



Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o lokacijskem načrtu Ob železniški postaji v Novi Gorici obsega:

- Odlok o lokacijskem načrtu Ob železniški postaji v Novi Gorici (Uradni list RS, št. 14/06) in
- Obvezno razlago Odloka o lokacijskem načrtu Ob železniški postaji v Novi Gorici (Uradni list RS, št. 21/08).

ODLOK

o lokacijskem načrtu Ob železniški postaji v Novi Gorici (neuradno prečiščeno besedilo)

I UVODNA DOLOČILA

1. člen

(predmet odloka)

Sprejme se občinski lokacijski načrt Ob železniški postaji v Novi Gorici. Načrt je izdelala ARHE d.o.o. Ljubljana v avgustu 2004 pod številko 155/2003. Lokacijski načrt obravnava namensko uporabo površin, gradnjo in prenovo objektov, komunalno ureditev, parcelacijo zemljišč in etapnost izvajanja posegov.

2. člen

(vsebina lokacijskega načrta)

Lokacijski načrt vsebuje:

- obrazložitev in utemeljitev
- grafične prikaze sedanjega ter bodočega stanja zazidave in komunalne ureditve
 - izsek iz planskih aktov – namenska raba
 - kopija katastrskega načrta
 - geodetski posnetek obstoječega stanja
 - rušitvena situacija
 - arhitektonska situacija
 - ureditvena situacija z zelenimi površinami
 - funkcionalne in oblikovalske rešitve – klet
 - funkcionalne in oblikovalske rešitve – pritličje
 - funkcionalne in oblikovalske rešitve – prerezi
 - prometna situacija
 - zbirna karta komunalnih vodov
 - komunalni vodi – strojne instalacije
 - komunalni vodi – elektro instalacije
 - predlog parcelacije
 - faznost gradnje
- smernice in mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora

II OPIS LEGE IN MEJE OBMOČJA OBDELAVE

3. člen

(območje lokacijskega načrta)

Območje lokacijskega načrta obsega površine od Prvomajske ulice na vzhodu do zadnjega železniškega tira na zahodu; na severu do industrijskega kompleksa Gostol, na jugu pa vključuje še severni daljši železničarski stanovanjski blok. Območje, namenjeno za rekonstrukcijo in pozidavo, obsega zemljišče v skupni površini cca. 12 ha in zajema parcele št. 21/4, 21/6 do 21/8, 21/10, 21/13, 21/18 do 21/25, 21/27, 21/30 do 21/33, 31/2, 33 ter dele parcel št. 21/1, 31/1 in 32, vse k.o. Nova Gorica.

III OPIS FUNKCIJE OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADITVE

4. člen (ureditev območja)

- (1) Trenutno degradirano infrastrukturno urbano območje med železnico in Prvomajsko ulico se preuredi v dve coni, stanovanjsko in trgovsko, ter se tako vključi v obstoječ fizični in vsebinski kontekst mesta.
- (2) Preureditev območja vključuje tudi strategijo sanacije in zavarovanja stavbnega fonda tehnične ter kulturne dediščine, povečanje dostopnosti in prehodnosti območja, razporeditev vitalnih točk javnega programa ter razporeditev novih zelenih površin.
- (3) Oblikovanje stanovanjske cone temelji na prepletu grajenih struktur in zelenja, ki prehaja od zaledja Panovca preko Kostanjevice med trakove grajenega. S tem poudarja karakter osnovne zasnove urbanizma Nove Gorice kot mesta paviljonskih zgradb v zelenju. Na vzhodnem robu stanovanjskega dela so postavljene tri enajstetažne stolpnice z javnim programom v pritličju, ki poudarjajo mestni značaj obravnavanega območja.
- (4) Stanovanjska cona na severnem delu preide v trgovsko cono, ki zajema celotno območje od ohranjene nekdanje upravne stavbe do poslovnih površin podjetja Gostol. Program nakupovalnega centra se pretežno odvija pod eno streho, ki je nad gostinskimi lokali zastekljena. Prenovljeni objekt remize, do katerega se ohrani en obstoječi železniški tir, se nameni javnemu programu. V parterju pred nakupovalnim centrom se prepletajo zunanja parkirišča, tlakovane površine in zelenje. Znotraj tlakovane površine je ohranjen in obnovljen vodni stolp.

5. člen (rušitve)

V območju je predvidena rušitev vseh objektov in pomožnih objektov, razen stavbe remize z obračališčem, dvigala za premog, vodnega stolpa in železničarskega stanovanjskega bloka. Prav tako so predvidene odstranitve vseh asfaltiranih površin znotraj cestnega obroča ter ukinitve vseh železniških tirov razen enega.

IV POGOJI ZA URBANISTIČNO OBLIKOVANJE OBMOČJA IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTOV TER DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

6. člen (stanovanjski del)

- (1) Stanovanjska cona je zasnovana linijsko, tako da se vzdolžna os grajenega stavbnega tkiva ujema z osjo Prvomajske ceste. S tem je dosežena orientacija stanovanj severovzhod-jugozahod, znotraj soseske pa poudarjena prostorska os Kostanjevica–Sabotin–Sveta gora. Zeleno zaledje, ki steče preko Erjavčeve ulice v notranjost soseske, se vizualno poveže s tistim na okoliških hribih. Zajeda se v obliki trakov med linije grajenega, tako da se v posameznih stikih v parterju pojavljajo različne ureditve.
- (2) Ob Prvomajski ulici so vzdolž stanovanjske cone postavljeni trije enajst etažni stanovanjski stolpi, ki poudarjajo zasnovo mesta paviljonov v zelenju. V prečnem prerezu narašča profil od železniških tirov proti Prvomajski ulici. Takšen način zgoščevanja vertikalnega gabarita kaže navzven mestni značaj (stolpiči ob Prvomajski ulici), navznoter pa ustvarja umirjen ambient stanovanj v zelenju.
- (3) V parterju stanovanjske soseske so organizirani prostori za igro (igrala, peskovniki), rekreacijo (večnamenska igrišča) in počitek (zelene ureditve, klopi) ter svetlobniki podzemnih garaž, ki so grajene pod celotnim stanovanjskim delom.
- (4) Stanovanjsko cono sooblikujejo tudi obstoječi železničarski stanovanjski bloki ob Prvomajski in Erjavčevi ulici. Obravnavani niso kot tujki na stavbnem zemljišču, temveč so osnova pri zasnovi tako tlorisnega kot tudi višinskega gabarita stanovanjske soseske.
- (5) Maksimalni gabariti in odmiki objektov so razvidni iz grafičnega dela dokumentacije.

7. člen
(tipologija stanovanj)

(1) Stanovanjski objekti so sledeče tipologije:

stanovanjski objekt tip 1 (P+2)	cca.15 stanovanjskih enot
max tlorisni gabarit objekta	37,00 x 17,00 m
viš. kota vhoda	$\pm 0,00 = 90,60$ n.m.v.
kota strehe	$+9,70 = 100,30$ n.m.v.
kota kletne garaže	$-3,00 = 87,60$ n.m.v.
stanovanjski objekt tip 2 (P+2)	cca.30 stanovanjskih enot
max tlorisni gabarit objekta	71,00 x 17,00 m
viš. kota vhoda	$\pm 0,00 = 90,60$ n.m.v.
kota strehe	$+9,70 = 100,30$ n.m.v.
kota kletne garaže	$-3,00 = 87,60$ n.m.v.
stanovanjski objekt tip 3 (P+4)	cca.50 stanovanjskih enot
max tlorisni gabarit objekta	71,00 x 17,00 m
viš. kota vhoda	$\pm 0,00 = 90,60$ n.m.v.
kota strehe	$+15,50 = 106,10$ n.m.v.
kota kletne garaže	$-3,00 = 87,60$ n.m.v.
stanovanjski objekt tip 4 (P+10)	cca.60 stanovanjskih enot
max tlorisni gabarit objekta	26,00 x 26,00 m
viš. kota vhoda	$+0,40 = 91,00$ n.m.v.
kota strehe	$+35,70 = 126,30$ n.m.v.
kota kletne garaže K1	$-3,40 = 87,60$ n.m.v.
kota kletne garaže K2	$-6,40 = 84,60$ n.m.v.

(2) Na obravnavanem območju je predvidenih devet stanovanjskih objektov tip1, dva stanovanjska objekta tip2, trije stanovanjski objekti tip3 ter trije stanovanjski stolpi tip4 s skupaj cca 510 stanovanji.

(3) Skupni pogoji za oblikovanje stanovanjskih objektov so:

- vsi objekti so lahko grajeni klasično ali montažno;
- strehe objektov so ravne ali z minimalnim naklonom brez kritine;
- za vse objekte so določeni maksimalni horizontalni in vertikalni gabariti, tolerance so možne do $\pm 10\%$.

