

## 1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

### 1.1 UVOD

Območje predstavlja severovzhodni del centralnega mestnega prostora, ki se je postopoma gradil od juga proti severu in je bil zaustavljen s traso obstoječe Vojkove ulice in nedokončano potezo Magistrale.

S priključitvijo Lavričeve na Solkansko obvoznico in možno dograditvijo Kidričeve ulice kot osnovne nosilne osi mesta, bo v večji meri nepozidana površina pomenila velik potencial za širitev centralnih mestnih programov ter servisnih in trgovskih dejavnosti, ki se vežejo na obvoznico, da bi bila obremenitev ožjega mestnega prostora s prometom čim manjša.

### Planski dokumenti

Predlog lokacijskega načrta je izdelan na podlagi:

- Programske zasnove kot prostorske sestavina srednjeročnega družbenega plana Mestne občine Nova Gorica (Uradne objave - časopis Oko 18/2003).
- Programa priprave za občinski lokacijski načrt Ob gasilskem domu, ki ga je sprejel župan dne 23.3.2006

### 1.2 OBMOČJE OBDELAVE IN MEJA OBMOČJA

Območje obsega stavbna zemljišča, ki se nahajajo med tremi mestnimi ulicami oziroma njihovimi bodočimi podaljški (podaljškom Lavričeve in Kidričeve ulice ter Sedejevo ulico) in Solkansko obvoznico.

#### Parcele na območju lokacijskega načrta:

del 243, del 244, del 266, 267, del 268, del 270/1, 270/2, 271, 272, 273, 274, 275, 276/1, 276/2, 277, 278/1, 278/2, 279, 280/1, 280/2, 280/3, 280/4, 280/5, 280/6, 281/1, 281/2, 282, 283/1, 283/2, 283/3, del 284/1, del 284/2, del 284/3, del 285, del 385/1, del 386/1, del 387/1, 389/1, 389/2, 390/1, 391/1, 391/3, 391/4, 394/1, 394/4, 395/1, 395/2, 395/3, 395/4, 395/5, 396/1, 396/2, 397/1, 398/1, 398/2, 398/3, 398/4, 398/5, 398/6, 398/7, 398/12, 399/1, 399/2, 399/3, 400/1, 401, 402, 404/1, 404/2, 404/4, 404/5, 404/6, 404/7, 404/8, 404/9, del 405/1, del 405/2, 405/4, 405/5, 405/6, 406/1, 406/2, 406/3, 406/4, 406/5, 406/6, del 407, del 408, del 409, 410, 411, del 412/1, del 412/2, del 413, 414, 415, 416/1, del 416/2, del 417, del 426/3, del 432, del 433, 434, del 435/1, del 435/3, del 435/4, del 436, del 437, del 1946/1, del 1946/3, del 1942/1, del 1949, 1974/1, vse k.o. Nova Gorica.

#### Meja ureditvenega območja:

Meja poteka po vzhodnem robu bodočega podaljška Kidričeve ulice proti severu, severnem robu obstoječe Sedejeve ulice, zahodnem robu cestnega telesa Solkanske obvoznice in južnem robu bodočega podaljška Lavričeve ulice v smeri proti obvoznici, ki pa še ni natančno prostorsko opredeljen.

Meja obravnavanega območja poteka po mejah parcel št.:

severna meja: seče 435/1, seče 433, seče 432, seče 416/2, seče 417, seče 409, seče 408, seče 407, seče 405/1, seče 266, seče 268, seče 270/1, seče 270/1, seče 1946/1, seče 243, seče 244, seče 284/2

vzhodna meja: seče 284/1, seče 284/3, seče 285, seče 286/1, seče 386/1, seče 385/1,

južna meja: seče 387/1, 1947/1, 389/1, seče 389/2, 398/3, 391/3, 391/1, 391/4, 404/7, 389/2, 395/1, seče 1942/1, seče 1949

zahodna meja: seče 1949, seče 1942/1, seče 405/2, seče 405/4, seče 412/2, seče 412/1, seče 413, seče 436, seče 437, seče 435/3, seče 435/4, seče 426/3, seče 435/1

#### Opis območja

Območje zajema 80.692 m<sup>2</sup>

Najizraziteje je pozidan jugozahodni del območja, kjer so locirani naslednji objekti: policijska postaja, gasilski dom, mestna kotlarna in sklop starejših objektov z gostinsko, zabaviščno,

trgovsko in servisno dejavnostjo v križišču Vojkove in Sedejeve ulice. Vzhodno od policije in med pozidavo ob Vojkovi cesti in gasilskim domom je neurejeno parkirišče.

V vzhodnem pasu ob križišču podaljška Lavričeve s Solkanske obvoznice so individualne stanovanjske hiše z gospodarskimi poslopji. V severozahodnem delu območja je objekt avtopralnice, ki se veže na Vojkovo ulico. Preostali, večji del območja, služi kmetijski rabi.

## **2. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR**

### **2.1 VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKE UREDITVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI**

Območje se programsko in v smislu infrastrukture navezuje na Sedejevo ulico, podaljšek Kidričeve in Lavričeve ulice.

#### **Programsko urbanistična navezava:**

V oblikovnem in programskem smislu bo pozidava nadgradila vlogo Kidričeve ulice kot glavne mestne ulice. V objektih vzdolž Kidričeve ulice so predvideni taki programi, ki bodo mestu dodelili vlogo središča regije.

#### **Navezave infrastrukture:**

Za izvedbo načrtovane ureditve so potrebni nekateri priključki na javno gospodarsko infrastrukturo izven območja podrobnega načrta.

Obravnavano območje se v prvi fazi prometno navezuje na Sedejevo ulico, kasneje pa še na možen podaljšek Kidričeve ulice in podaljšek Lavričeve ulice. Servisno napajanje se bo vršilo v večji meri iz Lavričeve, v smeri najhitrejše povezave na Solkansko obvoznico.

Parkirna mesta za potrebe obiskovalcev, stanovalcev in zaposlenih na območju ureditve so zagotovljena znotraj obravnavanega območja.

Vplivi in povezave s sosednjimi območji so prikazani na naslednjih grafičnih prilogah:

2.1 - Situacija vplivov in povezav s sosednjimi območji

2.4 - Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro

#### **Vplivi:**

Predvidena gradnja bo spremenila podobo mestnega središča, zato so v nadaljevanju podana merila za pozidavo ter smernice za umestitev in oblikovanje objektov.

