

vrsta dokumentacije:

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

ime dokumentacije:

gradnje in ureditve Ralux d.o.o. v Ravnici

identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: **2499**

lokacija:

**Mestna občina Nova Gorica, naselje Ravnica
p. št. 126/9, 128/2, del 126/1, del 128/1, del 126/10 in del 128/3 k.o. 2301 Ravnica
(znotraj enote urejanja prostora RA 03/02 SSe)**

investitor:

Ralux d.o.o.
Ravnica 9s
5251 Grgar

izdelovalec:

Studio Črta, arhitekt Blanka Šuler s.p.
Ulica tolminskih puntarjev 4
5000 Nova Gorica



odgovorna oseba izdelovalca:

Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh.

.....
(žig in podpis odgovorne osebe)

odgovorna prostorska načrtovalka:

Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh.
tel. 041 640 213, blanka.suler@siol.net

identifikacijska številka:

PA PPN ZAPS 0158

.....
(podpis, osebni žig)

BLANKA ŠULER

UNIV.DIPL.INŽ.ARH.
PODBLAŠČENA ARHITEKTKA,
PODBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA.....

PA PPN ZAPS 0158

številka dokumentacije:

LP 02/2021

kraj in datum izdelave dokumentacije:

Nova Gorica, januar 2021, april 2021

številka izvoda:

I. BESEDILO ELABORATA

- 1. Namen lokacijske preveritve**
 - 2. Zakonske podlage lokacijske preveritve**
 - 3. Predhodni pogoji**
 - 4. Prostorski akti in že izvedene lokacijske preveritve**
 - 5. Izvorno območje lokacijske preveritve**
 - 6. Območje lokacijske preveritve**
 - 7. Opis gradbenega namena**
 - 7.1. Opis dejavnosti in razvoja družbe Ralux d.o.o. ter obstoječega stanja objektov in površin
 - 7.2. Programi začasne ureditve
 - 7.3. Možnost priključevanja na GJI
 - 7.4. Varovanja in omejitve, seznam nosilcev urejanja prostora
 - 8. Namenska raba in začasna ureditev**
 - 9. Predlog podrobnih prostorskih ureditvenih pogojev**
 - 9.1. Dejavnosti
 - 9.2. Objekti
 - 9.3. Vrste gradenj
 - 9.4. Lega, odmiki, zelene površine
 - 9.5. Ukrepi za zmanjšanje vizualne izpostavljenosti grajenih struktur
 - 9.6. Oblikovanje in velikost
 - 9.7. Priključevanje na GJI
 - 10. Predlog časa izvajanja začasne rabe**
 - 11. Obrazložitev usklajenosti elaborata s pogoji iz ZUreP-2**
 - 11.1. Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine
 - 11.2. Omogočanje izvedbe trajno načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor na območju LP
 - 11.3. Možnost pozidave sosednjih zemljišč
 - 11.4. Komunalna oprema na območju
 - 11.5. Pravni režimi
 - 12. Podrobna utemeljitev namena lokacijske preveritve**
 - 13. Seznam podatkovnih virov in druge uporabljene dokumentacije**
-

II. GRAFIČNI DEL V VEKTORSKI OBLIKI (samo v elektronskem zapisu na zgoščenki)

- območje lokacijske preveritve
- izvorno območje za lokacijsko preveritev
- izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve

I. BESEDILO ELABORATA

1. Namen lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev je predvidena kot instrument dopuščanja začasne rabe prostora, za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč, ki niso v uporabi.

Gre za ureditev začasnih stavb in površin za potrebe ustrežnejšega funkcioniranja proizvodnega objekta v naselju Ravnica na območju Mestne občine Nova Gorica. Določila OPN ne dopuščajo potrebnih gradenj in ureditev, zato se je investitor odločil za preverjanje možnosti dopustitve začasne rabe skozi postopek lokacijske preveritve.

2. Zakonske podlage lokacijske preveritve

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) – **ZUreP-2**, 130. člen - omogočanje začasne rabe prostora.

3. Predhodni pogoji

Mestna občina Nova Gorica ima sprejet Odlok o določitvi nadomestila stroškov lokacijske preveritve v Mestni občini Nova Gorica (Ur. l. RS št. 65/2018).

4. Prostorski akti in že izvedene lokacijske preveritve

Občinski prostorski načrt Mestne občine Nova Gorica (Ur. l. RS št. 13/2018-uradno prečiščeno besedilo, 30/2018, 31/2020) – OPN.

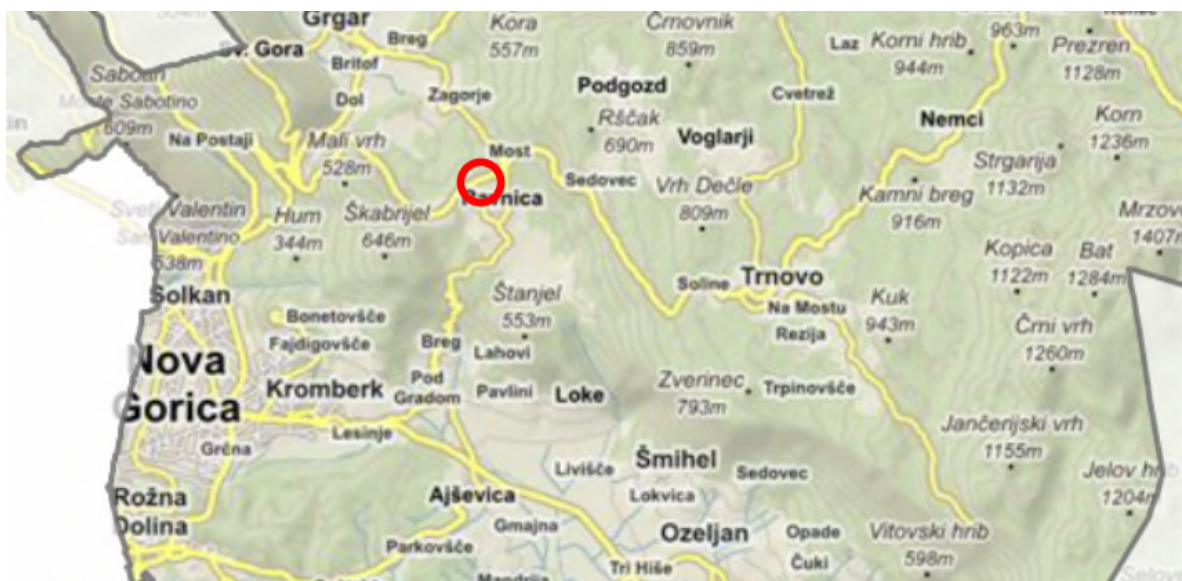
Elaborat lokacijske preveritve se nanaša na enoto urejanja prostora RA-03/02 SSe.

