



SKUPŠČINA OBČINE NOVA GORICA

Na podlagi 8. člena odloka o začasni ureditvi vprašanj v zvezi s pristojnostmi in sestavo zbora ter z volitvami v zборе Skupščine občine Nova Gorica (Uradno glasilo občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin, št. 1/90 in 4/90) ter 39. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84) je skupščina občine Nova Gorica na skupni seji Družbenopolitičnega zbora, Zbora krajevnih skupnosti in Zbora združenega dela dne 6. julija 1993 sprejela naslednji

ODLOK

O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH
(PUP-IH) ZA POSEGE V PROSTOR NA ŠIR-
ŠEM MESTNEM OBMOČJU NOVE GORICE

I. UVODNA DOLOČILA

1. člen

Prostorski ureditveni pogoji za posege v prostor na širšem mestnem območju Nove Gorice (v nadaljnjem besedilu: pogoji) grobo opisano obravnavajo območje Solkana, Nove Gorice, Kromberka, Lok, Ajševce, Stare Gore, Rožne Doline, Pristave, Šempetra, Vrtojbe in Volčje Drage.

Natančna meja območja je določena v Družbenem planu občine Nova Gorica za obdobje 1985-90, podrobneje je opisana v Katalogu urejevalnih določil in režimov, prikazana pa v kartografskih prilogah odloka v merilu 1:5000.

2. člen

Prostorski ureditveni pogoji za posege v prostor na širšem mestnem območju Nove Gorice so osnova za izvajanje dolgoročnega plana občine Nova Gorica za obdobje 1986-2000 (Uradno glasilo občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin, št. 1/87 in 3/90) in srednjeročnega plana občine Nova Gorica za obdobje 1986-1990 (Uradno glasilo občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin št. 7/87, 3/90 in 1/93).

Z ozirom na to, da za to območje v okviru dolgoročnega plana občine do leta 2000 še ni izdelana urbanistična zasnova, bodo ti pogoji po sprejemu te zasnove po potrebi dopolnjeni in spremenjeni.

3. člen

Ta odlok obravnava:

- območje prostorskih ureditvenih pogojev in vrste posegov v prostor,
- možnost izvedbe posegov v prostor glede na namembnost zemljišč po srednjeročnem in dolgoročnem planu občine z ozirom na njihovo osnovno rabo kakor tudi z ozirom na drugotno rabo in omejitve rabe zaradi varovanja javnih koristi v prostoru,
- varstvo okolja in preprečevanje naravnih nesreč,
- pogoje za gradnjo objektov in druge posege v prostor,
- oblikovanje objektov,
- način komunalnega opremljanja predvidene pozidave,
- merila za parcelacijo zemljišč,
- posebne pogoje za pridobitev lokacijskega dovoljenja in
- veljavnost oz. ukinjanje zazidalnih načrtov oz. prostorsko-izvedbenih načrtov in druga končna določila.

Priročnik pogojev za izvajanje posegov v prostor ter Katalog urejevalnih določil in režimov sta sestavni del tega odloka in se objavita v Uradnem glasilu skupaj s tem odlokom.

Sestavni del tega odloka so tudi grafične priloge, ki jih hrani za varstvo okolja in urejanje prostora pristojni upravni organ in obsegajo:

- karte osnove rabe prostora v merilu 1:5000,
- karte varovanj in omejitev rabe prostora v merilu 1:5000,
- karte urejevalnih enot in režimov v merilu 1:5000.

4. člen

Znotraj širšega mestnega območja prostorski ureditveni pogoji trajno urejajo enote, za katere še niso bili nikdar izdelani zazidalni načrti in enote, za katere so bili zazidalni načrti izdelani, vendar so ti pretežno že realizirani in s sprejemom tega odloka prenehajo veljati.

Poleg tega pa se s prostorskimi ureditvenimi pogoji začasno urejajo tudi tiste enote, za katere v kratkem ni predvidena izdelava prostorsko-izvedbenih načrtov in sicer do njihovega sprejema.

5. člen

Pod pogoji tega odloka so v širšem mestnem območju možni posegi, za katere je potrebno lokacijsko dovoljenje:

- graditev objektov in naprav,
- odstranitev obstoječih objektov in naprav,
- adaptacije objektov, s katerimi se bistveno spreminja zunanost, zmogljivost, velikost ali namen obstoječih objektov,
- postavitev kioskov,
- izkoriščanje rudnin,
- vodnogospodarske ureditve,
- melioracije,
- preurejanje zemljišč za potrebe vodnega gospodarstva, kmetijstva in gozdarstva,
- druga zemeljska dela (odkopavanje in nasipavanje), ki vplivajo na uporabo zemljišč, objektov in naprav v sosesčini,
- urejanje javnih zelenic in nasadov.

Pod pogoji tega odloka so v širšem mestnem območju možni posegi, za katere je potrebna pri-glasitev del:

- tekoča vzdrževalna dela,
- postavitev začasnih objektov, namenjenih prireditvam, za čas trajanja prireditve,
- gradnja oziroma postavitev pomožnih objektov,
- postavitev spominskih plošč ter nagrobnih in drugih obeležij,
- ureditev odjemnih mest za odvoz komunalnih odpadkov.
- postavitev reklamnih objektov (reklamnih panojev in napisov) - ureditev plakatnih mest.

V enotah, za katere v kratkem ni predvidena izdelava prostorsko-izvedbenih načrtov, so do sprejema prostorsko izvedbenih načrtov možni sledeči gradbeni posegi, v kolikor v tekstu Kataloga urejevalnih določil in režimov ni drugače navedeno:

- adaptacija obstoječih objektov,
- povečanje obstoječih stanovanjskih in gospodarskih objektov glede na prostorske možnosti posamezne enote, če je po programskih izhodiščih prostorsko-izvedbenega načrta predvideva stanovanjska namembnost,
- izvedba vseh tistih posegov na obstoječih objektih z nestanovanjsko namembnostjo, ki jih zahtevajo pristojne inšpekcije za zagotovitev minimalnih tehničnih pogojev normalnega obratovanja teh objektov,
- gradnja komunalnih naprav sekundarnega pomena za oskrbo obstoječih objektov v enoti ali v njeni neposredni bližini.

II. POSEGI V PROSTOR GLEDE NA NAMENSKO RABO ZEMLJIŠČ

6. člen

Posegi v prostor so možni le v mejah, ki jih dopušča namembnost (to je predvidena raba) zemljišč po srednjeročnem in dolgoročnem planu občine in sicer tako osnovne kot drugotne oz. omejitve osnove rabe prostora.

Možnosti rabe določenih zemljišč in zato tudi posegov v prostor na teh zemljiščih so opredeljene v zakonih in drugih predpisih.

Na kmetijskih, gozdnih, rudarskih, vodnih in zemljiščih za prometne naprave in druge infrastrukturne objekte so zato načeloma možni le taki posegi, ki služijo razvoju dejavnosti, katerim so ta zemljišča namenjena. Prav tako so na zemljiščih, ki služijo varovanju infrastrukturnih in vodnogospodarskih objektov, naravnih znamenitosti, kulturno zgodovinskih spomenikov, državne meje in drugih pomembnih objektov in ureditev, možni le taki posegi, ki zagotavljajo ohranitev ali izboljšanje razmer, ki so varovanju teh objektov in ureditev potrebne.

Za posege v prostor na takih zemljiščih si mora investitor pridobiti soglasja vseh služb in organov, ki so pristojni za določeno rabo, oz. varovanje zemljišča. Investitor mora v primeru, da zaradi nejasnosti, odstopanj oz. izjem, ki jih določeni predpisi glede rabe zemljišč dopuščajo, o nameravanem posegu v prostor, ki ima za cilj tako možnost izkoristiti, vnaprej doseči dogovor z organi, ki so za določeno rabo zemljišč pristojni.

7. člen

V prostoru so prisotne naslednje rabe:

- naravni rezervati (NR)
- vodna zemljišča (V)
- zemljišča za infrastrukturne objekte (I)
- kmetijska zemljišča (K)
- gozdna zemljišča (G)
- zemljišča za površinsko pridobivanje rudnin (P)
- nerodovitna zemljišča (N) in
- zemljišča za urbano rabo (oz. stavbna zemljišča S)

Rabe prostora so omejene z varovanji obstoječih in načrtovanih

- železniških prog in naprav (V-ŽE, R-ŽE)
- javnih cest (V-CE, R-CE)
- žičnic in vlečnic (V-ŽI, R-ŽI)
- plinovod in naftovod (V-PL, R-PL)
- nadzemnih daljnovodov (V-DV, R-DV)
- koridorjev za brezžične relejne zveze (V-RA, R-RA)
- vodnogospodarskih objektov in ureditev (V-VO, R-VO)

pa tudi z varovanji:

- zalog mineralnih surovin in pogojev za izkop mineralnih surovin z miniranjem (V-RU, R-RU)
- naravnih znamenitosti ter kulturnih in zgodovinskih spomenikov (V-ND in V-KD)
- državne meje (V-DM) ter
- izmeritvenih znamenj in vizirnih linij (V-GE; R-GE)

Osnovna raba zemljišč ter omejitve ter rabe so prikazane na kartah osnovne rabe in kartah varovanj in omejitev v merilu 1:5000, možnosti poseganja na zemljišča z določeno rabo oz. z določenimi omejitvami osnovne rabe pa so opisane v Priročnik pogojev za izvajanje posegov prostor. stor.

III. VARSTVO OKOLJA IN PREPREČEVANJE NARAVNIH NESREČ

8. člen

Posegi v prostor so možni, le kolikor so usklajeni s pogoji varstva okolja, zlasti pa:

- varstva naravne in kulturne dediščine,
- zagotavljanja in varstva ustreznih bivalnih in delovnih pogojev,
- zagotavljanja kakovosti in zaščite pred onesnaževanjem tal, zraka ter površinskih in podtalnih voda ter varstva pred hrupom.

Posegi v prostor so dovoljeni v kolikor ne povzročajo prekoračevanja predpisanih emisijskih in imisijskih vrednosti.

Pristojni občinski upravni organ lahko glede na naravo posega ter značaj lokacije predpiše presojo vpliva posega v prostor na okolje.

9. člen

Kulturna krajina oz. naravna in kulturna dediščina:

Posegi v prostor naj upoštevajo lokalne značilnosti narave in arhitekturne dediščine in naj se jim prilagodijo oz. jih nadgrajujejo in s tem ohranjajo in razvijajo identiteto določenega območja ali naselja.

Med naravnimi danostmi zaslužijo posebno pozornost konfiguracija terena (terase, osamljene kamnite gomile in gradišča), površinske vode, visoka vegetacija (posebno sredi kmetijskih površin) ter vse druge morfološke prvine, ki so na širšem mestnem območju zaradi geoloških razmer bodisi zelo pogoste ali pa izjemne; med značilnostmi dosedanjih posegov v prostor oz. v strukturi, ki jo je ustvaril človek, pa predvsem robovi naselij, oporni in ograjni kamniti zidovi na suho, znamenja, zgradbe na izpostavljenih legah, osamljene zgradbe, obcestni drevoredi... ter vidno območje, oz. neposredna bližina kulturnih in zgodovinskih spomenikov.

Posegi v prostor s takimi prvinami morajo njihove bistvene značilnosti čim manj prizadeti ali okrniti. V tem smislu morajo zato nizkogradbena dela čimbolj ohraniti najbolj značilne primere visoke vegetacije v kmetijskem prostoru, biotope, terasiranja, struge odvodnikov..., visokogradbena dela oz. gradnja stavb pa se prilagoditi prevladujoči etažnosti obstoječih stavb, njihovi legi v odnosu do reliefa ali javne ceste, obliki in kritini njihovih streh, glavnim značilnostim njihovih fasad, kakor tudi načinu ureditve njihove neposredne okolice.

Za posege v prostor na območjih z občinskim odlokom zavarovane naravne in kulturne dediščine si mora investitor pridobiti soglasje Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine Gorica v Novi Gorici, za posege v odprt prostor, ki so graditev, pa mnenje tega zavoda.

10. člen

Osnovni pogoji za bivanje in delo:

Varstvo bivalnih in delovnih pogojev v okolju se pogojuje z zagotavljanjem zadostnega osončenja in naravne osvetlitve bivalnih in delovnih prostorov stavb, s preprečevanjem onesnaževanja

tal, s tem preprečevanjem in omejevanjem emisije hrupa, škodljivih snovi in neprijetnih vonjav v zrak, s preprečevanjem onesnaževanja površinskih in podtalnih voda.

11. člen

Osončenje in osvetlitev:

V okviru obstoječe strnjene pozidave se pogoji osončenja in osvetlitve s posegi v prostor ne smejo bistveno poslabšati, prostori za bivanje novograjenih stanovanjskih objektov na pretežno še ne pozidanem zemljišču pa naj imajo vsaj dve uri osončenja na dan v času med 9. in 15. uro.

12. člen

Ravnanje z odpadki:

Zahteva vključitev v organizirano zbiranje odpadkov, ki nastanejo pri bivanju, delu ali graditvi objektov.

13. člen

Emisija hrupa in snovi v ozračje:

Posegi v prostor so možni le, v kolikor skupna raven, ki je za določeno območje predpisana, ne bo presegla dovoljene ravni. V kolikor iz objektivnih razlogov za nameravani poseg ni možno pridobiti primernejše lokacije, je investitor nivo hrupa dolžan zmanjšati tako, da ne bo presegal dovoljenih ravni. To lahko doseže z aktivnimi protihrupnimi ukrepi oz. z zaščito bivalnih in delovnih prostorov s pasivnimi ukrepi, v kolikor so taki ukrepi smotni.

V primerih, ko je nivo hrupa v okolju že dosegel ali presegel dovoljeno raven, je gradnja objektov, zlasti stanovanjskega značaja ter javnih ustanov dopustna le, če je moč s smiselnimi aktivnimi oz. pasivnimi protihrupnimi ukrepi oz. zaščito zmanjšati raven hrupa v bivalnih in delovnih prostorih tako, da ne presega dovoljenih ravni.

Območja z gosto stanovanjsko pozidavo ter javne ustanove ob železniških progah in regionalnih cestah, je na odsekih, kjer nivo hrupa dosega ali presega dovoljeno raven, potrebno ustrezno zaščititi pred prekomernim hrupom.

Zaradi zaščite okolja pred hrupom in emisijami motornih vozil se javna parkirna mesta lahko uredijo:

- na odmiku vsaj 20 m od bivalnih prostorov šol, vzgojnovarstvenih in zdravstvenih ustanov,
- v novonačrtovanih okoljih na odmiku vsaj 15 m od bivalnih prostorov stanovanjskih objektov,
- v obstoječi stavbni strukturi načeloma ne velja, naj bo odmik od bivalnih prostorov stanovanjskih objektov vsaj 15 m, vendar je odmik dopustno prilagajati možnostim, ki jih prostor dopušča.

Navedeni minimalni odmiki so merodajni v primerih, ko so parkirna mesta na istem nivoju kot bivalni prostori, v primeru nivojskih razlik se minimalni odmik lahko ustrezno zmanjša.

14. člen

Vode:

Varstvo voda pomeni varstvo podtalnice in površinskih (tekočih in stoječih) voda pred one-

snaževanjem z vsemi tistimi nevarnimi in škodljivimi snovmi in energijo, ki bi v prekomerni koncentraciji lahko vplivala na poslabšanje kakovosti in prekomerno segrevanje voda.

Kakovost voda ogrožajo predvsem tisti posegi v prostor, ki služijo skladiščenju in pretakanju tekočih goriv in nevarnih tekočin ter zbiranje, shranjevanje in odvajanje odpadkov.

Skladišča tekočih goriv in nevarnih snovi morajo biti zato zgrajena tako, da ne more priti do izliva le-teh v direktno podtalje ali v odvodnike oz. v kanalizacijo.

Odvodni sistemi za padavinske vode s tistih prometnih površin, kjer je večja nevarnost razlivanja tekočih goriv ali drugih nevarnih tekočin, morajo zato obsegati ustrezne lovilne naprave za zajem različnih tekočin, da se s tem prepreči odtok teh tekočin v odvodnike.

Na varovalnem območju vodnih virov mora ta sistem izpolnjevati še posebne pogoje, ki jih predpisujejo odloki o zavarovanju teh virov.

Fekalne vode, in druge odpadne vode (tehnološke) morajo biti odvajane v odvodne kanalizacijske sisteme, ki morajo poleg zbiralnega in prenosnega omrežja obsegati tudi naprave za ustrezno čiščenje voda pred izlitjem v odvodnike. Zaradi zagotavljanja potrebnih pogojev za nemoteno delovanje teh naprav morajo biti posebej onesnažene (tehnološke) odpadne vode pred izpustom v sistem nevtralizirane oz. predčiščene do tiste mere, ki jih sistem dopušča.

Gnojevk in gnojnic iz hlevov in farm ni dopustno priključevati na kanalizacijski sistem.

V ta namen je potrebno urediti ustrezne nepropustne gnojne jame ali lagune ter po ustreznem tretiranju odvoz na kmetijske površine.

Kjer odvodnih sistemov še ni, oz. njihova izgradnja kratkoročno ni predvidena, je potrebno odplake voditi na manjše naprave za delno ali popolno biološko čiščenje.

15. člen

Naravne katastrofe in požari:

Varstvo pred naravnimi katastrofami mora upoštevati zlasti nevarnost potresov in poplav. Z ozirom na to, da je širše mestno območje seizmično močno ogroženo, saj spada pretežno v VIII. razred ogroženosti, se je zaradi preprečevanja škod, bi nastale s potresom ali pa prekomernih stroškov, ki bi nastali zaradi preventivnih ukrepov, pri gradnji visokogradbenih objektov potrebno izogniti - če za to ni posebej utemeljenih razlogov - nehomogenih, nasutih in nasploh nestabilnih zemljišč na območju VIII. in IX. seizmičnega razreda, sicer pa je potrebno gradnjo takih objektov na takih zemljiščih prilagoditi terenskim razmeram vsaj po številu etaž in obliki tlorisa.

Tudi varstvo pred poplavami zahteva, da se gradnja visokogradbenih objektov najprej izogne zemljiščem, ki so po izkušnjah in opazovanjih pristojne službe ogrožena od poplav, sicer pa morajo biti vsa nizkogradbena dela, zlasti pa tista pri urejanju odvodnikov in zemljišč, zasnovana tako, da izboljšujejo tudi ustrezno varnost pred poplavami.

Preventivno delovanje na področju varstva pred požari (po svoje pa tudi pred potresi in vojnimi učinki) zahteva, da se pri posegih v prostor upošteva predvsem sledeče: da so objekti (posebno tisti z veliko požarno ogroženostjo) med sabo primerno, to je zadostno ločeni in je zato prenos požara iz objekta na objekt otežen, da je do vseh objektov omogočen primeren dostop za gasilska vozila, do tistih z večjo požarno obremenitvijo celo z dveh strani in da je izgradnja vodooskrbnih sistemov zasnovana tako, da zagotavlja zadostne količine vode za gašenje in ustrezno razporeditev hidrantov.

IV. GRADNJA OBJEKTOV IN DRUGI POSEGI V PROSTOR

16. člen

Podrobnejše pogoje za gradnjo, ki se nanašajo na način pozidave, prostorsko izrabo posamezne parcele ter oblikovanje objektov določi lokacijska dokumentacija, ki smiselno povzame usmeritve Kataloga urejevalnih določil in režimov.

Namembnost novogradenj, prizidav in adaptacij mora biti prilagojena pretežni namembnosti enote (cone).

Odstopanja od pretežne namembnosti v coni so možna, v kolikor nova funkcija nima negativnih vplivov na pretežno namembnost prostora (hrup, emisije, problem parkiranja, deponije na prostem ...).

17. člen

Nadomestni objekti se lahko gradijo na funkcionalnem zemljišču prvotnega objekta ali na drugem zemljišču. Do preselitve objekta na novo zemljišče lahko pride v naslednjih primerih:

- ko zaradi geoloških razmer gradnja objekta na prvotni lokaciji ni možna,
 - ko ima selitev objekta za cilj izboljšanje prometne ali požarne varnosti ter sanitarno higienskih pogojev,
 - ko ima selitev za cilj pridobiti površine za razvoj infrastrukturnih ali komunalnih naprav in objektov oz. objektov skupnega pomena.
- Nadomestni objekt je praviloma enake namembnosti in velikosti kot prvotni.

18. člen

Gradnja novih objektov na posameznem zemljišču je možna v tisti meri, ki jo razmere dopuščajo.

Ugotavljanje in določanje te mere mora upoštevati poleg omejitev, ki izhajajo iz varovanja širših družbenih koristi v prostoru in odnosa nameravane gradnje do razpoložljivega zemljišča, tudi odnose te gradnje do svoje neposredne okolice in sosednjih objektov.

