

# URADNE OBJAVE

URADNO GLASILO: MESTNA OBČINA NOVA GORICA, OBČINA ŠEMPETER-VRTOJBA

ŠT.: 21/2001

NOVA GORICA, 4. oktober



292

## MESTNA OBČINA NOVA GORICA

Na podlagi 39. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85 in 29/86 ter Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 44/97) in 11. člena Statuta Mestne občine Nova Gorica (Uradno glasilo, št. 6/95 in 5/96) je Mestni svet Mestne občine Nova Gorica na seji dne 26. septembra 2001 sprejel

### ODLOK

#### O 1. FAZI ZAZIDALNEGA NAČRTA OBRтна CONA SOLKAN

##### I. SPLOŠNE DOLOČBE

###### 1. člen

S tem odlokom se sprejme 1. faza zazidalnega načrta Obrtna cona Solkan, ki

##### A) Tekstualni del

- I. Povzetek usmeritev iz prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Nova Gorica
- II. Rešitve in prostorski pogoji za realizacijo načrtovanih posegov v prostor:
  1. Zazidalna situacija
    - 1.1. Opis obstoječega stanja in seznam lastnikov parcel na območju
    - 1.2. Razporeditev predvidenih objektov
      - 1.2.1. Horizontalni gabariti
      - 1.2.2. Vertikalni gabariti
      - 1.2.3. Kapacitete
      - 1.2.4. Tolerance
    - 1.3. Razporeditev, namembnost in ureditev nepozidanih površin
    - 1.4. Funkcionalne in oblikovne rešitve objektov
      - 1.4.1. Funkcionalna zemljišča objektov in njihovo urejanje
    - 1.5. Idejne rešitve komunalnih naprav z opisom zakoličbenih elementov
      - 1.5.1. Prometna ureditev
      - 1.5.2. Vodovodno in kanalizacijsko omrežje
      - 1.5.3. Elektro omrežje
      - 1.5.4. Plinsko omrežje
      - 1.5.5. Telefonsko in kabelsko omrežje
    - 1.6. Mnenja in soglasja
    - 1.7. Ocena stroškov za izvedbo 1. faze obrtne cone Solkan
    - 1.8. Etapnost izvajanja 1. faze obrtne cone Solkan.

##### B) Grafični del

Legatna območja v naselju v merilu 1:5.000

1. Katastrski načrt z obodno parcelacijo v merilu 1:1.000
2. Geodetska situacija z obodno mejo območja v merilu 1:500
3. Zazidalna situacija v merilu 1:500
4. Višinska regulacija območja z zakoličbo objektov v merilu 1:500
5. Prerezi območja 1, 2, 3 v merilu 1:200
6. Načrti komunalnih naprav:
  - Zbirni načrt komunalnih naprav v merilu 1:500,
  - Karakteristični profil komunalnih naprav v merilu 1:100,
  - Prometno tehnična situacija v merilu 1:500,
  - Vodovod in kanalizacija v merilu 1:500,

ga je investirala Mestna občina Nova Gorica in izdelal Studio TORKAR d.o.o. s sodelavci: Bea d.o.o. Nova Gorica in Geo biro d.o.o., Solkan pod številko 326 - 1 - 99 v septembru 2001.

Sestavni del 1. faze zazidalnega načrta Obrtna cona Solkan je tudi Poročilo o vplivih na okolje za 1. fazo obrtne cone Solkan, ki ga je izdelal Oikos d.o.o., Svetovanje za okolje, Domžale, marca 2000 pod številko 273-001/01.

###### 2. člen

Sestavni del odloka je Tehnično poročilo o 1. fazi zazidalnega načrta Obrtna cona Solkan. Tehnično poročilo je sestavljeno iz tekstualnega in grafičnega dela ter iz Poročila o vplivih na okolje.

- Situacija elektro omrežja v merilu 1:2.500,
- Elektro omrežje v merilu 1:500,
- Plinsko omrežje v merilu 1:500,
- Situacija telefonskega in kabelskega omrežja v merilu 1:2.500,
- Telefonsko in kabelsko omrežje v merilu 1:500.
- 8. Parcelacija v merilu 1:500

#### C) Poročilo o vplivih na okolje za 1. fazo Obrtne cone Solkan

Poročilo o vplivih na okolje za 1. fazo obrtne cone Solkan je izdelal Oikos d.o.o., Svetovanje za okolje, Domžale, marca 2000 pod številko 273-001/01.

