



MESTNA OBČINA NOVA GORICA
TRG EDVARDA KARDELJA 1
5000 NOVA GORICA

Oddelek za
okolje, prostor
in javno
infrastrukturo

Številka: 3514-0960/2024 - 2

Datum: 19. 12. 2024

MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO
Tržaška cesta 21
1000 Ljubljana

LOKACIJSKA INFORMACIJA

1. ZEMLJIŠKA PARCELA/PARCELE, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKA INFORMACIJA

- Katastrska občina: 2304-NOVA GORICA
- Številka zemljišče parcele / parcel: 1304
- Vrste zgrajenih objektov na zemljišču:

2. NAMENSKA RABA PROSTORA

- **Oznaka enote urejanja prostora (EUP):** NG-48/02 (SB) (1304)
NG-48 (1304)
- osnovna NRP: območja stavbnih zemljišč (1304)
- podrobnejša NRP: SB - stanovanjske površine za posebne namene (1304)
- členitev podrobnejše NRP: /

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (uradno prečiščeno besedilo) (Uradni list RS, št.13/2018 (z dne 28.2.2018))

Odlok o spremembah Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 30/2018 (z dne 26.4.2018))

Odlok o spremembah Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 31/2020 (z dne 20.3.2020))

Režim urejanja prostora:

Splošni in podrobni prostorski izvedbeni pogoji (1304)

Urbanistični načrt (UN):

UN Nova Gorica (1304)

Za zemljiško parcelo velja državni prostorski izvedbeni akt in občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

Podatki v zvezi s spremembami in dopolnitvami oziroma pripravo novih prostorskih aktov

Sklep o pričetku priprave sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta MONG št. 7 (Ur.l.RS, št. 56/2017).

Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Nova Gorica številka 9 (Ur.l.RS, št. 205/2021).

4. ZAČASNI UKREPI: /

- prepoved spreminjanja meje parcele z združitvijo ali delitvijo parcel, komasacijo ali izravnavo meje
- prepoved izdaje gradbenih in drugih dovoljenj, vezanih na gradnjo in uporabo objektov, ali prepoved izvajanja drugih gradbenih posegov
- prepoved urejanja trajnih nasadov ali izvajanja negradbenih posegov v prostor
- prepoved spreminjanja izvedbene regulacije prostora v občinskih prostorskih izvedbenih aktih (v primeru DPN)

5. PREDKUPNA PRAVICA

- Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine

Predkupna pravica občine **obstaja** na naslednjih nepremičninah (območje predvidene ceste): 1304 (del).

Predkupna pravica občine **obstaja** na naslednjih nepremičninah (območje urbanističnega načrta): 1304.

Pravna podlaga:

Odlok o območju predkupne pravice občine na nepremičninah (Uradne objave časopisa OKO št. 4/2003 z dne 6. 02.2003 - sprejel Mestni svet Mestne občine Nova Gorica na seji dne 30. 01.2003)

Odlok o spremembi odloka o območju predkupne pravice občine na nepremičninah (Uradni list RS, št. 9/2013 z dne 30.01.2013 - sprejel Mestni svet Mestne občine Nova Gorica na seji dne 24.01.2013)

- Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice države, ki je bila ustanovljena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE: /

- oznaka in naziv razvojne stopnje zemljišča:

/

- zemljišče se nahaja v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče

Pravna podlaga: /

7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE: /

- Zemljiška parcela se nahaja v območju, na katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

8. PRAVNI REŽIMI

Gospodarska javna infrastruktura – obstoječa:

Varovalni pas ceste:

javna pot (lokalna) (1304 (del))

Gospodarska javna infrastruktura – načrtovana:

lokalna cesta (1304 (del))

Ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine, okolja in naravnih dobrin ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:

Območje varstva pred plazljivostjo:
PL1 - neplazljivo - stabilno (1304)

Zdravje:

Varstvo pred hrupom:

Varstvo pred sevanjem: I./II. stopnja varstva pred sevanjem

9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

Kopija Grafičnega izvedbenega dela OPN Mestne občine Nova Gorica:

- Izsek iz Prikaza območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev
- Izsek iz Prikaza območij enot urejanja prostora in prikaz javne gospodarske infrastrukture
- Izsek iz Prikaza stanja prostora

Priloga 2: Regulacijske črte v prostoru.

10. PRILOGA: PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

- priloga o prostorskih izvedbenih pogojih
- Priloga 1: Vrste dovoljenih enostavnih in nezahtevnih objektov po namenski rabi prostora

11. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Taksa za lokacijsko informacijo po **tarifni številki 36** Zakona o upravnih taksah (ZUT; Uradni list RS, št. 106/10 - uradno prečiščeno besedilo, 14/15-ZUJFO, 84/15 - ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš, 189/20 – ZFRO) v znesku **35,00 EUR**, je plačana.

Opozorilo: Izdana lokacijska informacija velja, dokler ni glede predmetnih nepremičnin uveljavljen nov ali spremenjen prostorski izvedbeni akt oziroma dopolnjen veljavni prostorski izvedbeni akt ali dokler ni uveljavljena nova ali spremenjena pravna podlaga.

Pripravila:

Ingrid Šircej
Višja svetovalka za okolje in
prostor



LOKACIJSKO INFORMACIJO PREJMEJO:

Vlagatelj (naslovnik)

PRILOGA PIP

VRSTA GRADNJE OZIROMA DRUGIH DEL IN VRSTA OBJEKTA:

- Vrsta gradnje oziroma drugih del ali sprememba namembnosti: Gradnja novega objekta
- Vrsta objekta:
 - zahtevni in manj zahtevni objekti – stavbe: Stanovanske stavbe za posebne namene (CC-SI-113)
 - zahtevni in manj zahtevni objekti – gradbeno inženirski objekti: /
 - drugi gradbeni posegi: /
 - enostavni objekti in nezahtevni objekti: /

VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI, VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ IN DRUGIH DEL TER VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN

Vrste dopustnih dejavnosti (76. - 94. člen):

Osnovna dejavnost (SB): občasno ali stalno bivanje različnih skupin prebivalstva (otrok, ostarelih, študentov) (1304)

Spremljajoče dejavnosti: družbene dejavnosti, gostinstvo in turizem, trgovske dejavnosti in druge dejavnosti, ki služijo tem območjem (1304)

Spremljajoče dejavnosti lahko dosežajo 50% BTP posameznega objekta.

