



Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Rožna Dolina III obsega:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Rožna Dolina III (Uradni list RS, št. 76/08),
- Obvezno razlago Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Rožna Dolina III (Uradni list RS, št. 33/09).

ODLOK **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Rožna Dolina III** **(neuradno prečiščeno besedilo)**

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju OPPN) Rožna Dolina III, ki ga je izdelala City studio d.o.o., Vurnikova 2, Ljubljana, pod številko projekta CS806 v januarju 2008.

2. člen (sestavni deli načrta)

OPPN vsebuje:

I. Besedilo odloka

II. Kartografski del, ki obsega naslednje grafične načrte:

- | | |
|--|----------|
| 1. Izsek iz PUP Mestne občine Nova Gorica | M 1:5000 |
| 2. Načrt območja OPPN na katastru | M 1:1000 |
| 3. Načrt umestitve načrtovane ureditve v prostor s prikazom vplivov in povezav s
sosednjimi območji | |
| 3.1. Povezave s sosodnjimi območji in vplivi na širše območje | M 1:2500 |
| 3.2. Pregledna situacija | M 1:1000 |
| 3.3. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in zunanja ureditev | M 1:500 |
| 3.4. Arhitektonsko zazidalna situacija – prikaz terasne etaže in prerezi | M 1:500 |
| 3.5. Prometno tehnična situacija in idejna višinska regulacija | M 1:500 |
| 4. Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav | M 1:500 |
| 5. Prikaz ureditev potrebnih za ohranjanje okolja | M 1:1000 |
| 6. Načrt intervencijskih poti | M 1:1000 |
| 7. Načrt parcelacije | |
| 7.1. Načrt obodne parcelacije in zakoličbe objektov | M 1:500 |
| 7.2. Načrt členitve površin | M 1:1000 |

3. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

1. Izvleček iz strateškega prostorskega akta
2. Prikaz stanja prostora
3. Seznam strokovnih podlag
4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
5. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
6. Povzetek za javnost
7. Program opremljanja zemljišč

4. člen

(opis prostorske ureditve)

Z OPPN se znotraj območja urejanja predvidi gradnja enostanovanjskih in večstanovanjskih objektov s pripadajočimi zunanjimi ureditvami ter komunalno, energetsko in prometno infrastrukturo, ureditev javnih površin in ureditev potoka Liskur.

5. člen

(opis vplivov in povezav s sosednjimi območji)

(1) Območje obdelave leži na stiku med naravnim in urbaniziranim prostorom, v osrednjem delu Rožne Doline. Na južni strani območja se razprostirajo kmetijske površine in gozd. Na severni strani območja, pod Panovcem, preide v srednje gosto pozidano Panovsko pobočje. Urbanistična zasnova sledi tipologiji, načinu pozidave, značilni za goriško območje; gručasta naselja, ki se linijsko širijo po plastnicah terena. Nepravilna gručasta pozidava tvori med grajenimi masami manjše poljavne trge.

(2) Prometno se območje naveže na državno cesto R2-444, odsek 347 Selo-Nova Gorica, preko obnovljenega mostu čez Vrtojbo in preko obstoječe lokalne ceste 284330 Rožna Dolina-Stara gora (bolnišnica). V bližini so vse dejavnosti, potrebne za normalno oskrbo obravnavane lokacije (vrtni, osnovne šole, trgovine osnovne oskrbe).

(3) Za izvedbo načrtovane ureditve so potrebni tudi priključki na javno gospodarsko infrastrukturo izven ureditvenega območja. Prikazani so v kartografskem delu »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav« (list št. 4.)

(4) Vplivi na okolico bodo v času gradnje in v času obratovanja objektov različni. V času gradnje bodo vplivi segali izven območja OPPN zaradi rekonstrukcije dela lokalne ceste ob vstopu v naselje ter izgradnje garaž niza vrstnih hiš na jugo zahodnem delu območja. V času uporabe objektov ne bo vplivov zunaj območja OPPN, razen na odseku zbirne stanovanjske ceste, zaradi povečanja prometa. Vplivov novogradnje v času gradnje in obratovanja na varnost pred požarom, na higiensko in zdravstveno zaščito, na varnost pri uporabi ter pred hrupom, na poslabšanje bivalnih razmer zaradi spremembe osončenja ni, oziroma ostaja z izvedbo posegov stanje v normativnih okvirih.

6. člen

(elementi umestitve načrtovane ureditve v prostor)

(1) Posegi v prostor se morajo skladati z elementi, prikazanimi na »Arhitektonsko zazidalni situaciji - nivo pritličja in zunanja ureditev - prikaz terasne etaže in prerezi« (listi št. 3.3, 3.4).

