

OSNUTEK

Občinski podrobni prostorski načrt Oljčni gaj Loke



IB STUDIO, d.o.o.
Ulica 15. maja 13
6000 Koper



Koper, september 2024

Naziv OPPN:
Občinski podrobni prostorski načrt Oljčni gaj Loke

Identifikacijska številka:
3205

Naročnik:
**Skupina investorjev
za parc. št. 134, 136, 141/7 in 141/8,
vse k.o. 2308 Loke**

Pripravljaliec:
**Mestna občina Nova Gorica
Trg Edvarda Kardelja 1
5000 Nova Gorica**



**DRUŽBA ZA
PROJEKTIRANJE
IN INVESTICIJSKI
INŽENIRING
D.O.O.**

Izdelovalci:
**IB STUDIO, d.o.o.
Ulica 15. maja 13
6000 Koper**

Odgovorni vodja naloge:
**mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh.
ZAPS 1177 A**



**MANUELA
VARLJEN**
UNIV.DIPL.INŽ.ARH.
**PODBLAŠČENA ARHITEKTKA,
PODBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA**
PA PPN ZAPS 1177

Projektant:
Maša Širca, abs.arh.

Številka naloge:
47/22

Kraj in datum:
Koper, september 2024

VSEBINA

- **Odlok**
- **Tekstualni del**
 - 1 Opis prostorske ureditve
 - 2 Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede gradnje in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro
 - 3 Rešitve in ukrepi za varstvo okolja, naravnih virov ter ohranjanja narave
 - 4 Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
 - 5 Etapnost izvedbe in dovoljena odstopanja od tehničnih rešitev
- **Grafični del:**
 - 1 Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve v širšem območju
 - 2 Območje z obstoječim parcelnim stanjem
 - 3 Prikaz vplivov in povezav 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

POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI

Z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljevanju OPPN) se bo uredilo novo stanovanjsko naselje na območju med vodotokom Globočnik in občinsko cesto Loke - Pod gradom – Kromberk. Južni del območja je trenutno zaraščen, v severnem delu pa je urejen nasad kakijev.

S prostorskimi prvinami Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Nova Gorica je predmetno območje OPPN Oljčni gaj v Lokah opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč, z oznako EUP KR-25/04 in določeno namensko rabo prostora S – območja stanovanj; SSe – prostostoječa individualna gradnja. Območje OPPN zajema samo del območja z oznako EUP KR-25/04.

Območje OPPN zajema parcele št. 134, 136, 141/7 in 141/8, vse k.o. Loke, skupne površine okvirno 5.200 m².

OPPN je predviden le za del enote urejanja prostora KR-25/04, in predstavlja zaokroženo območje na vzhodnem delu, ki je od preostalega dela fizično ločeno s potokom Globočnik. Navedeno omogoča nemoteno izdelavo delnega OPPN, brez da bi predmetna pobuda onemogočala izvedbo prihodnjih investicijskih namer oziroma ureditev preostalega območja OPPN z vidika prometne in javne infrastrukture.

Predvideno naselje bi sestavljale nove gradbene parcele, velikosti od 601 do 880 m², namenjene gradnji individualnih stanovanjskih hiš, dvostanovanjskih hiš ali enostanovanjskih dvojčkov. Na območju urejanja se tako lahko pridobi 6 parcel za gradnjo. Dostop do novih gradbenih parcel in objektov je predviden preko dveh novih priključkov na obstoječo občinsko cesto na vzhodu.

Predvidena je gradnja stanovanjskih stavb in gradbeno inženirskih objektov. V sklopu izdelave OPPN je poleg gradnje novih objektov predvidena tudi ureditev pripadajočih prometnih in drugih funkcionalnih površin ter komunalne, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture.

IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

Odgovorni prostorski načrtovalec

mag. Manuela Varljen

izjavljam, da je podrobni načrt izdelan v skladu z občinskimi prostorskimi akti in drugimi predpisi, ki veljajo na območju podrobnega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh.



