



Številka: 350-12/00
Datum: 22. junij 2005

Na podlagi drugega odstavka 31. člena zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 in 8/03-popravek) zavzema Oddelek za okolje in prostor

STALIŠČE

o pripombah in predlogih, danih v času javne razgrnitve predloga sprememb in dopolnitev odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na mestnem območju Nove Gorice

Predlog sprememb in dopolnitev odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na mestnem območju Nove Gorice je bil javno razgrnjen v času od 05.04.2005 do 19.05.2005. V tem času so bile izvedene tudi javne obravnave na sedežih krajevnih skupnosti. V času javne razgrnitve so bile dane pripombe in predlogi. Posebno pozornost smo namenili pripombam arhitekturne stroke, ki ne nastopa kot soglasodajalec na tako občutljivem področju kot je urejanje prostora. Pripombe stroke so bile obsežne in kompleksne, zato smo z lokalno predstavniško skupino Zbornice za arhitekturo in prostor celovito uskladili predlog odloka, zlasti vse tiste vsebine, ki se nanašajo na oblikovanje gradenj in prostorskih ureditev ter posebne določbe in merila za posege v posameznih urejevalnih enotah. O posameznih pripombah in predlogih oddelek za okolje in prostor zavzema stališča:

Mestne storitve, javno podjetje za urejanje mesta, d.o.o.

Predlaga spremembo drugega odstavka 22. člena. Male oglasne panoje velikosti 1,4 x 2,0 m naj se izloči iz določila, ki dovoljuje nameščanje panojev za oglaševanje le kot arhitekturne kompozicijske sestavine stavb ter zidov tehničnih objektov.

Predloga se zaradi prostorsko oblikovnih razlogov ne upošteva.

Goriško društvo za kakovost bivanja

Predlaga dopolnitev 23. člena, oblikovanje gradenj. Vsak objekt naj ima zagotovljen prostor za druženje v smislu zelenice ali igrišča.

Predlog je že upoštevan z določili o najmanjšem zahtevanem faktorju zelenega javnega prostora.

Predlaga dopolnitev 23.člena, oblikovanje gradenj. Vsaka nova večstanovanjska zgradba naj ima zagotovljeno igrišče.

Predlog je že upoštevan z določili o najmanjšem zahtevanem faktorju zelenega javnega prostora.

Predlaga dopolnitev 23. člena, oblikovanje gradenj. Vsi prostori naj imajo zagotovljen dostop za invalide z dovolj blagimi strminami.

Dopolnitev ni potrebna. Dostopnost je invalidom zagotovljena že z zakonom.

Predlaga dopolnitev 25. člena, infrastrukturna oprema stavb. Zagotovi naj se zadostno število zbiralnikov za kosovni odpad.

Pripombe ni mogoče upoštevati. To ureja odlok o smetarski službi in zbiranju odpadkov.

Predlaga dopolnitev 26. člena, priključki na cestno omrežje. Prehodi za pešce in kolesarje morajo biti gladki in v obliki črke S zaradi zmanjšanja hitrosti.

Pripombe ni mogoče upoštevati. To urejajo predpisi o cestnem prometu.

Predlaga dopolnitev 27. člena, parkirna in garažna mesta. Oskrba poslovnih objektov naj ne bo izvedena preko vozišč ali parkirišč.

Pripombe ni mogoče upoštevati. To urejajo predpisi o cestnem prometu.

Predlaga dopolnitev 28. člena, število parkirnih mest. Ob objektih naj bo zahtevano zagotavljanje parkirnih mest za kolesarje.

Pripomba se upošteva.

NASELJE KROMBERK

Final d.d. Nova Gorica

Predlaga, naj se gradbena linija ob Kromberški vpadnici zoži z 12 m na 8 m.

Pripomba se smiselno upošteva.

Meblo Holding d.o.o.

Predlaga spremembo določil v urejevalni enoti KR 4.4. Odmik od kanala Koren naj se zmanjša, saj je gradnja že sedaj bliže vodotoku, gradbena linija tudi omejuje gradnjo parkirnih površin.

Pripomba se ne upošteva. Odmik od vodotokov je določen z zakonom o vodah, ki tudi določa, katere gradnje so dopustne v varovalnem pasu vodotoka.