(2) Pomeni elementov so:

- meja podrobnega prostorskega načrta - določa mejo območja OPPN,
- meja prostorske enote (P) - določa mejo površine, ki se ureja z enotnimi merili in pogoji ter vsebuje eno ali več gradbenih parcel, razdeljena je na enega ali več lastnikov,
- objekt - določa lego načrtovanega objekta v prostoru z njegovimi tlorisnimi gabariti,
- tip objekta - označuje tip stanovanjskega objekta glede na njegovo funkcionalno zasnovo,
- višinski gabarit - določa maksimalno višino objekta ali delov objekta,
- vhod v objekt - določa položaj možnih vhodov v objekt,
- uvoz - določa položaj možnih uvozov na območje OPPN,
- zelena površina - določa lego načrtovane ozelenjene površine v prostoru z njenimi tlorisnimi gabariti,
- tlakovana površina - določa lego načrtovane tlakovane ureditve v prostoru,
- oznaka ceste - označuje tip načrtovane javne površine namenjene prometu glede na njeno funkcionalno zasnovo,
- zbirno in odjemno mesto za odpadke - določa lego načrtovanega zbirnega in odjemnega mesta za odpadke v prostoru.

7. člen

(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

(1) Območje OPPN sestavlja pet prostorskih enot (P1-5) ter trije tipi cest (C1-3). Namembnost je stanovanjska, z izjemo štirih objektov ob Osrednjem trgu (tip Ba, Bb), kjer je predviden javni program v delu pritličja. V stanovanjskih objektih je možno izvesti neprofitne stanovanjske enote. Delitev območja na posamezne prostorske enote in tipi pozidave so prikazani v kartografskem delu »Pregledna situacija« (list št.3.2).

(2) Prostorska enota P1 je namenjena gradnji stanovanjskih objektov ter pripadajoči ureditvi zelenih, peš in prometnih površin. Objekti so v strnjenih nizih linijsko razvrščeni ob žilah naselja: Osrednji ulici, Zgornji ulici ter linijskih parkirnih površinah, ki se skozi naselje raztezajo v smeri sever-jug. Predvidenih je 74 stanovanjskih objektov, od tega 19 vrstnih atrijskih hiš, 44 vrstnih hiš in 11 stanovanjskih blokov. Objekti niso podkleteni. Vrstne atrijske hiše (tip Aa, Ab, Ac) so v nizih po dva do štiri objekte razporejene po skrajno vzhodni liniji naselja. Pripadajoči zazelenjeni atriji so v severnem delu naselja locirani na vzhodni, na južnem delu naselja pa na zahodni strani objektov. V vrtovih je ob meji na parkirne površine predvidena zasaditev posameznih dreves (vrsta akacija, okrasna češnja, češnja). Vrstne hiše (tip D) so v nizih po pet do sedem objektov razporejene ob Osrednji ulici naselja, kjer so predvideni tudi vhodi v objekte. Zasebni zazelenjeni vrtovi so locirani za objekti na strani površin namenjenih parkiranju. V vrtovih je ob meji na parkirne površine predvidena zasaditev posameznih dreves (vrsta akacija, okrasna češnja, češnja). Stanovanjski bloki (tip Ba, Bb, Bc, Bd) so razporejeni ob vhodu v naselje, ob Osrednjem trgu, ob Zgornji ulici ter ob izteku naselja na južni strani. Izvedba balkonov je možna v nadstropjih. Balkonov v prvem nadstropju ni možno izvesti nad Zgornjo ulico ali nad peš prehodi med objekti in zasebnimi skupnimi dvorišči. Vhod je predviden iz zasebnega skupnega dvorišča, ki je lahko zazelenjeno. Osrednji urbani odprti prostor - Osrednja ulica, ki teče skozi celotno naselje, je s sistemom klančin zasnovana kot aktivna površina za igro, druženje in rekreacijo vseh vrst uporabnikov. Glavni odprti prostor naselja z navezavami na obe bivalni ulici postane Osrednji trg z večnamensko robno ureditvijo in navezavo na javni program v pritličju objektov. Poseben značaj urbanega trga ustvarja "urbani gozd", ki se kot izrazita poteza nadaljuje iz okoliške krajine proti prostoru ob potoku. Kot del urbanega gozda je predviden linijski vodni motiv. Ob vstopu v naselje je na severni strani predvidena postavitev vertikalnega obeležja. Vzhodni in zahodni del naselja proti robu predstavljajo površine namenjene mirujočemu prometu. S prečnimi povezavami med objekti se navezujejo na osrednjo bivalno ulico. Skupno je predvidenih 383 zunanjih parkirnih mest. Prostorska enota meri 40383 m². V prostorski enoti P1 se pripadajoče zunanje površine urejajo kot:

- utrjene povozne površine (intervencija),
- utrjene-tlakovane peš površine,
- klančine,
- otroška igrišča,
- zazelenjene javne površine,
- lesene ploščadi,
- zazelenjene zasebne površine,
- zasebna tlakovana in zazelenjena dvorišča,
- brežine in oporni zidovi.