ZAPS 1177 A

TEKSTUALNI DEL

KAZALO

A) TEKSTUALNI DEL

1 OPIS PROSTORSKE UREDITVE	2
1.1 NAMEN OPPN	
1.2 OBMOČJE OPPN	
1.3 PRAVNA PODLAGA PRIPRAVE OPPN	
1.4 VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKE UREDITVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI	
1.5 ZASNOVE IN REŠITVE NAČRTOVANIH POVRŠIN Z OBJEKTI IN OSTALIH POVRŠIN	
1.6 POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO	
2 ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE GRADNJE IN PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO.....	8
2.1 SKUPNE DOLOČBE	
2.2 PROMETNA INFRASTRUKTURA	
2.3 VODOVODNO OMREŽJE	
2.4 ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE	
2.5 KANALIZACIJSKO OMREŽJE	
2.6 TELEKOMUNIKACIJSKI OMREŽJE	
2.7 ODPADKI	
3 REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA NARAVE.....	10
4 REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM	12
5 ETAPNOST IZVEDBE IN DOVOLJENA ODPANJA OD TEHNIČNIH REŠITEV.....	12

B) GRAFIČNI DEL

1	Izsek iz grafičnega načrta namenske rabe občinskega prostorskega načrta občine
2	Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem
3	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji
4	Zazidalni načrt
4.1	Obrazložitev določil za oblikovanje objektov
4.2	Prikaz zasnove ureditve celotnega območja EUP KR-25/04
5	Potek omrežij in priključevanje 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
8	Načrt parcelacije

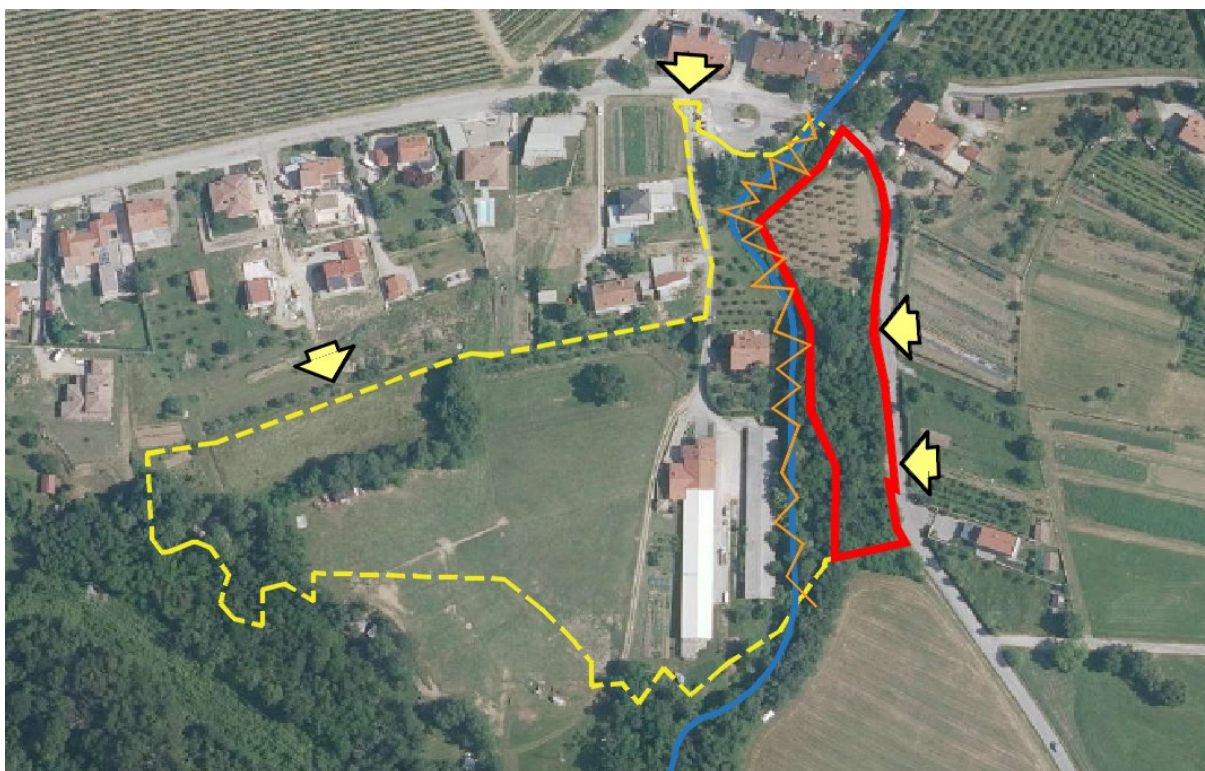
1 OPIS PROSTORSKE UREDITVE






1.1 Namen OPPN

Skupina investorjev želi na zemljišču s parcelnimi št. 134, 136, 141/7 in 141/8, vse k.o. Loke, urediti manjšo stanovanjsko soseseo. Predmetna zemljišča se po Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (v nadaljevanju OPN; Uradni list RS št. 13/18 - UPB, 30/18, 31/20) urejajo z občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

S prostorskimi prvinami OPN je predmetno območje OPPN opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč, z oznako EUP KR-25/04, določeno namensko rabo prostora S – območja stanovanj; SSe – prostostoječa individualna gradnja. Za območje je predpisano urejanje z OPPN.