##### II. MEJE OBMOČJA

###### 3. člen

Območje 1. faze zazidalnega načrta Obrtna cona Solkan se nahaja v celoti v katastrski občini Solkan. Območje vključuje parcele št. 1380, 1381/2, 1520/2, 1520/6, 1519/2, 2671 in dele parcel št. 1518/2, 1517/2, 1517/3, 1515/1, 1514/2, 2265/3 v skupni izmeri 22.827 m<sup>2</sup>. Meja območja poteka: na zahodu po državni meji oziroma robu parcel št. 1518/2 in 1381/2, na severu po robu parcel št. 138 in 2265/3, na vzhodu po robu parcel št. 1520/2 in 1519/2 oziroma ob železniški progi Nova Gorica - Jesenice, na jugu pa iz vogala parcele št. 1519/2 pravokotno za železniško progo do državne meje.

Komunalni priključki, ki jih je potrebno na novo izvesti do cone potekajo po sledečih parcelah: 2327/8, 1514/2, 1512/2, 2685/10, 2676, 2240/2, 2265/3, 1365/2, 1369/2, 1369/2, 1370/2, 1370/1, 2258/1, vse v k.o. Solkan.

##### III. FUNKCIJE OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADITVE

###### 4. člen

(zazidalna zasnova)

V območju je predvideno skupno 12.000 - 14.000 m<sup>2</sup> netto površin za obrtne dejavnosti in 800 m<sup>2</sup> za enodružinsko stanovanjsko gradnjo kombinirano s poslovno dejavnostjo.

Na celotnem zemljišču se zgradi:

- A. Maksimalno 14 (štirinajst) objektov višine K+P+1 (gradbene parcele št. 1-

16), osnovnega tlorisnega modula 25.30 m x 12.30 m. Znotraj nizov je možno gradbene parcele oziroma objekte združevati, izjemoma v celotnem nizu (parcele št. 1+2+3, 4+5+6, 7+8+9, 10+11+12, 14+15+16). Možno je gradbeno parcelo razdeliti na polovico, tako da je najmanjši možen objekt tlorisnega modula 10.30 m x 12.30 m.

B. 4 (štiri) stanovanjsko - poslovne hiše višine K+P+1 (gradbene parcele št. 17-20), osnovnega tlorisnega modula max. 12.00 m x 10.00 m.

C. Gradbena parcela št. 12 je predvidena za morebitni gostinski lokal višine K+P+1, izključno za potrebe cone.

Vsi objekti so lahko podkleteni. Podkletitev je fakultativna, globina podkletitve je odvisna od posameznih funkcij objektov.

Etažnost vseh objektov je K+P+1 (max. višina poslovnih objektov je 7.50 m ob kapi, če so napušči klasični, ali pa 8.00 m, če so objekti izvedeni z atiko; max. višina stanovanjskih objektov je 6.00 m ob kapi).

#### 5. člen

(dejavnosti v območju)

V območju je dopuščena fleksibilnost pri velikosti objektov in možnem združevanju parcel znotraj posameznih nizov. Dejavnosti, ki so nesporejmljive oziroma priporočljive za obravnavano območje so po šifrah Standardne klasifikacije navedene pod posameznim elementom okolja (zrak, voda, tla, hrup), v tabeli I Poročila o vplivih na okolje. Dejavnosti, ki so v tabeli označene za nesporejmljive, se v coni ne smejo locirati. Za dejavnosti, ki so označene za manj sprejemljive, je v lokacijskem postopku potrebna dodatna presoja vplivov na okolje.

#### 6. člen

(zunanja ureditev)

Posamezne parcele so lahko ograjene z žično ograjo višine max 2.00 m.

Okolico objektov, ki ne potrebujejo zunanjih funkcionalnih površin, je potrebno maksimalno ozeleniti z avtohtonim drevjem in grmovnicami.

