

Na podlagi 124., 127. in 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; ZUreP-3) in na podlagi 19. člena Statuta Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 13/12, 18/17 in 18/19) je občinski svet Mestne občine Nova Gorica na ____ redni seji dne __. __. 2024 sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
Oljčni gaj Loke

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljnjem besedilu: OPPN) Oljčni gaj Loke, ki ga je izdelalo podjetje IB STUDIO d.o.o., Ulica 15. maja 13, Koper, pod številko projekta 47/22 in identifikacijsko številko 3205.

2. člen
(vsebina in oblika odloka)

- (1) OPPN vsebuje besedni in grafični del ter spremljajoče gradivo.
- (2) Besedni del vsebuje odlok.
- (3) Grafični del vsebuje:
 1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve;
 2. Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem;
 3. Prikaz vplivov in povezav OPPN s sosednjimi območji;
 4. Zazidalni načrt;
 - 4.1. Obrazložitev določil za oblikovanje objektov;
 5. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro;
 6. Prikaz ureditev potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave;
 7. Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
 8. Predlog parcelacije.
- (4) Spremljajoče gradivo predstavljajo:
 1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje;
 2. Izhodišča za pripravo OPPN;
 3. Prikaz stanja prostora;
 4. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta;
 5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora;
 6. Obrazložitev in utemeljitev OPPN;
 7. Elaborat ekonomike;
 8. Povzetek za javnost.

3. člen
(uporabljeni izrazi in pojmi)

- (1) **Gradbena meja** je meja, ki je novograjeni objekti ne smejo presežati, lahko pa se je dotikajo, ali so odmaknjeni od nje v notranjost. Napušči poševnih streh lahko segajo čez gradbeno mejo.

- (2) **Gradbena parcela** je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.
- (3) **Faktor zazidanosti (FZ)** je razmerje med zazidano površino in površino celotne parcele ali več parcel, ki pripadajo objektu. V zazidano površino objekta so vključeni vsi izpostavljeni deli objekta nad terenom, izpuščeni so balkoni, nadstreški in napuščji, zajeta pa je površina vseh enostavnih in nezahtevnih objektov.
- (4) **Faktor zelenih površin (Z)** je razmerje med površino parcele, ki mora ostati zelena in celotno površino gradbene parcele.
- (5) **Podstrešje** je prostor pod poševno streho, lahko tudi bivalni, z višino kapnega zidu največ 1,20 m.
- (6) **Zazidljiva površina** je območje znotraj gradbene meje in se deli na območje za umestitev osnovnega dvoetažnega volumna ter območje umestitev sekundarnega pritličnega volumna.

II. PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJEJO Z OPPN

4. člen (namen OPPN)

- (1) S tem občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljevanju OPPN) se podrobneje načrtuje prostorska ureditev za novo stanovanjsko zazidavo v naselju Loke. Določijo se prostorsko izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor, pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja objektov, pogoji in merila za parcelacijo, pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo (v nadaljevanju GJI) in grajeno javno dobro, pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, obrambnih potreb in pogojev glede varovanja zdravja.
- (2) OPPN bo pravna podlaga za pridobitev gradbenih dovoljenj za gradnjo novih objektov, ureditev pripadajočih prometnih in drugih funkcionalnih površin ter komunalno, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukturo.

III. UMESTITEV NAČTOVANE UREDITVE V PROSTOR

5. člen (območje OPPN)

- (1) OPPN se izdeluje za del enote urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) KR-25/04, ki ima v veljavnem Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS št. 13/18 - UPB, 30/18, 31/20; v nadaljevanju OPN) predpisan način urejanja z OPPN. Po namenski rabi je območje opredeljeno kot SSe - prostostoječa individualna gradnja.
- (2) Območje OPPN obsega okvirno 5.266 m² in zajema zemljišča s parcelnimi št. 134, 136, 141/7 in 141/8, vse k.o. Loke.
- (3) Izven območja OPPN se lahko posega z infrastrukturnimi vodi, če se pri projektiranju in gradnji izkaže oziroma najde boljša tehnična rešitev od predvidene, pod pogojem, da rešitve niso v nasprotju z javnimi interesi in so potrjene s soglasjem upravljavca predmetnega voda in vseh tangiranih vodov.