Predlagane uredite zadevajo le del enote urejanja prostora KR-25/04, ki sicer predstavlja celovit OPPN in prostorsko ter formalno izhodišče. OPN Mestne občine Nova Gorica v prostorskih izvedbenih pogojih na območjih OPPN določa, da je posamezna območja OPPN dovoljeno načrtovati po posameznih delih, vendar načrtovane ureditve ne smejo onemogočati urejanja preostalega dela, predvsem z vidika urejanja prometne in druge gospodarske javne infrastrukture.



- | | | | | | |
|---|----------------------|---|-----------------|---|-----------------|
|  | območje OPPN |  | uvoz na območje |  | naravna bariera |
|  | območje EUP KR-25/04 |  | potok Globočnik | | |

Slika 1: Obravnavano območje v odnosu do celotne EUP KR-25/04
(vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=nova_gorica)

Ker vsi lastniki EUP KR-25/04 nimajo interesa za izdelavo OPPN izdelava le tega za celo območje trenutno ni mogoča. Iz Slike 1 je razvidno, da območje EUP KR-25/04 potok Globočnik loči na dva sklopa oziroma dve neodvisni zaokroženi območji pozidave in opremljanja z gospodarsko javno infrastrukturo.

Predmetni OPPN obravnava manjši del, vzhodno od potoka Globočnik, za katerega je izdelana celostna prostorska zasnova. Navedeno omogoča nemoteno izdelavo delnega OPPN brez, da bi se onemogočala izvedba prihodnjih investicijskih namer oziroma urejanje prometne in druge gospodarske javne infrastrukture na preostalem delu EUP KR-25/04.

Prometna zasnova in zasnova druge gospodarske javne infrastrukture za preostali del EUP se bo načrtovala na drugem bregu potoka Globočnik, ločeno in neodvisno od vzhodnega dela, zaradi česar ni smiselno določati podrobnejše zasnove prometne in gospodarske infrastrukture brez poznavanja investicijske namere bodočih investitorjev.

Predvideno naselje bi sestavljale nove gradbene parcele, velikosti od 601 do 880 m², namenjene gradnji individualnih stanovanjskih hiš, dvostanovanjskih hiš ali enostanovanjskih dvojčkov. Na območju urejanja se tako lahko pridobi 6 parcel za gradnjo. Dostop do novih gradbenih parcel in objektov je predviden preko dveh novih priključkov na obstoječo občinsko cesto na vzhodu.

Investitorji so zainteresirani za ureditev nove stanovanjske soseske. Poleg gradnje novih objektov je v območju OPPN predvidena tudi gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture ter urejanje odprtega prostora.

OPPN bo pravna podlaga za pridobitev gradbenih dovoljenj za gradnjo novih objektov, ureditev pripadajočih prometnih in drugih funkcionalnih površin ter komunalno, energetske in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo.

1.2 Območje OPPN

Ureditveno območje zajema parcele št. 134, 136, 141/7 in 141/8, vse k.o. Loke. Predmetna zemljišča se po OPN Mestne občine Nova Gorica urejajo z občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

Ureditveno območje OPPN obsega okvirno 5.266 m² in je del planske urejevalne enote KR-25/04, ki je v veljavnem OPN občine Nova Gorica opredeljeno kot S – območja stanovanj; SSe – prostostoječa individualna gradnja.

1.3 Pravna podlaga priprave OPPN

Priprava OPPN bo potekala po predpisanem postopku skladno z določili 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 z Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Nova Gorica (v nadaljevanju OPN; Uradni list RS št. 13/18 - UPB, 30/18, 31/20).

