

**PROSTORSKA PREVERBA UMESTITVE GARAŽNE HIŠE
IN ŠPORTNEGA PARKA NA OBMOČJE LEDIN V NOVI GORICI**

naročnik	MESTNA OBČINA NOVA GORICA Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica
izdelovalec	CITY STUDIO d.o.o. Vurnikova ulica 2, 1000 Ljubljana
direktorica	Maria Zlobec
vodja projektiranja	Maria Zlobec, univ. dipl. inž. arh.
poobl. arh./prost. načrt.	Maria Zlobec, univ. dipl. inž. arh.
identifikacijska številka	PA PPN ZAPS 0167
osebni žig	
Projektanti	Maša Hočevnar, m.i.a.u. Alja Aleksandra Oblak, m.i.a.
št. naloge	CS 1679-26
datum	september 2026

VSEBINA

Tekstualni del

1. **UVOD**
2. **IZVLEČEK IZ OPN MONG**
 - 2.1 **VELJAVNI PROSTORSKI AKTI**
 - 2.2 **RAZLAGA POJMOV**
 - 2.3 **NAMENSKA RABA**
 - 2.4 **PODROBNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI**
 - 2.5 **SPLOŠNA DOLOČILA OPN MONG**
 - 2.5.1 VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ
 - 2.5.2 VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV IN DEJAVNOSTI
 - 2.5.3 ODMIKI OBJEKTOV OD SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ IN OBJEKTOV
 - 2.5.4 MERILA ZA DOLOČANJE VELIKOSTI OBJEKTOV
 - 2.5.5 OBLIKOVANJE OBJEKTOV
 - 2.5.6 VELIKOST, UREJANJE IN OBLIKOVANJE JAVNIH ODPRTIH POVRŠIN
 - 2.5.6 VELIKOST, UREJANJE IN OBLIKOVANJE JAVNIH ODPRTIH POVRŠIN
 - 2.5.7 VELIKOST IN OBLIKA GRADBENE PARCELE
 - 2.5.8 OBVEZNOST GRADNJE NA KOMUNALNO OPREMLJENIH STAVBNIH ZEMLJIŠČIH
 - 2.5.9 VAROVANJE IN IZBOLJŠANJE OKOLJA
 - 2.5.10 OSONČENJE
 - 2.5.11 PROMETNA UREDITEV
 - 2.5.12 GRADNJA IN UREJANJE KOMUNALNE, KOMUNIKACIJSKE, ENERGETSKE IN OKOLJSKE INFRASTRUKTURE
 - 2.5.13 OHRANJANJE NARAVE
 - 2.5.14 VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE
 - 2.5.15 VARSTVO GOZDOV
 - 2.5.16 VARSTVO VODA
 - 2.5.17 VARSTVO PRED POPLAVAMI
 - 2.5.18 VARSTVO PRED PLAZOVI IN EROZIJO
 - 2.5.19 VARSTVO PRED POTRESI
 - 2.5.20 OBRAMBNE POTREBE
 - 2.5.21 VARSTVO PRED HRUPOM
 - 2.5.22 VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI
3. **OPIS IZBRANE VARIANTNE REŠITVE**
4. **SKLADNOST REŠITVE Z DOLOČILI OPN MESTNE OBČINE NOVA GORICA**
5. **OCENA INVESTICIJE**

Grafični del

- | | | |
|---|--|-------|
| 1 | Umestitev objekta in pripadajočih ureditev na katastrskem in geodetskem načrtu | 1:500 |
| 2 | Idejna zasnova garažne hiše - tlorisi | 1:200 |
| 3 | Idejna zasnova garažne hiše – prerezi in fasade | 1:200 |
| 4 | Vizualizacija garažne hiše in okolice | |

TEKSTUALNI DEL

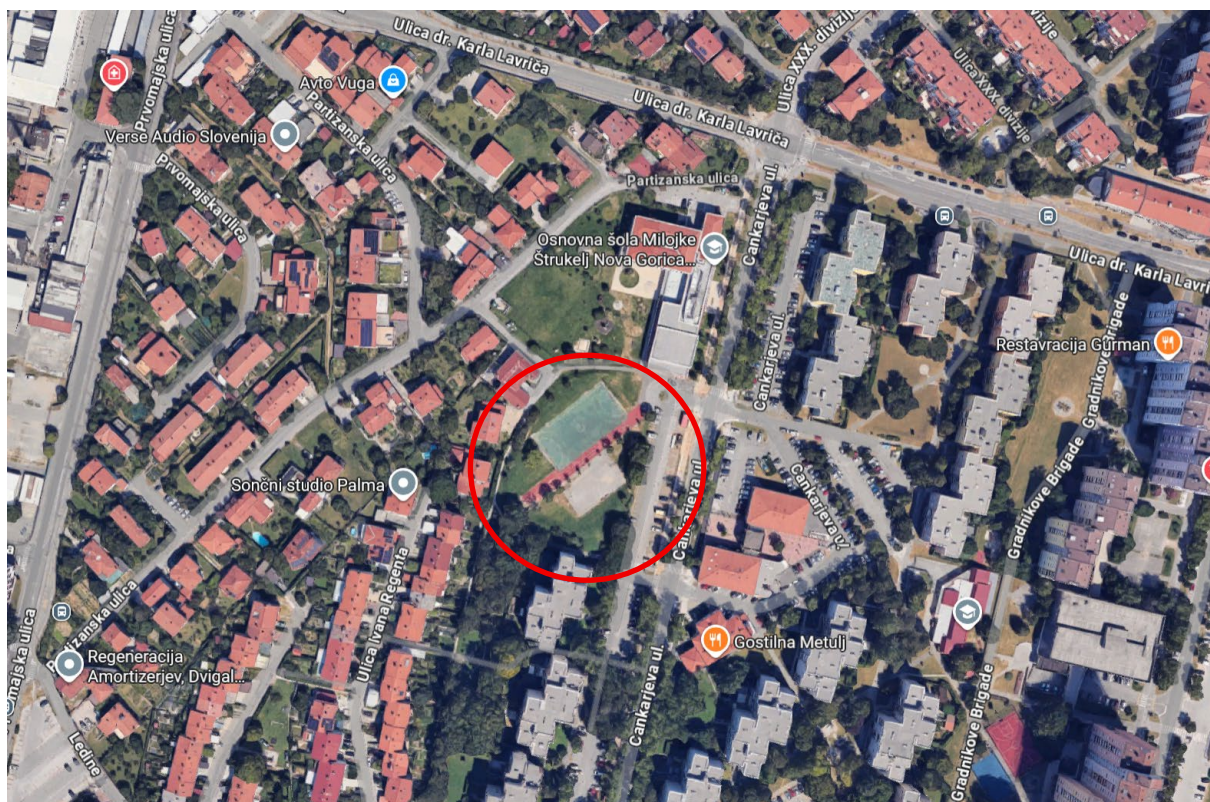
1. UVOD

Skladno s projektno nalogo št. 430-265/2026-3 z dne 10.8.2026, ki jo je pripravila Mestna občina Nova Gorica, je potrebno izdelati strokovne podlage - IDZ za umestitev garažne hiše in ureditev športnega parka južno od osnovne šole Ledine, na zemljiščih parc. št. 111/1 in 111/2, k.o. 2304 Nova Gorica, ki obsega cca. 7.100 m².

Mestna občina Nova Gorica želi na obravnavanem območju zgraditi večnamensko garažno hišo in preurediti ter dopolniti športni park z zunanjimi igrišči za nogomet, košarko, fitness na prostem, večnamenska igrala ter urediti povezovalne pešpoti in zelene površine.

Obravnavano zemljišče se nahaja v naselju Ledine in je namenjeno športnim dejavnostim za potrebe osnovne šole in širše soseske. Na zemljišču se trenutno nahajajo manjše nogometno igrišče, košarkaško igrišče in tekaška steza. Dostopno je s Cankarjeve ulice, vzdolž katere sta urejena zunanje parkirišče z 88 PM in obračališče "Kiss and Drop" za dostavo otrok v šolo.

Na severni strani obravnavanega območja se nahaja osnovna šola Milojke Štrukelj Nova Gorica, na zahodni strani individualna stanovanjska pozidava, na južni strani večstanovanjski bloki, na vzhodni strani pa zunanje parkirišče. Osnovna šola ima višino P+1, individualne stanovanjske hiše od P+M do P+1+M, stanovanjski bloki pa P+4.



Slika 1: Pogled na obravnavano območje – širša situacija (vir: <https://www.google.com/maps>)



Slika 2: Pregledna topografska karta (vir: PISO)



Slika 3: Pogled na obravnavano območje – zračni posnetek



Slika 4: Pogled na obravnavano območje iz jugovzhodne strani

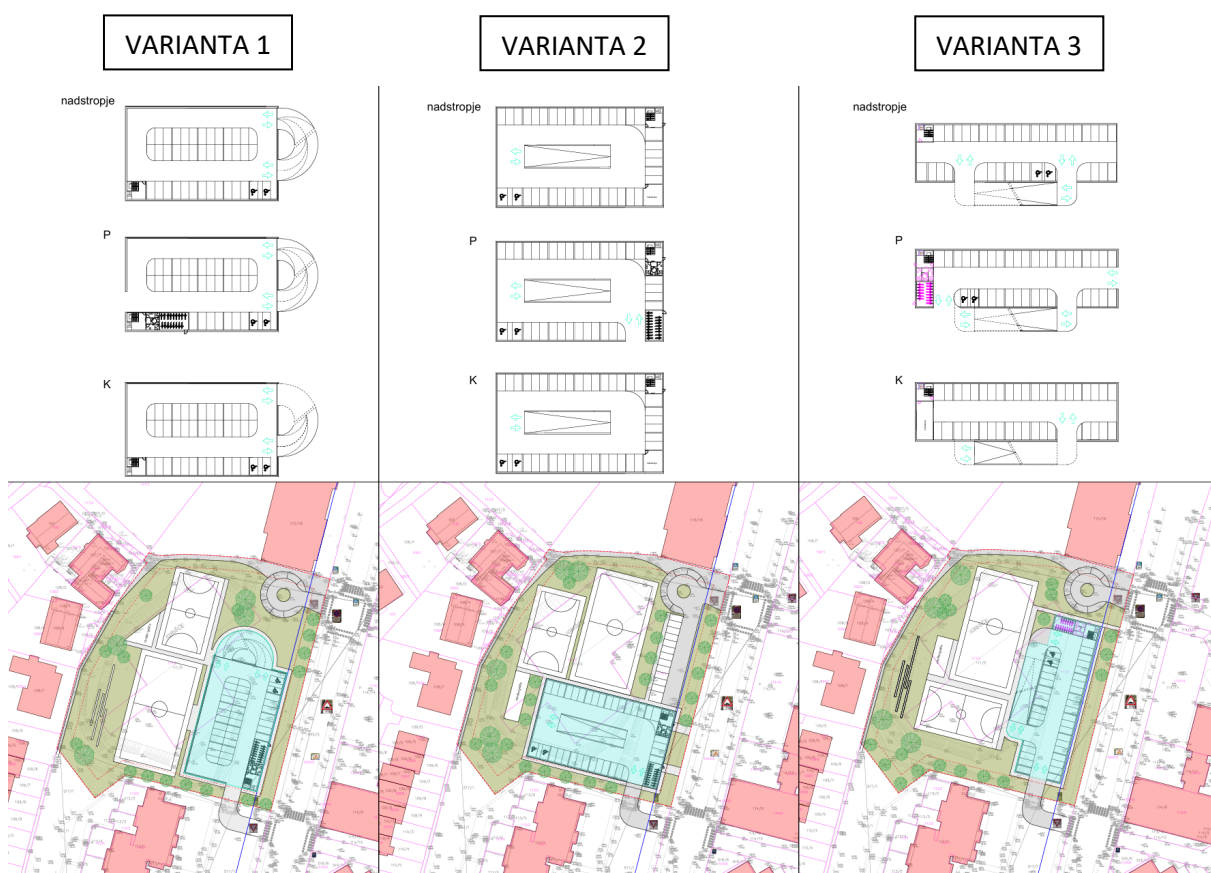


Slika 5: Pogled na parkirišče na vzhodni strani obravnavanega območja

V okviru izdelave idejne zasnove so bile preverjene različne možnosti umestitve in prostorske zasnove garažne hiše. Na podlagi prostorskih danosti obravnavanega območja, veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev ter funkcionalnih in prometnih zahtev so bile izdelane tri variantne rešitve, ki so predstavljene v nadaljevanju.

Posamezne variante se med seboj razlikujejo predvsem glede načina umestitve objekta, organizacije parkirnih površin, prometne ureditve ter navezave na obstoječe zunanje površine in programe v neposredni okolici.

Po pregledu in medsebojni primerjavi predlaganih rešitev je naročnik za nadaljnjo obdelavo izbral variantno rešitev št. 2. Izbrana varianta je bila v nadaljevanju podrobneje obdelana in nadgrajena ob upoštevanju zahtev naročnika, prostorskih omejitev ter določil veljavnega prostorskega akta.



Slika 6: Variantne rešitve

2. IZVLEČEK IZ OPN MONG

2.1 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI

Na območju, kjer je predvidena nova garaža veljajo določila Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Nova Gorica – SD7 (Uradni list RS, št. 13/18 – uradno prečiščeno besedilo 30/18, 31/20, 110/25 in 1060/26), v nadaljevanju: OPN NG.

2.2 RAZLAGA POJMOV

Bruto tlorisna površina (BTP) stavbe je skupna površina vseh etaž nad nivojem terena, s svetlo višino nad 2,20 m, izračunanih po sistemu SIST ISO 9836. Pri izkoriščenem podstrešju se upošteva tisti del bruto etažnih površin, kjer je svetla višina prostora večja od 1,60 m. Pri izračunu BTP se ne upoštevajo površine, ki so obdane z elementi kot so parapeti, venci, ograje in niso pokrite.

Enota urejanja prostora je območje z enotnimi značilnostmi prostora, na katerem se določijo namenska raba in dopustna izraba prostora ter omejitve, povezane z varstvom okolja, ohranjanjem narave in varstvom kulturne dediščine ter se za posamezne vrste posegov v prostor določijo enotni prostorski izvedbeni pogoji oziroma usmeritve ter pogoji in omejitve za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta, če je ta predviden.

