

dokumentacija:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
NA OBMOČJU EUP NG-19/01**

identifikacijska št. prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:

1528

naročnik:

**Mestna občina Nova gorica
Trg E. Kardelja 1
5000 Nova Gorica**

prilavljalec:

**Mestna občina Nova gorica
Trg E. Kardelja 1
5000 Nova Gorica**

izdelovalec:

**arhitekt boštjan hvala sp
prešernova 16
si-5000 nova gorica**

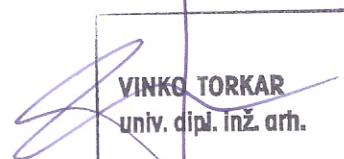
odgovorna oseba izdelovalca:

Boštjan Hvala, univ.dipl.ing.arh., ZAPS1241


ARHITEKT BOŠTJAN HVALA

odgovorni prostorski načrtovalec:

Vinko Torkar, univ.dipl.ing.arh., A-0702


VINKO TORKAR
univ. dipl. inž. arh.
pooblaščen arhitekt
ZAPS 0702 A

št. dokumenta:
061_2 /2019

datum:
april 2019

KAZALO VSEBINE

I. TEKSTUALNI DEL

1 UVOD

- 1.1 Namen in cilj lokacijske preverbe
- 1.2 Območje obdelave, seznam zemljišč na katere se lokacijska preveritev nanaša
- 1.3 Opis obstoječega stanja, Lastništvo zemljišč, Sosednja zemljišča
- 1.4 Varovana območja in omejitve

2 PREDSTAVITEV VELJAVNE PROSTORSKE DOKUMENTACIJE

3 PREDSTAVITEV PGD PROJEKTNE DOKUMENTACIJE IN STROKOVNIH PODLAG

- 3.1 Predstavitev PGD projektne dokumentacije
- 3.2 Elaborat osenčenja sosednjih objektov

4. INDIVIDUALNO ODPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

- 4.1 Odstopanje od določb veljavnega prostorskega akta
- 4.2 Utemeljitev, da individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora
- 4.3 Utemeljitev objektivnih okoliščin zaradi katerih investicijska namera ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem veljavnega prostorskega akta

5. UTEMELJITEV PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

- 5.1. Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine
- 5.2 Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta
- 5.3 Vpliv nameravane gradnje
- 5.4 Pravni režim in sprejeti državni prostorski izvedbeni akti

II. GRAFIČNI DEL

1 OBMOČJE LP V VEKTORSKI OBLIKI

2 IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

3 IZSEK IZ ZEMLJIŠKOKNJŽNEGA PRIKAZA ZA PARCELE NA OBMOČJU LP

1. UVOD

1.1 Namen in cilj lokacijske preverbe

Zdravstveni dom Nova Gorica, Rejčeva 4, Nova Gorica načrtuje gradnjo III. faze Zdravstvenega doma s pripadajočimi ureditvami na zemljiških parcelah v lasti naročnika Mestna občina Nova Gorica, Trg E. Kardelja 1, 5000 Nova Gorica. Območje obravnave leži v centralnem delu Nove Gorice, severno od obstoječega objekta Zdravstveni dom I. Območje se na severnem delu navezuje na zelenico med Cankarjevim naseljem (kare IV) in stanovanjsko sosesko Gradnikove brigade (kare VI), na zahodnem delu na stanovanjsko sosesko Cankarjevo naselje, na vzhodnem delu pa na objekte Zdravstveni dom II, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje ter objekt Goriške lekarne.

Načrtovana gradnja se bo izvajala skladno s prvonagrajeno natečajno rešitvijo (avtorji: Aleš Vodopivec univ.dipl.ing.arh., Marko Smrekar univ.dipl.ing.arh., Ida Sedušek univ.dipl.ing.arh.) javnega, projektne natečaja Zdravstveni dom Nova Gorica – faza III, ki je bil izveden leta 2017 (Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije, Mestna občina Nova Gorica, Zdravstveni dom Nova Gorica).

Na območju obravnave je v veljavi Občinski prostorski načrt Mestne občine Nova Gorica; Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (uradno prečiščeno besedilo), (Uradni list RS, št.13/2018).

Skladno z določili Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Nova Gorica (v nadaljevanju OPPN MONG) je območje obravnave opredeljeno kot Enota urejanja prostora (EUP) NG –19 / CDz 01.

OPPN MONG za NG –19 / CDz 01 predpisuje tudi podrobne prostorske izvedbene pogoje.

Predmet lokacijske preveritve je dopustitev individualnega odstopanja pri izvedbi investicije izgradnje Zdravstveni dom Nova Gorica – faza III, na način da se spremeni urbanistični pogoj (podrobni prostorski izvedbeni pogoj) za območje EUP NG-19, CDz 01 (108. člen Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica), ki je vezan na gradbene meje in se glasi:

“Gradbene meje v pritličju in nadstropju veljajo za zahtevne in manj zahtevne stavbe. Gradbene meje so določene v grafični prilogi 2.” ter koregira besedilo v grafični prilogi (podrobni prostorski izvedbeni pogoji – list št. 28), ki opredeljuje etažnost za eno izmed gradbenih mej, to je “gradbena meja – pritličje”.

Predlagano odstopanje od izvedbenih pogojev v prostoru ne pogojujejo obravnavo sosednjih enot urejanja prostora, se v Celostno prenovo Cankarjevega naselja (prenova, ki poteka v sosednjih enotah urejanja prostora) smiselno vključujejo in omogočajo izvedbo prenove Cankarjevega naselja v celotnem predvidenem obsegu.

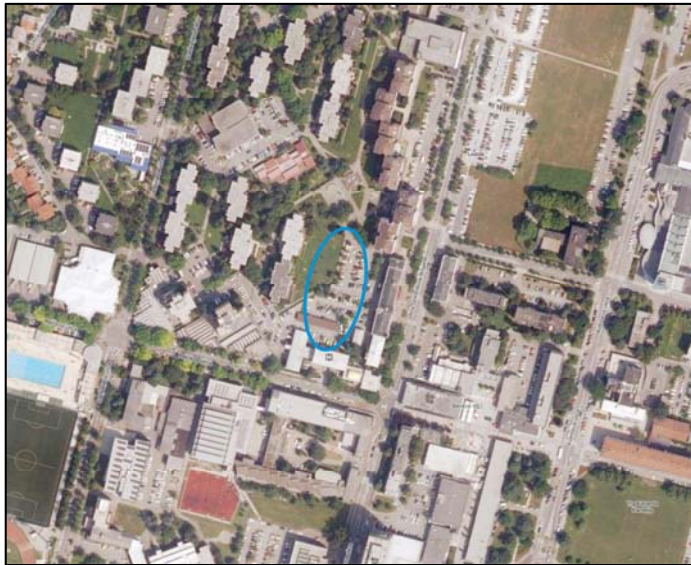
Predlagana odstopanja omogočajo izvedbo prvonagrajene natečajne rešitve Javnega, projektne, odprtega, anonimnega, enostopenjskega natečaja za izbiro najprimernejše rešitve in izbiro izdelovalca projektne dokumentacije za Zdravstveni dom Nova Gorica – faza III, ki je bil izveden leta 2017 (naročnik: Zdravstveni dom Nova Gorica v sodelovanju z Zbornico za arhitekturo in prostor Slovenije in Mestne občine Nova Gorica).

Predvidena ureditev ne spreminja namenske rabe enote NG-19, CDz 01, prav tako pa ne spreminja namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev v sosednjih enotah urejanja prostora.