Predhodno izvedene lokacijske preveritve na območju enote RA-03: /

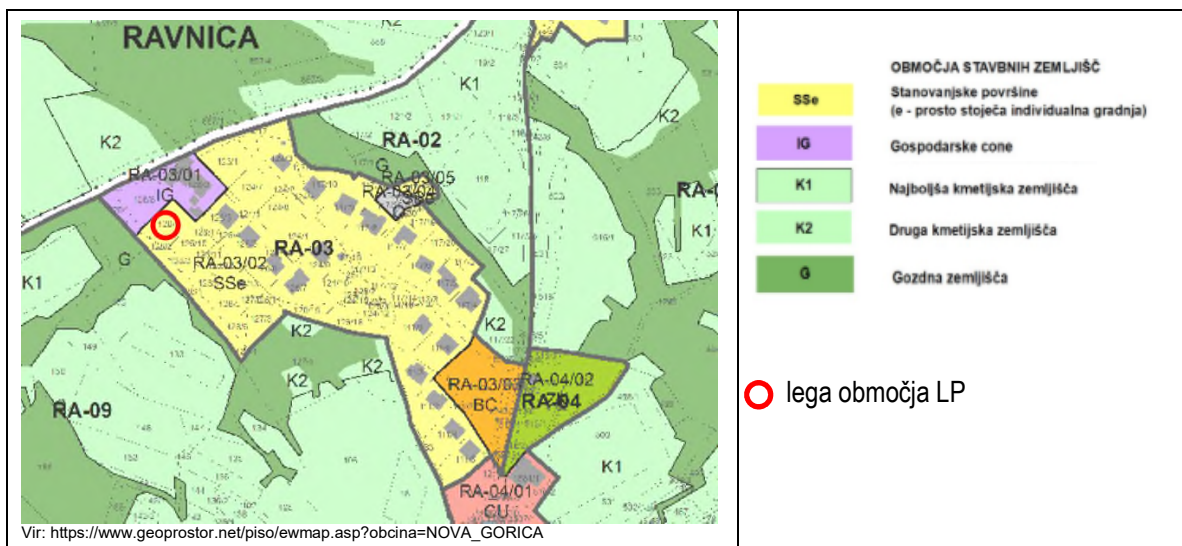
5. Izvorno območje lokacijske preveritve

Izvorno območje lokacijske preveritve je enota urejanja prostora **RA 03/02**, ki predstavlja stanovanjsko sosesko novejšega del naselja Ravnica severno od starega vaškega jedra. Gre za pretežno pozidano površino prostostoječe enodružinske gradnje. Izvorno območje meji na manjšo gospodarsko cono ob državni cesti, kjer se nahajajo objekti in površine družbe Ralux d.o.o..

Lego na območju Mestne občine Nova Gorica prikazuje spodnja slika.



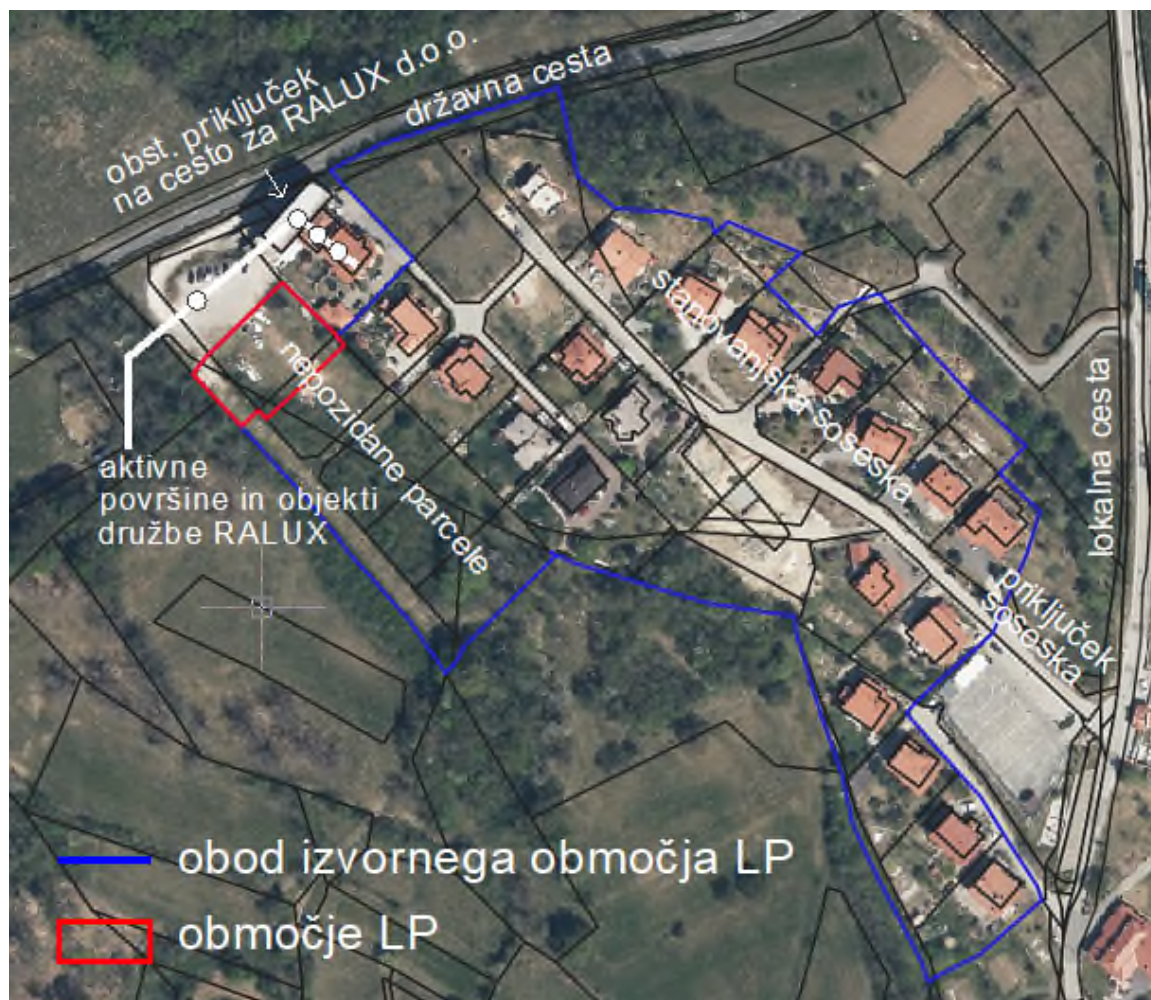
Vir: https://www.geoprosor.net/piso/ewmap.asp?obcina=NOVA_GORICA



Podrobnejša namenska raba izvornega območja: SSe – prostostoječa individualna gradnja.