V smislu prometa se pričakuje povečanje prometa na tem območju, zato je tudi predvidena izvedba dveh novih povezovalnih cest z navezavo na podaljšek Lavričeve in Kidričeve ulice.

Za vse stanovalce, zaposlene in dnevne obiskovalce bo na obravnavanem območju zagotovljeno zadostno število parkirnih mest.

V smislu hrupa predvidena pozidava ne predstavlja dodatnih obremenitev (III cona).

Natančne vplive na sosednja območja in obstoječe objekte znotraj območja je potrebno predvideti v nadaljnjem projektiranju objektov na tem območju.

## **2.2 OPIS REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN**

### **2.2.1 NAMEMBNOST OBMOČJA**

Območje predstavlja dragoceno površino v ožjem mestnem prostoru, saj predstavlja bo s priključitvijo Lavričeve ulice na Solkansko obvoznico in podaljškom Kidričeve ulice proti severu pomenila velik potencial za širitev mesta. Ob Kidričevi ulici so predvideni programi, ki bodo mestu dodelili vlogo regionalnega središča in pozitivno vplivali na družbeno in kulturno življenje mesta.

Glede na program, se obravnavano območje deli na tri kareje: kare A, B in C.

**KARE A (območje ob podaljšku Kidričeve ulice):**

Predvidena je gradnja mestnih stavb s programom, ki se sme umeščati na območje urbanih središč (brez igralništva).

Program naj bo na obravnavanem območju tako razporejen, da zagotavlja dograditev glavne mestne arterije, Kidričeve ulice, z morfološkim in tipološkim sledenjem izvorne zasnove mestnega linijskega centra.

Zaradi pomena lokacije in umestitve mestotvornega programa obstoječi objekti ob Vojkovi ne sodijo na ta prostor. Predvidena je njihova rušitev ter rušitev dela prometne, komunalne in energetske infrastrukture.

**KARE B (območje v notranjosti):****Enota B1: območje obstoječih objektov - gasilskega doma, mestne kotlovnice in policijske uprave.**

Možne so dozidave in nadzidave ali nadomestne gradnje obstoječih objektov razen nadzidave višjega objekta policijske uprave. Dovoljene so parterne ureditve in ograditve parcel.

V severovzhodnem delu je predvidena gradnja večnamenskega objekta : garažna hiša s telovadnico in poslovnimi prostori za potrebe policijske uprave, prostori dnevnega centra za odvisnike.

Programsko se obstoječi objekti lahko dograjujejo z sorodnimi programi – prostori Rdečega križa, Center za socialno delo, Varna hiša ...

**Enota B2: območje trgovsko poslovnega objekta**

Predvidena je gradnja trgovsko poslovnega objekta, ki se veže na bližino obvoznice. Servisne površine in večji delež parkirnih prostorov je predviden na južnem delu enote. Prevladujoči delež zelenih površin je predviden vzdolž Lavričeve ulice.

Kot začasna ureditev je možna ureditev zadrževalnega bazena za zadrževanje meteornih vod, ki se lahko uporabi tudi kot rekreacijska površina ali za kakšno drugo namembnost, ki ne zmanjšuje zadrževalnega volumna.

**Enota B3: območje večstanovanjskih stavb**

Predvidena je gradnja večstanovanjskih objektov, ki lahko v manjši meri vsebujejo tudi dopolnilni javni program, ureditev parkirišč in urejenih tlakovanih ter zelenih površin. Zunanja parkirna mesta so lahko predvidena na severnem ali zahodnem delu enote. Minimalno 1,5 PM na stanovanje naj bo predvideno v podzemnih garažah.

**B4: območje servisno trgovsko poslovnih dejavnosti:**

Predvidena je gradnja trgovsko poslovnega servisnega objekta, ki se veže na bližino obvoznice. V manjši meri in odmaknjeno od Lavričeve ulice je predvidena stanovanjska gradnja v večstanovanjskem objektu.

Kot začasna ureditev je možna ureditev zadrževalnega bazena za zadrževanje meteornih vod, ki se lahko

uporabi tudi kot rekreacijske površine ali za kakšno drugo namembnost, ki ne zmanjšuje zadrževalnega volumna.

**KARE C (območje ob Solkanski obvoznici):****območje individualne stanovanjske gradnje in zelenih površin.**

Možni so gradbeni posegi na obstoječih objektih (C1f, C1g, C1h, C1i) in novogradnje (parcela C1a, C1b, C1c, C1d in C1e) v obliki zaključevanja obstoječe pozidave. Preostali del ostane zelen prostor, kot jezik zelenega zaledja Kekca, ki se vriva v mesto.

Od Sedejeve ulice do ceste D5 je predvidena pešpot. Ob obvoznici (parcela C2a in C2d so predvidene urejene javne zelene površine).

**2.2.2 RUŠITVE**

Predvidena je rušitev sledečih objektov:

- Kare A

- avtopralnice
  - sklopa starejših objektov s trgovsko, gostinsko, zabavišnimi in servisnimi dejavnostmi v križišču Sedejeve in Vojkove ulice.
- Kare B
- nadstreškov pred mestno kotlarno,
  - začasnih objektov ob kmetijskih površinah
- Kare C
- rušitev gospodarskih in pomožnih objektov na parcelah C1c, C1d in C1e

Rušitve infrastrukture:

- del Vojkove ulice, ki poteka na območju
- del obstoječe komunalne in energetske infrastrukture, ki poteka po v trasi Vojkove ceste, ki ni predvidena za obnovo (opredeljeno v zasnovi nove infrastrukture za območje)
- del Ščedenske poti, ki poteka na območju

### 2.2.3 URBANA OPREMA

Panoje za oglaševanje je dovoljeno nameščati le kot arhitekturne kompozicijske sestavine stavbnih fasad, kot prosto stoječe objekte pa le z dovoljenjem Oddelka za okolje in prostor.

Vso neprometno signalizacijo je dovoljeno nameščati le na način, kakor to določa Priručnik za izdelavo usmerjevalnega sistema neprometne signalizacije za mesto Nova Gorica.

Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršnekoli vrste ali oblike, mirujočih ali vrtečih, usmerjenih proti nebu ali proti površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.

### 2.2.4 ZELENE POVRŠINE

Prostor ureditve se v smislu krajinskega oblikovanja deli na:

- območje vzdolž Kidričeve ulice
- območje v notranjosti
- območje ob solkanski obvoznici

#### Območje vzdolž Kidričeve ulice

Med peš potjo ob Kidričevi in peš potjo ob objektih je predviden zelen pas z višjo drevesno zasaditvijo, ki se lahko prekinja pred vhodi v objekte in vzdolž trgov.

