javni prostor pa je na voljo v uporabo vsem, ne le gostom lokala. Severo-vzhodni in jugozahodni predel, kot je predstavljeno na lokacijskem prikazu ODMIKI IN STIK Z ZEMLJIŠČEM (list št. 0.6), bo namenjen letnemu vrtu lokala. Skupna površina namenjena letnemu vrtu znaša 82,03m2. Prepustna tlakovanja zunanjih površin so vsa predvidena v tehnikah gradnje katera predvidevajo ponikanje vode neposredno na utrjenih površinah. Med tlakovanjem bodo gredice trajnic z medonosnimi sortami. Ob nabrežju reke je sedanji drevored, ki se ga obnovi z 4 novimi odraslimi sadikami medonosnega divjega kostanja. Vertikalno ozelenitev bo predstavljala medovita plezalka na leseni konstrukciji - pergoli, ki se bo nadaljevala v zeleno streho objekta. Območje paviljona že deluje in bo še naprej delovalo kot rezervat za živali pred mestom Vipava.

PROMETNA UREDITEV IN DOSTOP

Do objekta se ne more dostopati z motornimi vozili. Parkiranje je zagotovljeno na javnih površinah, na Glavnem trgu. Do paviljona se dostopa peš preko brvi, ki se nahaja na severni strani objekta, z Glavnega trga. Za gibalno ovirane zunaj objekta je zagotovljen dostop brez višinskih ovir. Število pridobljenih parkirni mest se ne spreminja. Stanje s števili parkirnih mest z delno spremembo programa vsebin v objektu izboljšujemo, ker za namen kulture in izobraževanja normativ določa manjšo kvoto PM na obiskovalca. Ohranijo se že pridobljena parkirna mesta s prejšnjim gradbeni dovoljenjem.

2. TEHNIČNE ZNAČILNOSTI PREDVIDENE GRADNJE

2. 1. GRADBENE IZVEDBE

2. 1. 1. OPIS RUŠITVENIH IN ODSTRANJEVALNIH DEL

Vse potrebne rušitve se opravijo v 1. fazi projekta, tudi tista v Jami.

- zaščita dreves med gradnjo
- odstranitev obstoječe PVC steklene stene, notranjih lesenih vrat in lesene stropne obloge s podkonstrukcijo ter odstranitev lesene predelne stene
- poruši se stena med restavracijo in kuhinjo, AB stebri ter AB plošča debeline 10 cm
- poruši se tlak iz talne keramike in talna AB plošča
- poruši se AB tlak v jami
- odstrani se strešni napušč in kleparski izdelki
- poruši se AB zid (atika)
- odstrani se pas betonskih tlakovcev okoli objekta
- delno se poruši stopnišče – izvede se posebne prilagoditve za optimizacijo višin obstoječega stopnišča

2. 1. 2. OPIS STATIČNE SANACIJE IN POSEGOV V OBSTOJEČO KONSTRUKCIJO OBJEKTA

- po celotni vzhodni strani objekta se pripravi horizontalni vtor v obstoječi konstrukciji za naleganje nove AB strešne plošče.
- Na južni strani objekta se predvidi nov temelj in AB stena za podporo stopnišča ter nove AB strešne plošče.

2. 1. 3. OPIS ZEMELJSKIH DEL

Vsa zemeljska dela se opravijo sočasno.
Objekt je temeljen plitko, na pasovnih temeljih. Posebno varovanje gradbene jame ni predvideno.
Zemeljska dela zajemajo:

Jama

- strojni in delno ročni izkop jarkov za kanalizacijo in odvodnjavanje v terenu V.-VI. kategorije z odvozom odvečnega materiala na deponijo.
- Strojni in delno ročni izkop za poglobitev dna jame za potrebe odvodnjavanja hudourniških izvirov v dnu jame.

Paviljon

- široki izkop gradbene jame v zemljini III.-IV. kategorije, globina izkopa do 4 m, z odlaganjem na parceli oz. direktnim nakladanjem na prevozno sredstvo in odvozom na krajevno deponijo.
- ročni, kampadni izkop za podbetoniranje temeljev oz. priključevanje na obstoječe temelje
- ročno planiranje dna izkopov, v točnosti ±2 cm vključno z utrjevanjem pred izvajanjem temeljenja
- dobava in vgrajevanje tampona granulacije 0/32 mm v sloju deb. 20 cm, med pasovnimi temelji pod notranjim tlakom, z izravnavo s točnostjo +- 3 cm in utrjevanjem na predpisano zbitost.
- zasipe, planiranje, humusiranje

Splošna opomba

Ob izkopih zemljine za potrebe gradnje je potrebno v skladu z določili 5. alineje 29. člena in v skladu z določili 27. alineje 3. člena ZVKD-1 na celotni lokaciji zagotoviti arheološke raziskave ob gradnji. Raziskave morajo biti izvedene v skladu s Pravilnikom o arheoloških raziskavah (Ur. 1. RS št. 3/2013). Med raziskavami se lahko metodologija raziskave ob ugotovitvah novih okoliščin in v skladu z dogovorom z odgovornim konservatorjem tudi spremeni.

2. 1. 4. OPIS BETONSKIH IN ARMIRANOBETONSKIH DEL

Paviljon

Paviljon je objekt pravokotne oblike tlorisnih dimenzij 18,12 x 6,56m, bruto višine 7,35m in stoji na pasovnih temeljih dimenzij 50 x 60 cm, ki potekajo po obodu objekta pod stekleno fasado in leseno konstrukcijo. Pod AB stebri dimenzij 25 x 40 cm na zahodni fasadi objekta je točkovni temelj 100 x 100 cm vezan na pasovni temelj.

Etažna plošča ima dimenzije 17,10 x 5,80 m in debelino 21 cm.

Nosilna konstrukcija zgornje etaže sestoji iz nosilnih stebrov dim. 25 x 40 cm tlorisno pozicionirani nad AB stebri v pritličju. Na JV vogalu etaže je objekt zaprt z AB steno deb. 25cm, ki poteka od vhoda v etažo, čez vogal, do osi 5 na vzhodni stranici etaže. AB nosilna stena je močno vpeta v naravno skalo grebena za Paviljonom.

Ostrešje sestoji iz AB venca po celotnem obodu etaže, dim. 40x40cm, in togim lesenim ostrešjem iz lepljenih strešnih špirovcev dim. 20x14cm, na osni razdalji 62,5cm.

Jama

V jami, ki je nepravilne pravokotne oblike, se izvede pravilna pravokotna AB plošča dimenzij 14,16 x 6,29 m in debeline 10 cm. Plošča se zagladi za poznejše polaganje hidroizolacije.

2. 1. 5. OPIS ZIDARSKIH DEL

Horizontalna hidroizolacija tlaka se izvede z enim slojem plastomer bitumenskih trakov (nosilec traku steklena tkanina) kot npr. izotekt t4 plus s polnim varjenjem z 10 cm preklopom, standard SIST EN 13969 tip A in tip T in SIST 1031 vključno s predhodnim hladnim bit. premazom kot npr. ibitol hs.

2. 1. 6. OPIS KANALIZACIJE

Odvajanje odpadnih voda se uredi na novo in bo speljano v javno fekalno kanalizacijo, priključek na slednjo se nahaja na parceli št. 2630 k.o. Vipava. Točen potek fekalne kanalizacije in način priključevanja na javno fekalno kanalizacijo je del načrta PZI: Priključki Podskala, št. projekta: 17/42, izdelal: Detajl infrastruktura d.o.o., Na produ 13, 5271 Vipava, avgust 2017.
Iz kuhinje se bo uredilo način izpeljave odpadnih voda v maščobo lovilec, katerega mesto je predvideno izven poslopja v neposredni bližini zahodne stranice poslopja. Izpust maščobo lovilca bo speljan v črpališče. Povezava fekalne kanalizacije iz črpališča do mesta priklopa na javno fekalno kanalizacijo bo izvedeno po samostojnem projektu PZI: Priključki Podskala, št. projekta: 17/42, izdelal: Detajl infrastruktura d.o.o., Na produ 13, 5271 Vipava, avgust 2017. Javna fekalna kanalizacija predvideva odvajanje fekalnih vod v obstoječo javno čistilno napravo.

Meteorne vode so načrtovane v celoten sistem zbiranja, zadrževanja in odvajanja v območju vlažnega gozda in vodnatega izvira reke. Meteorne vode iz jame se zbirajo z vodno pregrado na vhodu v jamo in poglobljenim dnom jame, nato speljane po kineti odprtega tipa, pretočnega prereza 35x55cm, z enakomernim padcem, Meteorne vode z zelene strehe vodijo preko peskolova premera 30 cm in revizijskega jaška premera 60 cm. Vode bodo skoncentrirane, upočasnjene in ponovno uporabljene za sanitarno tehnične in namakalne zadeve. Vgradi se zadrževalnik meteorne vode za nadzor odtoka padavinske vode, v min. velikosti 5 m3. V primeru nalivov in hudournika ter dviga vodostaja reke, se bo velika količina vode začasno zadržala in nato postopoma spuščala, kar ne bo prehitro preobremenilo kanalizacijskega sistema.

2. 1. 7. OPIS ZBIRANJA FRAKCIJ KOMUNALNIH ODPADKOV

Ločeno zbiranje frakcij komunalnih odpadkov je predvideno izven poslopja Paviljona, odnašalo se bo na novi javni ekološki otok v atriju dvorca Lanthieri na parc. št. 2551/33 k.o. Vipava, kot je potrjeno s strani Občine Vipava in z občinskim planom zbiranja odpadkov.
Te vrste odpadki bodo odvažani s strani pristojnega odjemnika.

2. 1. 8. OPIS MONTAŽNIH KONTRUKCIJ

Vertikalno nosilno konstrukcijo za pergolo tvorijo zunanji leseni macesnovi stebri dimenzije 6 x 25 cm, postavljeni po dva skupaj v razmaku 10 cm. Horizontalno konstrukcijo povezujejo leseni macesnovi nosilci dimenzije 10 x 30 cm.
Na obodu jedilnice v jami so prav tako predvideni leseni macesnovi stebri dimenzije 6 x 25 cm, postavljeni po dva skupaj v razmaku 10 cm. Horizontalno se postavijo leseni macesnovi nosilci dimenzije 10 x 25 cm.
Vertikalna konstrukcija za ostale prostore v jami je iz železnih škatlastih profilov 100 x 100 x 2 mm, varjenih in izdelanih na licu mesta.