Stavbe enodružinskih hiš so preko ulic dostopne z lokalne ceste, ki od državne ceste vodi do starega jedra naselja in naprej proti naselju Kromberk.

Površine in objekti v uporabi družbe Ralux d.o.o., ki potrebujejo omogočitev začasne rabe, se nahajajo ob robu oboda izvornega območja in imajo urejen priključek na državno cesto, dostop je možen tudi s strani stanovanjske soseske, vendar se zaradi vožnje skozi sosesko in ozkih delov ulic za potrebe proizvodnje ne uporablja.



6. Območje lokacijske preveritve (območje LP)

Območje LP je površina parcel št. 126/9, 128/2, dela p. št. 126/1, dela p. št. 128/1, dela p. št. 126/10 in dela p. št. 128/3, vse k.o. 2301 Ravnica. Meri približno 1230m².

Površina, **namenjena začasni rabi** je površina parcel št. 126/9 in 128/2 ter dela p. št. 126/1 in p. št. 128/1, vse k.o. 2301 Ravnica. Meri približno 1082m². 4-metrski pas SZ dela parcel št. 126/10 in 128/3 k.o. Ravnica je **namenjen izvedbi v elaboratu predvidenih ukrepov** za zmanjšanje vizualne izpostavljenosti predvidenih grajenih struktur. Pas je zaradi izvedljivosti vključen v območje LP. Parcela št. 126/17 k.o. Ravnica se nahaja ob robu območja LP, široka je cca 40cm, zaradi majhne širine in lege ob sosednji parceli je za izvedbo ukrepa zasaditve neuporabna, zato v območje LP ni vključena.



Vir: <https://egp.gu.gov.si/egp/>



Prikaz parcele št. 126/17 k.o. Ravnica



pogled z JZ na površina in objekte Ralux d.o.o. (foto: arhiv družbe Ralux d.o.o.)



7. Opis gradbenega namena

7.1. Opis dejavnosti in razvoja družbe Ralux d.o.o. ter obstoječega stanja objektov in površin

Družba Ralux d.o.o. je družinsko podjetje. Ukvarja se s proizvodnjo senčil. Začetek proizvodnje datira v leto 1990, proizvodnja se je takrat odvijala v delavnici v starem strnjenem delu naselja Ravnica. V letu 1993 je družina dejavnost preselila v kletne prostore novozgrajene hiše v novem delu naselja. Proizvodnja se je kasneje razširila v dodaten prizidek. V letu 2007 je bila zgrajena nova 4 etažna proizvodna stavba, v kateri so urejeni proizvodni, skladiščni in upravni prostori družbe, proizvodnja pa še vedno poteka tudi v kletni etaži stanovanjske hiše in v prizidku hiše.

Družba je tesno povezana z lokalnim okoljem, zaposleni prihajajo tako iz Ravnice kot tudi iz širše okolice: Nove Gorice, Trnovske in Banjske planote, Kala nad Kanalom, Kanalske doline, Goriških Brd, Šempetra pri Gorici, Vrtojbe in Vipavske doline. Sodeluje s Šolskim centrom Nova Gorica, od koder dijaki prihajajo na prakso, nekaj od njih pa je v družbi dobilo zaposlitev.

Trenutno je v družbi 12 zaposlenih, stalno sodelovanje je vzpostavljeno s 4 pogodbeniki.

Proizvodni objekti in površine so umeščeni v brežino ob državni cesti, zato je organizacija dostave in manipulacije zahtevna. Glavna stavba ima 4 etaže:

- pritličje (vkopano v teren, razen na strani državne ceste) s prostori šivalnice
- 1. nadstropje (vkopano v teren, razen na strani državne ceste) s proizvodnjo in skladiščem za t.i. »notranji« program (dimenzijsko manj zahtevni izdelki),
- 2. nadstropje s proizvodnjo in skladiščem za »zunani program«. Ta etaža je dostopna z dvorišča, ki se uporablja tudi kot parkirišče.
- 3. nadstropje: uprava družbe.

Priključek na državno cesto je urejen na nivoju pritlične etaže, dostop do skladišča in proizvodnih prostorov v 2. nadstropju poteka od priključka v vzpenjajočem se loku do dvorišča z vhodom v 2. nadstropje. Višinska razlika med priključkom na državno cesto in koto zgornjega dvorišča je približno 5m (teren dvorišča je raven). Dostop do objektov je urejen tudi s severovzhoda, vendar je zaradi poteka skozi stanovanjsko sosesko in ožine poti ta dostop neprimeren za promet s tovornimi vozili.

Dostava se opravlja s tovornimi vozili zmogljivosti do 7t.

Za ureditev dostopa in dvorišča je v izdelavi je dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja, dostop in dvorišče se nahajata v okviru podrobnejše namenske rabe IG – gospodarske cone. V dokumentaciji bo upoštevana tudi postavitev začasnih objektov in začasna ureditev površin, ki je predmet lokacijske preveritve.

Rešitev dostopa in dvorišča vpliva na pogoje za ureditev terena na območju LP, saj bodočasne gradnje in ureditve na območju LP prilagojene višinskim kotam in ureditvam predvidenega dvorišča.

7.2. Programi začasne ureditve

Zaradi velikega povpraševanja po izdelkih družbe Ralux d.o.o. prihaja do problemov pri skladiščenju materiala in manipulacije z materialom. Ker ni primerne in primerno dostopnega prostora se material skladišči na dvorišču, zaradi neurejenega dvorišča se manipulacija opravlja ročno, pri čemer so delavci in tudi material izpostavljeni vremenskim vplivom.

Za nemoten potek dela družba Ralux d.o.o. potrebuje večji pred vremenskimi vplivi zaščiten prostor - stavbo oz. stavbe okvirnih tlorskih dimenzij 20mx20m, kamor bi dovažali materiale, vršili odpremo in ki bi služili tudi kot garaža za transportna in delovna vozila. Za umestitev opisane stavbe v okviru površine dvorišča ni dovolj prostora, saj dvorišče (okvirne dimenzije obst. dvorišča 22mX 33m) služi tudi kot parkirišče ter dostop do zgornjih dveh etaž stavbe.