Predlaga spremembo določil v urejevalni enoti KR 4.4. Faktor neto zazidanosti gradbene parcele 0,5 je prenizek, saj je že dosežen, faktor zelenih površin pa previsok, saj je tudi že presežen. V obeh primerih bi adaptacije obstoječih objektov pomenile rušitve objektov.

Pripomba se ne upošteva. Kjer je faktor zazidanosti gradbene parcele že dosežen, se ga ne sme povečevati, vendar se lahko vse obstoječe objekte obnavlja v okviru že doseženega faktorja izkoriščenosti parcele. Enako velja za faktor zelenih površin.

Če se faktor zelenih površin ne nanaša na gradbeno parcelo, temveč na celo enoto, je potrebno vzpostaviti javne zelene površine in obveznosti plačevanja nadomestila tistih lastnikov parcel, ki imajo faktor manjši od 0,2.

Pripomba se ne upošteva, faktor zelenih površin je vezan na gradbeno parcelo.

Odlok zmanjšuje vrednost nepremičnin, zato mora predvideti določevanje upravičenosti ter postopek za plačilo odškodnine lastnikom.

Pripomba se ne upošteva. Odlok v ničemer ne zmanjšuje vrednosti nepremičnin.

Krajevna skupnost Kromberk

Za urejevalne enote KR 1.1, KR1.2, KR 1.4, KR 1.8, KR 1.9, KR 2.9, KR 2.10, KR 2.11, KR 3.2, LO1, LO2 predlaga minimalno velikost gradbene parcele 1000 m², praviloma 2000 m², za območje Fajdigovšča in Bonetovšča pa minimalno 2000 m².

Predlog se upošteva, razen za območje Fajdigovšče in Bonetovšče, kjer bo velikost gradbenih parcel določil lokacijski načrt.

Za urejevalne enote KR 1.1, KR1.2, KR 1.4, KR 1.8, KR 1.9, KR 2.9, KR 2.10, KR 2.11, KR 3.2, LO1, LO2 predlaga enoten faktor zazidanosti 0,15, enoten faktor zelenih površin 0,6, enoten faktor izrabe gradbene parcele 0,3 ter največjo višino gradnje P+1.

Pripomba se ne upošteva. Faktorji so diferencirano določeni po kriterijih stroke.

Na meji prostorskih enot KR 2.5, KR 2.6, KR 2.7 naj se zagotovi zelene varovalne pasove, ohrani naj se varovane hraste na območju Boršta ter tam planira otroško igrišče in peš pot proti Škabrijelu.

Pripomba se delno upošteva v tistih elementih, ki jih lahko zagotavljajo PUP, ne more se pa v tistih elementih, ki jih ureja prostorski plan.

Za vsa nova naselja naj se zagotovi nove dovozne poti ter javno infrastrukturo.
Pripombe ni mogoče upoštevati, saj predlagano ni predmet obravnavanega dokumenta, temveč programa komunalnega opremljanja območja.

V prostorski enoti KR 2.4 naj nepozidane stavbne površine ostanejo zelene, za javne namene.

Pripombe ni mogoče upoštevati. Namenske rabe zemljišč ne določa PUP temveč prostorski plan občine.

V prostorskih enotah KR 4.1, KR 4.2, KR 4.3, KR 4.5, KR 4.6, KR 4.7 naj veljajo enotni faktorji FZ 0,4, Z 0,3, FP 4,0.

Pripomba se ne upošteva. Faktorji so diferencirano določeni po kriterijih stroke.

Ilijaš Tomi

V prostorski enoti KR 3.2 predlaga določila: tip enote: mestne stavbe, FZ 0,5, Z 0,1, FI 1,3, največja višina P+2, gradbena linija: odkmik od Kromberške vpadnice 6m.

Pripomba se večinoma upošteva, razen pri faktorju zelenih površin, ki je 0,2.

Primc Franko

V prostorski enoti KR 2.14 (op: sedaj KR 2.12) naj bo omogočena izgradnja kolesarnic na delu območja obstoječih parkirnih prostorov.