2. 1. 9. OPIS IZVEDBE TOPLOTNE IZOLACIJE OBJEKTA

Toplotna izolacija tal objekta

Tla proti terenu so toplotno izolirana nad temeljno ploščo s ekspandiranim polistirenom (npr.: Fragmat NEO SUPER 100 ali enkovredno), d=10 cm.

Toplotna izolacija strehe objekta

Streha nad celotnim objektom je toplotno izolirana z ekspandiranim polistirenom (npr.: Fragmat-NEO SUPER 100 sli enakovredno), d=20 cm. Dodatno toplotno ozolacijo predstavlja sloj lahkega izolativneha estrihas polnilom iz recikliranega polistirol granulata, d=4-16 cm, kot npr. STIROLIT ali enakovredno.

Toplotna izolativnost stavbnega pohištva

Vse zasteklitve so izvedene v LES/ALU profilih s prekinjenim toplotnim mostom (kot npr. M-Sora dvižno drsna stena VIZIJA). Transparentno polnilo je troslojna izolacijska zasteklitev s karakteristikami Ug = 0.60 W/(m2.k), in skupno toplotno prehodnostjo (steklo+okvir): Uw = 0.8 W/(m2K), ter skupno energetsko prepustnostjo g=max.35 %.

2. 2. IZVEDBA UREDITVE ODPRTIH POVRŠIN

2. 2. 1. OPIS IZVEDBE ZUNANJIH POVRŠIN

Celotna površina je v obstoječem stanju tlakovana z betonskimi tlakovci v peščeni posteljici.

Zunanje površine, na parc.št. *127, k.o. Vipava, so predvidene porozne tlakovane s kamnitim tlakom, kamnitimi kockami in kot utrjena peščena površina. Uporabljen kamen bo kraški kamen Repen Povir ter ponovno se bo uporabilo gradbeni material kamen iz starih kamnitih zidov. Večji del površine se tlakuje kot utrjena peščena površina iz že uporabljenega gradbenega materiala. Del površine, tik ob skali in del površine ob kamnitem zidu, se zaradi funkcionalnosti zamenja s kamnitimi kockami. Glavni vhod v objekt, se tlakuje s kamnitim tlakom, saj leži v baročni osi Lanthierijevega dvorca in jo na tak način poudari. Del površine, tik ob skali, na severni strani paviljona bo namenjen letnemu vrtu, v izključno uporabo gostinskega obrata. Pas na jugo-zahodu gradbene parcele, ob obrežju reke Vipave, bo namenjen letnemu vrtu v izključno uporabo gostinskega obrata. Zelene površine se primerno pripravi zemljino, utrdi in zasadi. Preostale zunanje površine so odprtega javnega značaja.

Sestava vseh tlakov je v porozni izvedbi, in sicer:
- Za kamniti tlak: prepustni, utrjeni kameni tampon granulacije 16/32mm, ločilni sloj filc 500g/m2, kamniti tlak 5cm dimenzij 35cm prosto v peščeni posteljici granulacije 2/6mm. Med kamnitimi tlakovci so predvideni manjši, pohodni površini primerni, odmiki (peščene fuge);
- Za kamnite kocke: prepustni, utrjeni kameni tampon granulacije 16/32mm, ločilni sloj filc 500g/m2, kamnite kocke dimenzije 8x8cm v peščeni posteljici granulacije 2/6mm. Med kamnitimi kockami so predvideni odmiki (peščene fuge), izvedeni po detajlih.
- Utrjena peščena površina se izvede z utrjenim kamenim tamponom granulacije 16/32mm, ločilnim slojem filc 500g/m2 in končnim slojem drobljenca granulacije 4/8 mm, iz že uporabljenega kamna.

3. TABELE PROSTOROV S POVRŠINAMI

	RESTAVRACIJA		
P01.	RESTAVRACIJA	kamen	49,9 m²
P02.	KUHINJA	keramika	33,2 m²
			83,1 m²
	JAMA		
P03.	JAMA	kamen	46,6 m²
P04.	HODNIK	kamen	19,6 m²
P05.	SKLADIŠČE	keramika	15,0 m²
P06.	ZAPOSLENI	keramika	4,8 m²
P07.	WC	keramika	3,5 m²
P08.	WC	keramika	3,7 m²
			93,2 m²
	PRITLIČJE SKUPAJ:		**176,3 m²**

	NADSTROPJE		
N01.	PROSTOR SO-DELA OZ. CO-WORKING PROSTOR	kamen	10,26 m²
N02.	INTERPRETACIJSKI CENTER ZNANIH VIPAVCEV	kamen	24,59 m²
N03.	VIDEOKONFERENČNI PROSTOR	kamen	29,46 m²
N04.	PROSTOR ZA OŽIVLJANJE TRADICIJ, PODJETNIŠTVA IN OBRTI	kamen	16,26 m²
N05.	MULTIFUNCIONALNI JAVNI PROSTOR	kamen	10,73 m²
N06.	WC NADSTROPJE	keramika	4,53 m²
			95,83 m²

	OBJEKT SKUPAJ:	**272,13 m²**

	ZUNANJE POVRŠINE		
Z01.	LETNI VRT	mešano	82,05 m²
Z02.	ODPRTA JAVNA POVRŠINA	mešano	145,45 m²
			227,50 m²

4. OPIS SKLADNOSTI GRADNJE S PROSTORSKIMI AKTI IN PREDPISI O UREJANJU PROSTORA

4. 1. PROSTORSKI AKTI

- **Odlok o prostorskem načrtu občine Vipava (Uradni list RS, Št 9/2014, 87/2014, 87/2015-popr, 26/2016, 69/2017, 44/2025, 73/2025)**

4. 1. 1. VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI

Merila in pogoji opredeljeni v 58. do 83. členih Odloka o OPN:

- Stavba spada pod 12112 Gostilne, restavracije in točilnice. Objekt v pritličju ostaja v celoti gostinske namembnosti. Dodane vsebine bodo dopolnjevale vsebine iz pritličja in ne bodo v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine. Na ta način se lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev. Delna sprememba programa v objektu ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer ter ne povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.Programska zasnova temelji na principu hibridnega vozlišča, ki združuje tradicionalno gostinsko ponudbo s sodobnimi vsebinami za razvoj turizma, kulture in kreativnih industrij. Slednje niso samostojne administrativne enote, temveč predstavljajo spremljajočo dejavnost.

4. 1. 2. VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ OZIROMA DRUGIH DEL

Merila in pogoji opredeljeni v 56. členu Odloka o OPN:

- Izvede se sprememba namembnosti rekonstruiranega, legalno zgrajenega objekta s pridobljenim gradbenim in uporabnim dovoljenjem. Taka vrsta posega je, ob upoštevanju Zakona o prostorskem načrtovanju in ostalih predpisov dovoljene gradnje in posegi poleg navedenih v členih, ki se nanašajo na podrobnejšo namensko rabo prostora (58. do 82. člen tega odloka), dovoljena.

Merila in pogoji opredeljeni v 58. do 83. členih Odloka o OPN:

- Izvede se sprememba namembnosti objekta s pridobljenim gradbenim in uporabnim dovoljenjem. Za tako vrsto posega niso opredeljena posebna določila. Merila določena po pridobljenih pogojih posameznih pristojnih organov so bila upoštevana.

4. 1. 3. TIPI DOPUSTNIH OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN

- Dovoljena namembnost: območja gozdnih zemljišč so namenjena ohranjanju in gospodarjenju z gozdovi. Dovoljene gradnje in spremembe namembnosti:
  – 12120 – Gostinstvo. Večinska glavna klasifikacija objekta - Gostilne, restavracije in točilnice ostaja nespremenjena, manjši delež obsegajo druge spremljevalni programi.
  Ker je lokacija poseganja na meji različnih namenskih rab, se to čuti v okrnjeni gozdni funkciji območja. Objekt bo združeval gostinsko tradicijo s sodobnimi vsebinami za razvoj in kreativnost.

  Sprememba v nadstropju se izvaja izključno znotraj obstoječih gabaritov legalno zgrajenega objekta. Nova programska zasnova sledi ciljem ZUreP-3 o racionalni rabi prostora in prenovi stavbne dediščine. Zaradi narave dejavnosti (tiha dejavnost, izobraževanje, kreativno delo) se vplivi na gozdni rob in sosednja zemljišča ne povečujejo. Projekt ne predvideva krčitve gozda, temveč objekt s svojo vsebino spodbuja varovanje in trajnostno rabo gozdnega zaledja.

4. 1. 4. VELIKOST IN ZMOGLJIVOST OBJEKTA

Ob spremembi namembnosti se velikost in zmogljivost ne spreminja.

4. 1. 5. OBLIKOVANJE ZUNANJE PODOBE OBJEKTA

- Zunanja podoba objekta je po načelih dobre arhitekturne prakse pravilno umeščena v prostor in je v svoji podobi koristila tipične elemente okoliške krajine. Zunanji ovoj objekta se ne spreminja.

4. 1. 6. LEGA OBJEKTA NA ZEMLJIŠČU

Lega objekta na zemljišču se med spremembo namembnosti ne spreminja.

- odmiki od sosednjih zemljišč:

k. o.	parc. št.	odmik v m
Vipava - 2401	2551/12 (odmik od paviljona)	3,3 m
Vipava - 2401	2551/12 (odmik od zunanjih stopnic)	4,1 m
Vipava - 2401	2533 (odmik od zunanjih stopnic)	2,8 m

4. 1. 7. UREDITEV OKOLICE OBJEKTA

- FZP se ob spremembi namembnosti ne spremeni.
- Ureditev okolice objekta je bila usklajena z pristojnimi organi zavarovanega območja. Predvideva delno ureditev tlakovanih površin, ki dovoljujejo ponikanje padavinske vode in utrjeno peščeno površino. Zunanje površine bodo deloma namenjene letnemu vrtu, na razpolago v uporabo upravljalcu gostinskega obrata, večinoma pa bodo namenjene odprti javni površini.