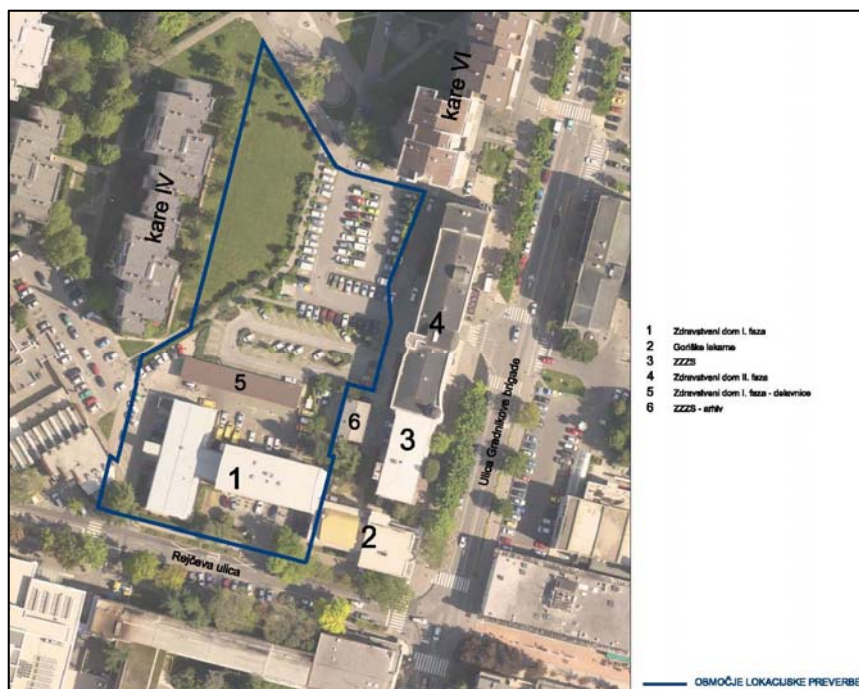
Elaborat lokacijske preveritve je izdelan na podlagi prvonagrajene natečajne rešitve in projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, za gradnjo objekta Zdravstveni dom Nova Gorica faza 3, ki ga je izdelalo podjetje Stvar d.o.o., Tržaška cesta 2, 1000 Ljubljana in Študije osenčenja sosednjih objektov (priloga Elaborata lokacijske preverbe na območju EUP NG-19/01).

1.2 Območje obdelave, Seznam zemljišč na katere se lokacijska preveritev nanaša

Območje obdelave predstavlja zemljišče v lasti Mestne občine Nova Gorica, na katerih bo zgrajen objekt Zdravstvenega doma Nova Gorica in predstavlja del del EUP NG –19. Območje se na severnem delu navezuje na zelenico med Cankarjevim naseljem (kare IV) in stanovanjsko sosesko Gradnikove brigade (kare VI), na zahodnem delu na stanovanjsko sosesko Cankarjevo naselje, na vzhodnem delu pa na objekte Zdravstveni dom II, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje ter objekt Goriške lekarne.



Prikaz širšega območja (vir PISO)



Prikaz območja lokacijske preveritve(vir PISO)

Seznam zemljišč na katere se lokacijska preveritev nanaša

Območje obravnava zemljišča s parcelnimi številkami: 497/2, 660/8, 660/2, 660/12, 485/16, 485/15, 485/27 – del, 660/24 (prej 660/15-del), 499/7-del vse k.o. 2304 Nova Gorica.

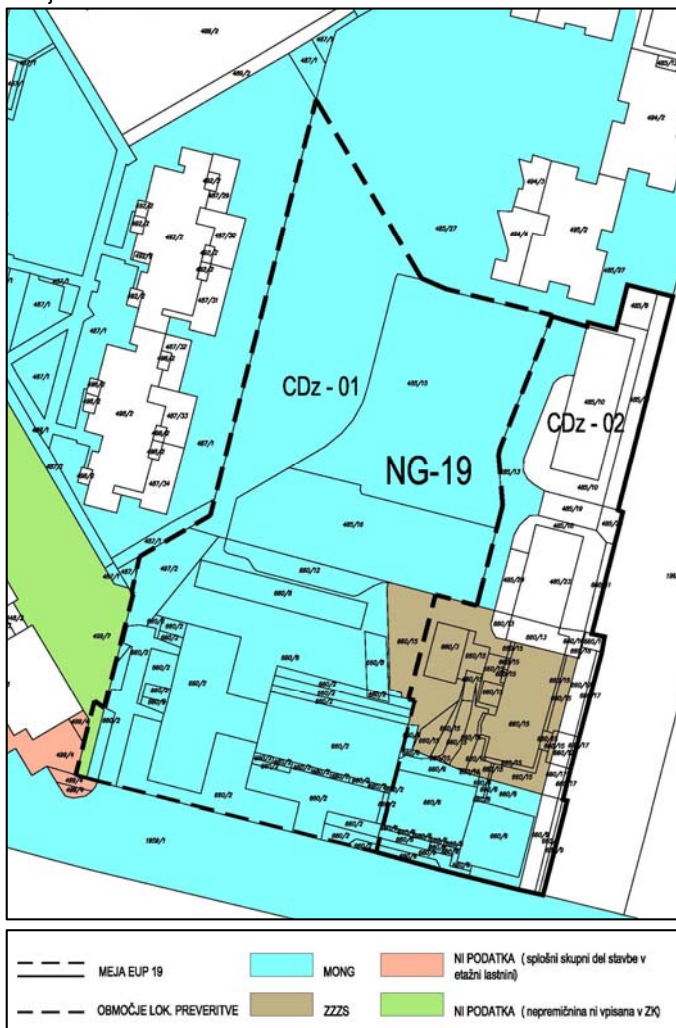
1.3 Opis obstoječega stanja, Lastništvo zemljišč, Sosednja zemljišča

Opis obstoječega stanja

Območje leži v središču mesta Nova Gorica v Enoti urejanja prostora (EUP) NG-19/01 (CDz). Širše območje je na vzhodni strani omejeno z Ulico Gradnikove brigade, na južni z Rejčevo ulico ter na zahodni in severni strani z območjem večstanovanjske gradnje (kare IV-zahod, kare VI-sever) in zelene poteze.

Na južnem delu območja je objekt Zdravstvenega doma Nova Gorica, zunanja parkirišča ter servisni objekt za potrebe Zdravstvenega doma. Severni del območja zavzemajo dovozne površine, zunanje javne parkirne površine ter zeleni pas Cankarjevega naselja.

Območje predstavlja površino, ki je na vzhodnem delu omejeno z objektom Zavoda za zdravstveno zavarovanje Slovenije, objektom II. faze Zdravstvenega doma Nova Gorica in objektom Goriška lekarna ter dovoznimi potmi do posameznih objektov. Zahodni del površine je omejen z javnim parkiriščem, ter objekti in zunanjo ureditvijo Cankarjevega naselja. Proti severu se nadaljuje zelena poteza, peš in kolesarske površine. Južni del območja je omejen z Rejčevo ulico.