Izgradnja kolesarnic ni onemogočena. Za vsako območje je predviden faktor zazidanosti gradbene parcele, do katerega je mogoče zemljišče izkoristiti. Ali v konkretnem primeru faktor omogoča še dodatno gradnjo, je potrebno ugotoviti z izračunom. Hkrati pa mora gradnja biti omogočena tudi z urbanističnim tipom predvidene gradnje. Obravnavana prostorska enota omogoča sledečo izrabo prostora FZ 0,3, Z 0,4, FI 1,2.

Komel Jernej

Prostorska enota KR 1.8 (op: sedaj KR 1.7) naj ima sledeča določila: minimalna velikost gradbene parcele 2000 m², FZ 0,15, Z 0,5, FI 0,3, višina P+1.

Pripomba se ne upošteva, saj je na območju Fajdigovšča v izdelavi lokacijski načrt, ki bo določil pravila gradnje.

Krajani Bonetovšča in Fajdigovšča

Več pripomb, ki pa jih ni mogoče upoštevati, saj niso predmet razgrnjenega dokumenta, temveč se nanašajo bodisi na prostorski plan občine, bodisi na lokacijski načrt v izdelavi, s katerim se bo območje urejalo.

NASELJE NOVA GORICA

Cej Valter, stanovalci ulice Ledine

Stanovalci se ne strinjajo z gradnjo objektov v urejevalni enoti NG 2.3, ki so višji od obstoječih vrstnih hiš na ulici Ledine, z urbanističnim tipom mestne hiše, predvidenim za omenjeno enoto ter opozarjajo na požarno varnost obstoječih objektov.

Pripomba se ne upošteva. Območje zazidave ob Prvomajski ulici, ki je ena glavnih mestnih ulic, zahteva racionalno mestno izrabo, zato tudi večjo gostoto kot v zaledju.

Evgen Mugerli, Stanovanjski sklad MONG

V urejevalni enoti NG 2.6 predlaga povečavo faktorja FI ter dopolnitev dejavnosti s stanovanji.

Pripomba se ne upošteva. Gre za zaključen in izoblikovan mestni prostor, ki predlagane dodatne obremenitve brez škode ne prenese niti programsko niti fizično.

Prebivalci Kromberške ceste, Ceste 25.junija, Vojkove ceste 101-107

V urejevalni enoti NG 11.1 naj se urbanistični tip spremeni iz vrstne v stanovanjske hiše v urbanem okolju.

Pripomba se upošteva.

V urejevalni enoti NG 11.1 naj se doda določilo o največji višini P.

Pripomba se ne upošteva.

V urejevalni enoti NG 11.3 predlagajo spremembo faktorjev zazidave ter omejitev višine.

Pripomba se upošteva le delno.

V urejevalni enoti NG 11.4 predlagajo spremembo urbanističnega tipa v stanovanjske hiše v urbanem okolju, omejitev višine, spremembo faktorjev gradnje ter predlagajo pogojevanje gradenj s predhodno ureditvijo križišča pri Hrastu.

Pripomba se upošteva le delno.

V urejevalni enoti NG 11.6 predlagajo spremembo faktorja FI, omejitev višine, gradnjo parkirišča na južni strani enote ter pogojevanje gradnje s predhodno ureditvijo križišča pri Hrastu.

Pripomba se upošteva le delno.

V urejevalni enoti NG 11.7 predlagajo spremembo faktorjev ter graditev parkirišč in vhodov v hale z južne strani, pomik Vodovodne proti jugu, postavitve protihrupnih ograj in zasaditev zelenega pasu ob Vodovodni.

Pripomba se ne upošteva.

Projekt d.d. Nova Gorica

V urejevalni enoti NG 11.4 naj se ohranijo določila iz prejšnjih prostorskih ureditvenih pogojev za to območje, saj so na upravni enoti pričeli postopek za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Pripomba se ne upošteva. Za že začete upravne postopke spremembe ne veljajo.

Peršolja Darjo

V prostorski enoti NG 11.4 naj bo tip enote stanovanjske hiše v urbanem okolju, izgradnjo naj se pogojuje s predhodno ureditvijo rekonstrukcijo križišča pri Hrastu.

Pripomba se upošteva le delno.

V prostorska enota 11.6 naj se na zahodnem delu enote določi tip enote stanovanjske hiše v urbanem okolju, največja višina naj bo P.

Pripomba se upošteva le delno.