6. člen (vplivi in povezave prostorske ureditve s soslednjimi območji)

- (1) Območje OPPN se nahaja na zahodnem delu naselja Loke.
- (2) Območje OPPN na vzhodu in severu meji na prometne površine, na jugu na kmetijske površine ter na območja namenjena stanovanjski gradnji na zahodu.
- (3) Dostop na območje je predviden preko dveh novih priključkov na lokalno cesto Loke – Pod gradom – Kromberk (odsek 284122).

IV. URBANISTIČNE, ARHITEKTURNE IN KRAJINSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV S POGOJI IN USMERITVAMI ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

7. člen (vrste dopustnih del in gradenj)

- (1) V območju OPPN so dovoljene naslednje vrste gradenj pod pogoji tega OPPN:
- odstranitev naprav in objektov,
 - novogradnja in prizidava stavb v skladu z določili tega odloka,
 - vzdrževalna dela na objektih prometne, okoljske, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture,
 - vzdrževalna dela in rekonstrukcija stavb ter pripadajočih objektov in ureditev,
 - postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, skladno z določili veljavnega OPN,
 - dela v zvezi z ureditvijo zelenih površin.
- (2) Prizidave, rekonstrukcije, manjše rekonstrukcije in spremembe namembnosti so dopustne samo na zakonito zgrajenih objektih.

8. člen (dopustne dejavnosti)

- (1) Osnovna dejavnost na območju OPPN je bivanje, dovoljene so tudi spremljajoče dejavnosti, brez prekomernih vplivov na stanovanjsko okolje.

9. člen (vrste dopustnih objektov)

- (1) V skladu s predpisom, ki ureja enotno klasifikacijo vrst objektov (CC-SI), se na območju OPPN dopušča gradnja naslednjih stavb in objektov:
- 11100 Enostanovanjske stavbe
 - 11210 Dvostanovanjske stavbe
 - 12420 Garažne stavbe (samo garaže in pokrita parkirišča)
 - 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev
 - 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
 - 22221 Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo
 - 22231 Cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija)
 - 22232 Čistilne naprave
 - 22241 Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi
 - 22242 Lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
 - 24122 Otroška in druga javna igrišča
 - 24205 Ograje, oporni zidovi, škarpe

10. člen (zasnova gradenj)

- (1) V območju OPPN se zgradi 6 prostostojećih objektov.
- Na parceli 1 je mogoča gradnja ene stanovanjske enote.
- Na parceli 2 je mogoča gradnja ene ali dveh stanovanjskih enot ali gradnja dvojčka (vsak z eno enoto).
- Na parceli 3 je mogoča gradnja ene ali dveh stanovanjskih enot ali gradnja dvojčka (vsak z eno enoto).
- Na parceli 4 je mogoča gradnja ene ali dveh stanovanjskih enot.
- Na parceli 5 je mogoča gradnja ene ali dveh stanovanjskih enot.

Na parceli 6 je mogoča gradnja ene stanovanjske enote.

- (2) V območju OPPN so lahko gradijo samo objekti, ki so dopustni po tem OPPN.

11. člen **(lega objektov)**

- (1) Gradnja stavb, ki so manj zahtevni objekti, je dopustna samo znotraj gradbene meje (skladno z grafično prilogo – list 4 - Zazidalni načrt).
- (2) Gradnja enostavnega ali nezahtevnega objekta, ki je stavba, je dopustna samo znotraj gradbene meje na posamezni parceli. Gradbeno inženirski objekti, ki so enostavni ali nezahtevni, se lahko gradijo do parcelne meje. Ograje in podporni zidovi niso dovoljeni na območju enotnega tlakovanja (skladno z grafično prilogo 4 – Zazidalni načrt). Napušči osnovnih volumnov lahko segajo izven gradbene meje.