Lastništvo zemljišč (vir: javni podatki javno dostopne Zemljiške knjige, z dne 6.3.2019 in geodetskega načrta (GEO-BIRO-2018-77-2016, z dne 21.5.2018

Lastništvo zemljišč (na katere se lokacijska preveritev nanaša)

(Analiza lastništva je izdelana na podlagi javnih podatkov javno dostopne Zemljiške knjige, z dne 6.3.2019 in geodetskega načrta (GEO-BIRO-2018-77-2016, z dne 21.5.2018))

parcelna številka 2304	katastrska občina	lastnik
497/2	2304 Nova Gorica	Mestna občina Nova gorica Trg E. Kardelja 1 5000 Nova Gorica
660/8	2304 Nova Gorica	Mestna občina Nova gorica Trg E. Kardelja 1 5000 Nova Gorica
660/2	2304 Nova Gorica	Mestna občina Nova gorica Trg E. Kardelja 1 5000 Nova Gorica
660/12	2304 Nova Gorica	Mestna občina Nova gorica Trg E. Kardelja 1 5000 Nova Gorica
485/16	2304 Nova Gorica	Mestna občina Nova gorica Trg E. Kardelja 1 5000 Nova Gorica*
485/15	2304 Nova Gorica	Mestna občina Nova gorica Trg E. Kardelja 1 5000 Nova Gorica*
485/27	2304 Nova Gorica	Mestna občina Nova gorica Trg E. Kardelja 1 5000 Nova Gorica*
660/24	2304 Nova Gorica	Zavod za zdravstveno zavarovanje Slovenije Območna enota Nova Gorica Gradnikove brigade 1 5000 Nova Gorica
499/7	2304 Nova Gorica	ni podatka (EZK 1400-Nepremičnina ni vpisana v zemljiški knjigi)

* vpis pridobitve/izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva, 13. a člen ZZK-1

Seznam sosednjih zemljišč

Sosednja zemljišča območja obdelave s parcelnimi številkami:

485/13, 660/23 (prej 660/15-del), 660/6, 1959/1, 499/4, 499/7, 487/1, vse k.o. 2304 Nova Gorica.

Sosednja zemljišča zemljišča s parcelno številko 485/27 in 499/7 so navedena samo znotraj območja obdelave (EUP NG-19 CDz 01)

Lastništvo sosednjih zemljišč

(Analiza lastništva je izdelana na podlagi javnih podatkov javno dostopne Zemljiške knjige, z dne 6.3.2019 in geodetskega načrta (GEO-BIRO-2018-77-2016, z dne 21.5.2018)

parcelna številka 2304	katastrska občina	lastnik
485/13	2304 Nova Gorica	Mestna občina Nova gorica Trg E. Kardelja 1 5000 Nova Gorica
660/23	2304 Nova Gorica	Zavod za zdravstveno zavarovanje Slovenije Območna enota Nova Gorica Gradnikove brigade 1 5000 Nova Gorica
660/6	2304 Nova Gorica	Mestna občina Nova gorica Trg E. Kardelja 1 5000 Nova Gorica
1959/1	2304 Nova Gorica	Mestna občina Nova gorica Trg E. Kardelja 1 5000 Nova Gorica
499/4	2304 Nova Gorica	ni podatka (vrsta osnovnega položaja:106-splošni skupni del stavbe v etažni lastnini)
499/7	2304 Nova Gorica	ni podatka (EZK 1400-Nepremičnina ni vpisana v zemljiški knjigi))
487/1	2304 Nova Gorica	Mestna občina Nova gorica Trg E. Kardelja 1 5000 Nova Gorica*

* vpis pridobitve/izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva, 13. a člen ZZK-1

1.4 Varovana območja in omejitve

Na obravnavanem območju lokacijske preveritve in njegovi neposredni bližini ni:

- varovanih območij narave
- vodovarstvenih območij
- gozdnih rezervatov, varovalnih gozdov in gozdov s posebnim namenom
- plazljivih in erozijsko nevarnih območij

Območje lokacijske preveritve je del naslednjih varovanih območij in omejitev:

Območje varstva kulturne dediščine:

EŠD: 487; dediščina; naselbinska dediščina (Nova Gorica - Mestno jedro)

Investitor je k projektni dokumentaciji Zdravstveni dom Nova Gorica faza 3, ki jo je izdelal projektivni biro Stvar d.o.o., februar 2019 že pridobil pozitivno mnenje k posegu (Kulturnovarstveno mnenje, ZVKDS Območna enota Nova Gorica, št. 35106-0448-2/2018-S/S z dne 10.7.2017)

Varstvo pred hrupom: III. stopnja

V okviru lokacijske preveritve se ne vzpostavljajo nove dejavnosti (glede na obsoječe), ki bi zahtevale višjo stopnjo varstva pred hrupom.

Pri posegih v prostor je potrebno upoštevati predpise s področja varstva pred hrupom glede na predpisane stopnje varstva pred hrupom.

Investitor je k projektni dokumentaciji Zdravstveni dom Nova Gorica faza 3, ki jo je izdelal projektivni biro Stvar d.o.o., februar 2019 že pridobil pozitivno mnenje k posegu (Agencija Republike Slovenije, Predhodni preizkus, št. 35405-353/2018-4 z dne 26.9.2018).

Varstvo pred sevanjem: I. stopnja varstva pred sevanjem

V okviru lokacijske preveritve se ne vzpostavljajo nove dejavnosti (glede na obsoječe), ki bi zahtevale višjo stopnjo varstva pred sevanjem.

Pri posegih v prostor je potrebno upoštevati predpise s področja varstva pred sevanjem glede na predpisane stopnje varstva pred sevanjem.

Investitor je k projektni dokumentaciji Zdravstveni dom Nova Gorica faza 3, ki jo je izdelal projektivni biro Stvar d.o.o., februar 2019 že pridobil pozitivno mnenje k posegu (Agencija Republike Slovenije, Predhodni preizkus, št. 35405-353/2018-4 z dne 26.9.2018).

2. PREDSTAVITEV VELJAVNE PROSTORSKE DOKUMENTACIJE

Na območju lokacijske preveritve velja Občinski prostorski načrt Mestne občine Nova Gorica. Veljavna prostorska dokumentacija:

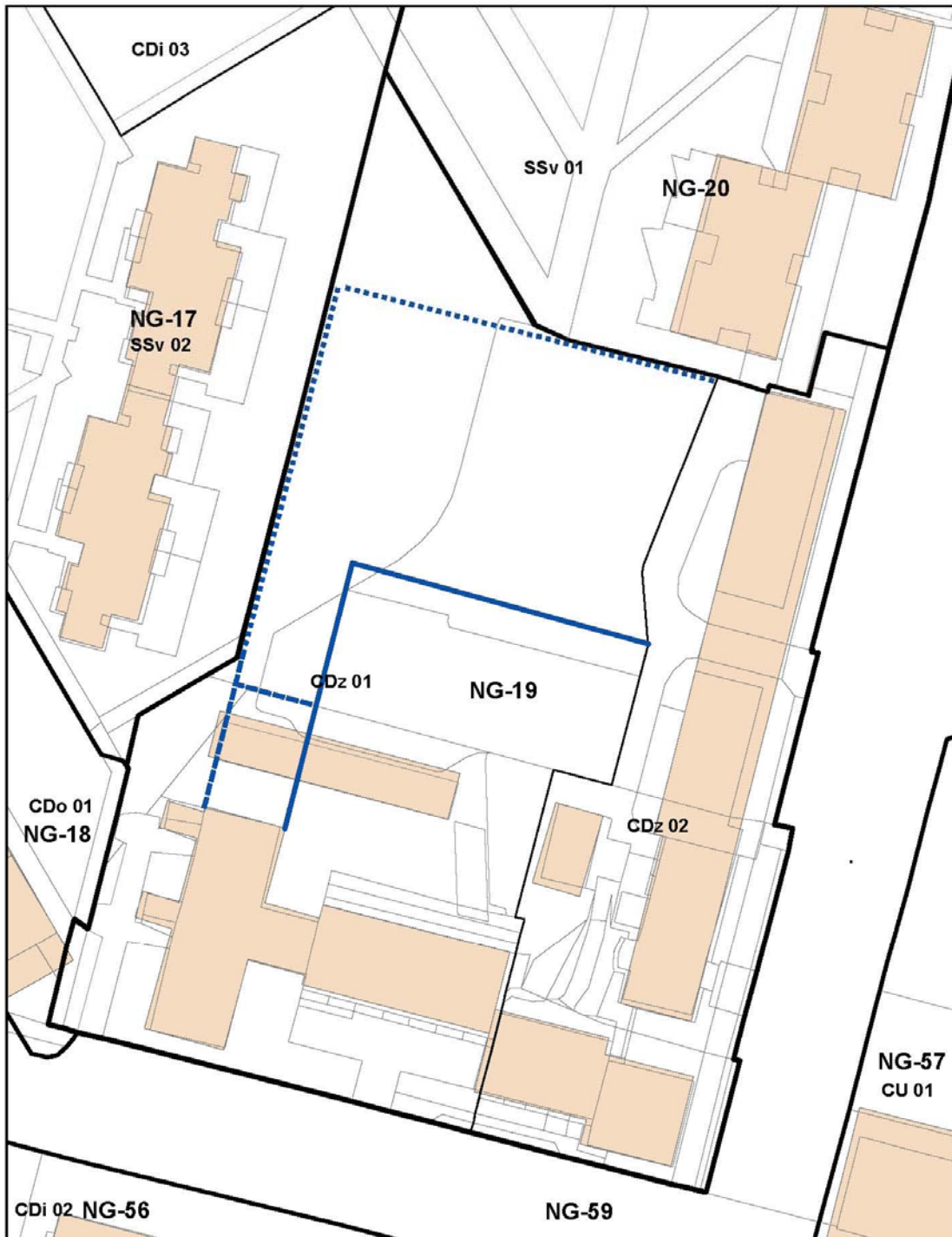
Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 95/12, 112/13 - popr.),
 Odlok o spremembi Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 10/14),
 Odlok o spremembi Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 35/14),
 Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 72/14, 72/14 - popr. in 2/15- popr.),
 Obvezno razlago Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 25/15, 26/15 – popr.),
 Obvezno razlago Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 40/16),
 Odločbo Ustavnega sodišča RS o razveljavitvi 108. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica v delu, ki v enotah urejanja prostora z oznakama KR-33 in KR-33/02 dovoljuje umestitev telekomunikacijskih in radiokomunikacijskih objektov (Uradni list RS, št. 73/16), in
 Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 63/17).
 Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (uradno prečiščeno besedilo), (Uradni list RS, št. 13/18).

