



Na podlagi 23. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 in 8/03-popr.) in 19. člena Statuta Mestne občine Nova Gorica (Uradne objave, št. 6/02, 25/02 in Uradni list RS, št. 38/05, 24/06) je Mestni svet Mestne občine Nova Gorica na seji dne 6. marca 2007 sprejel

ODLOK

o občinskem lokacijskem načrtu (spremembah in dopolnitvah ureditvenega načrta) Kulturni center v Novi Gorici

1. člen

Odlok o ureditvenem načrtu za Kulturni center v Novi Gorici (Uradno glasilo, št. 7/94) se spremeni tako, da se ureditveni načrt, ki ga je izdelala KARS p.o. Sežana v januarju 1994 pod številko 021-349-93, nadomesti z lokacijskim načrtom, ki ga je izdelala ARHE d.o.o. Ljubljana v januarju 2007 pod številko 124/2003, besedilo odloka pa se spremeni tako, da se glasi:

»

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski lokacijski načrt Kulturni center v Novi Gorici, ki ga je izdelala ARHE d.o.o. Ljubljana v januarju 2007 pod številko 124/2003. Lokacijski načrt obravnava namensko uporabo površin, gradnjo in dozidavo objektov, komunalno ureditev, parcelacijo zemljišč in etapnost izvajanja posegov.

2. člen

(vsebina lokacijskega načrta)

Občinski lokacijski načrt Kulturni center v Novi Gorici vsebuje:

- obrazložitev in utemeljitev (tehnično poročilo)
- grafične prikaze sedanjega ter bodočega stanja zazidave in komunalne ureditve
- priloge in strokovne podlage z mnenji pristojnih nosilcev urejanja prostora

3. člen

(območje lokacijskega načrta)

Območje lokacijskega načrta omejujejo: Kidričeva ulica (parcela št. 1949), Vojkova ulica (parcela št. 1942) in ulica Tolminskih puntarjev (parcela št. 1108). Območje lokacijskega načrta vključuje že izvedeno krožišče na stiku Vojkove in Kromberške ceste ter načrtovano krožišče na stiku Vojkove ceste in ulice Tolminskih puntarjev.

4. člen

(funkcionalna členitev območja)

Območje znotraj začrtanih meja meri 14,2 ha in se deli na mestni park (severovzhodni del) ter na grajeni prostor mestnega središča v pasu med Kidričevo ulico in parkom, ki je namenjen kulturnim, upravnim, poslovnim, turističnim in pristočnim dejavnostim.

5. člen

(pogoji za izrabo prostora)

Posegi, predvideni z lokacijskim načrtom, se lahko izvajajo le ob doslednem upoštevanju vseh predpisov s področja varstva okolja in urejanja prostora.

6. člen

(rušitve)

V območju je predvidena rušitev objekta bencinskega servisa ob ulici Tolminskih puntarjev, objekta z nočnim programom ob Vojkovi cesti, poslovnega objekta ob Kidričevi

ulici, pomožnega objekta na parkirišču kompleksa Perla in objektov ob predvidenem krožišču na stiku Vojkove ulice in ulice Tolminskih puntarjev.

7. člen
(novogradnje, dozidave in adaptacije)

- (1) V območju so predvidene naslednje novogradnje:
- zunanji avditorij ob gledališču
 - štirietažna podzemna garaža pod travnikom
 - dvoetažna podzemna garaža pod obstoječim parkiriščem med objektoma Projekt in MONG
 - nov poslovni objekt na mestu odstranjenega objekta ob Kidričevi ulici (poslovni objekt 1).
- (2) Predvidene so dozidave in adaptacije obstoječih objektov:
- nadvišanje in povezava obstoječega objekta Nove KBM z novim poslovnim objektom
 - nadvišanje obstoječega objekta Projekt, dozidava novega prizidka (poslovni objekt 2), pritličnega vhodnega dela ter ureditev atrija
 - nov hotelski trakt kompleksa Perla, ureditev parterja ter zazelenitev strehe obstoječe igralnice z dvorano
 - adaptacija zunanje terase pri gostinskem lokalu ob jezeru
 - novo zunanje dvigalo na objektu ZPIZ

8. člen
(park z ojezeritvijo)

Predvideni sta zasaditev in ureditev parka z ojezeritvijo, ki naj upoštevatata določila, podana v tehničnem poročilu in grafičnih prilogah. Ojezeritev deluje tudi kot zadrževalnik zalednih vod.

9. člen
(ploščadi, drevoredi in zelenice)

Ureditev trga pred občinsko zgradbo, zasaditev drevoredov ter ureditev zelenic in prostih površin pozidanega območja je razvidna iz tehničnega poročila in grafičnih prilog.

10. člen
(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje prostora)

- (1) Predvidena je ureditev parka, ki naj se oblikovno in funkcionalno dopolni glede na vrednost lokacije, ki jo ima v mestu. Park se opremi z javno razsvetljavo in ulično opremo. V sklopu rolkališča se predvidi tudi možnost postavitve pomožnega objekta, opremljenega z vodovodom in kanalizacijo.
- (2) V grajenem delu območja je predvidena ureditev zelenega mestnega trga – Travnika. Travnato površino zaključuje masiven rob, ki se pred stavbo MONG razširi v ureditev z vrtnicami in vodno površino v osi vhoda v občinsko stavbo. Ob ulici Tolminskih puntarjev in ob Kidričevi ulici se peščena površina nameni zadrževanju ljudi. Zasadi se z drevoredom in opremi z elementi ulične opreme (klopi, svetilke).
- (3) Pod Travnikom je štirietažna garažna hiša za cca.970 PM z uvozom na JV vogalu travnika z ulice Tolminskih puntarjev in izvozom na SZ vogalu na Kidričevo ulico. Za pešce sta predvidena dva izhoda, na JV in SZ vogalu travnika, kjer se v 1. kleti uredi javne sanitarije.
- (4) Izgradnja zunanjega amfiteatra za 620 gledalcev s svojo pahljačasto obliko tvori z obstoječim objektom gledališča arhitekturno in oblikovno celoto ter funkcionalno zaključi prostor kulturnega centra. Namenjen je prireditvam na prostem v poletnem času (od maja do oktobra) – letni kino, koncerti...
- (5) Na SV delu knjižnice se uredi zunanji atrij, ki delno razširi knjižnično uporabo tudi v park. V zagrajenem zunanjem atriju so na tlakovani površini postavljene klopi ob zunanjih slopih, zazelenjena površina pa je urejena z linijami grmovnic in vodno površino.