Območje OPPN je del planske urejevalne enote KR-25/04

Oznaka namenske rabe prostora: **SSe**

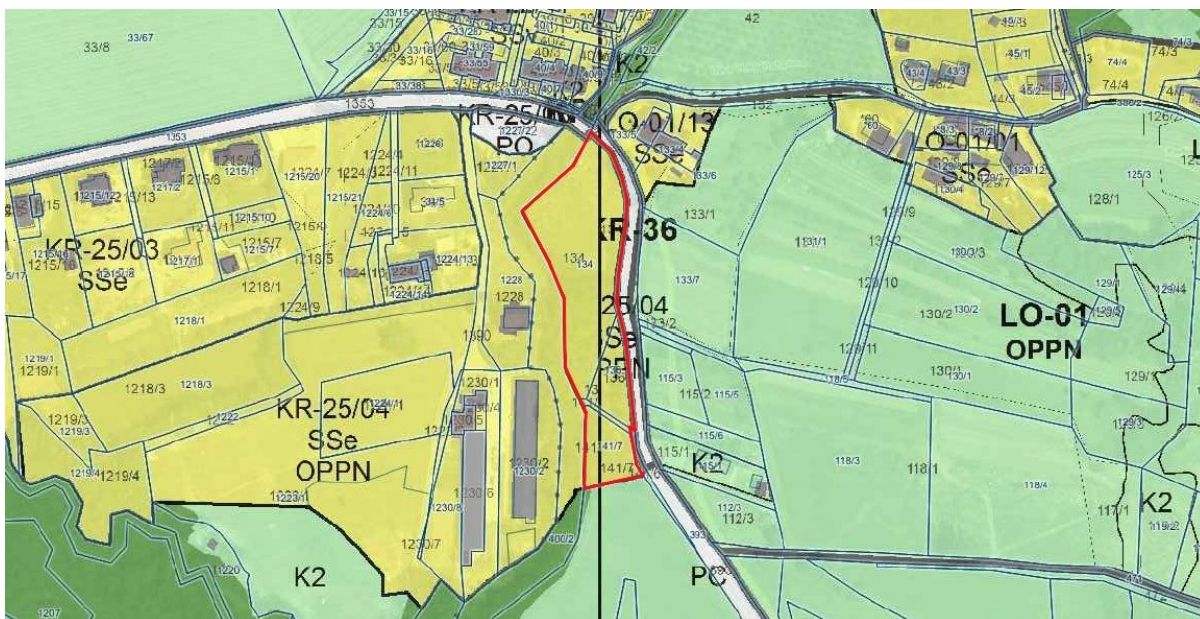
Opis podrobne namenske rabe prostora: **Prostostoječa individualna gradnja**

Enota urejanja prostora (EUP): **KR-25/04**

Predpisan način urejanja: **OPPN**

Kontaktne območja predvidene ureditve so prometne površine na vzhodu in severu, kmetijske površine na jugu ter območja namenjena stanovanjski gradnji na zahodu.

SSe – območja prostostoječe individualne gradnje so namenjena bivanju s spremljajočimi dejavnostmi, ki služijo tem območjem. Spremljajoče dejavnosti so lahko družbene dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne, trgovske in ostale dejavnosti, ki služijo tem območjem.



Slika 2: Območje predvidenega OPPN na namenski rabi prostora
(vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=nova_gorica)

1.4 Vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji

Območje, ki je predmet OPPN, se nahaja na V robu enote urejanja prostora KR-25/04 in predstavlja zaokroženo območje, ki je od preostalega dela fizično ločeno s potokom Globočnik. Dostop je zagotovljen do vseh zemljišč, neodvisno od preostalega dela EUP. Navedeno omogoča nemoteno izdelavo delnega OPPN, brez da bi predmetna pobuda onemogočala izvedbo prihodnjih investicijskih namer oziroma ureditev preostalega območja OPPN z vidika prometne in javne infrastrukture.

Predmetno območje se preko dveh novih priključkov naveže na obstoječo občinsko cesto Loke – Pod gradom – Kromberk (odsek 284122) na vzhodu.

1.5 Zasnove in rešitve načrtovanih površin z objekti in ostalih površin

Pobudniki želijo na območju OPPN urediti objekte namenjene bivanju. Poleg gradnje novih objektov, je v območju predvidena tudi gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture ter urejanje odprtega prostora.

Območje OPPN se nameni predvsem za bivanje. V stanovanjskih stavbah je poleg bivanja možno opravljati delo na domu brez prekomernih vplivov na stanovanjsko okolje.

