



6

Prva obravnava

Na podlagi 52. člena Zakona o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07 in spremembe) ter na podlagi 19. člena Statuta Mestne občine Nova Gorica (Uradne objave št. 6/02 in spremembe) je Mestni svet Mestne občine Nova Gorica na seji dnesprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ob gasilskem domu v Novi Gorici

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju OPPN) Ob gasilskem domu v Novi Gorici, ki ga je izdelala UBI studio d.o.o. pod številko ŠB 05/06.

2. člen

(vsebina načrta)

OPPN obsega:

- obrazložitev in utemeljitev načrta (besedilo)
- grafične prikaze prostorskih ureditev
- priloge in strokovne podlage z mnenji pristojnih nosilcev urejanja prostora.

3. člen

(območje načrta)

(1) Območje zajema 80.692 m² površine stavbnih zemljišč med Solkansko obvoznico, načrtovanim podaljškom Lavričeve ulice in načrtovanim podaljškom Kidričeve ulice.

(2) Načrt vključuje zemljiške parcele: 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.

4. člen

(vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji)

(1) Območje se programsko in infrastrukturno navezuje v prvi fazi na Sedejevo ulico, kasneje pa še na podaljšek Kidričeve in Lavričeve ulice. Predvidena gradnja bo dopolnila podobo mestnega središča, zato so v nadaljevanju podani pogoji za umestitev in oblikovanje objektov.

(2) Pričakuje se povečanje prometa znotraj območja, zato je načrtovana izvedba dveh novih povezovalnih cest z navezavo na podaljška Lavričeve in Kidričeve ulice. Za vse stanovalce, zaposlene in dnevne obiskovalce je na območju zagotovljeno zadostno število parkirnih mest.

(3) Za izvedbo načrtovane ureditve so potrebni tudi priključki na javno gospodarsko infrastrukturo izven ureditvenega območja, ki so prikazani v grafičnem delu, prikazi št. 2.1 in 2.4.

5. člen
(namembnost območja)

(1) Načrt ureja površino v ožjem mestnem središču, ki s priključitvijo Lavričeve ulice na Solkansko obvoznico in podaljškom Kidričeve ulice proti severu predstavlja območje širitve mestnih centralnih površin. Programsko se območje deli na tri kareje: kare A, kare B in kare C.

(2) Kare A, ob podaljšku Kidričeve ulice, dopušča gradnjo mestnih stavb s programom, ki se sme umeščati na območje urbanih središč.

(3) Kare B v notranjosti se deli na štiri enote. V enoti B1, območju gasilskega doma, mestne kotlovnice in policijske uprave, so dopustne rušitve, gradnje novih objektov, rekonstrukcije, spremembe namembnosti (Rdeči križ, Center za socialno delo, Varna hiša...), dozidave in nadzidave obstoječih objektov, razen nadzidave višjega objekta policijske uprave, severovzhodni del enote je namenjen gradnji garažne hiše s telovadnico in poslovnimi prostori za potrebe policijske uprave in prostori dnevnega centra za odvisnike. Enota B2 je namenjena gradnji trgovsko poslovnega objekta, začasno se tam sme urediti zadrževalni bazen za meteorne vode, ki se lahko uporabi tudi za rekreacijsko aktivnost ali drugo namembnost, ki ne zmanjšuje zadrževalnega volumna. Enota B3 je namenjena gradnji večstanovanjskih objektov, ki lahko v manjši meri vsebujejo tudi dopolnilni javni program. Enota B4 je namenjena trgovsko poslovnim dejavnostim, ki so vezane na bližino obvoznice, v manjši meri in odmaknjeno od Lavričeve ulice je predvidena stanovanjska gradnja v večstanovanjskem objektu. Začasno se tam sme urediti zadrževalni bazen za meteorne vode, ki se lahko uporabi tudi za rekreacijsko aktivnost ali drugo namembnost, ki ne zmanjšuje zadrževalnega volumna.

(4) kare C, ob solkanski obvoznici, dopušča rušitve, rekonstrukcije, spremembe namembnosti, dozidave in nadzidave obstoječih objektov ter novogradnje na obstoječih (C1f-i) in novih parcelah (C1a, C1b, C1c, C1d in C1e) kot zaključevanje obstoječe pozidave.