12. člen **(oblikovanje in velikost stanovanjskih stavb)**

- (1) V območju OPPN velja:
- FZ: 0,4
 - Z: 0,3
 - etažnost P + 1 + podstrešje
- (2) Stavbe morajo biti oblikovane tako, da je osnovni volumen obvezno dvoetažen z dvokapno streho, preostali sekundarni volumen pa pritličen z ravno streho (skladno z grafično prilogo 4 – Zazidalni načrt in 4.1 – Obrazložitev določil za oblikovanje objektov). V dvoetažnem delu objekta je dopustna gradnja podstrešja, katerega kolenčni zid ne presega višine 1,2 m. Tlorisna oblika vseh stavb, tudi enostavnih in nezahtevnih objektov, mora biti ortogonalna in vzporedna s prevladujočo smerjo parcelacije.
- (3) Osnovni volumen mora biti grajen v tlorisnem razmerju stranic najmanj 1:1,4, razen za objekt 1, pri katerem je lahko tlorisno razmerje stranic najmanj 1:1,2. Smer daljše stranice objekta mora biti vzporedna s prevladujočo smerjo parcelacije. Zazidana površina osnovnega volumna mora biti najmanj 70 m². Na preostali del zazidljive površine, namenjene osnovnemu volumnu, lahko sega tudi sekundarni volumen. V primeru gradnje enostanovanjskih dvojčkov veljajo pogoji za oblikovanje osnovnega dvoetažnega volumna za oba dvojčka skupaj.
- (4) Za posamezno parcelo je določena izhodiščna višinska kota ±0.00. Višinska kota končanega tlaka pritličja lahko odstopa od izhodiščne višinske kote:
- a) Objekt 1: ±0.00 = 98.06 m nmv. Dopustna odstopanja ±1.00 m.
 - b) Objekt 2: – sekundarni pritlični volumen: ±0.00 = 98.66 m nmv. Dopustna odstopanja ±0.20 m
– osnovni dvoetažni volumen: +1.80 = 100.46 m nmv. Dopustna odstopanja ±1.00 m
 - c) Objekt 3: ±0.00 = 102,85 m nmv. Dopustna odstopanja ±1.00 m.
 - d) Objekt 4: ±0.00 = 104,10 m nmv. Dopustna odstopanja ±0.50 m.
 - e) Objekt 5: ±0.00 = 104,93 m nmv. Dopustna odstopanja ±0.50 m.
 - f) Objekt 6: ±0.00 = 105,40 m nmv. Dopustna odstopanja ±0.50 m.
- Izhodiščne višinske kote so podane na podlagi zasnove internih cest. V kolikor se niveleta internih cest med gradnjo bistveno spremeni, se lahko izhodiščne kote korigirajo s soglasjem Oddelka za okolje in prostor Mestne občine Nova Gorica.
- (5) Najvišja višina osnovnega dvoetažnega volumna na stiku fasadne ravnine in zunanje ravnine strehe je 7,3 m glede na izhodiščno višinsko koto ±0.00. To višino lahko presega dimnik, če je to potrebno zaradi tehničnih potreb. Najvišja višina sekundarnega pritličnega volumna je določena z višinsko koto atike, ki je 3,5 m glede na izhodiščno višinsko koto ±0.00 (glej grafično prilogo – list 4.1 - Obrazložitev določil za oblikovanje objektov).
- (6) Na gradbeni parceli objekta je dovoljeno dodatno zgraditi le dva nezahtevna objekta za lastne potrebe.

13. člen (oblikovanje streh)

- (1) Strehe na osnovnih dvoetažnih volumnih morajo biti izključno dvokapne, z naklonom 22°. Širina strešine v tlorisni projekciji v prečni smeri ne sme biti manjša od 3,0m (širina napušča se ne šteje v širino strešine). Dopustne so asimetrične strehe. Strešine imajo naklon proti zunanosti objekta (glej grafično prilogo – list 4.1 - Obrazložitev določil za oblikovanje objektov).
- (2) Širina čelnih napuščev dvokapne strehe mora biti 30 cm. Širina vzdolžnih napuščev dvokapne strehe v tlorisni projekciji skupaj z žlebom mora biti na SV strani 50 cm, na JZ strani pa 50 – 120 cm. Napušči dvokapnih streh lahko segajo čez gradbeno mejo, napušči ravnih streh pa lahko segajo do gradbene meje. Soglasje lastnika sosednjega zemljišča pri tem ni potrebno.
- (3) Strehe na sekundarnih pritličnih volumnih morajo biti izključno ravne. Dopustne so zelene strehe in pohodne ravne strehe, pri čemer mora biti ograja nad najvišjo dovoljeno višino sekundarnega pritličnega volumna transparentna in visoka največ 1,1m. Za senčenje pohodnih ravnih streh se dopušča samo premična senčila (dežniki, senčna jadra, tende, vpete v fasado objekta, ...).
- (4) Dovoljena orientacija slemena poševnih streh osnovnega dvoetažnega volumna je vzporedna s prevladujočo smerjo parcelacije, v smeri daljše stranice stavbe. Sleme mora biti po celotni dolžini zvezno in na enotni višini.
- (5) Strešni čopi in frčade niso dopustni.
- (6) Strešna kritina poševne strehe mora biti v barvi opeke in neodsevna. Pisani korci niso dovoljeni.
- (7) Na poševnih strehah osnovnih dvoetažnih volumnov je dovoljena fotovoltaika, ki v višino ne sme presegati slemena strehe in sledi naklonu strehe. Fotovoltaika je mogoča tudi na ravnih strehah sekundarnih pritličnih volumnov, pri čemer morajo biti paneli od roba strehe odmaknjeni minimalno 0,7 m.