V prostorski enoti NG 11.7 naj bo FP 4.0, gradnja naj bo dovoljena le če so parkirna mesta in vhodi v hale z južne strani objektov, Vodovodna pot naj se premakne proti jugu, zagotavlja naj protihrupne ukrepe, severno od Vodovodne poti naj se postavijo protihrupne ograje ter zasadi zelenje.

Pripomba se ne upošteva.

Urbana d.o.o.

V prostorski enoti NG 11.3 naj faktorji ostanejo enaki ali se povečajo.

Pripomba se upošteva, doda pa se omejitev višine P+2.

NASELJE ROŽNA DOLINA

KS Rožna dolina

Predlaga spremembo meje med naselji Stara Gora in Rožna dolina.

Pripomba se upošteva.

Jože Pahor

Predlaga, da se varovanja in omejitve v prostorski enoti RD 1.12 (op: sedaj RD 1.10) spremenijo tako, da se zmanjša priobalni pas Vrtojbe ter predvidi dostop do parcele št. 432 in 229/3.

Pripomba se delno upošteva. Župan je na Ministrstvo za okolje in prostor že podal predlog za zmanjšanje varovalnega pasu Vrtojbe od 15 na 5 metrov. Predlagane dostopnosti na parcelo akt v sprejemanju ne more zagotoviti.

Avtomagazin, Dušan Kosmina

Predlaga zmanjšanje faktorja zelenih površin.

Pripomba se ne upošteva.

Durcik Vladimir, Durcik Damjan

Predlagata zmanjšanje priobalnega pasu Vrtojbe, spremembo tipa prostorske enote v mestne stavbe, zmanjšanje faktorja zelenih površin ter ukinitvev poplavnega območja.

Pripomba se delno upošteva, predlagan je tip enote mestne stavbe, faktor zelenih površin se zmanjša, Ministrstvu za okolje in prostor je že bil podan predlog za zmanjšanje varovalnega pasu Vrtojbe od 15 na 5 metrov. Poplavna območja vodotokov so obvezna usmeritev Ministrstva za okolje in prostor in smo jih dolžni upoštevati v občinskih prostorskih aktih. Pogoje gradnje na takih območjih določa Zakon o vodah.

Investbiro Projektiva d.o.o. Koper

Predlaga zmanjšanje priobalnega pasu Vrtojbe ter ukinitvev poplavnega območja.

Ministrstvu za okolje in prostor je že bil podan predlog za zmanjšanje varovalnega pasu Vrtojbe od 15 na 5 metrov. Poplavna območja vodotokov so obvezna usmeritev Ministrstva za okolje in prostor in smo jih dolžni upoštevati v občinskih prostorskih aktih. Pogoje gradnje na takih območjih določa Zakon o vodah.

Ubi studio d.o.o

V prostorski enoti RD 1.1 predlaga tip enote mestne stavbe ter povečanje faktorja izrabe gradbene parcele z 0,6 na 1,2.

Pripomba se delno upošteva.

NASELJE SOLKAN

Goriški muzej, Malnič Andrej

V urejevalni enoti SO 6.9 naj se dovoli gradnja novih objektov.

Pripomba se upošteva.

Kozinc Darinka, KS Solkan:

Predlaga ukinitvev oziroma prilagoditev faktorjev obstoječim razmeram, predvsem gostejši pozidavi Solkana.

Pripomba se delno upošteva.

Izraz za tip trške hiše naj se zamenja z izrazom hiše v nizu.

Pripomba se smiselno upošteva, izraz trške hiše se zamenja z izrazom obulične stavbe.

Predlaga opustitev pogojevanja poenotenih sprememb za vrstne hiše.

Pripomba se upošteva.

Predlaga opustitev navodil glede oblikovanja gradenj, na primer smer slemena.

Pripomba se upošteva.

Predlaga vključitev parcele št. 864/8 k.o. Solkan v urejevalno enoto pokopališča.
Pripomba se upošteva.

Predlaga spremembo načina urejanja na območju lokacijskega načrta Staro jedro Solkana in sicer naj bi se območje urejalo s PUP.
Pripombe ni mogoče upoštevati. Način urejanja je določen s prostorskim planom.

Predlaga, naj bo v urejevalni enoti SO 1.2 prepovedano izkoriščanje kamna in peska.
Pripomba se upošteva.