4. 1. 8. STOPNJA IZKORIŠČENOSTI OBJEKTA

- Faktor FI se ob spremembi namembnosti ne spremeni.

4. 1. 9. MINIMALNA KOMUNALNA OSKRBA

Obstoječi objekt ima že vse potrebne priključke na GJI. Ob spremembi namembnosti se napeljave ne spremenijo.
- Objekt bo primerno komunalno opremljen.

4. 1. 10. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Obstoječi objekt ima že vse potrebne priključke na GJI. Ob spremembi namembnosti se napeljave ne spremenijo.
- Predvidena je komunalna opremljenost zemljišča: s pitno vodo z priključkom na javno vodovodno infrastrukturo na parc.št.: 2630 k.o. Vipava. Za zmanjšanje uporabe pitne vode bodo v objektu nameščene energetsko varčne pipe. Odvajanje odpadne vode se bo izvedlo preko črpališča z navezavo na parc.št. 2630 k.o. Vipava, priključitev na elektroenergetsko omrežje se bo izvedlo na javno elektro-energetsko omrežje na parc.št.: 2630, dostop ostane nespremenjen. Do objekta se ne more dostopati z motornimi vozili. Parkiranje je zagotovljeno na javnih površinah, na Glavnem trgu. Do paviljona se dostopa peš preko brvi, ki se nahaja na severni strani objekta, z Glavnega trga. Za gibalno ovirane zunaj objekta je zagotovljen dostop brez višinskih ovir.

4. 1. 11. PROMETNA INFRASTRUKTURA

Merila in pogoji opredeljeni v 92. členu, (1) odstavek, 6. alineja Odloka o OPN: Predvideva organizacijo 1 PM na 4 sedeže v pretežno gostinskem objektu, kar skupno nanese 48 PM za predviden gostinski obrat. S spremembo namembnosti se število pridobljenih parkirni mest se ne spreminja. Stanje s števili parkirnih mest z delno spremembo programa izboljšujemo ker za namen kulture in izobraževanja določa normativ manjšo kvoto PM na obiskovalca. Ohranijo se že pridobljena parkirna mesta s prejšnjim gradbeni dovoljenjem. Po Priporočilih MOP Mirujoči promet v urbanih naseljih (državni prostorski red, MOP, januar 2020) je normativ za stavbe za kulturo in razvedrilo - 1 PM na 4 zaposlene in 1 PM na 10 sedežev, ter za stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo - 1 PM za zaposlene in 0,2 PM za obiskovalce.
- Do objekta se ne more dostopati z motornimi vozili. Parkiranje je zagotovljeno na javnih površinah, na Gavnem trgu, kot je opredeljeno v pridobljeni IZJAVI O ZAGOTAVLJANJU PARKIRNIH MEST, št. 5310-3/2020-40, podani s strani investitorja – Občina Vipava. Do paviljona se dostopa peš preko brvi, ki se nahaja na severni strani objekta, z Glavnega trga. Za gibalno ovirane je zagotovljen dostop brez višinskih ovir.

4. 1. 12. DRUGA INFRASTRUKTURA

Ločeno zbiranje frakcij komunalnih odpadkov je predvideno izven poslopja Paviljona, odnašalo se bo na novi javni ekološki otok v atriju dvorca Lanthieri na parc. št. 2551/33 k.o. Vipava, kot je potrjeno s strani Občine Vipava in z občinskim planom zbiranja odpadkov. Te vrste odpadki bodo odvažani s strani pristojnega odjemnika.

5. OPIS PRIČAKOVANIH VPLIVOV GRADNJE NA NEPOSREDNO OKOLICO Z NAVEDBO USTREZNIH UKREPOV ZA ZMANJŠANJE TEH VPLIVOV

Vsi okolijski vplivi so, ob upoštevanju vseh okoljevarstvenih ukrepov na posamezne sestavine okolja, v okvirih zakonsko določenih meja, tako da objekt na nobeno sestavino okolja ne vpliva v takšni meri, da bi bil s stališča varstva okolja nedopusten.

5. 1. 1. VPLIVI V ZVEZI Z MEHANSKO ODPORNOSTJO IN STABILNOSTJO

Povzetek vplivov, ob pogoju upoštevanja vseh sestavin projekta, je sledeč:

- izvedena gradnja ne bo povzročila porušitve celotnega objekta ali dela objekta v okolici nameravane gradnje
- izvedena gradnja ne bo na objektih v okolici povzročila deformacij večjih od dopustnih
- izvedena gradnja ne bo povzročila škode na delih objektov v okolici nameravane gradnje ali na njihovi napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije
- izvedena gradnja na objektih v okolici ne bo povzročila škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok

Glede mehanske odpornosti in stabilnosti objekta bo izdelan načrt gradbenih konstrukcij, ki predvideva ustrezno gradnjo.

5. 1. 2. VPLIVI V ZVEZI Z VARNOSTJO PRED POŽAROM

Povzetek vplivov, ob pogoju upoštevanja vseh sestavin projekta je sledeč:

- nosilna konstrukcija objekta bo določen čas ohranila svojo nosilno sposobnost
- zagotovljena bo zadostna kapaciteta evakuacijskih poti, ki bodo ustrezno tehnično opremljene
- lastnosti obložnih materialov bodo ustrezne
- možnost za nastanek požara in omejitev širjenja požara po objektu bodo omejene – omejitev požara na del požarnega sektorja oziroma na del etaže ter preprečitev širjenja požara na sosednje objekte
- zagotovljena bo zadostna količina sredstev za gašenje v primeru požara
- zagotovljeno bo zadostno število dovozov in dostopov za intervencijska vozila do objekta, ki bodo tehnično opremljeni v skladu SIST DIN 14090 – površine za gasilce na zemljišču
- zagotovljene bodo proste intervencijske površine za potrebe objekta

Glede varstva pred požarom bo izdelana zasnova požarne varnosti, katere določila bodo upoštevana v vseh ostalih načrtih.

5. 1. 3. VPLIVI V ZVEZI S HIGIENSKO IN ZDRAVSTVENO ZAŠČITO

Povzetek vplivov, ob pogoju upoštevanja vseh sestavin projekta, je sledeč:

- tehnično bo preprečeno uhajanje strupenih plinov, nevarnih delcev ali plinov, emisije nevarnega sevanja, onesnaženje ali zastrupitve vode in tal, napačno odstranjevanje odpadnih voda, dima, trdih ali tekočih odpadkov, zadrževanje vlage v objektih v okolici izvedene gradnje ali na površinah znotraj njih
- predvidena gradnja ne vpliva na osenčenje sosednjih objektov
- ne bo prekomernega emisijskega vpliva iz posameznih virov, iz katerih se izpuščajo ali oddajajo energija ali snovi v tekočem, plinastem ali trdnem stanju, z upoštevanjem dopustnih vrednosti

5. 1. 4. VPLIVI V ZVEZI Z VARNOSTJO PRI UPORABI

Povzetek vplivov, ob pogoju upoštevanja vseh sestavin projekta, je sledeč:

- na nepremičninah v okolici izvedene gradnje in na samem objektu pri uporabi in obratovanju ne bo prihajalo do nesprejemljivega tveganja za nastanek nezgod, kot so zdrs, padec, trčenje, opekline, udar električnega toka oz. poškodbe zaradi eksplozije

Objekt je projektiran tako, da bo možnost tveganja za nastanek nezgod v času obratovanja objekta zmanjšana na najmanjšo možno raven.

5. 1. 5. VPLIVI NA ZAŠČITO PRED HRUPOM

Elaborat zaščite pred hrupom v stavbah je integralni del PZI projekta in je izdelan skladno z pravilnikom o zaščiti pred hrupom v stavbah (Ur. l. RS št.10/12). V času izvedbe gradbeno obrtniških in inštalacijskih del se predvideva povečane emisije hrupa. Ob tem mora izvajalec upoštevati vse omejitve, ki jih določa Uredba o hrupu v naravnem in življenjskem okolju(Ur. l. RS, št.45/95 in 66/96). Po izvedbi del ne predvidevamo sprememb vplivov na zaščito pred hrupom, saj so dejavnosti predvidene v stavbi skladne z določili prostorskega akta in veljavno zakonodajo (Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (UL RS, št. 105/05, 34/08,109/09, 62/10).

5. 1. 6. VPLIVI V ZVEZI Z ENERGIJO IN OHRANJANJEM TOPLOTE

Ob upoštevanju podnebnih razmer in zagotavljanju ustreznega toplotnega ugodja za bivanje in delo ljudi v objektu, je zagotovljena tudi učinkovita raba energije. Z izbiro toplotne zaščite, ogrevanja, hlajenja, prezračevanja, razsvetljave in priprave tople vode v objektu bo zagotovljeno, da objekt ne bo presegel dovoljene letne potrebne toplote za ogrevanje in dovoljene letne dovedene energije za svoje delovanje. V objektu se bo uporabljalo moč energetsko učinkovitega vira ogrevanja iz toplotne črpalke. Za zmanjšanje uporabe pitne vode bodo v objektu nameščene energetsko varčne pipe.

5. 1. 7. UNIVERZALNA GRADITEV IN RABA OBJEKTOV

Vsi okolijski vplivi so, ob upoštevanju vseh okoljevarstvenih ukrepov, na posamezne sestavine okolja, v okviru zakonsko predpisanih meja, tako da objekt na nobeno sestavino okolja ne vpliva v tolikšni meri, da bi bil s stališča varstva okolja nedopusten.

Območje okolijskih vplivov je omejeno na zemljiško parcelo. Vplivna območja objekta so definirana po posameznih vrstah. Pri navajanju vplivov na sosednje objekte so mišljeni obstoječi objekti v smislu obstoječe funkcije. Ponovna uporaba gradbenega materiala - kamen iz starih kamnitih zidov, v objektu.

5. 1. 8. TRAJNOSTNA RABA NARAVNIH VIROV

Objekt je projektiran, grajen, vzdrževan tako, da je raba naravnih virov trajnostna in da omogoča predvsem:

- Ponovno uporabo ali možnost recikliranja objekta, njegovih delov in gradbenega materiala po odstranitvi;
- dolgo življenjsko dobo objekta in
- uporabo okolijsko sprejemljivih surovin in sekundarnih materialov v objektu.
- Uporabljeni so takšni materiali, ki so glede na potrebne lastnosti materiala (nosilnost, uporabnost) tudi trajnostno uporabni.
- ponovno se bo uporabilo gradbeni material - kamen iz starih kamnitih zidov,
- zbiranje in uporaba deževnice.