Za območje (EUP ng-19, CDz 01), ki ga obravnava Elaborat lokacijske preveritve poleg splošnih tudi podrobni prostorskih izvedbeni pogoji:

108. člen Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica
 (enote urejanja prostora s podrobnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji in usmeritvami za načrtovanje OPPN)

NASELJE	EUP	NRP	PIA	POSEBNI PIP	USMERITVE ZA OPPN
NOVA GORICA	NG-19/01	CDz	PIP	Območje se ureja na podlagi natečaja. Dovoljena etažnost je max P+3. Faktorji izrabe (FP, FI, FJP, FZ) niso določeni. Faktor zelenih površin (Z) ni določen. Zelene površine	
				se umesti upoštevajoč potek zelene poteze vzdolž zahodne strani Kareja VI. Zagotoviti je potrebno peš in kolesarsko prehodnost enote v smeri sever – jug ter prečne povezave nanjo. Največje dovoljeno število parkirnih mest je 250. Garažna hiša mora biti podzemna. Dostop do parkirišč mora biti iz Ulice Gradnikove brigade, razen za reševalna vozila, invalide in dostavo. Ves parterni prostor, razen tistega, ki ga je dovoljeno ograjevati, je javni odprti prostor. Gradbene meje v pritličju in nadstropju veljajo za zahtevne in manj zahtevne stavbe. Gradbene meje so določene grafično v prilogi 2.	
NOVA GORICA	NG-19/02	CDz	PIP	Kot osnovna dejavnost se lahko umešča tudi dejavnost zavarovalnic.	

Priloga 2 Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica – Podrobni prostorski izvedbeni pogoji



PODROBNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI - LIST ŠT. 28

- gradbena meja - klet
- - - - - gradbena meja - pritličje
- gradbena meja - nadstropje

3. PREDSTAVITEV PGD PROJEKTNE DOKUMENTACIJE IN STROKOVNIH PODLAG

3.1 Predstavitev PGD projektne dokumentacije

Zdravstveni dom Nova Gorica je v sodelovanju z Zbornico za arhitekturo in prostor Slovenije in Mestne občine Nova Gorica dne 16.03.2017 objavil javni, projektni, odprti, anonimni, enostopenjski natečaj za izbiro najprimernejše rešitve in izbiro izdelovalca projektne dokumentacije za Zdravstveni dom Nova Gorica – faza III. Pri predhodnem pregledu Projektne naloge (sestavni del razpisnega gradiva) je Ocenjevalna komisija (predstavniki naročnika, ZAPS, MONG) na redni seji dne 10.3.2017 na podlagi pregleda možnosti prostorskega umeščanja objekta odločila, da se v predlogu sprememb OPN gradbena meja pritličje spremeni v gradbeno mejo P+1. S tem se je zagotovilo prostorsko usklajeno umeščanje stabnih mas predvidene novogradnje z obstoječimi stavbnimi masami na območju.

Prvo nagrado in pravico do izvedbe projektne dokumentacije je prejela natečajna rešitev avtorjev: Aleš Vodopivec univ.dipl.ing.arh., Marko Smrekar univ.dipl.ing.arh., Ida Sedušek univ.dipl.ing.arh., Stvar d.o.o. (Zaključno poročilo ocenjevalne komisije z dne 10.07.2017). Nagrajene natečajne rešitve so bile javno razstavljene na ploščadi Bevkovega trga v Novi Gorici med 6.4.2018 in 6.5.2018).

V nadaljevanju povzetek opisa načrtovanega stanja, velikosti objekta in umestitev (vir: PGD, Zdravstveni dom Nova Gorica faza 3, Vodilna mapa, Stvar d.o.o., februar 2019)