6. člen
(rušitve)

(1) Predvidena je rušitev sledečih objektov:

- v kareju A avtopralnice in vseh starejših objektov s trgovsko, gostinsko, zabavišnimi in servisnimi dejavnostmi v križišču Sedejeve in Vojkove ulice;
- v kareju B: nadstreškov pred mestno kotlarno, začasnih objektov na kmetijskih površinah;
- V kareju C gospodarskih in pomožnih objektov na parcelah C1c, C1d in C1e.

(2) Predvidena je rušitev dela Vojkove ceste in dela Ščedenske poti.

7. člen
(zelene površine)

(1) V kareju A je med peš potjo ob Kidričevi ulici in peš potjo ob objektih predviden zelen pas z višjo drevesno zasaditvijo, ki se lahko prekinja pred vhodi v objekte in vzdolž trgov. Hortikulturna ureditev sledi konceptu ureditve celotne poteze Kidričeve ulice.

(2) V kareju B so vzdolž novih cest predvideni drevoredi. Večji delež zelenih površin v enoti B2 in B4 je predviden ob Lavričevi ulici in prvi povezovalni cesti. Na severni strani enote B3 je višja drevesna zasaditev, ki ločuje servisno cono od stanovanjske.

(3) V kareju C je v pasu ob obvoznici, kot nadaljevanje parka, ki je predviden v sklopu objekta VDC, predvidena javna zelena površina z drevesno zasaditvijo zaradi izboljšanja mikroklimatskih in bioloških razmer ob obremenjeni cesti in dodatna vizualna bariera ob parcelah C2a in C2d. Na parcelah C2b in C2c se ohranijo obstoječe zelene površine.

8. člen
(urbana oprema)

(1) Panoje za oglaševanje je dovoljeno nameščati le kot arhitekturne kompozicijske sestavine stavbnih fasad. Vsi drugi elementi urbane opreme morajo biti določeni z načrtom objekta, ki mu pripadajo.

(2) Neprometno signalizacijo je dovoljeno nameščati le na način, kakor to določa Priročnik za izdelavo usmerjevalnega sistema neprometne signalizacije za mesto Nova Gorica.

(3) Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršnekoli vrste ali oblike, mirujočih ali vrtečih se, usmerjenih proti nebu in proti državni cesti ali proti površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu in državni cesti.

(4) V varovalnem pasu državne ceste G2-103 je potrebno upoštevati določila predpisov, ki veljajo za državne ceste.

9. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje prostora)

(1) V kareju A mora arhitektura objektov vzdolž Kidričeve ulice izražati značaj upravnega, poslovnega, kulturnega in turističnega regijskega središča. Zasnova objektov naj bo paviljonska, v kontekstu izvorne zasnove mesta v zelenju. Javni in komunikacijsko intenzivni programi, ki generirajo ulično življenje, naj bodo pretežno umeščeni na nivoju terena in koncentrirani ob Kidričevi ulici in trgu pred cerkvijo. V objektih s trgovskimi, gostinskimi in kulturnimi vsebinami naj se za te programe predvidijo tudi zunanje površine, ki omogočajo rabo večji del leta in zagotavljajo pestro ulično dogajanje. Servisni programi naj bodo lociranih v kleti, le izjemoma in v najmanjši možni meri so lahko proti notranosti območja umeščeni tudi na nivoju pritličja.

(2) V kareju B naj bodo fasade objektov vzdolž Lavričeve ulice oblikovane vlogi Lavričeve ulice, kot pomembne mestne vpadnice, primerno ambiciozno. Bolj ambiciozno je ob dograjevanju potrebno oblikovati tudi fasado mestne kotlovnice. Zasnova objektov naj bo paviljonska, strehe naj bodo ravne ali naklona do 10 %.

(3) V kareju C naj nova pozidava ohranja sedanjo kvaliteto bivalnega okolja.