Potrebna bo tudi ureditev površin ob začasni stavbi/stavbah in sicer tako, da bodo programi začasne rabe funkcionalno in dimenzijsko prilagojeni rešitvi dostopa in dvorišča (predvidena nasutja oziroma nižanja terena, podporni zidovi).

V lasti družbe oziroma članov družine je tudi velika večina nepozidanih stavbnih zemljišč, ki se nizajo od dvorišča proti JV. Zato se zdi območje LP, ki meji na JV rob dvorišča, logična izbira za umeščanje dodatne stavbe oziroma ureditev dodatnih površin.

Vendar pa območje LP nima ustrezne namenske rabe, ki bi omogočala umestitev opisanega programa. Zato je bila s strani družbe Ralux d.o.o. na Mestno občino Nova Gorica podana pobuda za spremembo podrobnejše namenske rabe p. št. 126/9, 128/2 pripadajočih delov parcel št. 126/1 in 128/1 k.o. Ravnica. Mestna občina Nova Gorica je do pobude zavzela pozitivno stališče in predlagano spremembo podrobnejše namenske rabe vključila v postopek sprememb in dopolnitev OPN, ki je v fazi izdelave osnutka. Postopek bo predvidoma zahteval vsaj 2 leti, zato družba potrebuje možnost začasne uporabe zemljišč. V kolikor pobuda ne bo pozitivno rešena, bo potrebno poiskati drugo stalno rešitev za nastalo prostorsko stisko.

7.3. Možnost priključevanja na GJI

Začasne gradnje in ureditve potrebujejo ustrezen dostop s priključkom na javno cesto, ureditev odvodnjavanja meteornih vod ter NN napajanje.

dostop

Za potrebe začasnega objekta je predvidena uporaba dostopa, ki se bo uredil skladno z dokumentacijo v izdelavi. Predvidena je v ureditev dvorišča, parkirišč, gradnja podpornih zidov, ureditev odvodnjavanja. Dostop bo potekal preko p. št. 126/2, 126/18, 126/8 in 126/1 k.o. Ravnica, priključek na državno cesto je urejen. Naštete parcele so vse v lasti investitorja in imajo podrobnejšo namensko rabo IG – gospodarske cone.

Za priključek na državno cesto, gradnjo podpornih zidov, gradnjo osnovne proizvodne stavbe (v projektni dokumentaciji imenovana kot »dozidava poslovno-proizvodnega objekta«) in ureditev pripadajočih priključkov oziroma komunalne opreme je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje (Upravna enota Nova Gorica, št. 351-491/2005-7-10, datum 11. 11. 2005) in uporabno dovoljenje (Upravna enota Nova Gorica, št. 351-335/2007-7-7, datum 28. 6. 2007)

Dostop do dvorišča in dvorišče v dokumentaciji nista bila obdelana. Izdelana idejna rešitev za ureditev dostopa in dvorišča je ena od podlag za izdelavo elaborata lokacijske preveritve.

odpadne vode

Obstoječe stavbe in površine družbe Ralux d.o.o. imajo skladno z uporabnim dovoljenjem urejen odvod meteornih vod pod državno cesto na teren severno od državne ceste, kjer ponikajo.

Meteorne vode s strešine začasnega objekta/objektov in ureditev bo možno speljati bodisi v sistem odvodnje novourejenega dvorišča ali pa ponikanje urediti na dodatni lokaciji.

NN priključek

Za potrebe začasnega objekta/objektov in ureditev je predvidena navezava na NN priključek proizvodne stavbe.

7.4. Varovanja in omejitve, seznam nosilcev urejanja prostora

- varovalni pas voda elektronskih komunikacij. Varovalni pas: 3m od osi skrajnega voda.
- varovalni pas fekalne kanalizacije. Varovalni pas: 3m od osi skrajnega voda. Grafični potek vodov in javno dostopnih pregledovalnikov ni evidentiran, potek je razviden iz služnosti, zapisane v zemljiško knjižnih izpiskih in na območju LP tangira parceli št. 126/1 in 128/1 k.o. Ravnica.
- vodovarstveno območje Mrzlek, ožji varstveni pas. Opredeljeno v Odloku o določitvi varstvenih pasov in ukrepov za zavarovanje vodnega zajetja Mrzlek ob Soči pri Novi Gorici (Uradno glasilo občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin št. 7/1984, 14/1987).



Vir: https://www.geoprostor.net/piso/print_locinfo.asp?eprm=2996E37982A282DA8178B310BA236061

- seznam nosilcev urejanja prostora

področje	upravljavec
varovalni pas TK voda	Telekom d.d., Kromberk, Cesta 25. junija 1 P, 5000 Nova Gorica
varovalni pas kanalizacije	Vodovodi in kanalizacija d.d., Cesta 25. Junija 1b, 5000 Nova Gorica
vodovarstveno območje	RS, Direkcija RS za vode, Urad za upravljanje z vodami, Sektor območja Soče, Cankarjeva ulica 62, 5000 Nova Gorica

8. Namenska raba in začasna ureditev

Območje LP ima podrobnejšo namensko rabo **SSe** - območja stanovanjske prostostoječe individualne gradnje, določila OPN na taki podrobnejši namenski rabi ne dopuščajo gradnje skladišč ali garaž za potrebe proizvodnih stavb in tudi ne izvajanja proizvodne dejavnosti, prometa in skladiščenja (76. člen OPN). Naštete dejavnosti so v OPN za podrobnejšo namensko rabe SSe opredeljene kot izključujoče.

Potrebne gradnje in ureditve na način trajne rešitve torej glede na določila OPN niso dopustne.

Predvidena začasna raba pomeni smotrno uporabo trenutno neuporabljane površine, izpolnjuje pogoje iz drugega odstavka 130. člena ZUreP-2, kar je obrazloženo v nadaljevanju (točka 11).

OPN za območje LP ne določa prostorskih izvedbenih pogojev za začasno rabo, zato so le-ti predlagani v tem elaboratu oziroma bodo določeni v postopku lokacijske preveritve.

9. Predlog podrobnih prostorskih ureditvenih pogojev

9.1. dejavnosti

Dejavnosti so klasificirane v Uredbi o standardni klasifikaciji dejavnosti (Ur. l. RS št. 69/07 in 17/08) - Uredba. OPN v 41. členu podaja poenostavljena poimenovanja dejavnosti.

Predlagani prostorski izvedbeni pogoji:

- dopusti se dejavnost skladiščenja (52.100) in obratovanje parkirnih prostorov ali garaž (52.210).