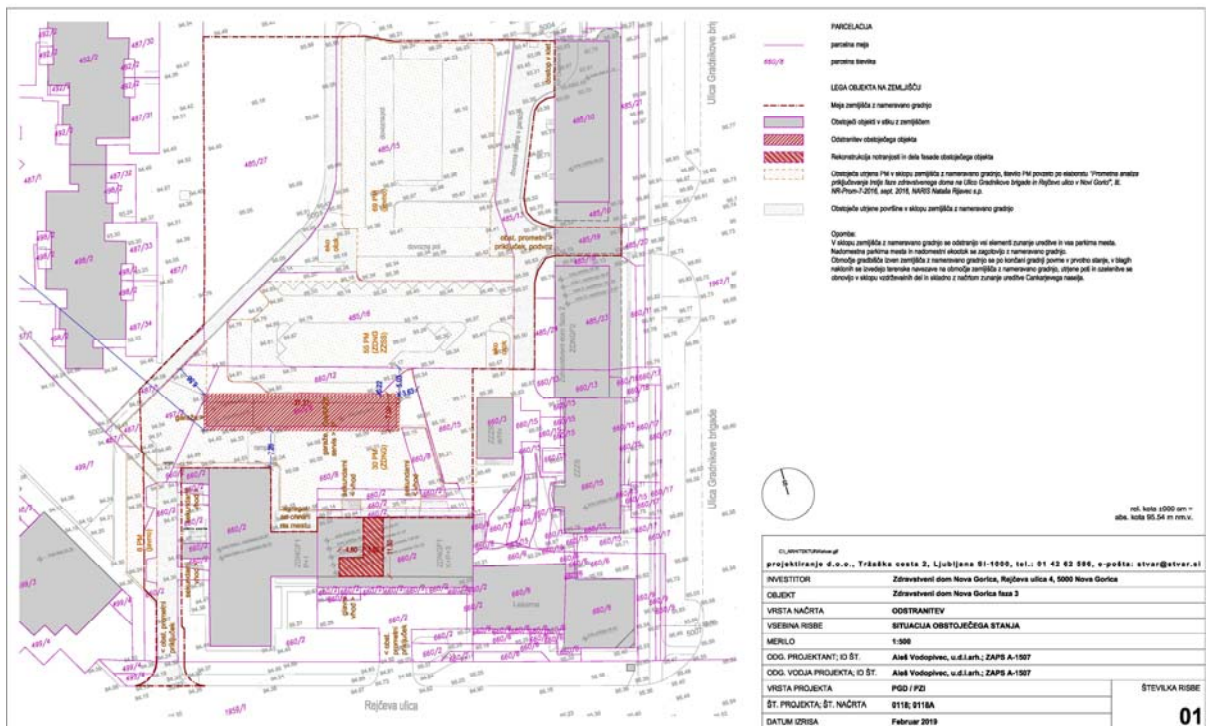
Opis načrtovanega stanja

Na severni strani obstoječega objekta ZDNGF1 se na terenu umestita dve novi stavbni masi (vzhodni trakt etažnosti P+3 in zahodni trakt etažnosti P+1), ki sta pravokotno in višinsko usklajeni na stavbni masi obstoječega objekta. Tako vzpostavimo enovit kompleks, ki ga tvorijo štiri razklenjene in razmaknjene lamele s centralnim atrijem. Avtorski izraz nove gradnje je reduciran na asketski fasadni raster, ki izraža prostornost, zračnost in svetlost vsebine objekta, obenem pa predstavlja oblikovno interpretacijo fasadne podobe obstoječega objekta ZDNGF1. Hrbtenico novega kompleksa predstavlja longitudinalna avla (etažnost P+1) v smeri jug-sever, ki povezuje rekonstruirani glavni vhod obstoječega objekta z novima stavbnima traktoma ter v nadaljevanju s prometno in krajinsko ureditvijo v severni polovici območja projekta z navezavo na ureditev Cankarjevega naselja. Večino zunanjih površin, ki so v obstoječem stanju namenjene parkiranju motornih vozil, se sprostijo za večjo razsežnost vegetacije, mirujoči promet pa se v maksimalnem obsegu preseli v dvoetažno podzemno garažo, ki obsega površino pod stavbnima traktoma in sega severno pod parkovno urejeno zunanjo površino. Severovzhodni del območja projekta predstavlja prometno-komunikacijsko navezavo motornega prometa obstoječih stavb in novega kompleksa ter parkirnih površin na Ulico Gradnikove brigade.

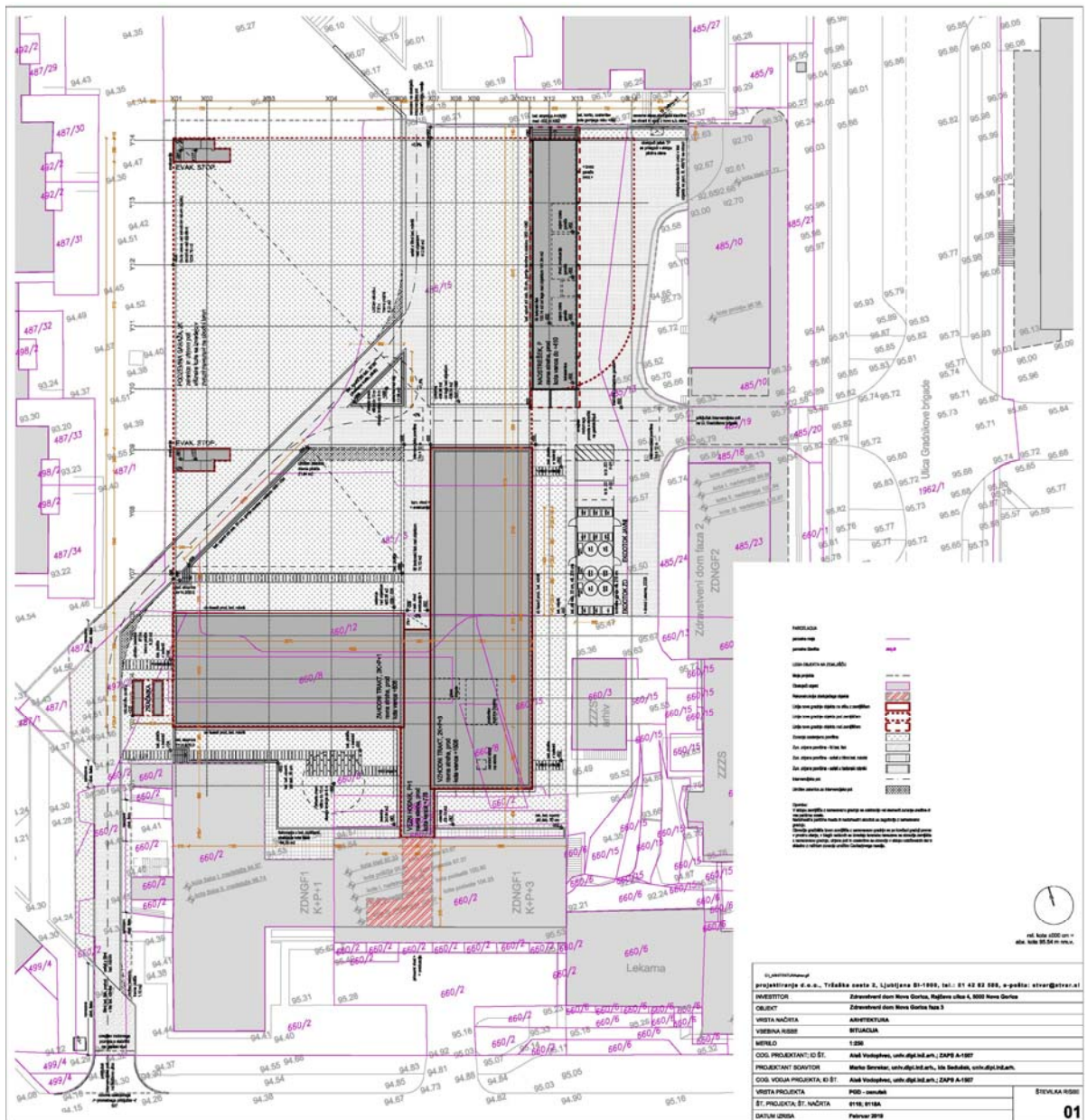
Načrtovana ureditev v ohranja funkcionalno zasnovo dostopov in intervencijskih poti do obstoječih objektov, obenem pa predstavlja oblikovno sanacijo zatečenega stanja. Na nivoju terena se ohranja tri parkirna mesta za kratkotrajno parkiranje uporabnikov ZD, 240 parkirnih mest se zagotovi v podzemni garaži. Zaradi racionalne izrabe parternega prostora je za uvoz / izvoz izkoriščena obstoječa klančina, ki je na zahodni strani razširjena na priključek nove garažne hiše. Vzdolž klančine je pod enotnim nadstreškom (etažnost P) umeščeno komunikacijsko jedro garažne hiše, površine za potrebe mestnega kolesarskega prometa ter ločeno prostor za odpadke (EKO OTOK 1). Sekundarni vhod v novi kompleks ZD se vrši neposredno z zunanje tlakovane površine v osi med novima stavbnima traktoma ZDNGF3, zrcalno v osi glavnega vhoda z Rejčeve ulice. Celotno preostalo zemljišče severne polovice območja projekta je osvobojeno motornega prometa in v celoti namenjeno krajinski ureditvi, pešcem in kolesarjem. Obstoječa južna meja zelene poteze med stanovanjskima soseskama kare IV. in VI. se z odstranitvijo obstoječih parkirišč sprostijo tako, da vegetacija seže vse do centralnega atrija novega kompleksa. Cesta s prometnim priključkom z Rejčeve vzdolž zahodne fasade obstoječega objekta se ukine in preuredi v tlakovano parkovno pot, namenjeno kolesarjem, pešcem in intervencijskemu dostopu. Prečno se uredi navezava enakovrstne poti v osi na obstoječi dostop do Ulice Gradnikove brigade preko podvoza objekta ZDNGF2.