10. člen

(zakoličbeni elementi, gabariti objektov in višinska regulacija)

(1) Zakoličbeni elementi so določeni v zakoličbeni situaciji v grafičnem delu načrta, prikaz št. 2.3. Delež zelenih in odprtih bivalnih površin je določen z razmerjem med zeleno površino in površino odprtih bivalnih prostorov ter površino gradbene parcele. Rob pozidave vzdolž Kidričeve ulice je določen z gradbeno linijo v nadstropju, pritličje objekta je lahko umaknjeno proti notranosti kareja.

(2) V kareju A so prevladujoče stavbne mase novih objektov vzporedne ali pravokotne na Kidričevo ulico. Del objekta v enoti A1 se lahko geometrijsko veže na smer Sedejeve ulice. V enoti A1 je faktor največje zazidanosti gradbene parcele 0,60, najmanjši dovoljeni delež odprtih bivalnih površin 0,40, od tega vsaj 0,30 zelenih, faktor največje dovoljene izrabe gradbene parcele 4,5. Do 1/4 objektov ima višino enako obstoječemu objektu cerkve na južnem delu parcele, vsaj 1/2 objektov je višine 19,0 m, do 1/4 objektov je višjih od 19,0 m. Na jugu določa gradbeno linijo fasada objekta gasilskega doma ob Sedejevi ulici. V enoti A2 je faktor največje zazidanosti gradbene parcele 0,60, najmanjši dovoljeni delež odprtih bivalnih površin 0,40, od tega vsaj 0,30 zelenih, faktor največje dovoljene izrabe gradbene parcele je 4,5. Vsaj 2/3 objektov je višine 19,0 m, do 1/3 objektov je višjih od 19,0 m.

(3) V kareju B je v enoti B1 smer pozidave vzporedna ali pravokotna na obstoječo pozidavo. V enoti B1a je faktor največje zazidanosti gradbene parcele 0,50, najmanjši dovoljeni delež zelenih površin 0,20. Višina objektov je največ P+4, gradbeno linijo določa fasada objekta ob Sedejevi ulici. V enoti B1b je faktor največje zazidanosti gradbene parcele 0,65, najmanjši dovoljeni delež zelenih površin je 0,20. Višina objektov je do P+4. V enoti B1c je faktor največje zazidanosti gradbene parcele 0,50, najmanjši dovoljeni delež zelenih površin je 0,20. Višina objektov je največ P+4, razen obstoječega dela, ki je P+6. V enoti B2 je smer pozidave vzporedna ali pravokotna na Kidričevo ulico. Faktor največje zazidanosti gradbene parcele je 0,5, najmanjši dovoljeni delež zelenih površin je 0,3. Višina objektov vzdolž gradbene linije ob Lavričevi ulici je 12,0 m do 19,0 m, proti severu največ 7,0 m. V enoti B3 je smer pozidave: vzporedna ali pravokotna na obstoječo pozidavo enote B1. Faktor največje zazidanosti gradbene parcele je 0,5, najmanjši dovoljeni delež zelenih površin je 0,4. Višina objektov je P+4 (P+3 za objekte ob območju C), v kolikor je zadnja etaža odmaknjena od oboda ostalih etaž za 2,5 m vsaj na dveh straneh objekta. Gradbeno linijo določa fasada objekta policijske postaje ob Sedejevi ulici. V enoti B4 je smer pozidave vzporedna ali pravokotna na Kidričevo ulico. Faktor največje zazidanosti gradbene parcele je 0,6, najmanjši dovoljeni delež zelenih površin je 0,3. Višina objektov vzdolž gradbene linije je 9,0 m do 19,0 m, proti severu največ 7,0 m.

(4) V kareju C je faktor največje zazidanosti gradbene parcele 0,4, faktor največje izrabe gradbene parcele je 1,2. Višina objektov je največ P+2. Na gradbeni parceli je dovoljeno zgraditi le eno glavno in eno pomožno stavbo.

(5) Dopustno odstopanje v višinskih gabaritih je ± 1 m.

(6) Vse stavbe so lahko podkletene.

11. člen

(pogoji za urejanje zunanjih površin)

Zasnova zunanje ureditve ob objektih je takšna, da oblikuje mestni prostor. Ves parterni prostor kareja A je odprt, javnega značaja in v celoti neograjen. Glavne vhodne ploščadi objektov ob Kidričevi ulici naj se odpirajo proti javni pešpoti vzdolž ulice.

