

URADNO GLASILO

Št. 15

Nova Gorica, 10. november 1998

Leto XXXII

Na podlagi 39. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85 in 29/86 ter Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 44/97) in 11. člena Statuta Mestne občine Nova Gorica (Uradno glasilo št. 6/95 in 5/96) je Mestni svet Mestne občine Nova Gorica na seji dne 5. 11. 1998 sprejel

ODLOK

o 1. fazi zazidalnega načrta Pristava-jug

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se ob upoštevanju prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Mestne občine Nova Gorica sprejme 1. faza zazidalnega načrta Pristava-jug v

naselju Pristava, ki ga je investiralo SGP Gorica d.d. iz Nove Gorice z namenom gradnje enodružinskih hiš za trg. Zazidalni načrt so izdelali Habitat s.p. Jelko Valenčak, Projekt Nova Gorica d.d., Bea d.o.o. Nova Gorica in Geo biro d.o.o. Solkna pod številko U-zn/1-98 v maju 1998.

2. člen

Sestavni deli odloka so:

A) TEKSTUALNI DEL

- I) Povzetek usmeritev iz dolgoročnega in srednjoročnega plana Mestne občine Nova Gorica
- II) Rešitev in prostorski pogoji za realisacijo načrtovanih posegov v prostor:
1. Zazidalna situacija
 - 1.1. Opis obstoječega stanja in seznam lastnikov parcel na območju
 - 1.2. Razporeditev predvidenih stanovanjskih objektov
 - 1.2.1. Horizontalni gabariti
 - 1.2.2. Vertikalni gabariti
 - 1.2.3. Kapacitete
 - 1.2.4. Toleranze
 - 1.3. Razporeditev, namembnost in ureditev nepozidanih površin
 - 1.4. Funkcionalne in oblikovne rešitve stanovanjskih objektov
 - 1.4.1. Funkcionalna zemljišča objektov in njihovo urejanje
 - 1.4.2. Funkcionalne rešitve objektov
 - 1.4.3. Oblikovalske rešitve objektov
 - 1.5. Idejne rešitve komunalnih naprav z opisom zakoličbenih elementov
 - 1.5.1. Prometna ureditev
 - 1.5.2. Vodovodno in kanalizacijsko omrežje
 - 1.5.3. Elektroomrežje
 - 1.5.4. Plinsko omrežje
 - 1.5.5. Telefonsko in kabelsko omrežje
 - 1.6. Mnenja in soglasja
 - 1.7. Ocena stroškov za izvedbo načrta
 - 1.8. Etapnost izvajanja načrta
- B) GRAFIČNI DEL
1. Lega območja v naselju M 1 : 5000
 2. Katastrski načrt z obodno parcelacijo M 1 : 1000
 3. Geodetska situacija z obodno mejo območja M 1 : 500
 4. Zazidalna situacija M 1 : 500
 5. Višinska regulacija območja z zakoličbo objektov M 1 : 500
 6. Prerezi območja 1,2,3,4,5, M 1 : 200
 7. Načrti komunalnih naprav:
 - Zbirni načrt komunalnih naprav M 1 : 500
 - Karakteristični profil komunalnih naprav M 1 : 100

9. Prometno tehnična situacija M 1 : 500
10. Vodovod in kanalizacija M 1 : 500
11. Situacija elektroomrežja M 1 : 2500 /B/
12. Elektroomrežje M 1 : 500
13. Plinsko omrežje M 1 : 500
14. Situacija telefonskega in kabelskega omrežja M 1 : 2500
15. Telefonsko in kabelsko omrežje M 1 : 500
16. Stanovanjska hiša 1
17. Stanovanjska hiša 2
18. Stanovanjska hiša 3
19. Parcelacija M 1 : 500

II. OPIS MEJE OBMOČJA

3. člen

Zazidalni načrt posega v celoti na katastrsko občino Nova Gorica. Območje vključuje parc. št. 1889 v izmeri 10.863 m². Meja območja poteka v celoti po obodni meji te parcele.