9.2. objekti

Vrste objektov so opredeljene v Uredbi o razvrščanju objektov (Ur. l. RS št. 37/18) - Uredba.

Predlagani prostorski izvedbeni pogoji.

Dopustna je gradnja naslednjih vrst objektov (v oklepaju navedena šifra oddelka iz Uredbe):

- garažne stavbe (12420)
- rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe (12520): samo skladiščne stavbe in pokrite skladiščne površine
- druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (12740): samo nadstrešnice
- samostojna parkirišča (21122)
- drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje (24205): samo ograje, ograje za zaščito pred hrupom in oporni zidovi
- nasipi (31110)
- izkop in odkopi (31120)
- utrjene površine (31130)
- utrjene brežine (31140)
- objekti za oglaševanje in informacijski panoji (32130): samo za lastne potrebe

ter ne glede na šifro v prilogi Uredbe:

- objekti in naprave gospodarske javne infrastrukture ter priključki nanje.

9.3. vrste gradenj

Vrste gradenj so definirane v Gradbenem zakonu (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr. in 65/20).

Predlagani prostorski izvedbeni pogoji:

- dopusti se vse vrste gradenj
- spremembe namembnosti so možne le za potrebe izvajanja dopustnih dejavnosti iz točke 9.1.

Obrazložitev: v času po izgradnji prvega začasnega objekta/objektov do konca roka začasnih ureditev lahko pride do potrebe po rekonstrukciji, odstranitvi, prizidavi, spremembi namembnosti.

9.4. lega, odmiki, zelene površine

Predlagani prostorski izvedbeni pogoji:

Opredele se **maksimalna površina pozidave**. Površina je opredeljena z minimalnimi odmiki od parcelnih mej in sicer:

- Odmik stavb od p. št. 126/10 in 128/3 vsaj 4m.
Obrazložitev: to je predpisan minimalni odmik za zahtevne in manj zahtevne stavbe v OPN.
- Odmik stavb in tlakovanih površin od p. št. 126/2 vsaj 8m, v tem delu je potrebno ohraniti zeleno površino v pasu med obstoječo garažo in zazidljivo površino
Obrazložitev: na tem delu se že nahaja zelena površina, teren se v obliki nižje brežine spusti v smeri proti predvideni zazidljivi površini spusti za pribl. 1,5m. To so zelene površine parcele v približni izmeri 200m², kar znaša cca 22% območja LP in odgovarja procentu zahtevanih zelenih površin za podrobnejšo namensko rabo IG v OPN (FZP min. 0,2).
- Odmik stavb od p. št. 126/1 in 128/1: dopustna gradnja tik ob parcelni meji.
Obrazložitev: širina nakazane poti, sestavljene iz p. št. 126/1 in 128/1 je ob meji z območjem LP dovolj široka, da omogoča bankino širine 1m, vozišče širine 5m in pločnik širine 1,5 – 2m, pri čemer je

potreba po pločniku vprašljiva, saj bi bil zaradi preozkih parcel katastrsko nakazane poti brez povezave do osrednjega dela stanovanjskega naselja.

- Odmik stavb od p. št. 126/8: dopustna gradnja tik ob parcelni meji.
Obrazložitev: gre za funkcionalno navezavo na dvorišče, možno in povsem sprejemljivo je, da bo začasna stavba/stavbe posegala tudi na p. št. 126/8.
Znotraj maksimalno opredeljene zazidljive površine se lahko gradi stavbe, tlakuje površine.
- Tlakovane površine je dopustno urediti tudi na delu med maksimalno zazidljivo površino ter p. št. 126/10 in 128/3.
- Med maksimalno zazidljivo površino in p. št. 126/2 je potrebno ohraniti zeleno površino.
- Na celotnem območju LP je dopustno graditi: ograje, oporne zidove, nasipe, izkope in odkope, utrjene brežine, komunalne naprave (npr. ponikovalnice), objekte in naprave gospodarske javne infrastrukture ter priključke nanje.

9.5. Ukrepi za zmanjšanje vizualne izpostavljenosti grajenih struktur

Ukrepi so potrebni v smereh, kjer predvidena začasna raba meji na parcele, namenjene stanovanjski gradnji.

Na JZ delu parcele št. 126/3 k.o. Ravnica, kjer stoji stanovanjska hiša, se že nahaja gosta zasaditev cipres, ki predstavlja obstoječo vizualno bariero med bivalnimi prostori in predvidenimi gradnjami začasne rabe. Prav tako so drevesa zasajena na JV delu predvidenega zelenega pasu p. št. 126/9 k.o. Ravnica, kar predstavlja dodatno vizualno bariero.





Predlagani dodatni ukrepi:

- Zeleni pas širine 4m z zasaditvijo na SZ delu parcel št. 128/3 in 126/10 k.o. Ravnica. Ukrepi se nahaja na površinah, ki ne bodo tangirane z začasnimi ureditvami za potrebe družbe. Parcele, na delih katerih bo izvedena zasaditev, so v lasti oseb, povezanih z družbo Ralux d.o.o.. Izvedba zelenega zasajenega pasu ne onemogoča gradnjo stanovanjske hiše na preostalem delu parcel. Ukrepi predstavljata tudi dodatno vizualno bariero v smeri proti parceli obstoječe stanovanjske hiše (p. št. 126/3 k.o. Ravnica). Predvideni 4m-ski zeleni pas je vključen v obod območja lokacijske preveritve zaradi zagotavljanja izvedbe predvidenega ukrepa.
- Dodatna zgostitev zasaditve na JV delu parcele št. 126/9 k.o. Ravnica, pred stavbo garaže na p. št. 126/2 k.o. Ravnica.

9.6. oblikovanje in velikost

Predlagani prostorski izvedbeni pogoji:

- Stavba/stavbe za so dopustne samo v prefabricirani izvedbi, postavljene/privijačene na predhodno utrjeno podlago oziroma temelje (npr. šotori, skeletne stavbe s kovinsko konstrukcijo).
- Višina stavb največ 6m nad urejenim tlakom okolice stavb.
- Ograje do višine 3,5m.
- Oporni zidovi za premoščanje do višinske razlike do 2,5m.
- Dopustna zazidanost: FZ največ 0,5, pri izračunu FZ se ne upošteva površin parkirišč.
Obrazložitev: to je dopustna izraba iz OPN za podrobnejšo namensko rabo IG. Pomeni možnost do cca 454m² pozidane površine, locirane znotraj maksimalno zazidljive površine.
- Zelene površine: faktorja zelenih površin (FZP) se ne predpiše.
Obrazložitev: predpisana površina zelenega pasu med p. št. 126/2 in območjem IG zagotavlja ustrezni FZP (0.2 po OPN za IG).