(3) Prostorska enota P2 je namenjena gradnji 12 vrstnih hiš z oznako T. Objekti so načrtovani v štirih nizih s po tremi objekti. Pod celotnim nizom objektov ter do parcelne meje zemljiške parcele št. 533/1 k.o. Rožna Dolina je v prvi kleti predvidena garaža. V drugi etaži je garaža zamaknjena pod objekt in sega pod zasebne vrtove na vzhodni strani. V garaži je v dveh etažah predvidenih 48 parkirnih mest. Zasebni vrtovi vrstnih hiš so dvignjeni nad nivo ulice. Višinske razlike med vhodi v objekte in Zgornjo ulico se premoščajo s stopnišči med posameznimi nizi. Brežine ob uvozi v garažo se zazelenijo. Zasaditev zelenih površin se izvede z avtohtonimi vrstami grmovnic in dreves. Na južni strani niza je ob uvozu v garažo predvidenih 15 parkirnih mest. Na zahodni strani prostorske enote se nahaja gozdna pot širine cca 2,50, ki se ohrani. V severnem delu

prostorske enote je ob obstoječih objektih možno urediti zasebne vrtove in dvorišča. Preko zemljišča mora biti zagotovljen javni dostop na gozdno pot za potrebe občasnega spravila lesa. Prostorska enota meri 4458 m². V prostorski enoti P2 se pripadajoče zunanje površine urejajo kot:

- utrjene- tlakovane peš površine,
- utrjene površine za parkiranje,
- zazelenjene zasebne površine,
- brežine in oporni zidovi,
- zunanja stopnišča.

(4) Prostorska enota P3 je namenjena regulaciji potoka Liskur, ureditvi brežin, zazelenitvi varovalnega pasu potoka ter parkovni ureditvi obvodnega zemljišča med lokalno cesto in potokom Liskur. Predvidena je ureditev linijskega parka, sprehajalne poti in zasaditev z avtohtonimi vrstami grmovnic in dreves. V sklopu parkovne ureditve se čez potok izvede lesena peš brv. Oporni zid se izvede v območju ureditve uvoza z lokalne ceste čez potok Liskur. Prostorska enota meri 8868 m². V prostorski enoti P3 se površine urejajo kot:

- utrjene brežine,
- zazelenjene brežine,
- oporni zid,
- utrjene- tlakovane peš površine,
- parkovne površine,
- zazelenjene površine.

(5) Prostorska enota P4 je namenjena zelenim površinam. Predvidena je izgradnja poti in brvi, namenjene peš povezavi med državno cesto na severni strani in lokalno potjo na vstopu v naselje. Pot in brv sta obdelani v lesu. Urejanje zazelenjenih površin mora biti enotno. Zasaditev zelenih površin se lahko izvede z avtohtonimi vrstami grmovnic in dreves. Prostorska enota meri 1624 m². V prostorski enoti P4 se površine urejajo kot:

- brv,
- pot,
- zazelenjene površine.

(6) Prostorska enota P5 je namenjena zelenim površinam. V sklopu zelenih površin se izvede vkopan zemeljski usedalnik za čiščenje zalednih vod. Brežino med dovozno cesto v garaže in gozdno potjo se utrdi in zazeleni. Brežine se zasadijo s travo in z grmovnicami. Oporni zidovi so dopustni le na mestih, kjer brežin ni mogoče drugače zavarovati. Zasaditev zelenih površin se lahko izvede z avtohtonimi vrstami grmovnic in dreves. Prostorska enota meri 3416 m².

(7) V ureditvenem območju so naslednji tipi cest:

C1 s prečnim prerezom

- cestišče 2 x 2.00 m
- varovalni pas 2 x 0.70m
- hodnik za pešce (severni del) 1x1.50m

Skupaj širine max 6.20m;

C2 s prečnim prerezom

- cestišče 2 x 2.75 m
- hodnik za pešce 1x1.50-1.00m

Skupaj širine max 7.00m;

C3 s prečnim prerezom

- cestišče 2 x 2.75 m
- hodnik za pešce 1x1.50-1.40m

Skupaj širine max 7.00m.

8. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

(1) Dimenzije objektov in višinske kote pritličij objektov so razvidne iz kartografskega dela OPPN »Arhitektonsko zazidalna situacija - nivo pritličja in zunanja ureditev - prikaz terasne etaže in prerezi -« (listi št. 3.3, 3.4).

(2) V območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so predvideni štirje tipi pozidave:

- vrstne atrijske hiše (tip Aa, Ab, Ac)
- stanovanjski bloki (tip Ba, Bb, Bc, Bd)
- vrstne hiše (tip D)
- vrstne hiše s kletjo (tip T)

(3) Osnovna tlorisna velikost objekta Tip Aa- vrstna atrijska hiša je 14,60x10,20 m. Etažnost objekta je P. Višina venca je 3.60 m nad utrjenim terenom.

(4) Osnovna tlorisna velikost objekta Tip Ab- vrstna atrijska hiša je 14,50x10,00 m. Etažnost objekta je P+T. Višina venca je max 6.50 m nad utrjenim terenom.