8. člen
(trgovski del)

(1) Trgovski center je največji novozgrajeni objekt, ki pa zaradi relativno majhne višine v silhueti mesta ne predstavlja nove dominante, pač pa z območja dopušča poglede na obstoječe prostorske dominante: Kostanjeviško kapelo, Goriški grad, Sabotin in Sveto goro. Njegovo oblikovanje je podrejeno objektu ohranjene in obnovljene remize v osrednjem delu trgovske cone, ki se ji hiša nekoliko izmakne in s tem ustvari trg. V njem dobi svoj iztek tudi Rejčeva ulica, ki jo z nadaljevanjem gabarita preko Prvomajske ulice v trg potegne nakupovalni center.

(2) Remiza in vodni stolp sta na veliki tlakovani površini pred nakupovalnim središčem izpostavljena kot točkovna elementa, ki dajeta prostoru karakter. Vodni stolp je prenovljen in namenjen gostinsko kulturnemu programu. V obnovljenem objektu Remize se brez bistvenih posegov v strukturo tega tehničnega spomenika uredi javni program. Okretnica za lokomotive se ohrani v delujočem stanju. Prav tako pa se ohrani tudi en obstoječi železniški tir, ki bo ohranil povezavo Remize kot spomenika z delujočo železniško infrastrukturo izven obravnavanega območja.

(3) Po svoji tlorisni zasnovi se trgovski objekt deli na dva dela. Na večji del z nakupovalnim centrom in posameznimi večjimi prodajnimi lokali ter na manjši del z bolj razdrobljeno strukturo gostinskih lokalov. Med dvema večjima nakupovalnima centroma teče vzdolžna osrednja pot. Servisni prostori so nanizani ob servisni cesti skozi območje in tvorijo trdno hrbtnico objekta. Na strehi nakupovalnega centra so svetlobniki, ki

trgovskim lokalom nudijo naravno osvetlitev, nad gostinskimi lokali pa je streha v celoti zastekljena.

(4) Objekt je delno podkleten z enoetažno garažo za 231 pm, z uvozom in izvozom s parterne ploščadi ter povezavo s trgovskim centrom preko tekočega traku in vertikalnega jedra.

9. člen

(tipologija objektov v trgovskem delu)

(1) Trgovski objekti so sledeče tipologije:

Trgovski objekt

max tlorisni gabarit objekta	cca 400,00 x 110,00 m
viš. kota vhoda	+1,40 = 92,00 n.m.v.
kota strehe	+9,50 = 100,10 n.m.v.
max kota (svetlobnikov)	+13,00 = 103,60 n.m.v.
kota kletne garaže	-1,60 = 89,00 n.m.v.

Remiza (prenova)

viš. kota vhoda	+0,90 = 91,50 n.m.v.
kota strehe	+15,70 = 106,30 n.m.v.

(2) Pogoji za oblikovanje trgovskega centra so:

- celoten trgovski objekt je prekrit z enotno streho;
- streha in strešni venec sta v isti višini, del strehe je zastekljen.

10. člen

(postavljanje reklamnih panojev in tabel)

Reklamni panoji in table morajo biti oblikovani enotno in združeni na skupnem označevalnem totemu, ki je lociran v parterju trgovskega dela ob izteku Rejčeve ulice na Prvomajsko.

V POGOJI GLEDE KOMUNALNEGA UREJANJA

11. člen

(cestno omrežje)

(1) Celotno območje ureditve je del večjega otoka, ki ga definirajo robne ceste: Kolodvorska pot, Erjavčeva ulica, Prvomajska ulica in Lavričeva cesta. Prometno predstavlja ta cona nekakšen tampon oziroma neprehodno območje, saj na relaciji Erjavčeva ulica – Lavričeva cesta ni nobene prečne povezave med Prvomajsko ulico in Kolodvorsko potjo. Problem prometne infrastrukture se rešuje predvsem z regulacijo in izboljšavo obstoječih cest.

(2) V območje ureditve je vpeljana nova servisna cesta, ki se odcepi pri upravni stavbi Gostola in teče mimo novega nakupovalnega centra vzdolž hrbtnega dela območja. Na južnem delu je priključena na Erjavčevo ulico. Ob servisni cesti so vzdolž celotne stanovanjske cone nameščena pokrita parkirišča za stanovalce in obiskovalce ter uvozi v garaže. Servisna cesta je v območju pred tiri izvedena tako, da omogoča kasnejše nadaljevanje pod tiri in priključitev na ulično mrežo Gorice.