Gradnja novih objektov je zato dopustna le, v kolikor:

- zemljišče, na katerem se bo objekt gradil, tako gradnjo seizmično in geomehansko dopušča,
- s tem ni prizadeta naravna in kulturna dediščina, bivalni in delovni pogoji v okolju, oz. oko-

lje nasploh z onesnaževanjem, oziroma se s tem ne poveča ogroženost pred požarom in drugimi katastrofami ter posledicami vojnih učinkov, kot je določeno v III. poglavju tega odloka,

- se pri tem lahko uveljavijo določila o oblikovanju objektov iz poglavja V. tega odloka in
- se lahko zanje izvede komunalno opremo po določilih poglavja VI. tega odloka.

19. člen

Postavitev kioskov je dopustna za dopolnilno oskrbno dejavnost.

Primernost lokacije in namembnosti se presoja glede na naslednje kriterije:

- postavitev kioska ne sme kvarno vplivati na bivalno in delovno okolje - kioskov se ne postavlja v neurejeno okolje, razen če je vzporedno s postavitvijo kioska predvidena ustrezna ureditev bližnje okolice,
- kioski naj bodo po možnosti locirani tako, da se navezujejo na ostale elemente urbanega okolja (zidovi, žive meje, drevesa, slepa fasada stavb ipd ...)
- možnost priključitve na komunalne naprave,
- okolju primerna dejavnost.

Primernost lokacije na podlagi navedenih kriterijev in ogleda presodi strokovna služba upravnega organa, pristojnega za urejanje prostora.

Podrobnejše pogoje za postavitev kioskov in urejanje neposredne okolice kioskov ter izbire tipa kioska poda lokacijska dokumentacija.

Za kiosk kot element urbane opreme se smatra prenosljiv industrijsko dokončno oblikovan montažni element primerne oblike (ne kontejnerji, ne počitniške prikolice, ne brunarice), namenjen prodaji prek pulta oziroma opravljanju storitev na ta način.

Več kioskov se ne sme združevati v skupen objekt, kamor kupci oz. stranke vstopajo.

20. člen

Gradnja ali postavitev pomožnih objektov je možna na funkcionalnih zemljiščih stanovanjskih in gospodarskih objektov, na nezaščitenih kmetijskih in gozdnih zemljiščih pod pogoji, ki niso v nasprotju z določbo veljavnega odloka o gradnji pomožnih objektov.

21. člen

Postavitev objektov za potrebe prireditev je dopustna, v kolikor:

- ne ovira prometa in vzdrževanja komunalnih naprav,
- v primeru večdnevni prireditev namembnost objekta ne povzroča negativnih vplivov na okolico

Postavitev sezonskih objektov je dopustna, v kolikor:

- se postavitev vklaplja v prostorsko organizacijo okolice,
- ne ovira prometa in vzdrževanja komunalnih naprav,
- namembnost sezonskega objekta ne povzroča negativnih vplivov na okolico.

22. člen

Postavitev plakatnih mest, reklamnih in označevalnih panojev ter napisov je dopustna pod naslednjimi pogoji:

- da se na primeren način vključuje v ambient,
- ob prometnicah je postavitev plakatnih mest, označevalnih panojev ter napisov dopustna le s soglasjem upravljalca cest oz. poti,
- postavitev reklamnih panojev in napisov je ob prometnicah s soglasjem upravljalca cest možna le znotraj naselij,
- napisi in panoji na objektih naravne in kulturne dediščine in v neposredni okolici le-teh niso dopustni; izjema so napisi in panoji za potrebe dejavnosti v teh objektih, v tem primeru je potrebno pridobiti soglasje Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine Gorica Nova Gorica.

23. člen

Pri gradnji komunalne infrastrukture je potrebno upoštevati veljavne predpise ter pogoje upravljalcev, pri čemer naj se za gradnjo in kasnejše varovanje objektov in naprav predvsem v grajenem prostoru porabi čimmanj prostora.

24. člen

Objekti morajo biti od javne ceste, ob kateri se gradijo, v odmiku, ki je določen v predpisu za to cesto, od javne poti pa odmaknjeni za toliko, kot zahteva prometna varnost na tej poti.

V kolikor je pretežni del obstoječe pozidave bližje poti oz. cesti (stari deli naselij), je novogradnja možno prilagoditi obstoječi gradbeni liniji.

Objekti morajo biti od parcelne meje odmaknjeni za toliko, da s tem ni motena sosednja posest. Praviloma znaša odmak od parcelne meje 4 m, upošteva se konfiguracijo terena, velikost in racionalno rabo parcele ter medsebojno razdaljo objektov. Najmanjši odmak znaša 2 m. Objekti se gradijo neposredno na posestni meji lahko takrat, ko mejijo na požarni zid sosednjega objekta (vrstna gradnja) in če je bil o tem dosežen dogovor s sosedom.

Pav tako je na posestni meji s soglasjem sosedne možna gradnja prostostoječega objekta.

Gradnja tik ob zunanjem zidu sosednjega objekta je možna tudi:

- v primeru nadomestne gradnje, ko se novogradnja nahaja na istem mestu in v okviru istih gabaritov kot prejšnji objekt,
- v primeru, ko gre za gradnjo v strnjenem nizu ali gruči in je način gradnje značilen za naselje, novogradnja pa ne bistveno poslabša bivalnih pogojev v okolici.

V navedenih primerih je potrebno ustrezno zaščititi zunanji zid sosednjega objekta.

V. OBLIKOVANJE OBJEKTOV

25. člen

Oblikovanje objekta mora ohranjati oziroma nadgrajevati oblikovno identiteto območja, v katerem se bo objekt vključil in pri tem upoštevati

značilnosti pozidave v neposredni okolici

Pri oblikovanju objektov, kjer je še prepoznavna stavbna dediščina, je upoštevati naslednje:

- objekt naj se prilagaja terenu in drugim naravnim in ustvarjenim danostim v prostoru,
- strehe objektov naj imajo naklon v skladu z lokalno tipiko, kritina naj bodo korci ali druga opečna kritina podobne izvedbe,
- okna naj imajo praviloma obliko pokončnega pravokotnika, ščitena naj bodo z značilnimi lesenimi polkni,
- osnovna florisna zasnova naj bo podolgovate oblike,
- tlorisno razsežnejši objekti naj bodo oblikovani kot adicija stavnih mas,
- fasade objektov naj bodo ometane v svetlih tonih, v fasadah in v zunanji ureditvi objektov so dobrodošli smiselni detajli v kamniti izvedbi (okenski in vratni okviri, zidci, kamniti tlaki pred objekti).

Na že zgrajenih območjih, ki so se urejala po zazidalnih načrtih, novogradnje oblikovno povzamejo značilnosti te pozidave, oziroma jo nadgrajujejo.

26. člen

Ne glede na prvi odstavek prejšnjega člena pa je možno določene novogradnje oblikovati tudi v kontrastu z okoljem in sicer zaradi estetskih in simbolnih razlogov, kadar ima različnost oz. nasprotnost oblike za cilj:

- vzpostaviti prostorsko dominantno,
- doseči večjo razpoznavnost območja, zlasti z novogradnjami na prometnih vozliščih, na zaključkih stavnega niza...

Tak način oblikovanja objektov pa ni možen v primeru, ko gre za novogradnjo, ki je v neposredni bližini kulturnega spomenika oz. na območju, kjer ima obstoječa zazidava pretežno historični izvor in veliko oblikovno homogenost, oziroma ko gre za stavbno dediščino.

VI. KOMUNALNA OPREMA OBJEKTOV

27. člen

Objekti oz. stavbe, ki so namenjeni za bivanje ali delo, se priključijo na vse komunalne naprave, ki na območju, kjer se bo objekt gradil, obstajajo, oziroma vsaj na javno cesto ali pot, na vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje, objekti v družbeni uporabi pa tudi na toplovodno omrežje. Prav tako se morajo koristniki teh objektov posluževati omrežja za zbiranje in odstranjevanje trdnih odpadkov.

V kolikor na območju ni vodovodnega in kanalizacijskega omrežja ter toplovodnega omrežja, morajo imeti objekti za bivanje in delo lastne naprave za oskrbo z vodo, za odvod padavinskih in odpadnih voda ter za ogrevanje prostorov. Pri tem si je potrebno prizadevati, da se te naprave zasnujejo in izvedejo kot skupne naprave za več objektov skupaj.

Komunalna ureditev objektov mora biti zasno-

vana in izvedena na način, ki zagotavlja prometno varnost na javni prometni napravi, varnost okolja - zlasti glede odvajanja odplak in odstranjevanje trdnih odpadkov in ki ustreza tudi obrambno zaščitnim zahtevam družbe, zlasti glede zaščite pred požarom.

Način in pogoji za priključitev objekta na javne komunalne naprave so določeni v aktih, ki so jih izdelali upravljalci teh naprav, oziroma v občinskem odloku.

Investitor si mora za izvedbo novih priključkov na komunalne naprave oz. za povečanje obremenitve obstoječih priključkov pridobiti soglasje njihovih upravljalcev.

28. člen

Posamezni objekt se praviloma lahko neposredno priključi le na lokalno cesto in javno pot; priključitev objektov neposredno na magistralno in regionalno cesto je zato možna le po dogovoru s pristojno službo takrat, ko ni možnosti priključka na cesto nižjega ranga. V tem primeru mora ta priključek dobiti javni značaj in omogočiti priključitev več objektov na obravnavano prometno napravo. Širina cestnega priključka za posamezni objekt znaša vsaj 3,0 m, za več objektov skupaj pa vsaj 5,0 m. Priključitev neposredno na avtocesto je možna le za objekte, ki služijo cestnemu prometu.

Cestni priključek do objekta (dostop) se izvede v etažo, ki je najbližja nivoju ceste ali poti, na katero se objekt priključuje. Pri tem lahko doseže vzdolžni naklon cestnega priključka na javno cesto največ 3%, na javno pot pa največ 15%, v kolikor je njena prometna obremenitev do 1000 prometnih enot dnevno, sicer pa do 20%.

29. člen

Vsakemu objektu je potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih ali garažnih mest za stanovalce, zaposlene in obiskovalce, pri čemer je za potrebe obiskovalcev in zaposlenih moč uporabiti že obstoječe javne parkirne prostore v bližini, v kolikor niso že preobremenjeni.

Na območju zazidave z večstanovanjskimi hišami, z objekti za poslovne in družbene dejavnosti, zlasti pa na območju zazidave s kombinacijo navedenih dejavnosti, se parkirišča praviloma predvidijo in izvedejo kot skupne naprave.

Število predvidenih parkirnih in garažnih mest ne sme znašati manj kot z izračunom po sledečih normativih:

- individualna stanovanjska hiša: 2 PM/objekt,
- večstanovanjska hiša: 1,1-1,2 PM/stanovanje,
- proizvodni obrati (za industrijo in proizvodno obrt): 1 PM/3-5 del. mest (razen, če ni prevoz zaposlenih organiziran z lastnimi avtobusi; v tem primeru je zato potrebno predvideti in izvesti avtobusno postajališče za predvideno število avtobusov),
- šole in vrtci: 1 PM/30-40 otrok (glede na dostopnost),
- zdravstveni dom: 1 PM/2-3 del. mesta (glede na dostopnost),

- dvorane: 1 PM/10-20 sedežev,
- trgovski lokali: 1 PM/40-80 m² bruto etažne površine (glede na dostopnost objekta in značaj dejavnosti), vendar najmanj 2 PM/lokal,
- trgovski lokali v stanovanjskih naseljih brez javnih parkirišč: 1 PM/40-80 m² bruto etažne površine, vendar najmanj 3 PM/lokal,
- gostinski obrati: 1 PM/4-10 sedežev (glede na dostopnost),
- hoteli: 1 PM/5-8 ležišč,
- servisni obrati: 1 PM/2-3 del. mesta,
- delavnice za servis motornih vozil: 3 PM/popravljalno mesto,
- obrati s poslovno dejavnostjo: 1 PM/3-5 del. mest oz. 1 PM/50-100 m² bruto etažnih površin (glede na dostopnost).

V kolikor potrebnih parkirnih mest ni mogoče zagotoviti v sklopu funkcionalnega zemljišča večstanovanjskih objektov, je treba ustrezno število parkirnih mest zagotoviti v objektu ali izvennivojsko.

V primeru skupnega parkinga za objekte z različnimi dejavnostmi se ob izračunu potreb po parkiranju upošteva izmenična uporaba naprave in mora zato zmogljivost naprave pokriti le največje potrebe po istočasnem parkiranju na napravi, ne pa skupnih potreb po parkiranju vseh objektov.

Možnost parkiranja osebnih vozil in avtobusov je potrebno zagotoviti tudi objektom brez stanovalcev in delovnih mest, vendar z velikim občasnim obiskom in sicer pokopališčem, športnorekreativnim objektom in podobnim. Zmogljivost parkirišč za te objekte se določi z vsakokratno presojo okoliščin, ki vplivajo na njihov obisk.

30. člen

Urejanje lastne naprave za oskrbo z vodo zahteva predhodno mikrobiološko in kemično preizkavo vodnega vira. Za neoporečnost uporabe vodnega vira skrbi uporabnik sam.

Priključek objekta na javno vodovodno omrežje mora pri objektih z večjo požarno nevarnostjo zagotoviti tudi možnost gašenja požara. V kolikor to omrežje ne zagotavlja za predvideno gašenje potrebnih količin vode in pritiska, si mora investitor oskrbeti drugi vir vode in način gašenja (požarni bazen s črpalniščem).

31. člen

Odvod padavinske vode s funkcionalnega zemljišča objekta mora biti povsod tam, kjer še ni kanalizacijskega omrežja v mešanem sistemu, ločen od odvoda odpadnih voda in povezan z napravami za odvodnjavanje cestnega omrežja.

Kanalizacija za odvod padavinske vode mora biti na mestih, kjer je nevarnost razlitja tekočin večja, opremljena z maščobolovilci.

Greznice za fekalne odpadne vode so praviloma troprekatne in imajo iztok le v primeru, da je možno in dopustno urediti ponikovalno napravo, sicer pa so brez njega. Do greznice mora biti omogočen dostop s tovornjakom-cisterno.

Gnojne jame in greznice za živinske fekalne vode morajo biti brez iztoka in vodotesne.

32. člen

Nepomični zabojniki za odpadke morajo biti postavljeni na tlakovano in ograjeno površino ter oddaljeni vsaj 15 m od oken stanovanj in delovnih prostorov. Do takih zabojnikov za odpadke mora biti omogočen dostop s tovornjakom.

Pomični zabojniki se postavljajo na tlakovane površine v primerni oddaljenosti od stanovanjskih in delovnih prostorov.

Posode za odpadke se na območju zazidave s stanovanjskimi hišami ter zazidave za kombinacijo stanovanjske z drugimi dejavnostmi praviloma postavljajo kot skupne naprave.

Peš poti v strnjeno pozidanem delu naselij, avtobusna postajališča, skupna parkirišča ter dostopi v objekte javnega značaja oz. njihovo funkcionalno zemljišče morajo biti opremljeni s posodami za odpadke.

33. člen

Omrežje za razdeljevanje elektroenergije in tk signalov ter za javno razsvetljavo mora biti na območjih, kjer je že ali se pričakuje strnjena zazidava z gostoto v razmerju bruto površina vseh nadzemnih etaž proti površini zemljišča nad 0,50, položeno pod zemljo.

Na takih območjih si je tudi prizadevati, da se trafopostaje in drugi objekti, ki služijo tem sistemom, vključijo v ostale objekte.

34. člen

Investitor, ki si na območju, kjer (še) ni toplovodnega (ogrevalnega) omrežja, gradi lastne naprave za ogrevanje, mora zlasti na območjih, ki so po svoji mikroklimi ekološko bolj občutljiva, te naprave zasnovati in zgraditi tako, da bo njihov škodljiv vpliv na okolje čimmanjši. Pri tem je pomembna predvsem izbira ustreznega goriva. Pred gradnjo naprav na takih območjih si mora tudi pridobiti mnenje pristojne meteorološke službe.

VII. PARCELACIJA ZEMLJIŠČ

35. člen

Določitev funkcionalnega zemljišča za novo gradnjo mora po eni strani upoštevati dejanske potrebe po zemljišču, ki izhajajo iz značaja in obsega nameravane gradnje, po drugi strani pa tudi možnosti in omejitve v prostoru, ki izhajajo iz geografskih in zazidalnih razmer obravnavanega zemljišča. Funkcionalno zemljišče za novo gradnjo mora doseči tako velikost, da pokrije vse potrebe nameravane gradnje razen tistih, ki se rešujejo s skupnimi napravami (odlagališča odpadkov, parkirišča, dovoz ...).

36. člen

Funkcionalno zemljišče individualne stanovanjske hiše izven strnjene naselja lahko pri tem doseže največ 1000 m², tako zemljišče v strnjenem delu pa velikost največ 700 m² v okviru normalnih terenskih pogojev gradnje.

V okviru navedenih meril mora funkcionalno

zemljišče stanovanjske hiše zajeti celotno gradbeno parcelo.

37. člen

Funkcionalno zemljišče weekend hiše lahko meri največ 500 m².

38. člen

Parcelacija zemljišč za potrebe infrastrukturnih objektov in vodnogospodarskih ureditev izhaja iz predpisov za te objekte.

VIII. POSEBNI POGOJI ZA PRIDOBITEV LOKACIJSKEGA DOVOLJENJA

39. člen

Za urejanje nekaterih območij mora investitor v lokacijskem postopku pridobiti strokovne podlage o vplivu oz. vključitvi nameravanega posega v širši prostor po komunalno-tehničnem, prometnem, ekološkem ali prostorsko-oblikovnem vidiku, da bi se s tem ugotovile in zagotovile optimalne možnosti izrabe stavbnega zemljišča in ureditve skupnih komunalnih naprav in objektov, kot tudi možnost odprave obstoječih problemov pri urejanju prostora.

Strokovne podlage predstavljajo izhodišče za pripravo lokacijskih dokumentacij, ki so zakonska osnova za izdajo lokacijskih dovoljenj.

Strokovne podlage se praviloma izdelajo za celotno območje. Taka območja so evidentirana v prikazu urejevalnih enot in režimov v merilu 1:5000 in dodatno obrazložene v Katalogu urejevalnih enot in režimov.

V kolikor se skozi lokacijski postopek pokaže kot potrebno, lahko upravni organ take strokovne podlage izdela v okviru priprave lokacijske dokumentacije tudi na drugih območjih.

Kriteriji za opredelitev strokovnih podlag so:

- posamezni kompleksi nezazidanih stavbnih zemljišč, ki so bili v območju razveljavljenih ali z družbenim planom opuščenen predvidenih prostorsko izvedbenih načrtov,
- območja intenzivnejše urbane izrabe, ki jih je potrebno sanirati ali prenoviti,
- ekološko zahtevnejša območja sanacije urbane degradacije,
- oblikovno zahtevnejši deli zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč v mestnem središču,
- posebna območja urejanja (zadrževalniki, regulacije vodotokov, ...),
- večja območja nezazidanih stavbnih zemljišč namenjena različnim mestotvornim dejavnostim.

Način financiranja strokovnih podlag:

- sredstva investitorjev, ki bodo gradili na obravnavanem območju zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč;
- ko je izražen le interes posameznega investitorja na obravnavanem območju, financira strokovne podlage Sklad stavbnih zemljišč v okviru razpoložljivih sredstev za izvedbeno urbanistično dokumentacijo in investitor za svoj del.

Način pridobivanja strokovnih podlag:

- kadar se strokovne podlage financirajo v celoti ali delno iz sredstev Sklada stavbnih zemljišč, se izbere izvajalca na podlagi javnega razpisa;
- kadar strokovne podlage financirajo drugi subjekti, izdelovalca strokovnih podlag izberejo sami; pristojni upravni organ sodeluje z njimi pri oblikovanju načina pridobitve le-teh;
- za vsebinsko in oblikovno zahtevnejše posege v prostor lahko Izvršni svet predpiše, da se strokovne rešitve pridobijo z natečajem ali z drugimi načini (arhitekturna delavnica ...). V takih primerih Izvršni svet imenuje strokovno telo, ki oceni tako pridobljene rešitve;
- strokovne rešitve, pridobljene z natečajem, z drugimi načini ali neposredno s strokovnimi podlagami, se javno obravnavajo v pristojni krajevni skupnosti ob prisotnosti stroke in občanov;
- Izvršni svet obravnava in sprejme sklep o strokovni rešitvi na podlagi mnenja strokovnega telesa in pristojne krajevne skupnosti.