Hortikultura ureditev sledi konceptu krajinske ureditve celotne Kidričeve ulice.

#### Območje v notranjosti

Vzdolž novih cest so predvideni drevoredi. Ozelenitve znotraj posameznih enot so določene s faktorjem zelenih površin. Večji delež zelenih površin enote B2 in B4 je ob Lavričevi in prvi povezovalni cesti.

#### Območje ob solkanski obvoznici

V pasu ob obvoznici, kot nadaljevanje parka, ki je predviden v sklopu objekta VDC-ja, je predvidena javna zelena površina z drevesno zasaditvijo s funkcijo izboljšanja mikroklimatskih in bioloških razmer ob obremenjeni cesti in kot dodatna vizualna bariera (parcela C2a in C2d).

V območju obstoječih in novih stanovanjskih objektov so zelene površine definirane s faktorji.

Na parcelah C2b in C2c se ohranijo obstoječe zelene površine.

## 2.3 POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

### 2.3.1 PROGRAM, UMEŠTITEV in OBLIKOVANJE OBJEKTOV:

#### - KARE A - območje vzdolž Kidričeve ulice:

- v arhitekturi objektov vzdolž Kidričeve ulice se mora odražati značaj upravnega, poslovnega, kulturnega ter turističnega regijskega središča
- zasnova objektov naj bo paviljonska v kontekstu izvirne zasnove Nove Gorice kot mesta v zelenju
- javni in komunikacijsko intenzivnimi programi, ki generirajo ulično življenje, naj bodo pretežno umeščeni na nivoju terena in koncentrirani ob Kidričevi ulici in trgu pred cerkvijo

- objekti ob Kidričevi ulici in trgu pred cerkvijo naj bodo zasnovani ekstrovertirano. V objektih s trgovskimi, gostinskimi in kulturnimi vsebinami naj se za te programe predvidijo ustrezne zunanje površine, ki večji del leta omogočajo bivanje v zunanjih prostorih in posledično pestro ulično dogajanje
- servisni programi naj bodo lociranih v kleti – le izjemoma in v najmanjši možni meri so lahko proti notranjosti območja umeščeni tudi na nivoju pritličja

**- KARE B – območje v notranjosti:**

- fasade objektov vzdolž Lavričeve naj bodo oblikovane ambicioznejše glede na vlogo Lavričeve kot pomembne mestne vpadnice
- obstoječo fasado mestne kotlovnice je potrebno skladno z novim prizidkom oblikovati ambicioznejše. Pomožni objekti niso dovoljeni
- zasnova stanovanjskih objektov naj bo paviljonska, strehe naj bodo ravne ali naklona do 10 %.

**- KARE C- območje ob Solkanski obvoznici:**

- nova pozidava naj ohranja obstoječo kvaliteto bivalnega okolja

**2.3.2 ZAKOLIČBENI ELEMENTI, GABARITI OBJEKTOV IN VIŠINSKA REGULACIJA**

Zakoličbeni elementi so definirani v zakoličbeni situaciji – Kartografski del zazidalnega načrta, grafična priloga št. 2.3. Delež zelenih in odprtih bivalnih površin je definiran z razmerjem med površino zelenih in odprtih bivalnih prostorov ter površino celotne parcele.

**Osnovna merila pozidave:**

**KARE A**

-enota A1:

faktor največje zazidanosti gradbene parcele: 0,60

najmanjši dovoljeni delež zelenih in odprtih bivalnih površin: 0,40 (0,30 min. delež zelenih površin)

faktor največje dovoljene izrabe gradbene parcele: 4,5

višine objektov: do  $\frac{1}{4}$  objektov z višino enako obstoječemu objektu cerkve (južni del parcele)

min.  $\frac{1}{2}$  objektov višine 19,0 m

do  $\frac{1}{4}$  objektov višine višje od 19,0 m

gradbena linija na jugu: fasada objekta gasilskega doma ob Sedejevi ulici

- enota A2:

faktor največje zazidanosti gradbene parcele: 0,60

najmanjši dovoljeni delež zelenih in odprtih bivalnih površin: 0,45 (0,30 min. delež zelenih površin)

faktor največje dovoljene izrabe gradbene parcele: 4,5

višina objektov: min.  $\frac{2}{3}$  objektov višine 19,0 m

do  $\frac{1}{3}$  objektov višine višje od 19,0 m

**KARE B**

- enota B1:

faktor največje dovoljene izrabe gradbene parcele: 3,0

- B1a:

faktor največje zazidanosti gradbene parcele: 0,5

najmanjši dovoljeni delež zelenih površin: 0,20

višina: do P+4

gradbena linija: fasada objekta ob Sedejevi ulici

- B1b:

faktor največje zazidanosti gradbene parcele: 0,65

najmanjši dovoljeni delež zelenih površin: 0,20

višina: do P+4

- B1c:

faktor največje zazidanosti gradbene parcele: 0,50

najmanjši dovoljeni delež zelenih površin: 0,20

višina: do P+4, razen obstoječega dela, ki je P+6

-enota B2:

faktor največje zazidanosti gradbene parcele: 0,5

najmanjši dovoljeni delež zelenih površin: 0,3

faktor največje dovoljene izrabe gradbene parcele: 3,0

višina: vzdolž gradbene linije ob Lavričevi ulici: 12,0 – 19,0 m, proti severu max. višina 7,0 m

-enota B3:

faktor največje zazidanosti gradbene parcele: 0,5

najmanjši dovoljeni delež zelenih površin: 0,4

faktor največje dovoljene izrabe gradbene parcele: 2,5

višina: max. P+4 (v kolikor je zadnja etaža odmaknjena od oboda ostalih etaž za 2.5 m vsaj na dveh straneh objekta) ter max. P+3 (v kolikor je zadnja etaža odmaknjena od oboda ostalih etaž za 2.5 m vsaj na dveh straneh objekta) za objekte, ki so locirani ob meji na območje C  
gradbena linija: fasada objekta policijske postaje ob Sedejevi ulici

-enota B4:

faktor največje zazidanosti gradbene parcele: 0,6

najmanjši dovoljeni delež zelenih površin: 0,3

faktor največje dovoljene izrabe gradbene parcele: 3,5

višina: vzdolž gradbene linije: 9,0 – 19,0 m, proti severu max. višina 7,0 m

#### KARE C

Na gradbeni parceli je dovoljeno zgraditi le eno glavno in eno pomožno stavbo

faktor največje zazidanosti gradbene parcele: 0,4

faktor največje izrabe gradbene parcele: 1,2

višina objektov: max. P+2

Dopustno odstopanje v višinskih gabaritih je  $\pm 1$  m.