- (6) V poslovnem delu Kulturnega centra je predvidena porušitev obstoječega poslovnega objekta ter na istem mestu izgradnja novega enovitega volumna, ki se poveže z nadvišanim obstoječim objektom Nove KBM (končni gabarit P+6) ter širitev poslovne stavbe Projekta z nadvišanjem obstoječega volumna, dozidavo in ureditvijo atrija. Oba predvidena nova objekta (poslovni objekt 1 in 2) sta postavljena vzporedno s Kidričevo ulico ter se gabaritno in oblikovno navezujeta na obstoječe objekte Projekta in Nove KBM. V poslovnem objektu 1 je predvidena širitev kapacitet Nove KBM z nadzidavo obstoječega pisarniškega dela objekta (končni gabarit P+5), ustrezno nadzidavo stopniškega dela – stolpa (končni gabarit P+6) ter novozgrajeni objekt, ki se nadaljuje ob Kidričevi ulici in se navezuje na obstoječi objekt (končni gabarit P+6). V poslovnem objektu 2 je predvidena nadzidava večjega obstoječega volumna za eno etažo (končni gabarit K+P+5), dozidava zahodnega krila – poslovni objekt 2 (K+P+5), dozidava povezovalnega trakta na severnem robu parcele (P+1) ter ureditev notranjega dvorišča.
- (7) Pod obstoječim nadzemnim parkiriščem je predvidena dvoetažna garažna hiša (z energetska postajo) za cca 193 PM, nad katero se uredi trg s parkom.
- (8) Objekt, v katerem se nahaja ZPIZ, ostaja v okviru obstoječih gabaritov in vsebine, predvidi se le možnost prizidave zunanjskega dvigala na optimalni lokaciji in ob dogovoru z lastnikom sosednjega objekta.
- (9) Za boljšo povezanost grajenega območja s parkom in možnost občasne širitve dejavnosti na robu parka se poleg zastekljene terase s pergolo predvidi še dodatno leseno ploščad na bajerju.
- (10) Obstoječi trg med občinsko stavbo in gostinskim lokalom Vrtnica se na novo tlakuje in dopolni z elementi, ki omogočajo boljšo izrabo trga za kulturne prireditve.
- (11) Nov hotelski trakt kompleksa Perla je pravokoten na obstoječega in se proti parku stopničasto znižuje, del pritličja proti ulici se nameni trgovskim lokalom. Zazeleni se streho obstoječe igralnice z dvorano. V hotelskem atriju se z zazelenjeno nadstrešnico prekrije obstoječe pomožne objekte (TP in kotlarna) ter razširjeno nadzemno parkirišče.
- (12) Vsi gabariti so določeni v grafičnih prilogah in tehničnem poročilu
- (13) Strehe novih objektov so ravne ali montažne z blagim naklonom, nad zunanjim amfiteatrom je streha zložljiva.
- (14) Nov hotelski trakt kompleksa Perla je podkleten in povezan z obstoječo podzemno garažno hišo. Kletna etaža poslovnega objekta 2 je del predvidene podzemne garaže ter v celoti namenjena parkiranju.

11. člen

(pogoji glede urejanja prometa)

- (1) Območje se prometno napaja iz obodnih ulic. Predvidi se preureditev križišča Vojkove ulice in Ulice Tolminskih puntarjev v krožišče ter izvedbo nadhoda preko Vojkove ulice s povezavo na novo Vodovodno pot. Ob Vojkovi ulici in delno skozi park je speljana kolesarska steza s priključitvijo kolesarske steze, ki pod novim krožiščem pripelje s Kromberške ceste. Vse povezave in prehodi, namenjeni pešcem, morajo biti izvedeni brez arhitektonskih ovir.
- (2) Preuredi se obstoječa parkirišča na terenu. Parkirišče na robu parka, ki je dostopno z Vojkove ulice, se odstrani. Parkirne površine pred gledališčem se odstrani, ohrani pa se parkirna mesta pred MONG za potrebe reprezentance. Parkirišče med stavbo Projekta, Pokrajinskega arhiva in MONG se odstrani in na tem mestu uredi park. Razširi se parkirišče v prenovljenem atriju kompleksa Perla, ki se ga prekrije z nadstrešnico ter dodatno zazeleni. Na mestu odstranjenega bencinskega servisa se uredi parkirišče za potrebe gledališča in zunanjskega avditorija ter gospodarsko dvorišče z obračališčem z dostopom z ulice Tolminskih puntarjev. Parkirna mesta ob Kidričevi cesti se ohranijo.
- (3) Uredi se garažne hiše pod terenom, garažno hišo v štirih nivojih pod travnikom, garažno hišo v dveh nivojih pod obstoječim parkiriščem med objekti Projekta, Pokrajinskega arhiva ter MONG, obstoječo garažno hišo v treh nivojih v sklopu kompleksa Perla. Do novozgrajenih in obstoječih objektov se zagotovi dostop ter potrebne delovne površine za intervencijska vozila.