Roki za izvedbo:

- enostavnejši primeri strokovnih podlag se izdelajo najkasneje v šestih mesecih potem, ko investitor (investitorji) predloži pristojnemu upravnemu organu program posegov v prostor, ki morajo biti usklajeni s PUP-i.
- kompleksnejši primeri strokovnih podlag se izdelajo najkasneje v devetih mesecih potem, ko investitor (investitorji) predloži pristojnemu upravnemu organu program posegov v prostor, ki morajo biti usklajeni s PUP-i.

IX. KONČNA DOLOČILA

40. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati naslednji prostorsko izvedbeni načrti oz. deli prostorsko izvedbenih načrtov.

a) za naselje Nova Gorica

- 2. za predel ob Erjavčevi v Novi Gorici (Uradno glasilo, št. 2/66, 4/74, 5/75 in 9/78) in sicer za južni del,
- 31. za območje Gasilski dom v Novi Gorici (Uradno glasilo, št. 9/78) in sicer za južno polovico,
- 33. za šolski center jug v Novi Gorici (Uradno glasilo, št. 9/78) in sicer za severno polovico,
- 15. za športni park v Novi Gorici (Uradno glasilo, št. 6/70),
- 23. za stanovanjsko naselje Rožna Dolina II (Uradno glasilo, št. 2/74 in 13/78),
- 26. za območje med Bazoviško, Bidovčevo, Prvomajsko in Marušičevo ulico v Novi Gorici (Uradno glasilo, št. 2/74)
- 27. za indus cono v Kromberku (Uradno glasilo, št. 13/74, 4/79 in 11/85),
- 30. za kare VI v Novi Gorici (Uradno glasilo, št. 4/76),
- 32. za območje Damberja v Kromberku (Uradno glasilo, št. 9/78) in sicer za pretežni južni del, t.j. južno od najbolj severnega kraka stanovanjske dostopne poti in zahodno od grape na območju »Boršt«.

- 34. za območje Vetrišča sever v Novi Gorici (Uradno glasilo, št. 7/79 in 15/81),
- 35. za kare VIII v Novi Gorici (Uradno glasilo, št. 17/79),
- 36. za območje ob Lavričevi v Novi Gorici (Uradno glasilo, št. 17/79 in 2/83),
- zazidalni načrt Rožna Dolina III (Uradno glasilo, št. 10/8) in sicer za skrajni severozahodni del, to je severozahodno od zahodne gradbene linije predvidenih garaž ob stanovanjskih blokih,
- ureditveni načrt stanovanjsko poslovne cone ob nebotičniku in stari Komunalni v Novi Gorici (Uradno glasilo, št. 12/87) in sicer za del južno od ceste 15. septembra.

b) za naselje Solkan

- 6. za predel ob ZMO v Solkanu (Uradno glasilo, št. 8/67 in 4/79),
- 19. za indus cono v Solkanu (Uradno glasilo, št. 5/72).

c) za naselje Šempeter

- 11. za območje Podmark III (Uradno glasilo, št. 10/75, 9/78, 7/79 in 6/81) in sicer za del severovzhodno od osrednje ceste čez območje,
- 13. za območje Splošne bolnice (Uradno glasilo, št. 17/79) in sicer za cone S1, S2, Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8, Z9 in Z10,
- 9. za indus cono Šempeter II (Uradno glasilo, št. 5/72) in sicer za predel okoli bivšega Cimos-a in za del vzdolž avtoceste,
- 10. za predel Motoremonta (Uradno glasilo, št. 14/73),
- 12. za območje Vozila (Uradno glasilo, št. 13/78) in sicer za območje zahodno od Vrtojbe in severno od regionalne ceste Šempeter - Volčja Draga.

d) za naselje Vrtojba:

- 2. za območje Vrtojba jug (Uradno glasilo, št. 7/79).

Še naprej ostanejo v veljavi naslednji prostorsko izvedbeni načrti oz. deli prostorsko izvedbenih načrtov, ki so označeni v kartah urejevalnih enot in režimov ter navedeni v katalogu urejevalnih enot in režimov:

a) za naselje Nova Gorica

- 32. za območje Damberja v Kromberku (Uradno glasilo, št. 9/78) in sicer za skrajno severni del tj. severno od zadnje stanovanjske poti v pobočju in vzhodno od grape na območju »Boršt«,
- 39. zazidalni načrt za Pavšičevo naselje I (Uradno glasilo, št. 12/83),
- zazidalni načrt Pavšičevo naselje II (Uradno glasilo, št. 15/87),
- ureditveni načrt stanovanjsko poslovne cone ob nebotičniku in stari Komunalni v Novi Gorici (Uradno glasilo, št. 12/87) in sicer za del severno od ulice 15. septembra,

- ureditveni načrt Oskrbovalno središče ob Gregorčičevi ulici (Uradno glasilo, št. 1/90),
 - zazidalni načrt Rožna Dolina III (Uradno glasilo, št. 10/88), razen za skrajni severozahodni del, to je severozahodno od zahodne gradbene linije predvidenih garaž ob stanovanjskih blokih,
 - ureditveni načrt za Trgovski center v Novi Gorici (Uradno glasilo, št. 1/93).
- b) za naselje Solkan
- ureditveni načrt Sveta gora (Uradno glasilo, št. 3/91).
- c) za naselje Šempeter:
- 8. za MMP avtocesta (Uradno glasilo, št. 5/72 in 6/77),
 - 9. za indus cono Šempeter II (Uradno glasilo, št. 5/72), razen območja hale bivšega Cimos-a in dela vzdolž avtoceste,
 - 12. za območje Vozila Gorica (Uradno glasilo, št. 13/78), razen za območje zahodno od Vrtojbe in severno od regionalne ceste Šempeter - Volčja Draga.
- d) za naselje Vrtojba
- za območje Vrtojba II (Uradno glasilo, št. 8/81),
 - lokacijski načrt za centralno čistilno napravo (Uradno glasilo, št. 8/88).

41. člen

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na širšem mestnem območju Nove Gorice s prilogami je dostopen na vpogled pri občinskem upravnem organu pristojnem za urejanje prostora.

Nadzor nad izvajanjem prostorsko ureditvenih pogojev opravlja pristojna inšpekcija.

42. člen

Z dnem, ko začne veljati ta odlok, prenehajo veljati Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na širšem mestnem območju Nove Gorice (Uradno glasilo občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin, št. 10/88, 1/90 in 3/90), Priročnik pogojev za izvajanje posegov v prostor (Uradno glasilo občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin, št. 10/89), Katalog urejevalnih določil in režimov (Uradno glasilo občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin, št. 10/89 in 3/90) in prejšnje kartografske priloge.

43. člen

Ta odlok začne veljati z dnem objave v Uradnem glasilu občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin.

Štev.: 352-7/91-5
Datum: 6/7-1993

PREDSEDNIK:
Tomaž Marušič l.r.

PRIROČNIK POGOJEV ZA IZVAJANJE POSEGOV V PROSTOR

A. PRIMARNA RABA ZEMLJIŠČ:

V

Vodna zemljišča:

Na vodnih zemljiščih so možni le tisti posegi, ki ne poslabšajo vodnega režima.

I

Zemljišča za infrastrukturne objekte:

Zemljišča za infrastrukturne objekte so namenjena javnim cestam (I1), železniškim progam (I2) in drugim infrastrukturnim objektom in napravam (I3).

Na zemljiščih za javne ceste (I1) so možni le tisti posegi, ki ne ogrožajo varnosti cestnega prometa oz. ki služijo cestnemu prometu, to je gradnja pod in nadzemnih napeljav (tudi drugih prometnih objektov nad predpisanim profilom prometnice), posegi na cestnem telesu, gradnja opornih zidov in objektov za obrambo pred tujiimi vplivi, postavitve opreme in objektov za usmerjanje ali zavarovanje prometa... Saditev dreves je možna le po dogovoru s pristojno službo.

Na zemljiščih za železniške proge (I2) so možni enaki posegi, pa še gradnja stavb in drugih objektov za manipulacijo (razkladanje, skladiščenje) blaga, ki se prevaža po železnici, za upravljanje prometa in vzdrževanje prevoznih sredstev. Tudi na teh zemljiščih je saditev dreves možna le po dogovoru s pristojno službo.

Tudi na zemljiščih za druge infrastrukturne objekte (hidrocentrale... I3) so prav tako možni le posegi, ki so namenjeni njihovem vzdrževanju in razvoju.

K

Kmetijska zemljišča:

Kmetijska zemljišča se delijo na trajno zavarovana (K1), druga (K2) in zemljišča v zaraščanju (K3).

Na trajno zavarovanih kmetijskih zemljiščih (K1) so možni le posegi, ki imajo za cilj izboljšanje njihove proizvodne sposobnosti oz. po dogovoru s pristojno službo tudi posegi, ki te sposobnosti ne bodo poslabšali. V tem smislu se na teh zemljiščih lahko preurejajo odvodniki in gradijo odvodni jarki, poljske poti, namakalni vodi vključno s pripadajočimi napravami za zajem, prečrpavanje in odvzem vode ter zasajajo drevesa v pasovih oz. se lahko na robovih teh zemljišč gradijo tudi pod in nadzemne napeljave.

Na drugih kmetijskih zemljiščih (K2) in na kmetijskih zemljiščih v zaraščanju (K3) so poleg vseh tistih melioracijskih posegov, ki so dovoljeni na trajno zaščiteneh zemljiščih in so navedeni v prejšnjem odstavku, možni tudi posegi, ki obsega in proizvodne sposobnosti teh zemljišč ne bodo bistveno okrnili, to je poleg gradnje pod in nadzemnih napeljav tudi gradnja cest, opornih in ograjenih zidov ter razna druga zemeljska dela, gradnja objektov skupnega ali javnega pomena (s

področja trgovine, gostinstva, turizma, skupinske rekreacije in družbenih dejavnosti, objektov infrastrukturnega ali komunalnega značaja), pa tudi objektov, ki pomenijo ekološko ali drugačno nevarnost za okolje in se zato morajo graditi izven strnjenih naselij (določeni obrati s področja obrti ali proizvodnje, skladišča eksploziva...)

Na teh zemljiščih je možna tudi gradnja drugih objektov, v kolikor je taka gradnja sprejemljiva iz krajinskega in urbanističnega stališča ter s stališča upravljalca kmetijskih zemljišč.

Za posege na nezaščitena kmetijska zemljišča (K2, K3) je potrebno pridobiti mnenje pristojne strokovne službe za urejanje prostora, mnenje Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine Gorica Nova Gorica ter soglasje upravljalca kmetijskih zemljišč v občini. Načeloma velja, da je gradnja objektov za individualno rabo (stanovanjskih hiš, gospodarskih poslopij, obrtnih delavnic...) na kmetijskih zemljiščih možna takrat, ko gradnja zaokrožuje obstoječo pozidavo oziroma se nahaja v neposredni bližini obstoječe pozidave, taka gradnja se lahko oblikovno naveže na obstoječe strukture, naveže se lahko na že obstoječe komunalne naprave. Gradnja objektov na kmetijskih zemljiščih ne sme ogroziti ali izničiti obstoječe skladnosti in prijetnosti krajine ali naselja, v katerega se bo vključila.

Nasprotno pa je gradnja hlevov večjih kapacitet in drugih objektov za dejavnosti, ki so do okolja (lahko) nevarne in škodljive, možna le v primerih, ko je tem objektom mogoče zagotoviti zadosten odmik od sosednjih objektov in od prometnic višjega ranga ali z višjo frekveco prometa oz. ko je te objekte možno locirati v krajino brez večje škode za njeno skladnost in prijetnost.

Gradnja opornih zidov ob prometnicah in okrog objektov je možna le takrat, ko je zaradi strukture terena nujno potrebno in takrat, ko za ureditev brežin ni na razpolago zadostnega zemljišča; sicer je višinske razlike na terenu potrebno premoščati z brežinami.

Postavitve ograj okrog nepozidanih zemljišč je možno le v primeru, da je ograjevanje zemljišča v predelu običajno in za rabo zemljišča potrebno; ograje so zato lahko izvedene le na krajevno običajen način in iz lokalnih gradiv. Postavitve ograj okrog objektov (na robu njihovih funkcionalnih zemljišč) je možna le takrat, ko so tudi sosednja zemljišča v stavbni rabi.

G

Gozdna zemljišča:

Gozdna zemljišča se delijo na zemljišča za lesnoproizvodne gozdove (G1), za varovalne gozdove (G2) in za gozdove posebnega pomena (G3).

Na gozdnih zemljiščih lesnoproizvodnega pomena (G1) so možni posegi, ki imajo za namen izboljšati gospodarjenje z gozdovi, to je

gradnja gozdnih poti, nakladalnih ramp, opornih zidov in gozdnih zavetišč, urejanje hudournikov in nasploh vodnega režima, oz. tudi tisti posegi, ki ne bodo bistveno okrnili obsega in proizvodne sposobnosti teh zemljišč in sicer gradnja posameznih objektov in naprav skupnega pomena za potrebe turizma, skupinske rekreacije in športa (vlečnice, lovske kočice, krmišča za divjadi), obrambe in zaščite, objektov infrastrukturnega in komunalnega značaja, pa tudi objektov, ki se zaradi nevarnosti za okolje morajo graditi izven strnjjenih delov naselij ter raziskovanja rudnin in po dogovoru s pristojno službo tudi gradnja pod in nadzemnih napeljav.

Na zemljiščih za varovalne gozdove (G2) pa so možni le posegi, ki imajo za namen stabilizirati zemljišče in s tem tudi izboljšati rastiščne pogoje, to je urejanje hudournikov in nasploh odtočnih razmer, gradnja opornih zidov..., pa tudi raziskovanje rudnin.

Na zemljiščih za gozdove posebnega pomena (G3) pa so možni le tisti posegi, ki služijo gospodarjenju z gozdom in njegovi sekundarni rabi (za rekreacijo) in sicer gradnja gozdnih poti, nakladalnih ramp, opornih zidov..., zavetišč in krmišč za divjad ter rekreacijskih naprav (trim steze, počivališča, ureditve za piknike...).

Gradnja objektov oziroma ostali posegi na gozdna zemljišča so možni, če niso v nasprotju s splošno koristnimi funkcijami gozdov. Za posege na gozdna zemljišča je potrebno pridobiti mnenje pristojne službe za urejanje prostora, mnenje Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine Gorica, Nova Gorica in soglasje upravljalca gozdov v občini.

Načeloma je taka gradnja dopustna za enake objekte in pod enakimi pogoji, kot velja za gradnjo na nezaščitenih kmetijskih zemljiščih.

Tudi gradnja opornih zidov je možna le takrat kot je predvideno za kmetijska zemljišča.

Postavitev ograj na gozdnih zemljiščih je možna le za zavarovanje mladih nasadov in drevesnic; ograja je v tem primeru iz žične mreže in začasna.

P

Površine za površinsko pridobivanje rudnin:

Na površinah za površinsko pridobivanje rudnin je možno poleg izvajanja zemeljskih del in izkopa rudnin graditi le tiste objekte, naprave in ureditve, ki služijo primarni rabi teh zemljišč oz. njihovi sanaciji. Saditev dreves je tu možna in zaželjena (posebno na robovih).

N

Nerodovitna zemljišča:

Zemljišča, ki so po svojih naravnih sposobnostih nerodovitna in zato niso namenjena za gospodarsko izrabo, se delijo na tista, na katerih ne uspeva vegetacija (melišča, prodišča...N1) in na odlagališča odpadkov (N2).

Poleg v Katalogu urejevalnih enot in režimov predvidenih gradenj in ureditev so na nerodovitnih zemljiščih možne tudi gradnje objektov in naprav skupnega pomena s področja turizma,

rekreacije, športa, pa tudi objektov, ki se zaradi nevarnosti za okolje morajo graditi izven strnjjenih delov naselij.

Za posege na nerodovitna zemljišča (N1) je potrebno pridobiti mnenje pristojne službe za urejanje prostora in mnenje Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine Gorica Nova Gorica.

Na odlagališčih odpadkov (N2) so možni najprej vsi tisti posegi, ki služijo tehnologiji odlaganja odpadkov in melioraciji zasutih površin v kmetijske ali gozdne površine, to je gradnja poti, opornih zidov in razna zemeljska dela, urejanje odvodnikov, gradnja tehnoloških in upravnih stavb, nadzemnih napeljav in sajenje dreves.

S

Stavbna zemljišča:

Na stavbnih zemljiščih so načeloma možni vsi tisti posegi v prostor, ki služijo razvoju naselij in izboljševanju bivalnih in delovnih pogojev v njih (gradnja pod in nadzemnih napeljav, cest ter opornih zidov, preoblikovanje terena, gradnja in adaptacija stavb, urejanje javnih nasadov...), vendar pa le ob določenih omejitvah in usmeritvah, ki izhajajo iz določil Kataloga urejevalnih enot in režimov.

Za gradnjo objektov skupnega pomena s področja turizma, športa, rekreacije, družbenih dejavnosti je potrebno pridobiti mnenje pristojne strokovne službe za urejanje prostora.

B. SEKUNDARNA RABA ZEMLJIŠČ OZIROMA VAROVANJA ZEMLJIŠČ IN OMEJITVE PRIMARNE RABE

V-ŽE R-CE

Železniške proge:

Vvarovalnem progovnem pasu železniških prog (V-ŽE1, v višini 200 m od osi skrajnega tira) so omejeni vsi posegi. V širini 6 m (skozi naselje) oz. 8 m (izven njih) od osi tira stavb ni možno graditi, nato se lahko gradijo stavbe višine do 3 m nad niveleto tira, na oddaljenosti 12 m (6 m na postajnem območju) stavbe višine 15 m, še višje stavbe pa na oddaljenosti po posebnem izračunu. Pri tem pa je za nekatere objekte še posebej določen minimalni odmik in sicer:

- 20 m za lahko vnetljive stavbe,
- 20 m za skladišče lesa, 50 m pa za žage in obrate za predelavo lesa,
- 50 m za apnenice, cementarne in druge obrate za predelavo mineralnih surovin in premoga,
- 75 m za skladišča eksploziva s kapaciteto do 200 kg (na postajnem območju 100 m).
- za dimnike, stolpe in stebre pa v širini, ki je enaka višini teh objektov + 3 m.

Gradnja pod in nadzemnih napeljav je v tem pasu možna v širini nad 8 m od osi tirov, sajenje dreves pa v širini, ki je enaka njihovi višini +3 m vendar tako, da je njihova krošnja oddaljena vsaj 8 m od osi tira.

V varovalnem pasu industrijskih tirov (V-ŽE2, v širini 80 m od osi) velja do širine 6 m od osi tira prepoved vseh posegov, nato je možno graditi stavbe višine do 3 m, na oddaljenosti 8 m pa stavbe višine 15 m, stavbe večje višine pa na oddaljenosti po posebnem izračunu. Pri tem pa veljajo za določene objekte še posebej določeni odmiki in sicer:

- 20 m za objekt iz lahko vnetljivega materiala,
- 20 m za skladišče lesa, 25 m pa za žage in podobne lesnopredelovalne obrate,
- 25 m za apnenice, cementarne in druge obrate za predelavo mineralnih surovin in premoga (razen za obrate, ki služijo uporabnikom industrije).
- 50 m za skladišča eksplozivna kapacitete do 200 kg (80 m pa za skladišča z večjo kapaciteto).

Gradnja pod in nadzemnih napeljav je možna na oddaljenosti 6 m (po dogovoru pa tudi manj, če so podzemne napeljave kanalizirane), gradnja stavbnih objektov in saditev drevja pa po pogojih, ki veljajo za železniške proge.

V varovalnem pasu železniških predorov (V-ŽE3, širine 13 m od zunanjega robu predora) je omejena gradnja objektov in opornih zidov, medtem ko za druge posege na to zemljišče ni omejitev. Do širine 3 m od roba predora objektov ni možno graditi, do 12 m pa se po podrobnejših določilih predpisov objekti lahko gradijo le takrat, ko jih je moč temeljiti na primerno nosilnih tleh.

V rezervatih za izgradnjo železniških prog (R-ŽE, širine min. 24 m) je možna le gradnja pod in nadzemnih napeljav, vendar pa le za prečni potek čez rezervat (pod kotom vsaj 60 stopinj na os predvidene proge). Na stavbah, ki so v teh rezervatih, posegi niso možni pač pa le vzdrževalna dela.

V-CE R-CE

Javne ceste:

Javne ceste imajo varovalne pasove glede na svojo prometno funkcijo.