(3) Vzdolž Prvomajske ulice so v območju treh stanovanjskih stolpov urejena avtobusna postajališča, križišča, prehodi za pešce ter parkirišča za bočno parkiranje (20 PM). Tu sta tudi dva odcepa za uvoz in izvoz iz garaž, ki sta naravnana tako, da se najbolje vklapljata v obstoječo cestno mrežo.

(4) Znotraj stanovanjske cone so predvidene intervencijske poti s priključkom na Prvomajsko ulico.

(Glede lokacije in števila posameznih komunalnih, prometnih in energetskih objektov ter poteka posameznih komunalnih in energetskih vodov so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, prikazanih v lokacijskem načrtu, če se pri podrobnejši preučitvi v fazi projektiranja pokažejo rešitve, ki so strokovno bolj sprejemljive iz tehničnih, okoljevarstvenih in funkcionalnih vidikov, ter pomenijo izboljšanje razmer za predvidene

programe gradnje, obenem pa niso v nasprotju z javnimi interesi in z njimi soglašajo tudi organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo).

12. člen (mirujoči promet)

(1) Parkiranje v stanovanjski coni je večinoma organizirano v podzemnih garažah, ki so naravno prezračevane in osvetljene preko svetlobnikov. Posamezni stanovanjski bloki in stolpi tvorijo namreč sklope s skupnimi garažami. Glede na zahteve faznosti gradnje, so tudi garaže zasnovane tako, da se jih lahko fazno dograjuje in povezuje (skupno 1191 PM). (Vertikalni in horizontalni gabariti podzemnih delov gradnje niso omejeni in se lahko v okviru posameznih stanovanjskih con in trgovske cone prilagodijo potrebam programa, če gre za izboljšanje razmer in povečanje kapacitet parkiranja, ter tehničnim možnostim za izvedbo komunalne in energetske infrastrukture, instalacijskih razvodov in kvalitetne ureditve zelenega parterja).

(2) Mestni parter vseh treh stolpov je javnega značaja in je orientiran na Prvomajsko ulico, hkrati pa tudi oblikuje notranjo cestno povezavo, s katere so vstopi za stanovalce ter dovozi do parkirišč v parterju med stolpi (skupaj 85 PM). Ob dovozni cesti je možno bočno parkiranje (50 PM), z nje pa se odcepljajo tudi intervencijske poti do stanovanjskih objektov.

(3) Širitev hrupa železnice v notranjost soseske je onemogočena z zadostnim odmikom in dvignjeno zeleno cezuro - nasipom, ki deluje kot kontinuiran zelen parter. Pod nasipom so zgrajena parkirna mesta (97 PM), uvozi v garaže in prehodi v stanovanjsko cono. Z grebena nasipa preko tirov teče izven nivojski prehod za pešce, ki se zaključi in na raven terena spusti pri postajni zgradbi.

(4) V nakupovalni coni je mirujoči promet delno urejen s parkirišči v parterju (537 PM) ter podzemno parkirno etažo pod nakupovalnim centrom (231 PM). Dve večji, med seboj povezani parkirišči v parterju imata vsak svoj dostop s Prvomajske ulice ter dodatnega z dovozne poti na severni strani. Prav tako sta iz parterja speljani uvozna in izvozna rampa za podzemno garažo. (Vertikalni in horizontalni gabariti podzemnih delov gradnje niso omejeni in se lahko v okviru posameznih stanovanjskih con in trgovske cone prilagodijo potrebam programa, če gre za izboljšanje razmer in povečanje kapacitet parkiranja, ter tehničnim možnostim za izvedbo komunalne in energetske infrastrukture, instalacijskih razvodov in kvalitetne ureditve zelenega parterja).

(5) Pri projektiranju parkirnih mest je potrebno upoštevati občinski akt, ki določa število potrebnih parkirnih mest za stanovanjske in trgovske objekte.

(Glede lokacije in števila posameznih komunalnih, prometnih in energetskih objektov ter poteka posameznih komunalnih in energetskih vodov so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, prikazanih v lokacijskem načrtu, če se pri podrobnejši preučitvi v fazi projektiranja pokažejo rešitve, ki so strokovno bolj sprejemljive iz tehničnih, okoljevarstvenih in funkcionalnih vidikov, ter pomenijo izboljšanje razmer za predvidene programe gradnje, obenem pa niso v nasprotju z javnimi interesi in z njimi soglašajo tudi organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo).

13. člen (odvajanje odpadnih in padavinskih vod)

(1) Kanalizacijski sistem je lokalno grajen v ločenem sistemu s končnim priključkom na mestno kanalizacijo, ki je grajena v mešanem sistemu. Padavinske vode s streh je potrebno speljati v ustrezno dimenzionirane ponikovalnice in samo prelivne vode v javno kanalizacijo.

(2) Podzemne garaže so zavarovane pred poplavljanjem zunanjih, drenažnih in povratnih kanalizacijskih voda.

(3) Meteorne vode s parkirišč, manipulacijskih površin in skladišč so speljane v ponikovalnico oz. podzemne zadrževalne bazene preko požiralnikov, opremljenih z lovilcem olj.

(4) Zunanjo ureditev objektov je potrebno projektirati in izvesti tako, da se kratkotrajni nalivi zadržijo na obravnavanem območju in zmanjšajo visokovodno konico v javni kanalizaciji.

(5) Kanalizacijski sistem območja za odvajanje padavinske odpadne vode je dimenzioniran tako, da je možno priključevanje v vseh kasnejših fazah gradnje.

(Glede lokacije in števila posameznih komunalnih, prometnih in energetskih objektov ter poteka posameznih komunalnih in energetskih vodov so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, prikazanih v lokacijskem načrtu, če se pri podrobnejši preučitvi v fazi projektiranja pokažejo rešitve, ki so strokovno bolj sprejemljive iz tehničnih, okoljevarstvenih in funkcionalnih vidikov, ter pomenijo izboljšanje razmer za predvidene programe gradnje, obenem pa niso v nasprotju z javnimi interesi in z njimi soglašajo tudi organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo).

14. člen

(vodovodno in hidrantno omrežje)

(1) Za vodooskrbo obstoječih objektov, ki jih lokacijski načrt ohranja, so že izvedeni vsi potrebni priključki sanitarne in požarne vode. Na območju še ni urejena komunalna infrastruktura kakor tudi ne ustrezni cevni razvodi požarne vode in plinske mreže. V območju lokacijskega načrta, med Erjavčevo ulico, Prvomajsko ulico, industrijsko cono Gostol in ranžirno postajo v Novi Gorici, še niso izvedene instalacije sanitarne vode in instalacije požarne vode. Za nekaj objektov so že izvedeni priklopi na sanitarno vodo, cel okoliš pa nima rešene preskrbe s požarno vodo za potrebe gašenja. V bližini območja poteka glavni vodovod, ki omogoča izvedbo več zank požarne in sanitarne vode in na katerega se bodo priklopile nove cevne instalacije.

(2) Z lokacijskim načrtom so predvideni novi porabniki sanitarne in požarne vode, za katere je treba zagotoviti ustrezne količine in tlake vode v cevni instalaciji z izvedbo novih priklopov na instalacijske vode, ki potekajo v oziroma ob cestnem jedru Prvomajske ulice. V ta namen so načrtovani novi vodomerni jaški s kombiniranimi vodomerni za lokale in trgovske objekte ter stanovanjske okoliše. Manjši stanovanjski objekti se priključujejo na javni vodovod ločeno preko individualnih vodovodnih priključkov manjših dimenzij. Kjer ni mogoča izvedba vkopanih cevni vodovodnih priključkov do posameznih stanovanjskih celot, je načrtovana izvedba skupnih kombiniranih vodomernih jaškov (še za potrebe gašenja v garažah), cevni razvodov pod stropovi posameznih garaž in priključkov na interne vodomere v stopniških stanovanjskih blokov. Priključki večjih porabnikov, za katere je predvidena izvedba notranje hidrantne mreže, so načrtovani kot ločeni kombinirani priključki za potrebe sanitarne vode in požarnega varovanja.

(3) Za pokrivanje potreb požarne varnosti garažnih hiš so načrtovani kombinirani vodomerni in notranja hidrantna mreža – za ločene komplekse so izvedeni ločeni vodovodni priključki. Za potrebe večje garažne hiše pod nakupovalnim centrom je načrtovan še dodaten rezervoar požarne vode volumna cca. 120 m³ ter postaje za aktivno požarno zaščito – Sprinkler instalacija.

(4) Z ozirom na požarno ureditev območja je primerno načrtovana tudi za vse večje lokale oz. trgovine, izvedba t.i. Sprinkler instalacij, kar niža prag požarne ogroženosti celotnega okoliša.

(5) Glede na dejstvo, da je tlak sanitarne vode v omrežju Nove Gorice dokaj nizek (v večini primerov ne presega 3,5 bar), je treba pri snovanju rešitev izvedbe posameznih višjih objektov upoštevati tudi to dejstvo in izvesti korektne izračune razpoložljivih tlakov in pretokov sanitarne in požarne vode ter objekte v primeru premajhnih tlakov opremiti z napravami za povišanje tlaka sanitarne in požarne vode.

(Glede lokacije in števila posameznih komunalnih, prometnih in energetskih objektov ter poteka posameznih komunalnih in energetskih vodov so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, prikazanih v lokacijskem načrtu, če se pri podrobnejši preučitvi v fazi projektiranja pokažejo rešitve, ki so strokovno bolj sprejemljive iz tehničnih, okoljevarstvenih in funkcionalnih vidikov, ter pomenijo izboljšanje razmer za predvidene

programe gradnje, obenem pa niso v nasprotju z javnimi interesi in z njimi soglašajo tudi organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo).

15. člen (ogrevanje)

(1) Mestna mreža zemeljskega plina je že izvedena in poteka po trasi Prvomajske ulice z lokalnimi odcepi do posameznih obstoječih objektov. Za potrebe obravnavanega območja je načrtovana zankasta izvedba novega plinskega razvoda. Z ozirom na dokaj majhne premere obstoječega plinskega razvoda, je smiselno izvesti nov plinski razvod s priklopom na novo plinsko redukcijsko postajo v okviru okoliša, ki bo pokrivala potrebne kapacitete. Priklop te postaje bo izveden na magistralni plinski vod.

(2) Za nove predvidene objekte so izvedeni priključki na mestno mrežo po najkrajši možni trasi in sicer:

- za predvidene večje potrošnike z individualnimi priklopi;
- za porabnike v stanovanjskih objektih skupni priključki in osnovna redukcija z 250 mbar na max.100 mbar pred posameznim sklopom objektov ter nato skupni razvod (brezšivne cevi) pod stropom prezračevanih garaž do vstopov v posamezna stopnišča. Končna redukcija na uporabni tlak cca. 28mbar in merjenje porabe plina je pred vsakim stanovanjem ali v za to namenjenem skupnem prostoru;
- za večje stanovanjske porabnike individualni priklopi, kjer je to možno.

(3) Predvidena je širitev toplovodnega omrežja na lokacijo območja LN. V primeru, da bo toplovodno omrežje zgrajeno pred izdajo gradbenega dovoljenja za posamezen objekt, se lahko objekt priključi tudi na to omrežje. (Priključitev posameznega objekta na toplovodno omrežje je dopustna, vendar le pod pogojem, da se uporabno dovoljenje za energetski objekt pridobi pred uporabnim dovoljenjem za objekt, ki bo omrežje uporabljal).

(4) Natančnejše mikrolokacije bodo določene v fazi projektiranja in pridobivanja soglasij za posamezne objekte v skladu z možnostmi in z zahtevami soglasodajalcev.

(Glede lokacije in števila posameznih komunalnih, prometnih in energetskih objektov ter poteka posameznih komunalnih in energetskih vodov so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, prikazanih v lokacijskem načrtu, če se pri podrobnejši preučitvi v fazi projektiranja pokažejo rešitve, ki so strokovno bolj sprejemljive iz tehničnih, okoljevarstvenih in funkcionalnih vidikov, ter pomenijo izboljšanje razmer za predvidene programe gradnje, obenem pa niso v nasprotju z javnimi interesi in z njimi soglašajo tudi organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo).

16. člen (elektro omrežje)

(1) 20kV omrežje:

Na območju sta locirani transformatorski postaji TP Erjavčeva in TP Železniška postaja ter predvidene tri nove transformatorske postaje TP Lokal (trgovski center), TP Nakupovalni center in TP Bloki (za predvidene stanovanjske objekte). Predvideni novi objekti na obravnavanem območju se bodo napajali iz navedenih novih ter delno iz obstoječih transformatorskih postaj.

(2) NN omrežje 400/230V:

Obstoječi železniški bloki ostanejo priključeni na obstoječo TP Erjavčeva, na katero se bodo priključili tudi predvideni objekti v neposredni bližini.

(3) Napajanje predvidenih objektov je razvidno iz grafičnega dela.

(Glede lokacije in števila posameznih komunalnih, prometnih in energetskih objektov ter poteka posameznih komunalnih in energetskih vodov so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, prikazanih v lokacijskem načrtu, če se pri podrobnejši preučitvi v fazi projektiranja pokažejo rešitve, ki so strokovno bolj sprejemljive iz tehničnih,

okoljevarstvenih in funkcionalnih vidikov, ter pomenijo izboljšanje razmer za predvidene programe gradnje, obenem pa niso v nasprotju z javnimi interesi in z njimi soglašajo tudi organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo).

17. člen

(javna razsvetljava)

(1) Javna razsvetljava ob Prvomajski ulici je delno obstoječa, delno na novo načrtovana.

(2) Načrtovana je nova javna razsvetljava ob vseh parkiriščih, intervencijskih poteh ter parkih.

(3) Višina kandelabrov in tipi svetilk bodo skladni z namembnostjo prostora (cesta, intervencijska pot, peš pot, park).

(4) Vsa nova javna razsvetljava se bo napajala iz predvidenih novih transformatorskih postaj, kot je razvidno iz grafičnega dela.

(Glede lokacije in števila posameznih komunalnih, prometnih in energetskega objektov ter poteka posameznih komunalnih in energetskega vodov so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, prikazanih v lokacijskem načrtu, če se pri podrobnejši preučitvi v fazi projektiranja pokažejo rešitve, ki so strokovno bolj sprejemljive iz tehničnih, okoljevarstvenih in funkcionalnih vidikov, ter pomenijo izboljšanje razmer za predvidene programe gradnje, obenem pa niso v nasprotju z javnimi interesi in z njimi soglašajo tudi organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo).

18. člen

(telefonsko omrežje)

(1) Iz ATC Nova Gorica poteka glavna TT kabelska kanalizacija ob Erjavčevi ulici.

(2) Predvideni novi objekti se bodo delno navezovali na obstoječe telefonsko omrežje iz bližnjih KR (kabelskih razdelilcev), oziroma bodo priključeni na nove KR, skladno s pogoji, ki jih bo podalo podjetje Telekom Slovenije.

(Glede lokacije in števila posameznih komunalnih, prometnih in energetskega objektov ter poteka posameznih komunalnih in energetskega vodov so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, prikazanih v lokacijskem načrtu, če se pri podrobnejši preučitvi v fazi projektiranja pokažejo rešitve, ki so strokovno bolj sprejemljive iz tehničnih, okoljevarstvenih in funkcionalnih vidikov, ter pomenijo izboljšanje razmer za predvidene programe gradnje, obenem pa niso v nasprotju z javnimi interesi in z njimi soglašajo tudi organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo).

19. člen

(omrežje kaTV)

(1) Ob Erjavčevi ulici poteka obstoječi vod kabelske TV, na katerega so priključeni obstoječi železničarski bloki.

(2) Vsi novi predvideni objekti se bodo navezovali na obstoječi kablovod kaTV skladno s pogoji, ki jih je podalo podjetje Kabelska televizija Nova Gorica.

(Glede lokacije in števila posameznih komunalnih, prometnih in energetskega objektov ter poteka posameznih komunalnih in energetskega vodov so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, prikazanih v lokacijskem načrtu, če se pri podrobnejši preučitvi v fazi projektiranja pokažejo rešitve, ki so strokovno bolj sprejemljive iz tehničnih, okoljevarstvenih in funkcionalnih vidikov, ter pomenijo izboljšanje razmer za predvidene programe gradnje, obenem pa niso v nasprotju z javnimi interesi in z njimi soglašajo tudi organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo).

VI VARSTVO OKOLJA

20. člen

(začasni ukrepi v času gradnje)

V času gradnje so zahtevani naslednji začasni ukrepi:

- v primeru razlitja olj in maziv iz gradbene mehanizacije je potrebno odstraniti kontaminirano zemljinu in jo oddati pooblaščenim organizacijam za ravnanje s tovrstnimi odpadki;
- gradbene odpadke, ki bodo nastali med gradnjo, je potrebno odložiti na deponijo gradbenih odpadkov.

21. člen

(potrebni okoljevarstveni ukrepi)

(1) Kurišča ne smejo presegati zakonsko dovoljenih emisij.

(2) Za znižanje emisij iz prometa motornih vozil je potrebno omejiti hitrost na obravnavanem območju.

