



Na podlagi 99. člena statuta občine Nova Gorica, 9. člena zakona o urbanističnem planiranju SRS (Uradni list SRS, št. 16/67) ter 5. in 8. člena odloka o urbanističnem programu občine Nova Gorica, je skupščina občine Nova Gorica na skupni seji občinskega zboru in zboru delovnih skupnosti dne 29. decembra 1971 sprejela

ODLOK

O URBANISTIČNEM REDU V OBČINI
NOVA GORICA

1. člen

Urbanistični red občine Nova Gorica (v nadaljnjem besedilu urbanistični red), je izdelan na osnovi urbanističnega programa občine Nova Gorica in je podlaga za izdelavo lokacijskih dokumentacij v postopku za izdajo lokacijskega dovoljenja ter podlaga za določanje lokacijskih pogojev v postopku za izdajo gradbenega dovoljenja.

2. člen

Urbanistični red določa način urbanističnega urejanja in asanacije manjših naselij v občini, namensko izrabo zemljišč v teh naseljih in pogoje za gradnjo ali rekonstrukcijo objektov in za njihovo komunalno opremljanje.

V zvezi s tem odlokom bodo v roku 6 mesecev izdelana dopolnilna določila v obliki grafičnega prikaza zazidalnih območij naselij s pravilnikom o gradbenem režimu in načinu komunalnega urejanja posameznega naselja ali območja, upoštevajoč pri tem predvsem spomeniško varstveno in terensko valorizacijo naših vasi in elemente urbanističnega programa.

Grafični prikazi zazidalnih območij naselij s pravilnikom o gradbenem režimu so sestavni del tega odloka, sprejemajo pa se po istem postopku kot zazidalni načrti.

3. člen

Urbanistični red ureja gradbeni in komunalni razvoj vseh naselij v občini, razen naselij, ki se bodo urejala z urbanističnimi ali zazidalnimi načrti.

Urbanistični red določa tudi pogoje za gradnjo izven naselij.

4. člen

Gradnja novih objektov se načeloma dovoljuje le znotraj meja strnjenege naselja na območju, kjer niso prizadete kmetijske ali gozdne površine večje proizvodne vrednosti ali na območjih, ki so manj pomembna za razvoj turizma in za ohranitev pokrajinskih ali naravnih lepot.

Izjemoma se gradnja dovoljuje tudi zunaj strnjenih naselij na nezavarovanih območjih in to gradnja nadomestnih kmečkih hiš, gospodarskih in pomožnih poslopij, družbenih in posebnih objektov. Gradnja takih objektov pa ne sme zasedati površin, ki so v urbanističnem programu občine določene kot začasno ali trajno nezazidljive (rezervati), in sicer zaradi:

- naravnih rezervatov
- vedutnih rezervatov,
- arheološkega področja I. kategorije,
- tras ali lokacij predvidenih regionalnih objektov, in sicer avto ceste ali cest regionalnega pomena, daljnovodov, magistralnega plinovoda, hidrocentral, razdelilnih in trafo postaj, čistilnih naprav, vodovodnih črpališč in rezervoarjev ter vodne poti po dolini Soče,
- površinskih nahajališč mineralnih surovin in zaradi
- določila 7. člena odloka o urbanističnem programu občine o območjih za regionalne potrebe SR Slovenije.

Gradnja posameznih za občino pomembnih objektov se izjemoma dovoljuje tudi na zavarovanih zemljiščih, vendar s prehodnim soglasjem za urbanizem pristojnih organov občinske skupščine in po predhodni pridobitvi mnenja strokovnih organizacij.

5. člen

Po zasnovi urbanističnega razvoja občine, kot je podan v urbanističnem programu je gradbeni razvoj naselij, ki se urejajo z urbanističnim redom, omejen.

Gradnja v naseljih, ki se urejajo z urbanističnim redom, je omejena na dopolnitev ali obnovo objektov v okviru osnovnega značaja naselja, in sicer na gradnjo:

- stanovanjskih hiš,
- pomožnih in gospodarskih objektov,

- stanovanjem spremljajočih objektov družbenega pomena,
- turističnih in gostinskih objektov,
- počitniških hiš kot preureditev obstoječih objektov in
- komunalnih naprav.

6. člen

Do izdelave dopolnilnih določil urbanističnega reda iz 2. člena tega odloka je v postopku za izdajo lokacijskega ali gradbenega dovoljenja za gradnjo v obravnavanih naseljih potrebna individualna obravnava posamezne lokacije, pri kateri mora sodelovati tudi pooblaščen strokovna organizacija s področja urbanističnega planiranja.

7. člen

V lokacijski obravnavi je treba pri določanju lokacijskih ali gradbenih pogojev upoštevati naslednje splošne smernice:

1. Dovoljena je gradnja objektov s tem, da se najbolj značilni elementi objektov kakor višina, oblika in kritina strehe, smer slemena, fasadni materiali in barve, prilagodijo prevladujočim značilnostim naselja in okolja.

To določilo ne velja za industrijske in posebne objekte, pri katerih se gradbeni pogoji določijo po presoji okoliščin v posameznih primerih. Adaptacija in rekonstrukcija obstoječih objektov je dovoljena v skladu s pogoji iz prejšnjega odstavka. Spremembe funkcije obstoječih objektov so dovoljene, če so nove funkcije v skladu z načeli urbanističnega programa in tega odloka.

Če bo nov objekt grajen na lokaciji, ki dopušča možnost gradnje več stanovanjskih hiš, je potrebno v lokacijski dokumentaciji prikazati urbanistično (zazidalno) ureditev celotnega razpoložljivega (ali zaokroženega) območja.

Novogradnje ali asanacije objektov na območjih, ki so v urbanističnem programu občine določene kot etnografski spomeniki, ali pa v bližini objektov drugačne spomeniške vrednosti, morajo upoštevati varstveni režim tangiranih spomenikov. K takim lokacijam mora svoje soglasje dati pristojni zavod za spomeniško varstvo.

2. Odmiki objektov od parcelnih mej ali drugih objektov se določajo individualno z ozirom na sanitarne, higienske in požarnovarnostne momente. Odmiki novogradenj od parcelne meje naj načelno znašajo vsaj štiri metre; manjši odmiki se dovoljujejo, če tako narekuje način obstoječe zazidave in lokacijske razmere.

V lokacijskem postopku mora pristojni upravni organ obvezno zaslišati lastnike sosednjih parcel.

Novogradnje morajo biti odmaknjene od regionalnih objektov, predvsem od cest, v skladu s predpisi o teh objektih. Od lokalnih cest in vaških poti mora novogradnja biti odmaknjena najmanj štiri metre oziroma toliko, kolikor zahteva preglednost ceste.

Težiti je pri tem tudi za tem, da novogradnje ne ustvarjajo novih priključkov na ceste večjega pomena. Gospodarski in pomožni objekti morajo biti tako locirani, da so čim manj vidni s ceste ter da ne vplivajo kvarno na zdravstvene razmere okolja in na varnost prometa.

3. Novogradnje morajo biti obvezno priključene na skupni vodovod in kanalizacijo naselja, če te naprave obstojajo. V obratnem primeru pa mora investitor novogradnje zgraditi primerno zajetje, vodnjak ali kapnico ob predhodem soglasju sanitarne inšpekcije o neoporečnosti vode in načina izvedbe vodne oskrbe, oziroma zgraditi greznico za zbiranje odplak po veljavnih sanitarno-tehničnih predpisih. Stremeti je za tem, da se zajetja ali vodnjaki in greznice gradijo za več objektov skupaj. Novogradnje morajo biti obvezno priključene tudi na električno omrežje, če to omrežje v naselju obstaja. Vsak objekt mora imeti zagotovljen dostop na javno cesto ali vaško pot v skladu z veljavnimi predpisi. Težiti je za tem, da se stanovanjska gradnja priključuje na ceste ali poti manjšega prometnega pomena in da se gradi priključek za več objektov skupaj.

4. Zunanja ureditev objektov je obvezna in mora biti izvedena na lokalno običajen način. Ograje — v kolikor so v naselju običajne — je dovoljeno postaviti tako, da ni zmanjšana preglednost cest in poti. Ograje ni dovoljeno graditi iz bodeče žice in materialov, ki ne zagotavljajo estetskega videza ograje.

5. Velikost stavbne parcele se določa glede na funkcijo objekta. Velikost stavbne parcele za individualno stanovanjsko hišo ne sme presegati 1000 m², njena meja ob cesti ali poti pa ne sme presegati 25 m.

8. člen

Za gradnjo weekend in počitniških hiš veljajo določila iz 4. člena tega odloka ter sledeči pogoji:

- gradnja takih objektov je možna predvsem v okviru ali na robovih naselij, interesente za gradnjo takih objektov je usmerjati v obnovo obstoječih opuščanih ali manj uporabljenih objektov,
- za gradnjo takih objektov se smejo uporabiti kmetijska in gozdna zemljišča manjše proizvodne vrednosti, ki imajo primeren dovoz in v bližini možnost oskrbe s pitno vodo,
- gradnja takih objektov ni dovoljena tam, kjer bi kvarno vplivala na krajinski izgled ali bila v nasprotju z javnimi interesi,
- gradnjo takih objektov je usmerjati v skupine,
- velikost stavbne parcele se določa individualno z ozirom na lokacijske razmere, načeloma pa ne sme presegati 500 m².