Predvideno naselje bi sestavljale nove gradbene parcele, velikosti od 601 do 880 m², namenjene gradnji individualnih stanovanjskih hiš, dvostanovanjskih hiš ali enostanovanjskih dvojčkov. Na območju urejanja se tako lahko pridobi 6 parcel za gradnjo. Dostop do novih gradbenih parcel in objektov je predviden preko dveh novih priključkov na obstoječo občinsko cesto Loke – Pod gradom – Kromberk (odsek 284122) na vzhodu.

1.6 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

1.6.1 Prostorski izvedbeni pogoji glede dejavnosti, namembnosti in vrste dopustnih posegov v prostoru

Na celotnem območju OPPN so 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 z določili veljavnega OPN,
- dela v zvezi z ureditvijo zelenih površin.

Prizidave, rekonstrukcije, manjše rekonstrukcije in spremembe namembnosti so dopustne samo na zakonito zgrajenih objektih.

Skladno z enotno klasifikacijo objektov (CC-SI) so dopustni naslednji objekti:

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, ne kategorizirane 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

Poleg bivanja so dovoljene tudi spremljajoče dejavnosti, brez prekomernih vplivov na stanovanjsko okolje.

1.6.2 Prostorski izvedbeni pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja stavb in objektov

Zasnova gradenj

V območju OPPN se zgradi 6 prostostoječih 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.

V območju OPPN se lahko gradijo samo objekti, ki so dopustni po tem OPPN.

Legat objektov

Gradnja stavb, ki so manj zahtevni objekti, je dopustna samo znotraj gradbene meje (skladno z grafično prilogo – list 4 - Zazidalni načrt).

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). Napušči osnovnih volumnov lahko segajo izven gradbene meje.

Oblikovanje in velikost stanovanjskih stavb

V območju OPPN velja:

- FZ: 0,4
- Z: 0,3
- etažnost P + 1 + podstrešje

Stavbe morajo biti oblikovane tako, da je osnovni volumen obvezno dvoetažen z dvokapno streho, preostali sekundarni volumen pa pritlični 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.

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.

Za posamezno parcelo je določena izhodiščna višinska kota ±0.00. Višinska kota končanega tlaka pritličja lahko odstopa od izhodiščne višinske kote:

- Objekt 1: ±0.00 = 98.06 m nmv. Dopustna odstopanja ±1.00 m.
- 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
- Objekt 3: ±0.00 = 102,85 m nmv. Dopustna odstopanja ±1.00 m.
- Objekt 4: ±0.00 = 104,10 m nmv. Dopustna odstopanja ±0.50 m.
- Objekt 5: ±0.00 = 104,93 m nmv. Dopustna odstopanja ±0.50 m.
- 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.

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).

Na gradbeni parceli objekta je dovoljeno dodatno zgraditi le dva nezahtevna objekta za lastne potrebe.

Oblikovanje streh

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).

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.

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, ...).

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.

Strešni čopi in frčade niso dopustni.

Strešna kritina poševne strehe mora biti v barvi opeke in neodsevna. Pisani korci niso dovoljeni.

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.

Oblikovanje fasad

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.

Barve fasade se določijo v dokumentaciji za gradbeno dovoljenje (npr. navedba oznake barve in proizvajalca ali RGB vrednosti).

Fasade so praviloma ometane. Deli ali posamezne fasade se lahko izvedejo tudi v drugem materialu (kamen, les, fasadne plošče).

Ostalo oblikovanje odprtih površin

Ograje do višine 1,8 m se lahko izvedejo do parcelne meje ali na parcelni meji s soglasjem sosedu.

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.

Ograje morajo biti transparentne ali izvedene kot živa meja z avtohtonimi grmovnicami.

Ograje proti občinski cesti in internima cestama morajo biti izvedene kot žive meje. Dopušča se kombinacija mrežne ograje, zaraščene z avtohtonimi grmovnicami.

Pri odmiku od parcelne meje je potrebno upoštevati širino grmovnic.

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.