14. člen (oblikovanje fasad)

- (1) Dovoljene barve fasad po RGB barvni lestvici v sestavi iz rdeče, zelene in modre vsake v razponu od 200 do 255 pri čemer v barvni sestavi odtenek modre ali zelene ne sme presegati vrednosti rdeče komponente (npr. bela barva ali nenasičeni svetli toni toplih barv). RGB barvna lestvica (red-green-blue) je iz kombinacije osnovnih barv rdeče, zelene in modre, vsake v 256 odtenkih. Osnovni dvoetažni volumen mora biti izveden v svetlejših zemeljskih barvah, sekundarni pritlični volumen pa je lahko v poudarjenih barvah.
- (2) Barve fasade se določijo v dokumentaciji za gradbeno dovoljenje (npr. navedba oznake barve in proizvajalca ali RGB vrednosti).
- (3) Fasade so praviloma ometane. Deli ali posamezne fasade se lahko izvedejo tudi v drugem materialu (kamen, les, fasadne plošče).

15. člen (ostalo oblikovanje odprtih površin)

- (1) Ograje do višine 1,8 m se lahko izvedejo do parcelne meje ali na parcelni meji s soglasjem sosedu.
- (2) Podporni zid, ki preprečuje zdrs zemljine, je lahko visok največ 1,5 m nad tlemi in se lahko gradi do parcelne meje, pri čemer ne sme posegati na sosednje zemljišče.
- (3) Ograje morajo biti transparentne ali izvedene kot živa meja z avtohtonimi grmovnicami.
- (4) Ograje proti občinski cesti in internima cestama morajo biti izvedene kot žive meje. Dopušča se kombinacija mrežne ograje, zaraščene z avtohtonimi grmovnicami.
- (5) Pri odmiku od parcelne meje je potrebno upoštevati širino grmovnic.
- (6) Na gradbeni parceli je potrebno pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja zasaditi najmanj 2 funkcionalni drevesi. V sklopu parcele B je potrebno pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja zasaditi 3 funkcionalna drevesa. Drevesa morajo biti avtohtone vrste.

- (7) Za ostale vsebine, za katere v tem OPPN niso podani prostorski izvedbeni pogoji, se upoštevajo prostorski izvedbeni pogoji iz veljavnega OPN.

16. člen (parcelacija)

- (1) Parcelacija se izvede na podlagi načrta parcelacije, ki je določen v grafičnem delu OPPN na listu št. 8 – Predlog parcelacije. Prevladujoča smer parcelacije je pod kotom 107° v smeri urinega kazalca glede na S.
- (2) Določene so zakoličbene točke, ki so prikazane v grafičnem delu OPPN na listu št. 8 – Predlog parcelacije.
- (3) V primeru gradnje dvojčkov se parceli 2 in 3 razdelita, vsaka na dve manjši parceli, vendar ne manj kot 350 m² za posamezno parcelo. Vsaka parcela mora imeti lasten dostop iz javne ceste ter lastne priključke na komunalno infrastrukturo.

V. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

17. člen (skupne določbe)

- (1) Na območju OPPN so dopustne odstranitve, rekonstrukcije in vzdrževanje GJI in grajenega javnega dobra ter gradnja novih, pri čemer se upošteva funkcionalno zasnovano območje OPPN, predvidenih objektov v območju ter možnost njihovega razvoja.
- (2) Objekte in naprave obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture se načrtuje medsebojno usklajeno, upoštevajoč zadostne medsebojne odmike, odmike od stavb in drugih struktur ter pogoje križanj.
- (3) Načrtovanje in posegi v varovalne pasove posameznih infrastrukturnih omrežij ter gradnja novih GJI, se izvaja skladno z veljavnimi predpisi s področja gradnje, obratovanja in vzdrževanja posameznih omrežij, pod tehničnimi pogoji upravljavcev posameznih omrežij, podanimi s smernicami in mnenji k OPPN in s pridobitvijo njihovega soglasja.
- (4) Projektne rešitve morajo ustrezati kriterijem racionalne in varne izgradnje, varnega in zanesljivega delovanja in vzdrževanja ter varovanja okolja, pri čemer je treba zagotoviti, da infrastrukturno opremljanje območja ne bo poslabšalo razmer infrastrukturne opremljenosti in oskrbe obstoječih uporabnikov na sosednjih območjih.

18. člen (prometne ureditve)

- (1) Za potrebe dostopa na območje je predvidena ureditev dveh novih priključkov (A in B) na lokalno cesto Loke – Pod gradom – Kromberk (odsek 284122) na vzhodu.
- (2) Interna napajalna cesta A:
 - Služi za dostop do parcel 1 in 2.
 - Robna elementa vozišča predstavljata AB robnika na eni in na drugi strani. Dimenzija ceste: 250 cm vozni pas + 250 cm vozni pas.
 - Na vsaki strani ceste se po celotni dolžini nahaja 80 cm pas enotnega tlakovanja.
- (3) Interna napajalna cesta B:
 - Služi za dostop do parcel 3, 4, 5 in 6 ter se zaključí z obračališčem.
 - Robna elementa vozišča predstavljata AB robnika na eni in na drugi strani. Dimenzija ceste: 250 cm vozni pas + 250 cm vozni pas.
 - Na strani proti objektom se po celotni dolžini nahaja 135 cm pas enotnega tlakovanja.
 - Ob cesti se uredi 7 PM.

19. člen
(mirujoči promet)

- (1) Parkirna mesta je potrebno zagotoviti na gradbeni parceli.
- (2) Za stanovanjske objekte je potrebno zagotoviti 2 parkirni mesti na stanovanje.

20. člen
(vodovodno omrežje)

- (1) Vzdolž območja se uredi novo vodovodno omrežje, ki se bo priključevalo na javno vodovodno omrežje na severnem delu območja.
- (2) Vsaka stavba bo na javno vodovodno omrežje priključena ločeno, pri čemer mora biti zagotovljeno merjenje porabe pitne vode z obračunskih vodomerom.
- (3) Pri načrtovanju posegov v prostor je potrebno upoštevati obstoječe vodovodne naprave. Zaradi predvidenih ureditev se ne smejo poslabšati razmere vodne oskrbe in požarne varnosti za že obstoječe uporabnike.

21. člen
(kanalizacijsko omrežje)

- (1) Predviden je ločen sistem odvajanja odpadnih padavinskih in komunalnih vod.
- (2) Komunalne odpadne vode iz predvidenega naselja se v gravitacijskem vodu odvaja do jaška s tlačnim črpališčem ob južnem robu območja in nato do obstoječe javne čistilne naprave severno od območja.
- (3) Po izgradnji javnega kanalizacijskega sistema je obvezna priključitev za vse objekte na območju OPPN.
- (4) Za odvajanje meteornih voda sta predvidena dva izpusta v potok Globočnik.

22. člen
(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Napajanje območja se zagotavlja preko novega kablovoda, ki se bo priključeval na javno elektroenergetsko omrežje na severnem delu območja.
- (2) Predvidena je pokablitev SN daljnovoda na parceli 134 k.o. Loke. Nova trasa kablovoda bo v pločniku ob vzhodnem robu območja.
- (3) Na celotnem območju OPPN je možno na strehe objektov, postaviti sisteme za izrabo sončne energije za proizvodnjo elektrike ali toplote. Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

23. člen
(telekomunikacijsko omrežje)

Objekti se priključujejo na obstoječe telekomunikacijsko omrežje.

24. člen
(ravnanje z odpadki)

- (1) Način zbiranja in odvoz odpadkov mora biti skladen s predpisi o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju Mestne občine Nova Gorica.
- (2) Zbiranje odpadkov je predvideno na mestu obstoječega zbirnega in odjemnega mesta v obliki ekološkega otoka, ki se nahaja SV od območja ob krožnem križišču na Ulici Vinka Vodopivca. Po potrebi se poveča kapacitete omenjenega ekološkega otoka.