6. OPISI SKLADNOSTI GRADNJE S PRIDOBLJENIMI PROJEKTNIMI IN DRUGIMI POGOJI TER PREDPISI, KI SO PODLAGA ZA IZDAJO MNENJ

Pri gradnji se bodo upoštevala vsa določila izdana v fazi pridobivanja soglasji in mnenj pristojnih organov. Sprememba se nanaša izključno na spremembo namembnosti nadstropja objekta, in sicer iz gostinske dejavnosti v nadstropju v prostor za kulturo in razvedrilo ter za znanstveno-raziskovalno delo. Sprememba namembnosti ne bo povzročila sprememb: gabaritov, konstrukcije, zunanjih ureditev, priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo, vplivov na varovana območja, vplivov na okolje.

Zato ponovna pridobitev nobenega od obstoječih mnenj ni potrebna.

V nadaljevanju je za vsako že pridobljeno mnenje podana obrazložitev, zakaj ponovna pridobitev ni potrebna.

6. 1. VAROVANA, VARSTVENA IN OGROŽENA OBMOČJA, VODNA TER PRIOBALNA ZEMLJIŠČA

Obrazložitev mnenj:

6. 1. 1. VPLIV GRADNJE NA VODNI REŽIM IN STANJE VODA

Mnenjedajalec: DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE, Sektor območja Soče

Številka mnenja: 35508-1232/2022-20

Datum: 15.04.2022

Mnenje obravnava vplive posega na:
- vodni režim,
- meteorno in komunalno odvodnjo,
- vodno in priobalno zemljišče,
- poplavno varnost.

Sprememba namembnosti nadstropja ne vpliva na nobenega od navedenih elementov. Ne spreminjajo se:
- sistemi odvajanja voda,
- količine ali vrste odpadnih voda,
- izpusti v okolje,
- posegi v vodno ali priobalno zemljišče.

Ker gre izključno za programsko spremembo brez vpliva na vode, ostaja mnenje DRSV vsebinsko v celoti veljavno in novo mnenje ni potrebno. Projekt ne predvideva krčitve gozda, temveč objekt s svojo vsebino spodbuja varovanje in trajnostno rabo gozdnega zaledja. Sprememba gradbenega dovoljenja ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer ter ne povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.

---

6. 1. 2. ELEKTRIKA

Mnenjedajalec: Elektro Primorska d.d.

Številka mnenja: 1313166

Datum: 22.02.2022

Mnenje se nanaša na:
- obstoječi NN priključek,
- potek elektroenergetskih vodov,

- zaščitne ukrepe pri gradnji.

Sprememba namembnosti nadstropja ne vključuje:
- povečanja priključne moči,
- novih energetskih naprav,
- posegov v elektroenergetsko omrežje.

Ker se elektroenergetski pogoji ne spreminjajo, novo mnenje Elektro Primorska ni potrebno.

---

6. 1. 3. VAROVALNI PAS KANALIZACIJE IN PRIKLJUČITEV

Mnenjedajalec: Komunala Ajdovščina, Komunalno stanovanjska družba d.o.o.

Številka mnenja: 2304/K

Datum: 10.03.2022

Mnenje ureja možnost priključitve objekta na:
- javno fekalno kanalizacijo,
- javno meteorno kanalizacijo.

Sprememba namembnosti ne povečuje obremenitev kanalizacijskega sistema. Nasprotno, nova raba praviloma pomeni:
- manjšo porabo vode,
- manjšo količino odpadnih voda kot gostinska dejavnost.

Ker se tehnični pogoji priključitve ne spreminjajo, novo mnenje ni potrebno.

---

6. 1. 4. RAVNANJE Z ODPADKI

Mnenjedajalec: Komunala Ajdovščina, Komunalno stanovanjska družba d.o.o. – ravnanje z odpadki

Številka mnenja: 2304/O

Datum: 10.03.2022

Mnenje se nanaša na:
- sistem ločenega zbiranja komunalnih odpadkov,
- obveznosti investitorja glede prijave dejavnosti.

Sprememba namembnosti ne vpliva na sistem zbiranja odpadkov, ki ostaja nespremenjen. Zato novo mnenje ni potrebno.

---

6. 1. 5. VODOVOD

Mnenjedajalec: Komunala Ajdovščina, Komunalno stanovanjska družba d.o.o.

Številka mnenja: 2304/V1

Datum: 14.03.2022

Objekt je že priključen na javni vodovod.
Mnenje ureja:
- tehnične pogoje priključka,
- odmike in varovanje vodovoda.

Sprememba namembnosti nadstropja ne vpliva na porabo vode v obsegu, ki bi zahteval spremembo vodovodnega priključka. Novo mnenje ni potrebno.

---

6. 1. 6. POSEG V VAROVALNI GOZD

Mnenjedajalec: Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano

Številka mnenja: 3407 – 125 / 2020 -6

Datum: 02.03.2022

Mnenje presoja:
- lokacijo posega,
- vpliv gradnje na varovalni gozd,
- morebitne posege v gozdni prostor.

Sprememba namembnosti nadstropja ne vključuje novih posegov v prostor, ne širitve objekta in ne dodatnih del v gozdnem prostoru. Zato ostajajo vsi pogoji ZGS nespremenjeni in novo mnenje ni potrebno. Zaradi narave dejavnosti (tiha dejavnost, izobraževanje, kreativno delo) se vplivi na gozdni rob in sosednja zemljišča ne povečujejo. Projekt ne predvideva krčitve gozda, temveč objekt s svojo vsebino spodbuja varovanje in trajnostno rabo gozdnega zaledja. Sprememba gradbenega dovoljenja ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.

6. 1. 7. TELEKOMUNIKACIJE

Mnenjedajalec: Telekom Slovenije d.d.

Številka mnenja: 105927 – NG/342-IK

Datum: 07.03.2022

Mnenje se nanaša na zaščito TK infrastrukture med gradnjo.
Sprememba namembnosti ne vpliva na:
- potek TK vodov,
- priključne točke,
- varovalne pasove.

Ker ni novih posegov v TK omrežje, novo mnenje ni potrebno.

6. 1. 8. KULTURNOVARSTVENO OBMOČJE

Mnenjedajalec: Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Nova Gorica

Številka mnenja: 35106-0084-12/2023-BrdBK/dB

Datum: 03.04.2023

Mnenje se nanaša na:
- spremembo namembnosti objekta,
- oblikovanje,
- arheološke in varstvene pogoje.

Sprememba namembnosti nadstropja ne posega v varovane elemente kulturne dediščine, ne spreminja zunanje podobe objekta in ne zahteva novih posegov v teren. Nova raba je po vsebini skladna z varstvenim režimom območja. Sprememba gradbenega dovoljenja ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer ter ne povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.
Novo kulturnovarstveno mnenje zato ni potrebno.

6. 1. 9. NARAVOVARSTVENO OBMOČJE

Mnenjedajalec: Zavod RS za varstvo narave, OE Nova Gorica

Številka mnenja: 3562-0196/2022-5

Datum: 07.03.2022

Mnenje obravnava vplive gradnje, osvetlitve in del na varovana območja.
Sprememba namembnosti ne vključuje:
- novih gradbenih posegov,
- spremembe osvetlitve,
- posegov v naravne vrednote.

Ob upoštevanju že predpisanih omilitvenih ukrepov ostaja mnenje v celoti veljavno in novo ni potrebno. Zaradi narave dejavnosti (tiha dejavnost, izobraževanje, kreativno delo) se vplivi na gozdni rob in sosednja zemljišča ne povečujejo. Projekt ne predvideva krčitve gozda, temveč objekt s svojo vsebino spodbuja varovanje in trajnostno rabo gozdnega zaledja.

7. NAVEDBA NAČRTOV IN IZKAZOV

0/1 VODILNI NAČRT - NAČRT ARHITEKTURE
2 NAČRT S PODROČJA GRADBENIŠTVA
3 NAČRT S PODROČJA ELEKTROTEHNIKE
4 NAČRT S PODROČJA STROJNIŠTVA
6 NAČRT S PODROČJA POŽARNE VARNOSTI
8 NAČRT S PODROČJA GEODEZIJE
- IZKAZ POŽARNE VARNOSTI
- IZKAZ ENERGIJSKIH LASTNOSTI STAVBE
- IZKAZ ZAŠČITE PRED HRUPOM
- IZKAZ ENERGIJSKIH KARAKTERISTIK PREZRAČEVANJA