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

1.6.3 Parcelacija

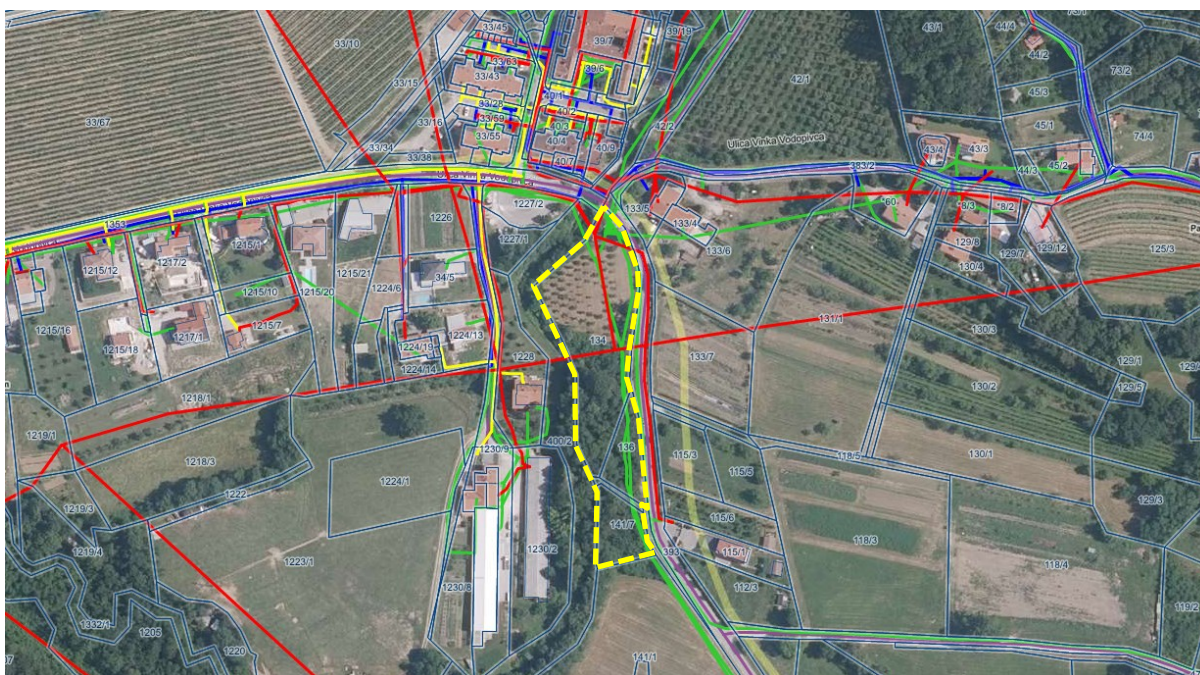
Parcelacija se izvede na podlagi načrta parcelacije, ki je določen v grafičnem delu OPPN na listu št. 8 – Predlog parcelacije. Prevladujoča smer parcelacije je pod kotom 107° v smeri urinega kazalca glede na S. Določene so zakoličbene točke, ki so prav tako prikazane v grafičnem delu OPPN na listu št. 8 – Predlog parcelacije.

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.

2 ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE GRADNJE IN PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

2.1 Skupne določbe

Na območju OPPN so dopustne odstranitve, rekonstrukcije in vzdrževanje GJI in grajenega javnega dobra ter gradnja novih, pri čemer se upošteva funkcionalno zasnovo območja OPPN, predvidenih objektov v območju ter možnost njihovega razvoja.



Slika 3: Območje predvidenega OPPN s prikazom obstoječe GJI
(vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=nova_gorica)

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.

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.

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.

2.2 Prometna infrastruktura

PROMETNA UREDITEV

Na območju je predvideno zgraditi dodatno prometno infrastrukturo - notranje dostopne ceste do posameznih sklopov zemljišč.

Na območju OPPN je načrtovana ureditev naslednjih prometnih površin:

- navezava na obstoječe prometno omrežje,
- urejanje notranjega prometnega omrežja,
- urejanje mirujočega prometa.

Motorni promet in intervencija

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.

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.

Interna napajalna cesta B:

- Služi za dostop do parcel 3, 4, 5 in 6 ter se zaključuje 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.

Mirujoči promet

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

2.3 VODOVODNO OMREŽJE

Vzdolž območja se uredi novo vodovodno omrežje, ki se bo priključevalo na javno vodovodno omrežje na severnem delu območja.

Vsaka stavba bo na javno vodovodno omrežje priključena ločeno, pri čemer mora biti zagotovljeno merjenje porabe pitne vode z obračunskih vodomerom.

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.

2.4 ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE

Napajanje območja se zagotavlja preko novega kablovoda, ki se bo priključeval na javno elektroenergetsko omrežje na severnem delu območja.

Predvidena je pokablitev SN daljnovoda na parceli 134 k.o. Loke. Nova trasa kablovoda bo v pločniku ob vzhodnem robu območja.

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.