Vse stavbe so lahko podkletene.

Smeri pozidave:

Kare A:

Prevladujoče stavbne mase novih objektov naj bodo vzporedne ali pravokotne s Kidričevo ulico. Del objekta v kareju A1 se lahko geometrijsko veže na smer Sedejeve ulice

Kare B

Smer pozidave naj bo:

- enota B1: vzporedna ali pravokotna z obstoječo pozidavo.

- enota B2: vzporedna ali pravokotna s Kidričevo ulico .

- enota B3: vzporedna ali pravokotna na Sedejevo ulico (pretežni del pozidave)

- enota B4: del pozidave naj sledi gradbeni liniji

#### 2.3.3 ZUNANJA UREDITEV:

- zasnova zunanje ureditev ob objektih naj bo takšna, da sooblikuje mestni prostor
- ves parterni prostor kareja A naj bo odprt - javnega značaja in v celoti neograjen
- glavne vhodne ploščadi objektov ob Kidričevi ulici naj se odpirajo proti javni pešpoti vzdolž ulice
- zasnova zunanje ureditve večstanovanjskih objektov naj bo takšna, da ne zapira zelenih površin – skupne zelene površine se ne smejo ograjevati.

### **3. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

#### **3.1 PROMETNA UREDITEV**

##### **3.1.1 PROMETNI REŽIM**

Obravnavano območje se prometno navezuje na Sedejevo ulico, na podaljšek Kidričeve ulice proti severu in na podaljšek Lavričeve ulice proti Solkanski obvoznici.

Predvideni sta dve novi cesti, ki bosta omogočali dvosmerni promet:

- prva povezovalna cesta (D2) povezuje podaljšek Lavričeve s Sedejevo
- druga povezovalna cesta (D3) je pravokotna na prvo in veže novo stanovanjsko cesto (D5) individualne pozidave na vzhodu obravnavanega območja s Kidričevo ulico.

Obstoječa cesta med enoto A1 in B1 bo ukinjena, uvoz iz Sedejeve bo ostal le kot interni uvoz za gasilski dom. Objekt komunalne energetike bo napajen iz druge povezovalne ceste.

##### **3.1.2 MIRUJOČI PROMET IN DOSTAVA**

Vsaka gradbena parcela mora imeti zagotovljen dostop in dovoz za motorna vozila.

Dovozi in priključki morajo biti dimenzionirani in izvedeni tako, da zagotavljajo dostop za interventna vozila v primeru požara in drugih nesreč.

Pri novogradnji ali pri spremembi namembnosti javnih in zasebnih stavb morajo biti zagotovljene zadostne parkirne površine ali garažna mesta na gradbeni parceli stavbe, tako za stanovalce kot tudi za zaposlene in obiskovalce.

Pretežni del parkirnih prostorov v kareju A, naj bo organiziran v podzemnih garažah, parkirni prostori na nivoju terena naj ne bodo organizirani na vzhodnem delu parcele.

Ob stanovanjskih blokih je lahko na nivoju terena predvidenih maksimalno 30% potrebnih parkirnih mest, ki ne smejo biti locirana znotraj kareja Uvoz v podzemno garažo naj bo predviden iz prve (D2) ali druge (D3) povezovalne ceste.

Število parkirnih in garažnih mest (PM) ne sme znašati manj kot:

za stanovanjske objekte:

- bloki in mestne stavbe: 2 PM/stanovanje;
- stanovanjske hiše: 3 PM;

za poslovne objekte:

- 1 PM/30 m<sup>2</sup> neto etažnih površin, vendar ne manj kot 2 PM;

za prodajne prostore:

- 1 PM/30 m<sup>2</sup>, vendar ne manj kot 2 PM/lokal;

za prireditvene prostore:

- 1 PM/5 sedežev;

za gostinske lokale (površine za zaposlene obravnavane kot poslovni objekt):

- 1 PM/4 sedeže, vendar ne manj kot 5 PM;

za vzgojne in izobraževalne ustanove (površine za zaposlene obravnavane kot poslovni objekt):

- srednje šole: 1 PM/10 učencev;
- visoke šole: 1 PM/4 študente;

za skladišča, razstavne prostore (površine za zaposlene obravnavane kot poslovni objekt):

- 1 PM/100 m<sup>2</sup> bruto površine.

Pri mešani rabi se dimenzioniranje števila parkirišč, z upoštevanjem časovno diferencirane souporabe, določi z vsakokratno presojo okoliščin posebej.

V okviru površin za parkiranje morajo biti zagotovljene tudi površine za parkiranje ali shranjevanje koles.

Vsi zunanji parkirni prostori na terenu naj bodo ozelenjeni z drevesno zasaditvijo.

##### **3.1.3 KOLESARSKI PROMET**

Znotraj območja je predvidena dvostranska kolesarska pot vzdolž prve (D2) in dela druge (D3) povezovalne ceste.

Vzdolž Kidričeve ulice je predvidena kolesarska pot na cestišču in sicer kot začasna rešitev do urejanja celotne Kidričeve ulice z drugim urbanističnim dokumentom.

Kolesarska pot ob podaljšku Lavričeve je obdelana v sklopu OPPN Podaljšek Lavričeve ulice do vzhodne mestne obvoznice v Novi Gorici.

### **3.1.4 PEŠ PROMET**

Površine za pešce so zagotovljene z ustreznimi pločniki vzdolž vseh predvidenih ulic. Znotraj območja pozidave je potrebno zagotoviti še dodatne površine za pešce: notranje povezovalne poti, ploščadi pred objekti...

Vse poti morajo omogočati neovirano gibanje invalidnim osebam.

## **3.2 KOMUNALNA IN ENERGETSKA UREDITEV**

OPPN obravnava komunalno energetske vode do posamezne enote kareja. Natančnejši potek znotraj enot bo določen v fazi nadaljnjega projektiranja.