Izključujoče dejavnosti (SB): proizvodne dejavnosti, promet in skladiščenje, kmetijstvo in gozdarstvo (1304)

Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del (39., 3. in 75. člen):

Gradnja je izvedba gradbenih del in drugih del ter obsega gradnjo novega objekta po definiciji Zakona o graditvi objektov, rekonstrukcijo objekta in odstranitev objekta.

Dozidava oziroma **nadzidava objekta** je izvedba gradbenih in drugih del, kadar se k obstoječemu objektu dozida ali nadzida nov del objekta do največ 50% obstoječe BTP objekta. Dozidava ali nadzidava večja od 50% obstoječe BTP oziroma dozidava ali nadzidava z drugo namembnostjo, kakor jo ima osnovni objekt, pomeni gradnjo novega objekta.

Odstranitev objekta je izvedba del, s katerimi se objekt odstrani, poruši ali razgradi in se vzpostavi prejšnje stanje.

Rekonstrukcija objekta je spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta in prilagajanje objekta spremenjeni namembnosti ali spremenjenim potrebam oziroma izvedba del, s katerimi se bistveno ne spremeni velikost, spreminjajo pa se njegovi konstrukcijski elementi, zmožljivost ter izvedejo druge njegove izboljšave, pri čemer pri stavbah ne gre za bistveno spremembo v zvezi z velikostjo, če se njena prostornina ne spremeni za več kakor 10%.

Če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, je na vseh vrstah namenskih rab dopustna gradnja naslednjih objektov oziroma naslednji posegi v prostor:

- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu s Prilogo 1;
- gradbeno inženirski objekti, ki so po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena uvrščeni v skupini:
 - daljinski cevovodi, daljinska (hrbtenična) komunikacijska omrežja in daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi, s pripadajočimi objekti in priključki nanje, in
 - lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja, s pripadajočimi objekti in priključki nanje;
- rekonstrukcije občinskih in državnih cest. Dopustni so tudi objekti, ki jih pogojuje načrtovana rekonstrukcija ceste (npr. nadkrita čakalnica na postajališču, kolesarska pot in pešpot, oporni in podporni zidovi, nadhodi, podhodi, prepusti, protihrupne ograje, pomožni cestni objekti, urbana oprema) ter objektov gospodarske javne infrastrukture, ki jih je v območju ceste treba zgraditi ali prestaviti zaradi rekonstrukcije ceste;
- gradnja cest, če so te predvidene v karti Prikaz območij enot urejanja prostora in prikaz javne gospodarske infrastrukture;
- dostop do objekta, skladnega s prostorskim aktom, če gre za objekt, ki:
 - ga je dopustno graditi na kmetijskih zemljiščih,
 - je prepoznan kot razpršena gradnja (zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč) ali
 - ga je dopustno graditi na površinah razpršene poselitve;
- gradnja podzemnih stavb povsod tam, kjer in v kakršnem obsegu to dopuščajo geomehanske razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnosti objektov, če to ne ovira

izpolnjevanja osnovnih funkcij ureditve na terenu ter ni v nasprotju z drugimi predpisi;
- raziskovanje podzemnih voda, mineralnih surovin in geotermičnega energetskega vira;
-časne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter
- oblikovanje odprtih krajinskih površin.

Vrste dopustnih objektov glede na namen (76. - 94. člen, Priloga 1):

Dopustne so sledeče vrste zahtevnih in manj zahtevnih objektov:

Na območju SB:

113 stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine

1242 garažne stavbe

2302 energetski objekti - le fotovoltaični sistemi kot del strehe ali fasade obstoječih objektov

24110 športna igrišča

24122 drugi objekti za šport, rekreacijo in prosti čas

MERILA IN POGOJI ZA GRADITEV OBJEKTOV IN IZVEDBO DRUGIH DEL

Funkcionalna in oblikovna merila ter pogoji:

Odmiki objektov od sosednjih zemljišč in objektov ter regulacijske črte (43. in 44. člen):

(1) Razmiki med stavbami morajo biti najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno tehnični, požarno varnostni, sanitarni in drugi pogoji ter da sta možna vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele objekta.

(2) Najbolj izpostavljen del novega objekta (nad in pod terenom) mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen

- pri zahtevnih in manj zahtevnih objektih najmanj 4 m. Gradbeno inženirske objekte, ki niso

stavbe in so del omrežij gospodarske javne infrastrukture, se lahko gradi do parcelne meje,

- pri nezahtevnih in enostavnih objektih najmanj 1,5 m, če gre za stavbe, pri ostalih nezahtevnih in enostavnih objektih pa 0,5 metra. Gradbeno inženirske objekte, ki so del omrežij gospodarske javne infrastrukture, se lahko gradi do parcelne meje,

- za rekonstrukcijo objekta, ki ohranja enake gabarite, ni potrebno pridobiti soglasja sosedov, čeprav je njegov odmik od parcelne meje manjši od 4 m.

(3) Če so odmiki objektov od meja sosednjih parcel manjši od zgoraj določenih, je potrebno v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja podati utemeljitev posega ter predložiti soglasje lastnikov sosednjih parcel. Nezahtevne in enostavne objekte je mogoče graditi do parcelne meje sosednjega zemljišča na podlagi pridobljenega soglasja lastnikov sosednjih zemljišč.