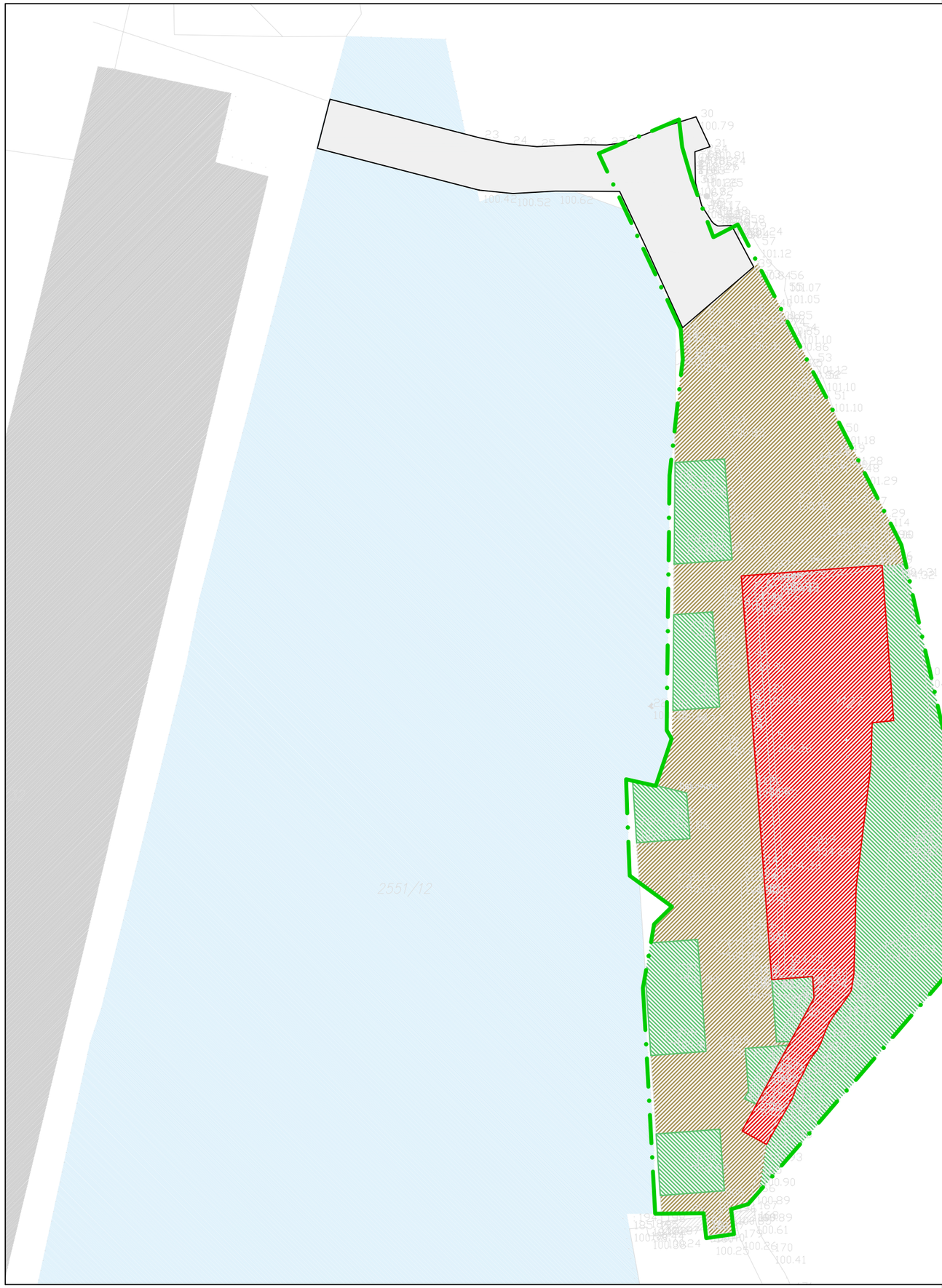
GRAFIČNI PRIKAZI

LOKACIJSKI PRIKAZI

0.1 PROSTORSKA UMESTITEV M = 1:200

TEHNIČNI PRIKAZI

1 TLORIS PRITLIČJA M = 1:50
2 TLORIS NADSTROPJA M = 1:50



LEGENDA:

- obstoječi objekti
- vodna telesa
- površina objektov na stiku z zemljiščem novo
- površine namenjene bivanju na prostem utrjene
- prometne površine utrjene
- zelene površine

PRIKAZ POVRŠIN

A OBJEKTI NA STIKU Z ZEMLJIŠČEM	105,47 m2
B ODPRTE BIVALNE POVRŠINE - utrjene	190,05 m2
C ZELENE POVRŠINE	176,32 m2
SKUPAJ	**471,84 m2**

Parkiranje je zagotovljeno na javnih površinah, na Glavnem trgu, kot je opredeljeno v pridobljeni IZJAVI O ZAGOTAVLJANJU PARKIRNIH MEST, št. 5310-3/2020-40 s strani investitorja – Občina Vipava. Za gibalno ovirane zunaj objekta je zagotovljen dostop brez višinskih ovir. Število pridobljenih parkirni mest se s spremembo dokumentacije ne spreminja.

KREADOM
arhitektura, geomantija, inženiring d.o.o.

Investitor, naročnik:	OBČINA VIPAVA, Glavni trg 15, 5271 Vipava				
Objekt:	Paviljon v Podskali				
Načrt:	LOKACIJSKI PRIKAZI	št. načrta:	21/2021 - A	št. projekta:	21/2021-sprememba
Odg. vodja projekta:	ADRIJAN CINGERLE, univ.dipl.inž.arh. A-1497				
Odg. projektant:	ADRIJAN CINGERLE, univ.dipl.inž.arh. A-1497				
Datum:	OKTOBER 2022; čistopis - JANUAR 2023, sprememba JAN 2026				
Vrsta projekta:	DGD	Merilo: 1:200	Risba: PROSTORSKA UMESTITEV		
Sodelavci:					
Opomba:	mere kontrolirati na licu mesta			št. lista:	0.5

LEGENDA:

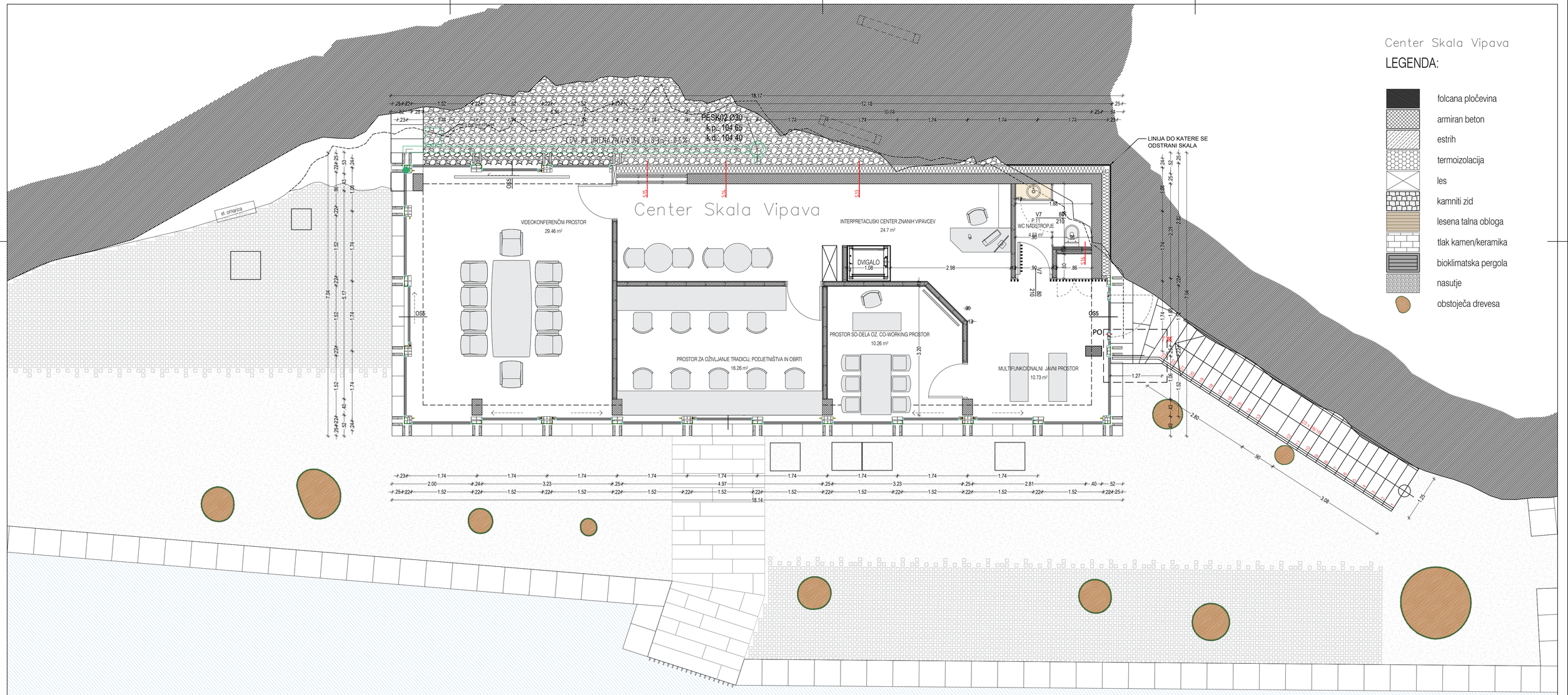
- folcana pločevina
- armiran beton
- estrih
- termoizolacija
- les
- kamniti zid
- lesena talna obloga
- tlak kamen/keramika
- bioklimatska pergola
- nasutje
- obstoječa drevesa

RESTAVRACIJA		M2
P01. RESTAVRACIJA	kamen	48,6 m²
P02. KUHINJA	keramika	33,2 m²
		81,8 m²
JAMA		
P03. JAMA	kamen	46,6 m²
P04. HODNIK	kamen	19,6 m²
P05. SKLADIŠČE	keramika	15,0 m²
P06. ZAPOSLENI	keramika	4,8 m²
P07. WC	keramika	3,5 m²
P08. WC	keramika	3,7 m²
		93,2 m²
PRITLIČJE SKUPAJ:		**175,0 m²**
TERASA		
N01. TERASA	kamen	103,3 m²
		103,3 m²
OBJEKT SKUPAJ:		**278,3 m²**
PLOŠČAD		
Z01. PLOŠČAD	kamen	**229,5 m²**

P.02 JAMA kamen 46.6 m²
KAMIN
P.05 ZAPOSLENI keramika 4.8 m²
P.06 WC keramika 3.5 m²
P.03 HODNIK kamen 14.4 m²
P.04 SKLADIŠČE keramika 15.0 m²
P.07 WC keramika 3.7 m²
>hladilna komora
>delovna
PREDEL OD TLAKA DO NARAVNE SKALE, KI SO ZAPOLNJENI Z DROBLJENCEM 16/32, SE IZVEDE PO TEHNIKI RAVNE STREHE Z CENTRALNIM ODTOKOM
LINIJA DO KATERE SE ODSTRANI SKALA
P.01 RESTAVRACIJA kamen 60.0 m²
BARVANJE STROPA IN VSEH INSTALACIJ, TLORISNO V ČRNO BARVO: CCA 62 M2 PO STENAH OD STROPA DOL 25 CM
P.02 KUHINJA keramika 34.4 m²
NOV AB ZID - BELA KAM
prvotno predvidena dimenzija AB zidu
kamnita stenska obloga 8cm
AVTOMATSKA DRSNA VRATA V VISO
DVIGALO
GLAVNI VHOD
Z.01 PLOŠČAD kamen 229.5 m²
>vinska vitrina
>hladnik
>toč.piva
>pomivalno
HLADNA PRIPRAVA
OBDELAVA ŽIVIL
TOPLA PRIPRAVA
FINA PRIPRAVA
pokrov mat. jaška
pokrov el. jaška
ACO Pronline 400x400

KREADOM
arhitektura, geomantija, inženiring d.o.o.