(5) Osnovna tlorisna velikost objekta Tip Ac- vrstna atrijska hiša je 14,50x10,20 m. Etažnost objekta je P+T. Višina venca je max 6.50 m nad utrjenim terenom.

(6) Osnovna tlorisna velikost objekta Tip Ba- stanovanjski blok je 18,00x15,00 m. Etažnost objekta je P+1. Višina venca je 6.60 m nad utrjenim terenom. Število enot v objektu: max 6. Javni program v delu pritličja.

(7) Osnovna tlorisna velikost objekta Tip Bb- stanovanjski blok je 18,00x15,00 m. Etažnost objekta je P+2. Višina venca je 9.90 m nad utrjenim terenom. Število enot v objektu: max 10. Javni program v delu pritličja.

(8) Osnovna tlorisna velikost objekta Tip Bc- stanovanjski blok je 18,00x15,00 m. Etažnost objekta je P+2. Višina venca je 9.90 m nad utrjenim terenom. Število enot v objektu: max 11.

(9) Osnovna tlorisna velikost objekta Tip Bd- stanovanjski blok je 18,00x15,00 m. Etažnost objekta je P+1+T. Višina venca je 9.90 m nad utrjenim terenom. Število enot v objektu: max 9.

(10) Osnovna tlorisna velikost objekta Tip D- vrstna hiša je 7,50x10,20 m. Etažnost objekta je P+1(+T). Višina venca je 6.40 m (9.30 m) nad utrjenim terenom.

(11) Osnovna tlorisna velikost objekta Tip T- vrstna hiša nad terenom je 7,50x10,30 m. Garaže se izvedejo v dveh med seboj zamaknjenih etažah. Prva klet sega do parcelene meje zemlj. parc. št. 533/1 k.o. Rožna Dolina na zahodni strani objekta in meri max 17,10x100,70 m. Dimenzije druge kleti so max 11,50x100,70 m. Etažnost objekta je K2+K1+P+M. Višina slemena je 6.30 m nad utrjenim terenom. Višina kapi je 7.30 m nad utrjenim terenom.

(12) Kapacitete območja:

- površina ureditvenega območja OPPN	63.351 m ² ,
- bruto etažna površina nad nivojem terena	23.825 m ² ,
- maksimalno število stanovanjskih enot	174 enot,
- FSI	0.38

9. člen

(pogoji za oblikovanje objektov in površin)

(1) Fasade objektov naj bodo ometane. Okenska drsna senčila in ograje balkonov naj bodo iz montažnih perforiranih plošč (npr. max plošče, vlaknocementne plošče, betonske prefabricirane plošče). Strehe objektov tipa A, B in D so ravne, zaključene z višjim vencem. Streha objekta tipa T je enokapnica z naklonom 9-11°, kritina je valovitka temne barve. V objektu tipa T je možna izvedba frčad. Terasne etaže predstavljajo max 60% tlorisne površine objekta.

(2) Višinske razlike med dvignjenimi vhodi in zunanjimi funkcionalnimi površinami je potrebno premostiti z opornimi zidovi. Izvedeni naj bodo v kamnu ali betonu in ozelenjeni s plezalkami. Prav tako se v kamnu ali betonu izvedejo ograje zasebnih dvorišč stanovanjskih blokov. Višina ograj je do 2,10 m. Ograja je lahko kombinirana z ozelenjenimi mrežami. Medsosedske ograje je dopustno postaviti v zasebnih vrtovih atrijskih in vrstnih hiš. Izvedene naj bodo iz montažnih perforiranih plošč (npr. max plošče, vlaknocementne plošče, betonske prefabricirane plošče) ter ozelenjene s plezalkami. Višina ograj je do 1,80m.

10. člen
(dovoljeni posegi)

Na območju OPPN so dovoljeni naslednji posegi:

- sanacija in priprava stavbnega zemljišča,
- gradnja novih objektov,
- gradnja podzemne garaže pod objekti tipa T,
- gradnja enostavnih objektov iz 11. člena tega odloka,
- urejanje zelenih in utrjenih površin,
- urejanje prometne in komunalno energetske infrastrukture,
- vzdrževanje objektov, naprav in površin,
- regulacija potoka.

11. člen
(pogoji za gradnjo enostavnih objektov)

Dovoljena je postavitve naslednjih enostavnih objektov:

- medsosedska ograja,
- oporni zid,
- skulptura ali druga prostorska inštalacija,
- vodnjak oz. okrasni bazen, pitnik,
- otroško igrišče,
- zbiralnica ločenih frakcij (ekološki otok).

12. člen
(odstranitve objektov in spremembe namembnosti)

Na ureditvenem območju ni obstoječih objektov.

13. člen
(pogoji za prometno urejanje)

(1) Prometna ureditev je razvidna v kartografskem delu OPPN »Prometno tehnična situacija in idejna višinska regulacija« (list št. 3.5).