Faktor zazidanosti (FZ) gradbene parcele je razmerje med zazidano površino vseh objektov (vključno s tistimi nezahtevnimi in enostavnimi objekti, ki imajo enega ali več prostorov in v katere človek lahko vstopi) in celotno površino gradbene parcele.

Faktor izrabe parcele (FI) objekta se določi kot razmerje med BTP in celotno površino gradbene parcele.

Faktor zelenih površin (Z) je razmerje med površino gradbene parcele, ki mora ostati zelena in celotno površino parcele. V enotah, kjer je prostor definiran kot odprti javni prostor, se faktor zelenih površin računa za celotno območje enote urejanja prostora.

Gradbena parcela je zemljišče trajno določeno za redno rabo tega objekta; gradbena parcela obsega zemljišče pod objektom in zemljišče ob objektu, ki pripada temu objektu, in je trajno namenjeno redni rabi tega objekta.

Osnovni objekt je tisti objekt, ki je glavni namen gradnje.

Pomožni objekt je objekt, ki funkcionalno dopolnjuje glavne obstoječe oziroma načrtovane objekte tako, da izboljšuje in dopolnjuje njihove bivalne, delovne oziroma obratovalne pogoje. Lahko je samostojni ali se osnovnega objekta dotika, vendar z njim konstrukcijsko ni povezan. Po velikosti praviloma ne presega osnovnih objektov in zanj niso potrebni novi komunalni in drugi priključki. Ko sta določena obseg in velikost gradbene parcele ali pripadajočega zemljišča objekta, se pomožni objekt lahko gradi izključno na zemljišču, ki je namenjeno redni rabi objekta. Dopustnost pomožnih objektov se določi v prostorskem izvedbenem aktu.

Poseg v prostor je poseg v ali na zemljišče z namenom gradnje objekta po predpisih o graditvi objektov in drug poseg v fizične strukture na zemeljskem površju ter pod njim.

Regulacijske črte (regulacijska linija, gradbena meja in gradbena linija ter okvirno načrtovano območje javnega dobra) se praviloma uporabljajo za določevanje meja javnega prostora, do katerega se lahko načrtujejo in gradijo objekti:

- regulacijska linija (RL) je črta, ki ločuje obstoječe in predvidene odprte ali grajene javne površine od površin v privatni lasti in praviloma sovпада z linijo prometnih ali zelenih površin ter z linijo grajenega javnega dobra;
- gradbena meja (GM) je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča; gradbena meja se lahko določa posebej za vsako etažo objekta;
- gradbena linija (GL) je črta, na katero morajo biti z enim robom, s fasado, postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti;
- gradbena meja v nadstropju (GMn) je črta nad pritlično etažo, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča;
- gradbena meja v pritličju (GMp) je črta v pritličju, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča;
- gradbena meja pod zemljo (GMk) je črta pod pritlično etažo, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča;
- gradbena linija v nadstropju (GLn) je črta nad pritlično etažo, na katero morajo biti z enim robom, s fasado, postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti;
- okvirno načrtovano območje javnega dobra praviloma predstavlja območje varovalnega koridorja GJI ali druge oblike javnega dobra.

Varovalni pas gospodarske javne infrastrukture obsega prostor, določen v skladu s predpisi, v katerem so gradbeni posegi dopustni le s soglasjem upravljavca infrastrukture.

Višina objekta se meri od najnižje kote terena ob objektu do kote najvišje točke strehe.

2.3 NAMENSKA RABA

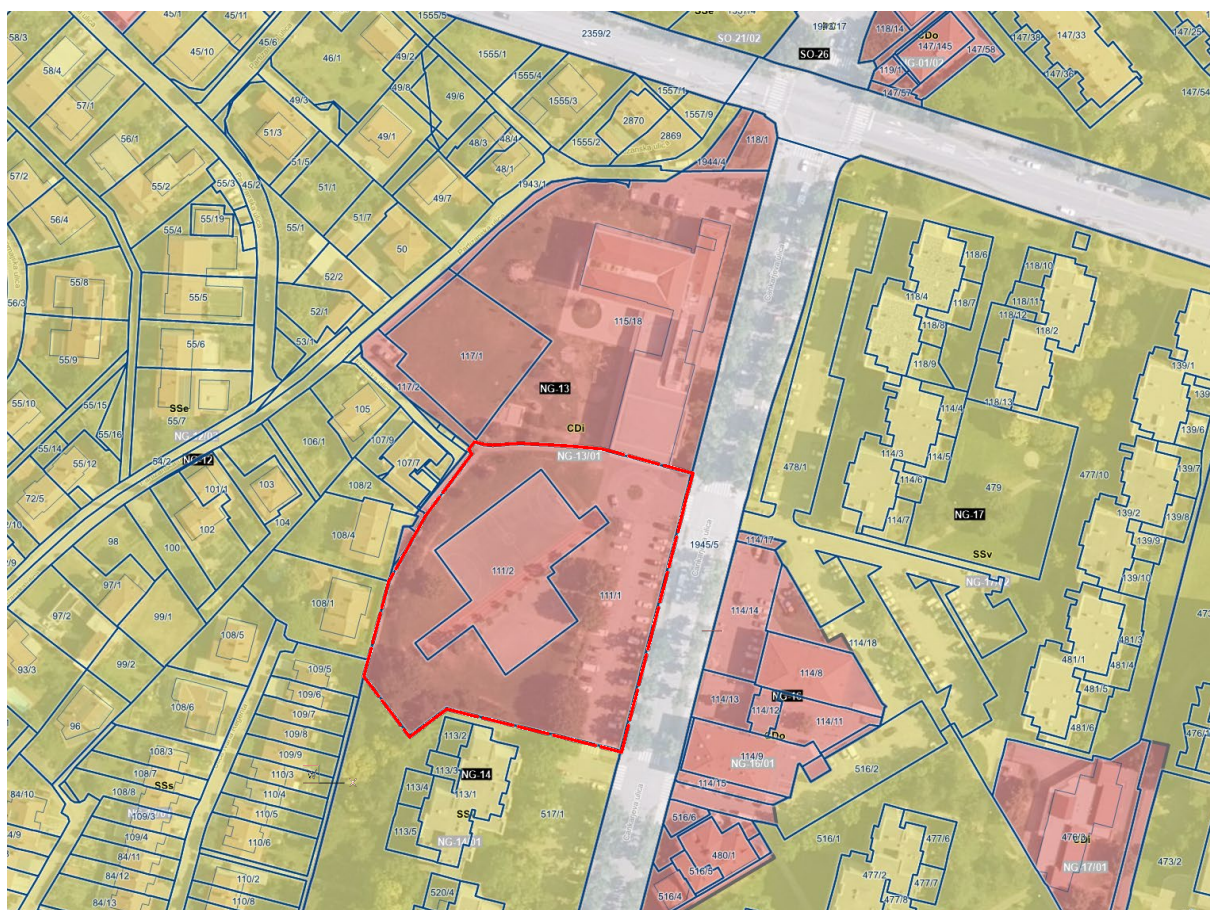
Skladno z določili OPN NG se obravnavano območje nahaja v enoti urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) NG-13. V istem EUP se na severni strani nahaja tudi gradbena parcela osnovne šole.

Namenska raba v EUP NG-13 je: CDi - območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa

Na vzhodni strani območja poteka Cankarjeva ulica z namensko rabo PC – površine cest.

Na zahodni strani se nahaja stanovanjsko območje z namensko rabo SSe - prosto stoječa individualna gradnja.

Na južni strani se nahaja stanovanjsko območje z namensko rabo SSv - kolektivna gradnja visoke gostote.



Slika 7: Namenska raba – kartografski del (vir: PISO)

V skladu s 81. členom Odloka OPN NG (splošni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na osrednjih območjih centralnih dejavnosti) za CDi - dejavnosti izobraževanja, vzgoje in športa veljajo naslednji splošni PIP:

Namenska raba	C – območja centralnih dejavnosti				
Podrobna namenska raba	CD druga območja centralnih dejavnosti				
Členitev podrobne namenske rabe	CDi dejavnosti izobraževanja, vzgoje in športa	CDz zdravstvena dejavnost	CDk kulturna dejavnost	CDv verska dejavnost	CDo trgovske, oskrbne, poslovno storitvene, gostinske dejavnosti, manjša obrt, javna uprava, gasilski dom
Osnovna dejavnost	Dejavnosti izobraževanja, vzgoje in športa	Zdravstvo in socialno varstvo	Kulturna dejavnost	Verska dejavnost	Trgovske, oskrbne, poslovne, storitvene, gostinske dejavnosti in manjša obrt
Spremljajoče dejavnosti	Ostale centralne dejavnosti, bivanje				

Izključujoče dejavnosti	Proizvodne dejavnosti in skladiščenje				
Zelene površine	Z: 0,2 Na gradbeni parceli je potrebno zagotoviti najmanj 25 dreves/ha.				
Dopustna izraba	FZ: 0,5 FI: 2,0	FZ: 0,5 FI: 2,0	FZ: 0,5 FI: 2,0	FZ: 0,5 FI: 2,0	FZ: 0,5 FI: 2,0
Merila in pogoji za oblikovanje	Odprti prostori pred stavbami so javni prostori. Pomožne stavbe ne smejo biti umeščene ob najpomembnejše javne prostore.				

Preglednica 1: Splošni PIP za CD (z zeleno barvo so označeni splošni PIP za podrobno namensko rabo CDi)

2.4 PODROBNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

Skladno z določili 107. člena odloka OPN (podrobni prostorski izvedbeni pogoji) za nekatere EUP ali podenote urejanja prostora veljajo poleg splošnih PIP tudi podrobni PIP, ki so navedeni v Prilogi 4.

Skladno s prilogo 4 - Enote urejanja prostora s podrobnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji in usmeritvami za načrtovanje OPPN za območje EUP NG 13 veljajo sledeči podrobni prostorski izvedbeni pogoji:

NASELJE	EUP	NRP	PIA	PODROBNI PIP	USMERITVE ZA OPPN
NOVA GORICA	NG-13/01	CDi	PIP	Ves parterni prostor, razen tistega, ki ga je dovoljeno ograjevati, je javni odprti prostor.	

Preglednica 2: Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za EUP NG-13/01

Kadar se podrobni PIP razlikujejo od splošnih, veljajo podrobni PIP. Če podrobni PIP niso določeni, veljajo splošni.

2.5 SPLOŠNA DOLOČILA OPN MONG

2.5.1 VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ

Skladno z določili 39. člena odloka OPN NG (vrste dopustnih gradenj) če OPN NG ali drug predpis ne določa drugače, so na celotnem območju občine dopustne naslednje vrste gradenj:

- novogradnja (novega objekta ali prizidava objekta),
- rekonstrukcija objekta,
- manjša rekonstrukcija objekta,
- sprememba namembnosti,
- odstranitev objekta,
- vzdrževanje objekta in
- vzdrževalna dela v javno korist.

Prizidave, rekonstrukcije, manjše rekonstrukcije in spremembe namembnosti so dopustne samo na zakonito zgrajenih objektih.

2.5.2 VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV IN DEJAVNOSTI

Skladno z določili 41. člena odloka OPN NG (dopustne vrste dejavnosti na namenskih rabah) so za vsako namensko rabo prostora določene osnovne, spremljajoče in izključujoče dejavnosti.

Spremljajoče dejavnosti lahko dosegajo do 50% BTP osnovnega objekta, vendar ne več od maksimalne dovoljene površine v posameznem objektu, če je ta določena.

Izključujoče dejavnosti so tiste dejavnosti, ki se jih na določeno območje namenske rabe ne sme umeščati.

Dejavnosti so opredeljene na podlagi predpisov o standardni klasifikaciji dejavnosti. Za potrebe tega odloka so poimenovanja dejavnosti poenostavljena ali združena iz več kategorij iz predpisa:

Izraz, uporabljen v tem odloku	Standardna klasifikacija dejavnosti
kmetijstvo in gozdarstvo	A – kmetijstvo in lov, gozdarstvo, ribištvo
rudarstvo	B – rudarstvo
proizvodne dejavnosti	C – predelovalne dejavnosti D – oskrba z električno energijo, plinom, paro E – oskrba z vodo, ravnanje z odplakami in odpadki, saniranje okolja F – gradbeništvo
obrtne dejavnosti	C – predelovalne dejavnosti (v obsegu skladnem z zakonodajo s področja obrti) F – gradbeništvo (v obsegu skladnem z zakonodajo s področja obrti)
trgovske in storitvene dejavnosti	G – trgovina, vzdrževanje in popravila motornih vozil
promet in skladiščenje	H – promet in skladiščenje
gostinstvo in turizem	I – gostinstvo
poslovne dejavnosti	J – informacijske in komunikacijske dejavnosti K – finančne in zavarovalniške dejavnosti L – poslovanje z nepremičninami M – strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti N – druge raznovrstne poslovne dejavnosti

dejavnosti javne uprave	O – dejavnost javne uprave in obrambe, dejavnost obveznega socialnega varstva
izobraževanje	P – izobraževanje
zdravstvo in socialno varstvo	Q – zdravstvo in socialno varstvo
kulturne, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti	R – kulturne, razvedrilne, rekreacijske dejavnosti
ostale dejavnosti	S – druge dejavnosti – dejavnosti članskih organizacij, popravila in druge storitvene dejavnosti T – dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem, proizvodnja za lastno rabo U – dejavnost eksteritorialnih organizacij in teles
družbene dejavnosti	P – izobraževanje Q – zdravstvo in socialno varstvo R – kulturne, razvedrilne, rekreacijske dejavnosti O – dejavnost javne uprave in obrambe, dejavnost obveznega socialnega varstva
centralne dejavnosti	G – trgovina, vzdrževanje in popravila motornih vozil I – gostinstvo J – informacijske in komunikacijske dejavnosti K – finančne in zavarovalniške dejavnosti L – poslovanje z nepremičninami M – strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti N – druge raznovrstne poslovne dejavnosti O – dejavnost javne uprave in obrambe, dejavnost obveznega socialnega varstva P – izobraževanje Q – zdravstvo in socialno varstvo R – kulturne, razvedrilne, rekreacijske dejavnosti O – dejavnost javne uprave in obrambe, dejavnost obveznega socialnega varstva

Preglednica 3: Izsek iz OPN NG – dopustne dejavnosti (vir: OPN NG)

Vrste osnovnih, spremljajočih in izključujočih dejavnosti so določene v določbah o splošnih PIP po posameznih namenskih rabah.