(4) Na parcelni meji je mogoče graditi, ko gre za strnjeno gradnjo, zlasti na območjih podeželskih naselij, ter na meji odprtega javnega prostora, če ni prizadeta javna korist.

(5) Ne glede na določbe predhodnih odstavkov tega člena se lahko gradi do parcelne meje, ko gre za strnjeno gradnjo, zlasti na območjih obstoječega strnjene gradnje mestnega jedra, obstoječih uličnih nizov in pri atrijskih hišah. Na območjih strnjene gradnje je dovoljena gradnja novega objekta na mestu in v gabaritih prejšnjega objekta (nadomestna gradnja). V primeru, ko lastnika sosednjih zemljišč o gradnji na parcelni meji ne soglašata, je lahko objekt postavljen največ do meje zemljiške parcele na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče.

(6) Ne glede na določbe prejšnjih odstavkov razdalja med licema dveh stanovanjskih stavb ne sme biti manjša od višine kapi višje stavbe. Kadar se nova stanovanjska stavba gradi južno od obstoječe stanovanjske stavbe, mora razdalja med njunima licema znašati 1,5 višine kapi nove stavbe, če pa tako izračunana razdalja ne preseže višine kapi obstoječe stavbe, mora biti razdalja med njunima licema vsaj enaka višini kapi obstoječe stanovanjske stavbe. V kolikor so spodnje etaže stanovanjskih stavb v celoti namenjene drugi dejavnosti, se določbe o razdaljah med lici stanovanjskih stavb smiselno upoštevajo le za stanovanjske etaže stavb.

(7) Ne glede na določbe drugega in tretjega odstavka tega člena se medposestne ograje praviloma postavijo na mejo zemljiških parcel obeh lastnikov, s čimer morata lastnika mejnih parcel soglašati. V primeru, ko lastnika sosednjih zemljišč o postavitvi ograje na parcelno mejo ne soglašata, je lahko ograja postavljena največ do meje zemljiške parcele na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče.

(8) Oporni zid lahko sega do parcelne meje. Objekti na zemljišču z opornim zidom ne potrebujejo odmika od opornega zidu, če njegove višine ne presegajo.

(9) Če je sosednje zemljišče javna cesta, je najmanjši odmik ograje ali opornega zidu od ceste 1,0 m, razen, če upravljavec ceste soglašata z manjšim odkikom. Za postavitve ograj ob javnih cestah je potrebno pridobiti soglasje upravljavcev, ki določijo ustrezne odmike in višine, da le-te ne ovirajo

polja preglednosti in vzdrževanja cest ter predvidenih ureditev.

(10) Med javno površino in uvozom na parkirišče ali v garažo oziroma med javno površino in ograjo ali zapornico, ki zapira vozilom pot do parkirnih in garažnih mest, je potrebno zagotoviti najmanj 5 m prostora, na katerem se lahko vozilo ustavi, dokler ni omogočen dostop do parkirišča ali garaže oziroma izvoz iz nje, če tako zahteva upravljavec ceste.

(11) Pri umeščanju objektov v prostor je potrebno upoštevati regulacijske črte, grafično prikazane v Prilogi 2.

Določanje velikosti objektov (45. člen):

(1) Merila za določanje velikosti objektov so opredeljena z:

- največjim dovoljenim faktorjem izrabe parcele - FI: (Faktor izrabe objekta se določi kot razmerje med bruto tlorisno površino in celotno površino parcele objekta.),
- največjim dovoljenim faktorjem zazidanosti parcele - FZ: (Faktor zazidanosti parcele objekta je razmerje med zazidano površino vseh objektov in celotno površino parcele objekta.),
- največjim dovoljenim faktorjem gradbene prostornine na parceli - FP: (Faktor gradbene prostornine na parcelo objekta se določi kot razmerje med bruto prostornino objekta in površino celotne parcele objekta, pri čemer je bruto prostornina objekta zmnožek zazidane površine objekta in povprečne višine objekta nad nivojem terena.),
- najmanjšim dovoljenim faktorjem zelenih površin na parceli - Z: (Faktor zelenih površin je razmerje med površino parcele objekta, ki mora ostati zelena in celotno površino parcele. V enotah, kjer je prostor definiran kot odprti javni prostor, se faktor zelenih površin računa za celotno območje enote.)
- najmanjšim dovoljenim faktorjem odprtih javnih površin - FJP: (Faktor odprtih javnih površin je razmerje med seštevkom odprtih javnih površin (zelene in utrjene površine), ki služijo skupni rabi prebivalcev obravnavanega območja (enote urejanja prostora, naselja), in ne služijo kot javne prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (npr. dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke), oziroma niso del odprtih bivalnih površin objektov, ter celotno površino obravnavanega območja.),
- najvišjo dovoljeno višino objektov - V: (Etažnost stavbe je določena s številom etaž nad terenom, pri čemer se kot etaže štejejo pritličje (P) in vsa nadstropja (N). Etažnost po OPN se meri od najnižje točke terena ob stavbi. Delni odkop terena ob stavbi zaradi dostopa do kletnih prostorov (odkop v širini dostopa), se ne upošteva pri določitvi najnižje točke terena ob stavbi).

(2) Kadar je obstoječa zazidanost (FZ) ali izraba parcele objekta (FI) večja od dovoljene zazidanosti ali izrabe parcele, določene s tem odlokom, so na obstoječih objektih dopustne le rekonstrukcije brez povečanja površine objektov, vzdrževanje objektov in odstranitve objektov ter spremembe namembnosti objektov, ki ne zahtevajo novih parkirnih mest. Dopustna je tudi gradnja parkirnih mest pod nivojem terena.