9.6. priključevanje na GJI

priključek na cesto

Predlagani prostorski izvedbeni pogoji:

- uporabljen bo dostop na dvorišče proizvodne stavbe na p. št. 126/8 z obstoječim priključkom na državno cesto
Obrazložitev: predvidena je ureditev dvorišča in dostopa, dokumentacija v pripravi obdeluje tudi začasne stavbe in ureditev na območju LP.

NN napajanje

Predlagani prostorski izvedbeni pogoji:

- brez dodatnega priključka na NN omrežje, NN napajanje iz obstoječega NN razvoda obstoječih stavb.

kanalizacija

Predlagani prostorski izvedbeni pogoji:

- vode s strešin stavbe/stavb in površin je potrebno ponikati
Obrazložitev: fekalnih odplak ne bo.

mirujoči promet

Predlagani prostorski izvedbeni pogoji: /

Obrazložitev: predvidenečasne gradnje in ureditve ne bodo generirale potrebe po dodatnih parkirnih mestih. V sklopu začasnih ureditev in gradenj bo urejenih nekaj parkirnih mest.

10. Predlog časa izvajanja začasne rabe

Čas izvajanja začasne rabe je **7 let**.

11. Obrazložitev usklajenosti elaborata s pogoji iz ZUreP-2

11.1. javni interes in cilji prostorskega razvoja občine

Javni interesi in cilji prostorskega razvoja Mestne občine Nova Gorica so opredeljeni v strateškem delu OPN.

V 13. členu OPN je navedeno, da je v naselja je potrebno umeščati različne dejavnosti, s čimer se zagotavlja **delovna mesta blizu bivalnih območij**, pri čemer dejavnosti **ne smejo biti konfliktne med seboj in s stanovanjskimi območji**.

V istem členu je za naselja kot je Ravnica, ki so namenjena predvsem bivanju, določeno, da je umeščanje manjših proizvodnih območij dovoljeno **pod pogojem, da ta služijo tudi za potrebe prebivalcev v gravitacijskem območju posameznega naselja**.

Dejavnost družbe Ralux d.o.o. je pričela nastajati istočasno z novim delom naselja Ravnica, v obdobju, ko je bilo običajno v sklopu stanovanjskih hiš zagotavljati tudi prostore za opravljanje obrti.

Tak je bil tudi začetek družbe, prvotni delovni prostor je bila delavnica v kletnih prostorih stanovanjske hiše. Kasneje je bil dograjen manjši prizidek, v letu 2007 pa štirietažna prizidava, ki sedaj predstavlja osnovni del proizvodne stavbe. Dejavnost ima značilnosti obrti, saj vsak izdelek naredijo za znanega kupca, ni kontinuirane proizvodnje za izdelovanje enakih produktov.

Dejavnost omogoča delovna mesta lokalnemu prebivalstvu (Ravnica) in tudi zaledju (Trnovske in Banjške planote, Kala nad Kanalom), kar omogoča prebivalcem vasi zaposlitev bližje doma, saj je sicer najbližje zaposlitveno središče Nova Gorica.

Proizvodna stavba se nahaja na robu stanovanjskega območja, proizvodnja se opravlja v zaprtih prostorih, v vseh letih delovanja ni bilo zaznanih konfliktnih situacij zaradi bližine stanovanjske poselitve. Predlagana začasna raba bo pripomogla k boljšemu delovanju družbe, ki zaposluje delavce iz lokalnega okolja in gravitacijskega zaledja. Namen začasnega objekta/objektov in površin ne bo povzročal konfliktov med proizvodno dejavnostjo in stanovanjskimi hišami v bližini, saj se v začasni stabi/stavbah in na površinah ne bo odvijal proizvodni proces, ne bo motečih vplivov, predviden pa je tudi odmik od parcele najbližje obstoječe stanovanjske hiše.

Predlagana začasna raba prostora je skladna z javnim interesom in s cilji prostorskega razvoja Mestne občine Nova Gorica.

11.2. omogočanje izvedbe trajno načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor na območju LP

Predlagani pogoji za postavitve in gradnjo stavb na območju LP predpisujejo uporabo prefabriciranih stavb s kovinsko skeletno konstrukcijo. Take stavbe omogočajo hitro in finančno nezahtevno odstranitev pred pričetkom urejanja terena za izvedbo stalnega objekta in ureditev.

Predlagana začasna raba s postavitvijo začasnih stavb spoštuje nakazano rabo posameznih parcel: stavbe so omogočene le na obeh parcelah za gradnjo hiše (p. št. 126/9 in 128/2) in ne na delih parcel, ki so glede na obliko namenjene dostopu (p. št. 126/1 in 128/1).

Predlagana začasna raba prostora na območju LP omogoča izvedbo trajno načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljalnih del zanje.

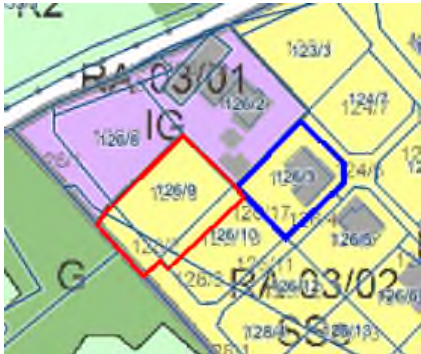
11.3. možnost pozidave sosednjih zemljišč

preglednica sosednjih in bližnjih zemljišč

parcele k.o. Ravnica, lastništvo	podrobnejša namenska raba	lega glede na območje LP
126/8, del 126/1, del 128/1, 126/2 , v lasti fizičnih oseb, povezanih z družbo Ralux d.o.o	IG – gospodarske cone	parcele mejijo na obod LP
126/3 v lasti fizične osebe	SSe – prostostoječa individualna gradnja.	območje LP in parcela se dotikata v vogalu
126/10, 128/3, 126/17 , v lasti fizičnih oseb, povezanih z družbo Ralux d.o.o	SSe – prostostoječa individualna gradnja	parcele tvorijo gradbeno parcelo, ki meji na obod LP
del 126/1, del 128/1, 126/11, 126/12, 128/4, 126/3, 128/5, 127/2, 126/14, 127/3, 128/6 in 127/4 , v lasti fizičnih oseb, povezanih z družbo Ralux d.o.o 127/2, 126/14, 127/3, 128/6 in 127/4 v lasti fizične osebe brez povezave z družbo Ralux d.o.o.	SSe – prostostoječa individualna gradnja	parcele v neposredni bližini območje LP predstavljajo niz nepozidanih stavbnih parcel s parcelo za potrebe dostopa
130 in 132 , v lasti fizičnih oseb	delno gozd, delno kmetijsko zemljišče	parcele mejijo na obod LP