#### 7. člen

(višinska regulacija območja)

Kota pritličja objektov je praviloma višja od priključka na cestno omrežje. Kote pritličja objektov na gradbenih parcelah, ki se priključujejo sekundarne ceste, so v intervalu od 92,70 m - 93,70 m nadmorske višine.

Kota pritličja podkletenih objektov je zaradi lažje izvedbe dostopne klančine v klet lahko višja od določenih.

#### 8. člen

(oblikovanje objektov)

Tipologija objektov je sestavni del Tehničnega poročila o 1.fazi zazidalnega načrta Obrtna cona Solkan.

Strehe objektov so dvokapnice ali enokapnice v blagem naklonu z napuščem ali atiko. Fasade so lahko klasične (zidane in ometane) ali pa iz prefabriciranih betonskih ali kakšnih drugih elementov. Štirje poslovno-stanovanjski objekti so oblikovno podrejeni tipični stanovanjski pozidavi v okolici. Streha je lahko večkapna, krita z opečno kritino.

### IV. POGOJI KOMUNALNEGA UREJANJA

#### 9. člen

(cestno omrežje)

Cestno omrežje opredeljuje tudi mrežo ostalih komunalnih naprav, ki so v cesti (kanalizacija in vodovod v medsebojnem min. oddaljenosti 3.00 m) in ostalih, ki so v pasu ob cesti (elektrika, plin, telefon, kabelska TV).

Glavna cestna navezava za tovrni promet je na Cesto IX. korpusa po obstoječem priključku, cestni priključek po Veliki poti pa bo namenjen prometu z osebnimi vozili in za intervencijo.

V območju poteka primarna cesta vzporedno z železniško progo. Pravokotno na primarno cesto pa potekata dve sekundarni cesti, ki sta povezani v krožno zanko. Širina cest je 6.00 m tako, da je možen promet s težkimi tovornjaki.

#### 10. člen

(mirujoči promet in dostava, peš in kolesarski promet)

Mirujoči promet je urejen z javnimi parkirišči, dostopnimi neposredno iz sekundarnih cest. Parkirna mesta so zasajena z avtohtonimi drevesi. Parkiranje je možno tudi v okviru gradbenih parcel.

Smer možnih dostopov do objektov je le nakazana, rešitve so odvisne od zasnove posameznih objektov in njihove zunanje ureditve.

V kompleksu je predviden enostranski pločnik za pešce širine 1.20 m in kolesarska steza širine 2.00 m v pasu med železnico in cesto.

#### 11. člen

(kanalizacija)

V območju bo izveden ločen kanalizacijski sistem. Fekalna in meteorna kanalizacija sta predvideni v trasi cestnega omrežja.

Meteorne vode se odvajajo po sekundarnih kanalih v območju in odvedejo v obstoječi meteorni kanal, ki poteka od

podvoza vzporedno z železniško progo proti Soči.

Fekalne vode se odvedejo po sekundarnih kanalih v obratni smeri od meteornih do predvidenega črpališča in po tlačnem vodu do obstoječega revizijskega jaška na Cesti IX korpusa. Fekalno kanalizacijo se vodi s prečrpavanjem pod železniško progo in čez zemljišče bivše karavle do obstoječe kanalizacije ob Cesti IX. korpusa.

Odvodnja cestnega omrežja in zunanjih tlakovanih površin se omogoči preko cestnih požiralnikov s peskolovi, ki se priključijo na meteorne kanale.

#### 12. člen

(vodovod)

Območje bo navezано na obstoječe vodovodno omrežje, in sicer po Veliki poti na severu in po cestnem priključku na Cesto XI. korpusa na jugu. Vodovod poteka na nasprotni strani od fekalne kanalizacije v oddaljenosti 1.00 m od robnika ceste. Križanja s fekalnim kanalom se zaščiti z dodatno cevjo.

Na trasi cevovoda so nameščeni v razmaku 80.00 m nadzemni požarni hidranti preseka 80 mm, ki služijo zunanji požarni zaščiti območja. Minimalna dimenzija cevi za oskrbo požarnih hidratov je presek 100 mm.

#### 13. člen

(elektroenergetsko omrežje in javna razsvetljava)

Za napajanje območja z električno energijo bo izvedena nova transformatorska postaja (TP) v bližini hidrarne Solkanske industrije apna.