V varovalnem pasu avtocest in magistralnih cest (V-CE1, širine 100 m ni možna gradnja proizvodnih objektov in izvajanje rudarskih del (na odseku skozi naselje so ti odmiki po dogovoru s pristojno službo lahko tudi manjši). V tem pasu tudi ni možno postavljati spomenikov, pač pa je možno na samem robu cestnega sveta graditi čakalnice na avtobusnih postajališčih, bencinske servise in postavljati kioske in druge pritlične objekte, ki služijo potnikom. Za gradnjo pod in nadzemnih napeljav, za izvedbo raznih nizkogradbenih objektov (gradnja prometnih napeljav, opornih zidov, urejanje odvodnikov in izvajanje drugih zemeljskih del) ter za sajenje dreves pa ni omejitev razen, če s tem ni ogrožena prometna varnost in stabilnost same ceste (na območju križišč, v težavnem terenu...)

Podobne omejitve veljajo za varovalni pas regionalnih cest (V-CE2, širine 60 m od roba cestnega sveta); tu je možno izven naselij ograje postavljati na minimalni oddaljenosti 3 m, graditi stanovanjske, poslovne in druge objekte na 20 m,

graditi proizvodne objekte in urejati rudarske obrate pa na oddaljenosti 60 m. Ti odmiki so po dogovoru s pristojno službo manjši, zlasti na odseku cest skozi naselja. Ostale možnosti rabe varnostnega pasu teh cest so enake kot pri cestah prejšnje kategorije.

V varnostnem pasu lokalnih cest (V-CE3, širine 30 m od roba cestnega sveta) je možno izven naselij postavljati ograje na oddaljenosti 3 m, graditi stanovanjske in poslovne hiše na 10 m, graditi proizvodne obrate in v površinskem kopu pridobivati mineralne surovine pa na oddaljenosti 30 m. Tudi tu se po dogovoru s pristojno službo ti odmiki lahko zmanjšajo, zlasti na odseku teh cest skozi naselja. Drugi posegi v ta pas so možni pod enakimi pogoji kot v varovalnem pasu magistralnih cest.

V rezervatih za izgradnjo javnih cest (R-CE širine 150 m za avtoceste in magistralne ceste, 50 m za regionalne in 30 m za lokalne ceste) so možni enaki posegi kot po zadnjem odstavku prejšnjega odstavka.

V-ŽI R-ŽI

Žičnice in vlečnice:

V vplivnem območju žičnic (V-ŽI1, širine po 30 m obojestransko od največjega odklona vozila in vrvi) je možno graditi vse podzemne napeljave in izvesti objekt nizkogradnje, ne pa graditi nadzemnih napeljav in objektov. Tudi dreves tu ni možno zasaditi.

V vplivnem območju vlečnic (V-ŽI2, širine po 30 m obojestransko od vlečne vrvi) pa je možno graditi le podzemne napeljave.

V rezervatih za izgradnjo žičnic (R-ŽI, širine vsaj 30 m za žičnice, vsaj 20 m za vlečnice) je možno graditi samo podzemne napeljave.

V-P R-PL

Plinovodi in naftovodi:

V zaščitnem pasu magistralnih plinovodov (in naftovodov) oz. plinovodov (in naftovodov) za mednarodni transport (V-PL1, širine 200 m od osi cevovoda) je v širini 5 m od osi možna le gradnja pod in nadzemnih napeljav, vendar le prečno čez cevovod (v kotu nad 60 stopinj čez os cevovoda) ter po dogovoru s pristojno službo tudi izvedba nizkogradbenih del (cest, odvodnikov, nasipov...), če s tem ni ogrožena stabilnost cevovoda. Sajenje dreves tu ni možno. Na zemljišču v širini do 30 m je možna gradnja vseh pod in nadzemnih napeljav ter nizkogradbenih objektov tudi vzporedno s cevovodom, vendar v sledečih odmikih: lokalne in regionalne ceste 5 m, magistralne ceste 10 m, avtoceste 20 m, industrijski tir 15 m, železniške proge 20 m, odvodniki 10 m in je možna po dogovoru s pristojno službo tudi gradnja pomožnih (nenaseljenih) objektov. Na zemljišču na oddaljenosti nad 30 m od cevovoda je možna tudi gradnja nadzemnih objektov, vendar v odvisnosti od razvoda cevovodnega pasu, po katerem je bil cevovod zgrajen. Na cevovodnem pasu I. in II. razvoda (V-PL 1.1 in 1.2) je možno po podrobnejših določilih predpisov graditi le omejeno število stanovanjskih hiš do treh

nadstropij, v pasu III. razreda (V-PL 1.3) je možna gradnja stavb do višine treh nadstropij tudi za druge namene in ureditev naprav, na katerih se zbira večje število ljudi, v pasu IV. razreda (V-PL 1.4) pa je možna gradnja objektov tudi z večjim številom etaž od prej omenjenih ne glede na namembnost.

V rezervatih za gradnjo plinovodnega pasu (R-PL) širine vsaj 60 m je možna gradnja pod in nadzemnih napeljav, gradnja prometnih objektov ter urejanje odvodnikov le prečno čez rezervat (v kotu vsaj 60 stopinj čez os predvidenega cevovoda), ostali posegi v prostor pa le po dogovoru s pristojno službo.

V-DV R-DV

Nadzemni daljnovodi visoke napetosti (nad 10 kV) imajo varnostne pasove različne širine glede na višino napetosti in sicer pas daljnovodov napetosti nad 380 kV (V-DV1) širino daljnovoda +8 m obojestransko od odklona vrvi, daljnovod napetosti nad 110 do vključno 380 kV (V-DV2) širino daljnovoda +6 m obojestransko od vrvi, daljnovod od 10 do vključno 110 kV (V-DV3) pa širino daljnovoda +5 m obojestransko od odklona vrvi.

V varnostnem pasu daljnovodov je možna gradnja podzemnih napeljav, nadzemnih (če niso elektroenergetskega značaja) pa le prečno čez pas (pod kotom vsaj 30 stopinj na os daljnovoda) in le po dogovoru s pristojno službo. Prečno čez pas (pod enakim kotom kot prej), je možna tudi gradnja objektov nizkogradnje (cest, železniških prog, odvodnikov...), vendar le v primernem odmiku od daljnovodnih stebrov, ki znaša za lokalne in regionalne ceste ter odmike 10 m, za magistralne ceste 20 m, za avtoceste pa 40 m (po dogovoru s pristojno službo so po potrebi ti odmiki lahko tudi manjši). V varnostnem pasu ni možno urediti igrišč in streljšč, površinsko pridobivati rudnin, pa tudi ne saditi dreves in graditi stavb razen tistih, ki služijo elektroenergetskemu sistemu.

V rezervatih za gradnjo nadzemnih daljnovodov (R-DV) širine vsaj 30 m za daljnovode do 110 kV ter 50 m za daljnovode nad to napetostjo je možno graditi pod in nadzemne napeljave ter objekte s področja nizkogradnje, vendar pa le prečno čez rezervat (pod kotom vsaj 30 stopinj).

V-RA R-RA

Brezžične relejne zveze:

V prostih smereh brezžične relejne zveze (V-RA, širine za vsako smer posebej določene po predpisih) ni možno postaviti nadzemnih objektov in zasaditi dreves.

Rezervat za vzpostavitev teh zvez (R-RA) širine vsaj 20 m imajo enak omejevalni režim rabe prostora.

V-VO R-VO

Vodnogospodarski objekti:

Na priobrežnih zemljiščih, ki obsegajo tiste površine okrog vodnih zemljišč, ki so prizadete s

poplavami (20 do 100 letnih voda) ter vsa zemljišča visokovodnih nasipov in še 5 metrski pas za njimi (V-VO1), je možna gradnja pod in nadzemnih napeljav ter vsi tisti posegi s področja nizkogradnje, ki služijo prvenstveno urejanju vodnega režima (gradnja opornih zidov, preoblikovanje konfiguracije terena...), po dogovoru s pristojno službo na zemljiščih v od-daljenosti nad 5 m od roba vodnega zemljišča pa tudi gradnja pritličnih pomožnih objektov, sajenje dreves in odlaganje zemlje ali drugega materiala.

Varovalno območje virov pitne vode (V-VO2) je razdeljeno na 4 pasove, znotraj širšega mestnega območja se nahajajo najožji, ožji in širši pas. Njihov obseg ter pogoji za posege znotraj vsakega od pasov so določeni v občinskem Odloku o določitvi varstvenih pasov in ukrepov za zavarovanje vodnega zajetja Mrzlek ob Soči pri Novi Gorici.

V rezervatih za vodnogospodarske posege v prostor (R-VO) je možna le gradnja nadzemnih napeljav (v primeru regulacij odvodnikov le prečno na rezervat pod kotom vsaj 45 stopinj).

V-RU R-RU

Mineralne surovine:

Varovalni pas obratov za površinsko pridobivanje apnenca in laporja z miniranjem (V-RU, širine 300 m) omejuje možnosti posegov v prizadeti prostor in gradnjo tistih podzemnih napeljav in objektov nizkogradnje, katerim ne preti večja nevarnost fizičnih poškodb (kablovodi, podzemni rezervoarji, ceste, oporni zidovi, meliorativne ureditve, regulacije odvodnikov...) ter sajenje dreves. Vsi drugi posegi so možni le po dogovoru s pristojno organizacijo, ki izvaja rudarska dela.

Zaradi varovanja mineralnih surovin kot naravnega vira so v raziskovalnem prostoru (R-RU) možni le tisti posegi s področja nizkogradnje, ki imajo za cilje vzdrževati naravno ravnovesje in obstoječo rabo prostora oz. pridobivanje mineralnih surovin (regulacija odvodnikov, gradnja opornih zidov in poti, posegi na konfiguraciji terena, sajenje dreves...).

V-ND V-KD

Naravne znamenitosti ter kulturni in zgodovinski spomeniki:

Varovanje naravne in kulturne dediščine posebnega pomena v širšem mestnem območju občine Nova Gorica obsega: s področja varovanja naravne dediščine območje krajinskega parka in območja naravnih spomenikov; s področja varovanja kulturnih in zgodovinskih spomenikov pa območja arheoloških spomenikov, območja umetnostnih ali arhitekturnih spomenikov in območja zgodovinskih spomenikov.

Obseg zemljišč pod zavarovalnim režimom je za vsak objekt posebej določen z odlokom o zavarovanju.

Varovanje naravnih znamenitosti ter kulturnih in zgodovinskih spomenikov se ureja z varstvenimi režimi v skladu z določili občinskega

Odloka o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti na območju občine Nova Gorica.

Za vse posege na območjih naravnih znamenitosti ter kulturnih in zgodovinskih spomenikov je potrebno pridobiti soglasje Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine Gorica Nova Gorica.

V-DM

Državna meja in mejni prehodi:

V varstvenem pasu državne meje in mejnih prehodov (V-DM1, širine 50 m) so posegi možni po predhodnem soglasju oz. dovoljenju pristojnega organa.

V-GE

Izmeritvena znamenja:

Varstveni režim izmeritvenih znamenj (V-GE1, širine 5 m od znamenj v kolikor ni v odloku o zavarovanju posebej določeno) za potrebe geodezije obsega prepoved gradnje vseh nadzemnih objektov in sajenja dreves.

PROSTORSKI UREDITVENI POGOJI ZA POSEGE V PROSTOR NA ŠIRŠEM MESTNEM OBMOČJU NOVE GORICE

KATALOG UREJEVALNIH DOLOČIL IN REŽIMOV

Meja urbanističnega urejanja širšega mestnega območja Nove Gorice

Meja urbanističnega urejanja širšega mestnega območja Nove Gorice poteka po sledečih ločnicah (navajamo v smeri urinega kazalca):

- na severni strani od Soče pod Mrzlekom proti vzhodu po pobočju Skalnice oz. po meji k.o. Solkan do Sv. Gore, nato proti jugovzhodu po grebenu in naprej v isti smeri po pobočju Skalnice oz. po meji k.o. Kromberk do regionalne ceste na Lokve, nato proti jugovzhodu po pobočju oz. po meji k.o. Kromberk do roba Štanjela ter naprej v isti smeri po pobočju oz. po meji k.o. Loke do grabna nad izvirom Lijaka;
- na vzhodni strani naprej po jugozahodu po grabnu nad izvirom Lijaka in nato po Lijaku oz. po meji k.o. Loke do magistralne ceste na Razdrto, proti jugovzhodu po magistralni cesti do odcepa proti Volčji Dragi, po tej cesti proti jugu do odcepa za Vogrsko, nato po Lijaku proti jugozahodu do regionalne ceste v Sežano;
- na južni strani in še naprej do ceste Bilje - Volčja Draga, od tu naprej proti severozahodu do meje k.o. Volčja Draga ter naprej po tej meji oziroma po vzhodnem, severnem in severozahodnem robu melioriranih površin Biljenskih gričev vse do regionalne ceste v Komen, nato proti jugu in zahodu po vzhodnem, južnem in jugozahodnem robu kmetijskih površin na Praprotnem do Vrtojbe in nato

naprej proti severozahodu po južnem robu gramoznic SGP Primorja in Vrtojbenskem polju oz. po poljski poti vse do državne meje;

– na zahodni strani po državni meji proti severu vse do vrha Sabotina, nato proti severovzhodu do Soče po meji parcel št. 592 in 594/1 k.o. Šentmaver.

Meja urbanističnega urejanja širšega mestnega območja Nove Gorice je prikazana na kartah urejevalnih in režimov v merilu 1 : 5000.

Delitev na urejevalne enote in režime

Širše mestno območje Nove Gorice je razdeljeno na urejevalne enote, ki predstavljajo cone, v katerih je združena obstoječa zazidava z enakimi ali podobnimi značilnostmi in se zato gradnja objektov in drugi posegi v prostor urejajo po podobnih ali enakih določilih, ki so predpisani za vsako enoto posebej. Vsaka urejevalna enota vsebuje tudi režime urejanja.

Urejevalne enote so združene v prometno zaključene kareje, kareji v geografsko, pa tudi prometno in glede na prevladujočo namembnost prostora opredeljene planske celote, le-te pa v družbenopolitično zaokrožene sklope teh celot, ki so pretežno identični s krajevnimi skupnostmi.

Urejevalne enote so oblikovane tudi upoštevajoč mejo ureditvenega območja mesta, ki je večinoma identična z obodom obstoječih in planiranih stavbnih zemljišč.

Urejevalne enote in režimi njihovega urejanja so prikazani na kartah v merilu 1 : 5000.

Obrazložitve

Besedilo pod oznako **A** določa vrsto v enoti dopustne gradnje oz. posegov in morebitne omejitve za gradnjo oz. posege.

Vsi dopustni posegi v posameznih enotah niso navedeni, saj nekateri niso predvidljivi (npr.: preureditev in gradnja komunalnih naprav, posebni objekti v omrežju, mesta za zbiranje odpadkov, ureditev gozdnih poti in vlak,...). Navedene so možnosti novogradenj, adaptacij in povečav obstoječih objektov ter izkoriščanja rudnin.

Možnosti za posege v prostor (tako za navedene kot za nepredvidljive) je potrebno preveriti s vsakokratno strokovno presojo.

Podobno so v enotah navedene možnosti zgolj nekaterih namembnosti objektov, saj tudi vseh primernih dejavnosti znotraj enot ni moč predvideti. To posebej velja za obrtne dejavnosti, saj imajo le-te zelo različne vplive na okolico. Zato tudi o možnosti in dopustnosti namembnosti, ki v enoti niso navedene, odloča vsakokratna strokovna presoja.

Besedilo pod oznako **B** obravnava lociranje in oblikovanje gradenj. V kolikor v tem poglavju ni drugače navedeno, se objekti oblikujejo pod pogoji poglavja V. (oblikovanje objektov) Odloka o PUP-ih, locirajo pa se pod pogoji poglavja IV. (gradnja objektov in drugi posegi v prostor) Odloka o PUP-ih.

Besedilo pod oznako **C** določa pogoje za komunalno ureditev enote oz. način priključitve novogradenj na obstoječe komunalne naprave.

V kolikor ni drugače navedeno, se objekti priključijo na komunalne naprave oz. izkoristijo možnosti komunalne oskrbe, navedene v poglavju VI. (komunalna oprema objektov) Odloka o PUP-ih.

Definicije nekaterih v katalogu pogosto uporabljenih izrazov

- funkcionalno zemljišče je površina, ki jo objekt rabi za svoje normalno funkcioniranje (dvorišče, vrt, dostop, ...)
- povečava objekta v smislu izboljšave stanovanjskega standarda je taka prizidava ali nadzidava, ki ne omogoča nove stanovanjske enote, temveč zgolj izboljšuje stanovanjske pogoje obstoječe stanovanjske enote (npr.: dodatna soba, kopalnica,)
- strokovna presoja je presoja strokovne službe upravnega organa, pristojnega za varstvo okolja in urejanje prostora, ki se izvede v primerih, ko se samo na podlagi urejevalnih določil ne more presoditi primernosti posega v prostor.
- spremljajoči objekti so samostojni objekti znotraj funkcionalnega zemljišča stavb, ki dopolnjujejo njihovo dejavnost.

KATALOG UREJEVALNIH DOLOČIL IN REŽIMOV

BU

BU: BUKOVICA

BU 1: VOLČJA DRAGA – VZHOD

1.0 Kare med železnico in cesto v Sežano, severni del

BU 1/1.1: NJIVE

Trajno zavarovane kmetijske površine.

- A. Ni gradenj.
- B. –
- C. –

BU 1/1.2: VOJAŠKO POKOPALIŠČE

Pokopališče avstrijskih vojakov iz I. svetovne vojne, preurejeno leta 1980, v celoti stavbno zemljišče. Objekt s posebnim varovanjem (V-KD4).

- A. Postavitev ograje, spominskih znamenj, zasaditev dreves (vse v okviru obnovitvenih del).
- B. –
- C. –

BU 1/1.3: OBCESTNA POZIDAVA

Posamezne enostanovanjske hiše, pomožni objekti in železničarska čuvajnica, v glavnem vse starejšega izvora.

- A. Predelave, povečave in novogradnje objektov za obstoječe namene.
- B. Posegi prilagojeni obstoječim objektom oz. lokalni tipiki. Višine praviloma do P + 1.
- C. Praviloma brez novih cestnih priključkov na regionalno cesto.

2.0 Kare med železnico in cesto v Sežano, južni del:

BU 1/2.1: OBCESTNI PAS S CENTROM

Posamezne enostanovanjske hiše različne starosti vzdolž ceste.

Nepozidani del cone drugo kmetijsko zemljišče.

- A. Posegi dopustni na podlagi usmeritev strokovnih podlag za celotno cono ali po strokovni presoji za posamezne programske zaključne dele.
- B. Posegi v smislu oblikovanja centra naselja – po usmeritvah strokovnih podlag.
- C. Po usmeritvah strokovnih podlag.

3.0. Kare severovzhodno od ceste v Sežano:

BU 1/3.1: POBOČJE

Kmetijske in gozdne površine z osamljenim stanovanjskim objektom.

- A. Adaptacija in povečava objekta, gradnja spremljajočih objektov, vse v okviru obstoječega stavbnega zemljišča. Sicer ni gradenj.
- B. –
- C. –

BU 1/3.2: OBCESTNI PAS

Enostanovanjske hiše, nekatere od njih z gospodarskimi poslopji in pomožnimi objekti, v skupinah vzdolž ceste. Objekti po izvoru zelo različnega datuma.

- A. Prezidava in povečava obstoječih objektov. Gradnja novih stanovanjskih hiš, gospodarskih poslopij in obrtnih delavnic po predhodni presoji vplivov obrti na okolje. V zaledju pozidave tudi gradnja spremljajočih objektov. Gradnja opornih zidov.
- B. Višina objektov praviloma do P + 1. Vidna stran opornih zidov v kamnu.
- C. Praviloma brez novih cestnih priključkov na regionalno cesto oz. tako, da bodo novi priključki skupni za več objektov.

BU 1/3.3: ZMAJNA

Enostanovanjske hiše, večina od njih iz 70-tih let, posamezno ali v skupinah na robovih cone, ki je v celoti stavbno zemljišče.

- A. Gradnja stanovanjskih hiš po predhodni razdelavi zaključenih delov območja – po usmeritvah strokovnih podlag.
- B. Gradnja po usmeritvah strokovnih podlag v smislu smotrnega posega v prostor in krajino.
- C. Po usmeritvah strokovnih podlag.

BU 1/3.4: OB POTOKU

Skupine stanovanjskih hiš z gospodarskimi poslopji med potokom in cesto. V celoti stavbno zemljišče.

- A. Adaptacije, povečave in gradnje objektov za stanovanjske, spremljajoče in gospodarske prostore.
- B. Prizidave prilagojene matičnim objektom, novogradnje po lokalni tipiki. Višina praviloma do P + 1.
- C. –

BU 1/3.5: TRAVNIK

Trajno zaščiteno kmetijsko zemljišče.

- A. Ni gradenj.
- B. –
- C. –

BU 1/3.6: LAMOVO

Posamezne, med sabo ločene enostanovanjske hiše z gospodarskimi poslopji ali pomožni objekti sredi trajno zavarovanih kmetijskih zemljišč. Objekti pretežno predvojne izvora.

- A. Predelava in povečava obstoječih objektov za obstoječe namene in gradnja novih stanovanjskih hiš in gospodarskih poslopij v okviru obstoječih in predvidenih stavbnih zemljišč. Tudi gradnja objektov za kmetijsko proizvodnjo. Gradnja opornih zidov.
- B. Višina objektov praviloma do P + 1. Osnovna smer slemen novih objektov v pobočju vzporedna s plastnicami. Vidna stran opornih zidov v kamnu.
- C. –

4.0 Kare južno od ceste v Ozeljan:**BU 1/4.1: SLATNO**

Trajno zavarovana kmetijska površina.

- A. Ni gradenj.
- B. –
- C. –

BU 1/4.2: POZIDAVA

Skupina eno ali več stanovanjskih hiš iz 70-tih let ob regionalni cesti ter enostanovanjska hiša ob lokalni cesti proti naselju Vogrsko.

- A. Predelava in povečava obstoječih objektov za stanovanjske, pomožne in poslovne prostore, gradnja tehnoloških objektov za kmetijsko proizvodnjo.
- B. Višina objektov praviloma do P + 2.
- C. Brez novih cestnih priključkov na lokalno cesto oz. tako, da bodo novi priključki skupni za več objektov.

BU 2: VOLČJA DRAGA – ZAHOD**1.0 Kare severno od ceste v Bilje:****BU 2/1.1: LOVČEVA DRAGA**

Enostanovanjske hiše, včasih tudi s spemljajočimi gospodarskimi poslopji in pomožnimi objekti, v skupinah ali ločeno ob dostopnih stanovanjskih poteh v pobočju in ob regionalni cesti. Velik delež v tej zazidavi ima novejša gradnja (iz 70-tih in 80-tih let).

- A. Predelava in povečava obstoječih objektov in gradnja novih v bližini obstoječih v smislu zaokrožitve pozidave za stanovanjske, spremljajoče, gospodarske, lahko tudi poslovne prostore. Gradnja opornih zidov.
- B. Višina objektov praviloma do P + 1, njihov odmik od regionalne ceste vsaj 10 m. Osnovna smer slemen novih objektov vzporedna s plastnicami oz. prilagojena smeri slemen sosednjih objektov. Vidna stran opornih zidov v kamnu.
- C. Priključki na regionalno cesto praviloma skupni za več objektov.

BU 2/1.2: DOLINA

Enostanovanjske hiše, po datumu nastanka različne, med sabo dokaj nepovezane ob dostop-

nih stanovanjskih poteh.

- A. Predelava in povečava obstoječih objektov in gradnja novih objektov za stanovanjske, spremljajoče in poslovne prostore. Gradnja opornih zidov.
- B. Višina objektov praviloma do P + 1, zasnova prilagojena konfiguraciji terena. Osnovna smer slemen novih objektov vzporedna s plastnicami oz. prilagojena slemenom obstoječih objektov. Vidna stran opornih zidov v kamnu.
- C. Brez novih cestnih priključkov na lokalno cesto.

BU 2/1.3: GOZD

Osamljene stanovanjske hiše sredi večinoma gozdnega pobočja.

- A. Adaptacija in povečava objektov in gradnja novih, vendar le v smislu zaokroževanja obstoječe pozidave, na ali ob že obstoječih stavbnih zemljiščih. Gradnja spremljajočih objektov. Gradnja opornih zidov.
- B. Višina objektov praviloma do P + 1, zasnova prilagojena konfiguraciji terena. Vidna stran opornih zidov v kamnu.
- C. –

2.0 Kare južno od ceste v Bilje:**BU 2/2.1: INDUSTRIJSKA CONA S POSAMIČNIMI STANOVANJSKIMI OBJEKTI**

Skupina enostanovanjskih hiš starejšega izvora ob cesti, v notranjosti industrijski obrati za proizvodne namene – lesna, kemična, predelovalna industrija (Mizar, Keramix, Polident, Poligalant).

- A. Območje se bo urejalo z ureditvenim načrtom. Na stanovanjskih objektih v coni so do sprejetja ureditvenega načrta dopustna adaptacijska dela in povečave v smislu izboljšanja stanovanjskega standarda.
- B. –
- C. –

BU 2/2.2: VINOGRADI

Trajno zaščiten kmetijska površina.

- A. Cona vključena v območje, predvideno za urejanje z ureditvenim načrtom. Ni gradenj.
- B. –
- C. –

BU 2/2.3: KMETIJA

Osamljena kmetija na južnem robu cone v mešani rabi (kmetijska zemljišča, gozd).

- A. Adaptacija in povečava objekta v smislu izboljšave stanovanjskega standarda. Sicer brez gradenj.
- B. –
- C. –

3.0 Kare severovzhodno od ceste v Sežano:**BU 2/3.1: CELOTNI KARE**

Osamljena enostanovanjska hiša z gospodarskim poslopjem sredi trajno zavarovanih kmetijskih zemljišč.

- A. Adaptacije in povečave v okviru obstoječega stavbnega zemljišča stanovanjske hiše.
- B. Vsi posegi, po obliki prilagojeni obstoječim objektom oz. lokalni tipiki. Višina objektov

praviloma do P + 1.

- C. Brez novih cestnih priključkov na regionalno cesto.

BU 3: BUKOVICA

1.0 Kare severno od ceste v Bilje:

BU 3/1.1: SV. IVAN

Enostanovanjske hiše, včasih tudi s pripadajočimi gospodarskimi in pomožnimi objekti, v skupinah ali posamezno zelo razpršeno na J in JZ delu cone, ki je v J polovici pretežno trajno zavarovano kmetijsko zemljišče, v severni polovici pa pretežno gozd.

- A. Zahodni del te cone, opredeljen kot raziskovalni prostor, brez gradenj, dopustne so raziskave za pridobivanje gline in fliša. Sicer prezidava in povečava obstoječih objektov za stanovanjske potrebe, gradnja novih stanovanjskih hiš, gospodarskih poslopij in po predhodni presoji vplivov na okolje tudi obrtnih delavnic. Lokacije novogradenj so sprejemljive v smislu zaokroževanja pozidave.

- B. Višina objektov praviloma do P + 1, njihov odmik od lokalne ceste vsaj 8,0 m, smer slemen praviloma vzporedna s plastnicami.

- C. Novi cestni priključki na lokalno cesto le za več objektov skupaj.

BU 3/1.3: OSNOVNA ŠOLA

Značilen predvojni objekt za osnovno šolo na stavbnem zemljišču.

- A. Vzdrževalna dela, adaptacija objekta za potrebe oskrbnih ali poslovnih dejavnosti.

- B. Posegi prilagojeni značilnostim objekta.

C. -

BU 3/1.3: POZIDAVA

Gruče stanovanjskih objektov ob lokalni cesti v Bilje in ob dostopnih poteh v pobočju. Večinoma stavbno zemljišče.

- A. Adaptacije, povečave in novogradnje za stanovanjske, spemljajoče in gospodarske prostore. Gradnja opornih zidov.

- B. Oblikovanje prilagojeno konfiguraciji terena in lokalni tipiki.

- C. Brez novih priključkov na lokalno cesto.

BU 3/1.4: BOŠTIJA

Površine neposredno ob pozidavi, večinoma poraščene z gozdom ali pa so slabša kmetijska zemljišča.

- A. Po predhodni strokovni presoji novogradnje stanovanjskih hiš in gospodarskih objektov, predvsem v smislu zaokroževanja zaselkov. Gradnja na nepozidanih kompleksih gozdnih zemljišč in kmetijskih zemljišč slabše kvalitete je možna glede na predhodno mnenje pristojne službe za urejanje prostora in predhodnem soglasju upravljalca zemljišč, zagotoviti je potrebno tudi možnost dostopa do potencialno zazidljivih parcel. Sanacija nedovoljenih gradbenih posegov.

- B. Oblikovanje prilagojeno konfiguraciji terena in lokalni tipiki. Višina objektov praviloma do P + 1.

C. -

2.0 Kare zahodno od Kotiščka:

BU 3/2.1: KOTIŠČE

Enostanovanjske hiše z gospodarskimi poslopiji in pomožnimi objekti, večinoma starejšega izvora, razpršene po coni, ki je trajno zavarovano kmetijsko zemljišče.

- A. Adaptacije in povečave obstoječih objektov za stanovanjske potrebe v smislu izboljšave stanovanjskega standarda, prizidave gospodarskih poslopij. Gradnja opornih zidov. Sanacija nedovoljenih gradbenih posegov. Raziskave za pridobivanje gline in fliša.

- B. Višina objektov največ P + 1. Dozidave prilagojene matičnim objektom oz. lokalni tipiki.

C. -

BU 3/2.2: BUKOVNIK

Zemljišče pretežno gozd in kmetijsko zemljišče, namenjeno raziskovalni dejavnosti za opekarne.

- A. Ni gradenj. Raziskave za pridobivanje gline in fliša, ureditve v te namene.

B. -

C. -

3.0 Center

BU 3/3.1: INDUSTRIJSKA CONA

Zahodni del industrijske cone z objekti tovarne Šampionka.

- A. Urejanje s predvidenim ureditvenim načrtom.

Do sprejetja načrta le vzdrževalna dela.

B. -

C. -

BU 3/3.2: POLJE

Trajno zaščitene kmetijske površine.

- A. Ni gradenj.

B. -

C. -

BU 3/3.3: BUKOVICA - CENTER

Cerkev, kulturni dom in skupina starejših enostanovanjskih hiš ob cesti, v drugi vrsti vrtec, šola s pripadajočimi igrišči, vse na stavbnem zemljišču.

- A. Na cerkvi samo vzdrževalna dela, na kulturnem domu tudi prizidave, na stanovanjskih objektih predelave in povečave za obstoječe namene, ob vrtcu možna dozidava proti zahodu, na šoli dozidava proti vzhodu in delno nadzidava. Ureditev parterja.

- B. Vsi posegi na stan. hišah so po obliki prilagojeni obstoječim objektom, preureditev trga, kulturnega doma, šole in vrtca z okolico po avtorskih rešitvah.

- C. Skupni cestni priključek in parkirišče za celotno cono.

4.0 Kare jugozahodno od ceste v Bilje:

BU 3/4.1: POZIDAVA

Posamezne enostanovanjske hiše predvojnega nastanka, ena od njih s sklopom gospodarskih objektov v obcestnem pasu ob cesti v Bilje.

- A. Predelava in povečava obstoječih objektov za obstoječe namene, tudi gradnja spremljajočih objektov.

- B. Vsi posegi po obliki prilagojeni obstoječim objektom oz. lokalni tipiki. Višina objektov praviloma do P + 1. Odmik od lokalnih cest

vsaj 5,0 m.

C. Brez novih cestnih priključkov na lokalne ceste.

BU 3/4.2: POLJE

Trajno zaščitena kmetijska površina.

A. Ni gradenj.

B. –

C. –

KR

KR: KROMBERK

KR 1: ŠKABRIJEL

1.0 Kare severozahodno od ceste na Lokve:

KR 1/1.1: CELOTNI KARE

Gozdno zemljišče na južnem delu stanovanjski objekti starejšega izvora.

A. Dopustna je revitalizacija obstoječe hiše za turistično gostinsko dejavnost ter gradnja ali povečava objektov za turistično gostinsko dejavnost, prav tako ureditev zunanjih površin za ta namen.

B. Višina objektov praviloma do P + 1, avtorska arhitektura z značilnostmi lokalne tipike.

C. –

2.0 Kare jugovzhodno od ceste na Lokve:

KR 1/2.1: ŠKABRIJEL

Nekaj osamljenih enostanovanjskih hiš z gospodarskimi poslopji starejšega izvora na JZ robu ceste, ki je pretežno gozd oz. kmetijska površina v zaraščanju.

A. Prezidava in povečava objektov za obstoječe namene ter gradnja spremljajočih objektov in gospodarskih poslopij na funkcionalnih zemljiščih obstoječih objektov. Sanacija nedovoljenih gradbenih posegov.

B. Prizidave po obliki prilagojene obstoječim objektom oz. lokalni tipiki. Višina praviloma do P + 1.

C. –

KR 2: DAMBER

1.0 Kare severozahodno od ceste na Kekec:

KR 2/1.1: OBCESTNI PAS

Niz enostanovanjskih hiš, večinoma iz 70-tih in 80-tih let (ali vsaj predelanih v tem obdobju) ob cesti.

A. Predelava in povečava obstoječih objektov ter gradnja novih za stanovanjske in spremljajoče prostore v smislu zaokroževanja obstoječe pozidave. Tudi gradnja opornih zidov. Pritličja objektov se lahko po predhodni presoji vplivov na okolje uporabijo za obrtno dejavnost, ki se opravlja izključno v zaprtem prostoru.

B. Višina novih objektov praviloma do P + 1.

C. Brez novih cestnih priključkov na lokalno cesto oz. tako, da bodo novi priključki skupni za več objektov. NN omrežje s podzemnimi kablovodi.

KR 2/1.2: KUNTAVA

Trajno zaščitena kmetijska površina.

A. Ni gradenj.

B. –

C. –

KR 2/1.3: KMETIJSKO-VETERINARSKI ZAVOD

Skupina med sabo ločenih objektov za raziskovalne namene, šola in objekt za rejo plemenskih bikov iz povojnega obdobja (60-ta in 70-ta leta) na stavbnem zemljišču.

A. Povečava in delna predelava objektov za obstoječe namene. Tudi gradnja spremljajočih objektov v zvezi z obstoječo dejavnostjo (rezervoarji...), preureditev zunanje ureditve, postavitev ograje.

B. Povečave obstoječih objektov oblikovno prilagojene obstoječi upravni hiši, višina praviloma do P + 2

C. –

KR 2/1.4: ZALEDJJE

Drugo kmetijsko zemljišče z osamljeno stanovanjsko stavbo ob zahodnem robu cone.

A. Povečava obstoječega objekta na zahodnem robu cone. V pasu ob cesti na Kekec so po predhodnem soglasju upravljalca kmetijskih zemljišč dopustne tudi novogradnje v smislu zaokroževanja obstoječe pozidave.

B. Prizidave prilagojene matičnim objektom, novogradnje po lokalni tipiki. Višina objektov praviloma P + 1.

C. –

2.0 Kare jugovzhodno od ceste na Kekec:

KR 2/2.1: OBCESTNI PAS

Niz enostanovanjskih hiš različne starosti (na J delu cone nekatere še v gradnji po 27. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 13/74, 4/79 in 11/85), na osrednjem in severnem delu pa po 32. zazidalnem načrtu (Uradno glasilo, št. 9/78). Stavbno zemljišče v celoti.

A. Predelava in povečava obstoječih objektov ter gradnja novih za stanovanjske in spremljajoče prostore. Tudi gradnja opornih zidov. Pritličja objektov se lahko uporabijo za obrtno dejavnost, po predhodni presoji vpliva dejavnosti na okolje.

Novogradnje v skrajnem severnem delu cone (ob območju zazidalnega načrta Damber) morajo omogočati dostop do zemljišč, ki se nahajajo znotraj oboda zazidalnega načrta Damber – to je do zemljišč ob skrajnem vzhodnem robu severnega pasu cone KR2/2.1.

B. Višina novih objektov praviloma do P + 1. Odmik teh objektov od zbirne poti ob Kornu vsaj 5,0 m.

C. Brez novih cestnih priključkov na lokalno cesto oz. tako, da bodo novi priključki skupni za več objektov. NN omrežje s podzemnimi kablovodi.

KR 2/2.2: POKOPALIŠČE

Pokopališče s cerkvico sv. Trojice, vse historičnega izvora, na stavbnem zemljišču. Cona je bila v sklopu 27. zazidalnega načrta za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 13/74, 4/79, 11/85).

A. Povečanje območja grobnih polj, zato tudi gradnja opornih in ograjnih zidov, gradnja mrliške vežice s spremljajočimi prostori; ure-

ditev poslovilne ploščadi (tudi parkirišča osebnih vozil), lahko tudi postavitev spomin-skih znamenj, zasaditev dreves.

- B. Grobna polja v terasah, oporni zidovi v kamnu (vdaj zunanja vidna stran), mrliška vežica in ploščad po avtorski rešitvi.
- C. Zamenjava jamborske TP s kabinsko in kabli-ranje NN omrežja.

KR 2/2.3: KOTANJA

Nepozidano zemljišče, obdelano v sklopu 32. zazidalnega načrta za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 9/78).

A. Ni gradenj.

B. –

C. –

KR 2/2.4: RTP

Skupina tehnoloških objektov in naprav za pretvorbo napetosti elektroenergije z večstanovanjsko hišo posebej, vse iz povojnega obdobja (iz 50-tih in 70-tih let) na stavbnem zemljišču. Cona je bila v sklopu 27. zazidalnega načrta za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 13/74, 4/79, 13/74).

A. Predelave in povečave obstoječih objektov in naprav za pretvorbo napetosti in prerazdelitev električne energije ter vzdrževalno službo s tem v zvezi, tudi gradnja spremljajočih objek-tov (skladišča ...).

B. Vsi posegi oblikovno prilagojeni obstoječim objektom, višina praviloma do P + 2, odmik od lokalne ceste obstoječi.

C. –

KR 2/2.5: NOVA VAS

Naselje enostanovanjskih hiš in poslovnih objektov v gradnji po 32. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 9/78) in v skra-njem južnem delu še prosta površina.

A. Na severnem, z individualnimi objekti pozi-danem delu cone, so možne le dozidave in novogradnje spremljajočih objektov (npr.: garaž). Zaradi različnih tipov pozidave, različno velikih parcel in razgibanega terena je v vsakem posameznem primeru potrebno ugotoviti, če ima posamezna enota prostorske možnosti za prizidavo, oz. spremljajoči objekt.

Na južnem delu, ki je še nepozidan, je dopustna gradnja za poslovne in oskrbne dejavnosti upoštevajoč usmeritve strokovnih podlag.

B. Višina spremljajočih objektov pritlična, oblikovanje prilagojeno matičnim objektom, odmik od stanovanjske poti po obstoječi grad-beni liniji.

Poslovno-oskrbni objekt nizke etažnosti, lociran tako, da se v južnem delu formira oskrbni center za naselje Damber in tudi za širšo okolico.

C. Brez novih cestnih priključkov na Bevkovo ulico, ureditev parkirišč za potrebe poslovno-oskrbnega dela. Vse kablovodne povezave podzemno.

KR 2/2.6: BONETOVŠČE

Dva sklopa starejših enostanovanjskih hiš z

gospodarskimi objekti sredi kmetijskega zemljišča slabše kategorije in gozdnih površin.

A. Novogradnje možne potem, ko bodo izdelane strokovne podlage za urejanje območja ter pod pogoji teh strokovnih podlag. Do takrat so dopustne zgolj adaptacije obstoječih objek-tov, prizidave k staroselskim objektom za potrebe izboljšanja bivalnih razmer ter za potrebe kmetijstva, gradnja spemljajočih objektov za potrebe staroselskih objektov ter sanacije nedovoljenih gradbenih posegov.

B. –

C. –

KR 2/2.7: DAMBER

Območje v gradnji po 32. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 9/78).

A. Urejanje in gradnja po zazidalnem načrtu.

B. –

C. –

KR 2/2.8: AMPELOGRAFSKI VRT

Trajno zaščiteno kmetijsko zemljišče brez zazidave. Cona je bila v sklopu 32. zazidalnega načrta za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 9/78).

A. Ni gradenj.

B. –

C. –

KR 3: KROMBERK-CENTER

1.0 Kare južno od Bevkove ulice:

KR 3/1.1: OBCESTNI PAS I

Enostanovanjske hiše, posamezno ali v gručah v obcestnem pasu, pa še gostišče in prodajalna – po nastanku in oblikovnih značilnostih med sabo različni objekti. Cona v celoti stavbno zemljišče in vključena v 27. zazidalni načrt mesta (Uradno glasilo, št. 13/74, 4/79 in 11/85), ki pa ni vplival na obstoječi razvoj.

A. Dopustne so povečave ter tudi novogradnje za stanovanjske, oskrbne in poslovne dejavnosti ter po predhodni presoji vpliva dejavnosti na okolje za obrtne dejavnosti. Naštete gradnje so možne le tam, kjer ne ovirajo možnosti nadaljnega razvoja cone – smiselne so torej kot zaokroževanje pozidave. Za večje nepozi-dane površine velja, da je pred posegom v prostor potrebno izdelati strokovne podlage za širše območje kot podlago za lokacijske doku-mentacije.

B. Višina objektov praviloma do P + 1, obliko-vanje po lokalni tipiki.

C. Vsi priključki na Bevkovo ulico praviloma skupni za več objektov.

KR 3/1.2: DOL. PRISTAVA

Enostanovanjska hiša z gospodarskim poslop-jem starejšega izvora na zahodnem robu cone, ki je v celoti stavbno zemljišče.

A. Predelava in povečava objekta za obstoječe namene, gradnja novih objektov za stanovanj-ske in spremljajoče prostore ter po predhodni preveri vplivov na okolje gradnja obrtnih delavnic.

B. Višina objektov praviloma do P + 1, odmiki

objektov od nove vpadnice vsaj 15 m.

C. Cestni priključek iz Bevkove ulice. NN priključek s podzemnim kablovodom.

KR 3/1.3: OBCESTNI PAS II

Enostanovanjske hiše, večinoma iz novejšega obdobja dokaj na redko v nizu ob cesti; zaledje drugo kmetijsko zemljišče.

A. Na severnem delu cone (ob Bevkovi ulici) gradnja stanovanjskih hiš in delavnic za obrtno dejavnost v smislu zaokroževanja obstoječe pozidave. Obrtna dejavnost je dopustna po predhodni presoji vpliva dejavnosti na okolje. Na obstoječih objektih možna povečava za stanovanjske namene in opisane vrste obrti.

B. Višina objektov praviloma P + 1.

C. –

KR 3/1.4: VISOKO

Gozdno zemljišče še brez zazidave.

A. Ni gradenj.

B. –

C. –

2.0 Kare severno od Bevkove ulice:

KR 3/2.1: MARKET

Market, predviden po 32. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 9/78).

A. Dopustna je novogradnja za poslovne in oskrbne dejavnosti po usmeritvah predhodno izdelanih strokovnih podlag.

B. Po usmeritvah strokovnih podlag.

C. Kablovodne napeljave podzemno.

KR 3/2.2: VRTEC

Otroški vrtec iz 70-tih let, avtorska arhitektura na stavbnem zemljišču. Objekt vključen v 32. zazidalni načrt Nove Gorice (Uradno glasilo, št. 9/78).

A. Dozidava ali nadzidava spremljajočih prostorov do 120 m² ne da bi se s tem povečala kapaciteta. Postavitev ograje, posaditev dreves.

B. Streha in fasada povečave prilagojena obstoječemu objektu. Potrebna pridobitev soglasja avtorja.

C. –

KR 3/2.3: HRASTI

Osamljena stara enostanovanjska (tako imenovana Borštnikova) domačija sredi kmetijsko-gozdnih zemljišč; na južnem robu cone spomenik NOB.

A. Ni gradenj.

B. Obnovitev drevesnega fonda.

C. –

KR 3/2.5: KURJA VAS I

Skupina enostanovanjskih hiš in gospodarskih objektov, večinoma poveljnega izvora, na stavbnem zemljišču.

A. Možne so povečave obstoječih objektov za stanovanjske potrebe. Glede na razgiban teren so dane možnosti za raznolike rešitve, možna je tudi gradnja spremljajočih objektov, če stanovanjska enota takega objekta še nima.

B. Višina prizidav naj se prilagodi terenu in

obstoječim objektom, oblikovanje po lokalni tipiki. Spremljajoči objekti so pritlični.

C. NN priključki s podzemnimi kablovodi.

KR 3/2.4: KURJA VAS II

Naselje enostanovanjskih hiš, mnogo od njih montažne izvedbe, iz 70-tih let po 13. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 4/70, 10/73); v celoti stavbno zemljišče.

A. Gradnja spremljajočih objektov, če enota takega objekta še nima. Dopustne so tudi adaptacije in povečave za stanovanjsko namembnost, če teren in zemljišče to dopuščata (strokovna presoja).

B. Višina praviloma do P + 1, za spremljajoče objekte P. Oblikovanje prizidav in spremljajočih objektov prilagojeno matičnim objektom oz. lokalni tipiki.

C. –

KR 3/2.6: V DRAGI

Posamezne enostanovanjske hiše predvojnega izvora na redko v coni z mešano rabo (stavbno, gozdno in kmetijsko zemljišče različnih kategorij).

A. Območje se bo urejalo na podlagi strokovnih podlag, do izdelave le-teh so možne adaptacije in povečave obstoječih objektov v smislu izboljšanja bivalnega standarda in v okviru prostorskih možnosti vsake enote ter sanacija nedovoljenih gradbenih posegov.

B. –

C. –

KR 3/2.7: FAJDIGOVŠČE I

Enostanovanjske domačije predvojnega, pa tudi weekend hiše iz zadnjega desetletja na redko v coni, kjer je velik delež stavbnega zemljišča, sicer pa gozd oz. zemljišče v zaraščanju.

A. Novogradnje možne potem, ko bodo izdelane strokovne podlage za urejanje območja ter pod pogoji teh strokovnih podlag. Do takrat so možne zgolj adaptacije obstoječih objektov, povečave staroselskih objektov za potrebe izboljšanja bivalnih razmer ter za potrebe kmetijstva, gradnja spremljajočih objektov za potrebe staroselskih objektov ter sanacije nedovoljenih gradbenih posegov.

B. –

C. –

KR 3/2.8: ZABREG

Gozdno oz. kmetijsko zemljišče v zaraščanju brez zazidave.

A. Ni gradenj.

B. –

C. –

KR 3/2.9: CERKEV

Cerkev iz 20-tih let, avtorska arhitektura, župnišče iz istega obdobja in spomenik V. Vodopivcu iz leta 1966. Stavbno zemljišče.

A. Na župnišču možne predelave, možna je gradnja objekta za spremljajoče prostore.

B. –

C. –

KR 3/2.10: ČARGOVŠČE

Cona je na južni polovici pretežno trajno

zavarovano kmetijsko zemljišče, na svoji severni polovici pa pretežno gozdno zemljišče.

A. Sanacija nedovoljenih gradbenih posegov, sicer ni gradenj.

B. –

C. –

KR 3/2.11: OBCESTNA POZIDAVA

Posamezne stanovanjske hiše starejšega datuma na redko ob Bevkovi ulici.

A. Predelava in povečava objektov, gradnja spremljajočih objektov. V kolikor je na razpolago dovolj prostega stavbnega zemljišča tudi novogradnje za stanovanjsko namembnost.

B. Povečave prilagojene matičnim objektom, novogradnje po lokalni tipiki. Višine praviloma do P + 1.

C. –

KR 3/2.12: KOZARŠČE

En sam stanovanjski objekt na severovzhodnem delu položnega pobočja.

A. Adaptacija in povečava obstoječega objekta v smislu izboljšave stanovanjskega standarda. Gradnja spremljajočih objektov.

B. Oblikovanje in višinski gabariti prilagojeni matičnemu objektu.

C. –

KR 3/2.13: OBROBJE

Nepozidan pas pobočja v mešani rabi: kmetijska in gozdna zemljišča.

A. Sanacija nedovoljenih gradbenih posegov, sicer ni gradenj.

B. –

C. –

KR 3/2.14: FAJDIGOVŠČE II

Večinoma trajno zaščiteno kmetijsko zemljišče.

A. Sanacija nedovoljenih gradbenih posegov.

B. –

C. –

KR 3/2.15: DOLINA

Trajno zaščiteno kmetijsko zemljišče.

A. Ni gradenj.

B. –

C. –

KR 4: KROMBERK-GRAD

1.0 Kare zahodno od ceste v Ravnico:

KR 4/1.1: BREG

Enostanovanjske hiše s spremljajočimi gospodarskimi in pomožnimi objekti – večinoma predvojne izvora, vendar pogosto predelane in prizidane v zadnjem desetletju, med njimi etnološko pomembnejša hiša Breg št. 16 (iz 19. stol.). Cona z mešano rabo, na južni polovici pretežno trajno zavarovano kmetijsko zemljišče, na severni pretežno gozdno. Severni del cone krajinski park (V-ND1), skrajno južni del pa območje naravnega spomenika (V-ND2).

A. Predelava in povečava obstoječih objektov za stanovanjske, spremljajoče in gospodarske prostore, po predhodni presoji vplivov na okolje pa tudi za delavnice takih vrst obrti, ki ne zahtevajo zunanjega prostora (za odla-

gališče...). Če gre za zaokroževanje poselitve ali organsko rast naselja so možne tudi novogradnje za stanovanjske oz. gospodarske potrebe. Sanacija nedovoljenih gradbenih posegov. Tudi gradnja opornih zidov.

B. Višina objektov praviloma do P + 1, osnovna smer slemen vzporedna s plastnicami. Vidna stran opornih zidov v kamnu.

C. –

KR 4/1.2: GRAD

Osamljena graščina iz začetka 17. stoletja, obnovljena oz. prezidana v 30-tih in 70-tih letih, s prostori za muzejsko in gostinsko dejavnost, arhitekturni spomenik (V-KD2) sredi gozdnih površin-območja naravnega spomenika (V-ND2). Dostopna ploščad in park preurejena.

A. Ni gradenj.

B. –

C. –

KR 4/1.3: VINOGRAD

Trajno zaščiteno kmetijsko zemljišče. Območje naravnega spomenika (V-ND2).

A. Ni gradenj.

B. –

C. –

2.0 Kare vzhodno od ceste v Ravnico:

KR 4/2.1: POBOČJE

Osamljene domačije starejšega izvora, a predelane v zadnjem desetletju sredi pretežno trajno zavarovanega kmetijskega zemljišča. Severni del cone krajinski park (V-ND1).

A. Predelava in povečava obstoječih objektov za stanovanjske, spremljajoče in gospodarske prostore. Tudi gradnja opornih zidov.

B. Višina objektov praviloma do P + 1, osnovna smer slemen vzporedna s plastnicami. Vidna stran opornih zidov v kamnu.

C. –

KR 4/2.2: MEBLO

Sredi 70-tih let v delavnico za obdelavo kovin in plastičnih mas predelan sklop predvojnih objektov, zraven pa še enako star pomožni objekt za kmetijstvo. Stavbno zemljišče v celoti.

A. Predelava in povečava obstoječih objektov, pa tudi gradnja novih za potrebe poslovno obrtnih dejavnosti oz. za kmetijsko proizvodnjo na območju, vendar tako, da ostane za zelene površine vsaj 20% cone. Gradnja spremljajočih objektov obrata (vratarnica...), opornih zidov na severnem robu cone, ureditev okolice objektov.

B. Višina objektov praviloma do P + 2.

C. –

3.0 Kare južno od Bevkove ulice:

KR 4/3.1: OBCESTNI PAS III

Osamljena kmetija starejšega datuma in pomožni objekt na območju drugih kmetijskih zemljišč.

A. Adaptacija in povečava stanovanjske hiše. Po predhodnem soglasju upravljalcev zemljišč tudi gradnja novih stanovanjskih objektov.

B. Oblikovanje po lokalni tipiki, višina praviloma do P + 1.

C. –

KR 4/3.2: PIŠČANČJEREJA

Skupina objektov za rejo piščancev iz 70-tih let na stavbnem zemljišču.

A. –

B. –

C. –

KR 4/3.3: POD GRADOM

Pretežno drugo kmetijsko zemljišče, brez pozidave; v južnem pasu cone gozd.

A. Ni gradenj.

B. –

C. –

KR 5: LOKE**1.0 Kare jugozahodno od Bevkove ulice:****KR 5/1.1: CELOTNI KARE**

Drugo kmetijsko zemljišče, še brez zazidave.

A. Ni gradenj.

B. –

C. –

2.0 Kare severovzhodno od Bevkove ulice:**KR 5/2.1: POBOČJE**

Enostanovanjske hiše, navadno v kombinaciji s pripadajočimi gospodarskimi in pomožnimi objekti, posamezno ali v manjših skupinah razpršeno po sredini cone, ki je v svoji južni polovici trajno zavarovano kmetijsko zemljišče, v neposredni bližini zazidave v glavnem drugo kmetijsko zemljišče, sicer pa gozd ali površina v zaraščanju. Večina zazidave starejšega izvora, vendar bolj ali manj predelane v zadnjem desetletju. Severni del cone krajinski park (V-ND1).

A. Predelava obstoječih objektov in povečava za stanovanjske, spremljajoče in gospodarske prostore. V tistih delih cone, kjer so v okviru obstoječega stavbnega zemljišča gruče stanovanjskih hiš, so možne tudi novogradnje za stanovanjske namene v smislu zaokroževanja pozidave. Gradnja opornih zidov. Sanacija nedovoljenih gradbenih posegov. Ob zahodnem robu cone, vzdolž regulirane struge Lijaka, ureditev pristajalne steze za letalske modele v okviru opredeljenega stavbnega zemljišča.

B. Višina objektov praviloma do P + 1. Osnovna smer slemen objektov vzporedna s plastnicami. Vidna stran opornih zidov v kamnu.

C. Vodooskrba novogradenj in prizidav se začasno rešuje z zbiranjem kapnice in izkoriščanjem izvirov, dolgoročno rešitev pa je izgradnja vodovoda. Odplake se začasno rešuje po usmeritvah sanitarne inšpekcije, dolgoročno rešitev je izgradnja kanalizacije.

KR 5/2.2: CERKEV

Cerkev in pokopališče iz 18. stoletja, obnovljena po I. svetovni vojni. Vzhodni del cone drugo kmetijsko zemljišče.

A. Povečanje območja grobnih polj, zato tudi gradnja opornih in ograjenih zidov. Lahko tudi gradnja mrliške vežice, postavitve spominskih znamenj. Zasaditev dreves.

Rušitev gospodarskega poslopja med cerkvijo in javno potjo.

B. Vsi posegi prilagojeni značilnostim obstoječih objektov, vidna stran opornih zidov v kamnu, zaključki (portal...) iz klesanega kamna.

C. –

KR 5/2.3: VOJAŠKO POKOPALIŠČE

Pokopališče avstrijskih vojakov iz I. svetovne vojne, objekt s posebnim varovanjem (V-KD4) na stavbnem zemljišču.

A. Samo obnovitvena dela (postavitve ograje, preureditev nagrobnikov, lahko tudi postavitve spominskih znamenj in zasaditev dreves).

B. Posegi po usmeritvah Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine Gorica Nova Gorica.

C. –

KR 5/2.4: FARMA

Skupina objektov starejšega izvora, ki je služila živinorejski farmi, je danes v uporabi za konjušnico, začasno skladišče pohištva in stanovanje. Stavbno zemljišče.

A. Adaptacija in povečava obstoječih gospodarskih objektov po predhodni strokovni presoji. Ureditev okolice objektov.

B. Višina objektov praviloma do P + 1.

C. –

KR 6: KROMBERK-ŠTANJEL**1.0 Celotno območje:****KR 6/1.1: ŠTANJEL**

Pretežno gozdno, delno pa tudi nerodovitno zemljišče, krajinski park (V-ND1), deloma tudi območje arheološkega spomenika (V-KD1).

A. Ni gradenj.

B. –

C. –

KR 6/1.2: LIJAK

Območje naravnega spomenika (V-ND2) in krajinskega parka (V-ND1), po kulturi gozdno in nerodovitno zemljišče.

A. Ni gradenj.

B. –

C. –

NG: NOVA GORICA**NG1: NOVA GORICA-SEVER****1.0 Kekec:****NG 1/1.1: GOSTIŠČE**

Gostišče iz 50. let, nepozidani del cone drugo kmetijsko zemljišče in gozdno zemljišče, sicer pa v celoti tudi arheološko območje (V-KD1).

A. Predelava in povečava obstoječega objekta, pa tudi gradnja novih objektov za turistično in gostinsko dejavnost (restavracija, prenočišče, prireditveni prostor, rekreacijske naprave); preureditev prometnih naprav (parkirišča os. vozil), gradnja opornih zidov. Postavitve porušene cerkvice sv. Katarine na obstoječih temeljih.

B. Posegi manjšega obsega (predelave, povečave...) po obliki prilagoditi obstoječemu objektu, novogradnje po avtorski rešitvi.

Višina objektov praviloma do P + 2. Vidna stran opornih zidov v kamnu.

C. Ureditve skupne čistilne naprave.

NG 1/1.2: POBOČJE

Nekaj enostanovanjskih hiš starejšega izvora na samem vzhodnem robu cone, ki je pretežno gozd oz. drugo kmetijsko zemljišče.

Zahodni del cone območje arheološkega spomenika (V-KD1).

A. Prezidava in dozidava obstoječih objektov za obstoječe namene

B. Vsi posegi na obstoječih objektih prilagojeni njihovim oblikovnim značilnostim oz. lokalni tipiki. Višine objektov praviloma do P + 1.

C. -

NG 1/1.3: BONETOVŠČE

Gruča strnjenih domačij na severni polovici cone, pa še posamezne weekend hiše in pomožni objekti iz začetka 80-tih let sredi drugih kmetijskih zemljišč in gozda.

Na vzhodnem robu cone tudi spomenik padlim partizanom (iz leta 1947).

A. Novogradnje možne potem, ko bodo izdelane strokovne podlage za urejanje območja ter pod pogoji teh strokovnih podlag. Do takrat so možne zgolj adaptacije in vzdrževalna dela na obstoječih objektih, povečave staroselskih objektov za potrebe izboljšanja bivalnih razmer ter za potrebe kmetijstva, gradnja spremljajočih objektov za potrebe staroselskih objektov ter sanacije nedovoljenih gradbenih posegov.

B. -

C. -

2.0 Podkekec:

NG 1/2.1: POBOČJE

Pretežno gozdno, na vzhodnem robu pa tudi drugo kmetijsko zemljišče s posameznimi weekend hišami oz. pomožnimi objekti.

Delno območje arheološkega spomenika (V-KD1).

A. Ni novogradenj. Sanacije nedovoljenih gradbenih posegov.

B. -

C. -

NG 1/2.2: V BRDU

Osamljene domačije starejšega izvora na stiku gozdnih in kmetijskih zemljišč.

A. Adaptacijska dela. Tudi gradnja nadomestnih objektov v smislu izboljšave bivalnih pogojev prebivalcev območja.

B. -

C. -

NG 1/2.3: ŠČEDNE

Posamezne enostanovanjske hiše, nekatere od njih iz zadnjega desetletja, na stiku med trajno zavarovanim kmetijskim zemljiščem (JZ del cone) iz zemljiščem v zaraščanju (SV del cone)

A. Adaptacije obstoječih objektov za obstoječi namen ter povečave v smislu izboljšanja bivalnega standarda, brez novih stanovanjskih enot. Ob severnem delu dostopne poti naselja Pavšičevo II (kmetijska zemljišča v za-

raščanju) so dopustne novogradnje stanovanjskih hiš kot dopolnitev obstoječe pozidave.

B. Vsi posegi na objektih prilagojeni matičnim objektom oz. lokalni tipiki. Višina dozidav praviloma P + 1.

C. -

NG 1/2.4: PAVŠIČEVO NASELJE II

Naselje enostanovanjskih hiš.

A. Urejanje z veljavnim zazidalnim načrtom (Uradno glasilo, št. 5/87).

B. -

C. -

NG 1/2.5: PAVŠIČEVO NASELJE I

Naselje enostanovanjskih hiš v izgradnji po 39. zazidalnem načrtu Nove Gorice (Uradno glasilo, št. 12/83).

A. Urejanje po veljavnem zazidalnem načrtu.

B. -

C. -

NG 1/2.6: BRAJDA

Trajno zavarovano kmetijsko zemljišče brez zazidave.

A. Ni gradenj.

B. -

C. -

NG 1/2.7: POBOČJE

Gozdno pobočje v poraščanju.

A. Možna gradnja skupine stanovanjskih objektov, navezanih na območje zazidalnega načrta Pavšičevo naselje II.

B. Oblikovanje objektov prilagojeno terenskim razmeram, slemena prilagojena smeri plastnic.

C. Komunalne naprave navezane na komunalno omrežje Pavšičevega naselja II.

NG 1/2.8: OBROBJE

Dva sklopa stanovanjskih hiš na robu strnjene poselitve.

A. Adaptacije in povečave v smislu izboljšave stanovanjskega standarda.

B. -

C. -

3.0 Kare severovzhodno od Vojkove ceste:

NG 1/3.1: OŠLJEK

Posamezne enostanovanjske hiše starejšega izvora na vzhodnem robu cone, sicer trajno zavarovano kmetijsko zemljišče.

A. Samo adaptacije obstoječih objektov za obstoječi namen in povečave v smislu izboljšanja bivalnega standarda.

B. Vsi posegi na obstoječih objektih prilagojeni njihovim oblikovnim značilnostim. Višine objektov praviloma do P + 1.

C. -

NG 1/3.2: KARE VIII, V DORU

Kmetijsko zemljišče še brez zazidave, južno od tega zemljišča zaselek V doru.

A. Pred rekonstrukcijo cestnega omrežja ni gradenj novih objektov. V okviru zaselka so dopustne adaptacije in povečave v smislu izboljšave stanovanjskega standarda.

B. -

C. -

NG 1/3.3: SERVISI

Avtomehanični servis s prodajalno in bencinski servis – vse iz 60-tih let.

A. Samo predelava obstoječih objektov in prizidava pomožnih prostorov za potrebe obstoječe dejavnosti.

B. Posegi prilagojeni obstoječim objektom.

C. -

NG 1/3.4: GASILSKI DOM

Gasilski dom (upravni prostori in avtomehanični servis) iz konca 60-tih let ter poslovna hiša UJV s samskim domom iz konca 70-tih let po 31. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 9/78).

A. Nadzidava obstoječih objektov do višine K + P + 4 in preurejanje zunanje ureditve na zahodni strani objekta.

B. -

C. -

NG 1/3.5: GRAFIKA SOČA

S cerkvijo in tiskarno iz začetka 80-tih let po 31. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 9/78) napol pozidana cona, v kateri je na robovih še nekaj enostanovanjskih hiš starejšega datuma. V celoti stavbno zemljišče.

A. Urejanje po spejemu urbanistične zasnove mesta, do tedaj je dopustna le gradnja poslovnega objekta severno od objekta tiskarne, med dostopno cesto in parkiriščem.

B. Novogradnja po avtorski rešitvi, višina praviloma do P + 3.

C. -

NG 1/3.6: VETRIŠČE-SEVER

Naselje enostanovanjskih hiš, območje večinoma pokrito z 34. zazidalnim načrtom za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 7/79), še v gradnji.

A. Na še nepozidanih parcelah gradnja individualnih stanovanjskih hiš. Sicer so možne predelave ter prizidave k stanovanjskim objektom glede na prostorske možnosti posameznih enot.

B. Višina objektov praviloma do P + 1.

C. -

NG 1/3.7: VETRIŠČE

Naselje enostanovanjskih hiš v obliki samostojnih in objektov v vrsti iz 70-tih let po 5. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 8/67, 6/69 in 13/78). V celoti stavbno zemljišče.

A. Predelava obstoječih objektov in njihova povečava glede na možnosti. Gradnja spremljajočih objektov. Pritlični prostori stanovanjskih objektov se lahko po predhodni presoji vpliva dejavnosti na okolje uporabljajo za obrtne dejavnosti.

Postavitev protihrupne bariere za dele cone, kjer hrup s Kromberške ceste presega dovoljeno raven.

B. Vsi posegi na obstoječih objektih prilagojeni njihovim oblikovnim značilnostim. Višine objektov praviloma do P + 1. Odmik objektov od stanovanjskih poti vsaj 5,0 m.

C. Preureditev priključka zbirne stanovanjske

poti v zvezi s posegi na regionalnih cestah (preureditev križišča, izgradnja nove obvoznice Solkana...).

NG 1/3.8: KUNTAVA

Osamljeni objekt predvojnega datuma s prodajalno in stanovanji na robu cone, ki je v celoti stavbno zemljišče.

A. Urejanje s predvidenim zazidalnim načrtom.

B. -

C. -

NG 1/3.9: OBJEKTI STARE KLAVNICE

Sklop objektov predvojnega izvora na južnem delu cone, predelanih v poslovne prostore in zabavišče. Sicer nepozidano zemljišče.

A. Adaptacije obstoječih objektov znotraj gabaritov obstoječih stavb.

B. -

C. -

NG 2: NOVA GORICA SREDINA**1.0 Celota:****NG 2/1.1: KOLODVORSKA ZAHOD**

Dva starejša pomožna objekta na južnem robu cone, ki je v celoti stavbno zemljišče (sicer odlagališče odpadnih surovin in gradbenih elementov).

A. Ni gradenj.

B. Ohranitev vseh dreves na južnem delu cone.

C. -

NG 2/1.2: KOLODVORSKA VZHOD

Postajno poslopje (poslovni prostori, gostišče...), skladišča in drugi tehnološki objekti za železniški promet vse iz začetka stoletja, a obnovljeno v 20-tih letih, v nizu na južni polovici cone, ki je v celoti stavbno zemljišče. Osrednji objekt tipičen primer uradnega avstrijskega historicizma iz konca prejšnjega stoletja.

A. Na glavnem objektu železniške postaje ni posegov, na ostalih pa so dopustne predelave in povečave za potrebe železniškega prometa. Tudi gradnja novih pomožnih in tehnoloških objektov za iste namene.

B. Višina objektov praviloma do P + 2. Oblika novih objektov prilagojena obstoječim oz. po tehnoloških načelih. Slemenja objektov v smeri S-J. Ohranitev vseh dreves v coni (na njeni južni tretjini).

C. Brez novih cestnih priključkov na lokalno cesto (Kolodvorsko ulico). NN omrežje s podzemnimi kablovodi.

NG 2/1.3: INDIVIDUALNE HIŠE

Skupina enostanovanjskih hiš in pomožnih objektov starejšega datuma kot enklava med enotami z drugačno zazidavo.

A. Gradnja nadomestnih objektov za potrebe proizvodne ali obrtne dejavnosti.

B. -

C. -

NG 2/1.4: OBRATI I

Sklopi objektov iz povojnega časa (iz 50-tih do sredine 80-tih let) za proizvodne, upravne in spremljajoče dejavnosti dveh obratov (SGP Gorica, obrtniške dejavnosti in Gostol, proizvod-

nja opreme). Samo stavbno zemljišče.

- A. Predelave, po potrebi tudi delne rušitve in povečave objektov obstoječih dejavnosti v coni (izdelave obrtnih izdelkov za potrebe gradbeništva, servisiranja gradbene mehanizacije in proizvodnja strojne opreme). Po predhodni strokovni presoji tudi gradnja novih objektov za potrebe obrti in poslovnih dejavnosti.
- B. Vsi posegi prilagojeni obstoječim objektom (uporaba istih konstrukcijskih elementov, kritine, fasadne obdelave, način postavitve objektov v cono...), odmik od Prvomajske ceste vsaj 5,0 m.
- C. Pred vsakim večjim posegom v cono (gradnja objekta s skupno tlorisno površino nad 200 m², predelava, ki poveča število delovnih mest...) preveriti prometno ureditev enote oz. posameznega obrata, zlasti še ureditev parkiranja. Vse kablovodne napeljave podzemno.

NG 2/1.5: OBRATI II

Proizvodni, upravni objekti in spremljajoči objekti obrata za proizvodnjo priključnih vozil – vse iz 70-tih let-vodni stolp, delavnica za popravilo železniških vozil z upravnim in pomožnimi objekti iz začetka stoletja ter skladišče z upravnimi prostori špedicijske firme iz 70-tih let – vse na stavbnem zemljišču.

- A. Gradnja pomožnih objektov za potrebe obstoječih obratov in železniškega prometa.

Po predhodni strokovni presoji tudi adaptacije, povečave objektov ter novogradnje za potrebe obrti in poslovnih dejavnosti.

- B. Objekti ob Prvomajski ulici oblikovani mestotvorno. Oblika spremljajočih objektov v zaledju ulice po tehnoloških načelih, odmiki (od ceste, železniške proge) po predpisih.
- C. -

NG 2/1.6: PRVOMAJSKA ULICA

Skupina večstanovanjskih hiš iz 20-tih let, samski dom iz začetka 80-tih let, prodajalna iz 60-tih let ter številni spremljajoči objekti (garaže...) podobne starosti, na zemljišču, ki je v celoti stavbno.

- A. Preureditev zunanjih površin v območju, rekonstrukcija Prvomajske ulice. Novogradnje za oskrbne ali poslovne dejavnosti (možna je kombinacija s stanova-njsko funkcijo) na prostoru med železniškimi tiri in obstoječo pozidavo.
- B. Novogradnje mestnega značaja (ne individualne stanovanjske hiše!), oblikovane in orientirane glede na okolje (tiri).
- C. Zmanjšanje števila cestnih priključkov, ureditev skupnega parkirišča. Vse komunalne napeljave podzemno.

2.0 Ledine I (med Cankarjevo in Prvomajsko, severno polovico):

NG 2/2.1: LAVRIČEVA

Skupina prostostojećih enostanovanjskih hiš nekatere od njih predvojnega izvora, večina pa s prizidki za obrtne delavnice, še v gradnji po 36. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno

glasilo, št. 17/79 in 2/83). Stavbno zemljišče.

- A. Adaptacije in povečave objektov ter gradnja spremljajočih objektov so dopustne po predhodni strokovni presoji (glede na prostorske možnosti posamezne parcele).

V vogalu med Lavričevo in Prvomajsko ulico gradnja poslovnih objektov, sicer na še prostih zemljiščih gradnja stanovanjskih hiš z možnostjo mirne obrti ali poslovnih dejavnosti v pritličnih prostorih. V zaledju poslovnih objektov ureditev parkirišč.

- B. Oblikovanje poslovnih objektov mestotvorno, oblikovno poudarjen vogal, etažnost srednja. Etažnost in oblikovanje stanovanjskih objektov glede na obstoječo pozidavo.
- C. Odmika od obeh ulic prilagojena obstoječi pozidavi oziroma smernicam upravljalca ulic.

NG 2/2.2: OBRTNA CONA

Naselje enostanovanjskih hiš v vrsti s prizidanimi obrtnimi delavnicami iz 70-tih let po 9. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 6/68, 9/72, 4/73 in 11/74), ki ima na svojem JZ robu še skupino starejših, a predelanih in dozidanih enostanovanjskih hiš. Stavbno zemljišče v celoti.

- A. Predelava in dozidava obstoječih objektov ter gradnja novih za stanovanjske, spremljajoče in delovne prostore za opravljanje obrtnih storitev.

- B. Višina objektov praviloma P + 1.

C. -

NG 2/2.3: OSNOVNA ŠOLA

Osnovna šola v obsegu I. faze iz II. polovice 80-tih let, avtorska arhitektura v coni, ki je v celoti stavbno zemljišče.

- A. Gradnja II. faze osnovne šole in zaklonska s skupno etažno površino do 3000 m², ureditev športnega parka (igrišča za športne igre, lahko tudi bazen), lahko tudi gradnja posebnega objekta na severovzhodnem vogalu cone z »javnim« programom (s prostori za terciarne dejavnosti). Zasaditev dreves na robovih cone.

- B. Objekti II. faze po obliki (oblika strehe, kritina, fasadna obdelava...) prilagojeni doslej zgrajenemu objektu, višina praviloma do P + 1, odmik od Cankarjeve ceste vsaj 3,0 m. Podobni pogoji oblikovanja veljajo tudi za ostale objekte v coni. Na fasadi proti Cankarjevi večji delež zasteklenih površin.

- C. Cestni priključek z zahodne ali južne strani. Kablovodni priključki podzemno.

NG 2/2.4: PRVOMAJSKA I

Enostanovanjska hiša predvojnega izvora in baraka s pisarniškimi prostori iz začetka 80-tih let zasedata komaj četrtino cone, ki je v celoti stavbno zemljišče. Cona je bila vključena v 9. zazidalni načrt Nove Gorice (Uradno glasilo, št. 6/68, 9/72, 4/73 in 11/74), ki pa razvoja ni odprl.

- A. Odstranitev obstoječe barake, predelava in dozidava obstoječe stanovanjske hiše. Gradnja objektov za poslovne dejavnosti in gradnja novih objektov za parkiranje osebnih vozil zaposlenih na Gostolu in za spremljajoče

dejavnosti te delovne organizacije (ambulan-ta...). Zasaditev dreves na vseh robovih cone.

- B. Posegi na obstoječem objektu po lokalni tipiki. Novogradnje po avtorski rešitvi.
- C. Samo en cestni priključek na Prvomajsko ulico. Vse kablovodne povezave podzemno. Ureditev bočnega parkiranja ob Prvomajski ulici.

NG 2/2.5: PRVOMAJSKA II

Skupina enostanovanjskih hiš starejšega datuma na še dokaj nepozidani severni polovici cone ter enostanovanjske hiše in obrtne delavnice iz začetka 70-tih let na južni polovici cone. Vse stavbno zemljišče.

- A. Adaptacija in povečava obstoječih objektov, gradnja novih objektov za poslovne prostore v kombinaciji s stanovanji ter gradnja spremljajočih objektov. Zasaditev dreves na vzhodnem in zahodnem robu.
- B. Objekti ob Prvomajski ulici naj imajo poslovne prostore orientirane proti ulici.
- C. Vsi kablovodni vodi podzemno.

NG 2/2.6: VRSTNE HIŠE

Naselje enostanovanjskih vrstnih hiš (nadstropnih in pritličnih) iz II. polovice 60-tih let in I. polovice 70-tih let po večkrat spremenjenem 3. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 2/66, 5/72 in 12/84).

- A. Po predhodni strokovni presoji prizidava končnih enot v nizih.

Na funkcionalnih zemljiščih enonadstropnih hiš gradnja spremljajočih objektov samostojno ali v obliki prizidkov, v kolikor enota takega objekta še nima.

- B. Dozidave in spremljajoči objekti prilagojeni matičnim objektom.
- C. -

NG 2/2.7: BLOKI

Skupina večstanovanjskih stolpičev na južni polovici cone iz konca 60-tih let (po zazidalnem načrtu Nove Gorice Uradno glasilo, št. 6/66, 5/72 in 12/84) ter več skupin večstanovanjskih blokov na severni polovici cone (najbolj severna skupina od teh po 14. zazidalnem načrtu za Novo Gorico, Uradno glasilo, št. 10/73). Stavbno zemljišče v celoti.

- A. Sanacijska dela, v kolikor ta dela spreminjajo obstoječe oblikovne značilnosti objektov, se morajo izvesti enako in hkrati na vseh enakih objektih, na primer sprememba strehe, vhoda v objekt... Dograditev stanovanjskih blokov z mansardnimi stanovanji je možna po usmeritvah in glede na možnosti ki jih ugotovijo strokovne podlage za celotno cono ali njene programsko zaključene dele.
- B. Radikalno izvajanje sanacijskih del oz. dograditve obstoječih objektov po avtorski rešitvi.
- C. -

NG 2/2.8: VRTEC

Otroški vrtec iz 70-tih let na območju 3. zazidalnega načrta za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 6/66, 5/72 in 12/84). Stavbno zemljišče.

- A. Dozidava ali nadzidava za potrebe spremlja-

jočih prostorov. Preureditev igrišča (postavitev igral...), saditev dreves.

- B. Streha in fasada povečav prilagojena obstoječemu objektu, višina praviloma do P + 1.

C. -

NG 2/2.9: REJČEVA

Po namenu, času nastanka in oblikovanih značilnostih med sabo zelo različna zazidava (pritlična prodajalna indus blaga, trietažne garažne hiše, pritlične delavnice kovinske stroke, dvonadstropna upravna hiša, pritlična pekarna..., vse iz razdobja 1950 - 1980). Stavbno zemljišče.

- A. Adaptacije, dozidave, nadzidave ter tudi novogradnje za poslovne in oskrbne dejavnosti, možna kombinacija s stanovanjskimi prostori v nadstropjih (razen v vogalu Rejčeva-Prvomajska, kjer stanovanjska funkcija ni primerna).

- B. Oblikovanje mestotvorno, posebno fasade proti Rejčevi ulici. Etažnost srednja.

C. -

3.0 Kare med Cankarjevo in Prvomajsko, južna polovica:

NG 2/3.1: ŠPORTNI PARK

Stadion in igrišča za športne igre v pretežni večini cone, telovadnica, gostinski objekt na južnem robu, skupina enostanovanjskih hiš, nekatere z obrtnimi delavnicami, upravna stavba in avtomehanične servisne delavnice na zahodnem robu, na severnem robu tovarniška hala s trgovino in upravna poslopja (Cestno podjetje, Športna zveza). Vsa zazidava in ureditve izvedene po zazidalnih načrtih izpred 20-tih let.

- A. Ureditev in posodobitev obstoječih športnih površin skladno z veljavnimi normativi, dograditev obstoječe tribune in povečava tribune za 2-3 x z javnim programom, izgradnja pokritja - strehe tribune, ureditev dostopa in parkirnih površin ob robovih, ureditev in tlakovanje peš poti, postavitve specializiranih manjših tribun ob igriščih s pripadajočimi spremljajočimi prostori, sprememba namembnosti posameznih igrišč skladno s strokovno utemeljenimi programi, postavitve provizori-jev za prekritje igrišč ob tribuni.

Za severni pas ob Rejčevi ulici izdelane strokovne podlage - umestitev programa mestnega plavališča v kombinaciji z drugimi mestosložnimi dejavnostmi.

Na enodružinskih stanovanjskih objektih adaptacijska dela in ev. povečave v skladu z možnostmi. Rušitev provizoričnega objekta v vogalu Erjavčeve in Bazoviške ulice in novo-gradnja za poslovno-oskrbne namene.

- B. Povečava tribune v gabaritih obstoječe tribune, manjša tribuna naj ne presega 2/3 višine glavne tribune. Novogradnje mestotvorno oblikovane, oblikovno poudarjeni vogali, etažnost srednja.

- C. Omogočanje pešpovezave prek cone v smeri sever - jug.

NG 2/3.2: BAZOVIŠKA

Niz stanovanjskih blokov in samski dom iz

60-tih let (dom še dozidan v sredini 70-tih let). Severna polovica cone v območju 26. zazidalnega načrta Nove Gorice (Uradno glasilo, št. 2/74), ki pa na razvoj ni več vplival. Stavbno zemljišče.

- A. Vzdrževalna dela. Zasaditev dreves.
- B. -
- C. -

NG 2/3.3: ERJAVČEVA

Niz poslovnih (v sredini) in poslovno-stanovanjskih hiš (na robovih) iz 50-tih let s prizidavami iz 70. in 80-tih let (objekti na sredini). Stavbno zemljišče.

- A. Predelava in povečava objektov za poslovne dejavnosti. Preureditev severnega dela cone; v primeru rušitve provizoričnih objektov (garaže za trgovino Elektrotehna) gradnja nadomestnega objekta za potrebe poslovnih dejavnosti.
- B. Mestotvorno oblikovanje ob potezi Erjavčeve ulice, posebej v vogalnem delu med Erjavčevo in Prvomajsko ulico. Odmik objektov od Erjavčeve ulice po obstoječi gradbeni črti.
- C. -

NG 2/3.4: BLOKI

Skupina med sabo zelo podobnih stanovanjskih blokov iz 60-tih let. Stavbno zemljišče.

- A. Preurejanje zunanje ureditve, zasaditev dreves.
- B. -
- C. Cestni priključki z vzhodne strani cone, ureditev skupnega parkirišča.

NG 2/3.5: BIDOVCHEVA

Cona enostanovanjskih hiš s spremljajočimi pomožnimi objekti v glavnem iz 50-tih in 60-tih let. 26. zazidalni načrt za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 2/74), ki naj bi opravil določeno sanacijo razmer, na razvoj ni imel vpliva.

- A. V okviru prostorskih možnosti (strokovna presoja) so dopustne povečave za stanovanjsko namembnost.
- B. Oblikovanje prilagojeno obstoječim objektom.
- C. -

4.0 Kare VIII:

NG 2/4.1: KARE VIII

Naselje večstanovanjskih hiš z objekti za spremljajoče dejavnosti po 35. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 17/79). Stavbno zemljišče.

- A. Po predhodni strokovni presoji gradnja poslovnih, oskrbnih in stanovanjskih objektov ter prizidava k obstoječemu enostanovanjskemu objektu. Ureditev površin.
- B. Oblikovanje skladno z že zgrajenimi objekti.
- C. Samo en nov skupni priključek na Ulico XXX. divizije za celotno cono.

NG 2/4.2: KRIŽIŠČE

Stavbno zemljišče še brez pozidave.

- A. Ni gradnje.
- B. -
- C. -

NG 2/4.3: SEVERNI DEL

Nepozidana površina jugozahodno od Vojkove ulice, obdelana z 35. zazidalnim načrtom za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 17/79).

- A. Ni gradenj.
- B. -
- C. -

5.0 Ledine II (Med Cankarjevo in Ul. Gradnikove brigade, severna polovica).

NG 2/5.1: BLOKI

Naselje z več verigami stanovanjskih blokov dveh tipov in garažne hiše s kotlarno, vse iz 70-tih let po 14., 25. in 28. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 6/70, 10/73 in 1/75). Stavbno zemljišče.