(2) Vse prometne površine so utrjene za vožnjo motornih vozil. Površine vozišč so utrjene z betonskim, kamnitim oziroma asfaltnim tlakovanjem. Minimalni radij uvoza z zbirne stanovanjske ceste je 6 m.

(3) Glavni dostopi do objektov, primarne peš površine, parkirni prostori in ostale površine in objekti morajo biti urejeni tako, da omogočajo nemoteno uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi. Povožne in peš površine so medsebojno ločene s povoznimi stebrički, razen za primer intervencije in zbiranje komunalnih odpadkov.

(4) Prometno se območje naveže na državno cesto R2-444, odsek 347 Selo-Nova Gorica, preko obnovljenega mostu čez Vrtojbo in preko obstoječe lokalne ceste 284330 Rožna Dolina-Stara gora (bolnišnica). Predvidena je rekonstrukcija dela lokalne ceste (oznaka C1) Rožna Dolina-Stara gora (bolnišnica) zaradi izvedbe novega uvoza čez potok Liskur ter javnih poti na severozahodni (oznaka C3) in južni strani območja (oznaka C2). Vozišče dela lokalne ceste se nadviša; obstoječe javne poti se razširijo, uredi se enostranski hodnik za pešce.

(5) Prostorska enota P1 se prometno navezuje neposredno na javne poti na severni in južni strani območja ter preko novopredvidenega mostu čez potok. Uvozi na parkirišča na južni strani območja so predvideni preko poglobljenega robnika.

(6) Prostorska enota P2 se prometno navezuje na podaljške javnih poti na zahodni ter južni strani območja, kjer so predvideni uvozi v garaže ter zunanja parkirna mesta.

(7) Gozdna pot na zahodni strani območja se ohrani. Dovoljeni so posegi v pot v času gradnje, vendar jo je po dokončanju del potrebno vrniti v prvotno stanje.

(8) Mirujoči promet je organiziran na funkcionalnih površinah med objekti (štiri parkirišča) ter v skupni kleti vrstnih hiš (tip T). Predvideno je enostransko ali obojestransko pravokotno parkiranje. Za ureditev mirujočega prometa sta predpisani po dve parkirni mesti na stanovanje in tri parkirna mesta na stanovanjsko hišo, eno parkirno mesto na 30

m² neto pisarniške oziroma upravne površine ter eno parkirno mesto na štiri sedeže v gostinskem lokalu.

(9) Skupno se za stanovalce in obiskovalce izvede 446 parkirnih mest, kar zadošča potrebam v 1. in 2. etapi. Predvidenih je 22 parkirnih mest za invalide (13 zunanjih in 9 v garaži), kar predstavlja 5% od vseh predvidenih parkirnih mest.

14. člen

(splošni pogoji za komunalno, energetska in telekomunikacijsko urejanje)

(1) Sestavni del meril in pogojev za komunalno in energetska urejanje je »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav« (list št. 4).

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

- načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno in energetska infrastrukturo omrežje, priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oz. površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav, pri tem je treba posebno pozornost nameniti zadostnim in ustreznim odmikom od obstoječih komunalnih in energetska vodov in naprav;
- v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- gradnja komunalnih naprav in objektov mora potekati usklajeno;
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
- obstoječe komunalne vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov,
- pred izdajo gradbenega dovoljenja posameznih objektov znotraj obravnavanega območja morajo investitor oziroma upravjalci komunalnih vodov za vse komunalne vode, ki se bodo predstavljali ali na novo polagali v cestni svet, cestno telo ali zračni prostor državne ceste, na podlagi tretjega odstavka 2. čl. Zakona o javnih cestah, pridobiti služnostne pravice na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti, ki jo pripravi Direkcija RS za ceste, Območje Nova Gorica.

15. člen

(kanalizacijsko omrežje)

(1) Na območju OPPN bo zgrajen ločen kanalizacijski sistem. Komunalne odpadne vode bodo z mrežo fekalnih kanalov navezane na javno kanalizacijsko omrežje. Priključek se izvede na prestavljeni fekalni kanal DN300, ki poteka preko območja.

(2) Potrebno je izvesti prestavitev obstoječega fekalnega kanala zaradi regulacije potoka Liskur.

(3) Predvidena je navezava na novo fekalno kanalizacijo tudi obstoječih bližnjih stanovanjskih objektov, lociranih na obrobju območja OPPN.

(4) Na območju bosta urejena dva sistema meteornih kanalov. Prvi bo služil odvodnji zalednih in lastnih strešnih ter ostalih z ogljikovodiki neonesnaženih meteornih voda, drugi bo služil odvodnji meteornih voda s parkirišč in ostalih prometnih površin. Na meteorno kanalizacijo se bo padavinska voda priključevala preko ustreznih peskolovov. Čista meteorna voda bo na dveh lokacijah speljana v Liskur, meteorna voda s parkirišč in ostalih prometnih površin pa se bo predhodno očistila na dveh ustrezno dimenzioniranih separatorjih ogljikovodikov. Iztočna mesta v Liskur bodo opremljena z iztočnimi glavami, dno in brežine vodotoka pa bodo protierozijsko zaščiteni.