2.5 KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Predviden je ločen sistem odvajanja odpadnih padavinskih in komunalnih vod.

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. Po izgradnji javnega kanalizacijskega sistema je obvezna priključitev za vse objekte na območju OPPN.

Za odvajanje meteornih voda sta predvidena dva izpusta v potok Globočnik.

2.6 TELEKOMUNIKACIJSKI OMREŽJE

Predvideni objekti se bodo priključevali na obstoječe telekomunikacijsko omrežje.

2.7 ODPADKI

Način zbiranja in odvoz odpadkov mora biti skladen s predpisi o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju Mestne občine Nova Gorica.

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.

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.

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

Znotraj območja OPPN ni registriranih objektov kulturne dediščine ali območij varstva voda.

Za varovanje okolja in naravnih virov bo upoštevana vsa področna zakonodaja, tako da predvidene ureditve ne bodo prekomerno obremenjevale okolja.

Omilitveni ukrepi za zmanjšanje onesnaženosti zraka bodo na območju potrebni med gradnjo, med obratovanjem pa dodatni ukrepi ne bodo potrebni.

Osnovni sanacijski ukrepi za zmanjšanje emisij v zrak med gradnjo so:

- preprečevanje prašenja z gradbišča (redno vlaženje odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu),
- preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi (čiščenje vozil pri vožnji z območja gradnje na javne prometne površine, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu po javnih prometnih površinah in vlaženje odkritih delov trase) in
- upoštevanje emisijskih norm pri uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih (uporaba tehnično brezhibne gradbene mehanizacije in transportnih sredstev).

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.

OHRANJANJE NARAVE

Območje OPPN se nahaja v:

Varovana območja – EPO – Ekološko pomembno območje

Identifikacijska št.: **92500**

Ime območja: **Dolina Vipave**

VARSTVO ZRAKA

Med gradnjo se mora v okolici gradbišča preprečiti preseganje mejnih vrednosti prašnih usedlin v zrak (vlaženje odkritih površin na gradbišču in na transportnih poteh, preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja urejanja, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu).

Po končani gradnji se zagotovi učinkovita raba energije in uporaba goriv, ki vsebujejo manj ogljika, ter zagotovi energetska učinkovitost objektov.

VARSTVO PRED HRUPOM

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.

Toplotne črpalke, klimatske sisteme in drugo tehnološko opremo, ki povzroča hrup, se mora v prostor in/ali na objekte umeščati tako, da ne bodo moteče vplivali na kakovost bivalnega okolja oziroma bivalne prostore.

UČINKOVITA RABA IN OBNOVLJIVI VIRI ENERGIJE

Pri zasnovi objektov in oskrbi z energijo za ogrevanje prostorov in sanitarne vode se v čim večji meri zagotovita učinkovita raba in izraba obnovljivih virov energije. Pri tem imajo prednost sistemi, ki omogočajo hkratno proizvodnjo več vrst energije (zlasti toplotne in električne energije).

SVETLOBNO ONESNAŽEVANJE

Pri zasnovi objektov in oskrbi z energijo za ogrevanje prostorov in sanitarne vode se v čim večji meri zagotovita učinkovita raba

4 REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NRAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

UKREPI ZA OBRAMBO IN VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo.

Pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji je treba upoštevati veljavno zakonodajo in predpise v zvezi z naravnimi omejitvami (erozivnost ter plazovitost terena) in potresno ogroženostjo ter v projektne dokumentaciji temu primerno prilagoditi tehnične rešitve gradnje.

Območje leži na potresno manj ogroženem območju, kjer je projektni pospešek tal v (g): 0,175.

VARSTVO PRED POŽAROM

Predvidena nova zazidava in ureditev mora skladno z veljavnimi predpisi zagotavljati:

- potrebne odmike med objekti oziroma 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.

5 ETAPNOST IZVEDBE IN DOVOLJENA ODSTOPANJA

ETAPNOST IZVEDBE

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.

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.

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.

DOVOLJENA ODSTOPANJA

Znotraj gradbene meje je dopustna drugačna umestitev in oblikovanje objektov ter zunanjih površin od prikazov v grafičnih podlogah (list 4 – Zazidalni načrt), skladno z določili OPPN.

Dovoljena je sprememba namembnosti objekta ali delov objekta skladno z določili OPPN.

Pri realizaciji OPPN so dopustni odmiki tras komunalnih naprav in prometnih ureditev (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.