12. člen

(pogoji za načrtovanje gospodarske infrastrukture)

(1) Na območju je načrtovana obnova obstoječe gospodarske infrastrukture in ureditev novega cestnega omrežja, javnega vodovoda in hidrantnega omrežja, fekalne in meteorne kanalizacije, električnega in telekomunikacijskega omrežja ter toplovoda do enot kareja A in B in plinovoda do pozidave individualnih hiš v kareju C. Razvod omrežij je razviden iz grafičnega lista št. 2.1 in 2.4.

(2) Vse stavbe so obvezno priključene na cestno, električno in vodovodno omrežje ter na fekalno in meteorno kanalizacijo.

(3) Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture so:

- OPPN obravnava komunalno energetske vode do posamezne enote kareja. Natančnejši potek znotraj enot bo določen v fazi nadaljnega projektiranja;
- načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno infrastrukturno omrežje po pogojih posameznih upravljavcev;
- vsi primarni in sekundarni vodi morajo praviloma potekati po površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje;
- v primeru, ko potek po javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih naprav in energetske infrastrukture na njegovem zemljišču, upravljavec pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih komunalnih in energetskih vodov in naprav;
- obstoječo komunalno in energetske infrastrukturo je dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati njeno zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi;
- posamezni komunalni objekti in naprave, 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, in razen takrat, ko bi to bilo iz utemeljenih in dokazljivih razlogov nemogoče.

13. člen

(prometna ureditev)

(1) Obravnavano območje se prometno navezuje na Sedejevo ulico, na podaljšek Kidričeve ulice proti severu in na podaljšek Lavričeve ulice proti Solkanski obvoznici. Predvidene so tri nove ceste, ki omogočajo dvosmerni promet. Prva povezovalna cesta D2 povezuje podaljšek Lavričeve ulice 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 je ukinjena, uvoz iz Sedejeve ulice ostane le interni uvoz za gasilski dom. Objekt komunalne energetike je napajen z druge povezovalne ceste.

(2) Pri novogradnji ali pri spremembi namembnosti javnih in zasebnih stavb morajo biti zagotovljene zadostne parkirne površine ali garažna mesta na 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. Večji delež parkirnih prostorov v enoti B2 je predviden na južnem delu enote. Ob stanovanjskih blokih v enoti B4 je na nivoju terena največ 30% potrebnih parkirnih mest, ki so locirana na severnem ali zahodnem delu enote. Uvoz v podzemno garažo je lahko s prve ali druge povezovalne ceste. Število parkirnih in garažnih mest ne sme znašati manj kot:

- za stanovanjske objekte 2 PM/stanovanje v blokih in mestnih stavbah ter 3 PM v stanovanjskih hišah;
- za poslovne objekte 1 PM/30 m² neto etažnih površin, vendar ne manj kot 2 PM;
- za prodajne prostore 1 PM/30 m², vendar ne manj kot 2 PM/lokal;
- za prireditvene prostore 1 PM/5 sedežev;
- za gostinske lokale, kjer so površine za zaposlene obravnavane kot poslovni objekt, 1 PM/4 sedeže, vendar ne manj kot 5 PM;

- za vzgojne in izobraževalne ustanove, kjer so površine za zaposlene obravnavane kot poslovni objekt, 1 PM/10 učencev za srednje šole in 1 PM/4 študente za visoke šole;
- za skladišča in razstavne prostore, kjer so površine za zaposlene obravnavane kot poslovni objekt, 1 PM/100 m² bruto površine.

Pri mešani rabi se dimenzioniranje števila parkirišč, z upoštevanjem časovno diferencirane souporabe, določi z vsakokratno presojo okoliščin posebej. Zagotovljene morajo biti tudi površine za parkiranje ali shranjevanje koles. Vsi zunanji parkirni prostori na terenu morajo biti ozelenjeni z drevesno zasaditvijo.