12. člen

(pogoji glede gradnje komunalnih naprav)

- (1) Na ureditvenem območju se predvidi zadrževanje prelivnih meteornih voda v obstoječem zadrževalnem bajerju. Ojezeritev omogoča ob velikih nalivih akumulacijo čistih zalednih meteornih voda, če se napolni do vrha. Strešna meteorne in drenažne vode se odvodnjavajo neposredno v mestno meteorno kanalizacijo, ki jo je potrebno ustrezno urediti. Fekalne odpadne vode novozgrajenih objektov se odvodnjavajo v fekalno mestno kanalizacijo. Odpadne vode iz kuhinj se odvodnjavajo preko lovilcev maščob. Odpadne vode iz kleti se odvodnjavajo preko črpališč. Odpadne vode garažnih hiš se odvodnjavajo preko lovilcev maščob in črpališč v mestno kanalizacijo.
- (2) V območju lokacijskega načrta so že izvedene instalacije sanitarne vode in instalacije požarne vode. Na primarnem omrežju (visokotlačna cona) je v področju ureditvenega okoliša izdelana ena krožna zanka ter del omrežja do Pokrajinskega arhiva, kjer se le-to konča s hidrantom. Glavni vod od črpališča proti Kromberku poteka skozi ureditveno območje. Na njega je izveden priklop zanke ob stavbi MONG. Na tem omrežju oz. zanki so priklopljeni hidranti na križišču ulice Tolminskih puntarjev in Kidričeve ulice, hidranti poleg gledališča in MONG ter hidrant ob Pokrajinskem arhivu. Vsi ostali hidranti v ureditvenem območju so priklopljeni na nizkotlačno cono. Z lokacijskim načrtom so predvideni novi porabniki sanitarne in požarne vode, za katere je treba zagotoviti ustrezne količine in tlake vode v cevni instalaciji z izvedbo novih priklopov na obstoječe instalacijske vode, ki potekajo v oz. ob cestnem jedru Kidričeve ulice. V ta namen so predvideni novi vodomerni jaški s kombiniranimi vodomeri za nov poslovni objekt podjetja Projekt, ločeni za garažni hiši in nov (nadomestni) za potrebe novega povezovalnega objekta NKMB. Prizidek hotela Perla ima predviden priklop preko novega kombiniranega vodomera in novega vodovodnega priključka, ki se bo izvedel s priklopom na obstoječi javni vodovod, ki poteka v cestnem jedru Vojkove ceste. Prav tako sta predvidena tudi nova vodomera za potrebe otroškega igrišča (pitna voda) in poligona za rolkarje. Za potrebe javnih sanitarij v garažni hiši ter vodnjaka pred objektom MONG se uporabi kombinirani vodomerni, namenjen pokrivanju požarne varnosti garažne hiše. Pokrivanje požarne varnosti objektov v tem področju je že delno zagotovljeno z izvedeno zunanjo hidrantno mrežo (nizke in visoke cone), ki pa se jo mora zaradi dodatne pozidave okoliša, še dodatno razširiti z vgradnjo tipskih nadzemnih hidrantov na določenih lokacijah kot so: poleg poligona za rolkarje, nov hidrant na vogalu Kidričeve ceste oz. pred objektom na Kidričevi 9, nov hidrant pred objektom Vrtnice. Vsi ti hidranti se priklopljajo na visoko cono vodovodnega omrežja. Poleg navedenih hidrantov, ki so priklopljeni na visokotlačno cono, je v obravnavanem območju priklopljeno tudi več hidrantov na nizko tlačno cono, kar je razvidno iz grafičnih prilog. Skupaj s hidranti, priklopljenimi na visoki coni omrežja, tvorijo dve ločeni kompletni zankasti omrežji, ki skupaj zagotavljata zadosten vir požarne vode. Prav tako pa predvidena zasnova novih objektov zahteva še dodatne posege v že obstoječo zunanjo hidrantno mrežo – premaknitev določenih segmentov cevne instalacije in nadzemnih hidrantov kot je razvidno iz grafični prilog oz. tehničnega poročila. Vsi predvideni posegi v obstoječo hidrantno mrežo morajo zagotavljati ustrezno pokritost okoliša s požarno vodo predvidene porabe cca. 20 lit/sek za posamezne objekte oz. v skladu s požarno študijo.
- (3) Za pokrivanje ogrevalnih potreb obstoječih objektov je izveden mestni toplovod, ki poteka v trasi Kidričeve ulice, po uvozni cesti pred stavbo MONG do gledališča in knjižnice, po cesti med hotelom Perla in poslovnim objektom podjetja Projekt ter po parkirišču za NKBM. Plinski razvod mestne mreže zemeljskega plina je prav tako izveden v cestni trasi Kidričeve ulice in ulice Tolminskih puntarjev. Vsi predvideni novi objekti se bodo priklopljali na mestni razvod plina ali na mestni toplovod. Mestni toplovod, ki je izveden v območju parkirišč med objekti NKBM, MONG in poslovno zgradbo Projekt, je zaradi gradnje predvidene garažne hiše treba prestaviti izven območja predvidene gradnje. Prestavitev se izvede v zelenico poleg zgradbe MONG. Del toplovoda, ki poteka do poslovnega objekta Projekt, pa je treba ustrezno sanirati oz. voditi pod stropom uvoza