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

4. člen

(nova zazidava)

Na celotnem zemljišču se zgradi:

- A) 10 stanovanjskih hiš 1. tipa (gradbena parc. št. 2-7), dvojček na cesto in ena stanovanjska hiša 1-samostojna hiša (gradbena parc. št. 1). Objekti so enostanovanjski in imajo v pritličju shrambni prostor in odprto garažo, v nadstropju dnevne prostore, v drugem nadstropju pa nočne prostore.
- B) 4 stanovanjske hiše 2. tipa (gradbena parc. št. 12-15), dvojček pod cesto in 3 stanovanjske hiše 2-samostojna hiša (gradbena parc. št. 16-18).
- Objekti tipa dvojček so enodružinski, imajo garažo in nočne prostore v nadstropju, ki je dostopno iz nivoja stanovanjske ceste, dnevne prostore pa etažo nižje. Samostojni hiši (gradbena parc. 16 in 17) imata dnevne prostore in dostope v pritličju.
- C) 4 stanovanjske hiše 3. tipa (gradbena parc. št. 19-22), vrstna-verižna hiša.
- Objekti tipa vrstne hiše so enodružinski, imajo nočne prostore in odprto garažo v prehodu nadstropja. Dostopno je iz nivoja stanovanjske ceste. Dnevni prostori pa so etažo nižje.
- Na parc. št. 23 je rezervirano zemljišče za izgradnjo srednjepacetostne trafopostaje

moči 20 kV, ki se bo gradila v kasnejšem obdobju.

V območju zazidalnega načrta je predvideno skupno 3.770 m² brutoetažnih površin za enodružinsko stanovanjsko gradnjo. Količnik izrabe zemljišča FSI = 0,347, količnik zazidanosti območja pa je 0,197.

Dopustne tolerance pri vseh stanovanjskih objektih so + -10%, za osnovne tlorisne površine brez upoštevanja možnosti širitev v smeri vrtov. Pri stanovanjski hiši 1 se šteje za osnovno tlorisno površino površina, ki jo zaseda pritličje in nadstropje hiše.

5. člen (zunanja ureditev)

Oporni zid ob stanovanjski cesti I vzdolž parcele A se izvede v naravnem kamnu ali drugih izvedbah, ki omogočajo pozelenitev zidu. Oporni zidovi z ograjami ob stanovanjski cesti I na koncu vrtov parc. št. 8-11 so odmaknjeni 0,25 m od roba bankine.

Oporni zidovi hiš so zgrajeni iz lokalnega kamna kot tudi kratki vhodni zidovi, ki pa morajo biti odmaknjeni najmanj 0,5 m od cestnega telesa. Višina teh zidov praviloma ne sme presegati 0,5 m in mora biti prilagojena višini cestišča tako, da ne ovirajo preglednosti parkiranim avtomobilom.

Stanovanjske hiše (dvojčki), ki imajo neposredne zunanje bivalne prostore (terase) locirane ob sosedu imajo lahko zidane ali lesene ograje največ do višine 1,8 m in globine 4 m. Ostali deli parcelnih mej so ograjeni le z nasadi in živimi mejam. Parkirni prostori se tlakujejo z travnatimi ploščami. Materiali tlakovanih površin stanovanjskih dostopov in uvozov v garaže, fasadnih materialov in ograj med sosednjimi hišami naj bodo poenoteni. Predvsem pa to velja za posamezni stanovanjski dvojček. Zaželjeno je, da so tlaki zunanjih stopnišč in ograj kamnit.