- (3) Z gradbenimi odpadki, ki nastajajo med gradnjo objekta, je potrebno ravnati skladno s predpisi o ravnanju z gradbenimi odpadki in predpisi o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

25. člen (ohranjanje narave in kulturne dediščine)

- (1) Območje OPPN se nahaja v:
- ekološko pomembno območje: Dolina Vipave, ID št. 92500.
- (2) Na območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine, vpisanih v register nepremične kulturne dediščine ali razglašeni za kulturni spomenik.

26. člen (varstvo tal in voda)

- (1) Na območju OPPN ni vodovarstvenih območij.
- (2) Vsi objekti, naprave in ureditve morajo biti načrtovani na način, da bodo zagotovljeni vsi ukrepi, s katerimi bodo preprečeni škodljivi vplivi na vode, vodni režim, poplavno varnost, stabilnost terena, na predvideno gradnjo in okolje nasploh.
- (3) Posegi morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da ni onemogočeno varstvo pred škodljivim delovanjem voda.
- (4) V projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja je smotrno načrtovati rešitve za varčno in smotrno rabo pitne vode skladno s sodobnimi tehnološkimi rešitvami.
- (5) Prometne cestne, manipulativne in intervencijske površine ter površine mirujočega prometa morajo biti utrjene, odvajanje onesnaženih padavinskih odpadnih voda s teh površin mora biti urejeno preko zadrževalnikov usedalnikov, lovilnikov olj.

27. člen (varstvo zraka)

- (1) Med gradnjo se mora v okolici gradbišča preprečiti preseganje mejnih vrednosti prašnih delcev v zrak (vlaženje odkritih površin na gradbišču in na transportnih poteh, preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja urejanja, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu).
- (2) Po končani gradnji se zagotovita učinkovita raba energije in energetska učinkovitost objektov.

28. člen (varstvo pred hrupom)

- (1) Za preprečitev prekomerne obremenitve okolja s hrupom zaradi gradnje je treba izvesti naslednje ukrepe:
- gradnja samo v dnevnem času;
 - uporaba delovnih naprav in gradbenih strojev, ki so izdelani v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev po Pravilniku o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem;
 - izvedba zaščitnih polnih varovalnih ograj za zaščito varovanih območij v primeru preseganja mejnih vrednosti.
- (2) Toplotne črpalke, klimatske sisteme in tehnološko opremo, ki povzroča hrup, se mora umeščati tako, da ne bo prekomernih vplivov na bivalno okolje.

29. člen (učinkovita raba in obnovljivi viri energije)

Pri zasnovi objektov in oskrbi z energijo za ogrevanje prostorov ter pripravo sanitarne vode se v čim večji meri zagotovita učinkovita raba in izraba obnovljivih virov energije

30. člen **(svetlobno onesnaževanje)**

- (1) Postavitev in jakost svetilk morata biti v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.
- (2) Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršne koli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.
- (3) Interna osvetlitev zunanjih površin ob stavbah in skupnih odprtih površin v območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

31. člen **(ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

- (1) Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo.
- (2) Pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji je treba upoštevati veljavno zakonodajo in predpise v zvezi z varstvom pred škodljivim delovanjem voda in potresno ogroženostjo.
- (3) Projektni pospešek tal za povratno dobo 475 let na območju OPPN je 0,175 g.

32. člen **(varstvo pred požarom)**

Načrtovani objekti in ureditve morajo zagotavljati:

- potrebne odmike med objekti oz. potrebne protipožarne ločitve za omejevanje širjenja ognja med objekti ob požaru;
- pogoje za varen umik ljudi in premoženja;
- neovirane in varne dostope, dovoze in delovne površine za intervencijska vozila ter
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

VII. ETAPNOST IZVEDBE IN DOVOLJENA Odstopanja

33. člen **(etapnost izvajanja)**

- (1) Gradnja novih objektov je pogojena s sočasno izvedbo tolikšnega dela infrastrukturne opreme, da se zagotavlja funkcioniranje objekta ter da je skladna z načrtovano infrastrukturno rešitvijo celotnega območja in dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto.
- (2) Za objekte 1 in 2 je potrebna izvedba priključka in interne napajalne ceste A s komunalno opremo in priključnimi jaški na vsaki posamezni parceli, za objekte 3-6 pa izvedba priključka in interne napajalne ceste B z vso komunalno opremo in priključnimi jaški na vsaki posamezni parceli.
- (3) Ureditve, ki jih določa OPPN, je dopustno izvajati v več etapah, pri čemer mora biti posamezna etapa (če se lahko izvaja ločeno od ostalih) funkcionalno zaključena in mora predstavljati del končne rešitve.