(5) Na meteorno vodo bodo navezane tudi zaledne vode, ki se z zahodnega pobočja stekajo na obravnavano območje. Koncentriran dotok predstavlja le manjši jarek, ki na obravnavano območje vstopa na skrajnem jugozahodnem robu. Jarek bo preko zemeljskega usedalnika navezan na meteorno kanalizacijo. Zaradi slabo prepustnega, zaglinjenega terena, je ponikanje meteornih voda nemogoče.

16. člen

(vodovodno omrežje)

(1) Za potrebe oskrbe območja s sanitarno in požarno vodo se uredi zankast sistem cevovodov dimenzije DN100.

(2) Priključka na obstoječe omrežje se izvede v vodovodnem jašku ob obstoječem prepustu na Liskurju, neposredno pred izlivom v Vrtojbo in na odcepu južne obodne ceste z lokalne ceste v Staro Goro.

(3) Pred priključitvijo predvidene stanovanjske soseske na javno vodovodno omrežje je potrebno rekonstruirati primarni vodovod od nekdanjega mejnega prehoda Rožna Dolina do odcepa za predvideno sosesko Rožna Dolina III oziroma trgovine Merkur v dolžini cca 1000 m. Vodovod bo potekal predvidoma po Vipavski cesti in bo profila predvidoma 200 mm oz. v skladu s hidravličnim izračunom. Točna lokacija predvidenega voda bo določena v projektni dokumentaciji.

17. člen

(plinovodno omrežje)

Objekte je potrebno priključiti na plinovodno omrežje za potrebe ogrevanja, za pripravo sanitarne vode in kuhanje. Za potrebe stanovanjskih objektov Rožna Dolina III se predvidi izgradnja plinovodnega omrežja. Predvideva se :

- izgradnja novega plinovodnega omrežja s priključitvijo na obstoječe plinovodno omrežje, plinovod – odsek S66-PE90;
- vgradnja omaric za hišne plinske priključke z vgrajeno plinsko požarno pipo in merilno garnituro.

18. člen

(elektroenergetsko omrežje)

(1) Predvidena je postavitve nove transformatorske postaje na skrajni južni strani področja za porabnike v zazidalnem kompleksu. Iz obstoječe TP Rožna Dolina III se izvede VN priklop novega območja.

(2) Izveden bo NN priklop na nov distribucijski razvod, ki bo služil za napajanje objektov v samem kompleksu. Področje na južni strani se bo priključevalo direktno v novozgrajeno TP s podzemnim kablom ustreznega preseka. Področje na severni strani bo možno priključevati deloma tudi v obstoječo TP Rožna Dolina III. Kabelska kanalizacija bo izvedena iz stigmafleks cevi, položenih na globino 1m. Na prelomih in na medsebojnih razdaljah cca 50m so locirani kabelski jaški dimenzij 120x120 cm, globine 1,2 m.

(3) Za manjši del omrežja na severozahodu območja se izvede samo prestavitve NN omrežja, ostali obstoječi NN vodi, ki prehajajo območje, pa bodo v celoti demontirani. Obstoječe omrežje se v nadaljevanju napaja iz novozgrajene TP.

19. člen

(telekomunikacijsko omrežje)

(1) Telekomunikacijsko omrežje se izvede zemeljsko s kabelsko kanalizacijo.

(2) Kompleks se priključi na obstoječ zemeljski TT kabel, ki poteka ob Vipavski cesti skozi Rožno Dolino. Priključni kabel poteka ob dovozni poti do kompleksa.

(3) Interne TT komunikacije bodo priključevane v razvodnih TT omaricah razmeščenih po kompleksu. Na križanjih in lomih bodo izvedeni jaški. Največja razdalja med jaški sme znašati 100m.

(4) Prehod na obstoječe omrežje in nadaljevanje TK vodov se izvede ob obstoječih stojnih mestih.

20. člen
(CATV omrežje)

- (1) Telekomunikacijsko CATV omrežje se izvede zemeljsko v kabelski kanalizaciji.
- (2) Kompleks se priključi na obstoječe telekomunikacijsko CATV omrežje v razdelilni omarici SOM 14,17.
- (3) Sekundarno omrežje povezuje razdelilne omarice razmeščene znotraj kompleksa.

21. člen
(javna razsvetljava)

Na obodnih cestah znotraj območja podrobnega prostorskega načrta bo izvedena javna razsvetljava na stebrih višine 8 m od tal. Napajalni kabli za JR bodo položeni v kabelski kanalizaciji. Med stebre javne razsvetljave se položi pocinkani valjanec za ozemljitev kandelabrov.