(3) Ko je faktor zelenih površin na parceli (Z) manjši od predpisanega, ga ni dovoljeno dodatno zmanjševati.

(4) V primeru, ko je stavba umeščena na naravno raščeni teren v naklonu tako, da višinska razlika med dvema vzporednima fasadama premošča eno etažo, je dovoljena vzpostavitev ene dodatne etaže.

(5) V primeru, ko so v nizu zgrajene najmanj 3 stavbe, se lahko višina stavbe poveča do višine kapi sosednje višje stavbe, ne glede na etažnosti, določene v splošnih pogojih po namenskih rabah.

Na parceli je dopustna naslednja izraba (76. - 94. člen):

SB: FI = 1,2; Z = 0,2 ali 8m²/posteljo; FZ = 0,5

Na parceli objekta je potrebno zagotoviti najmanj 25 dreves/ha.

Oblikovanje objektov:

Zahtevni in manj zahtevni objekti (46., 76. - 94. člen):

(1) Vsi objekti in prostorske ureditve morajo spoštovati kvaliteto naravnega in grajenega kulturnega prostora ter morajo biti oblikovani po načelih dobre arhitekturne prakse.

(2) Barva in tekstura fasade objekta morata biti določeni v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(3) Pri dozidavi in nadzidavi obstoječih objektov je potrebno zagotoviti oblikovno skladnost dozidanega ali nadzidanega objekta z obstoječim objektom.

(4) Pri vzdrževalnih delih in drugih posegih na obstoječih javnih stavbah ter objektih kolektivne stanovanjske gradnje je potrebno upoštevati naslednja pravila:

- pri obnovi fasad je potrebno upoštevati barvo, ki je določena z gradbenim dovoljenjem za stavbo;

- dopustna je zamenjava oken in vrat v enaki velikosti, obliki in barvi, kot je bilo določeno v gradbenem dovoljenju za stavbo;
 - če barva fasade, velikost, oblika in barva oken in vrat v gradbenem dovoljenju niso bile določene, je potrebno upoštevati prvotno barvo fasade, velikost, obliko in barvo oken in vrat, spremenijo se lahko le s soglasjem občinske službe, pristojne za urejanje prostora;
 - na fasadi objekta niso dopustne nove odprtine (okna ali vrata);
 - na podlagi risb fasad iz načrta arhitekture za celotno stavbo so dopustne tudi zasteklitve balkonov, postavitve senčil in klimatskih naprav, umestitve dvigal in gradnje za potrebe invalidnih oseb, vendar le s soglasjem občinske službe, pristojne za urejanje prostora.
- (5) Klimatskih naprav ni dopustno nameščati na izpostavljene dele uličnih fasad objektov, razen če drugače ni mogoče. Namestitev klimatskih naprav ne sme imeti motečih vplivov na okoliška stanovanja in prostore, v katerih se zadržujejo ljudje (hrup, vroči zrak, odtok vode).
- (6) Elektro omarice, omarice plinskih, telekomunikacijskih in drugih tehničnih napeljav je potrebno namestiti tako, da so javno dostopne in da praviloma niso na izpostavljenih delih uličnih fasad objektov, razen če drugače ni mogoče.

Merila in pogoji za oblikovanje (SB):

Med stavbo in najpomembnejšim javnim prostorom, na katerega meji parcela objekta ali pa je stavba nanj orientirana z glavnimi vhodi, nezahtevnih objektov za lastne potrebe ni dovoljeno graditi.

Stavbe, ki imajo v pritličju javni program, morajo zagotoviti vizualno povezanost notranjih in javnih prostorov. Glavni vhodi v javne prostore so neposredno z najpomembnejšega javnega prostora.

Velikost, urejanje in oblikovanje javnih odprtih površin (47. člen):

(2) Za vsako novo stanovanje v večstanovanjski stavbi ter za vsako posteljo v objektih s posebnim namenom je potrebno na parcelah objekta zagotoviti zelene površine, zahtevane po posameznih namenskih rabah.

(4) Če zaradi dopustne zazidanosti (FZ) na parceli objekta ni možno posaditi s tem odlokom določenega števila dreves, je treba manjkajoče število dreves posaditi na javnih površinah, ki jih občina v ta namen določi.

(5) Na območju naselja naj se drevesna vegetacija v čim večji meri ohranja. Če obstoječih dreves zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev ni možno ohranjati, jih je potrebno nadomestiti, ob upoštevanju vrstne sestave in razmestitve vegetacije pred odstranitvijo, s funkcionalnimi drevesi. Posebno pozornost je potrebno nameniti senčenju površin, namenjenih pešcem in kolesarjem.

(6) Ostanke gozdnih površin znotraj naselij naj se ohranja in vključuje v zelene sisteme naselij. Obrežne drevnine ni dovoljeno odstranjevati. Če je odstranitev zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev nujna, jo je potrebno nadomestiti oziroma stanje sanirati.

(7) Izvajalec gradbenih del mora med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo na javnih površinah pred poškodbami.

Gradnja in urejanje parkirnih mest in garaž (48. člen):

(1) Pri gradnjah novega objekta in spremembi namembnosti je potrebno na parceli objekta zagotoviti zadostne parkirne ali garažne površine, tako za stanovalce kakor tudi za zaposlene in obiskovalce. Če gradnja ne povečuje kapacitete objekta, ni potrebno zagotavljati novih parkirnih mest.

(2) Kadar na funkcionalni parceli objekta ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta zagotoviti na drugih ustreznih površinah znotraj naselja, na katerih je stanovalcem, obiskovalcem ali zaposlenim zagotovljena njihova uporaba. Površina takšnih parkirnih mest se lahko šteje v velikost funkcionalne parcele objekta, vendar le v primeru gradnje eno in dvostanovanjskih stavb in ob investitorjevi izkazani pravici graditi.

(3) Na območju zazidave z večstanovanjskimi stavbami, z objekti za poslovne, trgovske in storitvene dejavnosti, zlasti pa na območju zazidave s kombinacijo navedenih dejavnosti, naj se parkirišča praviloma izvedejo kot skupne naprave.

(4) Možnost parkiranja osebnih vozil in avtobusov je potrebno zagotoviti tudi objektom brez stanovalcev in delovnih mest, vendar z velikim občasnim obiskom (pokopališčem, športnim, rekreacijskim objektom ipd). Zmogljivost parkirišč za te objekte se določi z vsakokratno presojo okoliščin, ki vplivajo na njihov obisk.

Dimenzioniranje števila parkirnih mest (PM) (49. člen):

(1) Glede na namembnosti ali dejavnosti je potrebno pri izračunu parkirnih mest upoštevati naslednje minimalno število parkirnih mest:

113 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine (dijaški, mladinski domovi in ipd.): 1 PM/10 postelj (za avtomobile), 1 PM + 1 za PM kolo/12 postelj (za avtomobile in kolesa na območju naselij Nova Gorica, Solkan, Pristava, Kromberk, Ajševica in Rožna Dolina)
113 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine (študentski domovi): 1 PM/2 postelji (za avtomobile), 1 PM + 1 PM za kolo /3 postelje (za avtomobile in kolesa na območju naselij Nova Gorica, Solkan, Pristava, Kromberk, Ajševica in Rožna Dolina)
113 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine (domovi za ostarele, varna hiša): 1 PM/5 postelj + 50% za obiskovalce (za avtomobile), 1 PM + 1 PM za kolo/6 postelj + 50% za obiskovalce (za avtomobile in kolesa na območju naselij Nova Gorica, Solkan, Pristava, Kromberk, Ajševica in Rožna Dolina)

11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji (oskrbovana stanovanja): 1 PM/stanovanje + 20% za obiskovalce (za avtomobile), 1 PM + 0.5 PM za kolo /stanovanje + 20% za obiskovalce (za avtomobile in kolesa na območju naselij Nova Gorica, Solkan, Pristava, Kromberk, Ajševica in Rožna Dolina)

(2) Poleg navedenega števila parkirnih mest je za objekte, za katere je potrebnih več kot 10 PM in se nahajajo izven meje naselij, naštetih v tretjem stolpcu tabele v tem členu, in za objekte, ki nimajo posebnih določil glede parkirnih mest za kolesa, potrebno zagotoviti še najmanj 20% dodatnih parkirnih mest za kolesa in druga enosledna vozila, ki morajo biti zaščiteni pred vremenskimi vplivi.

(3) Pri določanju parkirnih mest za objekte z javno funkcijo je potrebno zagotoviti vsaj 5% parkirnih mest za invalide. Če je parkirnih mest manj kot dvajset, je potrebno zagotoviti vsaj eno parkirno mesto za invalide.

(4) V primeru skupnega parkirišča za objekte oziroma dele objektov z različnimi dejavnosti se upošteva največje potrebe po istočasnem parkiranju. Število parkirnih mest se zaradi istočasnega parkiranja lahko zmanjša za največ 30%.

Velikost in oblika gradbene parcele (51. člen):

(1) Pri določitvi parcel objektov je potrebno upoštevati:

- namembnost in velikost objekta na parceli s potrebnimi površinami za njegovo uporabo in vzdrževanje (vrsta objekta in načrtovana dejavnost, dostop do javne ceste, parkirna mesta, utrjene površine in funkcionalno zelenje);
- PIP glede lege, velikosti objektov oziroma PIP storskih ureditev in glede oblikovanja objektov;
- PIP glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;
- položaj, namembnost in velikost novih parcel objektov v odnosu do obstoječih parcel;
- namembnost in velikost javnih površin, prometnih površin in komunalnih koridorjev ter njihovo vzdrževanje;
- zdravstveno tehnične zahteve (odmik od sosednjega objekta, vpliv bližnje okolice, osončenje, prevetritev, intervencijske poti).

(2) Parcela tistega objekta, ki se lahko gradi le na stavbnih zemljiščih, mora biti v celoti vključena v območje stavbnih zemljišč. V primeru, ko parcela objekta leži v dveh enotah urejanja prostora, veljajo za gradnjo objekta določila tiste enote urejanja prostora, v kateri leži večji del parcele objekta.

Obveznost gradnje na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih:

Obveznost gradnje na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih (52. člen)

(1) Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, je dopustna samo na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih, razen če je z drugimi predpisi drugače določeno.

(2) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka je gradnja objektov dopustna tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju ali če investitor zagotovi začasno samooskrbo objekta s posamezno vrsto komunalne opreme.

Minimalna komunalna oskrba (53. člen)

(1) Stavbno zemljišče je komunalno opremljeno, če ima zagotovljeno oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadne vode ter dostop do javne ceste.

(2) Če nestanovanjski objekti ne potrebujejo vse v prvem odstavku tega člena navedene komunalne oskrbe, se ta določi glede na namen objektov.

Obvezno priključevanje na komunalno opremo (54., 3. člen)

54. člen:

(1) Objekte, ki se gradijo, rekonstruirajo ali se jim spreminja namembnost, je potrebno priključiti na komunalno opremo, ki zagotavlja minimalno komunalno oskrbo in na drugo komunalno opremo, ki jo za posamezne vrste objektov predpisuje ta odlok ali drug predpis.

(2) Na območjih opremljenih s toplovodom ali plinovodom je priključevanje nanju določeno v energetske zasnovi občine.

(3) Vsi objekti morajo imeti zagotovljeno mesto za zbiranje komunalnih odpadkov in biti vključeni v organiziran sistem zbiranja in odvažanja komunalnih odpadkov.

(4) Če v posameznih enotah urejanja še ni zgrajena minimalna komunalna oprema, če njena izgradnja ni predvidena v občinskem načrtu razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto in zato ni mogoča priključitev na infrastrukturo, ki bi zagotovila minimalno komunalno oskrbo ali če pogodba o opremljanju med investitorjem in občino še ni sklenjena, lahko investitor zagotovi minimalno komunalno oskrbo tudi na način, ki ga prostorski akt ne določa, če gre za način oskrbe, ki omogoča samooskrbo in sledi napredku tehnike.

(5) Komunalna oprema za samooskrbo objekta na področju oskrbe s pitno vodo in področju odvajanja ter čiščenja komunalne odpadne vode se lahko uporablja le na območjih, ki niso opremljena s to gospodarsko javno infrastrukturo in najpozneje do opremljanja stavbnega zemljišča z gospodarsko javno infrastrukturo v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

3. člen:

(2) Prizidek je potrebno priključiti na komunalno infrastrukturo preko obstoječih priključkov objekta, h kateremu se doziduje oziroma nadziduje.

Pogoji in omejitve zaradi ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami:

Varstvo okolja (59. člen):

(1) Gradnja objektov, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave ter spremembe namembnosti v obstoječih objektih in druge prostorske ureditve so dopustne, če ne povzročajo večjih motenj v okolju, kot so s predpisi dovoljene.

Varstvo tal in reliefa (62. člen):

(1) Pri gradnji objektov in pri drugih prostorskih ureditvah je treba upoštevati predpise s področja varstva tal.

(2) Pri gradnji objektov in pri drugih prostorskih ureditvah je treba v največji možni meri ohraniti reliefne oblike ter urejati poškodovana ali razgaljena tla na način, da se ohranja oziroma obnovi njihova plodnost in da so ustrezno zaščitena z vegetacijo.

(3) Pri gradnji objektov je treba zgornji, rodovitni sloj tal odstraniti in deponirati ločeno od nerodovitnih tal ter ga uporabiti za rekultivacije, zunanje ureditve ali izboljšanje drugih kmetijskih zemljišč.

Varstvo zraka (63. člen):

(1) Pri gradnji objektov in pri drugih prostorskih ureditvah je treba upoštevati predpise s področja varstva zraka.

(3) Spodbujati je potrebno, da se objekti povsod tam, kjer je to možno, priključujejo na daljinsko ogrevanje ali plinovod.

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami (65. člen):

(1) Gradnje in prostorske ureditve morajo biti izvedene tako, da zagotavljajo pogoje za varen umik ljudi in premoženja, zadostne prometne in delovne površine za intervencijska vozila v primeru naravne ali druge nesreče ter da upoštevajo predpise s področja varstva pred naravnimi in drugim nesrečami.

Erozijska in plazljiva območja (66. člen):

(2) Na erozijskih in plazljivih območjih se ne načrtuje nove poselitve, infrastrukture ali dejavnosti oziroma prostorskih ureditev, ki bi lahko s svojim delovanjem povzročile naravne nesreče ali povečale ogroženost prostora. Omogočiti je potrebno varne življenjske razmere s sanacijo žarišč naravnih procesov in z omejevanjem razvoja, sorazmerno s stopnjo nevarnosti naravnih procesov, ki lahko ogrožajo človekovo življenje ali njegove materialne dobrine. Gradnja objektov in izvajanje dejavnosti morajo biti usklajene z omejitvami iz področne zakonodaje.

(3) Na erozijskih in plazljivih območjih so dovoljeni vsi zaščitni ukrepi, ki služijo stabiliziranju terena. Pred izvedbo zaščitnih ukrepov je treba natančneje raziskati geomehanske lastnosti terena ter določiti potrebne zaščitne ukrepe.

(4) Na erozijskih območjih je prepovedano:

- poseganje v prostor na način, ki pospešuje erozijo in oblikovanje hudournikov,
- ogoljevanje površin,
- krčenje tistih gozdnih sestojev, ki preprečujejo plazenje zemljišč in snežne odeje, uravnavajo odtočne razmere ali kako drugače varujejo nižje ležeča območja pred škodljivimi vplivi erozije,
- zasipavanje izvirov,
- nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozivnih ali plazljivih zemljiščih,
- omejevanje pretoka hudourniških voda, pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer,
- odlaganje in skladiščenje lesa in drugih materialov,
- zasipavanje z odkopnim ali odpadnim materialom,
- odvzemanje naplavin z dna brežin, razen zaradi zagotavljanja pretočne sposobnosti, hudourniške struge, ter
- vlačenje lesa.

(7) Za vse posege v erozijskih in plazljivih območjih je potrebno pridobiti soglasje pristojnih služb.

Varstvo pred požarom (68. člen):

(1) Pri načrtovanju gradenj in prostorskih ureditev je potrebno upoštevati požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov, z vplivi obstoječih in novih industrijskih objektov in tehnoloških procesov ter z možnostjo širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji.

(2) Pri gradnjah objektov in pri urejanju prostora je treba upoštevati prostorske, gradbene in tehnične predpise, ki urejajo varstvo pred požarom. Za ravnanje v primeru požara je treba zagotoviti:

- odmike med objekti oziroma požarno ločitev objektov;
- prometne manipulacijske poti oziroma površine za intervencijska vozila;
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

Pogoji in omejitve zaradi varovanje zdravja:

Varstvo pred hrupom (71. člen):

(3) V IV. stopnji varstva pred hrupom je treba vse obstoječe stanovanjske objekte varovati ali urejati pod pogoji za III. stopnjo varstva pred hrupom.

(5) V posamezna območja se lahko umeščajo le tiste dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernega hrupa glede na zakonsko predpisane mejne vrednosti za posamezno območje varstva pred hrupom.