(3) Znotraj območja je predvidena dvostranska kolesarska pot vzdolž prve in dela druge povezovalne ceste. Vzdolž Kidričeve ulice je predvidena kolesarska pot na cestišču in sicer kot začasna rešitev do urejanja celotne Kidričeve ulice s posebnim prostorskim aktom. Kolesarska pot ob podaljšku Lavričeve je povzeta iz projekta podaljška Lavričeve ulice do vzhodne mestne obvoznice v Novi Gorici.

(4) Površine za pešce so zagotovljene z ureditvijo pločnikov vzdolž vseh načrtovanih ulic. Pešpot je predvidena tudi od Sedejeve ulice do ceste D5. Znotraj območja pozidave je potrebno za pešce urediti še notranje povezovalne poti, ploščadi pred objekti. Vse poti omogočajo neovirano gibanje invalidnim osebam.

14. člen (vročevod)

(1) Objekti kareja A in B so ogrevani iz mestne vročevodne kotlarne v enoti B1b. Razvod znotraj območja je razviden iz grafičnega dela, prikaz št. 2.4.

(2) 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.

15. člen (plinovod)

(1) Zemeljski plin je glavni energetski vir za ogrevanje objektov individualne stanovanjske gradnje. Plinski razvod je s strani Vojkove ceste že speljan do obstoječe mestne plinske kotlarne v enoti B1b. Nov plinski priključek se izvede pred obstoječo kotlarno na glavni plinski dovodni cevi. Razvod do kareja C poteka po novi ulici D3 in D5.

(2) Zemeljski plin je tudi rezervni energetski vir za ogrevanje in hlajenje objektov v kareju A in B.

16. člen (kanalizacija)

(1) Na območju je načrtovan ločen kanalizacijski sistem.

(2) 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 navezuje večina novih objektov v enotah A1, A2, B2, B3, B4 in kareja C. Odvodnja obstoječih objektov, ki je danes urejena v mešanem sistemu, se rekonstruira v ločen sistem. Na nov kanal se tako priključujejo tudi fekalne vode obstoječih objektov enote B1. Obnovi se kanal ZV10 profila DN400 do kanala ZBDV-Vetrišče. Fekalne vode obstoječih objektov v enoti A1 se navežejo na obstoječi kanal ZV12, ki poteka vzdolž Sedejeve ulice. Na ta kanal se navežejo tudi novi objekti južnega dela enote B3.

(3) Priključevanje kletnih etaž na javno kanalizacijsko omrežje poteka preko lastnih črpališč.

(4) Obrate za pripravo hrane je potrebno na kanalizacijo priključevati preko ustrezno dimenzioniranih maščobolovilcev.

(5) Meteorne vode iz kareja A in B ter C1a, C1b in C1c ter novih cest so odvodnjavane po kanalih v cestah D2, D3 in deloma D5 do novega odvodnika BCs v Lavričevi ulici. Do izgradnje odvodnika bo urejen začasni zadrževalni bazen v kareju B2a ali A2, meteorne vode znotraj posamezne enote pa je mogoče zadrževati tudi z uporabo podzemnih ali nadzemnih retenzij. Zadrževalni bazen je v zemeljski izvedbi in v dveh stopnjah. Prva stopnja zagotavlja 1150 m³ zadrževalnega volumna. Ta zadostuje za padavine s povratno dobo dveh let. Druga stopnja zadrži padavine s povratno dobo petih let. Tako je zagotovljenih dodatnih 1250 m³ zadrževalnega volumna, skupaj torej 2400 m³. Iztok iz suhega zadrževalnega bazena je gravitacijski, preko dušilke ali preko črpališča, odvisno od višinske umestitve v prostor, v kanal Odc. ZV12. Zaradi faznosti izgradnje je predvidena možnost več manjših zadrževalnikov, ki imajo skupno kapaciteto 1250 m³ oziroma 2400 m³. Za obstoječe objekte v enoti B1 in A1 je potrebno preurediti mešani

kanalizacijski sistem v ločenega najkasneje takrat, ko bo zaradi pozidave in povečanja količine meteornih vod iztok iz zadrževalnika dosegel $Q=70$ l/s.

(6) Meteorne vode iz enote C2a in C2b so vodene v kanaletu, ki jih odvaja v kanal Odc. ZV12.