6. člen (funkcionalne površine objektov)

Stanovanjskim hišam pripada površina celotne gradbene parcele. Način izrabe funkcionalnih zemljišč za redno rabo je odvisen od tipa pozidave. Rešitve so prikazane pri tipih stanovanjskih hiš. Samostojne hiše, katerih obodni zid je lociran na parcelni meji (gradb. parc. št. 1, 16 in 18) imajo pravico dostopa na sosednjo parcelo samo v času popravila ali nujnega vzdrževanja tistega dela objekta-zidu, ki je zgrajen na meji. Ti zidovi ne smejo imeti nobenih odprtin proti sosedu. Enaki pogoji veljajo pri odprtih garažah vrstnih hiš.

7. člen (horizontalni gabariti)

Horizontalni gabariti so odmiki in smeri zazidave, definirani z osnovno zakoličbeno mrežo.

Osnovna enota stanovanjske hiše 1 je znotraj obodnega tlorisnega gabarita, ki meri 10,4 m x 11,5 m in vključuje tudi garažo. Širitev osnovnih objektov je možna v drugem nadstropju največ za 20 m² (12% BEP objekta) v skladu z označitvijo, ki je prikazana v zazidalni situaciji vendar le, če je širitev predvidena za obe polovici dvojčka. V primerih, ko je celoten dvojček ena stanovanjska enota, se lahko BEP zmanjšajo do 40%. Objekt na parc. št. 8 se lahko širi tudi vzdolž osnovnega gabarita za 4 m proti JV.

Osnovna enota stanovanjske hiše 2 je znotraj obodnega tlorisnega gabarita, ki meri 10,0 m x 8,8 m in prizidane garaže 6,0 m x 3,2 m.

Osnovna enota stanovanjske hiše 3 je znotraj obodnega tlorisnega gabarita, ki meri 10,25 m x 9,6 m.

Povečava objekta je možna v zožanem delu pritličja proti cesti, največ za 3,5% BEP objekta.

8. člen (zakoličbeni elementi)

Osnovno izhodišče gradbenih črt za stanovanjske objekte sta stanovanjski cesti I in II.

Vstopne dele vseh objektov določujejo gradbene črte. Gradbena črta za objekte, na parcelah od št. 1-7 je od osi bodoče stanovanjske ceste I vzporedno odmaknjena 6,45 m.

Objekti na parcelah št. 12-15 so od podaljšane osi ceste odmaknjeni 8,75 m, objekt na parc. št. 16 pa 11,25 m.

Gradbena črta za objekte na parcelah št. 19-22 je od osi bodoče stanovanjske ceste II vzporedno odmaknjena 8,25 m, za objekt na parc. št. 18 je odmik od osi ceste 6,0 m, za št. 17 pa od podaljšane osi 2,5 m.

Gradbena črta za objekte na parc. št. 8-11 je določena s točko A, ki je od osi stanovanjske ceste odmaknjena v smeri parcelnih mej za 7 m, točka B pa za 9 m.

9. člen (vetikalni gabariti)

Etažnost objektov:

A) stanovanjski objekti 1	P + 2
višina pritličja	= 2,5 m -3 m
nadstropje 1, 2	= 2,8 m -3 m
višina podstrešja ob zapadni fasadi	= 0

B) stanovanjski objekti 2 in 3	P + 1
višina pritličja in nadstropja	= 2,8 m -3 m
višina podstrešja ob zapadni fasadi	= 0
višina slemenja pri garaži objekta 2	= 3,5 -3,8 m

10. člen
(idejna višinska regulacija)

Stanovanjski objekti in zunanja ureditev gradbenih parcel je prilagojena strmini obstoječega razpoložljivega zemljišča in višinskim potekom stanovanjske ceste I in II.

Stanovanjski objekti imajo praviloma nulto koto pritličja višjo od priključka na dostopno cesto tako, da strmina uvozne rampe do garaže pa praviloma ni večja kot 12%.

Kote pritličja objektov na gradbenih parcelah, ki se priključujejo na stanovanjsko cesto I so v intervalu od 97,30 - 98,70 m pri gradb. parcelah št. 1-7 in v intervalu 93,60 - 97,00 m pri gradbenih parcelah št. 12-16.

Kote pritličja objektov na gradbenih parcelah, ki se priključujejo na stanovanjsko cesto II so v intervalu od 87,30 - 90,50 m pri gradbenih parcelah št. 17-22.

Dopustna toleranca usklajene višinske regulacije območja (cestnega omrežja in stanovanjskih objektov) je + - 0,8 m.

11. člen
(oblikovanje objektov)

Arhitektonsko in urbanistično oblikovanje območja je enovit integralni del zasnove, ki izhaja iz terenskih razmer v hribu.

Tipologija objektov je sestavni del zazidalnega načrta (stanovanjska hiša 1, 2 in 3) in je zasnovana za pogoje gradnje in bivanja na strminah. Oblikovanje objektov in uporaba materialov se navezuje na identiteto tega prostora. Vse morebitne prilagoditve objektov morajo smiselnoupoštevati osnovno tipologijo stavb.

Pretežna uporaba stanovanjskih dvojčkov omogoča povezanost zelenja v gosti zazidavi, boljšo povezanost hiše s prostimi bivalnimi nepozidanimi deli gradbene parcele v različnih nivojih-terasah in dopušča boljšo prilagodljivost oziroma razmeščanje objektov v strmino, ki je zasnovano tako, da so razdalje med objekti minimalne kljub različni višinski regulaciji, s tem pa tudi minimalne dolžine potrebnih opornih zidov, ki so v večji meri že obodni zidovi stavb.

Orientacija dnevnih bivalnih prostorov je jugozahod. Vsem stanovanjskim objektom je dana

pravica do pogleda na atraktivni goriški grajski grič.

Strehe objektov so asimetrične dvokapnice prilagojene hribu. Nakloni so običajni okoli 33%.

Kritine so korčne ali podobnih oblik in materialov. Fasade so v različnih barvnih odtenkih, skladne z barvami polken. Uporaba naravnega obdelanega kamna je zaželena (vhodi, zunanjia stopnišča, ograje, stebri pergol, stebriči med okni, itd.).

IV. POGOJI KOMUNALNEGA UREJANJA

12. člen
(ceste)

Za obravnavano pozidavo je predvidena cestna navezava na lokalno cesto L5728 in sicer na dveh mestih. Nov priključek je predviden na severnem delu zazidalnega sklopa, na južnem delu pa se deloma prestavi in preuredi obstoječi cestni priključek.

V območju kompleksa sta predvideni cesta I s severnim priključkom in cesto II z navedenim južnim priključkom na lokalno cesto.

Cesta I je predvidena za napajanje pretežno zgornjega niza hiš oziroma 12 stanovanjskih objektov.

Cesta I bo poleg napajanja navedenih objektov služila tudi dovozu na višje ležeče parcele ter do obstoječih dveh (2) stanovanjskih parcel zunaj kompleksa na južni strani.

Cesta II napaja 10 stanovanjskih kompleksov najnižje ležečega in srednjega niza hiš.

Niveleta cest se območju priključkov dviguje v nagibu do 4%, nato se nagib zviša do 12%, v nadaljevanju pa se zopet ublaži (1-3%).

Obe cesti sta predvideni v širini vozišča 4,5 m, z enostranskim pešnodnikom širine 1,2 m in bančino 0,5 m.

Cesta I ima na zgornjem koncu urejeno obračališče osebnih in manjših tovornih vozil. Cesta II ima zagotovljeno obračališče na območju cca 30 m od priključka.

13. člen
(mirujoči promet in dostava)

Vsaka stavbna enota ima na svojem funkcionalnem zemljišču zagotovljeno eno garažno in dve parkimi mesti neposredno ob ulici. Dodatna parkirna mesta (javna) niso predvidena, ker je to naselje čisto stanovanjsko. Dostava za oskrbo do stanovanjskih hiš je omogočena za manjša dostavna tovorna vozila.