Predvidena je postavitve enega podzemnega Al kabla in posebej enega kabla za morebitno stanovanjsko pozidavo severno od cone. Trase električnih razvodov potekajo po trasi cestnega omrežja in cestnih priključkov posamezne gradbene parcele.

Kabelski razvod bo koncipiran tako, da je možna časovna in prostorska neodvisnost gradnje posameznih objektov. V času gradnje bo možno namesto priključkov objektov izvesti priključke gradbiščnih omarič.

Za celo območje je predvidena javna razsvetljava. Razvod podzemnega kabla za potrebe javne razsvetljave je usklajen s potekom nizkonapetostnega omrežja. Omrežje javne razsvetljave bo izvedeno istočasno z elektroenergetskim omrežjem.

#### 14. člen

(plinovodno omrežje)

Območje bo navezано na distribucijsko plinovodno omrežje po Veliki poti. Ob izgradnji bo treba pri prečkanju in vzporednem poteku z ostalimi podzemnimi komunalnimi napravami upoštevati vse predpisane oddaljenosti oziroma zaščitne ukrepe.

#### **15. člen**

(telekomunikacijsko omrežje)

Telefonsko omrežje bo izvedeno v kabelski kanalizaciji. Območje bo navezано na obstoječo kabelsko kanalizacijo.

#### **16. člen**

(omrežje KTV)

Kabelsko omrežje (KTV) območja bo priključeno na mestno KTV omrežje. Kabelsko omrežje bo izvedeno v kabelski kanalizaciji.

#### **17. člen**

(ravnanje z odpadki)

Štiri stanovanjske hiše imajo skupne 1100 l zabojnike za odpadke, ki so locirani na odcepu k obstoječim hišam ob Veliki poti.

Ostali objekti imajo lastne 1100 l zabojnike znotraj gradbenih parcel. Njihovo število in namembnost je odvisna od posameznih dejavnosti in količin odpadkov, ki jih proizvajajo.

### **V. REŠITVE IN POGOJI ZA VAROVANJE OKOLJA**

#### **18. člen**

Ukrepe za varovanje okolja določa Poročilo o vplivih na okolje za I. fazo obrtne cone Solkan.

#### **19. člen**

Intervencijski promet je omogočen do vseh objektov. V kompleksu je predvidena izgradnja vodovodnega omrežja z namestitvijo ustreznega števila nadzemnih požarnih hidrantov.

### **VI. ETAPNOST IZVEDBE POSEGA IN TOLERANCE**

#### **20. člen**

Komunalna oprema območja se v celoti izvede v enem posegu. Posamezni objekti ali nizi objektov pa se gradijo lahko postopoma.

#### **21. člen**

Dopustna toleranca usklajene višinske regulacije celotnega območja (cestnega omrežja in objektov) je  $\pm 0.50$  m.

Dopustne tolerance pri gradnji vseh objektov so  $\pm 10\%$ , razen tam kjer je posebej drugače določeno.

### **VII. OBVEZNOSTI INVESTITORJA**

#### **22. člen**

Investitor je dolžan dokončno komunalno opremiti celotno območje v skladu z podanimi rešitvami (javne površine-cestne, pešpoti, skupne zelenice in utrjene površine) predhodno ali istočasno z izgradnjo objektov.

Objekte za trg bo investitor zgradil najmanj do tretje gradbene faze.

Zunanje ureditve na gradbenih parcelah niso obveznost investitorja.

### **VIII. KONČNE DOLOČBE**

#### **23. člen**

I. faza zazidalnega načrta Obrtna cona Solkan je na vpogled občanom, organizacijam in skupnostim na Oddelku za okolje in prostor Mestne občine Nova Gorica.

#### **24. člen**

Nadzor nad izvajanjem I. faze zazidalnega načrta Obrtna cona Solkan opravlja Inšpektorat RS za okolje in prostor pri Ministrstvu za okolje in prostor.

#### **25. člen**

Ta odlok začne veljati 15. dan (petnajsti dan) po objavi v Uradnih objavah.

Številka: 350-05-2/00

Nova Gorica, dne 26. septembra 2001

**ŽUPAN**

Črtomir Špacapan