Predlaga, naj se na območju urejevalne enote SO 1.4 predpiše izdelavo LN.
Pripombe ni mogoče upoštevati. Način urejanja je določen s prostorskim planom. Pripomba bo upoštevana pri pripravi novega prostorskega strateškega akta.

Opozarja na neuresničljivost določila o stopnji transparentnosti fasad na objektih kulturne dediščine ter v vsebinsko pestrih območjih urejevalnih enot SO 3.6, SO 3.7 in SO 3.5.
Določilo velja za nove predvidene objekte in ne za obstoječe objekte. Pripombe zato ni mogoče upoštevati.

Predlaga, da se v urejevalni enoti SO 5.6 urbanistični tip hale zamenja z drugim, ustreznjšim tipom.
Pripomba se delno upošteva. Predlagani urbanistični tip hale se dopolni še s tipom mestne stavbe.

Urbanistični tip vrstna hiša v urejevalnih enotah SO 6.5 in SO 6.6 ni ustrezen, zato naj se zamenja.
Pripomba se upošteva. V urejevalnih enotah se določi urbanistični tip stanovanjske hiše v mestnem okolju.

Predlaga dovoljevanje novih gradenj v urejevalni enoti SO 6.9 ter celostno ovrednotenje območja.
Pripomba se upošteva. Dovolji se nove gradnje po predhodno izvedenem arhitekturnem natečaju.

Vidmar Vesna

Predlaga dopolnitev 11. člena v drugi alineji. Na območjih, ki se urejajo z lokacijskimi načrti (lokacijski načrt v sprejemanju), naj se dovoli tudi postavitve medsosedske ograje.
Pripomba se upošteva.

NASELJE VOLČJA DRAGA

Lozej Davorin

Predlaga naj se izloči parcele št. 568/4 in 568/1 iz urejevalne enote VD 2.11 (op: sedaj VD 2.8) ter na njih omogoči gradnjo poslovnih objektov višine P+2.
Pripomba se delno upošteva.

Poligalant d.d. Volčja Draga

Predlaga prerazporeditev območja iz funkcionalne enote Bukovica v funkcionalno enoto Volčja Draga.
Pripomba se upošteva.

Krajevna skupnost Bukovica – Volčja Draga

V prostorski enoti VD 2.11 naj bo dovoljena gradnja javnih objektov.

Pripomba se upošteva.

Območje prostorske enote BU 1.7 naj se prerazporedi med prostorske enote Volčje Drage.

Pripomba se upošteva.

Žižmond Stanislava

Predlaga ureditev poti do parcel št. 262/7, 262/6 ter drugih parcel na tem območju.

Pripombe ni mogoče upoštevati, saj PUP tega ne more zagotoviti.

Gorjup Aleksander

Predlaga, naj se omejitve najmanjše velikosti gradbenih parcel 1000m² odpravi ter naj se dovoli gradnjo tudi na nestavnih zemljiščih.

Pripombe ni mogoče upoštevati.

Arčon Vinko

Predlaga spremembo namembnosti parcel št. 2488/2 in 569/3 iz stavbnega v kmetijsko zemljišče.

Pripombe ni mogoče upoštevati. Namembnost zemljišč je določena s prostorskim planom. Pripombo bo mogoče upoštevati pri pripravi novega prostorskega strateškega akta.

Abramič Jožko

Predlaga spremembo namembnosti parcel št. 2488/1 in 2491/2 iz stavbnega v kmetijsko zemljišče.

Pripombe ni mogoče upoštevati. Namembnost zemljišč je določena s prostorskim planom. Pripombo bo mogoče upoštevati pri pripravi novega prostorskega strateškega akta.

Martinuč Alojz

Želi kupiti večjo površino za obrtno dejavnost.

Pripombe ni mogoče upoštevati.

Keber Vojko

Predlaga spremembo namembnosti parcele št. 568/3 iz stavbnega v kmetijsko zemljišče.

Pripombe ni mogoče upoštevati. Namembnost zemljišč je določena s prostorskim planom. Pripombo bo mogoče upoštevati pri pripravi novega prostorskega strateškega akta.

Pripravila:

Maja Šinigoj, vodja službe za prostor

Niko Jurca
NAČELNIK