14. člen
(peš promet)

V kompleksu je ob internih cestah predviden enostranski peš hodnik širine 1,2 m.

Povezava med obema internima cestama je predvidena preko pešpoti sredi kompleksa.

15. člen
(mestni potniški promet)

Dostopnost do mestnega potniškega prometa je na avtobusnem postajališču v Rožni Dolini, oddaljenem približno 400 m.

16. člen
(kanalizacija)

Obravnavano območje je opremljeno z ločenim kanalskim sistemom.

Fekalna kanalizacija je predvidena v trasi ceste I, nato pa se nadaljuje vzdolž jarka ob lokalni cesti.

Na območju priključka ceste II na lokalno cesto fekalni kanal prečka lokalno cesto in se nadaljuje do obstoječega revizijskega jaška na primarnem kanalu S.

Krak fekalne kanalizacije poteka tudi v trasi ceste II.

Na predvideno fekalno kanalizacijo se priključi odpadne vode iz objektov.

Predvidena obremenitev odpadne vode, ki jo prispeva obravnavani kompleks znaša cca 90 do 100 EE.

Na območju kompleksa je potrebno urediti tudi meteorno kanalizacijo. Meteorni kanal je predviden v območju ceste I. Zaključi se ob priključku ceste I na lokalno cesto in sicer z iztokom v obcestni jarek.

Meteorni kanal, ki poteka v cesti II se zaključi z iztokom v obstoječi propust lokalne ceste.

Na predvidene meteorne kanale se priključi meteorna voda z utrjenih površin in streh objektov ter odvodnja ceste I in II.

Odvodnja cesta se omogoči preko cestnih požiralnikov s peskolovi, ki se priključijo na meteorne kanale.

Na parcelah zgornjega niza bo v sklopu ureditve potrebno zagotoviti tudi zajetje dela zalednih voda, ki gravitirajo z višje ležečega območja. Zaledne vode se preko meteorne odvodnje parcel spelje v predvideni meteorni kanal v cesti I.

Zaledne vode, ki gravitirajo na spodnji odsek ceste I se zajame z odvodnimi kanaletami, ki se predvidijo tik za opornim zidom ob cesti. Odvodni jarek nad opornim zidom se spelje mimo platoja

za kontejnerje v obcestni jarek ob lokalni cesti.

Jarek ob lokalni cesti se ohrani. Na območju priključka ceste I, ki je lociran na prelomnici se jarek lahko ukine. Na območju priključka ceste II se jarek deloma kanalizira vse do obstoječega propusta.

17. člen
(vodovod)

Obravnavano območje se naveže na obstoječe vodovodno omrežje (cevovod preseka 200 mm) in sicer zahodno od lokalne ceste v bližini južnega cestnega priključka.

Na mestu vodovodne navezave je predviden ustrezni odcepni vodovodni jašek.

Sekundarni cevovod preseka 100 mm za potrebe kompleksa, nato prečka lokalno cesto in se nadaljuje v območju pešnodnika ceste II.

Cevovod se od ceste II nadaljuje proti cesti I, kjer prav tako poteka vzdolž pešnodnika.

Cevovod je v pretežnem delu notranjega odseka 100 mm (zaradi namestitve požarnih hidrantov), na posameznih odsekih pa je njegov presek 80 mm.

Na trasi cevovoda so nameščeni 3 nadzemni požarni hidranti preseka 80 mm, ki služijo zunanjim požarnim zaščiti območja.

18. člen
(elektro omrežje)

Za napajanje predvidene pozidave bo potrebno zgraditi naslednje elektroenergetske naprave:

- nizkonapetostni napajalni kabel 400/230 V v kabelski kanalizaciji od TP Pristava do predvidenega območja pozidave.
- visokonapetostno kabelsko kanalizacijo od TP Pristava do TP na predvidenem območju pozidave (TP na predvidenem območju pozidave se izgradi v naslednjih fazah izgradnje),
- nizkonapetostni razvoj 400/230 V v kabelski kanalizaciji na predvidenem območju pozidave.