(3) Parkirišča in manipulativne površine ter cestne površine je potrebno izvesti tako, da ni možen iztok škodljivih tekočin v podtalje. Objekti morajo biti grajeni tako, da ni mogoč iztok škodljivih tekočin v podtalnico.

(4) Vse objekte v obravnavanem območju je potrebno graditi z ustrežno zvočno izolacijo sten, oken in vrat.

(5) V stanovanjskem delu je potrebno namestiti ekološke otoke s posodami za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov, načrtovan je večji ekološki otok ob trgovskem objektu. Z nevarnimi odpadki je potrebno ravnati v skladu z resornimi predpisi.

(6) Mešanice olj iz lovilcev olj je potrebno zbirati ločeno in predajati pooblaščenim organizacijam.

22. člen

(varstvo pred hrupom)

Na podlagi 4. člena Uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (UI RS, 45/95, dopolnitev 66/96) se območje stanovanjsko-poslovnega dela lokacijskega načrta varuje z drugo stopnjo, trgovsko-gostinski del pa s tretjo stopnjo varstva pred hrupom.

VII ETAPNOST IZVAJANJA LOKACIJSKEGA NAČRTA

23. člen

(faznost izvedbe)

Obravnavano območje je glede na faznost gradnje razdeljeno na štiri dele:

- 1. faza predstavlja pozidavo večjega dela stanovanjskih blokov z ureditvijo parterja in pripadajočih podzemnih garaž;
- 2. faza zajema celotni trgovski del; (znotraj 2. faze, ki zajema celoten trgovski del, je mogoče zgraditi najprej le del trgovskega kompleksa, če gre za tehnološko, organizacijsko in funkcionalno zaključeno samostojno enoto);
- 2a. faza predstavlja tri stanovanjske stolpe z javnim pritličjem, ureditvijo parterja in pripadajočih podzemnih garaž;
- 3. faza predstavlja stanovanjske bloke ob obstoječih železničarskih blokkih z ureditvijo parterja in pripadajočih podzemnih garaž.

VIII OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

24. člen

(1) Lokacijski načrt je obvezen za investitorje, projektante in izvajalce vseh objektov in naprav.

(2) Pri izvajanju lokacijskega načrta morajo biti upoštevani vsi veljavni gradbeno tehnični, prometni, sanitarno higienski, varnostni in drugi predpisi.

25. člen

Pred pričetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce energetskih in komunalnih naprav in prometnega omrežja ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi tangirane obstoječe komunalne vode. Investitor oziroma izvajalec posega v prostor mora zagotoviti organiziranje prometa med gradnjo tako, da bo zagotovljen dovoz in dostop do vseh zemljišč in obstoječih objektov na območju in v okolici.

26. člen

Za realizacijo lokacijskega načrta je na obravnavanem območju potrebna prenova oziroma razširitev obstoječe komunalne infrastrukture:

- kanalizacije,
- energetike,
- rekonstrukcija Prvomajske ulice.

27. člen

Gradnja objektov in naprav ter drugi posegi na območju se lahko izvajajo po pridobitvi gradbenega dovoljenja, ki ga izda pristojni upravni organ.

27.a člen

Investitor mora pričeti z gradnjo objektov javnega programa na severnem delu območja najkasneje eno leto po uveljavitvi odloka in jo zaključiti v dveh letih. Z gradnjo stanovanjskih objektov na južnem delu območja mora pričeti najkasneje eno leto po uveljavitvi odloka in jo zaključiti najkasneje v sedmih letih. V primeru, da investitor teh rokov ne spoštuje, mestni svet lahko lokacijski načrt spremeni ali razveljavi.

Odlok o lokacijskem načrtu Ob železniški postaji v Novi Gorici (Uradni list RS, št. 14/06) vsebuje naslednja končna določila:

28. člen

Lokacijski načrt je na vpogled občanom in pravnim osebam na oddelku za okolje in prostor pri Mestni občini Nova Gorica.

29. člen

Ta odlok se objavi v uradnih objavah – Uradni list RS in začne veljati petnajst dni po objavi.

Obvezna razlaga Odloka o lokacijskem načrtu Ob železniški postaji v Novi Gorici (Uradni list RS, št. 21/08) vsebuje naslednja končna določila:

2.

Obvezna razlaga je sestavni del odloka.

3.

Obvezna razlaga se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati naslednji dan po objavi.

Številka: 350-17/2002
Nova Gorica, dne 21. februarja 2008

Mirko Brulc
ŽUPAN