Posamezni komunalni objekti in naprave kot so: transformatorske postaje, črpalne postaje in podobno, morajo biti grajeni tako, da niso vidno izpostavljeni. Grajeni morajo biti v sklopu drugega objekta ali pod nivojem javne površine, razen mestne kotlovnice v kareju B1b in začasnega zadrževalnika v enoti B2 in B4, oziroma kadar je to iz utemeljenih in dokazljivih razlogov nemogoče.

### **3.2.1 VROČEVOD**

Ogrevane objektov v kareju A in B je predvideno s priključitvijo na obstoječo mestno kotlovnico, ki se nahaja v kareju B znotraj enote B1b. Nov vročevod je speljan do porabnikov po robu cestišča oz. pločnikov javne površine D2 in D3 in D4.

Predvideni maksimalni temperaturni režim vročevoda znaša 130/70°C, za novo predvideno območje je predviden delovni temperaturni režim vročevoda 110/60 °C tako, da se na sekundarni strani lahko zagotavlja temperaturni režim 75/55 °C, ki bo projektna osnova za izdelavo načrtov sekundarnih ogrevalnih sistemov. V poletnem času bo sistem obratoval z nižjim temperaturnim režimom. V objektih bo potrebno predvideti ustrezne toplotne postaje z menjalniki toplote in vso potrebno armaturo tako, da bodo objekti opremljeni z lastnim zaključenim ogrevalnim sistemom.

### **3.2.2 PLINOVOD**

Po ureditvenem območju deloma že poteka razvod javnega plinovoda z delovnim tlakom 250 mbar (max. 1,0 bar). Zemeljski plin bo predvidoma služil kot glavni energetski vir za ogrevanje objektov individualne stanovanjske gradnje.

Plinski razvod je iz strani Vojkove ceste speljan do obstoječe mestne plinske kotlarne v enoti B1b. Nov plinski priključek se izvede pred obstoječo kotlarno na glavni plinski dovodni cevi, ki poteka po novi ulici D3 in D5 do kareja C.

Za ostala območja predvidene pozidave je zemeljski plin predviden kot sekundarni oz. rezervni energent za ogrevanje objektov. Eventualni razvod bo glede na potrebe možno predvideti v kasnejši fazi projektiranja.

### **3.2.3 KANALIZACIJA**

Na obravnavanem območju je predvidena ureditev ločenega kanalizacijskega sistema.

#### **- fekalna kanalizacija**

Za potrebe odvodnje fekalnih voda je vzdolž nove ceste (D3) predviden nov fekalni kanal DN300 z navezavo na obstoječi kanal ZV10. Na ta kanal se bo navezovala večina novih objektov v enotah A1, A2, B2, B3, B4 in kareja C. Odvodnja obstoječih objektov, ki je sedaj urejena v mešanem sistemu, se bo rekonstruirala v ločen sistem. Na nov kanal se bodo tako priključile tudi fekalne vode gasilskega doma in policijske postaje.

Predvidena je obnova kanala ZV10 profila DN400 do kanala ZBDV-Vetrišče.

Fekalne vode obstoječih objektov v enoti A1 se bodo navezale na obstoječi kanal ZV12, ki poteka vzdolž Sedejeve ulice. Na ta kanal se bodo navezali tudi novi objekti južnega dela enote B3.



Priključevanje kletnih etaž na javno kanalizacijsko omrežje bo potekalo preko lastnih črpališč. Obrati za pripravo hrane se na kanalizacijo priključujejo preko ustrezno dimenzioniranih maščobolovilcev.

### **- meteorna kanalizacija**

Hidravlična preverba obstoječega kanalizacijskega omrežja mesta Nova Gorica, ki je obdelana v študiji »Strokovne podlage s področja urejanja voda za potrebe urbanistične zasnove Nove Gorice« (UL-FGG, Inštitut za zdravstveno hidrotehniko, december 2007, št. projekta 1003-IZH/BK), je pokazala, da je obstoječe omrežje preobremenjeno (kanal »ZBDV-Vetrišče« in kanal »Odc. ZV10«), zato bo odvodnja območja predvidena na sledeči način:

1. Meteorne vode iz kareja A in B ter C1a – C1c ter novih cest bodo odvodnjavane po kanalih, ki bodo predvideni v cestah D2, D3 in deloma D5 do novega odvodnika »BCs«, ki se bo izvedel v Lavričevi ulici. Ker je izgradnja odvodnika v Lavričevi cesti časovno odmaknjena, je možno izvesti začasni zadrževalni bazen v kareju B2a ali A2 oziroma meteorne vode znotraj posamezne enote zadrževati z uporabo podzemnih ali nadzemnih retenzij. Zadrževalni bazen je predviden v zemeljski izvedbi in sicer v dveh stopnjah. Prva stopnja zagotavlja 1150 m<sup>3</sup> zadrževalnega volumna. Ta volumen zadostuje za padavine s povratno dobo 2 let. Druga stopnja zadrži padavine s povratno dobo 5 let. Tako je zagotovljeni dodatnih 1250 m<sup>3</sup> zadrževalnega volumna, skupaj torej 2400 m<sup>3</sup>. Iztok iz suhega zadrževalnega bazena je predviden gravitacijsko preko dušilke ali preko črpališča (odvisno od višinske umestitve v prostor) v kanal »Odc. ZV12«. Iztok iz bazena je zadušjen na pretok Q=200 l/s tako, da se ne poslabšuje hidravličnih razmer v kanalu »ZBDV/Vetrišče«. Zaradi možnosti faznosti izgradnje smo v grafični prilogi prikazali izvedbe dveh začasnih zadrževalnikov ( enota B2 in B4), ki pa v skupni kapaciteti odgovarjata zgoraj opisanemu .

Za objekt policije, gasilskega doma, mestne kotlarne ter objekte ob križišču Sedejeve in Vojkove ulice, ki so predvideni za rušenje, je predvideno, da se jim preuredi obstoječi mešani kanalizacijski sistem v ločenega. Preureditev sistema je predvidena v fazi, ko bo pri pozidavi ostalih karejev prišlo do takšnega povečanja količine meteornih vod, da bi bil iztok iz zadrževalnika večji od Q=70 l/s

V kolikor se kanalizacijski sistem obstoječih objektov ne preuredi v ločenega, bo potrebno iztok iz zadrževalnika zadušiti na Q=70 l/s, kar bistveno poveča volumen zadrževalnika (na cca. 5000 m<sup>3</sup> za padavine s povratno dobo 5 let).