19. člen
(plinovodno omrežje, ogrevanje)

Za obravnavano pozidavo je predvidena navezava na plinovod, ki bo potekal v lokalni cesti. Izvedlo se bo dva nova segmenta plinovoda nizkega tlaka, ki bosta v končni fazi del mestne mreže. Ob izgradnji bo treba pri prečkanju in vzporednem poteku z ostalimi podzemnimi komunalnimi napravami upoštevati vse predpisane odmike, oziroma zaščitne ukrepe.

Priklop na plinovodno cev se bo izvajal glede na časovno usklajenost izgradnje nove soseske in

mestne mreže zemeljskega plina. Če bo izgradnja soseske potekala, ko bo segment S74 že zaplinjen, bo ob priklopu treba upoštevati dodatne varnostne ukrepe. V bližini odcepa se bo na novih segmentih vgradila podzemna plinska pipa.

Vkop plinovodnih cevi bo potekal istočasno z ostalimi komunalnimi deli.

20. člen
(ptt omrežje)

Telefonsko omrežje bo izvedeno v kabelski kanalizaciji. Obravnavano območje se bo navezalo na obstoječo kanalizacijo, ki poteka ob železniški progi Nova Gorica - Sežana.

21. člen
(omrežje KTV)

Kabelsko omrežje (KTV) se bo priključilo na kabelski razdelilni sistem Nova Gorica.

Položiti bo potrebno dovodni kabel od priključne omarice ob železniški progi Nova Gorica - Sežana do obravnavanega območja.

Kabelsko omrežje bo izvedeno v kabelski kanalizaciji.

22. člen
(javna razsvetljava)

Osvetli se vse površine, namenjene pešcem.

Kjer bo javna razsvetljava izvedena v kabelski kanalizaciji, bo trasa javne razsvetljave potekala ob trasi nizkonapetostnega razvoda. Ostali del javne razsvetljave se izvede z zemeljskimi kabli zaščitenimi z ustreznim materialom.

Svetilke javne razsvetljave bodo tipske svetilke za ulično razsvetljavo. Napajanje javne razsvetljave na predvidenem območju pozidave se izvede iz TP Pristava v kabelski kanalizaciji.

23. člen
(odvoz smeti)

Stanovanjske hiše imajo skupne 1100 l zabolnike za smeti, ki so locirani na dveh lokacijah na utrjenih površinah in sicer ob obeh stanovanjskih cestah na parceli A in parceli D.

Elementi dovoznih poti ustrezajo tipskim vozilom za odvoz smeti. Smeti se odvažajo na centralno deponijo.

V. REŠITVE IN POGOJI V ZVEZI Z VAROVANJEM OKOLJA

24. člen

(usmeritve in ukrepi za protihrupno zaščito)

Obravnavano območje se pred hrupom iz ceste Rožna Dolina - Pristava zavaruje na mejne ravni za tretje območje (60dB /A/ podnevi in 50dB /A/ ponoči).

Zaščita se izvede z protihrupnim zidom poprečne višine 1,5 m - 2,0 m nad koto terena ob parcelnih mejah proti cesti na parcelah št. 14 do št. 22. Gornje etaže teh objektov se protihrupno pasivno zaščitijo.

Gornja etaža objekta na parc. št. 17 se dodatno pasivno ščiti.

25. člen
(varstvo pred požarom)

Intervencijski promet je omogočen z dovozom na obravnavano območje preko ceste I in ceste II. V kompleksu je predvidena izgradnja vodovodnega omrežja z namestitvijo treh nadzemnih pozarnih hidrantov.

26. člen

(varstvo pred drugimi nesrečami)

S pobočja iznad kompleksa je pričakovati dotok zalednih voda. Del zalednih voda bo potrebno zajeti in kanalizirati na območju zgornjega niza stanovanjskih parcel ter speljati v predvideno meteorno kanalizacijo v cesti I.