v predvideno garažno hišo. Druga možnost je izvedba novega priključka na toplovod z nasprotne strani obstoječega priključka – to je s strani ceste med objektoma Perla in Projekt.

(4) Mestna mreža zemeljskega plina je že izvedena in poteka po trasi Kidričeve ulice z lokalnimi odcepi do posameznih obstoječih objektov. Za nove predvidene objekte je smotno izvesti priključke na mestno mrežo po najkrajši možni trasi in sicer: za prizidek poslovnega objekta Projekt s strani vmesne ceste med Projektom in hotelom Perla, za povezovalni objekt NKBM s strani Kidričeve ceste (prekop ceste) ali pa s strani vmesne ceste med hotelom Perla in obstoječim objektom na Kidričevi 9, za potrebe novega prizidka hotela Perla s priklopom na obstoječo plinsko cev, ki poteka po cesti med predvidenim mestom gradnje in objektom Projekt. Del obstoječega plinskega priključka NKBM in gostinskega objekta Vrtnica je treba zaradi izgradnje podzemne garažne hiše premakniti na novo lokacijo v skupni dolžini cca 50 m, kot je razvidno iz grafičnih prilog. Prav tako je treba tudi ustrezno sanirati priključek objekta Projekt, ki poteka po trasi predvidenega uvoza v novo garažno hišo. V primeru, da ga ni možno sanirati, se izvede nov priključek na obstoječo plinsko cev, ki poteka v cesti med objektoma Perla in Projekt. Natančnejše mikrolokacije se predvidijo v fazi projektiranja in pridobivanja soglasij za posamezne objekte v skladu z omenjenimi možnostmi in zahtevami soglasodajalcev. Prav tako se tudi v fazi projektiranja novih priključkov in odcepov izvede ponovno preverjanje ustreznosti in zmožljivosti obstoječe mestne plinske mreže in se v primeru, da le-ta ne ustreza novim zahtevam, izvede ustrezna sanacija ali izvedejo novi, s strani izdelovalca projektne dokumentacije predvideni, odcepi in kraki ter priključki.

(5) Na obravnavanem območju so locirane transformatorske postaje TP Perla (3 x 1600kVA), TP Banka (2 x 630kVA) in TP SNG (2 x 630kVA). Predvideni novi objekti na obravnavanem območju se bodo napajali iz navedenih obstoječih transformatorskih postaj, razen podzemnega parkirišča ob objektu MONG, ki se bo napajalo iz TP Gregorčičeva, (ali po dogovoru iz TP SNG. Zabavišni kompleks Perla je opremljen z internim razvodom NN omrežja, ki poteka znotraj mej objekta. Napajanje objektov prizidka Projekta, podzemne garaže ob banki in nadvišanega poslovnega objekta ob banki se bo izvedlo iz obstoječe TP Banka. Napajanje amfiteatra je predvideno iz obstoječe TP SNG. Za napajanje podzemne garaže ob stavbi MONG sta možni dve varianti, iz TP Gregorčičeva ali iz TP SNG.