(6) Pri umeščanju stanovanjskih območij in drugih dejavnosti v bližino obstoječih virov hrupa je potrebno z načinom gradnje oziroma s protihrupnimi ureditvami in ukrepi zagotoviti ustrezen nivo hrupa za predvidena območja.

(7) Pri gradnjah novih objektov in drugih posegih v obstoječe objekte v varovalnih pasovih javnih cest je treba načrtovati pasivno zaščito pred hrupom, na primer zaščito z okni ali fasado tako, da ne bo potrebna izvedba dodatnih protihrupnih ukrepov zaradi prometa na cesti.

(8) Pri umestitvi novega vira hrupa v prostor je potrebno zagotoviti ukrepe varstva pred hrupom za preprečevanje in zmanjšanje hrupa v okolju kot posledice uporabe in obratovanja vira, pri čemer imajo pri izbiri prednost ukrepi zmanjševanja emisije hrupa pri njenem izvoru pred ukrepi preprečevanja širjenja hrupa v okolju.

Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem (72. člen):

(3) I. stopnja varstva pred sevanjem velja za I. območje, ki potrebuje povečano varstvo pred sevanjem. I. območje je območje bolnišnic, zdravilišč, okrevališč ter turističnih objektov, namenjenih bivanju in rekreaciji, čisto stanovanjsko območje, območje objektov vzgojnovarstvenega in izobraževalnega programa ter programa osnovnega zdravstvenega varstva, območje igrišč ter javnih parkov, javnih zelenih in rekreacijskih površin, trgovsko-poslovno-stanovanjsko območje, ki je hkrati namenjeno bivanju in obrtnim ter podobnim proizvodnim dejavnostim, javno središče, kjer se opravljajo upravne, trgovske, storitvene ali gostinske dejavnosti, ter tisti predeli območja, namenjenega kmetijski dejavnosti, ki so hkrati namenjeni bivanju.

(4) II. stopnja varstva pred sevanjem velja za II. območje, kjer je dopusten poseg v okolje, ki je zaradi sevanja bolj moteč. II. območje je zlasti območje brez stanovanj, namenjeno industrijski ali obrtni ali drugi podobni proizvodni dejavnosti, transportni, skladiščni ali servisni dejavnosti ter vsa druga območja, ki niso v prejšnjem odstavku določena kot I. območje.

(5) II. stopnja varstva pred sevanjem velja tudi na površinah, ki so v I. območju namenjene javnemu cestnemu ali železniškemu prometu.

Arhitektonske ovire (70. člen):

(1) Pri izvajanju gradenj se mora zagotoviti dostop, vstop in uporaba objektov brez komunikacijskih ovir vsem ljudem, ne glede na stopnjo njihove individualne telesne sposobnosti, v skladu s predpisi.

(2) Vse obstoječe arhitektonske ovire je potrebno premostiti ali odstraniti.

Zagotavljanje ustreznega osončenja (74. člen):

(1) Pri gradnji stanovanjskih objektov je treba upoštevati merila za osvetlitev, osončenje, prevetrenost in druge zahteve v skladu s predpisi in tem odlokom.

(2) Bivalnim stanovanjskim prostorom je potrebno zagotoviti vsaj minimalni dnevni čas neposrednega osončenja, ki znaša:

- dne 21. decembra najmanj eno uro,

- dne 21. marca in 23. septembra najmanj tri ure.

(3) V primeru, ko bivalnim stanovanjskim prostorom minimalni dnevni čas osončenosti ni zagotovljen, je rekonstrukcija dopustna le, če razmer ne poslabša.

Varovanje pred svetlobnim onesaženjem (73. člen):

(1) Pri osvetljevanju objektov in pri objektih za svetlobno oglaševanje je treba upoštevati ukrepe za zmanjševanje emisije svetlobe v okolje, ki jih določajo predpisi s področja svetlobnega onesaženja okolja.

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

Pogoji in omejitve zaradi gospodarske javne infrastrukture:**Varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture (55. člen):**

(7) V varovalnih pasovih posameznih infrastrukturnih omrežij je dopustna gradnja objektov in naprav ter drugi posegi v prostor v skladu z določili tega odloka in drugih predpisov ter na podlagi projektnih pogojev in s soglasjem pristojnega upravljavca infrastrukturnega omrežja.

(8) Posegi v varovalni pas ne smejo ovirati gradnje, obratovanja ali vzdrževanja omrežja.

(9) Če so varovalni pasovi posameznega infrastrukturnega omrežja opredeljeni v predpisih, ki določajo te varovalne pasove, drugačni od navedenih v tem odloku, se upošteva določila omenjenih predpisov.

Gradnje in urejanja cest (96. člen):

(1) V okvirno načrtovanem območju javnega dobra, rezervatu prometnice, so dovoljena le vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah ter gradnja v zvezi s komunalnim urejanjem.

Gradnje in urejanja kanalizacijskega omrežja (98. člen):

(2) Pri gradnji objektov je potrebno zagotoviti ponikanje čim večjega dela padavinske vode s pozidanih in tlakovanih površin. Na območjih, kjer ponikanje zaradi značilnosti tal ni možno, se padavinska voda odvaja v kanalizacijo na podlagi pogojev pristojnega organa oziroma upravljavca kanalizacijskega sistema, pri čemer naj se čim večji delež padavinske vode pred odvodom v kanalizacijsko omrežje začasno zadrži na lokaciji, s posebnimi ureditvami na zelenih površinah parcele objekta stavbe ali na parcelah večjega števila stavb, h katerim pripadajo.

(3) Padavinske vode z objektov in njihovih funkcionalnih površin ni dopustno usmeriti na javne površine.