Investitor, naročnik:	OBČINA VIPAVA, Glavni trg 15, 5271 Vipava				
Objekt:	Paviljon v Podskali				
Načrt:	ARHITEKTURA	št. načrta:	21/2021 - A	št. projekta:	21/2021-sprememba
Odg. vodja projekta:	ADRIJAN CINGERLE, univ.dipl.inž.arh. A-1497				
Odg. projektant:	ADRIJAN CINGERLE				
Datum:	OKTOBER 2022; Listopis - JANUAR 2023, sprememba JAN 2026				
Vrsta projekta:	DGD				
Sodelavci:		Merilo: 1:50	Risba: TLORIS PRITLIČJA Z LETNIM VRTOM		
Opomba:	mere kontrolirati na licu mesta			št. lista:	3



KREADOM
arhitektura, geomantija, inženiring d.o.o.

Investitor, naročnik:	OBČINA VIPAVA, Glavni trg 15, 5271 Vipava				
Objekt:	Paviljon v Podskali				
Načrt:	ARHITEKTURA	št. načrta:	21/2021 - A	št. projekta:	21/2021-sprememba
Odg. vodja projekta:	ADRIJAN CINGERLE, univ.dipl.inž.arh. A-1497				
Odg. projektant:	ADRIJAN CINGERLE				
Datum:	OKTOBER 2022; čistopis - JANUAR 2023, sprememba JAN 2026				
Vrsta projekta:	DGD	Merilo: 1:50	Risba: TLORIS NADSTROPJA		
Sodelavci:					
Opomba:	mere kontrolirati na licu mesta			št. lista:	3.0

PRILOGA 10A

MNENJE PRISTOJNEGA MNENJEDAJALCA OBČINA VIPAVA

naziv mnenja **Mnenje glede skladnosti z občinskimi prostorskimi izvedbenimi akti**

MNENJEDAJALEC	
navedba mnenjedajalca	**Občina Vipava**
naslov	**Glavni trg 15**
št. mnenja	**3510-3/2020-69**
datum	**28. 1. 2026**
predpis oz. podlaga za mnenje	**Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Vipava – OPN občine Vipava (Ur. list RS, št. 9/2014, 87/2014, 8/2015-popr., 26/2016, 69/2017, 44/2025, 73/2025)**
postopek vodil	**Luka Lango m.i.a., Višji svetovalec za okolje in urbanizem**
podpis	
odgovorna oseba mnenjedajalca	**mag. Anton Lavrenčič, župan Občine Vipava**
podpis	

INVESTITOR	
INVESTITOR 1	
ime in priimek ali naziv družbe	**Občina Vipava**
naslov ali poslovni naslov družbe	**Glavni trg 15, 5271 Vipava**
INVESTITOR 2	
ime in priimek ali naziv družbe	
naslov ali poslovni naslov družbe	
INVESTITOR 3	
ime in priimek ali naziv družbe	
naslov ali poslovni naslov družbe	

POOBLAŠČENEC	
podatki se vpišejo, kadar je imenovan pooblaščenec	
ime in priimek ali naziv družbe	**Kreadom d.o.o.**
naslov ali poslovni naslov družbe	**Kidričeva ulica 20, 5000 Nova Gorica**

PODATKI O GRADNJI	
naziv gradnje	**Paviljon v Podskali**
kratek opis gradnje	**Investitor namerava spremeniti namembnost nadstropja Pavilijona Podskala v Vipavi, za katerega je predhodno leta 2023 pridobil spremembo gradbenega dovoljenja.**
PODATKI O DOKUMENTACIJI	
številka projekta	**DGD, 21/2021 - sprememba**
datum izdelave	**februar 2022; čistopis maj 2022; sprememba - januar 2023, sprememba - januar 2026**
projektant (naziv družbe)	**Kreadom d.o.o.**
POROČILO O VPLIVIH NA OKOLJE (PVO)	
podatki se vpišejo, kadar gre za objekt z vplivi na okolje	
številka poročila	
datum izdelave poročila	
izdelovalec poročila	

MNENJE O SKLADNOSTI NAMERAVANE GRADNJE

Predložena dokumentacija oz. zahteva investitorja

(•) **JE SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca**

( ) NI SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca

POGOJI ZA PRIPRAVO PZI, GRADNJO IN UPORABO OBJEKTA

pogoji za PZI

pogoji za izvajanje gradnje

pogoji za uporabo objekta

OBRAZLOŽITEV MNENJA

obrazložitev mnenja
(strokovna in pravna utemeljitev)

Parcele / katastrska občina:	***127, 2546/139, 2630, 2551/12 k.o. Vipava**
Oznaka EUP	**VI94, VI58, OV34**
Oznaka podrobnješe namenske rabe	**CU – Osrednja območja centralnih dejavnosti** **VC – Vodne površine** **G – Gozdne površine**
Splošni dopustni posegi: (56. člen)	*(1) V vseh enotah urejanja prostora (razen na vodnih zemljiščih) so poleg dovoljenih gradenj in posegov v 57. do 82. člena tega odloka, dovoljene tudi gradnje in posegi:* *– spremembe namembnosti objektov skladno z dovoljenimi gradnjami in namembnostmi v posamezni enoti urejanja prostora;* **V obravnavanem primeru gre za spremembo namembnosti nadstropja objekta, ki je bil zgrajen skladno z gradbenim dovoljenjem za namen Gostiln, restavracij in točilnice (CC SI 12112) do dokončane III. gradbene faze. Iz projektne dokumentacije izhaja, da se v pritličju ohranja gostilniška dejavnost, v nadstropje pa se v manjšem delu umešča prostor za oživljanje tradicij, podjetništva in obrti, interpretacijski center znanih Vipavcev, videokonferenčni prostor, prostor so-dela ter multifunkcionalni javni prostor.** **Spremembe namembnosti objektov so dovoljene skladno z dovoljenimi gradnjami in namembnosti v posamezni enoti urejanja prostora. Čeprav izvedbeni del OPN območje opredeljuje kot namensko rabo 'gozd' (G), gre dejansko za preplet gozdnega tkiva z urbanim in je zato potrebno predlagano spremembo interpretirati skozi strateški del OPN, ki je za načrtovanje in upravljanje prostora obvezujoč. Strateški del OPN v 37. členu izrecno določa, da je 'kompleks palače Lanthieri, vključno z okolico izvirov Vipave, Tabrom, grajskim parkom in odstranjenim baročnim drevoredom, najpomembnejša kvaliteta prostora kraja Vipava, ki se jo lahko nameni turistični dejavnosti in je zato obvezujoča danost, ki jo je potrebno upoštevati pri umeščanju drugih programov v ta prostor'. Predlagana vsebina objekta neposredno uresničuje ta cilj, saj objekt s prepletom programov postaja ključno vstopno vozlišče v ta zaščiten prostor.** **Objekt ohranja svojo primarno gostinsko funkcijo v prevladujočem deležu (64,80 % površin), kar zagotavlja kontinuiteto z osnovnim gradbenim dovoljenjem. V preostalem delu (35,20%) pa se namesto gostilniških prostorov umešča javni program, ki s svojo vsebino osmišlja strateško vlogo lokacije. Programska zasnova zemelji na principu hibridnega vozlišča, ki združuje tradicionalno gostinsko ponudbo s sodobnimi vsebinami za razvoj turizma, kulture in kreativnih industrij. Slednje niso samosotojne administrativne enote, temveč predstavljajo spremljajočo dejavnost.** **Sprememba namembnosti nadstropja (CC 12610 Stavbe za kulturno in razvedrilo ter 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo), z ohranjanjem prevladujoče rabe objekta kot gostilniškega (CC 12112), je dovoljena.**
Gozdne površine: (80. člen):	(1) Prostorsko izvedbeni pogoji v tem členu veljajo za enote urejanja prostora območij gozdnih zemljišč s podrobnejšo namensko rabo oznake G. (2) Dovoljena namembnost: območja gozdnih zemljišč so namenjena ohranjanju in gospodarjenju z gozdovi. (3) Dovoljene gradnje in spremembe namembnosti: – 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev (mladinska prenočišča, planinske koče, gorska zavetišča in domovi); – posegi, dela in druge prostorske ureditve za izvajanje gozdarske dejavnosti; – objekti za obrambo, zaščito in reševanje v naravnih in drugih nesrečah, vendar samo v primeru vojne ali naravne ogroženosti; – sanacije nelegalnih kopov (brez izkoriščanja mineralnih surovin) in brez možnosti nadaljnje širitve na območja, ki so namenjena gozdnim zemljiščem; – paša, vendar samo v primeru opredelitve v gozdnogojitvenem načrtu; – čebelja paša; – obore za rejo divjadi; – zbiralnik za kapnico, čebelnjak, krmišče, ograje za pašo živine in rastlinjak, v skladu s soglasjem Zavoda za gozdove. (4) (črtan) (5) (črtan)

	V obravnavanem primeru gre za spremembo namembnosti nadstropja objekta, za katerega je bilo v preteklosti pridobljeno gradbeno dovoljenje. Objekt je nastal sočasno z Dvorcem Lanthieri, njegova namembnost je dopolnjevala takratno funkcijo dvorca. Dostop do objekta je bil mogoč preko brvi, ta pa je vodil do izvira »Pod skalco«. Tu so Lanthieriji oblikovali gaj z umetno skopano jamo, kjer so obzidali rečni breg in ustvarili ambient, kjer so imeli možnost za v baroku priljubljene »pastirske igre« in zabavo. Pred to jamo je stal prej omenjeni objekt - paviljon; kubična stavba z arkadnimi loki v dveh etažah. Ta isti objekt je bil v prejšnjih letih rekonstruiran do dokončne III. gradbene faze. **Objekt v III. gradbeni fazi trenutno predstavlja degradacijo vizualne in funkcionalne kvalitete grajskega zaledja. Iz 39. člena OPN izhaja, da se "območje izvirov reke Vipave, vključno z okoliškimi objekti sanira in nameni parkovni ureditvi in za turistični namen". Ker je bila torej lokacija zgodovinsko že urbanizirana (podaljšek Dvorca Lanthieri), je predvidena sprememba namembnosti nadstropja dovoljena, saj ne pomeni novega posega v naravno okolje, temveč sanacijo obstoječe investicije. Programska razširitev je nujen pogoj za doseganje gradbenega namena prostorskega akta, saj omogoča ekonomsko in vsebinsko aktivacijo stavbe, ki bi sicer ostala neizkoriščena.** **Zaradi narave dejavnosti (tiha dejavnost, izobraževanje, kreativno delo) se vplivi na gozdni rob in sosednja zemljišča ne povečujejo. Projekt ne predvideva krčitve gozda, temveč objekt s svojo vsebino spodbuja varovanje in trajnostno rabo gozdnega zaledja.**
Odmiki: (84. v povezavi s 126. členom)	*(1) Nove stavbe in prizidave se gradijo na odmiku najmanj 2,0 m od tujih zemljišč in najmanj 4,0 m od tujih stavb ob sočasnem upoštevanju višine in določb 126. člena tega odloka ter požarnih in ostalih zahtev iz predpisov. Odmik od tujih zemljišč se meri od urejene parcelne meje z upoštevano predpisano točnostjo.* *(2) Določbe glede potrebnega odmika iz prejšnjega odstavka ne veljajo, ko gre za:* *– nadzidavo ali rekonstrukcijo brez povečave tlorisa;* *– nadomestno gradnjo na isti lokaciji v enakih gabaritih;* *– za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov višine do 3,0 m, kjer je dovoljen odmik najmanj 1,0 m od tujega zemljišča, objekt pa se lahko dotika glavnega ali drugega pomožnega objekta na gradbeni parceli;* *– ko gre za obstoječo ali dopolnitev strnjene uličnе pozidave (pri čemer nov objekt ali prizidava ne sme biti v manjšem odmiku kot so sosednji objekti v nizu);* *– vrstne hiše ali dvojčke (kjer se stavbe dotikajo).* *(3) Objekti, ki mejijo na javne površine (ceste, trgi ali pločniki) lahko na podlagi soglasja Občine Vipava s svojimi konzolnimi deli (napušč, nadstrešek, balkon ipd.) segajo tudi nad javno površino, pri čemer morajo biti konzolni deli dvignjeni najmanj 5,0 m nad koto terena in morajo biti izvedeni tako, da je zagotovljena varnost uporabnikov javnih površin in da ne ovirajo vožnje in delovanja gasilskih vozil v skladu s predpisi, ki določajo površine za gasilce ob zgradbah. Te omejitve ne veljajo za objekte v območjih, ki so varovana kot kulturna dediščina, če to izhaja iz pogojev varovanja dediščine, ki jih izda pristojni organ za varstvo kulturne dediščine. Za energetsko sanacijo objektov (izolacija fasade), s katero se posega na javne površine, je treba pridobiti soglasje Občine Vipava.* *(4) Ograje, mejni zidovi, podporni zidovi, tlakovanja in druge zunanje ureditve, prometna in komunalna infrastruktura ter gradnja pod obstoječim nivojem zemljišča, se lahko gradi do meje tujega zemljišča.* *(5) V primeru, da je tuje zemljišče v javni rabi, je za odmik manjši od 1,0 m, potrebno soglasje Občine Vipava.* *(6) Pri posegih v varovalnem pasu ceste se potrebni odmik določi v projektnih pogojih mnenjedajalca glede na zahteve prometne varnosti, potreb po rekonstrukciji ali širitvi ceste in podobno.* *(7) V soglasju z lastnikom tujega zemljišča se nov objekt lahko gradi ali prizida tudi v manjšem odmiku od parcelne meje, kot je določeno v tem členu.* **S spremembno namembnosti nadstropja se dimenzije objekta ne spreminjajo, posledično tudi odmiki od tujih zemljišč ostajajo nespremenjeni.**
Lega v varovalnih pasovih: (85. in 94. člen)	*V varovalnih in varstvenih pasovih so dopustni posegi v skladu s predpisi in na podlagi pogojev in soglasja pristojnega upravljavca oziroma nosilca urejanja prostora.* *V varovalnih pasovih posameznih infrastrukturnih omrežij je dopustna gradnja objektov in naprav na podlagi soglasja pristojnega izvajalca gospodarske javne službe infrastrukturnega omrežja.* **Investitor mora pridobiti ustrezna soglasja oz. mnenja pristojnih upravljalcev, v kolikor sprememba gradbenega dovoljenja vpliva na pravice strank ali skladnost s predpisi s področja mnenjedajalcev.**
Velikost objekta: (88. člen)	*(1) Določila v tem členu veljajo za posege v vseh območjih namenskih rab prostora, razen v območjih iz 86. in 87. člena tega odloka.* *(2) Število etaž ni omejeno. Največja dopustna višina objekta ne presega 16,00 m, pri čemer je dovoljeno preseganje za tehnološke naprave.* *(3) Na območju namenske rabe IG (gospodarske cone) je največji dopustni FZ: 0,80 in najmanjši obvezni delež OBP: 0,10.* *(4) Za graditev proizvodnih objektov veljajo pogoj, da na vizualno izpostavljenih legah ne sme višina objektov presegati gabaritov naselja. Vertikalni gabariti, ki jih pogojuje tehnologija (dimniki, silosi), ne smejo konkurirali dominantam naselja.* *(5) Obstoječi objekti, ki presegajo dopustne gabarite določene v tem členu, se lahko rekonstruirajo v delnem ali celotnem obstoječem obsegu.* **S spremembo namembnosti nadstropja se dimenzije objekta ne spreminjajo in ostajajo tlorisa 18, 12 x 6,46 m, bruto višine 7,35 m. Določbe člena glede velikosti so izpolnjene.**

Oblikovanje objektov: (89. člen)	*(1) Pri oblikovanju stanovanjskih stavb se upošteva naslednje pogoje ob upoštevanju tipologije vsakega posameznega naselja:* *– streha mora biti pretežno simetrična dvokapnica naklona 25–45% proti zunanjim robovom stavbe, s smerjo slemena po daljši stranici stavbe, dopustna je izvedba ravne strehe, vendar površina te strehe ne sme presegati 15% celotne površine strehe,* *– ne glede na prejšnjo določbo je dopustna izvedba ravne strehe v večjem obsegu, vendar samo kot ozelenjena streha,* *– dopustna je trikapna streha na zaključnih stavbah pri hišah v nizu,* *– v EUP NA1, NA2, NA3, NA4, NA5, NA7, NA8 in NA33 je naklon strehe 40–100%, ravne strehe niso dopustne,* *– naklon poševne strehe na isti stavbi je enak pri vseh strešinah, v primeru rekonstrukcij in nadzidav pa prilagojen obstoječim,* *– strehe delov stanovanjskih stavb, ki niso namenjeni bivanju in imajo stik s tlemi, so lahko tudi enokapne,* *– pogoji glede strehe ne veljajo za stavbe ali dele stavb, ki so pretežno vkopane v teren in pokriti z zemljo,* *– izvedba frčad in čopov ni dopustna,* *– strešna kritina se prilagodi lokalnim razmeram in klimatskim pogojem,* *– kritina poševnih streh v območjih CD, CU, SS, SSc, SK in SB je korčna ali pa strukturirana, v opečni barvi, s korčnim izgledom,* *– obdelava fasad, odprtin na fasadah, balkonov, napuščev in zatrepov se prilagodi kakovostno oblikovanim obstoječim stanovanjskim stavbam v okolici,* *– dovoljene barve fasad: barve po RGB barvni lestvici v sestavi iz rdeče v razponu od 200 do 255, zelene v razponu od 200 do 255 in modre v razponu od 100 do 255, pri čemer v barvni sestavi odtenek modre ne sme presegati vrednosti rdeče ali zelene komponente,* *– nasičene barve fasade so dopustne samo kot oblikovni poudarek in ne smejo presegati 20% površine posamezne fasade,* *– barve fasade se določijo v projektu za gradbeno dovoljenje (npr. navedba oznake barve in proizvajalca),* *– prizidave in nadzidave se prilagodijo oblikovanju in obdelavi obstoječe stavbe,* *– prepovedani so neznačilni arhitekturni elementi in detajli na fasadah, kot so stolpiči, arkade in ostali neavtohtoni arhitekturni in hortikulturni elementi drugih okolij.* *(2) Enostavni in nezahtevni objekti se oblikujejo skladno z osnovnim objektom na katerega funkcionalnem zemljišču stojijo.* *(3) Za oblikovanje stanovanjskega dela kmetije veljajo enaki pogoji kot pri ostali stanovanjski gradnji, pri oblikovanju novih gospodarskih poslopij se upošteva tipologijo obstoječih kvalitetnih gospodarskih objektov in se jih po merskih razmerjih, vrsti, barvi, fasadni obdelavi in kritini prilagodi, ob upoštevanju tehničnih in funkcionalnih pogojev.* **S spremembo namembnosti se videz oz. oblikovanje objekta ne spreminja - objekt ohranja konstrukcijo s stekleno fasado, streha je ozelenjena. Določbe člena glede oblikovanja so izpolnjene.**
Oblikovanje terena: (90. člen)	*(1) Zunanja ureditev objekta na nagnjenem terenu mora biti zasnovana tako, da se prilagaja terenu. Izvedbe platojev z nasipi in useki niso dopustne, razen če so nujne za funkcioniranje stavbe (na primer dovoz, dostop, parkiranje).* *(2) Višinske razlike na stavbnem zemljišču je treba premostiti s travnatimi brežinami. Višinske razlike se lahko premostijo tudi s podpornimi zidovi ali škarpami do višine 3,00 m. Podporni zid ali škarpa sta lahko tudi višja kadar obstaja nevarnost rušenja terena. V tem primeru morata biti podporni zid ali škarpa izvedena v kaskadah. Višina posamezne kaskade znaša do 2,00 m, z vsaj 0,80 m vodoravnega zamika med posameznimi kaskadami.* *(3) Določila v prejšnjem členu ne veljajo pri gradnjah gospodarske javne infrastrukture, če se premagovanje višinskih razlik izvede v kamnu ali s kamnito oblogo.* *(4) Vsaj 50% površine podpornega zidu ali škarpe mora biti ozelenjenih.* *(5) Drevesa na območjih stavbnih zemljišč je treba ohranjati v največji možni meri, v primeru sečnje pa drevesa nadomestiti. Na gradbeni parceli je treba na raščenem terenu zasaditi vsaj 25 dreves / ha in ne manj kot 1 drevo. V središču naselja, če raščenega terena ni na voljo, se lahko zasaditev izvede na neraščenem terenu ustreznih dimenzij. Če prostorske možnosti ne omogočajo sajenja predpisanega števila dreves, lahko investitor s soglasjem Občine Vipava ta drevesa nadomesti s saditvijo na javnih površinah.* *(6) Na gradbeni parceli večstanovanjskih stavb je treba izvesti prostore za preživljanje prostega časa na prostem (npr. otroška in športna igrišča ter druge površine). Površina športnih igrišč na stanovanje mora znašati vsaj 3,0 m2 in površina otroških igrišč na stanovanje mora znašati vsaj 2,0 m2 na stanovanje. Če na gradbeni parceli ni mogoče zagotoviti navedenih površin, jih je treba izvesti na bližnjih javnih površinah.* **Zunanja ureditev objekta se ureja sonaravno, z namenom vzpostavitve zunanje terase. S spremembo namembnosti ni predvidenih sprememb zunanjih ureditev oz. poseganja v teren. Določbe člena glede oblikovanja terena so izpolnjene.**