22. člen
(varstvo podtalnice in površinskih vodotokov)

- (1) Območje posega v obalna in priobalna zemljišča vodotokov 2. reda (Vrtojba in potok Liskur).
- (2) Potok Liskur se na območju OPPN regulira na pretoke povratne dobe Q100 s 50 cm varnostnega nadvišanja.
- (3) Kanalizacijsko omrežje se izvede v ločenem sistemu. Na območju bosta urejena dva sistema meteornih kanalov. Prvi bo služil odvodnji zalednih in lastnih strešnih ter ostalih z ogljikovodiki neonesnaženih meteornih voda, drugi bo služil odvodnji meteornih voda s parkirišč in ostalih prometnih površin. Na meteorno vodo bodo navezane tudi zaledne vode, ki se z zahodnega pobočja stekajo na obravnavano območje.
- (4) Pogoji gradnje morajo biti skladni z geotehničnim poročilom in hidrološko študijo, ki sta prilogi OPPN.

23. člen
(varstvo zraka)

Prezračevanje vseh delov objekta se izvede naravno ali prisilno, pri čemer je treba zagotoviti odvod dimnih plinov nad strehe ali terase objektov. V času gradnje je potrebno preprečiti prašenje z vlaženjem sipkih materialov in nezaščitenih površin ter preprečiti raznos materiala z gradbišča.

24. člen
(varstvo pred hrupom)

Območje OPPN se razvršča v čisto stanovanjsko območje, kjer velja II stopnja varstva pred hrupom.

25. člen
(odstranjevanje odpadkov)

- (1) Investitorji so dolžni ravnati z odpadki, ki nastanejo v času gradnje in obratovanja objektov, v skladu z veljavnimi predpisi o ravnanju z odpadki.
- (2) Odjemna in zbirna mesta za komunalne odpadke so predvidena ob parkiriščih na severni in južni strani območja ter v pritličju objektov ob Zgornji ulici. Vsa zbirna mesta morajo biti urejena na tlakovani površini, nadkrita ter locirana tako, da je omogočen neoviran dostop komunalnega vozila.
- (3) Razmestitev zbirnih in odjemnih mest za odpadke je razvidna iz kartografskega dela OPPN »Arhitektonsko zazidalna situacija - nivo pritličja in zunanja ureditev« (list št. 3.3).

26. člen
(ohranjanje narave)

- (1) Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.
- (2) Pri načrtovanju razsvetljave na območju OPPN je potrebno upoštevati Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Ur.l. RS, št. 81/07).

27. člen

(rešitve in ukrepi za obrambo ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Za območje OPPN ni predvidenih ukrepov za obrambo.
- (2) Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:
 - pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
 - odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov,
 - prometne površine za intervencijska vozila,
 - vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.
- (3) Do vseh načrtovanih objektov je potrebno zagotoviti dostop intervencijskih gasilskih vozil, skladno z določili SIST DIN 14090. Intervencijske poti izven vozišč naj bodo urejene kot poti za pešce, utrjene za osni pritisk 10 t.
- (4) Intervencijska pot okoli in po naselju mora omogočati krožno vožnjo. Intervencijska pot poteka deloma po peš površinah, ki so od vozišč ločene s povoznimi stebrički.
- (5) Priključek na javno cestno omrežje za intervencijska vozila je načrtovan preko prometnega priključka za predvideno stanovanjsko sosesko na stanovanjski zbirni cesti.
- (6) Za potrebe oskrbe območja s sanitarno in požarno vodo se na območju uredi zankast sistem cevovodov dimenzije DN100, iz katerega se oskrbujejo objekti s sanitarno vodo, nanj pa so za potrebe hidrantnega omrežja skladno s "Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov" nameščeni tudi nadzemni hidranti. Dovod vode naj zagotavlja pretok vsaj 15 l/s.
- (7) Pri načrtovanju ukrepov in rešitev varstva pred požarom in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami morajo biti pri graditvi objektov upoštevana določila 22. čl. Zakona o varstvu pred požarom (Ur.l.RS, št. 3/07) in Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Ur.l.RS, št.31/04, 10/05, 83/05, 14/07). Upoštevati je potrebno tudi določila Uredbe o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Ur.l.RS, št.67/95).
- (8) V skladu s Pravilnikom o požarni varnosti v stavbah (Ur. l. RS, št. 31/2004, spr. 10/05, 83/05, 14/07) mora biti v projektne dokumentaciji PGD izdelana zasnova požarne varnosti z izpolnjenim izkazom požarne varnosti, iz katere je razvidno, kateri so načrtovani ukrepi požarne varnosti. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, ali so ukrepi požarne varnosti načrtovani na podlagi 7. ali 8. člena Pravilnika o požarni varnosti (Ur.l.RS, št.31/04).
- (9) Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidna iz kartografskega dela OPPN »Načrt intervencijskih poti« (list št. 6).