Gradnje in ureditve omrežja zbiranja in odstranjevanja odpadkov (103. člen):

(1) Komunalne odpadke je potrebno zbirati na način, ki ga določi izvajalec javne službe v skladu s predpisi.

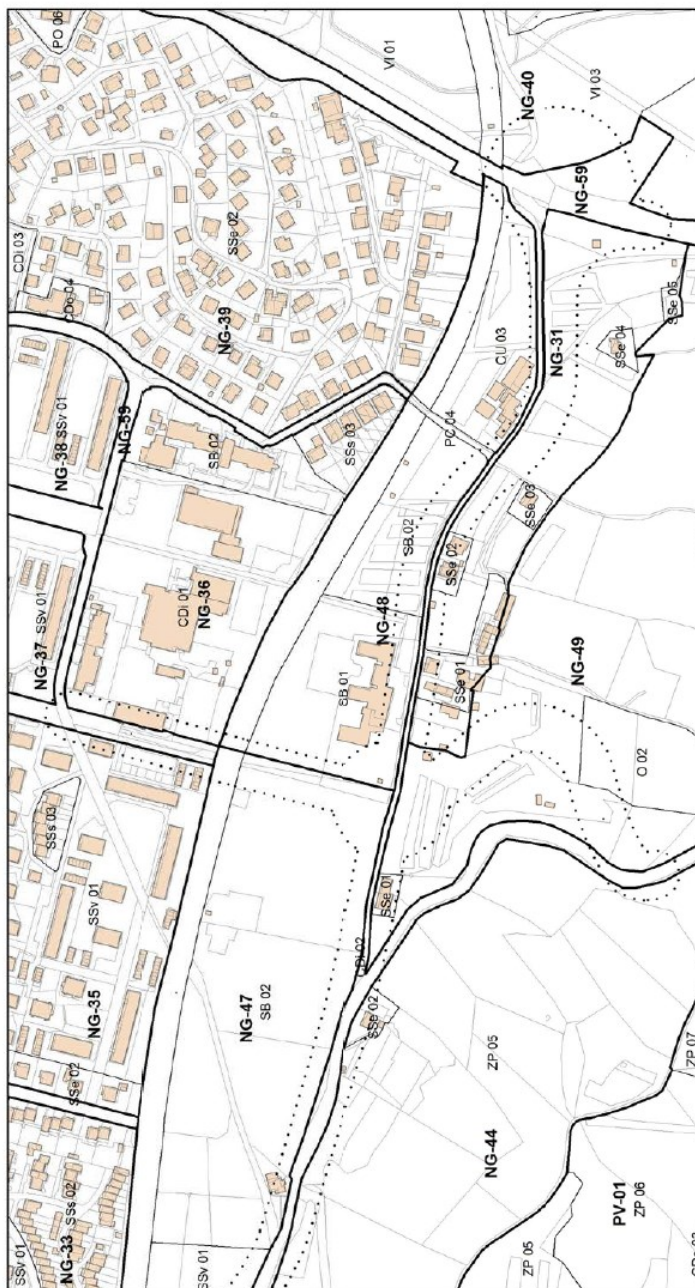
(6) Na območju medveda naj se smetnjaki za komunalne odpadke namestijo na tak način oziroma naj se namestijo taki smetnjaki, da je medvedu preprečen dostop do smeti. Smetnjaki naj bodo zračno tesni, tako da se vonj iz njih ne širi.

Podrobni prostorski izvedbeni pogoji / usmeritve za načrtovanje OPPN (108. člen):

NG-48/02 (SB): Priloga 2: Gradbena meja, okvirno načrtovano območje javnega dobra, rezervat ceste, prikazani v prilogi 2.

NG-48/02 (SB): PPIP: Na območjih prometnih površin ni dovoljeno postavljati prometnih ovir ter nobenih nadzemnih enostavnih objektov, razen prometne signalizacije in razsvetljave. Dovoljene so le drevoredne in parkovne parterne ureditve, ki ne ovirajo prometne preglednosti. Javnih odprtih prostorov ni dovoljeno ograjevati ali njihove prehodnosti omejevati. Na območjih javnih odprtih prostorov se faktorje računa na celotno enoto urejanja. Območje za pešca je dovoljeno od območij za motorni promet ločevati le s potopnimi ali fiksnimi stebrički, razen če je drugačna ureditev predpisana z OPPN ali z arhitekturnim natečajem. Dovoljene so le varovalne ograje okrog igrišč za

igre z žogo ter varovalne ograje otroških vrtcev in tam, kjer je z drugimi predpisi določeno. Postavljanje zapornic kot samostojnih objektov ni dovoljeno. Na območjih pogojno stabilnega ali labilnega in pretežno nestabilnega terena v naselju Nova Gorica so novogradnje in večja zemeljska dela možna le na podlagi analize stabilnosti terena. Nova Gorica - mestno jedro: Zaščiti in varuje se prepoznavna lega v prostoru, značilna zasnova modernega mesta, odnos med posameznimi stavbami in odprtim prostorom, robove naselja in vedute na mesto. Dovoljena gradnja na podlagi izvedenega javnega arhitekturnega natečaja. Dovoljena gradnja za potrebe šolstva na podlagi arhitekturnega natečaja. Dovoljene parkovne in parterne ureditve vzdolž struge Korna za peš in kolesarski promet. Ves parterni odprti prostor, razen tistega, ki ga je dovoljeno ograjevati, je javni odprti prostor. Dovoljena začasna ureditev urbanih vrtov.



PODROBNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI - LIST ŠT. 4

..... okvirmo načrtovano območje javnega dobra

■ ID za DDV: SI53055730, matična številka: 5881773,

tel. centrala: 05/335-01-11, fax: 05/302-12-33, e-pošta: mestna.obcina@nova-gorica.si, spletna stran: www.nova-gorica.si