Velikost objekta:

Zazidana površina:	1394,92 m ²
Število etaž:	6 (K2+K1+P+1+2+3)
Tlorisna velikost stavbe na stiku z zemljiščem:	Vzhodni trakt + zahodni trakt + vezni hodnik = 46,25 m × 50,35 m
Zračnika:	2 × 1,30 m × 4,60 m
Evak. stopn.:	2 × 2,90 m × 7,30 m
Nadstrešek:	36,10 m × 6,35 m
Tlorisna velikost projekcije najbolj izpost. delov objekta na zemljišče:	91,75 m × 71,20 m
Absolutna višinska kota:	95,54 m.nm.v.
Relativne višinske kote etaž:	
N3:	+11,00 m
N2:	+7,50 m
N1:	+4,00 m
P:	±0,00 m
K1:	-4,59 m
K2:	-7,39m
Najvišja višina objekta:	15,08m



PGD, Zdravstveni dom Nova Gorica faza 3, Situacija obstoječega stanja (Stvar d.o.o., februar 2019)



PGD, Zdravstveni dom Nova Gorica faza 3, Situacija - novo stanje (Stvar d.o.o., februar 2019)

3.2 Elaborat osenčenja sosednjih objektov

4. INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

4.1 Odstopanje od določb veljavnega prostorskega akta

Opis odstopanj:

Predlaga se, da se za namene izpolnitve investicijskega in gradbenega namena Zdravstvenega doma Nova Gorica - izgradnja tretje faze Zdravstvenega doma - dovoli individualno odstopanje od spodaj navedenih posebnih prostorskih izvedbenih pogojev za Enoto urejanja prostora NG-19/01 ter grafične priloge 2 (list št. 28) OPN Mestne občine Nova Gorica, brez spremembe Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Nova Gorica ter določi dodatne prostorske izvedbene pogoje.

Z lokacijsko preveritvijo investitor predlaga, da Mestna občina Nova Gorica sprejme sklep o lokacijski preveritvi, s katerim se odloči sledeče:

a) V grafični prilogi 2 OPN Mestne občine Nova Gorica se besedilo GRADBENA MEJA PRITLIČJE zamenja z besedilom GRADBENA MEJA P+1

b) Za potrebe funkcioniranja objekta se omogoči izvedbo evakuacijskih stopnišč, dvigal in prezračevalnih jaškov za potrebe podzemne garaže izven v grafiki določenih gradbenih mej, ki veljajo za zahtevne in manj zahtevne stavbe.

c) Da se omogoči vzpostavitev kolesarnice, ekološkega otoka dostopov v podzemno garažo kot enotnega nadstreška izven v grafiki določenih gradbenih mej, ki veljajo za zahtevne in manj zahtevne stavbe.

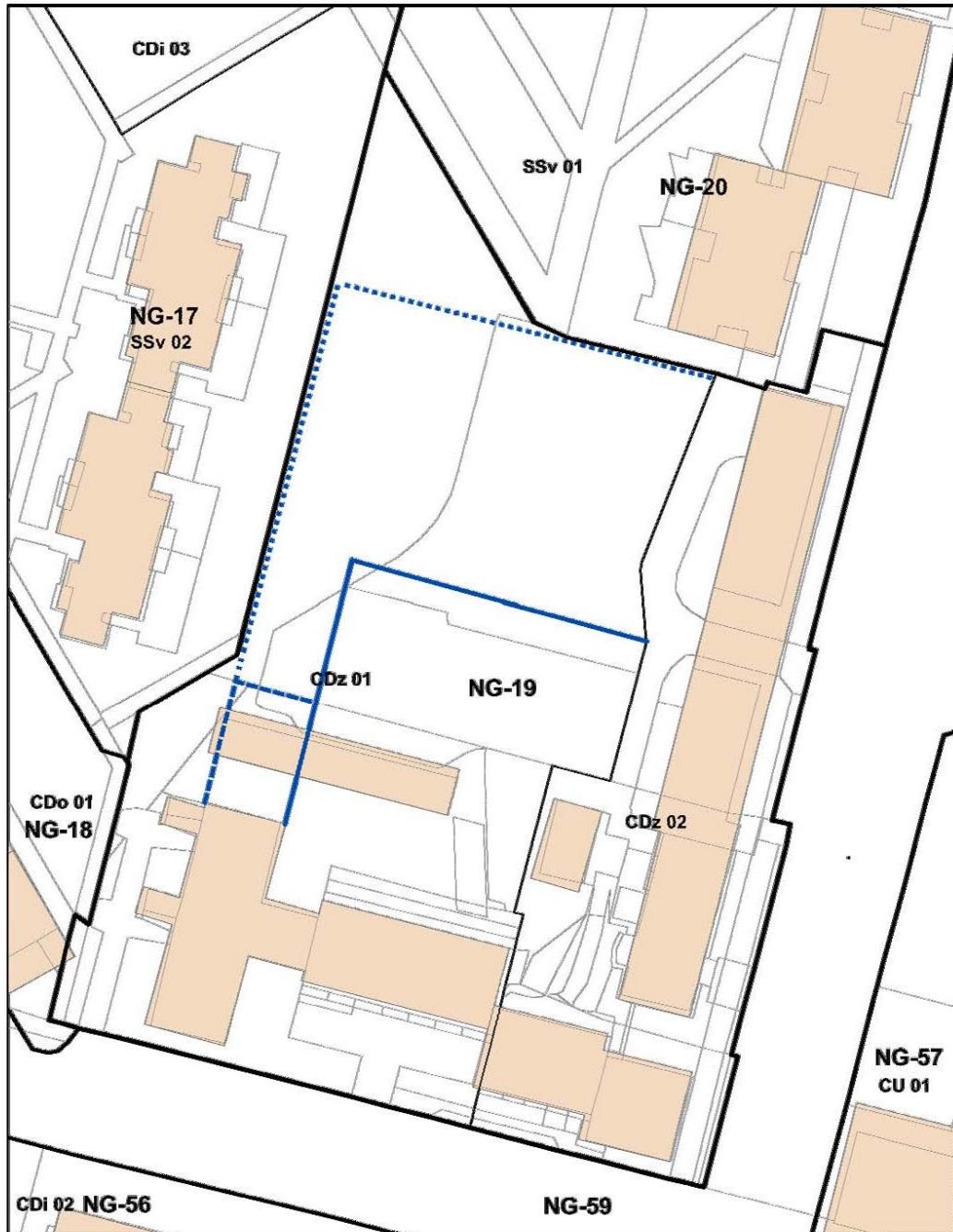
Predlagano odstopanje in določitev dodatnih posebnih prostorskih izvedbenih pogojev za EUP NG-19/01 je označeno kot dodano besedilo v zeleni barvi.