2. Meteorne vode iz enote C2a in C2b bodo vodene v novo kanaletu, ki odvaja meteorne vode iz predvidene poti in morebitni površinski odtok iz predvidenih zelenih površin. Kanaleta se neposredno navezuje na kanal »Odc. ZV12«. Pretok, ki se izpušča po predvideni kanaleti v kanal »Odc. ZV12« je enakovreden, saj so tudi v predvideni ureditvi te površine ohranjene kot neutrjene (zeleno površine).

3. Meteorne vode iz enote C1d – C1i ter C2c in C2d bodo vodene v kanal na skrajnem severovzhodnem delu območja, ki poteka v cesti D5 in odvaja meteorno vodo v obstoječo kanaletu Solkanske obvoznice ter nato v zemeljski jarek kanala »H«. Površinska odtoka v obstoječem in predvidenem stanju sta skoraj enakovredna (delež utrjenih površin se skoraj ohrani) tako, da se ne poslabšuje obstoječega stanja v zemeljskem jarku kanala »H«.

Meteorne vode iz parkirnih in manipulativnih površin naj se na meteorno kanalizacijo priključujejo preko separatorjev ogljikovodikov. Priključevanje meteornih vod iz kletnih etaž naj bo izvedeno preko lastnih črpališč.

### **3.2.4 VODOVOD**

Predlagana ureditev območja zahteva prestavitev določenih vodovodnih odsekov, rekonstrukcijo dotrajanih cevovodov in izgradnjo novih povezav.

Predvidena je:

- prestavitev AC vodovoda DN450 sprva ob južni rob podaljška Lavričeve ulice in zahodni rob podaljška Kidričeve ulice vse do obstoječega vodovoda DN200 ter navezava na

obstoječi vodovod DN450 v križišču pri cerkvi. Prestavitev se izvede z DLŽ cevmi profila DN500

- obnova vodovoda AC200 vzdolž Sedejeve ulice z vodovodom DLŽ DN200
- obnova vodovoda visoke cone J150 vzdolž Sedejeve ulice do prečkanja z obvoznico s cevmi DN150
- izdelava novega vodovodnega odseka DLŽ DN200 od novega križišča med Lavričevo in Kidričevo ulico v smeri proti obvoznici in nato vzdolž ceste (enota D2) do vodovoda DN200 v Sedejevi ulici.
- izdelava vodovoda DLŽ DN100 vzdolž nove ceste (enota D3)

Obstoječi in novi vodovodni odseki bodo zagotavljali ustrezno oskrbo s sanitarno in požarno vodo. Predvidoma se bo potreba po sanitarni vodi na obravnavanem območju povečala za maksimalno 5 l/s, kar za obstoječe omrežje ne predstavlja problema. Tlaki v omrežju se bodo tekom dneva gibali med 3.2 bar in 4.2 bar. Visoki objekti se bodo s sanitarno in požarno vodo oskrbovali preko lastnih črpališč, saj je omrežje visoke cone preobremenjeno.

Vir požarne vode predstavlja izvir Mrzlek z rezervoarjem velikosti 2000 m<sup>3</sup>. Kot zunanje hidrantno omrežje služi javno vodovodno omrežje, ki se ga ustrezno prestavi in dogradi, da bo v kareju A in B zagotavljalo minimalno 15 l/s požarne vode ob predpisanem tlaku 2.5 bar.

### 3.2.5 ELEKTROENERGETSKI VODI

Ocenjujemo, da bo glede na predvideno pozidavo nova konična moč 4800 kW, ki jo razporedimo na štiri TP 20/0,4 kV 1 x 630 (1000) kVA oz. 2 x 630 (1000) kVA. Del odjema se bo napajal še naprej iz obstoječih TP, ki jih v celoti ohranimo in po potrebi povečamo.

**SN omrežje** mora zagotoviti naslednje zahteve:

- Mikro lokacije in moči novih TP bodo določene s podrobnimi načrti glede na potrebe napajanja posameznega območja. Predvidijo naj se v objektih.
- Napajanje vseh obstoječih in predvidenih TP 20/0,4 kV je predvideno z vzankanjem vsake izmed njih. Demontaža daljnovoda se lahko izvede pod pogojem, da se 20 kV kablovodi zaključijo v TP 20/0,4 kV Hermelika.
- Trase novih kabelskih kanalizacij morajo biti usklajene s prestavitvami ostalih vodov zaradi gradnje novih cest (Kidričevo – Lavričevo). Odvisno od faznosti gradnje bodo predstavljeni tudi obstoječi kablovodi. Posebej to velja za kablovode Vetrišče sever – Tiskarna – Ledine in RTP Gorica – Livarna (napajalni kablovod za Livarno Gorica).

**Nizkonapetostno omrežje** bo v celoti kabelsko podzemno, trase bodo kolikor je mogoče vzporedne z SN vodi.

### Javna razsvetljava

Izvede se nova javna razsvetljava ob podaljšku Kidričeve in Lavričeve ulice, prečnih cestah in ostalih javnih površinah v ustrezni kabelski kanalizaciji. Nivo osvetljenosti javne razsvetljave naj bo prilagojen namembnosti posameznim utrjenim površinam (ceste, ulice, parkirišča, zelenice...) ter veljavnim priporočilom, krmiljenje naj bo centralno z dvojno osvetljenostjo (polnočna – celonočna). Predvideti je potrebno svetilke, ki omogočajo osvetljava talnih površin in ne osvetljujejo neba in širše okolice.

### 3.2.6 KTV RAZVOD

Priključitev je predvidena pri stanovanjskem bloku ob Sedejevi ulici nasproti policijske postaje. Od tu je predviden razvod do novega kabelskega jaška pri predvidenem parkirišču in nato čez Sedejevo ulico vzdolž pločnika ceste D2 in D3 do vseh karejev predvidene nove pozidave. Zaključni se pri krožnem križišču območja A2, zaradi kasnejše navezave na kabelsko kanalizacijo ulice Gradnikove brigade.

Na območju podrobnega prostorskega načrta sta predvideni dve samostojni napajalni mesti (ena v enoti B3 in druga v enoti A2).

V glavnih smereh naj se kabelsko kanalizacijo izvede iz 2 x fi 100 mm cevi, do objektov pa z eno cevjo. Jaški, ki povezujejo kabelsko kanalizacijo naj bodo dimenzij 1,0 x 1,0 x 1,0 m, pomožni fi 80 cm, ob objektih pa minimalno fi 60 cm.