28. člen

(načrt parcelacije)

- (1) Mejne točke parcel in objektov so opredeljene po Gauss-Kruegerjevem koordinatnem sistemu.
- (2) Območje OPPN obsega površino 63.351 m² in se deli na 26 gradbenih parcel (G1-26) ter 9 zemljišč v javni ali zasebni lasti (Z1-9).
- (3) Elementi parcelacije in zakoličbe objektov ter zakoličbene točke so razvidni iz kartografskega dela OPPN »Načrt obodne parcelacije in zakoličbe objektov« (list št. 7.1).

29. člen

(javno dobro)

- (1) V območju OPPN so javnemu dobru namenjene ceste po obodu naselja, del parkirnih površin na vzhodni strani območja, peš površine v naselju, osrednji trg z gozdom, ureditve obvodnega sveta in ureditve javnih zelenih površin v izmeri cca 3,4 ha površin.
- (2) Na delu zemljišča na severni strani prostorske enote P2 je potrebno zagotoviti služnost javne rabe za ureditev dostopa na gozdno pot.

(3) Površine namenjene javnemu dobru so razvidne iz kartografskega dela OPPN »Načrt členitve površin« (list št. 7.2).

30. člen (etapnost gradnje)

(1) Predvidene posege se lahko izvede v eni etapi ali v ločenih etapah:

- etapa 1: rekonstrukcija dovoznih javnih poti, regulacija potoka Liskur in izgradnja predvidenih objektov na južnem delu OPPN pod in nad terenom, ureditev pripadajočih zunanjih površin, prometne in komunalno energetske infrastrukture,
- etapa 2: rekonstrukcija dela lokalne ceste na severovzhodu območja, izvedba mostu čez potok Liskur in izgradnja predvidenih objektov na severni strani območja, ureditev pripadajočih zunanjih površin, prometne in komunalno energetske infrastrukture, ureditev zelenih površin na severni in južni strani območja,
- etapa 3: ureditev rekreacijskih površin med potokom Liskur in lokalno cesto na vzhodni strani.

(2) Posamezne etape niso časovno soodvisne razen pogoja, da se vse pripadajoče komunalne ureditve z regulacijo potoka izvedejo sočasno ali pred izvedbo etape 1, čeprav ležijo v območjih etape 2 ali 3. Posamezne objekte znotraj etap je možno graditi ločeno.

31. člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

(1) Dopustno je odstopanje od predpisanih maksimalnih višinskih gabaritov objektov nad terenom do $\pm 0,50$ m. Tlorisna dimenzijska toleranca objektov je $\pm 0,20$ m, garaž pa $\pm 1,00$ m. Izven opredeljenih horizontalnih gabaritov večstanovanjskih blokov je dovoljena gradnja balkonov do $+ 2,00$ m.

(2) Odstopanja višinske regulacije terena so lahko do $\pm 0,30$ m.

(3) Število stanovanjskih enot ne sme biti večje od 174. Odstopanja brutto etažnih površin nad nivojem terena so lahko do ± 5 %. Predpisane brutto etažne površine in njihove tolerance ne vključujejo površin odprtih in polodprtih stanovanjskih površin (balkonov, lož ipd.).

(4) Pri objektih tipa D (oznaka D/14, D/15, D/19, D/22, D/23, D/27, D30, D/31) je možna izvedba terasne etaže, površine 60 % tipične etaže. Oznake objektov so razvidne iz kartografskega dela OPPN »Pregledna situacija« (list št. 3.2).

(5) Dopustne so spremembe prometne ureditve, tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora.

(6) Prav tako je dopustna sprememba lokacije transformatorske postaje, skladno s prejšnjim odstavkom.

(7) Dopustna so odstopanja površin zemljišč v javni in zasebni lasti, gradbenih parcel in zakoličbenih točk, skladno z uskladitvami parcelnih mej in s tolerancami horizontalnih gabaritov objektov. Znotraj gradbenih parcel in zemljišč v javni in zasebni lasti je po izgradnji naselja ali dela naselja možna podrobnejša parcelacija.

(8) Pri regulaciji potoka Liskur so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, če se pri nadaljnjem podrobnejšem preučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so hidrotehnično, oblikovalsko ali okoljevarstveno primernejše in ne poslabšujejo prostorskih in okoljskih razmer ter varnosti ljudi. Odstopanja od tehničnih rešitev ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi pa morajo soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo.

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Rožna Dolina III (Uradni list RS, št. 76/08) vsebuje naslednje končne določbe:

32. člen

OPPN je, skupaj s prilogami, stalno na vpogled na Oddelku za okolje in prostor pri Mestni občini Nova Gorica.

33. člen

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

34. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o zazidalnem načrtu Rožna Dolina III (Uradno glasilo, št.10/88).

Obvezna razlaga Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Rožna Dolina III (Uradni list RS, št. 33/09) vsebuje naslednje končne določbe:

2.

Obvezna razlaga je sestavni del odloka.

3.

Obvezna razlaga se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati naslednji dan po objavi.

Številka: 350-05-1/99

Nova Gorica, dne 1. maja 2009

Župan
Mestne občine Nova Gorica
Mirko Brulc