Skladno z določili 42. člena odloka OPN NG (dopustne vrste objektov po namenski rabi prostora) so vrste objektov opredeljene v skladu s predpisi o enotni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI).

Dopustne vrste objektov se urejajo v naslednjih členih ali prilogah tega odloka:

- osnovni objekti, ki se lahko gradijo na stavbnih namenskih rabah: v Prilogi 1,
- pomožni objekti, ki se lahko gradijo na stavbnih namenskih rabah: v 42.a členu OPN NG,
- objekti, ki se lahko gradijo na vseh vrstah namenskih rab: v 75. OPN NG,
- objekti, ki se lahko gradijo na območjih kmetijskih zemljišč, gozdnih zemljišč, območjih voda in območjih drugih zemljišč: od 90. do 94. člena OPN NG.

Skladno z določili 42.a člena odloka OPN NG (osnovni in pomožni objekti) za namen gradnje objektov na stavbnih zemljiščih se objekti delijo na osnovne in pomožne objekte.

Osnovne objekte je dovoljeno graditi skladno s Prilogo 1 – dovoljene vrste osnovnih objektov po namenskih rabah.

Razen na namenskih rabah SSe in SSs je na gradbeni parceli dovoljeno graditi več osnovnih objektov, vendar morajo tvoriti funkcionalno in oblikovno celoto.

OSNOVNI OBJEKTI

Vrste dovoljenih osnovnih objektov na posameznih stavbnih namenskih rabah so določene v Prilogi 1 odloka OPN NG.

Osnovni objekti, ki se lahko gradijo na območjih z namensko rabo CDi

Stavbe

Na območjih z namensko rabo CDi je dopustna gradnja sledečih stavb (pod pogojem, da je BTP večja od 25 m²):

- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 11302 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine,
- 12410 Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe – stavbe na avtobusnih postajah,
- **12420 Garažne stavbe,**
- 12420 Garažne stavbe – kolesarnice,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe - rezervoarji in cisterne za vodo - vizualno zakrit (vkopan, obzidan, zasajen), če ne, max prostornina 5 m³,
- 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
- 12730 Kulturna dediščina, ki se ne uporablja za druge namene,
- 12743 Zaklonišča – ne glede na velikost,
- 12744 Sanitarije - samo na javnih površinah na podlagi mnenja občinske službe pristojne za urejanje prostora,
- 12747 Nadstrešnica – ne glede na velikost.

Gradbeno inženirski objekti

Na območjih z namensko rabo CDi je dopustna gradnja sledečih gradbeno inženirskih objektov:

- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste - vse, razen gozdne vlake,
- 21122 Samostojna parkirišča - samo kot skupna za potrebe EUP,
- 214 Mostovi, viadukti, predori in podhodi,
- 21520 Vkopani zadrževalniki in podobni objekti za akumulacijo vode – parkovno urejen,
- 21520 Objekti za zaščito rečnih in morskih bregov in ureditev strug,
- 21520 Nasipi in podobni objekti za zaščito pred poplavami,
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi - za lokacije baznih postaj je treba pridobiti mnenje občinske strokovne službe pristojne za prostor,
- **24110 Športna igrišča** - Razen površin za avtomobilске in motoristične dirke,
- **24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas - otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi in parki, trgi,**
- 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev - ograje - samo za preprečitev zdrs,
- 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev – oporni zidovi - samo za potrebe preprečevanja zdrs zemljine – do višine 4 m; za potrebe nasipavanja kot trajnega preoblikovanja terena – do višine 2 m,
- 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev – objekti za zadrževanje plazov
- 24207 Nepokrita prezentirana arheološka najdišča.

POMOŽNI OBJEKTI

Skladno z določili 42.a člena odloka OPN NG (osnovni in pomožni objekti) je dovoljeno k osnovnemu objektu graditi vse pomožne objekte, ki dopolnjujejo funkcije obstoječega osnovnega objekta. Namembnost pomožnih objektov mora biti skladna z namensko rabo prostora.

Namembnost pomožnih objektov ne sme biti v nasprotju z dejavnostmi, ki jih dovoljuje podrobna namenska raba prostora, in jih ne sme ovirati. Pomožni objekti niso namenjeni bivanju.

Pomožne objekte je treba umeščati na gradbeno parcelo osnovnega objekta.

Pomožni objekti ne smejo imeti samostojnih priključkov na omrežja GJI.

DOPUSTNE GRADNJE TER DRUGI POSEGI V PROSTOR NA OBMOČJIH VSEH NAMENSKIH RAB

Skladno z določili 75. člena odloka OPN (dopustne gradnje ter drugi posegi v prostor na območjih vseh namenskih rab) če odlok OPN NG ali drug predpis ne določa drugače, so na vseh vrstah namenskih rab dopustna rekonstrukcija, manjša rekonstrukcija, vzdrževanje, vzdrževalna dela v javno korist in odstranitev objektov.

Če odlok OPN NG ali drug predpis ne določa drugače, je na vseh vrstah namenskih rab dopustna gradnja naslednjih novih objektov oziroma naslednji posegi v prostor:

- gradbeno inženirski objekti, ki so po predpisih o enotni klasifikaciji vrst objektov uvrščeni v skupini:
 - a) daljinski cevovodi, daljinska (hrbtencična) komunikacijska omrežja in daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi, s pripadajočimi objekti in priključki nanje (klasifikacija CC-SI 221);
 - b) lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja, s pripadajočimi objekti in priključki nanje (klasifikacija CC-SI 222);
 - c) rekonstrukcije občinskih in državnih cest. Dopustni tudi objekti, ki jih pogojuje načrtovana rekonstrukcija ceste (npr. nadkrita čakalnica na postajališču, kolesarska pot in pešpot, oporni in odporni zidovi, nadhodi, podhodi, prepusti, protihrupne ograje, pomožni cestni objekti, urbana oprema) ter objektov gospodarske javne infrastrukture, ki jih je v območju ceste treba zgraditi ali prestaviti zaradi rekonstrukcije ceste;
- gradnja lokalnih cest na vseh vrstah stavbnih namenskih rab in drugje, če so te predvidene v karti Prikaz območij enot urejanja prostora in prikaz javne gospodarske infrastrukture;
- gradnja mostov, viaduktov, predorov in podhodov (klasifikacija CC-SI 214) ob rekonstrukcijah cest;
- dostop do objekta, skladnega s prostorskim aktom, če gre za objekt, ki:
 - a) ga je dopustno graditi na kmetijskih zemljiščih,
 - b) je prepoznan kot razpršena gradnja (zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč) ali
 - c) ga je dopustno graditi na površinah razpršene poselitve;
- gradnja podzemnih stavb povsod tam, kjer in v kakršnem obsegu to dopuščajo geomehanske razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice, omejitve zaradi zaščite pred poplavami, erozijo celinskih voda in stabilnosti objektov, če to ne ovira izpolnjevanja osnovnih funkcij ureditve na terenu ter ni v nasprotju z drugimi predpisi;
- merilna mesta za opazovanje naravnih pojavov, naravnih virov in stanja okolja ter raziskovanje podzemnih voda, mineralnih surovin in geotermičnega energetskega vira;
- začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami v skladu s pravilnikom, ki ureja vrste začasnih ureditev za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- nepokrita prezentirana arheološka najdišča in ruševine;
- izvedba vodnogospodarskih ureditev in ureditev za zmanjšanje poplavne nevarnosti.

2.5.3 ODMIKI OBJEKTOV OD SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ IN OBJEKTOV

Skladno z določili 44. člena odloka OPN NG (odmiki objektov od sosednjih zemljišč in objektov) morajo biti razmiki med stavbami najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno tehnični, požarno varnostni, sanitarni in drugi pogoji ter da sta možna vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele objekta.

Najbolj izpostavljen del novega objekta (nad in pod terenom) mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen:

- pri zahtevnih in manj zahtevnih objektih najmanj 4,0 m. Gradbeno inženirski objekti, ki niso stavbe in so del omrežij gospodarske javne infrastrukture, se lahko gradijo do parcelne meje;
- pri nezahtevnih in enostavnih objektih najmanj 1,5 m, če gre za stavbe, pri ostalih nezahtevnih in enostavnih objektih pa 0,5 metra. Gradbeno inženirski objekti, ki niso stavbe in so del omrežij gospodarske javne infrastrukture, se lahko gradijo do parcelne meje;
- pri rekonstrukciji objekta, ni potrebno pridobiti soglasja sosedov, čeprav je njegov odmik od parcelne meje manjši od 4,0 m.

Če so odmiki objektov od meja sosednjih parcel manjši od zgoraj določenih, je potrebno v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja podati utemeljitev posega ter predložiti soglasje lastnikov sosednjih parcel. Nezahtevne in enostavne objekte je mogoče graditi do parcelne meje sosednjega zemljišča na podlagi pridobljenega soglasja lastnikov sosednjih zemljišč.

Ne glede na določbe predhodnih odstavkov tega člena se lahko gradi do parcelne meje, ko gre za območje strnjene gradnje in sicer na območjih s podrobnejšo namensko rabo SSs, na območjih obstoječega strnjene mestnega jedra ali vaškega jedra, obstoječih uličnih nizov, stavb, zgrajenih v nizu, ter na meji javne površine, če ni prizadet javni interes. V primeru, ko lastnika sosednjih zemljišč o gradnji na parcelni meji ne soglašata, je lahko objekt postavljen največ do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče.

Pri gradnji novih stavb je treba zagotoviti ustrezne odmike od sosednjih stavb. Odmik od stanovanjskih stavb mora biti najmanj za višino kapi nove stavbe, če se gradi jugovzhodno, južno ali jugozahodno od obstoječe stavbe pa vsaj 1,5 višine kapi nove stavbe. Minimalni odmik med slepima fasadama dveh stavb ni potreben. Minimalni odmik med dvema mimobežnima fasadama ni potreben.

Medposestne ograje se praviloma postavijo na mejo zemljiških parcel obeh lastnikov, s čimer morata lastnika mejnih parcel soglašati. V primeru, ko lastnika sosednjih parcel o postavitvi ograje na parcelno mejo ne soglašata, je lahko ograja postavljena največ do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče.

Oporni zid lahko sega do parcelne meje. Objekti na zemljišču z opornim zidom ne potrebujejo odmika od opornega zidu, če njegove višine ne presegajo.

Če je sosednje zemljišče cesta v javni rabi, je najmanjši odmik ograje ali opornega zidu od ceste 1,0 m, razen, če upravljavec ceste soglaša z manjšim odkikom. Za postavitve ograj ob javnih cestah je potrebno pridobiti soglasje upravljavcev cest, ki določijo ustrezne odmike in višine, da le-te ne ovirajo polja preglednosti in vzdrževanja cest ter predvidenih ureditev.

Med javno površino in uvozom na parkirišče ali v garažo oziroma med javno površino in ograjo ali zapornico, ki zapira vozilom pot do parkirnih in garažnih mest, je praviloma potrebno zagotoviti najmanj 5 m prostora, na katerem se lahko vozilo ustavi, dokler ni omogočen dostop do parkirišča ali garaže oziroma izvoz iz nje. Za odstopanje od tega pogoja je potrebno podati obrazložitev, s katero mora soglašati upravljavec ceste.

Navedeni odmiki veljajo, če ni z regulacijskimi črtami določeno drugače.

2.5.4 MERILA ZA DOLOČANJE VELIKOSTI OBJEKTOV

Skladno s 45. členom odloka OPN NG (določanje velikosti objektov) so merila za določanje velikosti objektov opredeljena z:

- največjim dovoljenim faktorjem izrabe parcele (FI),
- največjim dovoljenim faktorjem zazidanosti parcele (FZ),
- največjim dovoljenim faktorjem gradbene prostornine na parceli (FP),
- najmanjšim dovoljenim faktorjem zelenih površin na parceli (Z),
- najmanjšim dovoljenim faktorjem odprtih javnih površin (FJP) in z
- najvišjo dovoljeno višino objektov (V).

Kadar je obstoječa zazidanost (FZ) večja od dovoljene zazidanosti, določene z odlokom OPN NG, se zazidanost in izraba gradbene parcele ne smeta povečati. Kadar je obstoječa izraba gradbene parcele (FI) večja od dovoljene izrabe, določene z odlokom OPN NG, se zazidanost in izraba gradbene parcele ne smeta povečati. V teh primerih so na obstoječih objektih dopustne le rekonstrukcije, manjše rekonstrukcije, vzdrževanje objektov in odstranitev objektov ter spremembe namembnosti objektov, ki ne zahtevajo novih parkirnih mest. Dopustna je tudi gradnja parkirnih mest pod nivojem terena.

Ko je faktor zelenih površin na parceli (Z) manjši od predpisanega, ga ni dovoljeno dodatno zmanjševati.

V primeru, ko je stavba umeščena na naravno raščen teren v naklonu tako, da višinska razlika med dvema vzporednima fasadama premošča eno etažo, je dovoljena vzpostavitev ene dodatne etaže.

V primeru, ko so v nizu zgrajene najmanj 3 stavbe, se lahko višina kapi stavbe poveča do višine kapi sosednje višje stavbe, ne glede na etažnosti in faktor izrabe, določene v splošnih pogojih po namenskih rabah.

2.5.5 OBLIKOVANJE OBJEKTOV

Skladno z določili 46. člena odloka OPN NG (oblikovanje objektov) morajo vsi objekti in prostorske ureditve spoštovati kvaliteto naravnega in grajenega kulturnega prostora ter morajo biti oblikovani po načelih dobre arhitekturne prakse, kar je potrebno v projektni dokumentaciji ustrezno utemeljiti. V tistih EUP, kjer je to posebej predpisano, je nove stavbe dovoljeno načrtovati le s projektnim natečajem za pridobitev urbanističnih, krajinskih ali arhitekturnih rešitev. Pridobljeno natečajno rešitev se lahko prilagodi novim razvojnim idejam in potrebam.

Ko je na gradbeni parceli dovoljeno graditi več osnovnih objektov, morajo ti objekti tvoriti funkcionalno in oblikovno celoto.

V prostorskih enotah, ki so bile enotno načrtovane in izgrajene in v prostorskih enotah z izraženim prepoznavnim kvalitetnim oblikovanjem, je treba pri gradnji osnovnega objekta naklon strehe, material in barvo kritine, višino objekta ter smeri slemen prilagoditi enotni oziroma kakovostni podobi v prostorski enoti. Smer slemena stavb naj bo praviloma vzporedna s plastnicami nagnjenega terena. Izjema je dopustna, če se z grafično analizo okolice, ki jo mora vsebovati projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, utemelji, da postavitev stavbe upošteva ohranjeni identitetni urbanistični vzorec naselja oziroma dela naselja oziroma prevladujočo postavitev stavb.

Oblikovanje pomožnih objektov mora biti takšno, da z osnovnim objektom tvorijo oblikovno in funkcionalno celoto. V prostoru naj ne izstopajo (vedutna izpostavljenost s prometnic in javnih prostorov) ali kvarijo splošnega videza prostora. Uporaba oblikovnih principov (material, velikosti, nakloni in orientacije strešin, oblikovanje fasade in podobno) naj bo znotraj gradbene parcele smiselno poenotena. Z oblikovnimi značilnostmi naj sledijo kvalitetnim lastnostim zgrajenih objektov.

Barva in tekstura fasade objekta se določi v OPPN oziroma v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja. Barve, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronske in druge živo rumene, vijolične, živo zelene, živo, temno in turkizno modre ipd.), niso dovoljene. Barva fasade mora biti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja določena.

Pri prizidavi obstoječih objektov je potrebno zagotoviti oblikovno skladnost prizidanega objekta z obstoječim objektom, npr. z gabariti, oblikovanjem, gradbenimi materiali in drugo.

Pri vzdrževalnih delih in drugih posegih na obstoječih stavbah v javni rabi ter objektih kolektivne stanovanjske gradnje je potrebno upoštevati naslednja pravila:

- pri obnovi fasad je potrebno upoštevati barvo in teksturo, ki je določena z gradbenim dovoljenjem za stavbo;
- dopustna je zamenjava oken in vrat v enaki velikosti, obliki in barvi, kot je bilo določeno v gradbenem dovoljenju za stavbo;
- če barva fasade, velikost, oblika in barva oken in vrat v gradbenem dovoljenju niso bile določene, je potrebno upoštevati prvotno barvo in teksturo fasade, velikost, obliko in barvo oken in vrat, spremenijo pa se lahko le s soglasjem občinske službe, pristojne za urejanje prostora;
- na fasadi objekta niso dopustne nove odprtine (okna ali vrata), razen v primeru izgradnje požarnih stopnic in dvigala;
- na podlagi risb fasad iz načrta arhitekture za celotno stavbo so dopustne tudi zasteklitve balkonov, lož, postavitve senčil in klimatskih naprav, umestitve dvigal in gradnje za potrebe invalidnih oseb, vendar le s soglasjem občinske službe, pristojne za urejanje prostora.

Klimatskih naprav ni dopustno nameščati na izpostavljene dele uličnih fasad objektov. V kolikor drugačna rešitev ni možna, je umeščanje klimatskih naprav na fasado objekta dovoljeno na podlagi enotne projektne rešitve za cel objekt, potrjene s strani občinske službe, pristojne za urejanje prostora. Namestitev klimatskih naprav ne sme imeti motečih vplivov na okoliška stanovanja in prostore, v katerih se zadržujejo ljudje (hrup, vroči zrak, odtok vode).

Elektro omarice, omarice plinskih, telekomunikacijskih in drugih tehničnih napeljav je potrebno namestiti tako, da so javno dostopne in da praviloma niso na izpostavljenih delih uličnih fasad objektov, razen če drugače ni mogoče.

Ograje ne smejo prekinjati javnih poti. Znotraj območij naselij protihrupne ograje niso dovoljene.

Višinske razlike na zemljišču je potrebno premostiti s travnatimi brežinami. Ko to zaradi stabilnosti terena, racionalne izrabe stavbnih površin ali skladnosti z okoliškimi ureditvami ni mogoče, se višinske razlike lahko premostijo z opornimi zidovi. Dovoljena višina opornega zidu raščenege terena je do 4 m. Dovoljena višina opornega zidu nasutega terena je do 2 m.

2.5.6 VELIKOST, UREJANJE IN OBLIKOVANJE JAVNIH ODPRTIH POVRŠIN

Skladno z določili 47. člena odloka OPN NG (velikost, urejanje in oblikovanje javnih odprtih površin) je treba znotraj urbanih naselij zagotoviti ustrezno količino zelenih (Z) in drugih odprtih javnih površin (FJP).

Kadar je obstoječe število dreves na gradbeni parceli manjše od predpisanega z odlokom OPN NG, jih pri rekonstrukciji, manjši rekonstrukciji, vzdrževanju, prizidavi (povečanje gabaritov objekta v vertikalni smeri) in spremembi namembnosti objekta ni dovoljeno zmanjševati.

Če zaradi dopustne zazidanosti (FZ) na gradbeni parceli ni možno posaditi s tem odlokom določenega števila dreves, je treba manjkajoče število dreves posaditi na javnih površinah, ki jih občina v ta namen določi v fazi izdaje mnenja o skladnosti s prostorskim aktom.

Na območju naselja naj se drevesna vegetacija v čim večji meri ohranja. Če obstoječih dreves zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev ni možno ohranjati, jih je potrebno nadomestiti, ob upoštevanju vrstne sestave in razmestitve vegetacije pred odstranitvijo, s funkcionalnimi drevesi. Posebno pozornost je potrebno nameniti senčenju površin, namenjenih pešcem in kolesarjem.

Izbor rastlin za zasaditve mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno zdravstvene zahteve, zato je priporočena uporaba vrst, ki dobro prenašajo lokalne klimatske razmere. Minimalni pogoji so:

- na javnih površinah, zlasti v parkih in na otroških igriščih, ni dopustna uporaba strupenih in visoko alergenih rastlin,
- pri drevesnih vrstah je prepovedana uporaba krhkih, lomljivih vrst in vrst, ki so poudarjeno občutljive za rastlinske bolezni ali škodljivce;
- na ekološko pomembnih območjih in v območjih naravnih vrednot je dopustna le avtohtona vegetacija.

2.5.7 VELIKOST IN OBLIKA GRADBENE PARCELE

Skladno z določili 51. člena odloka OPN NG (velikost in oblika gradbene parcele) je pri določitvi gradbenih parcel treba upoštevati:

- namembnost in velikost objekta na parceli s potrebnimi površinami za njegovo uporabo in vzdrževanje (na primer vrsta objekta in načrtovana dejavnost, možnost zagotavljanja ustreznega števila parkirnih mest, utrjene in zelene 51 površine ob objektu, trajno namenjene njegovi redni rabi, možnost postavitve pomožnih objektov);
- tlorisno zasnovo objektov;
- PIP glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;
- možnost zagotavljanja zdravstveno tehničnih zahtev (odmik od sosednjega objekta, vpliv bližnje okolice, svetlobno-tehnične zahteve, prevetritev, intervencijske poti) in varstva pred požarom;
- krajevno značilno parcelacijo, če je to osnova za kakovostno morfologijo naselja;
- naravne in ustvarjene sestavine prostora;
- namembnost in velikost javnih površin, prometnih površin in komunalnih koridorjev ter njihovo vzdrževanje.

2.5.8 OBVEZNOST GRADNJE NA KOMUNALNO OPREMLJENIH STAVBNIH ZEMLJIŠČIH

Skladno z določili 52. člena odloka OPN NG (obveznost gradnje na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih) je gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, dopustna samo na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih, razen če je z drugimi predpisi drugače določeno.

Gradnja objektov je dopustna tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju ali če investitor zagotovi začasno samooskrbo objekta s posamezno vrsto komunalne opreme, ki mora biti v skladu s področno zakonodajo.

Skladno z določili 53. člena odloka OPN NG (minimalna komunalna oskrba) je stavbno zemljišče komunalno opremljeno kadar ima zagotovljeno oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadne vode ter dostop do javne ceste. V primeru, da nestanovanjski objekti ne potrebujejo vse navedene komunalne oskrbe, se ta določi glede na namen objektov.

Skladno z določili 54. člena odloka OPN NG (obvezno priključevanje na komunalno opremo) je potrebno objekte, ki se gradijo, rekonstruirajo ali se jim spreminja namembnost, priključiti na komunalno opremo, ki zagotavlja minimalno komunalno oskrbo iz prejšnjega člena tega odloka in na drugo komunalno opremo, ki jo za posamezne vrste objektov predpisuje ta odlok ali drug predpis.

Na območjih opremljenih s toplovodom ali plinovodom je priključevanje nanju določeno v energetske zasnovi občine.

Vsi objekti morajo imeti zagotovljeno mesto za zbiranje komunalnih odpadkov in biti vključeni v organiziran sistem zbiranja in odvažanja komunalnih odpadkov.

2.5.9 VAROVANJE IN IZBOLJŠANJE OKOLJA

Skladno z določili 59. člena odloka OPN NG (varovanje in izboljšanje okolja) je gradnja objektov, rekonstrukcija, manjša rekonstrukcija, prizidava ter sprememba namembnosti v obstoječih objektih in drugih prostorih ureditvah dopustna, če ne povzroča večjih motenj v okolju, kot so s predpisi dovoljene.

Za posege, ki lahko pomembno vplivajo na okolje in so opredeljeni v okoljevarstvenih predpisih, je treba izvesti presojo vplivov na okolje ter pridobiti okoljevarstveno soglasje ali okoljevarstveno dovoljenje pristojnih mnenjedajalcev.

Skladno z določili 63. člena odloka OPN NG (varstvo zraka) je pri gradnji objektov in pri drugih prostorskih ureditvah treba upoštevati predpise s področja varstva zraka.

Objekte, ki so pomemben vir onesnaževanja zraka, je možno umeščati le na območja, namenjena proizvodni dejavnosti.

Spodbujati je potrebno, da se objekti povsod tam, kjer je to možno, priključujejo na daljinsko ogrevanje ali plinovod.

2.5.10 OSONČENJE

Skladno z določili 74. člena odloka OPN (zagotavljanje ustreznega osončenja) je treba pri gradnji stanovanjskih objektov upoštevati merila za osvetlitev, osončenje, prevetrenost in druge zahteve v skladu s predpisi in tem odlokom.

Bivalnim stanovanjskim prostorom je potrebno zagotoviti vsaj minimalni dnevni čas neposrednega osončenja, ki znaša:

- dne 21. decembra najmanj eno uro,
- dne 21. marca in 23. septembra najmanj tri ure.

2.5.11 PROMETNA UREDITEV

Območje posega je dostopno preko lokalne zbirne ceste Cankarjeva ulica (LZ 2880130), ki poteka na vzhodni strani območja.



Slika 8: Prikaz cestnega omrežja (vir: PISO)

Gradnja in urejanje cest

Skladno z določili 96. člena odloka OPN NG (gradnja in urejanje cest) priključki na javno cesto morajo biti urejeni tako, da ne ovirajo prometa. Načrtujejo se na podlagi projektnih pogojev in s soglasjem pristojnega organa ali javne službe, ki upravlja z javno cesto. Na javno cesto je potrebno več objektov praviloma priključevati s skupnim priključkom.

Manipulacijske površine ob parkiriščih, razen ob parkiriščih individualnih stanovanjskih stavb, morajo biti izvedene in urejene tako, da je omogočeno čelno vključevanje vozil na javno cesto. Načrtujejo se na podlagi projektnih pogojev in s soglasjem pristojnega organa ali javne službe, ki upravlja z javno cesto.

V naseljih je ob lokalnih cestah potrebno izvesti hodnike za pešce.

Dimenzija tipskega prečnega profila cestišča se določi za vrsto ceste, prometno obremenitev in projektno hitrost, v skladu s pravilnikom o projektiranju cest. Minimalna širina kolesarskih povezav naj bodo skladne s Smernicami za umeščanje kolesarske infrastrukture v urbanih območjih. Minimalne širine infrastrukture za pešce morajo biti skladne s Splošnimi usmeritvami pristojnega ministrstva.

Dimenzijo tipskega prečnega profila cestišča iz prejšnjega odstavka tega člena je mogoče zmanjšati v primeru, če izgradnjo prometnih površin onemogoča objekt, ki ga ni mogoče ali ni smiselno porušiti. V primeru zmanjšanja elementov prečnega profila se najprej v sprejemljivem obsegu zmanjša širina cestišča, zatem kolesarske steze in nazadnje pločnika.

Slepo zaključene ceste morajo imeti obračališča.

Med javno površino in uvozom na parkirišče ali v garažo oziroma med javno površino in ograjo ali zapornico, ki zapira vozilom pot do parkirnih in garažnih mest, je potrebno zagotoviti najmanj 5 m prostora, na katerem se lahko vozilo ustavi, dokler ni omogočen dostop do parkirišča ali garaže oziroma izvoz iz nje, če tako zahteva upravljavec ceste.

Varovalni pasovi prometnega omrežja

Skupne širine rezervatov so glede na kategorizacijo cest naslednje:

Državne ceste in poti:

- glavne ceste 70 m,
- regionalne ceste 50 m,
- kolesarske poti 20 m.

Občinske ceste in poti:

- lokalne ceste in javne poti 40 m,
- kolesarske poti 20 m.

Gradnja in urejanje parkirnih mest in garaž

Skladno z določili 48. člena odloka OPN NG (gradnja in urejanje parkirnih mest in garaž) je pri novo zgrajenem objektu in spremembi namembnosti potrebno na gradbeni parceli zagotoviti zadostne parkirne ali garažne površine, tako za stanovalce kakor tudi za zaposlene in obiskovalce. Če gradnja ne zahteva dodatnih parkirnih mest skladno z določili 49. člena odloka OPN NG o minimalnem številu parkirnih mest, ni potrebno zagotavljati novih parkirnih mest.

Kadar na gradbeni parceli ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta zagotoviti na drugem zemljišču znotraj naselja, ki je trajno namenjeno za uporabo te stavbe ter na katerih je stanovanec, obiskovalec ali zaposlenim zagotovljena njihova uporaba in varen peš dostop. Površina takšnih parkirnih mest se v primeru gradnje eno in dvostanovanjskih stavb in ob investitorjevi izkazani pravici graditi na teh površinah šteje v velikost gradbene parcele.

Na območju zazidave z večstanovanjskimi stavbami, z objekti za poslovne, trgovske in storitvene dejavnosti, zlasti pa na območju zazidave s kombinacijo navedenih dejavnosti, naj se parkirišča praviloma izvedejo kot skupno parkirišče.

Možnost parkiranja osebnih vozil in avtobusov je potrebno zagotoviti tudi objektom brez stanovalcev in delovnih mest, vendar z velikim občasnim obiskom (pokopališčem, športnim, rekreacijskim objektom ipd.). Zmogljivost parkirišč za te objekte se določi z mobilnostnim načrtom.

Parkirne površine na nivoju terena, ki obsegajo več kot 10 PM, je potrebno ozeleniti z najmanj enim funkcionalnim drevesom na 5 PM. Lokacija dreves mora zagotavljati senčenje parkirnih mest.

Če podzemne garaže niso zgrajene pod objekti, morajo imeti dovolj debelo humusno plast, ki omogoča ozelenitev in zasaditev vsaj nizke vegetacije, ali pa morajo na terenu imeti streho garaže urejeno kot funkcionalno površino (odprto športno igrišče, otroško igrišče, nadzemno parkirišče, zelenica, trg, ipd.). Potrebno je zagotavljati tudi mesta za hrambo koles in mesta za parkiranje koles, ki morajo biti razpoložljiva, zaščitena, varna in lahko dostopna.

Pri urejanju parkirnih površin in garažnih stavb je potrebno v skladu s predpisi zagotoviti parkirna mesta, rezervirana za invalidne osebe.

Vsako parkirišče z več kot 50 parkirnimi mesti za motorni promet mora imeti tudi eno mesto z napravo za napajanje električnih avtomobilov.

Skladno z določili 49. člena odloka OPN NG (dimenzioniranje števila parkirnih mest) je potrebno glede na namembnosti ali dejavnosti pri izračunu parkirnih mest med drugim upoštevati naslednje minimalno število parkirnih mest:

12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (osnovne šole, srednje šole)

za motorni promet: 1,5 PM/učilnico
kolesarski promet: 1 PM + 1 PM za kolo/učilnico

12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (visoke šole)

za motorni promet: 1 PM/25 m² BTP
kolesarski promet: 1 PM + 1 PM za kolo/30 m² BTP

24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas

za motorni promet: 1 PM/600 m²
kolesarski promet: 1 PM + 1 PM za kolo/700 m²

Poleg navedenega števila parkirnih mest je za objekte, za katere je potrebnih več kot 10 PM in se nahajajo izven meje naselij, naštetih v tretjem stolpcu tabele v 49. členu OPN NG, in za objekte, ki nimajo posebnih določil glede parkirnih mest za kolesa, potrebno zagotoviti še najmanj 20 % dodatnih parkirnih mest za kolesa in druga enosledna vozila, ki morajo biti zaščitena pred vremenskimi vplivi.

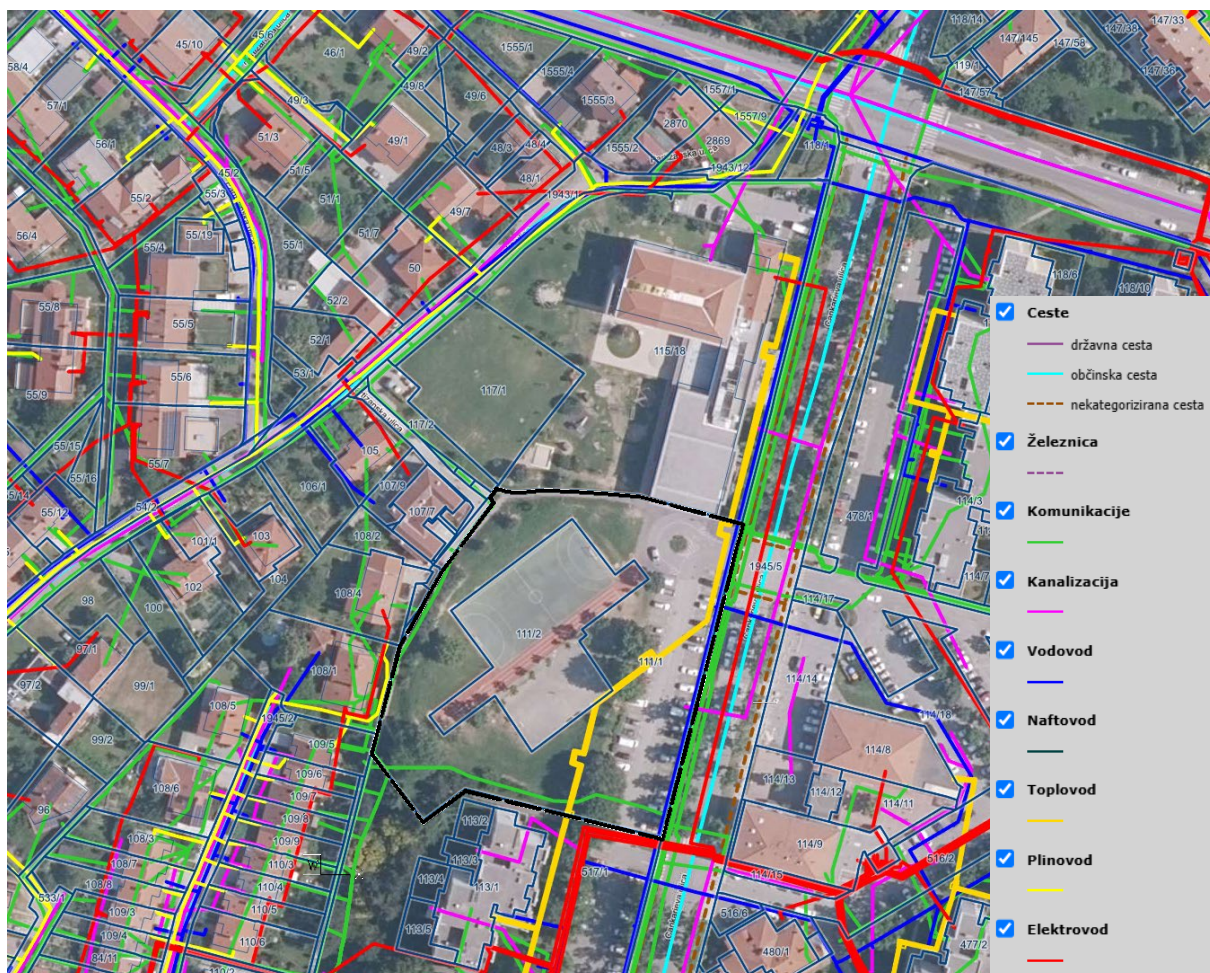
Pri določanju parkirnih mest za objekte z javno funkcijo je potrebno zagotoviti vsaj 5 % parkirnih mest za invalide. Če je parkirnih mest manj kot dvajset, je potrebno zagotoviti vsaj eno parkirno mesto za invalide.

V primeru skupnega parkirišča za objekte oziroma dele objektov z različnimi dejavnosti se upošteva največje potrebe po istočasnem parkiranju. Število parkirnih mest se zaradi istočasnega parkiranja lahko zmanjša za največ 30 %.

Odstopanja od normativov, določenih v preglednici 49. člena OPN NG, so dopustna na podlagi mobilnostnega načrta. Odstopanja od normativov na podlagi mobilnostnega načrta so dopustna za naslednje vrste objektov: 113 Stanovanske stavbe za posebne družbene skupine, 12201 Stavbe javne uprave, 126 Stavbe splošnega družbenega pomena, 1272 Obredne stavbe, 2411 Športna igrišča, 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas in 24204 Pokopališča. Dopustna so tudi odstopanja od parkirnih normativov za širše dele naselij na podlagi celovitega mobilnostnega načrta, v kolikor je za to izkazan javni interes.

2.5.12 GRADNJA IN UREJANJE KOMUNALNE, KOMUNIKACIJSKE, ENERGETSKE IN OKOLJSKE INFRASTRUKTURE

Na obravnavanem območju potekajo sledeči komunalni vodi in naprave: vodovod, kanalizacija, toplovod, električno in elektronsko komunikacijsko omrežje. Vz dolž Cankarjeve ulice je zgrajeno omrežje javne razsvetljave.



Slika 9: Komunalna in energetska infrastruktura (Vir: PISO)

Gradnja in urejanje komunalne, komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture

Skladno z določili 53. člena odloka OPN NG je stavbno zemljišče komunalno opremljeno, če ima zagotovljeno oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadne vode ter dostop do javne ceste.

Če nestanovanjski objekti ne potrebujejo vse zgoraj navedene komunalne oskrbe, se ta določi glede na namen objektov.

Skladno z določili 54. člena odloka OPN NG je potrebno objekte, ki se gradijo, rekonstruirajo ali se jim spreminja namembnost, priključiti na komunalno opremo, ki zagotavlja minimalno komunalno oskrbo iz 53. člena odloka OPN NG in na drugo komunalno opremo, ki jo za posamezne vrste objektov predpisuje ta odlok ali drug predpis.

Na območjih opremljenih s toplovodom ali plinovodom je priključevanje nanju določeno v energetske zasnovi občine.

Vsi objekti morajo imeti zagotovljeno mesto za zbiranje komunalnih odpadkov in biti vključeni v organiziran sistem zbiranja in odvažanja komunalnih odpadkov.

Vodovodno omrežje

Skladno z določili 97. člena odloka OPN NG (gradnja in urejanje vodovodnega omrežja) je javno vodovodno omrežje namenjeno oskrbi prebivalstva s pitno vodo, za sanitarne potrebe in zagotavljanju požarne varnosti, v skladu s področnimi predpisi.

Hidrante je potrebno praviloma umeščati zunaj javnih povoznih ali pohodnih površin.

Kanalizacijsko omrežje

Skladno z določili 98. člena odloka OPN NG (gradnja in urejanje kanalizacijskega omrežja) je kanalizacijsko omrežje namenjeno odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode iz stavb ter padavinske vode s streh in utrjenih javnih površin, v skladu s področnimi predpisi.

Pri gradnji objektov je potrebno zagotoviti ponikanje čim večjega dela padavinske vode s pozidanih in tlakovanih površin. Na območjih, kjer ponikanje zaradi značilnosti tal ni možno, se padavinska voda odvaja v kanalizacijo na podlagi pogojev pristojnega organa oziroma upravljavca kanalizacijskega sistema, pri čemer naj se čim večji delež padavinske vode pred odvodom v kanalizacijsko omrežje začasno zadrži na lokaciji, s posebnimi ureditvami na zelenih površinah gradbene parcele ali skupne gradbene parcele.

Padavinske vode z objektov in njihovih funkcionalnih površin ni dopustno usmeriti na javne površine.

Plinovodno omrežje

Skladno z določili 99. člena odloka OPN NG (gradnja in urejanje plinovodnega omrežja) se omrežje zemeljskega plina praviloma gradi v podzemni izvedbi. Pri prečenju cestne ureditve in vodotokov, pri mostovih in brveh, je dopustna tudi nadzemna izvedba.

Elektroenergetsko omrežje

Skladno z določili 100. člena odloka OPN NG (gradnja in urejanje elektroenergetskega omrežja) se gradnja elektroenergetskih vodov prenosnega omrežja napetostnega nivoja 35 kV in več ureja z državnim prostorskim načrtom. Na vseh obstoječih elektroenergetskih objektih so dopustni rekonstrukcija, gradnja in vzdrževalna dela v javno korist.

Transformatorske postaje morajo biti v primeru gradnje večjih objektov sestavni del objekta ali arhitekturne kompozicije objektov.

Javna razsvetljava

Skladno z določili 101. člena odloka OPN NG (gradnja in urejanje javne razsvetljave) javne površine na območjih naselij morajo biti opremljene z javno razsvetljavo, skladno s funkcijo in pomenom posamezne površine in okoliških objektov. Pri tem je potrebno upoštevati predpise glede preprečevanja svetlobnega onesnaženja in glede zmanjševanja porabe električne energije.

Elektronsko komunikacijsko omrežje

Skladno z določili 102. člena odloka OPN NG (gradnja in urejanje elektronskega komunikacijskega omrežja) komunikacijski vodi morajo biti izvedeni v podzemni izvedbi v kabelski kanalizaciji. Izven območij naselij je dopustna tudi gradnja nadzemskih komunikacijskih vodov.

Zbiranje in odstranjevanje odpadkov

Skladno z določili 103. člena odloka OPN NG (gradnja in ureditve omrežja zbiranja in odstranjevanja odpadkov) komunalne odpadke je potrebno zbirati na način, ki ga določi izvajalec javne službe v skladu s predpisi.

Zbirno mesto za komunalne odpadke je pri gradnji novega objekta lahko v objektu ali na njegovi gradbeni parceli. Locirano naj bo na utrjeni površini z odtokom in zaščiteno pred vremenskimi vplivi. Zbirno mesto je lahko tudi odjemno mesto.

Zbiralnice ločenih frakcij so praviloma razporejene tako, da zajemajo gravitacijsko območje 500 prebivalcev. Odjemno mesto mora biti dobro prometno dostopno, zunaj prometnih površin, na utrjeni površini z odtokom, zaščiteno pred vremenskimi vplivi in oblikovano kot del urbane opreme naselja.

Zbirni center za odpadke mora biti zaradi dobre dostopnosti umeščen v bližini pomembnejših mestnih cest in mora biti ograjen.

Nevarni odpadki se do njihove predaje pooblaščenemu podjetju ali do odvoza na odlagališče nevarnih odpadkov skladiščijo v območju proizvodnih in obrtnih obratov, kjer so nastali, ter v posebnih, namensko zgrajenih skladiščih.

Varovalni pasovi okoljske, energetske in elektronske komunikacijske gospodarske javne infrastrukture

Skladno z določili 55. člena odloka OPN NG (varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture) varovalni pasovi cest znašajo, merjeno od zunanjega roba cestnega zemljišča:

Kategorija ceste	Varovalni pas
avtocesta (AC)	40 m
hitra cesta (HC)	35 m
glavna cesta (GC)	25 m
regionalna cesta (RC)	15 m
lokalna cesta – glavna mestna cesta (LG)	12 m
lokalna cesta – zbirna mestna in krajevna cesta (LZ, LK)	10 m
lokalna cesta – mestna, krajevna in lokalna cesta (LC)	8 m
javna pot (JP)	6 m
kolesarska javna pot (KJ)	5 m

Preglednica 4: Varovalni pasovi cest

Varovalni pasovi GJI znašajo, merjeno levo in desno od osi skrajnega voda, sistema oziroma od objektov GJI za elektroenergetske vode nazivne napetosti:

Vrsta sistema ali objekta	Varovalni pas
nadzemni vodi 220 kV in 400 kV	40 m
podzemni kabelski sistem 220 kV in 400 kV	10 m
nadzemni vodi 35 kV in 110 kV	15 m
podzemni kabelski sistem 35 kV in 110 kV	3 m
nadzemni vodi do 20 kV	10 m
podzemni kabelski sistem do 20 kV	1 m
razdelilne transformatorske postaje 400 kV in 220 kV	40 m
razdelilne transformatorske postaje 110 kV in 35 kV	15 m
razdelilne transformatorske postaje srednje napetosti 20/0,4 kV	2 m

Preglednica 5: Varovalni pasovi elektroenergetskih sistemov in objektov

V varovalnih pasovih posameznih infrastrukturnih omrežij je dopustna gradnja objektov in naprav ter drugi posegi v prostor v skladu z določili tega odloka in drugih predpisov ter na podlagi projektnih pogojev in s soglasjem pristojnega upravljalca infrastrukturnega omrežja.

Posegi v varovalni pas ne smejo ovirati gradnje, obratovanja ali vzdrževanja omrežja.

2.5.13 OHRANJANJE NARAVE

Območje obdelave se ne nahaja v območju naravnih vrednot, Nature 2000 in na ekološko pomembnem območju.

2.5.14 VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

Obravnvano območje se nahaja v enoti kulturne dediščine: Nova Gorica - Mestno jedro (EID: 1-00487)



Slika 10: Varovana območja – kulturna dediščina (Vir: PISO)

Skladno z določili 58. člena odloka OPN NG (varstvo kulturne dediščine) se območja in objekte ohranjanja kulturne dediščine, ki so varovani po predpisih s področja varovanja kulturne dediščine, varujejo v skladu z določili področnih predpisov. Za posege na objektih in območjih varovane kulturne dediščine, ki obsega spomenike, registrirano dediščino, varstvena območja dediščine in območja arheoloških ostalin, je treba pridobiti pogoje in soglasje pristojnega organa za varovanje kulturne dediščine.

Na objektih in območjih kulturne dediščine so dovoljeni posegi v prostor in prostorske ureditve, ki prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vrednosti in dediščino varujejo in ohranjajo na

mestu samem (in situ). Za poseg v objekt ali območje, varovano po predpisih o varstvu kulturne dediščine, se štejejo vsa dela, dejavnosti in ravnanja, ki kakor koli spreminjajo videz, strukturo, notranja razmerja in uporabo dediščine ali ki dediščino uničujejo, razgrajujejo ali spreminjajo njeno lokacijo, skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine.

Za posege v kulturni spomenik, njegovo vplivno območje, varstveno območje dediščine, registrirano enoto dediščine z vplivnim območjem ali v EUP, kjer je to posebej določeno, je potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje, skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine. Pred izdajo kulturnovarstvenega soglasja je, razen za soglasje za raziskave ali za iskanje arheoloških ostalin, treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje zavoda.

Za varstvena območja dediščine veljajo PIP, kot jih opredeljuje varstveni režim akta o določitvi varstvenih območij dediščine. V primeru neskladja določb tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za varstveno območje dediščine, velja varstveni režim iz razglasitvenega akta.

Med gradnjo je potrebno objekte in območja kulturne dediščine varovati pred poškodovanjem ali uničenjem.

Pri načrtovanju objektov in zunanjih ureditev v neposredni bližini enot kulturne dediščine se mora upoštevati krajinsko in arhitekturno tipologijo in morfologijo ter estetski vidik, prostorske prvine in razmerja ter s tem preprečevati posege, s katerimi bi se utegnile spremeniti lastnosti, vsebina, oblike in vrednosti kulturne dediščine.

Pri posegih na registrirani stavbni dediščini se ohranjajo za posamezno dediščino ugotovljene varovane vrednote in prepoznavne značilnosti ter materialne substance, ki so nosilci teh vrednot, kot so:

- tlorska in višinska zasnova (gabariti),
- gradivo (gradbeni materiali) in konstrukcijska zasnova,
- oblikovanost zunanjsčine (členitev objekta in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, stavbno pohištvo, barve fasad, fasadni detajli),
- funkcionalna zasnova notranjosti objektov in pripadajočega zunanjega prostora,
- komunikacijska in infrastrukturna navezava na okolico,
- pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih objektih – cerkvah, gradovih, znamenjih itd.),
- celovitost dediščine v prostoru (prilagoditev posegov v okolici značilnostim stavbne dediščine),
- zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami,
- primarna masa (oziroma materiali), primarni tlorski in višinski gabariti in konstrukcijska zasnova,
- primarna podoba zunanosti stavb in sicer arhitekturna členitev, naklon in oblika strešin, kritina, stavbno pohištvo, arhitekturne poslikave in freske, reliefi, originalni materiali, barve, detajli itd,
- prvotni (osnovni) tlorski koncept notranjosti, predvsem primarna dispozicija komunikacij in funkcionalna zasnova ter
- objektu pripadajoča dvoriščno-vrtna parcela z niveleto in funkcijo površin ter lega, namembnost in oblikovanje pripadajočih sekundarnih objektov.

Pri posegih na registrirani stavbni dediščini, ki ogrožajo za posamezno dediščino ugotovljene varovane vrednote in prepoznavne značilnosti ter materialne substance, ki so nosilci teh vrednot, velja da:

- stekleno-betonski in stiroporni nadomestki arhitekturnega okrasja ne morejo biti del stavbne dediščine,
- je na fasadah le izjemoma dovoljeno pritrjevanje infrastrukturnih in komunalnih napeljav ter naprav, (v kolikor ni možno drugače, jih je potrebno locirati na sekundarne fasade ter oblikovno vklopiti v objekt),

- se mora nivo poti in cest ob objektih dediščine, ki je primarno nižji od praga vhoda, ohranjati oziroma ponovno vzpostaviti,
- v okolici objekta niso dovoljeni posegi, ki bi zmanjševali prostorsko kvaliteto ali funkcionalno integriteto varovane stavbne dediščine, ter
- se vanjo lahko posega z vzdrževalnimi, sanacijskimi in obnovitvenimi deli.

Pri posegih v registrirano naselbinsko dediščino se ohranjajo za posamezno dediščino ugotovljene varovane vrednote kot so:

- naselbinska zasnova (parcelacija, komunikacijska mreža, razporeditev odprtih prostorov),
- odnosi med posameznimi stavbami ter odnos med stavbami in odprtim prostorom (lega, gostota objektov, razmerje med pozidanim in nepozidanim prostorom, gradbene linije, značilne funkcionalne celote),
- prostorsko pomembnejše naravne prvine znotraj naselja (drevesa, vodotoki itd.),
- prepoznavna lega v prostoru oziroma krajini (glede na reliefne značilnosti, poti itd.),
- naravne in druge meje rasti ter robovi naselja,
- podoba naselja v prostoru (stavbne mase, gabariti, oblike strešin, kritina, barve fasad),
- odnosi med naseljem in okolico (vedute na naselje in pogledi iz njega),
- stavbno tkivo (prevladujoč stavbni tip, javna oprema, ulične fasade itd.) in
- zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

2.5.15 VARSTVO GOZDOV

Obravnavano območje se ne nahaja na območju gozdov.

2.5.16 VARSTVO VODA

Obravnavano območje leži izven vodovarstvenih območij.

2.5.17 VARSTVO PRED POPLAVAMI

Obravnavano območje se ne nahaja v območju poplavne nevarnosti.

2.5.18 VARSTVO PRED PLAZOVI IN EROZIJO

Obravnavano območje se ne nahaja v plazovitem in erozijsko nevarnem območju.

2.5.19 VARSTVO PRED POTRESI

Obravnavano območje se nahaja znotraj potresno nevarnega območja, kjer pospešek tal (g) s povratno dobo 475 let znaša 0,20.

Pri gradnji je potrebno upoštevati zakonska določila o protipotresni gradnji.

2.5.20 OBRAMBNE POTREBE

Obravnavano območje OPPN se ne nahaja v območju nadzorovane rabe za potrebe obrambe.

2.5.21 VARSTVO PRED HRUPOM

Obravnavano območje, ki obsega zemljišči parc. št. 111/1 in 111/2, k.o. 2304 Nova Gorica, je po namenski rabi prostora opredeljeno kot CDi – območje centralnih dejavnosti, namenjeno dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa.

Skladno z določili 71. člena odloka OPN (varstvo pred hrupom) se območja z namensko rabo Cdi nahajajo v območju III. stopnje varstva pred hrupom.

V posamezna območja se lahko umeščajo le tiste dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernega hrupa glede na zakonsko predpisane mejne vrednosti za posamezno območje varstva pred hrupom.

Skladno z določili predpisov s področja varstva pred hrupom mejne vrednosti kazalcev hrupa za območje III. stopnje varstva pred hrupom znašajo 50 dBA za kazalec nočnega hrupa (L_{noč}) in 60 dBA za kazalec celodnevne hrupa (L_{dn}).

2.5.22 VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

Skladno z določili 65. člena odloka OPN NG (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami) morajo biti gradnje in prostorske ureditve izvedene tako, da zagotavljajo pogoje za varen umik ljudi in premoženja ter zadostne prometne in delovne površine za intervencijska vozila v primeru naravne ali druge nesreče ter da upoštevajo druge predpise s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Skladno z določili 68. člena odloka OPN (varstvo pred požarom) je potrebno pri načrtovanju gradenj in prostorskih ureditev upoštevati požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov, z vplivi obstoječih in novih industrijskih objektov in tehnoloških procesov ter z možnostjo širjenja požara med posameznimi območji naselij.

Pri gradnjah objektov in pri urejanju prostora je treba upoštevati prostorske, gradbene in tehnične predpise in standarde, ki urejajo varstvo pred požarom. Za ravnanje v primeru požara je treba zagotoviti:

- odmike med objekti oziroma požarno ločitev objektov tako, da se zagotavlja ustrezne odmike od parcelnih mej in med objekti ter potrebne protipožarne ločitve,
- neovirane in varne dovoze, dostope in delovne površine za intervencijska vozila ter
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

Gradnje in ureditve v prostoru morajo omogočati dovoz do vodotokov, hidrantov in požarnih bazenov.

Obstoječe in nove urgentne poti morajo zagotavljati dostope intervencijskim vozilom.

3. OPIS IZBRANE VARIANTNE REŠITVE

Izbrana idejna rešitev predvideva umestitev nove garažne hiše na južni del zemljišč parc. št. 111/1 in 111/2, k.o. 2304 Nova Gorica, na severni strani pa ureditev zunanjih športnih igrišč (manjše nogometno igrišče, košarkaško igrišče in fitness na prostem). Na severovzhodni strani se ohranja obstoječe obračališče namenjeno kratkotrajnemu ustavljanju in dostavi otrok v šolo "Kiss and Drop". Na južni strani obračališča se ohrani tudi 13 obstoječih parkirnih mest, namenjenih potrebam uporabnikov območja. V sklopu zunanjih parkirišč predlagamo ureditev polnilnic za napajanje električnih vozil. Severni del obravnavanega območja se načrtno ne pozida in se nameni za morebitne potrebe širitve šole.

Dovoz do garažne hiše je predviden z jugovzhodne strani. Nova prometna ureditev se navezuje na obstoječe cestno omrežje preko obstoječega cestnega priključka. Uvoz in izvoz v garažno hišo se neposredno navezujeta na obstoječi priključek.

Garažna hiša je zasnovana kot kompakten pravokoten volumen tlorisnih dimenzij približno 50,9 × 30,5 m in etažnosti K + P + 1 + Terasa. Višina objekta do zgornjega roba parapeta znaša približno 7,0 m, pri čemer v navedeno višino ni vključena konstrukcija ozelenjene pergole na terasni etaži. Posamezne parkirne etaže so med seboj povezane s sistemom dvosmerne notranje klančine naklona 10%, ki omogoča kontinuirano povezavo in kroženje vozil med posameznimi nivoji. Vse etaže povezuje tudi vertikalno komunikacijsko jedro s stopniščem in osebnim dvigalom. V načrtovani garaži je skupaj predvidenih 143 PM za osebna vozila ter 8 PM za osebna vozila funkcionalno oviranih oseb.

V kleti je predvidenih 37 PM in 2 PM za funkcionalno ovirane osebe ter prostor za inštalacije.

V pritličju se poleg 32 PM in 2 PM za funkcionalno ovirane osebe nahajajo tudi javna sanitarije in kolesarnica.

V nadstropju je predvidenih 37 PM in 2 PM za funkcionalno ovirane osebe ter shramba.

Na najvišji, terasni etaži je predvidenih 37 PM in 2 PM za funkcionalno ovirane oseb. Parkirne površine in klančino bodo prekrivale ozelenjene pergole, ki predstavljajo pomemben oblikovni in ambientalni element objekta. Z vključevanjem zelenja se zmanjšuje vizualna izpostavljenost zgornje parkirne etaže ter zagotavlja mehkejši prehod med grajeno strukturo garažne hiše in zelenimi površinami v njeni neposredni okolici.

Arhitekturna zasnova temelji na enostavnem in kompaktnem volumnu. Fasadni ovoj je predviden iz perforiranih oziroma delno odprtih kortenskih fasadnih elementov, ki objektu dajejo prepoznavno arhitekturno podobo, hkrati pa omogočajo naravno prezračevanje in dnevno osvetlitev parkirnih etaž. Topli zemeljski toni kortena se vizualno povezujejo z načrtovano ozelenitvijo objekta in pergol ter prispevajo k vključevanju večjega stavbnega volumna v okoliški prostor.

Predvidena arhitekturna zasnova združuje racionalno organizacijo mirujočega prometa, ohranjanje obstoječega sistema dostopa in "Kiss and Drop", zunanjih parkirnih površin ter arhitekturno in krajinsko členitev garažne hiše, ki se zaradi uporabe naravnih materialov in ozelenitve zlije v okolico.

Objekt je temeljen na talni AB plošči. Konstrukcija objekta je skeletna armirano betonska. Objekt bo priključen na vodovodno, kanalizacijsko in električno omrežje. Zaradi načrtovane gradnje bo potrebno prestaviti toplovod, ki poteka po zemlj. parc. št. 111/1, k.o. 2304 Nova Gorica

Izbrana variantna rešitev je razvidna iz grafičnih prilog.

4. SKLADNOST REŠITVE Z DOLOČILI OPN MESTNE OBČINE NOVA GORICA

Obravnavano območje načrtovane garažne hiše Ledine se nahaja v **EUP NG-13/01**, na območju podrobnejše namenske rabe **CDi – območja centralnih dejavnosti, namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa**. Za območje veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji OPN Mestne občine Nova Gorica ter podrobni prostorski izvedbeni pogoji, določeni za predmetno EUP.

Na območjih z namensko rabo CDi so osnovne dejavnosti izobraževanje, vzgoja in šport, kot spremljajoče dejavnosti pa so dopustne tudi druge centralne dejavnosti in bivanje. OPN med dopustnimi vrstami objektov na območju CDi izrecno dopušča tudi **garažne stavbe (CC-SI 12420)**, zato je **načrtovana garažna hiša glede vrste objekta skladna z namensko rabo prostora**.

Posebni prostorski izvedbeni pogoji - PPIP za **EUP NG-13/01** določajo, da je *ves parterni prostor, razen tistega, ki ga je dovoljeno ograjevati, javni odprti prostor*. Zasnova načrtovane ureditve temu sledi z ohranjanjem javno dostopnih zunanjih, zelenih in športno-rekreacijskih površin ter njihovih medsebojnih povezav. Večji del območja ohranja funkcijo javnega odprtega prostora namenjenega izobraževanju, športu, rekreaciji in preživljanju prostega časa.

Merila za določanje velikosti objektov so opredeljena z:

- največjim dovoljenim faktorjem izrabe parcele (FI),
- največjim dovoljenim faktorjem zazidanosti parcele (FZ),
- največjim dovoljenim faktorjem gradbene prostornine na parceli (FP),
- najmanjšim dovoljenim faktorjem zelenih površin na parceli (Z),
- najmanjšim dovoljenim faktorjem odprtih javnih površin (FJP) in z
- najvišjo dovoljeno višino objektov (V).

OPN za območja z namensko rabo CDi določa največji **faktor zazidanosti FZ = 0,50**, največji **faktor izrabe FI = 2,00** ter najmanjši **faktor zelenih površin Z = 0,20**. Na gradbeni parceli je treba zagotoviti tudi najmanj 25 dreves/ha.

Velikost gradbene parcele: 7.138 m²

Zazidana površina objekta: 1.550 m²

FZ = 0,22, kar je bistveno manj od 0,50

FI = 0,43, kar je bistveno manj od 2,00*

*Pri izračunu FI je upoštevana opredelitev BTP iz OPN, po kateri se upoštevajo etaže nad nivojem terena, pri čemer se površine, obdane zgolj s parapeti, venci oziroma ograjami in brez pokritja, ne všttevajo v BTP.

Maksimalna višina objekta z OPN ni določena, je pa v prostorskih enotah, ki so bile enotno načrtovane in izgrajene in v prostorskih enotah z izraženim prepoznavnim kvalitetnim oblikovanjem, treba pri gradnji osnovnega objekta naklon strehe, material in barvo kritine, višino objekta ter smeri slemen prilagoditi enotni oziroma kakovostni podobi v prostorski enoti. Smer slemena stavb naj bo praviloma vzporedna s plastnicami nagnjenega terena. Izjema je dopustna, če se z grafično analizo okolice, ki jo mora vsebovati projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, utemelji, da postavitve stavbe upošteva ohranjeni identitetni urbanistični vzorec naselja oziroma dela naselja oziroma prevladujočo postavitve stavb.

Načrtovana garažna hiša se izvede v gradbeni liniji šolskega poslopja, ki je edini grajeni objekt v isti EUP. Oblikovno sledi volumnu osnovnošolskega poslopja, ki ima višino P+2. S svojo višino **K + P + 1 + T etaža ne presega višine šolskega poslopja**. Prav tako ne presega višine drugih obstoječih objektov v neposredni bližini (individualna stanovanjska gradnja višine P+1, P+1+M), stanovanjski bloki višine P+4. Tako kot pri šolskem poslopju, je tudi pri garaži načrtovana ravna streha. Fasade objekta bodo obložene s fasadnimi ploščami iz kortena, ki je naravno rjava oranžne barve, t.j. v podobnem odtenku kot fasada šole. Z ozelenitvijo fasad in izvedbo pergol v terasni etaži, se objekt zlije z zeleno okolico.

Zelene površine obsegajo približno 2.475 m²

Z = 0,35, kar bistveno presega zahtevani minimalni faktor Z = 0,20.

Na gradbeni parceli je treba zasaditi najmanj 18 dreves. Obstoječa drevesa se v čim večji možni meri ohranijo. Predvidena je zasaditev večjega števila dreves, kot jih predpisuje OPN.

Tudi umestitev objekta glede **odmikov** je skladna z določili OPN. Načrtovana garažna hiša je od meje sosednjih parcel odmaknjena **najmanj 5,0 m**, medtem ko 44. člen OPN za zahtevne in manj zahtevne objekte določa najmanjši odmik najbolj izpostavljenega dela novega objekta od meje sosednje parcele **4,0 m**. Predvideni odmik tako presega minimalno zahtevani odmik za **1,0 m**.

Obravnavano stavbno zemljišče je komunalno opremljeno saj ima zagotovljeno oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadne vode ter urejen dostop do javne ceste.

Objekt bo priključen na vodovodno, kanalizacijsko in elektroenergetsko omrežje, kar zagotavlja minimalno komunalno oskrbo. Priključevanje na toplovod ni potrebno, saj objekt ne bo ogrevan.

Objekt bo imel zagotovljeno mesto za zbiranje komunalnih odpadkov in bo vključen v organiziran sistem zbiranja in odvažanja komunalnih odpadkov.

Na podlagi preverjenih prostorskih kazalnikov, namenske rabe, vrste načrtovanega objekta, odmikov od parcelnih meja ter načina ohranjanja zelenih, športnih in rekreacijskih površin je predlagana ureditev garažne hiše skladna z relevantnimi določili OPN Mestne občine Nova Gorica.

Pri nadaljnjih fazah projektiranja je treba poleg navedenega upoštevati še ostale pogoje OPN, zlasti pogoje glede oblikovanja objekta, zasaditve in števila dreves, prometne ureditve, dostopov, požarne varnosti ter varstvenih režimov.

5. OCENA INVESTICIJE

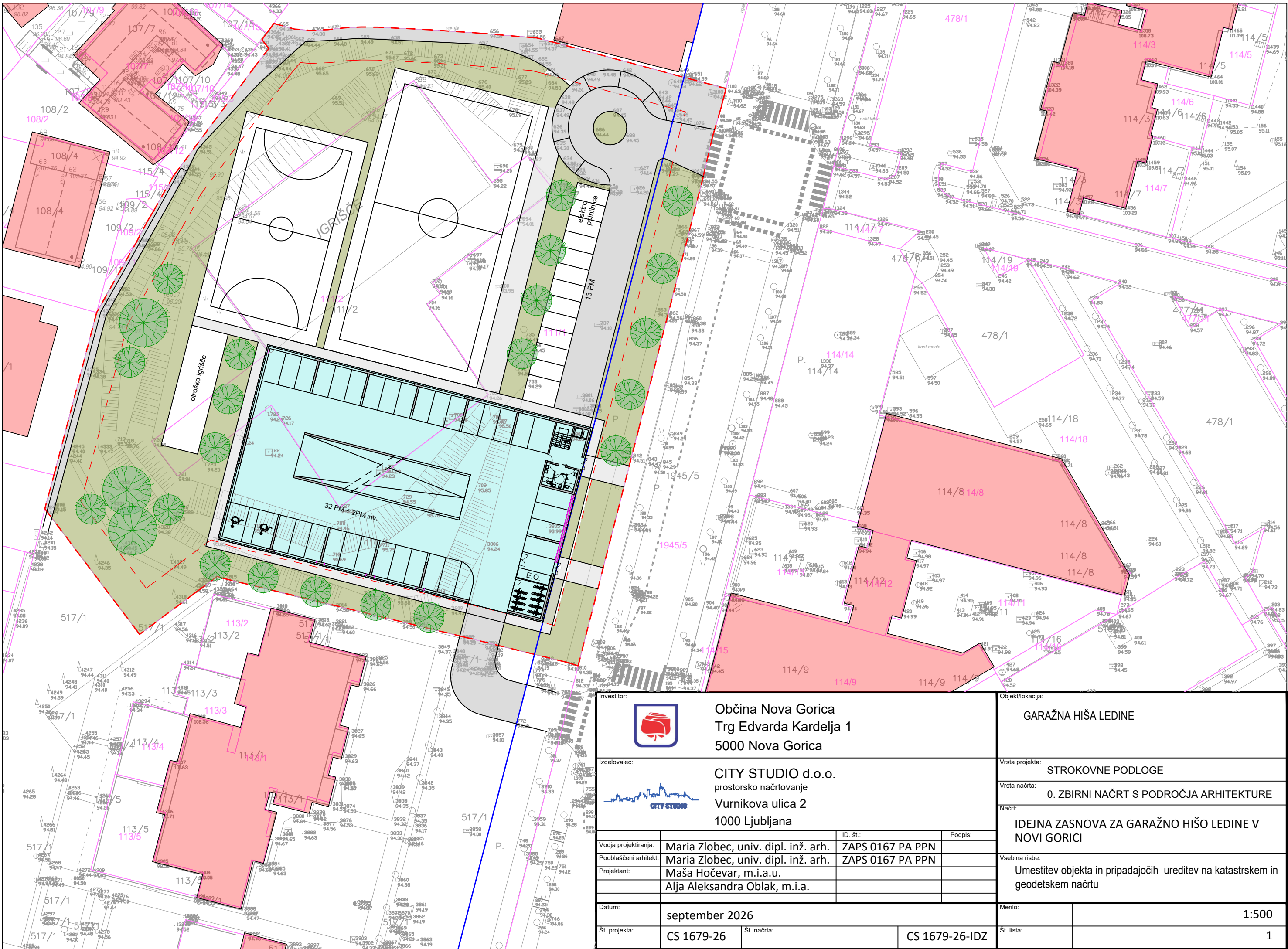
1	Rušitvena dela in dovoz na deponijo	30.000,00 EUR
2	Gradnja garažne hiše K+P+1+T velikosti cca 4.700 m ² (odprte parkirne etaže, armiranobetonske stebre, stene in plošče, klančina za vozila, običajna hidroizolacija kleti, korten fasada ter osnovna požarno-varnostna in tehnična oprema.	4.270.000,00 EUR
3	Izvedba nogometnega igrišča z naravno travo	35.000,00 EUR
4	Izvedba košarkaškega igrišča z akrilno športno prevleko, dvema košema, ograjo, lovilnimi mrežami	55.000,00 EUR
5	Prestavitev vročevoda v dolžini cca 80 m	50.000,00 EUR
6	Srednje velik fitnes na prostem (6-10 naprav)	25.000,00 EUR
7	Otroško igrišče z nekaj igrali za otroke različnih starosti	25.000,00 EUR
8	Ureditev travnatih površin (2.370 m ²)	47.400,00 EUR
9	Zasaditev drevja in grmovnic (20 visokorastlih dreves)	8.000,00 EUR
10	Ureditev tlakovanih in asfaltiranih površin (1.300 m ²)	91.000,00 EUR
11	Osvetlitev igrišč in drugih zunanjih površin	41.000,00 EUR
12	Nepredvidena dela v višini 10 %	46.800,00 EUR
SKUPAJ		4.724.200,00 EUR

Navedene cene so orientacijske narave in ne upoštevajo stroškov izdelave projektne dokumentacije, geodetskih in geomehanskih storitev, strokovnega nadzora, koordinacije in vodenja projekta, stroška komunalnega prispevka in DDV.

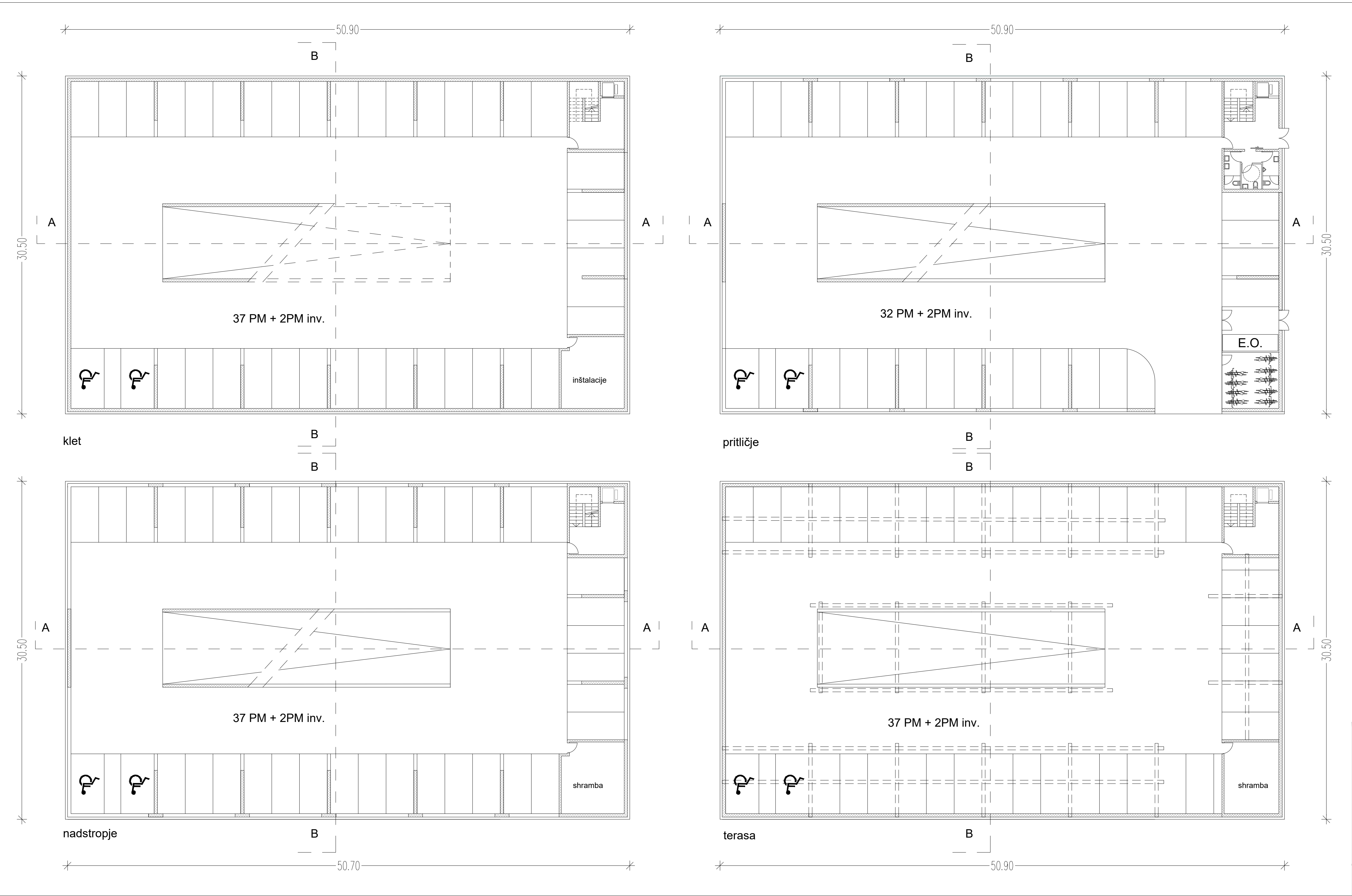
Za natančnejšo oceno investicije je potrebno izdelati projektno dokumentacijo in natančen popis.

GRAFIČNI DEL

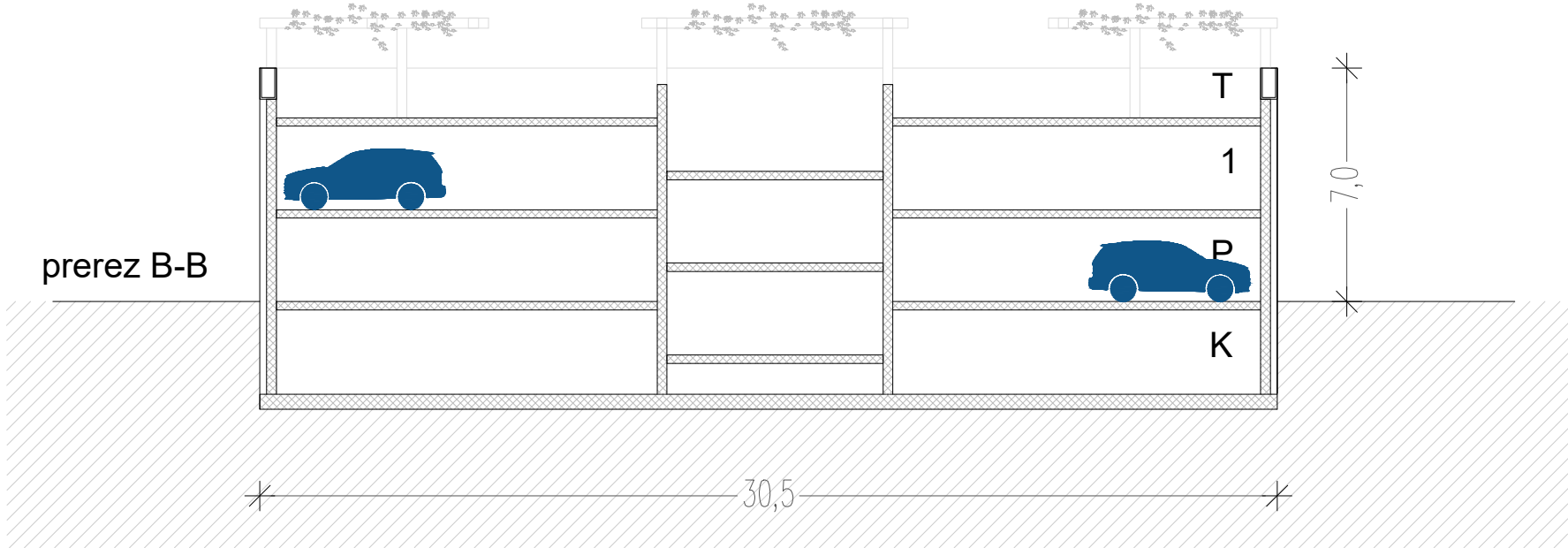
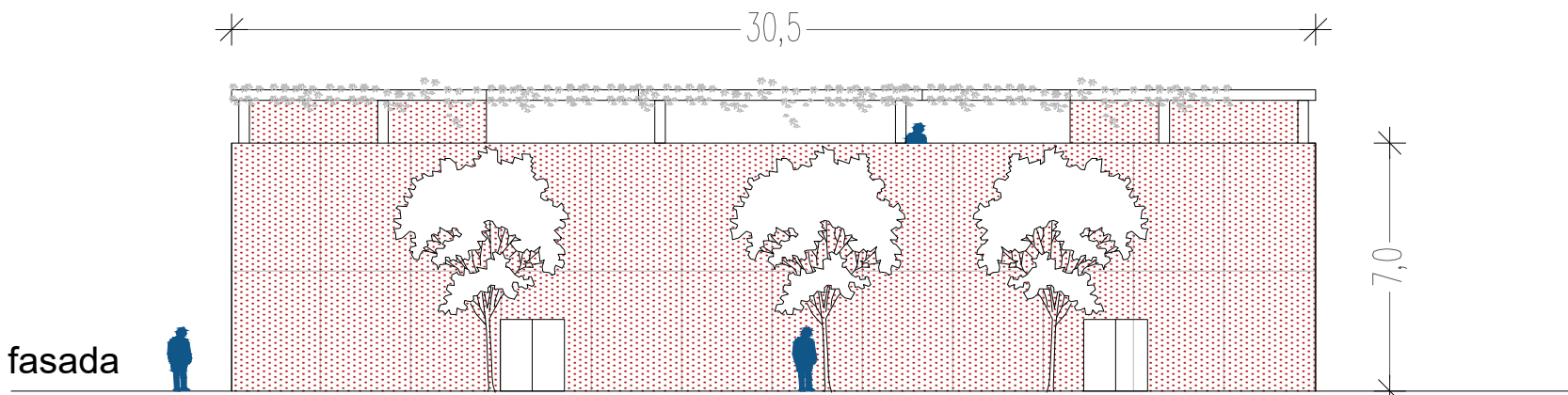
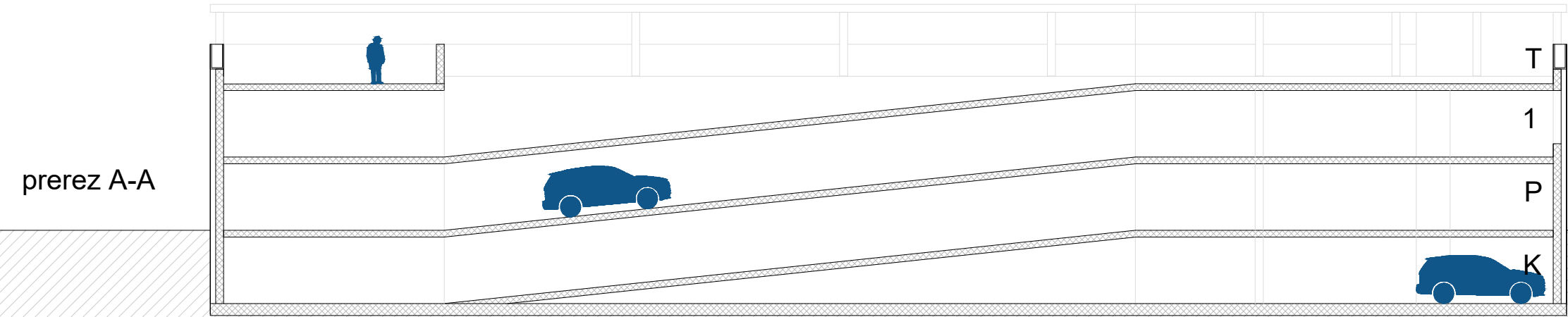
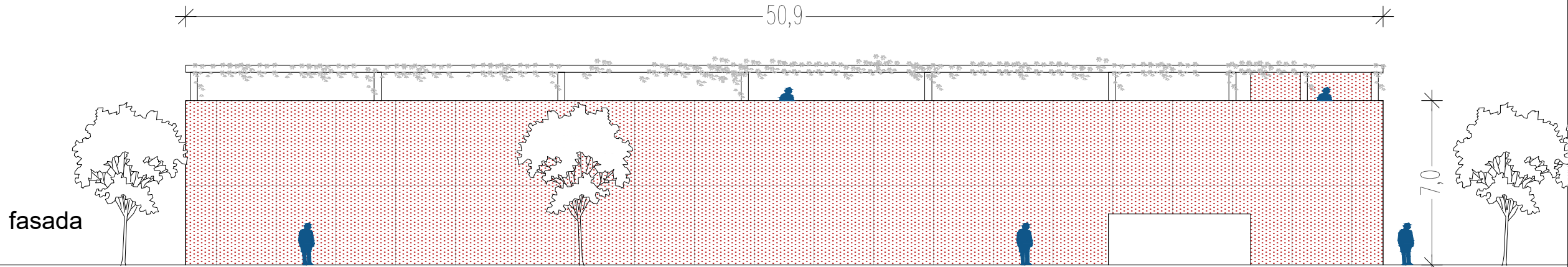
- | | | |
|---|--|-------|
| 1 | Umestitev objekta in pripadajočih ureditev na katastrskem in geodetskem načrtu | 1:500 |
| 2 | Idejna zasnova garažne hiše – tlorisi | 1:200 |
| 3 | Idejna zasnova garažne hiše – prerezi in fasade | 1:200 |
| 4 | Vizualizacija garažne hiše in okolice | |



Investitor:				Objekt/lokacija:	
 Občina Nova Gorica Trg Edvarda Kardelja 1 5000 Nova Gorica				GARAŽNA HIŠA LEDINE	
Izdelovalec:				Vrsta projekta:	
 CITY STUDIO d.o.o. prostorsko načrtovanje Vurnikova ulica 2 1000 Ljubljana				STROKOVNE PODLOGE	
				Vrsta načrta:	
				0. ZBIRNI NAČRT S PODROČJA ARHITEKTURE	
				Načrt:	
				IDEJNA ZASNOVA ZA GARAŽNO HIŠO LEDINE V NOVI GORICI	
Vodja projektiranja:		Maria Zlobec, univ. dipl. inž. arh.	ID. št.:	ZAPS 0167 PA PPN	Podpis:
Pooblaščen arhitekt:		Maria Zlobec, univ. dipl. inž. arh.	ZAPS 0167 PA PPN		
Projektant:		Maša Hočevar, m.i.a.u.			
		Alja Aleksandra Oblak, m.i.a.			
Datum:		september 2026			
Št. projekta:		CS 1679-26	Št. načrta:	CS 1679-26-IDZ	
				Merilo:	1:500
				Št. lista:	1



Investitor:  Občina Nova Gorica Trg Edvarda Kardelja 1 5000 Nova Gorica				Objektifikacije: GARAŽNA HIŠA LEDINE			
Izdelovalec:  CITY STUDIO d.o.o. prostorsko načrtovanje Vurnikova ulica 2 1000 Ljubljana				Vista projekta: STROKOVNE PODLAGE Vista načrta: 0. ZBIRNI NAČRT S PODROČJA ARHITEKTURE Načrt: IDEJNA ZASNOVA ZA GARAŽNO HIŠO LEDINE V NOVI GORICI			
Vodja projektiranja: Maria Zlobec, univ. dipl. inž. arh.		ID. št.: ZAPS 0167 PA PPN		Podpis:		Vsebinski risbe:	
Pooblaščen arhitekt: Maria Zlobec, univ. dipl. inž. arh.		ZAPS 0167 PA PPN				Idejna zasnova garažne hiše - tlorisi	
Projektant: Maša Hočevar, m.i.a.u.							
		Alja Aleksandra Oblak, m.i.a.					
Datum: september 2026				Merilo:		1:200	
Št. projekta: CS 1679-26		Št. načrta:		CS 1679-26-IDZ		Št. lista:	
						2	



Investitor:  Občina Nova Gorica Trg Edvarda Kardelja 1 5000 Nova Gorica				Objekt/lokacija: GARAŽNA HIŠA LEDINE	
Izdrevalec:  CITY STUDIO d.o.o. prostorsko načrtovanje Vurnikova ulica 2 1000 Ljubljana				Vrsta projekta: STROKOVNE PODLAGE	
Vodja projektiranja: Maria Zlobec, univ. dipl. inž. arh.				Vrsta načrta: 0. ZBIRNI NAČRT S PODROČJA ARHITEKTURE	
Pooblašeni arhitekt: Maria Zlobec, univ. dipl. inž. arh.				Načrt: IDEJNA ZASNOVA ZA GARAŽNO HIŠO LEDINE V NOVI GORICI	
Projektant: Maša Hočevvar, m.i.a.u.				Vsebinske risbe: Idejna zasnova garažne hiše - prerezi in fasade	
Datum: september 2026				Merilo: 1:200	
Št. projekta: CS 1679-26				Št. lista: 3	
ID. št.: ZAPS 0167 PA PPN				Podpis:	
Alja Aleksandra Oblak, m.i.a.					