(7) Meteorne vode iz enot C1d do C1i ter C2c in C2d se odvajajo v kanaletu Solkanske obvoznice ter nato v zemeljski jarek kanala H.

17. člen (vodovod)

(1) Ureditev območja zahteva prestavitev vodovodnih odsekov, rekonstrukcijo dotrajanih cevovodov in izgradnjo novih povezav. Predvidena je prestavitev AC vodovoda DN450 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, obnova vodovoda AC200 vzdolž Sedejeve ulice, obnova vodovoda visoke cone J150 vzdolž Sedejeve ulice, izdelava novega vodovodnega odseka DLŽ DN200 od novega križišča med Lavričevo in Kidričevo ulico v smeri proti obvoznici in nato vzdolž ceste v enoti D2 do vodovoda DN200 v Sedejevi ulici ter izdelava vodovoda DLŽ DN100 vzdolž nove ceste v enoti D3.

(2) Obstoječi in novi vodovodni odseki zagotavljajo ustrezno oskrbo s sanitarno in požarno vodo. Visoki objekti se morajo s sanitarno in požarno vodo oskrbovati preko lastnih črpališč.

18. člen (elektroenergetski vodi)

(1) Območje se napaja iz štirih novih in obstoječih TP, ki bodo po potrebi povečane.

(2) Srednje napetostno omrežje mora zagotoviti naslednje zahteve:

mikro lokacije in moči novih TP bodo določene s podrobnimi načrti glede na potrebe napajanja posameznega območja;

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 odsekov Kidričeve in Lavričeve ulice. Skladno s faznostjo gradnje bodo prestavljeni tudi obstoječi kablovodi. Posebej to velja za kablovode Vetrišče sever – Tiskarna – Ledine in RTP Gorica – Livarna.

(3) Trase nizkonapetostnega omrežja so, kjer je to mogoče, vzporedne s SN vodi.

(4) Urejena je javna razsvetljava ob podaljških Kidričeve in Lavričeve ulice, prečnih cestah in ostalih javnih površinah. Nivo osvetljenosti javne razsvetljave je prilagojen namembnosti posameznih utrjenih površin, cest, ulic, parkirišč, zelenic, ter veljavnim priporočilom. Krmiljenje je centralno, z dvojno osvetljenostjo, polnočno in celonočno. Uporabljene so le svetilke, ki osvetljujejo talne površine in ne razsipajo svetlobe v nebo in naokrog.

19. člen (KaTV omrežje)

Za priključitev območja na KaTV omrežje služi kabelska kanalizacija od obstoječega KaTV voda, ki poteka po Sedejevi ulici. Razvod znotraj območja je razviden iz grafičnega dela, prikaz št. 2.4.1. Zaključni se pri krožnem križišču območja A2, zaradi kasnejše navezave na kabelsko kanalizacijo ulice Gradnikove brigade. Na ureditvenem območju sta dve samostojni napajalni mesti.

20. člen (TK omrežje)

Območje se na TK omrežje priključuje pri današnjem bencinskem servisu na Vojkovi cesti. Razvod znotraj ureditvenega območja je razviden iz grafičnega dela, prikaz št. 2.4.1.

21. člen (zbiranje odpadkov)

(1) Vsaka enota ima svoj ustrezno dimenzioniran ekološki otok za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov, ki ne sme biti vidno izpostavljen, še zlasti ne ob Kidričevi in Lavričevi ulici.

(2) Kontejnersko mesto mora biti zgrajeno v skladu z veljavno zakonodajo in tako, da onemogoča premik kontejnerjev v močnem vetru.

(3) Nevarne odpadke je potrebno ločeno zbirati in predajati.

(4) Kontejnersko mesto v kareju C naj bo izvedeno tako, da je z zahodne in severne strani zakrito z živo mejo.

22. člen

(varstvo kulturne dediščine)

Investitor mora zagotoviti izvedbo predhodnih arheoloških raziskav, izvedbo zaščitnih izkopavanj morebitnih odkritih najdišč, vključno z vsemi poizkopskimi postopki, in stalen arheološki nadzor nad vsemi zemeljskimi deli v času izvajanja načrta.