sosednja zemljišča s podrobnejšo namensko rabo IG


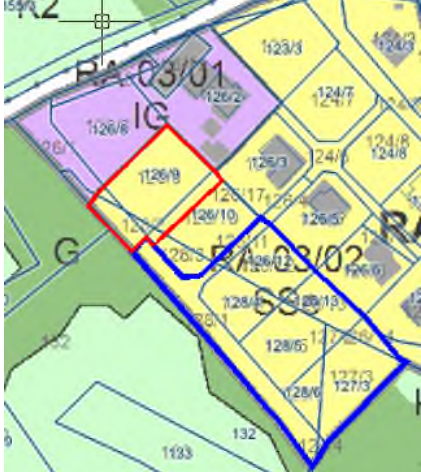
(sosednja zemljišča so obrobljena z modro barvo, območje LP pa z rdečo barvo)

 <p>Vir: https://www.geoprosstor.net/piso/ewmap.asp?obcina=NOVA_GORICA</p>	<p>Sosednja zemljišča na SZ in SV območja LP imajo podrobnejšo namenski rabo IG – gospodarske cone. To so p. št. 126/8, 126/2 in pripadajoča dela p. št. 126/1 in 128/1. P. št. 126/2 je pozidana in urejena, z zelenim pasom širine vsaj 8m bo ločena od stavb na območju LP. Za površino p. št. 126/8, del 126/1, del 128/1 je v izdelavi dokumentacija za ureditev dvorišča, parkirišča in dovoza do dvorišča, upošteva predlagano začasno rabo na območju LP. Posegi bodo funkcionalno, dimenzijsko in višinsko usklajeni.</p>
---	--

sosednja zemljišča s podrobnejšo namensko rabo SSe

(sosednja zemljišča so obrobljena z modro barvo, območje LP pa z rdečo barvo)

 <p>Vir: https://www.geoprosstor.net/piso/ewmap.asp?obcina=NOVA_GORICA</p>	<p>Parcela št. 126/3 je pozidana, urejena. Vzdolž JZ parcelne meje je na parceli zasajen pas cipres, ki predstavlja zeleno bariero v smeri proti območju LP. V najbližji točki je parcela od opredeljene maksimalne zazidljive površine na območju LP oddaljena cca 9,3m, nivo parcele je za približno 2m višji od obstoječega nivoja območja LP. Dodatno vizualno bariero predstavlja predviden ukrep zasaditve. Začasne gradnje in ureditve na območju LP ne bodo vplivale na možnost pozidave.</p>
---	---

 <p>Vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=NOVA_GORICA</p>	<p>Parcele št. 126/17, 126/10 in 128/3 predstavljajo nepozidano gradbeno parcelo za stanovanjsko hišo. Predlagani odmik stavb na območju LP (4m od p. meje), omejena višina stavb (do 6m), lega začasnih stavb na SZ od še nepozidane sosednje gradbene parcele ter predvideni ukrep zelene bariere (poglavje 9.5) zagotavljajo, da gradnja hiše zaradi začasnih stavb in ureditev ne bo ovirana.</p>
 <p>Vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=NOVA_GORICA</p>	<p>Parcele: del 126/1, del 128/1, 126/11, 126/12, 128/4, 126/3, 128/5, 127/2, 126/14, 127/3, 128/6 in 127/4 tvorijo dodatne 3 nepozidane zazidljive parcele za enodružinsko gradnjo in dostop do parcel.</p> <p>Del območja LP, ki predstavlja podaljšek dostopa v smeri proti gospodarski coni, ne bo pozidan, ostal bo prost, njegova širina je primerna za ureditev bankine, vozišča in morebitnega pločnika. V območju LP se nahaja, ker bo potrebno višinsko koto dostopa do nepozidanih stavbnih parcel prilagoditi tako, da bosta dostop do dvorišča proizvodnih stavb in dostop do nepozidanih stavbnih parcel povezana (intervencijski dovoz). Začasne gradnje in ureditve na območju LP ne bodo vplivale na možnost pozidave.</p>

nestavbna zemljišča

(sosednja zemljišča so obrobljena z modro barvo, območje LP pa z rdečo barvo)

 <p>Vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=NOVA_GORICA</p>	<p>Parceli št. 130 in 132 mejita na območje LP. Nista zazidljivi.</p>
---	---

dostop do nepozidanega dela stanovanjske soseke

Priključek na državno cesto ima uporabno dovoljenje. Vendar sta dvorišče za parkiranje in manipulacijo ter dostop do dvorišča nastala spontano, uporabljati se je začel teren, ki je bil preoblikovan v procesu gradnje osnovnega dela proizvodne stavbe.

Zato je investitor naročil izdelavo projektne dokumentacije za ureditev dvorišča ter dostopa.

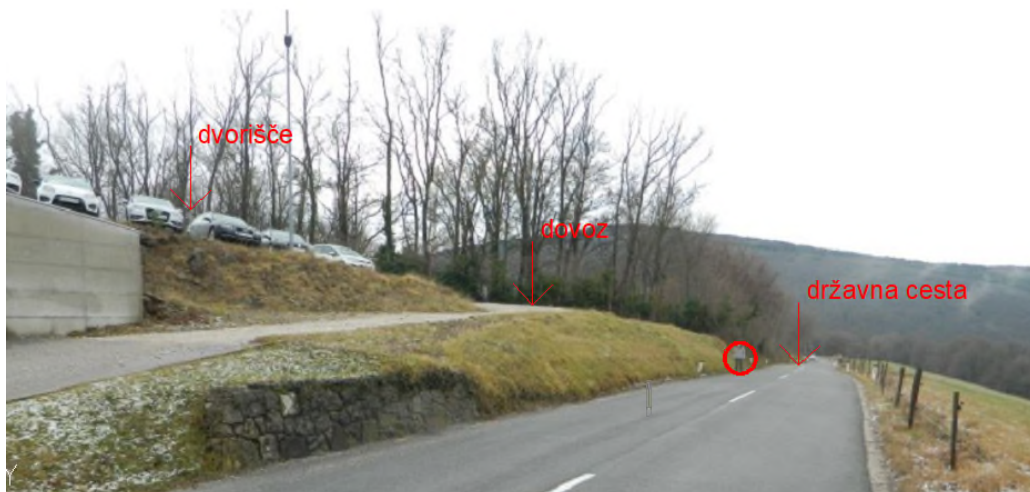
Dokumentacija je v začetni fazi izdelave in upošteva možnost v elaboratu opisanečasne rabe.