34. člen **(dovoljena odstopanja pri gradnji stavb)**

- (1) Za posamezno parcelo je določena izhodiščna višinska kota ± 0.00 . Višinska kota končanega tlaka pritličja lahko odstopa od izhodiščne višinske kote:
- Objekt 1: $\pm 0.00 = 98.06$ m nmv. Dopustna odstopanja ± 1.00 m.
 - Objekt 2: – sekundarni pritlični volumen: $\pm 0.00 = 98.66$ m nmv. Dopustna odstopanja ± 0.20 m
– osnovni dvoetažni volumen: $+1.80 = 100.46$ m nmv. Dopustna odstopanja ± 1.00 m
 - Objekt 3: $\pm 0.00 = 102,85$ m nmv. Dopustna odstopanja ± 1.00 m.
 - Objekt 4: $\pm 0.00 = 104,10$ m nmv. Dopustna odstopanja ± 0.50 m.
 - Objekt 5: $\pm 0.00 = 104,93$ m nmv. Dopustna odstopanja ± 0.50 m.
 - Objekt 6: $\pm 0.00 = 105,40$ m nmv. Dopustna odstopanja ± 0.50 m.
- Izhodiščne višinske kote so podane na podlagi zasnove internih cest. V kolikor se niveleta internih cest med gradnjo bistveno spremeni, se lahko izhodiščne kote korigirajo s soglasjem Oddelka za okolje in prostor Mestne občine Nova Gorica.
- (2) Dovoljena je sprememba namembnosti objekta ali delov objekta skladno z določili tega odloka.

35. člen

(odstopanja pri gradnji infrastrukture in zunanjih površin)

- (1) Pri realizaciji OPPN so dopustni odmiki tras komunalnih naprav in prometnih ureditev od prikazanih (tudi izven meje ureditvenega območja), v kolikor gre za prilagajanje stanja na terenu, prilagajanju zasnovi objektov, izboljšavam tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega, ozelenitvenega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji ali prejudicirati in ovirati bodoče ureditve, ob upoštevanju veljavnih predpisov za tovrstna omrežja in naprave. Pod enakimi pogoji je za izboljšanje stanja opremljenosti območja možno izvesti dodatna podzemna omrežja in naprave.
- (2) Dovoljena so odstopanja, ki so rezultat usklajevanja načrtov prometnic in križišč v kontaktnih območjih s sosednjimi prostorskimi območji.

VIII. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO PROSTORSKIH POSEGOV

36. člen

(začasna raba zemljišča)

Do pričetka gradnje predvidenih objektov in naprav se zemljišča lahko uporabljajo v sedanje in druge namene pod pogojem, da to ne vpliva moteče na sosednja zemljišča, funkcijo in urejenost območja ter ne ovirajo načrtovanih posegov.

37. člen

(posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev)

Po izvedbi z OPPN načrtovanih ureditev so na celotnem območju dopustni naslednji posegi:

- odstranitev naprav in objektov,
- novogradnja in prizidava stavb v skladu z določili tega odloka,
- vzdrževalna dela na objektih prometne, okoljske, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture,
- vzdrževalna dela in rekonstrukcija stavb ter pripadajočih objektov in ureditev,
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, skladno s Prilogo 1 OPN (Uradni list RS št. 13/18 - UPB, 30/18, 31/20),
- dela v zvezi z ureditvijo zelenih površin.

38. člen

(pogodba o opremljanju)

Občina in investitor se lahko s pogodbo o opremljanju dogovorita v skladu z veljavno zakonodajo, da bo investitor sam zgradil celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi.

Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil. Investitor je dolžan plačati še preostali del komunalnega prispevka, kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno infrastrukturo.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

39. člen **(vpogled podrobnega načrta)**

OPPN je stalno na vpogled pri pristojnem organu Mestne občine Nova Gorica.

40. člen **(uveljavitev)**

Ta odlok začne veljati petnajsti (15.) dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:

Datum: