



Na podlagi 52. člena in v povezavi z 98. členom Zakona o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07) ter na podlagi 19. člena Statuta Mestne občine Nova Gorica (Uradne objave, št. 6/02, 25/02 in Uradni list RS, št. 38/05, 24/06) je Mestni svet Mestne občine Nova Gorica na seji dne 18. decembra 2007 sprejel

ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU PARKOVŠČE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju OPPN) Parkovšče – faza I, ki ga je izdelal Studio Torkar d.o.o., Prvomajska 13, Nova Gorica, Aprila 2007, pod številko 542-1-03.

2. člen (vsebina načrta)

OPPN obsega:

I. Tekstualni del načrta

1. opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z lokacijskim načrtom, in umestitev v prostor;
2. ureditveno območje načrta;
3. zasnova projektnih rešitev prometne, energetske, komunalne in druge gospodarske infrastrukture in obveznost priključevanja nanjo;
4. rešitve in ukrepi za varovanje okolja, ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo dobrin;
5. načrt parcelacije;
6. etapnost izvedbe prostorske ureditve ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje načrta;
7. usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti načrta.

II. Grafični del načrta

- prikaz namenske rabe (izsek iz prostorskega plana MONG) M 1:5000
- ureditveno območje (izris meje območja na zemljiško katastrskem načrtu) s seznamom lastnikov in parcel M 1:2500
- prikaz prostorske ureditve:
 0. topografska izmera OPPN M 1/750
 1. območja in podobmočja M 1/500
 2. zbirna situacija (vsi podatki) M 1/500
 3. predlog parcelacije M 1/500
 4. zazidalna situacija M 1/500
 5. cestno omrežje M 1/500
 - 6.0 zbirna situacija M 1/500
 - 6.1.1 električno omrežje, TK IN KTV M 1/500
 - 6.1.2 prerez cestišča (električne inštalacije) M 1/500
 - 6.1.3 karakteristični prerezi (električne inštalacije) M 1/500
 - 6.2 vodovod in kanalizacija M 1/500
 - 6.3 plinovod M 1/500

III. Priloge k načrtu

1. povzetek: OPPN v številkah;
2. izvleček iz strateškega prostorskega akta občine - programska zasnova;

3. obrazložitev in utemeljitev načrta;
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora;
5. seznam sprejetih aktov o zavarovanju ter seznam sektorskih aktov in predpisov, ki so bili upoštevani pri pripravi načrta;
6. ocena stroškov za izvedbo načrta;
7. spis postopka priprave in sprejemanja akta.

3. člen

(območje načrta)

(1) Površina OPPN meri približno 19,4 ha in spada v dve katastrski občini. Celotno urejevalno območje se deli na dva dela, faza I meri cca 15,0 ha, faza II pa cca 3,3 ha.

(2) Meja območja natančno opisano poteka:

- v k.o. Rožna Dolina ob južni parcelni meji parcele št. 760;
- od skrajne zahodne točke oboda po parcelnih mejah med državno cesto (parcела št. 808 k.o. Rožna Dolina) in parcelami št. 760, 761, 762/2, 763/1, 763/2, 769 in 770;
- na zahodnem delu parcele št. 772 se obrne proti jugu in v sklopu iste parcele proti vzhodu;
- po SZ parcelni meji parcele št. 781/1 in parcele št. 781/9;
- v isti smeri prečka parceli št. 779/2 in št. 778/5;
- poteka po SZ meji parcele 781/3 in po delu SZ meje parcele št. 781/4;
- se obrne proti severozahodu po JZ parcelni meji parcele št. 778;
- poteka po parcelnih mejah med državno cesto (parcела št. 808 k.o. Rožna Dolina) in parcelami št. 778/2, 781/10, 781/7, 775/1, 775/2, 776/1, 776/2, 777 in 807;
- po delu parcelne meje med državno cesto in parcelo št. 787;
- se preko parcel št. 787, 786/1 in 786/4 obrne proti jugovzhodu in jugu, prečka parceli št. 807 in 784.
- od te točke dalje se meja poteka na območju k.o. Stara Gora po JV in J meji parcele št. 432/231;
- po JV meji parcel št. 62/1, 432/192, 432/43 in 432/42;
- po JV in JZ meji parcele št. 432/189;
- po JV meji parcel št. 432/36, 432/35 in 432/34;
- v smeri proti jugozahodu prečka parceli št. 432/211 in 432/27;
- v smeri proti zahodu prečka parcele št. 432/28, 432/18, 432/186, 432/166 in 432/19;
- se preko parcel št. 432/20 in 432/21 obrne proti severozahodu;
- preko parcel št. 432/22 in 432/23 proti zahodu in jugozahodu do pričetka območja k.o. Rožna Dolina;
- meja nato poteka po območju k.o. Rožna Dolina in se v svojem zaključnem delu spet vrne v območje k.o. Stara Gora tako, da prečka parcelo št. 829/1 in po njeni južni parcelni meji poteka do območja k.o. Rožna dolina.

(3) V katastrski občini Rožna Dolina se v območju nahajajo parcele št. 760 del, 761, 762/1, 762/2, 763/1, 763/3, 763/2, 764, 768/2, 768/1 del, 769, 770, 771, 765, 766 del, 767 del, 772 del, 781/1 del, 779/3, 779/1, 781/9, 779/2 del, 778/5 del, 781/3, 775/3, 781/2, 783, 780, 781/6, 781/5, 781/4, 778/9, 778/8, 778/2, 781/10, 781/12, 781/11, 781/7, 775/5, 775/1, 775/4, 775/2, 776/1, 776/2, 782/13, 777, 782/1, 782/15, 782/16, 782/6, 782/7, 782/8, 782/9, 782/10, 782/11, 782/12, 782/4, 782/3, 782/5, 782/2, 785, del parc.št. 784 del parc.št. 807, parc.št. 782/14, del parc.št. 787, del parc.št. 786/1, del parc.št. 786/4.

(4) V katastrski občini Stara Gora se v območju nahajajo parcele: del parc.št. 829/1 del parc.št. 432/23, del parc.št. 432/22, parc.št. 432/25, deli parc.št. 432/21, 432/20, 432/19, 432/166, 432/186, 432/18, 432/28, 432/27, 432/211; parcele št. 432/34, 432/35, 432/36, 432/234, 432/41, 94, 432/189, 432/42, 432/43, 432/192, 62/1 in 432/231.

(5) V območju se nahajajo posamezni sklopi pozidave oziroma urbaniziranih površin in sicer:

- sklop stanovanjsko-gospodarskih objektov na površini med državno cesto in cesto do centra za ravnanje z odpadki;
- sklop stanovanjsko gospodarskih objektov in gostišča ob državni cesti;
- objekt nekdanje osnovne šole Ajševica;
- dva objekta južno od nekdanje osnovne šole Ajševica;
- površina zahodno od objekta nekdanje šole, ki je delno že pozidana z individualnimi stanovanjskimi hišami.

(6) Na območju je tudi pokopališče padlim v prvi svetovni vojni, ki je opredeljeno kot kulturni spomenik.

4. člen

(vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji)

Območje je na severu in severozahodu omejeno s potekom državne ceste R2 444 Selo – Nova Gorica - Rožna Dolina in kmetijskimi zemljišči med cesto in strugo potoka Vrtojba. Na vzhodu območje zajema še pas širine približno 50 m vzhodno od ceste proti objektu nekdanje osnovne šole Ajševica, meja se južno od objekta šole obrne proti jugozahodu in poteka po blagem pobočju do zaselkov Fumovi in Micni, v nadaljevanju do vznožja vzpetine domačije z ledinskim imenom Petrin in naprej do ceste proti območju centra za ravnanje z odpadki ter po cesti do priključka na državno cesto.

5. člen

(namembnost območja)

Ureditveno območje je namenjeno manj intenzivni pozidavi, ki predvideva parcele z večjo površino za gradnjo stanovanjskih hiš nadstandardnega programa in posameznim graditeljem dopušča večjo svobodo pri oblikovanju gradbenega programa.

6. člen

(prostorska ureditev)

Obstoječi cestni priključek (cesta za Mandrijo) in nakazani cestni priključek v predelu do vojaškega pokopališča ostaneta nespremenjena. Hrbtenico v smeri vzhod - zahod vzdolž celotnega območja bo tvorila Cesta I, ki nadaljuje obstoječi odcep na cesti za Mandrijo vse do predvidene ceste v Staro Goro. Pravokotno na glavno os Ceste I sta priključena dva kraka, na katera se navezujejo sekundarne ceste in slepi odcepi do objektov.

7. člen

(lokacijski pogoji, etapnost izgradnje in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

(1) Odmiki objektov od parcelnih mej so določeni z grafičnim prikazom režima pozidave na novih parcelah. Upoštevani so varovalni pasovi cest in Vrtojbe. Dostopi na parcele niso posebej določeni, ker so odvisni od notranje organizacije vsake parcele in umestitve objekta na parcelo, pa tudi od etažnosti objekta. Kljub temu pa je pri urejanju dostopov na parcele potrebno, zaradi zagotavljanja požarne varnosti objektov, upoštevati standard SIST DIN 14090, ki obravnava površine za gasilce ob zgradbah.

(2) Zaradi zagotavljanja potrebnega prostora za gasilsko vozilo v času obratovanja je potrebno upoštevati naslednje:

- dovozi na posamezne parcele na vseh odcepih se morajo izvesti tako, da bo uvoz na parcelo na stičnih mestih med dvema parcelama. Tako se zaradi ozkega cestišča odcepa pridobi potreben prostor za umik vozil in poveča postavitveno in delovno površino za gasilska vozila na posameznem odcepu;
- vsa ograjna vrata za avtomobilski dostop na uvozu na parcele morajo biti odmaknjena najmanj 4 m od cestišča. Širina posameznega uvoza na parcelo do ograjnih vrat ne sme biti ožja od 3,5 m (oba skupaj 7 m).

(3) Znotraj zazidljivega območja na parceli je dovoljeno vzpostaviti najmanj 200 m² in največ 400 m² neto zazidane površine. Znotraj zazidljivega območja na parceli se lahko objekt postavi kjerkoli, v pogojno zazidljivem območju na parceli pa samo s soglasjem

soseda (npr. tik na meji). Nezazidljivo območje na parceli predstavlja varovalni pas ob cesti ali pa varovalni pas ob Vrtojbi. Varovalni pas ob cesti je nezazidljiv v smislu pozidave z objekti, lahko pa se ga izrabi za dostop in parkirišča. Ograjevanje parcele nad višino 1 m mora biti usklajeno s pogoji upravljavca ceste in Gasilske enote Nova Gorica.

(4) Minimalni odmik 4,0 m novih objektov od parcelnih mej je zavezujoč samo proti cestam, medtem ko se proti sosedom mejašem lahko zmanjša po dogovoru z njimi. Odmik od brežine Vrtojbe je 5 m in je predpisan s strani soglasodajalca. Predpisana je maksimalna etažnost K+P+1.

(5) Podane kote pritličja so svetovane višinske kote, dovoljen odmik od njih je ± 1 m. Cestni priključki na parcelo niso podani. Odločitev, s katere od možnih strani se objekt oz. parcela priključi na cesto, je prepuščena presoji investitorja oz. njegovega projektanta.

(6) Na območju parcele individualnih hiš je potrebno zagotoviti minimalno po tri parkirna mesta.

(7) Na posamezni parceli, predvideni za individualno gradnjo, je možno zgraditi tudi dvojček ali trojček, vendar pod pogojem, da posamezni tako nastali novi enoti pripade najmanj 300 m² zemljišča.

(8) V vseh objektih je možno urediti tudi poslovne prostore za nemoteče dejavnosti (pisarniški prostori, tiha obrt, tihi servisi in podobno, kar ne obremenjuje okolja s parkiranjem in motečimi vplivi).

(9) Ograjevanje parcele (oblika in višina ograje) je prepuščeno posamezniku v okviru dogovarjanja s sosedi.

(10) Na območjih obstoječe pozidave so možne vse oblike gradnje (novogradnja, rekonstrukcija, dozidava, nadzidava, sprememba namembnosti ali rabe...) v okviru določil zakona o graditvi objektov ZGO-1 in dogovora z lastniki parcel, vendar le tako, da faktor zazidanosti ne preseže vrednosti 0,4, faktor izrabe pa vrednosti 1,2. Skladno s potrebami in prostorskimi možnostmi ter v dogovoru z lastniki parcel je možno zgraditi javne dostope do objektov (javnih ali zasebnih). Po zaključeni izgradnji komunalnega omrežja se morajo nanj priključiti tudi območja obstoječe pozidave.

(11) Skladno z zahtevami, ki izhajajo iz smernic za urejanje področja upravljanja z vodami na območju OPPN, št. smernic: 35001-2454/2003 z dne 23.07.2003, je potrebno pri izdelavi projektne dokumentacije vrste PGD upoštevati naslednje napotke iz posebnih strokovnih podlag Ureditev Vrtojbe na območju LN Parkovšče, (št. S-407/07, Hydrotech d.o.o., Nova Gorica, februar 2007) in Hidrološko hidravlična študij, Biro Log inženiring, d.o.o., Ljubljana, oktober 2006):

- pri izdelavi projektne dokumentacije vrste PGD za ureditev Vrtojbe morajo biti pridobljeni tako projektni pogoji kot soglasje MOP – Agencije RS za okolje, Urada za upravljanje z vodami;
- v projektni dokumentaciji vrste PGD, ki bo obravnavala gradnjo meteorne kanalizacije za območje OPPN mora biti detajlno prikazana rešitev odvoda vseh vrst odpadnih voda iz območja (asfaltiranih parkirišč, povoznih površin ipd.) s priloženimi detajli in definiranim tipom posameznih elementov (peskolovi, ponikovalnice, lovilci olj, čistilna naprava);
- vsi izpusti očiščene padavinske odpadne vode v odvodnike (2 x v jarek in 1x v Vrtojbo) morajo biti predvideni in izvedeni tako, da bo teme cevi pod koto srednje nizke vode; izpustna glava mora biti oblikovana pod naklonom brežine vodotoka in ne sme segati v svetli profil vodotoka, opremljena mora biti s protipovratno zaklopko, na območju iztoka mora biti brežina obvezno protierozijsko zavarovana;
- pri izdelavi projektne dokumentacije vrste PGD za meteorno kanalizacijo morajo biti pridobljeni tako projektni pogoji kot soglasje MOP – Agencije RS za okolje, Urada za upravljanje z vodami;
- območje OPPN mora biti obvezno priklopljeno na javni kanalizacijski sistem; individualno odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda znotraj območja OPPN s posameznimi izpusti v vodotok ali na parcelo, s ponikanjem, ni dovoljeno;

- zaradi nemotene izvedbe faze 1 lahko graditelji individualnih objektov začasno opremijo objekte z nepretočnimi greznicami, ki bodo kasneje priključene na javno kanalizacijsko mrežo;
 - pri izdelavi projektne dokumentacije vrste PGD za meteorno kanalizacijo ter za morebitno gradnjo začasne skupinske čistilne naprave si mora investitor pridobiti projektne pogoje in soglasje MOP – Agencije RS za okolje, Urada za upravljanje z vodami;
 - zaradi etapnosti izvedbe OPPN je nujno, da se kanalizacijski sistem območja za odvajanje komunalnih odpadnih voda in meteorne odpadne vode že v začetku dimenzionira tako, da bo možno priključevanje tudi vseh kasnejših faz gradnje;
- (12) V kolikor bo v okviru izgradnje gospodarske javne infrastrukture predvideno prečkanje vodotokov, je pri izdelavi projektne dokumentacije vrste PGD potrebno upoštevati tudi naslednje:

- za vse ranjene brežine, nastale kot posledica strojnih izkopov, je potrebno po končanih delih predvideti ustrezno utrditev in zatravitev, da ne bo prišlo ob deževjih do erozije in drsenja terena;
- obdelani in ustrezno prikazani morajo biti vsi ukrepi, s katerimi bodo preprečeni škodljivi vplivi na stanje voda in vodni režim, poplavno varnost območja in okolice;
- pri izbiri trase komunalnih vodov je potrebno predvideti čim manjše število prečkanj vodotokov;
- z gradnjo se v nobenem primeru ne sme zmanjšati svetlega profila vodotoka, kar mora biti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja prikazano in detajlno obdelano;
- gradnja jaškov v strugi in brežini vodotoka ni dovoljena; vsi nadzemni objekti (drogovi in ostale gradnje) morajo biti odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je od zgornjega roba brežine, minimalno 5 m; vse odmike je treba prikazati in ustrezno označiti (kotirati) v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja;
- križanje komunalnih vodov z vodotoki je potrebno projektirati na način, da ne bo v nobenem primeru moten odtok voda in ne bo zmanjšana prevodna sposobnost struge vodotoka; prečkanje čez vodotok mora biti projektno ustrezno obdelano; projektna dokumentacija mora vsebovati: opis križanja, prikaz križanja v pregledni situaciji M 1:5000, geodetski posnetek struge vodotoka na območju križanja z vrisanim komunalnim vodom v ustreznem merilu, prečni profil vodotoka na območju križanja z vrisanim prečkanjem v ustreznem merilu, detajl prečkanja z zavarovanjem struge v območju križanja;
- teme komunalnih vodov mora biti minimalno 1 m pod dnom urejenih vodotokov oz. minimalno 1,5 m pod dnom nezavarovanih vodotokov; v območju prečkanja vodotokov je potrebno predvideti ustrezno (tako po obsegu kakor tudi po načinu) protierozijsko zaščito struge vodotoka; v primeru, da bo prečkanje nad vodotokom v stacionaži mostne konstrukcije, mora biti komunalni vod vgrajen v ali ob mostno konstrukcijo in v nobenem primeru ne sme zmanjševati pretočnega profila mostu.
- za vse posege mora investitor za izdelavo projektne dokumentacije vrste PGD pridobiti projektne pogoje in soglasje MOP – Agencije RS za okolje, Urada za upravljanje z vodami.

(13) Pri izdelavi projektne dokumentacije vrste PGD mora biti upoštevano, da so na vodnem in priobalnem zemljišču prepovedani vsi posegi in vse gradnje, razen z zakonom o vodah ZV-1 določene izjeme.

8. člen (prometna ureditev)

(1) Ceste so zasnovane skladno z arhitekturno zasnovo in postavitvijo objektov. Število cest na kompleksu je od I-IV, ostalo so odcepi do posameznih objektov. Odceпов je sedem.

(2) Cesta I, ki povezuje zasnovano cesto v Staro Goro in obstoječo cesto v Mandrijo je krožna cesta za dvosmerni promet, širine 5 m, z enostranskim peš hodnikom širine 1,1 m in bankino na nasprotni strani širine 0,56 m skupaj z dvignjenim betonskim robnikom.

(3) Cesta II ima elemente ceste I in se navezuje na predvideno cesto v Staro Goro. V križišču z Odcepom 3 se nadaljuje do Odcefov 4 in 5 ter nato poteka do križišča Pešpoti z Odcepom 6.

(4) Odcepi so slepi priključki do posameznih objektov, so enotne širine 3,5 m, s peš hodnikom širine 1,1 m in bankino 0,56 m.

(5) Zaradi razgibanosti terena so ceste niveletno deloma v nasipu, deloma v vkopu. Potek Ceste I je prečno na padec terena in je raven, razen med priključkom na predvideno cesto za Staro Goro in Cesto II, kjer je maksimalni podolžni sklon 14,1 %. Cesta II poteka delno prečno na padec terena, od križišča Odcepa 3 do Pešpoti pa poteka po terenskem naklonu do Odcefov 4 in 5, se nato prelomi in delno spusti do križišča s Pešpotjo. Maksimalni podolžni padec je 16,3 %. Vsi Odcepi pa potekajo prečno na naravni padec terena.

(6) Cesta I je v premi do točke T2, in zavije desno s kotom 28°18', ter se v premi priključi na cesto v Mandrijo.

(7) Cesta II je v premi do križišča z Odcepom 3, zavije desno in se nadaljuje v premi do T4, kjer zavije levo pod kotom 54°45' in se v premi nadaljuje do Pešpoti.

(8) Potek Pešpoti je pogojen z mejo obstoječega vojaškega pokopališča iz prve svetovne vojne, zato sta vstavljena dva horizontalna loma z minimalnimi elementi. Pešpot je namenjena pešcem in urgentnim vozilom.

(9) Elementi cest so dimenzionirani glede na predpisane maksimalno dovoljene hitrosti v naseljih.

(10) Na vse dovozne poti iz obeh smeri, se mora namestiti prometni znak prepoved parkiranja in ustavljanja, s podnapisom Intervencijska dovozna pot. Najmanjša dimenzija table podnapisa je 210 mm x 594 mm.

(11) Predvideno pešpot mimo vojaškega pokopališča se uredi tako, da je v najnujnejšem primeru mogoče po tej poti voziti tudi s tovornim vozilom, oziroma da bo omogočen krožni promet. Na obeh konceh poti se lahko namestijo zapornice ali zaporni količki, vendar tako, da jih bo mogoče odpreti s ključem za nadtalne hidrante po DIN 3223 (obešanke so dovoljene le če premer zatiča ne presega 5 cm). Pešpot naj bo minimalno utrjena na osno obremenitev 10 ton. Pešpot po vsej dolžini in 1 m na vsako stran ne sme imeti nobene ovire do višine 3,5 m.

9. člen

(fekalna in meteorna kanalizacija ter vodnogospodarske ureditve)

(1) Na območju načrta je predvidena ureditev ločene fekalne kanalizacije z zbirnim kanalom, ki poteka vzporedno z začetnim jarkom Vrtojbe. Nanj se bodo navezovali posamezni kanali, ki bodo zbirali in odvajali komunalno odpadno vodo znotraj obravnavanega območja. Kanali bodo gravitacijski, izjema je le skrajni jugovzhodni del območja, kjer bo potrebno zaradi neugodne konfiguracije terena zgraditi črpališče za prečrpavanje komunalnih odpadnih vod preko slemena v gravitacijski del omrežja. Nadzemne etaže posameznih objektov se na kanalizacijsko omrežje priključujejo gravitacijsko, kletne etaže pa preko črpališč. Zbirni kanal bo predstavljal podaljšek kanala RD, s pomočjo katerega se komunalne odpadne vode Rožne Doline in Pikola navezujejo na kanalizacijski sistem Šempetra in Vrtojbe. Funkcionalnost predlaganega sistema odvodnje bo dosežena z izgradnjo podaljška kanala RD od Pikola, kjer se sedaj končuje, do območja OPPN. V primeru etapne izgradnje je možno do izgradnje podaljška kanala RD urediti tudi čiščenje komunalnih odpadnih voda na začasni čistilni napravi, locirani ob Vrtojbi, neposredno ob predvideni dostopni poti na center za ravnanje z odpadki.

(2) Na odseku, kjer poteka zbirni kanal v petmetrskem pasu priobalnih zemljišč, je potrebno istočasno z gradnjo zbirnega kanala izvesti tudi hišne priključke za posamezne

uporabnike, ki se zaključijo izven petmetrskega pasu priobalnih zemljišč s hišnimi priključnimi jaški.

(3) Na območju lokacijskega načrta je predvidena ureditev ločene meteorne kanalizacije, pri čemer se ohrani obstoječo razporeditev in smeri odtoka. Posamezni kanali se neposredno ali posredno stekajo v Vrtojbo, s skrajnega SV dela območja pa v Panovec. Padavinske vode z jugovzhodnega, južnega in jugozahodnega dela se stekajo v levi pritok Vrtojbe. Vpliv povečanega odtoka meteornih voda na recipiente ter vpliv pozidave na povečanje pretokov in poplavno varnost je minimalen oziroma zanemarljiv.

(4) Izpustna mesta v posamezne odvodnike se protierozijsko zaščitijo. Priključevanje meteorne vode na meteorno kanalizacijo se uredi preko ustrezno dimenzioniranih peskolovov, vode s parkirišč pa tudi preko separatorjev ogljikovodikov. Priključki na kanalizacijsko omrežje so gravitacijski, izjema so le meteorne vode iz kletnih etaž, ki se na omrežje navezujejo preko črpališč.

(5) Na odseku znotraj območja OPPN je potrebno strugo Vrtojbe regulirati na visoke vode stoletne povratne dobe, pri čemer je potrebno pri dimenzioniranju upoštevati povečane odtočne količine zaradi predvidene pozidave. Regulacija se izvede skladno s strokovno podlago Ureditev Vrtojbe na območju LN Parkovšče, (št. S-407/07, Hydrotech d.o.o. Nova Gorica) in sega do predvidenega prepusta pod novo cesto do centra za ravnanje z odpadki. Ureditev prepusta in regulacija levega pritoka Vrtojbe je predmet projekta ceste na smetišče.

10. člen (vodovod)

(1) Za potrebe nove pozidave se na območju zgradi novo zankasto vodovodno omrežje, ki bo služilo tako zagotavljanju sanitarne, kot tudi požarne vode. Na obstoječ vodovod se bo navezalo na štirih mestih, v novi cesti do centra za ravnanje z odpadki, v cesti proti šoli in dvakrat ob šoli. Novo omrežje bo potekalo v cestnih površinah. Nanj bodo vezani hišni priključki in nadzemni hidranti. Zaradi povečane porabe sanitarne vode in zagotavljanja zadostnih količin požarne vode ob ustreznih tlačnih razmerah, je potrebno izvesti naslednje ukrepe:

- povečati dimenzije vodovoda od Merkurja v Rožni Dolini do odcepa proti črpališču Stara Gora na DN150;
- povečati kapaciteto črpališča Stara Gora z ustreznimi črpalkami;
- zgraditi nov tlačni vod dimenzije DN150 od odcepa k črpališču do območja OPPN.

(2) V primeru etapnosti izvedbe je mogoče v prvi etapi, ki zajema 25 stanovanjskih objektov, sanitarno vodo zagotavljati iz obstoječega vodovodnega omrežja brez rekonstrukcij črpališča in vodovodnih odsekov izven območja OPPN. V takem primeru se za potrebe požarne varnosti objektov prve etape zgradi vodna akumulacija volumna 72 m³, ki bo omogočala napajanje gasilskega vozila.

11. člen (elektroenergetski in TK vodi)

(1) V dogovoru z Elektro Primorska, DE Gorica je potrebno položiti novi 20 kV kablovod iz obstoječe TP Odlagalništvo Stara Gora do nove TP Parkovšče 1, ki bo locirana v centru zazidalnega kompleksa. Novi 20 kV kablovod bo potekal vzporedno z novo dovodno cesto do centra za ravnanje z odpadki in v pločniku Ceste I do nove TP Parkovšče 1. Na zahtevo Elektro Primorska, DE Gorica se bo v prvi fazi 20 kV kablovod podaljšal do obstoječe jamborske TP Ajševica-vrh. Po demontaži obstoječe TP Ajševica-vrh je predvidena izgradnja nove kableske TP Parkovšče 2, ki se bo vzankala do obstoječe TP Ajševica.

(2) Pred demontažo obstoječega 20 kV daljnovoda je potrebno izdelati 20 kV spojko na obstoječem 20 kV kablu za obstoječo TP Ajševica V.P. in kabel podaljšati ob cesti IV do nove TP Parkovšče 1. Po izgradnji nadomestnega 20 kV omrežja se lahko demontira obstoječi 20 kV daljnovod med TP Rožna Dolina Grad in TP Ajševica-vrh in omogoči novogradnjo na zazidalnem kompleksu Parkovšče.

(3) Za potrebe 20 kV kbV razvoda se bo zgradila VN kabelska kanalizacija s stremi stigmafleks cevmi $\square 110$ mm, ki bo potekala od obstoječe TP Odlagališče Stara Gora, vzdolž novo predvidene ceste do predvidene nove TP Parkovšče 1 in obstoječe TP Ajševica-vrh. Na mestih, kjer se kabelska kanalizacija lomi, se predvidi izgradnja kabelskih jaškov dimenzije 1,5 x 1,5 x 1,6 m gl., na ravnih razdaljah pa se predvidi izgradnja vmesnih kabelskih jaškov dimenzije 1,0 x 1,5 x 1,0 m gl.

(4) Za priklop nadomestnega 20 kV kablovoda med obstoječo TP Odlagališče Stara Gora in novo TP Parkovšče 1 se predvidi nova 20 kV celica v TP Odlagališče Stara Gora. V dogovoru z Elektro Primorska, DE Gorica je potrebno pred demontažo obstoječe TP Ajševica-vrh zgraditi nadomestno kabelsko TP Parkovšče 2 (predvidoma v drugi fazi izgradnje). V prvi fazi izgradnje je za potrebe napajanja zazidalnega kompleksa Parkovšče potrebno zgraditi novo TP Parkovšče 1 20/0,4kV max. 1 x 630 kVA tip IMP-3, ki bo locirana v bližini vojaškega pokopališča ob cesti I in predvidenem parkirišču.

(5) Predvidi se izgradnja NN kabelskega omrežja za potrebe napajanja posameznih stanovanjskih hiš. Posamezna skupina hiš se bo napajala iz novo predvidenih razdelilnih kabelskih omar, ki bodo locirane glede na raspored stanovanjskih hiš. Napajane bodo iz novo predvidene transformatorske postaje TP Parkovšče1 in bodo med sabo v sklopu povezane po sistemu šivanja.

(6) Predvidi se izvedba javne razsvetljave primarnih in sekundarnih ulic. Javna razsvetljava se bo prižigala in napajala iz JR polja v novi TP Parkovšče 1.

(7) Za potrebe telekomunikacijskega omrežja je predvidena izgradnja kabelske kanalizacije s cevmi stigmafleks 2 x $\square 110$ mm za glavni razvod med TKO omarami in cevmi stigmafleks 1 x $\square 40$ mm za TK priključke posameznih stanovanjskih hiš. Predvidijo se TKO omare prosto stoječe inox izvedbe na betonskem podstavku za kapaciteto do 100 parov. Pred vsako predvideno TK omaro in na mestih kjer se TK kanalizacija lomi, je predviden kabelski jašek dimenzije 1,2 x 1,2 x 1,2 globine s pokrovom za težki promet. Lokacija TK jaškov je predvidena v cestišču tik ob pločniku. Pri izdelavi načrtov oziroma nadaljnjih projektnih rešitvah naj se v sklopu predvidene kabelske kanalizacije predvidi izgradnja optičnega omrežja.

(8) Predvidi se izgradnja kabelske kanalizacije za KaTV omrežje. Predvidi se možnost postavitve KaTV sprejemne naprave ob obstoječi zgradbi Želva (bivša osnovna šola) za sprejem KaTV signalov.

12. člen (plinovod)

Za potrebe OPPN je predviden razvod zemeljskega plina 350 mbar. Predvidoma se ta razvod priključi na obstoječi razvod 350 mbar zemeljskega plina na Vipavski cesti v Rožni Dolini. Zunanjo plinsko instalacijo bo izvedel koncesionar za plinifikacijo Nove Gorice.

13. člen (odpadki)

Odpadki se zbirajo koncentrirano na kontejnerskih mestih.

14. člen (varovanje okolja in ohranjanje kulturne dediščine)

OPPN zahteva in zagotavlja ukrepe za varovanje okolja, ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo dobrin:

- nizko gostoto zazidave in zato nizko obremenitev okolja;
- energent (plin) za ogrevanje objektov, ki občutno prispeva k zmanjšanju negativnih vplivov na zrak;
- vodenje vseh fekalnih odplak v skupno čistilno napravo, opremljenost vseh javnih prometnih površin za parkiranje z maščobolovilci za čiščenje meteorne vode pred iztokom v meteorno kanalizacijo;
- ekološke otoke za zbiranje odpadkov;

- petmetrski varovalni pas Vrtojbice;
- ohranitev vseh naravnih gozdnih površin znotraj območja OPPN;
- odmik od vojaškega pokopališča iz prve svetovne vojne;
- požarno varnost na območju z zbiralnikom za vodo volumna 72 m³;
- regulacijo vodotoka Vrtojbica, izgradnjo pripadajočega dela fekalne kanalizacijske mreže in celotne pripadajoče meteorne kanalizacije z izlivom v vodotok;
- začasno izgradnjo fekalnih greznic zaprtega tipa (nepretočnih) za posamezne individualne objekte, z obvezo, da se po zgraditvi preostalega dela fekalne kanalizacije s skupinsko čistilno napravo, greznice priključijo na sistem fekalne kanalizacije.

15. člen

(požarna zaščita)

Ukrepi aktivne, pasivne in eksplozijske zaščite glede na potencialne nevarnosti omogočajo hitro gašenje začetnih požarov ter že razvitega požara z zunanjimi hidrantsnimi priključki ob ustrezni pomoči gasilcev. Zasnova varstva pred požarom za obravnavano območje in pripadajoče posamezne objekte je zasnovana na podlagi študije požarne varnosti in smernic/mnenja gasilske brigade.

16. člen

(zaščita tal in vode)

Parkirišča, manipulativne in cestne površine je potrebno izvesti tako, da ni možen iztok škodljivih tekočin v podtalje. Mešanice olj iz lovilcev olj je potrebno zbirati ločeno in predajati pooblaščenim organizaciji. Na območju bo organiziran reden odvoz komunalnih odpadkov.

17. člen

(načrt parcelacije)

Območje je dovoljeno parcelirati v skladu z načrtom parcelacije, ki je sestavni del OPPN v kartografskem delu, grafična priloga št. 3.

18. člen

(etapnost izvedbe prostorske ureditve)

Načrt je mogoče izvesti po zaključenih etapah. Prvo etapo izgradnje predstavlja skupina individualnih hiš na vzhodnem delu območja OPPN. Komunalno opremo tega dela območja je možno izvesti neodvisno od komunalnega opremljanja preostalega dela območja OPPN. Drugo etapo izgradnje predstavlja osrednji del območja, tretjo in četrto etapo pa predstavljata ves vzhodni in južni del območja.

19. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) V času veljavnosti OPPN je možno novozgrajenim hišam izvesti tudi prizidave, nadzidave, rekonstrukcije in spremembo namembnosti ali rabe v okviru določil OPPN.

(2) Možne so vse oblike gradnje (novogradnja, rekonstrukcija, dozidava, nadzidava, sprememba namembnosti ali rabe...) v okviru določil ZGO-1 in dogovora z lastniki parcel. Skladno s potrebami in prostorskimi možnostmi ter v dogovoru z lastniki parcel je možno zgraditi javne dostope do objektov (javnih ali zasebnih).

20. člen

OPPN je stalno na vpogled na oddelku za okolje in prostor pri Mestni občini Nova Gorica.

21. člen

Ta odlok se objavi v uradnih objavah - Uradni list Republike Slovenije in začne veljati petnajsti dan po objavi.

Številka: 350-05-1/01
Nova Gorica, 18. december 2007

Darinka Kozinc
PODŽUPANJA