Parcelacija: (91. člen)	*(1) Parcelacija upošteva lokalno tipologijo pozidave in krajevno značilno velikost parcel. Delitev zemljiških parcel stavbnih zemljišč je dopustna, kadar se lahko s parcelacijo oblikuje več zemljiških parcel, ki ustrezajo pogojem za velikost in oblikovanje novih gradbenih parcel stavb v skladu z določili tega odloka. Pri določanju gradbene parcele ni dopustno oddeliti nezazidanih stavbnih zemljišč, ki po merilih tega odloka ne ustrezajo kriterijem samostojne gradbene parcele.* *(2) Gradbena parcela mora imeti možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave ter možnost ustreznega dovoza do parcele. Pri določitvi gradbenih parcel je potrebno upoštevati tudi prostorske izvedbene pogoje glede lege in velikosti objektov s potrebnimi površinami za njihovo uporabo in vzdrževanje, odmike in distančne površine stavb ter potrebna parkirna mesta na parceli in predpisane faktorje (FZ, OBP) ter zdravstveno tehnične zahteve (odmik od sosednjega objekta, vpliv bližnje okolice, osončenje, prevetritev, intervencijske poti).* *(3) Minimalna površina gradbene parcele za novogradnjo znaša:* *- 350 m2 za eno- in dvostanovanjske hiše;* *- 250 m2 za vsako enoto dvojčka;* *- 200 m2 za vrstno hišo.* *Ta pogoj ne velja za stanovanjske objekte v sklopu kmetij in v primerih, ko je glede na obstoječo okoliško pozidavo (vrzel), parcelno strukturo ali terenske danosti nujna drugačna velikost gradbene parcele.* *(4) Parcela namenjena gradnji na kateri stoji objekt oziroma je bilo zanj pridobljeno gradbeno dovoljenje, je lahko predmet parcelacije samo v primerih, če sprememba meje ali površine parcele ne bo povzročila kršitve s tem odlokom predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za objekt (predpisane faktorje (FZ, OBP), velikost parcele namenjene gradnji, odmike od parcelnih mej, parkirne površine in podobno).* *(5) Gradbeno parcelo stavbe je potrebno pred izdajo uporabnega dovoljenja vzpostaviti kot eno zemljiško parcelo.* **Obravnavana gradbena parcela je po velikosti 471,84 m2 in ima možnost priključevanja na infrastrukturne objekte. Dimenzije in način priključevanja se s spremembo namembnosti ne spreminjajo. Določbe člena glede parcelacije so izpolnjene.**
Določanje števila parkirnih mest: (92. člen)	*(2) Parkirne normative za ostale objekte se prevzame po Priporočilih Mirujoči promet v urbanih naseljih (državni prostorski red, MOP, januar 2020):* *12112 – gostilne, restavracije in točilnice, eno (1) PM na 5 zaposlenih in 1 PM na 5 sedežev, ki morajo biti javno dostopna. Za posebna območja, kot so območja z manj ali brez avtomobilov, normativ ne velja.* *12610 – stavbe za kulturo in razvedrilo, eno (1) PM na 4 zaposlene in 1 PM na 10 sedežev, ki morajo biti javno dostopna.* *12630 – stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (visoke šole), eno (1) PM na 4 zaposlene in 1 PM na 10 študentov za obiskovalce, ki morajo biti javno dostopna.* **Gre za posebno območje ob izvirih, ki ne omogoča dostopa z avtomobilom. Potrebne površine za parkiranje investitor zagotavlja na bližnjih parkirišćih v središču Vipave.**
Priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo: (95., 96., 97., 99., 100. člen)	Infrastruktura za objekt Podskala: Vse priključke na objekt (NN, TK, vodovod, fekalna kanalizacija) se premakne v konstrukcijo rekonsturirane brvi v neposredni bližini, od tam pa se priključuje na javno omrežje na zemljišču 2630 k.o. Vipava. Odpadki: V ločenem projektu je predvidena izgradnja novega ekološkega otoka v atriju dvorca Lanthieri na parc. št. 2551/33 k.o. Vipava., kjer se bo ločelo zbiralo frakcije komunalnih odpadkov. **S spremembo namembnosti se ne spreminjajo predvideni infrastrukturni priključki.**
Priključevanje na javno cesto: (98. člen)	*(1) Vsem stavbam se zagotovi dostop ali priključek na javno cesto.* *(2) Priključki na javno cesto se zgradijo tako, da ne ovirajo prometa. Izvedejo se na podlagi soglasja upravljavca javne ceste ter v skladu s standardi, ki omogočajo dovoz intervencijskih vozil.* *(3) Parkirišča se uredijo tako, da se vozila čelno vključujejo na javno cesto.* *(4) Objekte se priključi na javno cesto s skupnim priključkom. Odstop od tega določila je mogoč le ob soglasju upravljavca javne ceste.* *(5) Slepo zaključene nove javne ceste imajo na koncu obračališče. Odstop od tega določila je mogoč le ob soglasju upravljavca javne ceste.* **Dostop do objekta se ne spreminja in bo omogočen preko obstoječe pešpoti čez atrij dvorca Lanthieri do krajevne ceste KC 458012 (R2 444 - Glavni trg - R2 444) na parc. št. 2588/1 k.o. Vipava.**
Kultura, narava, vode:	Predvidena sprememba namembnosti se nahaja na: • *območju spomenika Vipava – Trško jedro* • *območju naravne vrednote Vipava – Izviri* • *območju Nature 2000 – Vipavski rob* • *ekološko pomembnem območju – Trnovski gozd – Nanos* • *območju Južni in zahodni obronki Nanosa ter Vipava – območje jedra s spomeniki in znamenitostmi* • *vodovarstvenem območju Podlipa* • *območju izvirov reke Vipave* **Investitor mora pridobiti ustrezna soglasja oz. mnenja pristojnih mnenjedajalcev, v kolikor sprememba gradbenega dovoljenja vpliva na pravice strank ali skladnost s predpisi s področja mnenjedajalcev.**
☐	**obrazložitev mnenja z navedbami strokovnih in pravnih podlag za odločitev je v prilogi**
PRILOGA	
☐	**Vloga za sklenitev soglasja ter služnosti**

☐	Obrazložitev

OBČINA VIPAVA
ŽUPAN
Glavni trg 15, 5271 Vipava

t. 05 36 43 410
f. 05 36 43 412
obcina@vipava.si
www.vipava.si

Številka: 3510-3/2020-40
Datum: 25.4.2022

Zadeva: Izjava o zagotavljanju parkirnih mest za potrebe izvedbe projekta prenove gostinskega obrata »Paviljon v Podskali«

IZJAVA

Občina Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava kot lastnik in investitor prenove gostinskega objekta »Paviljon v Podskali« izjavlja, da bo za potrebe navedene investicije na javnih površinah, ki jih ima v upravljanju in v lasti, in sicer na Glavnem trgu v Vipavi, na parkiriščih ob Lanthierijevem parku in na parkiriščih na Frnaži, zagotavljal vsa potrebna parkirna mesta, ki jih je glede na pripravljeno projektno dokumentacijo skupaj 48.

Goran Kodelja,
Župan Občine Vipava

OBČINA VIPAVA 2 ŽUPAN

OBČINA VIPAVA
ŽUPAN
Glavni trg 15, 5271 Vipava

t. 05 36 43 410
f. 05 36 43 412
obcina@vipava.si
www.vipava.si

Številka: 3510-03/2020-64
Datum: 15.01.2026

Spodaj podpisani župan Občine Vipava mag. Anton Lavrenčič izdajam na podlagi 30. člena Statuta Občine Vipava (Ur. List RS, št. 42/2011, 73/2014 in 20/2017) naslednje

POOBLASTILO

Projektantsko podjetje Kreadom d.o.o., Kidričeva ulica 20, 5000 Nova Gorica

pooblaščam,

da zastopa Občino Vipava pri upravnem postopku za pridobitev spremembe gradbenega dovoljenja za projekt »Paviljon v Podskali«, št. proj. 21/2021-sprememba, kakor tudi za pridobitev vseh mnenj in soglasij od pristojnih mnenjedajalcev in soglasodajalcev ter izvedbo vseh drugih opravil in dejanj za uspešno izpeljavo projekta »Paviljon v Podskali«.

Projektanta se s tem pooblastilom pooblašča za pridobitev spremembe gradbenega dovoljenja ter vodenje vseh s tem povezanih postopkov.

Mag. Anton Lavrenčič
župan

OBČINA VIPAVA
1
ŽUPAN