Zaradi višinske razlike je in bo tudi v bodoče dostop **od priključka** na državno cesto v širokem loku speljan **do kote dvorišča** pred vhodom v 2. nadstropje, posega tudi na p. št. 126/1, katere iztek proti državni cesti nakazuje priključek na cesto za potrebe dela stanovanjskega naselja.

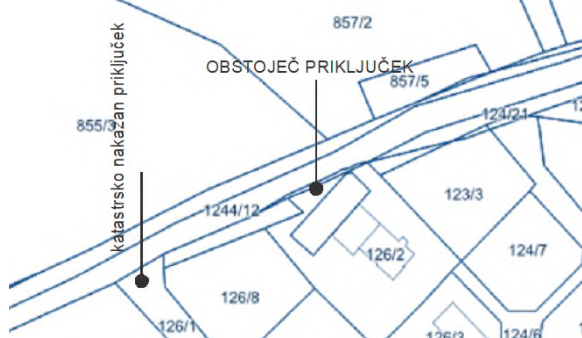
Obstoječi priključek na državno cesto za potrebe proizvodnje z dostopom na dvorišče in katastrsko nakazani priključek na državno cesto za potrebe nepozidanih stavbnih parcel se zaradi višinske razlike

med koto državne ceste in koto dvorišča pa tudi zaradi majhne medsebojne oddaljenosti (osna razdalja cca 57m) **izključujeta.**

Navedena dejstva so **neodvisna od morebitne dopustitve začasne rabe območja LP**, saj se priključka izključujeta že sedaj. V trenutku ko bi vzpostavili priključek za stanovanjski niz, bi onemogočili priključek za proizvodnjo oziroma dovoz na dvorišče pred 2. nadstropjem proizvodne stavbe. Kar pomeni, da bi material v proizvodne in skladiščne prostore v 2. nadstropju morali prenašati ročno preko stopnic. Ker je zemljišče za oba priključka in tudi večina nepozidanih stavbnih parcel (4 od 5) v lasti članov družine, povezane z družbo Ralux d.o.o., je odločitev lastnikov na strani proizvodne dejavnosti.



Prikaz terena na lokaciji katastrsko nakazanega izteka poti (p. št. 126/1) na državno cesto, rdeče obkrožena je višina osebe v osi nakazanega priključka



Vir: <https://egp.gu.gov.si/egp/>

Potek dostopa do dvorišča, rdeče označeno območje LP.



Vir: <https://egp.gu.gov.si/egp/>

Rumeno označeno lastništvo družinskih članov, povezanih z družbo Ralux d.o.o..

Bodoče hiše bodo zato bodisi morale uporabljati priključek za družbo Ralux (vezano na pridobitev mnenja upravljavca državne ceste) bodisi navezavo na osnovni del stanovanjske soseske, kar v obeh primerih pomeni **uporabo parcel, ki niso javno dobro in tudi ne v lasti občine.**

Predlagana začasna raba prostora na območju LP ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

11.4. komunalna oprema na območju

Začasna stavba/stavbe in površine bodo uporabljale priključek na državno cesto in NN priključek obstoječega proizvodnega objekta. Rešitev odvajanja meteornih vod bo preverjena v dokumentaciji za gradbeno dovoljenje, v kolikor je zmožljivost obstoječe ponikovalnice ustrezna je možna uporaba le-te, sicer bo potrebno urediti dodatno ponikanje.

Predvidene začasne gradnje in ureditve ne bodo generirale povečanja frekvence prometa na točki priključevanja na državno cesto, saj bodo namenjene boljši **izvedbi** dostave, skladiščenja in parkiranja.

Predvidena začasna raba prostora ne bo potrebovala novih priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo in ne bo bistveno povečala obremenitve obstoječe komunalne opreme na območju.

11.5. pravni režimi

Območje LP je tangirano z varovalnim TK voda in varovalnim pasom fekalne kanalizacije. Nahaja se na območju ožjega vodovarstvenega območju Mrzlek.

Začasne gradnje in ureditve na območju LP niso v nasprotju z varovalnimi režimi opisanih varovalnih pasov in varovanega območja, kar je preverjeno s pridobljenimi mnenji pristojnih inštitucij oziroma upravljavcev, katerih pogoji glede gradnje so vključeni v prostorske pogoje za izvedbo začasnih gradenj in ureditev.

12. Podrobna obrazložitev namena lokacijske preveritve

Namen lokacijske preveritve je omogočiti družinskemu podjetju, ki zaposluje delavce iz lokalnega okolja in širšega območja, sodeluje z izobraževalnimi ustanovami pri usposabljanju dijakov in iskanju zaposlitev zanje, **omogočiti boljše pogoje za delo in razvoj vsaj za dobo 7 let.**

Podjetje uspešno deluje že od leta 1990, na sedanji lokaciji od leta 1993. Lokacija stavb in površin je zaradi terenskih razmer in soseščine s stanovanjskim območjem nekoliko utesnjena, vendar bi selitev dejavnosti na drugo lokacijo za družbo pomenila nesorazmerne stroške. Četudi gre za proizvodno dejavnost obratovanje ne povzroča konfliktov v prostoru.

13. Seznam podatkovnih virov in druge uporabljene dokumentacije

- Investitorjev opis investicijske namere
- Občinski prostorski načrt Mestne občine Nova Gorica (Ur. l. RS št. 13/2018-uradno prečiščeno besedilo, 30/2018, 31/2020) – OPN
- PGD za prizidavo poslovnega objekta (izdelovalec arhitekt Mitja Kristančič s.p., Prvomajska 37, 5000 Nova Gorica, št. projekta 241204, julij 2005)
- PZI za prizidavo poslovnega objekta (izdelovalec arhitekt Mitja Kristančič s.p., Prvomajska 37, 5000 Nova Gorica, št. projekta 241204, november 2005)
- PID za prizidavo poslovnega objekta (izdelovalec Klima 2000 d.o.o., Prvomajska 37, 5000 Nova Gorica, št. načrta K1091-A, april 2007)
- Idejna rešitev ureditve dvorišča, dostopa in postavitve začasne stavbe (Studio Bonutti, Ines Bonutti s.p.)
- podatki prostorskega informacijskega sistema občin (PISO)
- podatki geodetske uprave RS
- podatki prostorskega informacijskega sistema (PIS)