Preostale zaledne vode bo potrebno zajeti s predvidenim odvodnim jarkom ob opomem zidu nad cesto I in jih površinsko odvesti v jarek ob lokalni cesti.

27. člen
(zaščita ozračja)

Energetski vir za ogrevanje stanovanjskih stavb je mestni plin. Prezračevanje objektov je potrebno speljati nad strehe.

28. člen
(javne površine)

Javne površine območja so:

- parcela A z pozelenitveno funkcijo, obračališčem za vozila odvoza smeti in z utrjenimi površinami za namestitev smetnjakov

- parcela B s pozelenitveno funkcijo in parcela C s parkovno ureditvijo
- parcela D z utrjenimi površinami za namestitev smetnjakov
- stanovanjska cesta I in II z obračališčem
- pešpot

**29. člen
(zelene površine)**

Obravnavano območje leži na zahodu vzdolž lokalne ceste, zato se robovi gradbenih parcel horitkulturno uredijo z živimi mejami nepravilnih oblik in menjavo nižjih dreves.

Južni rob območja meji v celoti na betonski zid, ki se ga pozeleni z grmovnicami in posameznimi drevesi vzdolž pešpoti - zeleni ostanek (parcele B, C, D).

Zeleni ostanek (parcela A) se v delu, kjer je brežina, tudi pozeleni z grmovnicami in nižjim drevjem.

Na obravnavanem območju ni kvalitetnih drevesnih zasaditev. Nova drevesna zasaditev pa se bo povezovala med sabo znotraj bodoče zazidave v sklenjen sistem, hkrati pa bo povezana tudi z zelenimi površinami robnih sosednjih območijh - predvsem s parkom vite na južnem robu.

Usmeritve za ureditev zelenih površin in drevesnih razporeditev na funkcionalnih zemljiščih gradbenih parcel je razvidna iz zazidalne situacije, deloma pa iz prikazov stanovanjskih hiš (namestitev pergol k objektom).

VI. ETAPNOST IZVEDBE POSEGA

30. člen

Celotno naselje je zasnovano kot ena gradbena celota in sicer 1. faza zazidalnega načrta Pristava-jug.

Komunalna oprema naselja se zgradi v celoti; stanovanjski objekti, ki so namenjeni trgu, pa najmanj do tretje gradbene faze.

**VII. REŽIM IN ZAČASNA NAMENBNOST
ZEMLJIŠČ, KI SE NE IZVAJAJO V 1.
FAZI**

31. člen

Preostala zemljišča v območju celotnega predvidenega zazidalnega načrta Pristava-jug v obsegu 4,5 ha, ki se bodo urejala v naslednjih fazah, so do takrat v kmetijski rabi.

VIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJA

32. člen

Investitor je dolžan komunalno opremiti celotno območje v skladu z podanimi reštvami (javne površine-ceste, pešpoti, skupne zelenice in utrjene površine), izvesti predhodno ali istočasno izgradnjo stanovanjskih objektov, odvisno od terenskih razmer.

Stanovanjske objekte za trg bo investitor zgradil najmanj do tretje gradbene faze.

TP ni predmet te izgradnje.

Zunanje uredite na funkcionalnih zemljiščih gradbenih parcel niso obveznost investitorja, razen v primerih, ko gre za zavarovanje brežin pred zdrsom in ko je potrebno območje zaščititi pred vdorom zalednih pobočnih voda.

IX. KONČNE DOLOČBE

33. člen

Odlok o 1. fazi zazidalnega načrta Pristava-jug je stalno na vpogled na Oddelku za okolje in prostor Mestne občine Nova Gorica.

34. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja za to pristojna inšpekcijska služba.

35. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem glasilu.

Št.: 352-5/98-4

Datum: 5. 11. 1998

**PREDSEDNIK
Rajko HAREJ**