### **3.2.7 TK RAZVOD**

TK razvod poteka od Vojkove ulice po novi cesti D3 in cesti D2 do vseh enot nove pozidave znotraj območja (A1, A2, B2, B4, B3 in C1). Razvod poteka v kabelski kanalizaciji od obstoječega bencinskega servisa na Vojkovi ulici (obstoječi kabelski jašek 485) čez Kidričevo ulico do območja A1 in po pločniku ceste D3 in D2 do obstoječega kabelskega jaška 227 pri Policijski postaji. Kabelska kanalizacija se izvede s 4 x PVC. Od tu poteka nov razvod prav tako iz 4 x PVC po D2 do kabelskega jaška nameščenega pri območju B2 in nato še kabelsko kanalizacijo 2 x PVC do kabelskega jaška na območju B4. Od obstoječega kabelskega jaška 227 pri Policijski postaji je predvideno tudi napajanje območja B4 s TK kabelska kanalizacija 2 x PVC.

### **3.2.8 ODPADKI**

Znotraj obravnavanega območja bo organizirano zbiranje in odvažanje komunalnih odpadkov na centralno deponijo, ki ga izvaja pooblaščen gospodarska javna služba. Vsaka urejevalna enota mora imeti svoj ustrezno dimenzioniran ekološki otok za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov, ki ne sme biti postavljen na vidno izpostavljenem mestu, še zlasti ne ob Kidričevi in Lavričevi ulici.

Kontejnersko mesto mora biti zgrajeno tako, da onemogoča premik kontejnerjev v močnem vetru in v skladu z veljavno zakonodajo, tako da omogoča dostop specialnemu komunalnemu vozilu s skupno težo 25 ton. Dostop in odvoz morata biti zgrajena tako, da omogočata manipuliranje s tri osnim tovornim vozilom. Nevarne odpadke je potrebno ločeno zbirati in predajati.

V Območje individualnih hiš (kare C) je ob dostopni cesti predvideno mesto za zbiranje odpadkov (parcela D6), ki je opremljeno s pomičnimi zabojniki za smeti volumna 1100 L. Izvedeno naj bo tako, da je iz zahodne in severne strani še dodatno vizuelno skrito za živo mejo.

## **4. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

Investitor mora zagotoviti izvedbo predhodnih arheoloških raziskav, izvedbo zaščitnih izkopavanj potencialno odkritih najdišč, vključno z vsemi poizkopskimi postopki, in stalen arheološki nadzor nad vsemi zemeljskimi deli skladno z izvedbo lokacijskega načrta.

## **5. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE**

Varstvo naravnega in življenjskega okolja se pogojuje z zagotavljanjem ustreznega ravnanja z odpadki, s preprečevanjem onesnaževanja tal, površinskih in podtalnih voda, z omejevanjem emisij hrupa, s preprečevanjem emisij neprijetnih vonjav in škodljivih snovi v zrak.

### **5.1 USMERITVE IN UKREPI V ZVEZI Z VARSTVOM PRED HRUPOM**

Po Uredbi o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur.l,RS 45/95, dopolnitev 66/96) velja za celotno območje (glede na predvideni mešani program) III. stopnja varstva pred hrupom. Objekte je potrebno graditi z ustrezno zvočno izolacijo sten, oken in vrat.

### **5.2 ZAŠČITA OZRAČJA**

Pri gradnji je potrebno upoštevati zakonska določila o varstvu zraka.

Prezračevanje objektov je potrebno speljati nad strehe. Urediti je potrebno ustrezno prezračevanje garaž.

### **5.3 OSONČENJE IN OSVETLITEV - HIGIENSKE IN ZDRAVSTVENE ZAHTEVE**

Bivalni prostori v stanovanjskih objektih naj imajo vsaj eno uro direktnega osončenja na dan v zimskem času, ter dve uri direktnega sonca v jesenskem, pomladanskem in poletnem času med 9. in 15. uro.

### **5.4 ZAŠČITA TAL IN VODE**

Stavbe, gradbeni inženirski objekti in zunanje površine morajo biti zasnovani tako, da ni možno onesnaževanje podtalnice. Parkirni prostori in manipulativne površine morajo biti opremljene z lovilci olj.

## **6. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

### **6.1 UKREPI ZA OBRAMBO**

Na območju lokacijskega načrta ni predvidenih ukrepov za obrambo

### **6.2 ZAŠČITA PRED POTRESOM**

Pri zasnovi objektov je potrebno upoštevati, da spada območje v VIII. stopnjo ogroženosti ter vrsto objektov in značilnosti temeljnih tal, ki so podane v geomehanskem poročilu.

### **6.3 USMERITVE IN UKREPI V ZVEZI Z ZAŠČITO PRED VODAMI**

Podzemne garaže in kleti morajo biti zavarovane pred poplavljanjem zunanjih, drenažnih in povratnih kanalizacijskih voda.

### **6.4 USMERITVE IN UKREPI V ZVEZI S POŽARNO ZAŠČITO**

Pri izvajanju in načrtovanju gradnje na obravnavanem območju, je potrebno upoštevati zakonska določila o varstvu pred požarom. Upoštevati je potrebno prostorske, gradbene in tehnične ukrepe varstva pred požarom.

Varstvo pred požarom za obravnavano območje in pripadajoče posamezne objekte temelji na naslednjih protipožarnih zahtevah za varnostne ukrepe:

- zadostnem številu dovozov in dostopov za intervencijska vozila do objektov
- zagotavljanju prostih intervencijskih površin za potrebe objekta
- preprečevanju širjenja požara med objekti in med prostori različnih namembnosti
- zadostni količini sredstev za gašenje v primeru požara (voda – zunanji hidranti)
- zadostni nosilnosti konstrukcij za določen čas v primeru požara

Ukrepi aktivne požarne in eksplozijske zaščite morajo glede na potencialne nevarnosti omogočati hitro gašenje začetnih požarov ter že razvitega požara z zunanjimi hidrantskimi priključki ob ustrezni pomoči gasilcev.

### **Dovozne in intervencijske poti**

Do vseh stavb na obravnavanem območju mora biti zagotovljen intervencijski dovoz. Dovozne poti za intervencijska vozila so lahko predvidene po dovoznih poteh do objektov, ki se navezujejo na cesti D2 in D3 ali kot poti za pešce ali zelene površine utrjene za osni pritisk 10 t.