23. člen

(varstvo pred hrupom)

Po Uredbi o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur.l. RS, 45/95 in spremembe) za celotno območje velja III stopnja varstva pred hrupom. Stanovanjske objekte je potrebno graditi z ustrezno zvočno izolacijo sten, oken in vrat.

24. člen

(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.

25. člen

(osončenje in osvetlitev, higienske in zdravstvene zahteve)

Stanovanjski objekti morajo biti načrtovani tako, da zagotavljajo bivalnim prostorom osončenost vsaj eno uro dnevno v zimskem času ter dve uri v jesenskem, pomladanskem in poletnem času med 9. in 15. uro.

26. člen

(zaščita tal in vode)

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

27. člen

(zaščita ob potresu)

Pri zasnovi objektov je potrebno upoštevati geomehansko poročilo in dejstvo, da spada območje v VIII stopnjo potresne ogroženosti.

28. člen

(zaščita pred vodami)

Stavbe, gradbeni inženirski objekti in zunanje površine morajo biti zasnovani tako, da ni možno nikakršno onesnaževanje podtalnice.

29. člen

(požarna zaščita)

(1) 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.

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

(3) Do vseh načrtovanih objektov je potrebno zagotoviti dostop intervencijskih gasilskih vozil. Dovozne poti za intervencijska vozila so lahko predvidene po dovoznih poteh do objektov ali kot poti za pešce ali zelene površine utrjene za osni pritisk 10 t.

(4) Postavitvene površine v sklopu arhitekturne zasnove objektov znotraj posameznih karejev 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 prostor za intervencijska vozila in ga ustrezno označiti.

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

(6) Kot zunanje hidrantno omrežje služi javno vodovodno omrežje, ki ga je potrebno ustrezno prestaviti in dograditi, da bo v kareju A in B zagotavljalo minimalno 15 l/s požarne vode ob predpisanem tlaku 2,5 bar.

(7) Postavitev hidrantov je razvidna iz grafične priloge št. 2.5. Na posameznih gradbenih parcelah bo potrebno, glede na vrsto in velikost objektov, ob njihovem načrtovanju zagotoviti še dodatne hidrante, ki bodo, glede na pokrivanje objekta, zadostili zahtevam Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje.

30. člen

(načrt parcelacije)

(1) Na ureditvenem območju je izvedena nova parcelacija zemljišč. Načrt parcelacije je sestavni del načrta v grafičnem delu, prikaz št. 3.

(2) Površine načrta se delijo na:

- parcele namenjene pozidavi z oznakami A1, A2, B1a, B1b, B1c, B2, B3, B4, C1a-i,
- obstoječe zelene površine na parcelah C2b in C2c,
- javne zelene površine na parcelah C2a in C2d,
- parcele gospodarske infrastrukture s pripadajočim zelenim pasom z oznakami D1 do D5 in
- parcelo ekološkega otoka D6.

31. člen

(etapnost izvedbe prostorske ureditve)

(1) Območje je glede na izvedbo razdeljeno na dve etapi. Prva zajema enote B in C, druga pa enote A.

(2) Severni del enot B2 in B4 v prvi etapi bo možno zazidati, ko bo dokončno določena trasa in križišča podaljška Lavričeve ulice.

(3) 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.

(4) Vsako enoto znotraj posamezne etape je možno graditi ločeno. Pogoji za ukinitve obstoječe dostopne ceste do objekta komunalne energetike je izgradnja povezovalne ceste D3 in D4. Pogoji za gradnjo stanovanjskih blokov v enoti B3 je izvedba dela ceste D2. Pogoji za gradnjo v kareju A1 in A2 je izgradnja dela ceste D3 z začasnim priključkom na Vojkovo cesto. Pogoji za gradnjo v kareju B2 in B4 je izgradnja dela ceste D3.

(5) Za Kidričevo ulico bo vse elemente ureditve uličnega prostora natančno določil poseben prostorski akt.

(6) Raba območij, ki se bodo urejala v kasnejših fazah, se dotlej ohrani v obstoječih okvirih. Dopustne sočasne ureditve, če ne ovirajo kasnejšega urejanja.

32. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Projektiranje vseh objektov v kareju A se lahko izvaja le na podlagi izbrane rešitve z javnim arhitekturnim natečajem.

(2) Zaradi usklajene izgradnje elementov komunalne infrastrukture mora investitor načrtovane prostorske ureditve z občino skleniti pogodbo o opremljanju.

(3) OPPN je obvezen za investitorje, projektante in izvajalce vseh objektov in naprav. Pri izvajanju načrta morajo biti upoštevani vsi veljavni gradbeno tehnični, prometni, sanitarno higijenski, varnostni in drugi predpisi.

(4) Pred pričetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce energetske in komunalne naprav ter prometnega omrežja in skupno z njimi zakoličiti tangirane obstoječe komunalne vode.

(5) 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 v območju in okolici.

(6) Potrebno je zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo objektov preko vseh obstoječih infrastrukturnih napeljav.

(7) 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.

(8) 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.

(9) Vse objektom pripadajoče zelene površine je potrebno urediti sočasno z dograditvijo objektov in infrastrukture.

33. člen

(dopustna odstopanja)

(1) 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.

(2) 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.

(4) Dopustne so delitve in združevanja parcel predvidenih za gradnjo.

(5) V primeru, ko meja novih parcel odstopa od meja obstoječe zemljiške parcele znotraj natančnosti geodetskih podatkov, se meja nove parcele prilagodi meji obstoječe zemljiške parcele.

34. člen

(vpogled v spis)

Spis OPPN je javnosti stalno na vpogled na oddelku za okolje in prostor pri Mestni občini Nova Gorica.

36. člen

(uveljavitev)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 350-03-2/2004-101
Nova Gorica,

Matej Arčon
ŽUPAN



OBRAZLOŽITEV

odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu

Ob gasilskem domu v Novi Gorici

(1) Razlogi, ki utemeljujejo potrebo po novem odloku

Območje predstavlja dragoceno površino v ožjem mestnem prostoru, saj bo z izgradnjo Solkanske obvoznice, priključitvijo Lavričeve ulice in podaljškom Kidričeve ulice proti severu pomenilo velik potencial za širitev centralnega dela mesta. Strateški pomen lokacije zahteva izbiro tistih programov, ki bodo mestu dodelili vlogo regionalnega središča in pozitivno vplivali na družbeno in kulturno življenje mesta. Ob Lavričevi ulici je smiselno locirati programe, ki se vežejo na obvoznico, da bi bila obremenitev ožjega mestnega prostora s prometom čim manjša. Za ureditev območja je bil izdelan Občinski podrobni prostorski načrt, ki je bil celovito usklajen z javnostjo in nosilci urejanja prostora. Načrt je potrebno sprejeti z odlokom.

(2) Cilji, ki jih želimo doseči s sprejemom odloka

S sprejemom odloka želimo omogočiti usklajeno urejanje centralnega mestnega območja, programsko dopolnitev in komunalno ureditev poslovnega, upravnega, reprezentativnega in rekreativnega mestnega središča.

(3) Pravne podlage in načela, po katerih naj se uredijo razmerja na področju

Pravno podlago za prostorsko urejanje območja Ob gasilskem domu predstavlja programska zasnova kot prostorska sestavina srednjeročnega družbenega plana Mestne občine Nova Gorica (Uradne objave, št. 18/03). Pravno podlago za sprejem odloka predstavlja tudi Zakon o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07 in spremembe). Občinski podrobni prostorski načrt ureja območje v skladu z načeli trajnostnega prostorskega urejanja.

(4) Rešitve in posledice, ki bodo nastale s sprejemom odloka

S sprejemom odloka bo podana pravna podlaga za gradnjo novih objektov, dozidavo objektov ter komunalno in krajinsko ureditev centralnega mestnega območja.

(5) Materialne obveznosti, ki bodo nastale s sprejemom odloka

Sprejem odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu ne bo povzročil nikakršnih neposrednih materialnih obveznosti za proračun Mestne občine Nova Gorica.

Pripravil:

Niko Jurca

Načelnik oddelka za okolje in prostor

Matej Arčon

ŽUPAN