9. člen

V naseljih ali na območjih, ki se urejajo z urbanističnim redom, je lokacijsko dovoljenje potrebno za:

- vse novogradnje objektov za prebivanje in proizvodnjo,
- adaptacije vseh objektov, ki so proglašeni za kulturne ali etnografske spomenike I. in II. kategorije, pri katerih se spremeni zunanji izgled objekta,
- vse posege v prostoru po presoji upravne- ga organa.

Investitor mora prošnji za izdajo lokacijskega dovoljenja priložiti lokacijsko dokumentacijo, ki jo izdelata pooblaščen strokovna organizacija s področja urbanističnega planiranja, dokaz o pravici uporabe zemljišča ter soglasja upravljalcev komunalnih naprav zaradi izvedbe novega ali pa povečanja obremenitve že izvedenega komunalnega priključka ter soglasje vseh pristojnih organov in organizacij.

Samo gradbeno dovoljenje je potrebno za:

- novogradnje pomožnih objektov,
- adaptacije, dozidave in prizidave vseh objektov za prebivanje in proizvodnjo.

Investitor mora prošnji za izdajo gradbenega dovoljenja priložiti dokazilo, da je upravičen razpolagati z zemljiščem, mapno kopijo lokacije, zazidalno situacijo z vrisano komunalno opremo in gradbeni načrt ter soglasja upravljavcev komunalnih naprav zaradi izvedbe novega ali pa povečanja obremenitve že izvedenega komunalnega priključka ter soglasja pristojnih organov in organizacij.

Lokacijsko in gradbeno dovoljenje ni potrebno za gradnjo pomožnih objektov za potrebe prebivalstva, in sicer za gradnjo:

- drvarnic, svinjakov, čebelnjakov, kokoš-njakov in podobnih objektov tlorisne velikosti do 30 m²,
- gnojišč, smetišč, ponikovalnic, greznic, vendar po prejšnjem soglasju sanitarne inšpekcije,
- rezervoarjev za vodo, ki se uporablja v kmetijstvu,
- ograj, če se le-te gradijo na v naselju običajen način in za
- obnovo ostrešij, oken, vrat ali drugih elementov fasade, če se pri tem ne spremeni prvotna oblika, velikost in način izvedbe.

Garaže za osebna motorna vozila se ne štejejo za pomožne objekte in je njihova gradnja podvržena postopku za izdajo gradbenega dovoljenja.

Investitor mora gradnjo objektov, za katere ni potrebna izdaja lokacijskega ali gradbenega dovoljenja, pisмено prigrasiti na pristojnem občinskem upravnem organu za gradbene zadeve ali na pristojnem krajevnem uradu. Prigrasitvi je potrebno predložiti kratko poročilo o tem, na katerem objektu namerala investitor izvajati dela, kakšna dela in v kakšne namene.

10. člen

Za izvajanje urbanističnega reda skrbijo za urbanizem pristojni organi občinske skupščine ob strokovni pomoči pooblaščen strokovne organizacije s področja urbanističnega planiranja. Ti organi se pri tem opirajo na predloge in mnenja krajevnih skupnosti, delov-

nih organizacij, strokovnih zavodov, društev in občanov.

Izvrševanje urbanističnega reda nadzoruje urbanistična inšpekcija.

11. člen

Urbanistični red mora občinska skupščina po potrebi, najmanj pa vsakih 5 let, pregledati in uskladiti s spremenjenimi gospodarskimi razmerami in splošnimi družbenimi potrebami in koristmi ali pa s spremenjenimi določili urbanističnega programa občine.

Urbanistični red vzdržuje in dopolnjuje s sprejetimi spremembami pooblaščen delovna organizacija s področja urbanističnega planiranja.

12. člen

Urbanistični red, njegove dopolnitve in spremembe se sprejema po postopku, ki je predpisan v zakonu o urbanističnem planiranju SR Slovenije.

13. člen

Urbanistični red je stalno na vpogled občanom, organom in organizacijam pri občinskem organu, ki je pristojen za urbanizem in na sedežih krajevnih uradov.

14. člen

Ta odlok začne veljati 8. dan po objavi v Uradnem glasilu občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin.

Št.: 350-30/71.

Nova Gorica, 29. decembra 1971.

Predsednik
Rudi Šimac, l. r.