NASELJE	EUP	NPR	PIA	POSEBNI PIP	USMERITVE ZA OPPN
NOVA GORICA	NG-19/01	CDz	PIP	<p>Območje se ureja na podlagi natečaja.</p> <p>Dovoljena etažnost je max P+3. Faktorji izrabe (FP, FI,FJP,FZ) niso določeni. Faktor zelenih površin (Z) ni določen. Zelene površine se umesti upoštevajoč potek zelene poteze vzdolž zahodne strani Kareja VI.</p> <p>Zagotoviti je potrebno peš in kolesarsko prehodnost enote v smeri sever-jug ter prečne povezave nanjo.</p> <p>Največje dovoljeno število parkirnih mest je 250.</p> <p>Garažna hiša mora biti podzemna. Dostop do parkirišč mora biti iz Ulice Gradnikove brigade, razen za reševalna vozila, invalide in dostavo.</p> <p>Ves parterni prostor, razen tistega, ki ga je dovoljeno ograjevati, je javni odprti prostor.</p> <p>Gradbene meje v pritličju in nadstropju veljajo za zahtevne in manj zahtevne stavbe. Sestavne dele stavb, za potrebe funkcioniranja objektov, je dovoljeno graditi izven gradbenih mej (zračniki, evakuacijska stopnišča...). Nadstrešnico kolesarnice, eko otoka, dostopa v garažo je dovoljeno graditi izven gradbenih mej kot enoten objekt skladno z natečajno rešitvijo.</p> <p>Gradbene meje so določene v grafični prilogi 2.</p>	
NOVA GORICA	NG-19/02	CDz	PIP	<p>Kot osnovna dejavnost se lahko umešča tudi dejavnost zavarovalnic</p>	

Predlog čistopisa posebnih prostorskih izvedbenih pogojih za EUP NG-19/01 po dopuščnem individualnem odstopanju.

NASELJE	EUP	NPR	PIA	POSEBNI PIP	USMERITVE ZA OPPN
NOVA GORICA	NG-19/01	CDz	PIP	<p>Območje se ureja na podlagi natečaja.</p> <p>Dovoljena etažnost je max P+3. Faktorji izrabe (FP, FI, FJP, FZ) niso določeni. Faktor zelenih površin (Z) ni določen. Zelene površine se umesti upoštevajoč potek zelene poteze vzdolž zahodne strani Kareja VI.</p> <p>Zagotoviti je potrebno peš in kolesarsko prehodnost enote v smeri sever-jug ter prečne povezave nanjo.</p> <p>Največje dovoljeno število parkirnih mest je 250.</p> <p>Garažna hiša mora biti podzemna. Dostop do parkirišč mora biti iz Ulice Gradnikove brigade, razen za reševalna vozila, invalide in dostavo.</p> <p>Ves parterni prostor, razen tistega, ki ga je dovoljeno ograjevati, je javni odprti prostor.</p> <p>Gradbene meje v pritličju in nadstropju veljajo za zahtevne in manj zahtevne stavbe. Sestavne dele stavb, za potrebe funkcioniranja objektov, je dovoljeno graditi izven gradbenih mej (zračniki, evakuacijska stopnišča...). Nadstrešnico kolesarnice, eko otoka, dostopa v garažo je dovoljeno graditi izven gradbenih mej kot enoten objekt skladno z natečajno rešitvijo.</p> <p>Gradbene meje so določene v grafični prilogi 2.</p>	
NOVA GORICA	NG-19/02	CDz	PIP	<p>Kot osnovna dejavnost se lahko umešča tudi dejavnost zavarovalnic</p>	

Predlog čistopisa grafične priloge 2 (List št.28) po dopuščenem individualnem odstopanju.



- | | |
|----------------------------|-----------|
| GRADBENA MEJA - KLET | |
| GRADBENA MEJA - P + 1 | - - - - - |
| GRADBENA MEJA - NADSTROPJE | ————— |

4.2 Utemeljitev, da individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora

Podatki o namenski rabi prostora za območje lokacijske preveritve (EUP NG-19 CDz01)

- osnovna NRP: območja stavbnih zemljišč
- podrobnejša NRP: CD - druga območja centralnih dejavnosti
- členitev podrobnejše NRP: CDz - območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva

Investicijski in gradbeni namena Zdravstvenega doma Nova Gorica je izgradnja tretje faze Zdravstvenega doma. Za potrebe izvedbe prvonagrajene natečajne rešitve je potrebno zagotoviti vzpostavitev gradbene meje P+1 v zahodnem delu območja, omogočiti tehnično izvedbo prezračevanja podzemne garaže, omogočiti izstope iz podzemne garaže skladno z požarnovarstvenimi zahtevami ter vzpostaviti podpirne dejavnosti, ki so sestavni del objekta in njegove namembnosti (kolesarnica, ekološki otok, vstop v podzemno garažo) na skupnem mestu pod enovito nadstrešnico iz naslova uporabnosti ter kvalitetne prostorske umestitve, ki zagotavlja izvedbo zahtevane zelene poteze v največjem obsegu.

Iz zgoraj navedenega je razvidno, da individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev (129. člen ZureP-2) zgolj zagotavljajo izvedbo objekta Zdravstveni dom Nova Gorica – faza III na območju, katerega podrobnejša namenska raba je območje dejavnosti zdravstva in socialnega varstva in ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora.

4.3 Utemeljitev objektivnih okoliščin zaradi katerih investicijska namera ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem veljavnega prostorskega akta

Lokacijska preveritev se predlaga zaradi obstoja objektivnih okoliščin, ki jih določa 3.alinea drugega odstavka 129.člena ZureP-2, in sicer zaradi medsebojnih neskladnosti prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki jih občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

Posebni prostorskih izvedbenih pogojih za EUP NG-19/01 določajo, da se območje ureja na podlagi natečaja. Investitor Zdravstveni dom Nova Gorica je skupaj z Mestno občino Nova Gorica in Zbornico za arhitekturo in prostor leta 2017 izvedla Javni, projektni, odprt, anonimen, enostopenjskega natečaj za izbiro najprimernejše rešitve in izbiro izdelovalca projektne dokumentacije za Zdravstveni dom Nova Gorica. Natečaj je bil izveden skladno z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3,100.-104.člen), Pravilniku o javnih natečajih za izbiro strokovno najprimernejše rešitve prostorskih ureditev in objektov ter Smernicami za javno naročanje arhitekturnih in inženirskih storitev (poglavje 3.2).

Natečajna komisija je na svoji prvi seji podala pripombo na Natečajno nalogo in sicer, da se v zahodnem delu območja gradbeno mejo - pritličje vzpostavi kot gradbeno mejo P+1 in s tem omogoči celostno programsko in prostorsko umestitev predvidenega objekta, ki bi glede na obstoječe stanje v EUP NG19 in sosednjih EUP zagotavljal prostorsko in morfološko zaključeno celoto. Pripomba je bila upoštevana.

Komisija je izmed prispelih predlogov natečajno rešitev avtorjev: Aleš Vodopivec univ.dipl.ing.arh., Marko Smrekar univ.dipl.ing.arh., Ida Sedušek univ.dipl.ing.arh. – Stvar d.o.o., ocenila kot najprimernejšo in ji podelila 1. nagrado. Prvonagrajena natečajna rešitev je bila v sklopu vseh prispelih rešitev predstavljena javnosti na Razstavi natečajnih del leta 2017 na Bevkovem trgu v Novi Gorici ter na spletni strani Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije. Skladno s pogoji natečaja so avtorji prvonagrajene rešitve pridobili pravico do izdelave projektne dokumentacije za objekt Zdravstveni dom Nova Gorica – faza 3 (glej poglavje 3).

Predlog prvonagrajene natečajne rešitve glede umestive in gabarita stavbnih mas je bil s strani Natečajne komisije ocenjen kot tisti, ki dane pogoje prostora (tako EUP NG 19, kot sosednjih EUP), glede na programske in funkcionalne potrebe najkvalitetneje izkorišča in zagotavlja optimalno izrabo prostora.

Izvedba podzemne garaže s svojimi umestitvenimi, tehničnimi, funkcionalnimi in požarnovarstvenimi zahtevami vzpostavlja prostorske rešitve (požarnovarstveni izhodi, lokacija prezračevalnih jaškov), ki jih s prostorsko izvedbenimi pogoji ni bilo mogoče predvideti.

Izvedba enotne nadstrešnice (kolesarnica, ekološki otok in komunikacijsko vozlišče za dostope do podzemne garaže) sledi zahtevam po zeleni potezi, ki se na območju vzpostavlja v smeri sever jug, prehodnosti območja ter zagotavljanju čimmanjšega posega povoznih površin v območju. Prostorska umestitev nadstrešnice zagotavlja optimalno zasnovano območja, kar je bilo ugotovljeno tudi s strani Natečajne komisije.

Predvidena izvedba z vsemi navedenimi individualnimi odstopanji (glej poglavje 4.1) ni v nasprotju z bistvenim namenom prostorsko izvedbenih pogojev, ki opredeljujejo stavbne mase, zelene površine, prehodnost območja, podzemno parkiranje, izvoze.... in nenezadnje bistveno zahtevo, da se območje ureja na podlagi natečaja ter, da je predlog za izvedbo lokacijske preveritve utemeljen v vseh zahtevanih točkah (glej poglavje 5).

5. UTEMELJITEV PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

5.1. Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Mestne občine Nova Gorica. Predlagana odstopanja ne spreminjajo namenske rabe prostora, niti ne spreminjajo pogojev v drugih enotah urejanja prostora.

Predlagana odstopanja so v skladu s temeljnimi načeli prostorskega razvoja Mestne občine Nova Gorica, ki so med drugim zagotavljanje smotrne rabe prostora prav tako pa zagotavljajo izvedbo potek zelene poteze vzdolž zahodne strani območja, zagotavljajo peš in kolesarsko prehodnost območja, ter na območju vpostavljajo kolesarnice (skladno s cilji prostorskega razvoja občine) in tako zagotavlja in nadgrajuje celovito urbano prenovu Cankarjevega naselja.

Predlagano odstopanje omogoča izvedbo skladno s prvonagrajeno natečajno rešitvijo (avtorji: Aleš Vodopivec univ.dipl.ing.arh., Marko Smrekar univ.dipl.ing.arh., Ida Sedušek univ.dipl.ing.arh.) javnega, projektne natečaja Zdravstveni dom Nova Gorica – faza III, ki je bil izveden leta 2017 (Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije, Mestna občina Nova Gorica, Zdravstveni dom Nova Gorica).

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 1.alineje četrtega odstavka 129.člena ZureP-2.

5.2 Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta

Zdravstveni dom Nova Gorica bi s predlaganim odstopanjem lahko pričela in izvedla nameravano gradnjo v potrebnem obsegu glede na povečanje potrebe po programskih površinah ter zagotovila zunanjo ureditev skladno z cilji prostorskega razvoja Mestne občine Nova Gorica.

Predlagano odstopanje omogoča izvedbo skladno s prvonagrajeno natečajno rešitvijo (avtorji: Aleš Vodopivec univ.dipl.ing.arh., Marko Smrekar univ.dipl.ing.arh., Ida Sedušek univ.dipl.ing.arh.) javnega, projektne natečaja Zdravstveni dom Nova Gorica – faza III, ki je bil izveden leta 2017 (Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije, Mestna občina Nova Gorica, Zdravstveni dom Nova Gorica).

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 2.alineje četrtega odstavka 129.člena ZureP-2.

5.3 Vpliv nameravane gradnje

Vpliv nameravane gradnje na načrtovan videz območja

Gradnja Zdravstvenega doma – faza III ne bo spremenila načrtovanega videza območja, saj je gradnja Zdravstvenega doma skladna z členitvijo podrobnejše NPR, to je CDz – območje namenjeno dejavnosti zdravstva in socialnega varstva. Načrtovan videz območja je skladen s prvonagrajeno natečajno rešitvijo (avtorji: Aleš Vodopivec univ.dipl.ing.arh., Marko Smrekar univ.dipl.ing.arh., Ida Sedušek univ.dipl.ing.arh.) javnega, projektne natečaja Zdravstveni dom Nova Gorica – faza III, ki je bil izveden leta 2017 (Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije, Mestna občina Nova Gorica, Zdravstveni dom Nova Gorica).

Vpliv nameravane gradnje na možnost pozidave sosednjih zemljišč

Gradnja Zdravstvenega doma – faza III se bo izvedla skladno s podrobnejšo namensko rabo prostora. Ker so sosednje enote urejanja prostora prostorsko in funkcionalno zaključene celote se izvedbeni pogoji in možnosti za izgradnjo ne spremenijo niti za lastnike sosednjih zemljišč znotraj EUP NG19, niti za lastnike sosednjih zemljišč znotraj sosednjih enot urejanja prostora. Nameravana gradnja je skladna s Projektno dokumentacija za Projekt prenove Cankarjevega naselja, ki obravnava sosednji Enoti urejanja prostora, to sta EUP NG17 in NG20.

Vpliv na bivalne in delovne razmere

V sklopu Elaborata lokacijske preverbe je bil izdelan Elaborat osenčenja sosednjih objektov v EUP NG-17. Predlagano individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev bistveno ne vpliva na bivalne in delovne razmere sosednjih nepremičnin. Z vzpostavitvijo skupne nadstrešnice za EKO otok in javnih površin za parkiranje koles v severovzhodnem delu območja, se zagotovi minimalen poseg na predvidenem območju in v kar največji meri ohranjajo zunanje parkovne in zelene površine ter zagotavljajo prostorsko in krajinsko umestitev tako z vidika Enote urejanja prostora NG -19, kakor tudi projekta Prenove Cankarjevega naselja.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 2.in 3. alineje četrtega odstavka 129.člena ZureP-2.

5.4 Pravni režim in sprejeti državni prostorski izvedbeni akti

Skladnost z državnimi prostorskimi strateškimi akti

Predlagano odstopanje je v skladu s hierarhično višjim prostorskim aktom, to je Strategijo prostorskega razvoja Slovenije. Strategija je temeljni državni dokument o usmerjenju razvoja v prostoru in podaja okvir za prostorski razvoj na celotnem ozemlju Republike Slovenije in določa zasnovo urejanja prostora, njegovo rabo in varstvo. Strategija prostorskega razvoja Slovenije je temeljno vodilo za vse druge ravni načrtovanja prostorskega razvoja. Poselitveni razvoj se v skladu s Strategija prostorskega razvoja Slovenije načrtuje tako, da med drugim ustvarja možnosti za gospodarski razvoj in poudarja notranji razvoj naselij, ki ima prednost pred širjenjem na nova območja, ter poleg prostorskih ciljev vključuje tudi možnosti za gospodarski razvoj. S predlaganim odstopanjem in ureditvijo bi bila omogočena ekonomsko upravičena nadgradnja obstoječega programa Zdravstvenega doma Nova Gorica na obstoječi lokaciji, prav tako pa bo bil zagotovljen notranji razvoj in zagotovljena celovita urbana prenova Cankarjeve soseske.

Skladnost z državnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji

Predlagano odstopanje ni v nasprotju s sprejetimi prostorskimi izvedbenimi akti. Na obravnavanem območju ni veljavnih državnih prostorskih aktov oziroma državnih prostorskih aktov v pripravi.

Skladnost s pravnim režimom

Predlagana odstopanja niso v nasprotju s pravnim režimom, saj so za individualno odstopanje izpolnjeni vsi pogoji iz 129. člena ZureP – 2.

Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 4.alineje četrtega odstavka 129.člena ZureP-2.

II. GRAFIČNI DEL

- 1 OBMOČJE LP V VEKTORSKI OBLIKI**
- 2 IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV**
- 3 IZSEK IZ ZEMLJIŠKOKNJŽNEGA PRIKAZA ZA PARCELE NA OBMOČJU LP**

Opomba: Grafični del z navedeno vsebino je v digitalnem zapisu na priloženem CD-ju, ki je sestavni del Elaborata.