(6) Iz ATC Nova Gorica potekata dve glavni TT kabelski kanalizaciji ob Kidričevi ulici in ulici Tolminskih puntarjev ter ob peš poti do Vojkove ceste. Predvideni novi objekti se bodo navezovali na obstoječe telefonsko omrežje iz bližnjih KR (kabelskih razdelilcev).

(7) Javna razsvetljava ob Kidričevi ulici in Vojkovi cesti je obstoječa. Predvidena je nova JR ob novi podzemni garaži ter delno ob ulici Tolminskih puntarjev, ki se bo napajala iz TP Banka. Ob glavnih peš poteh novega parka je predvidena javna razsvetljava na stebričkih višine cca 1 m., ki bo napajana iz TP Banka, ali po dogovoru iz TP SNG.

(8) Za objektom Nebotičnik in SKB poteka obstoječi vod kabelske TV, ki pri SNG prečka ulico Tolminskih puntarjev, se nadaljuje do objekta MONG, od tu do knjižnice in proti banki Nova KBM. Omrežje poteka tudi ob ulici Tolminskih puntarjev ter ob peš poti skozi park preko Vojkove ceste v Kromberk. Za napajanje predvidenih objektov je izhodišče KATV omarica na SV fasadi stavbe MONG.

(9) Za dozidane objekte so predvidena obstoječa kontejnerska mesta. Kontejnersko mesto za gledališče in zunanji amfiteater je na gospodarskem dvorišču gledališča. Ureditev kontejnerskih mest mora upoštevati obstoječe pravilnike in normative o ureditvi kontejnerskih mest.

(10) Gradnja komunalnih naprav je možna po določilih, ki so podana v tehničnem poročilu in grafičnih prilogah. Gradnja in uporaba vseh naprav mora upoštevati poleg splošnih tudi ustrezne občinske predpise ter navodila in pogoje upravljavcev teh naprav. Odstopanja od teh določil in pogojev so možna le po predhodnem soglasju upravljavcev prizadetih komunalnih vodov in upravnega organa.

13. člen
(varstvo pred hrupom)

Na podlagi 4. člena Uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (UI RS, 45/95, dopolnitev 66/96) se območje lokacijskega načrta varuje s tretjo stopnjo varstva pred hrupom.

14. člen
(etapnost izvajanja lokacijskega načrta)

Izgradnja območja bo potekala postopoma, glede na interese za gradnjo. Posamezne faze so v gradbeno tehničnem smislu zaključene enote, ki funkcionirajo samostojno. Izgradnja objektov in komunalnih naprav morata biti usklajeni. Pred vsako novogradnjo ali dozidavo je potrebno zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za novi objekt v podzemnih garažah.

15. člen
(dovoljena odstopanja)

Odstopanje od predvidenih gabaritov pri novogradnjah je lahko max 1 m, kjer je to prostorsko izvedljivo.

16. člen
(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Lokacijski načrt je obvezen za investitorje, projektante in izvajalce vseh objektov in naprav. Pri izvajanju lokacijskega načrta morajo biti upoštevani vsi veljavni gradbeno tehnični, prometni, sanitarno higienski, varnostni in drugi predpisi.

17. člen
(obveznost natečaja)

Vsi posegi na stavbi Mestne občine Nova Gorica se lahko izvajajo samo po predhodni izvedbi javnega anonimnega arhitekturnega natečaja.

18. člen
(končna določba)

Občinski lokacijski načrt je, skupaj s prilogami, stalno na vpogled na oddelku za okolje in prostor pri Mestni občini Nova Gorica.«

2. člen

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

Številka: 350-05-1/2002
Nova Gorica, 6. marca 2007

Darinka Kozinc
PODŽUPANJA