### **Postavitvene površine**

V sklopu arhitekturne zasnove objektov znotraj posameznih karejev (A, B in C) in enot je potrebno predvideti in izvesti tako, da se z reševalnimi napravami, ki jih ima pristojna gasilska enota, lahko doseže vsa okna in druga mesta, ki so predvidena za umik iz zgradbe. Postavitvene površine lahko zajemajo tudi utrjene površine ob dovozni poti (pločniki, izogibi in podobno). V primeru, da bodo pred objekti parkirana vozila je potrebno v sklopu parkirišč zagotoviti ustrezen prostor za intervencijska vozila in ga označiti.

### **Odmiki med objekti**

Objekti morajo biti zadostno odmaknjeni od sosednjih objektov oziroma morajo upoštevati ustrezne tehnične ukrepe za preprečitev širjenja ali prenosa požara na sosednje objekte.

### **Hidrantno omrežje**

Vir požarne vode predstavlja izvir Mrzlek z rezervoarjem velikosti 2050 m<sup>3</sup>. Pokrivanje objektov z vodo za gašenje v tem področju je že delno zagotovljeno z izvedeno zunanjo hidrantno mrežo, ki pa se jo mora zaradi dodatne pozidave okoliša, še dodatno nadgraditi z vgradnjo tipskih nadzemnih hidrantov na določenih lokacijah ter obnoviti, da bo omrežje zagotavljalo minimalno 15 l/s vode ob tlaku, ki ne sme biti manjši od 2.5 bar. Cevi razdelilnega cevovoda morajo ustrezati hidravličnem izračunu, vendar ne smejo biti manjše od 100 mm. Hidranti so predvideni ob glavnih razvodnih poteh in so postavljeni v medsebojni razdalji do 80 m. Na posameznih parcelah bo potrebno glede na vrsto in velikost objektov ob urejanju objekta zagotoviti še dodatne hidrante, ki bodo glede na pokrivanje objekta zagotavljali zahteve Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje.

## **7. NAČRT PARCELACIJE**

Je podan kot sestavni del lokacijskega načrta v kartografskem delu lokacijskega načrta, grafična priloga št.3.

Površine zazidalnega načrta se delijo na:

- parcele namenjene pozidavi oznake A1, A2, B1a, B1b, B1c, B2, B3, B4, C1 a-i,
- obstoječe in nove zelene površine na parcelah: C2b,C2c
- javne zelene površine na parcelah: C2a, C2d
- parcele gospodarske infrastrukture s pripadajočim zelenim pasom oznake D1-D5
- parcela ekološkega otoka: D6

## **8. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE LOKACIJSKEGA NAČRTA**

### **8.1 ETAPNOST IZVEDBE:**

- Območje je glede na izvedbo razdeljeno na dve etapi. Prva zajema enote B in C, druga pa enote A.
- Severni del enot B2 in B4 v prvi etapi bo možno zazidati, ko bo dokončno določena trasa in križišča podaljška Lavričeve ulice.
- Drugo etapo, ki zajema enoti A1 in A2, vzdolž načrtovanega podaljška Kidričeve ulice, bo možno zazidati, v skladu z urbanističnim načrtom mesta, po sprejemu občinskega prostorskega načrta.
- Vsako enoto znotraj kareja je možno graditi ločeno. Pogoj za ukinitvev obstoječe dostopne ceste do objekta komunalne energetike je izgradnja povezovalne ceste D3 in D4. Pogoj za gradnjo stanovanjskih blokov v enoti B3 je izvedba dela ceste D2. Pogoj za gradnjo v kareju A1 in A2 je izgradnja dela ceste D3 z začasnim priključkom na Vojkovo cesto. Pogoj za gradnjo v kareju B2 in B4 je izgradnja dela ceste D3.
- OPPN za Kidričevo ulico bo natančno definiral prometno rešitev ulice ter pripadajočih obuličnih elementov
- Raba območij zazidalnega načrta, ki se bodo urejala v kasnejših fazah, se ohrani v obstoječih okvirih. Dopustne sočasne ureditve pod pogojem, da ne bodo ovirale kasnejšega urejanja.

### **8.2 OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV:**

- Projektiranje vseh objektov v kareju A se lahko izvaja le na podlagi izbrane rešitve z javnim arhitekturnim natečajem.
- Zaradi usklajene izgradnje elementov komunalne infrastrukture mora investitor načrtovane prostorske ureditve z občino skleniti pogodbo o opremljanju.

- OPPN je obvezen za investitorje, projektante in izvajalce vseh objektov in naprav. Pri izvajanju načrta morajo biti upoštevani vsi veljavni gradbeno tehnični, prometni, sanitarno higienski, varnostni in drugi predpisi.
- Pred pričetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce energetskih in komunalnih naprav ter prometnega omrežja in skupno z njimi zakoličiti tangirane obstoječe komunalne vode.
- Investitor oziroma izvajalec posega v prostor mora zagotoviti organizacijo prometa med gradnjo tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev in zmanjšanja varnosti na obstoječem cestnem omrežju in bo zagotovljen dovoz in dostop do vseh zemljišč in obstoječih objektov na območju in okolici.
- Potrebno je zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo objektov preko vseh obstoječih infrastrukturnih napeljav.
- Vse ceste in poti, ki bodo služile obvozu ali prevozu med gradnjo in deli, je potrebno ustrezno urediti in protiprašno zaščititi, po zaključku del pa jih po potrebi obnoviti.
- Investitor bo moral kriti vse stroške sanacije morebitne škode na objektih, ki bi nastala zaradi gradnje objektov ali infrastrukture na obravnavanem območju; in sicer za obdobje garancije konstrukcijskih delov na novo zgrajenih objektih.
- Vse objektom pripadajoče zelene površine je potrebno urediti sočasno z dograditvijo objektov in infrastrukture.

## **9. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev**

- Pri izvedbi načrta so dopustna odstopanja od načrtovanega poteka komunalnih in energetskih vodov, če bodo pri nadaljnjem projektiranju pridobljene rešitve, ki se bodo izkazale za bolj primerne s tehničnega ali prostorskega vidika, pri čemer pa ne bodo slabšale okoljskih razmer. Odstopanja tudi ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo.
- Če bo tako določila zasnova cestnega omrežja v urbanističnem načrtu mesta in dokončna trasa podaljška Lavričeve ulice so dopustni tudi prilagoditveni premiki parcelacije enot A1, A2, B2 in B4, osi trase ceste D2 in D3 ter posledično korekcija v parcelaciji in poteku komunalne infrastrukture.
- Dopustne so delitve in združevanja parcel predvidenih za gradnjo.