- A. Na blokih sanacijska dela (v kolikor ta dela spreminjajo obstoječe oblikovne značilnosti objektov se morajo izvesti hkrati in enako na vseh enakih objektih), na ostalih objektih tudi predelave, vendar brez povečav. Dograditev stanovanjskih blokov z mansardnimi stanovanji po usmeritvah in glede na možnosti, ki jih ugotovijo strokovne podlage za celotno cono ali njene programsko zaključene dele. Saditev dreves (zlasti na robovih cone).
- B. Radikalna sanacija in graditev obstoječih objektov po avtorski rešitvi. Drevesa listopadna in zimzelena.
- C. -

NG 2/5.2: MARKETI

Dva med sabo povezana objekta za prodajalne in poslovne prostore ter paviljon s prodajno in gostinskim lokalom (iz sredine 80-tih let) na območju 25. zazidalnega načrta za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 10/73). Stavbno zemljišče.

- A. Vzdrževalna dela ter dozidave in nadzidave obstoječih objektov nad I. etažo po avtorskih rešitvah.
- B. -
- C. -

NG 2/5.3: VRTEC

Otroški vrtec iz 70-tih let po 14. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 6/70). Stavbno zemljišče.

- A. Dozidava in nadzidava spremljajočih prostorov do 100 m² ne da bi se s tem spreminjala zmogljivost. Preureditev igrišča, saditev dreves.
- B. Streha in fasada prilagojena obstoječemu objektu, višina praviloma do P + 1.
- C. -

NG 2/5.4: REJČEVA

Dve stanovanjski stolpnici ter trije paviljonski objekti za trgovinske, gostinske storitve in pisarniške namene iz 70-tih let po 14. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 6/70). Vsi objekti avtorska arhitektura. Stavbno zemljišče.

- A. Predelava obstoječih objektov (zlasti pritličnih prostorov) za storitvene in oskrbne dejavnosti v coni.
- B. Vsi posegi prilagojeni oblikovnim značilnostim obstoječih objektov. Za pogoje, ki bi spre-

menili zunanost obstoječih objektov, potrebno pridobiti soglasje avtorja.

C. -

NG 2/5.5: ZDRAVSTVENI DOM

Sklop objektov večinoma iz 60-tih let za osnovno zdravstvo, lekarništvo, spremljajoče upravne službe, novo poslopje zdravstvenega doma ob ulici Gradnikove brigade in spremljajoči objekti na južni polovici cone, ki je v celoti stavbno zemljišče.

A. Dozidava in nadzidava za potrebe osnovnega zdravstva, adaptacijska in vzdrževalna dela, v pritličnih etažah na ulico orientiran javni program.

Gradnja večstanovanjskih objektov na prosti površini z možnostjo oskrbnih, storitvenih in poslovnih prostorov v pritličju.

Vsa dela po avtorskih rešitvah, srednja etažnost.

C. -

NG 2/5.6: GRADNIKOVE BRIGADE

Tri skupine stanovanjskih stolpnic, dve garažni hiši in otroški vrtec iz druge polovice 70-tih let in prve polovice 80-tih let po 30. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 4/76). Vsi objekti v pasu na zahodni polovici cone, ki je v celoti stavbno zemljišče.

A. V pasu med stolpnicami in ulico je dopustna gradnja objektov za potrebe oskrbnih, storitvenih in poslovnih dejavnosti. Za posamezna območja gradnje ali za celoten pas med stolpnicami in ulico je pred izdajo lokacijskega dovoljenja potrebno izdelati strokovne podlage, ki bodo podale usmeritve za sanacijske ukrepe na tem območju. Sanacijski ukrepi morajo zagotoviti bolj humano okolje ter rešiti problem mirujočega prometa v povezavi s prometno-tehnično ureditvijo ulice Gradnikove brigade. Strokovne podlage so podlaga za izdelavo lokacijskih dokumentacij.

V prehodih garažnih hiš (ob eni od sten) je dopustna gradnja manjših lokalov za poslovne, oskrbne in storitvene dejavnosti.

B. Novogradnje nizke etažnosti s tako notranjo razporeditvijo prostorov, da je lokale možno locirati na pločnik oz. na ulico Gradnikove brigade kakor tudi proti stolpnicam.

Lokali v prehodih garažnih hiš oblikovani mestotvorno, fasade v glavnem v steklu, vogali zaobljeni ali odsekani; širina pešprehoda vzdolž objektov mora znašati min. 4,0 m.

6.0 Kare med Cankarjevo in Ul. Gradnikove brigade, južna polovica:

NG 2/6.1: ŠOLSKI CENTER

Štiri sklopi med sabo dokaj različnih objektov za potrebe srednjih in osnovne šole (učilnice, delavnica, telovadnica in drugi spremljajoči prostori...) večinoma iz 60-tih let s prizidavami iz 70-tih let. Nekaj avtorske arhitekture (stara gimnazija). Ob Erjavčevi ulici manjša stanovanjska hiša, ob Cankarjevi ulici trije večstanovanjski objekti. Stavbno zemljišče.

A. Gradnja poslovnih objektov ali drugih objektov namenjenih mestotvornim dejavnostim, objektov za šolske namene ter nadzidava stanovanjskih blokov z mansardnimi stanovanji je možna po usmeritvah in glede na možnosti, ki jih ugotovijo strokovne podlage za širše območje - celoten kare med Erjavčevo, Delpinovo, Rejčevo in Cankarjevo ulico. Brez izdelanih strokovnih podlag je možna le nadzidava obstoječe garaže ob severni fasadi edinega eno-stanovanjskega objekta v coni - v smislu izboljšave stanovanjskega standarda.

B. Oblikovanje objektov mora izražati mestotvorni značaj predvsem ob uličnem robu.

C. Pred vsakim večjim posegom (gradnji objektov s skupno etažno površino nad 200 m² oz. povečanje števila delovnih mest za nad 10 oseb...) potrebna prevera prometne ureditve cone, zlasti glede parkiranja. Vse kablovodne povezave podzemne, trafopostaje in drugi komunalni objekti v sklopu ostalih objektov.

7.0 Kare med Kidričevo in Ul. Gradnikove brigade:

NG 2/7.1: SODIŠČE

Sklop objektov iz 60-tih let za sodstvo in spremljajoče službe na JV robu cone, bencinski servis iz začetka 70-tih let in starejša eno-stanovanjska hiša na SV robu cone, ki je v celoti stavbno zemljišče.

A. Urejanje s predvidenim zazidalnim načrtom. Pred sprejetjem zazidalnega načrta so dopustnečasne ureditve komunalnega značaja.

B. -

C. -

NG 2/7.2: TRGOVSKI CENTER

Pozidana cona, s stanovanjskimi bloki s prodajalnami v pritličju iz začetka 60-tih let, s skupino prodajnih paviljonov po 4. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 9/66) - nekaj od njih avtorska arhitektura - ter poslovno hišo in kulturnim domom po 22. zazidalnem načrtu (Uradno glasilo, št. 4/73 in 17/76 - tudi avtorska arhitektura. Na skrajnem severozahodnem delu cone poslovni objekt (Obrtni dom), zgrajen leta 1992. Vse stavbno zemljišče.

A. Urejanje in gradnja po veljavnem ureditvenem načrtu (UG 1/93).

B. -

C. -

8.0 Kare med Vojkovo in Kidričevo:

NG 2/8.1: KARE XII

Več poslovnih hiš za upravne službe in hotel s prostori za posebno izobraževanje na zahodnem delu cone (dva objekta iz 50-tih let, eden iz 70-tih let na južnem robu cone in enostanovanjska hiša predvojnega izvora na severovzhodnem robu cone, ki je pretežno stavbno zemljišče (v sredini pa še nekaj pod gozdom). Nekaj avtorske arhitekture (zlasti občinska hiša iz 50-tih let in gledališče, ki je še v gradnji).

A. Urejanje s predvidenim ureditvenim načrtom.

Pred sprejetjem ureditvenega načrta so dopustne adaptacije obstoječih objektov za javne programe in preureditve pripadajočih funkcionalnih zemljišč.

- B. -
C. -

9.0 Kare vzhodno od Vojkove:

NG 2/9.1: KROMBERŠKA

Cona s tremi skupinami enostanovanjskih vrstnih hiš po 12. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 4/69). Stavbno zemljišče.

- A. Predelava in povečava obstoječih objektov za stanovanjske in poslovne prostore, po predhodni presoji vplivov na okolje pa tudi za potrebe obrti, ki se ne potrebujejo zunaj površin.

B. -

- C. Brez novih cestnih priključkov na Kromberško cesto.

NG 2/9.2: DIJAŠKI DOM - NA KRIŽADI

Skupina štirih enakih trakov iz konca 40-tih let, predelanih konec 60-tih let, povezanih med sabo s povezovalnim trakom iz istega obdobja sredi cone, ki ima na vzhodnem robu igrišča, na zahodnem pa opuščeno drevesnico. Na jugozahodnem delu cone objekti tekstilnega obrata Ideal. Vse stavbno zemljišče.

- A. Urejanje enote in gradnja objektov za stanovanjsko, poslovno in proizvodno dejavnost po usmeritvah strokovnih podlag za celotno cono.

B. Po usmeritvah strokovnih podlag.

C. Po usmeritvah strokovnih podlag.

NG 2/9.3: UL. 25. JUNIJA

Niz enostanovanjskih hiš, pertežno iz 60-tih in 70-tih let vzdolž ceste. Stavbno zemljišče.

- A. Predelava in povečava obstoječih objektov ter gradnja novih za stanovanjske in spremljajoče prostore. Pritlični prostori objektov se po predhodni presoji vplivov na okolje lahko uporabljajo tudi za tako obrt, ki se opravlja izključno v zaprtem prostoru. Gradnja opornih zidov.

B. Višina objektov praviloma do P + 1, njihov odmik od Ul. 25. junija vsaj 3,0 m. Osnovna smer slemen novih objektov vzporedna s placnicami.

C. -

NG 3: NOVA GORICA - JUG

1.0 Kare jugozahodno od ceste čez Kostanjevico:

NG 3/1.1: KOTALKALIŠČE

Razpršena skupina eno in večstanovanjskih hiš predvojnega izvora, kluba upokojencev v opuščeni vojašnici obmejnih enot iz povojnega časa, igrišča za kotalkanje..., vse na stavbnem zemljišču.

- A. Urejanje s predvidenim zazidalnim načrtom. Pred sprejetjem zazidalnega načrta so na zahodnem delu cone (zahodno od predvidene trase mestne ceste in severno od poti po pobočju Kostanjeviškega hriba) dopustni naslednji posegi: ob potezi Erjavčeve ulice

adaptacije in dozidave za poslovne, oskrbne in stanovanjske namene; na še prostih površinah med obstoječo individualno pozidavo adaptacije, dozidave in kjer prostor prenese tudi novogradnje za stanovanjske namene.

- B. Gabariti objektov prilagojeni obstoječi pozidavi, oblikovanje ob Erjavčevi ulici mestotvorno.

C. Novogradnje in dozidave morajo upoštevati potreben odmik od predvidene mestne ceste.

NG 3/1.2: POBOČJE

Osamljena predvojna enostanovanjska hiša na robu cone, ki je v glavnem gozdno zemljišče.

- A. Predelava in povečava obstoječega stanovanjskega objekta v okviru možnosti opredeljenega stavbnega zemljišča, vendar le v smislu izboljšanja bivalnega standarda, brez novih bivalnih enot. Nadomestna gradnja gospodarskega objekta v okviru gabaritov porušenega. Sanacija peš poti po pobočju (od samostana do Streliške poti).

B. Višina praviloma do P + 1, odmik od lokalne ceste vsaj obstoječi.

C. -

NG 3/1.3: SAMOSTAN

Stavbni kompleks iz začetka 17. stoletja s predelavami iz prehoda v to stoletje, cerkev s samostanom, avtorska arhitektura in zgodovinski spomenik (V-KD 4), na stavbnem zemljišču.

- A. Samo sanacijska dela (brez bistvenih sprememb na fasadah, torej tudi brez spremembe oblike strehe, razporeditev oken...). Ureditve ploščadi/parkinga na zahodnem robu cone, zasaditev dreves

B. -

C. Vse kablovodne povezave podzemno.

2.0 Kare zahodno od Delpinove:

NG 3/2.1: PARK HOTEL

Sklop objektov za prenočitvene, gostinske namene in igralnico ter štiri večstanovanjske hiše, vse iz 50-tih let (del hotela iz sredine 70-tih let, predelava iz druge polovice 80-tih let, avtorska arhitektura). Stavbno zemljišče v celoti.

- A. Strokovne podlage bodo podale možnosti adaptacij in prizidav k objektom hotelskega kompleksa in ureditve parterja, možnosti gradnje parkirne hiše ter v stanovanjskih blokih, predvsem v spodnjih etažah, možnosti preureditev za potrebe poslovnih ali dejavnosti, vezanih na hotelski kompleks.

B. Po usmeritvah strokovnih podlag.

C. Po usmeritvah strokovnih podlag.

NG 3/2.2: ERJAVČEVA

Obcestni niz večstanovanjskih hiš in dveh poslovnih hiš, objekti podobne velikosti, večina od njih 50-tih let, skupina štirih enakih na zahodnem delu pa iz druge polovice 70-tih let po 2. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 2/66, 4/74, 5/75 in 9/78). Stavbno zemljišče.

- A. Delna predelava pritlične etaže stan. blokov v

poslovne prostore, pa tudi predelava poslovnih hiš. Na enodružinski hiši v območju so v okviru prostorskih možnosti dopustne prizidave.

- B. Predelave prilagojene značilnostim obstoječih objektov.
- C. Predelava pritličij objektov v poslovne prostore je pogojena z zagotavljanjem dodatnih parkirnih mest v obuličnem pasu.

NG 3/2.3: PREŠERNOVA

Niz zasebnih eno in dvostanovanjskih hiš iz 50-tih in začetka 60-tih let in poslovne hiše vodnogospodarskega podjetja iz istega obdobja (a predelane v začetku 80-tih let). Stavbno zemljišče.

- A. Na dvostanovanjskih hišah (vile-bloki) ni posegov. Dopustne so prizidave k individualnim stanovanjskim hišam ter poslovnim stavbam.
- B. Prizidani deli objektov se morajo v zgrajeno okolje vključevati tako, da ne poslabšajo delovnih in bivalnih pogojev in da oblikovno in gabaritno ne izstopajo, Višina praviloma do P + 1. Prizidave ob Prešernovi ulici ne smejo prekrivati obstoječe linije pozidave in morajo ohranjati značilen ambient.

C. -

NG 3/2.4: TRUBARJEVA

Skupina pretežno večstanovanjskih hiš, po nastanku in oblikovnih značilnostih in velikosti zelo heterogena (veliki bloki iz začetka 50-tih let, manjši bloki iz začetka 60-tih let, nato stolpiči iz konca 60-tih let, pa še vrsta enostanovanjskih hiš, garaže, pomožni objekti... iz 70-tih let). Stavbno zemljišče.

- A. Na stanovanjskih blokih le sanacijska dela in manjši adaptacijski posegi. V kolikor ti posegi spreminjajo obstoječe oblikovne značilnosti objekta (dooblikovanje vhodov, balkonov...) se morajo izvesti na vseh objektih enako in istočasno.

Ureditev parkirnih površin in okolice stanovanjskih blokov.

- B. Sanacijska in adaptacijska dela po avtorski rešitvi. Odmik od poti na oboju cone po obstoječih gradbenih črtah.

C. -

NG 3/2.5: KOSOVELOVA

Skupina eno in dvostanovanjskih zasebnih hiš iz 60-tih let na obeh straneh ulice. Stavbno zemljišče.

- A. V nizu zahodno ob ulici so, če prosta površina posamezne parcele to omogoča, dopustne prizidave za stanovanjske in spremljajoče prostore.

V vzhodni vrsti hiš so možne prizidave za stanovanjske ali poslovne prostore glede na prostorske možnosti posamezne enote.

- B. Predelava objektov brez bistvenih sprememb na fasadi, dozidave prilagojene matičnim enotam. Odmik od Kosovelove po obstoječih gradbenih črtah.
- C. Ob uvajanju poslovnih dejavnosti v cono je potrebno preveriti dodatne potrebe in možnos-

ti za parkirna mesta.

NG 3/2.6: VRSTNE HIŠE

Več nizov vrstnih hiš in tri nizi dvojčkov iz druge polovice 60-tih let, številni pomožni objekti in dozidave iz 70-tih let - vse po 2. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 2/66, 4/74, 5/75 in 9/78). Stavbno zemljišče.

- A. Možna je dozidava končnih enot v nizu glede na prostorske možnosti. Sicer vzdrževalna dela.
- B. Dozidave oblikovno sledijo obstoječim objektom.

C. -

NG 3/2.7: VOGAL OB KORNU

Stavbno zemljišče še brez pozidave.

- A. Urejanje s predvidenim zazidalnim načrtom.
- B. -
- C. -

3.0 Kare med Gregorčičevo in Delpinovo:

NG 3/3.1: STARA KOMUNALA

Zazidava iz pretežno 50-tih in 60-tih let, v kateri imajo prevladujoči delež (na južni polovici) večstanovanjski objekti (veliki bloki, nekaj stanovanjski objekti in stolpnica), sicer pa je na zahodnem robu cone še nekaj poslovnih hiš. Skupina treh enakih blokov na južnem delu ter stanovanjsko poslovna stolpnica na severnem robu cone avtorskega značaja. Stavbno zemljišče.

- A. Severni del (severno od ulice 15. septembra) se ureja po veljavnem ureditvenem načrtu (Uradno glasilo, št. 8/87).

V srednjem delu cone (južno od ulice 15. septembra in severno od prvega »ruskega bloka«) je možna gradnja večstanovanjskih objektov z možnostjo poslovno-oskrbnih dejavnosti v pritličju objektov ter ustrezna ureditev zunanjih površin.

V južnem delu (območje »ruskih« blokov) le sanacijska dela.

- B. Novogradnje srednje etažnosti, oblikovno prilagojene okolici. Poudarek na urejanju zelenih površin z drevesno zasaditvijo med objekti.

C. -

NG 3/3.2: BUS POSTAJA

En sam objekt - avtobusna postaja iz konca 60-tih let - sredi cone, ki je v celoti stavbno zemljišče.

- A. Predelava obstoječega objekta za obstoječe namene.
- B. -
- C. -

NG 3/3.3: BLOKI

Skupina treh enakih stanovanjskih blokov iz 50-tih let (na južni polovici cone, avtorsko delo) in še štirih drugih blokov iz 60-tih let (na severni polovici); stavbno zemljišče.

- A. Samo tista sanacijska dela, ki bistveno ne spreminjajo zunanosti objektov. Obnovitev otroškega igrišča sredi cone. Dosaditev dreves.

B. -

C. -

NG 3/3.4: DELPINOVA

Niz enonadstropnih paviljonov z lokali v pritličju in poslovnimi prostori v nadstropju iz začetka 60-tih let. Stavbno zemljišče.

A. Gradnja, razen nadomestitve paviljonskega objekta »Ideja«, ni možna. Dopustne so predelave objektov v okviru obstoječih gabaritov.

B. Predelave objektov se morajo prilagoditi njihovim obstoječim značilnostim.

C. -

NG 3/3.5: DOM UPOKOJENCEV

Sklop objektov s prostori za Dom upoko-jencev in spremljajoče dejavnosti (društva, zdravstvo...) iz konca 70-tih in začetku 80-tih let na severni polovici cone, na južni pa enostanovanjska hiša iz 50-tih let. Stavbno zemljišče.

A. Predelava in dozidava doma upoko-jencev, pa tudi gradnja novih objektov za obstoječe funkcije v coni. V južni polovici cone gradnja stanovanjskih objektov.

B. Novogradnje po avtorski rešitvi, posegi na obstoječih objektih njim prilagojeni. Višine objektov v sredini cone praviloma do P + 2, v vzhodnem oz. južnem delu pa do P + 1.

C. Ureditev cone mora omogočati podaljšavo Gregorčičeve ulice prek potoka Korn.

NG 3/3.6: OSNOVNA ŠOLA

Otroški vrtec iz 60-tih let s številnimi dopolnitvami iz kasnejših obdobj ter dve osnovni šoli in otroške jasli iz konca 70-tih/začetka 80-tih let, po 33. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 9/78). Stavbno zemljišče.

A. V območju zaključka Kidričeve ulice so možne zunanje ureditve po predhodni strokovni presoji.

B. -

C. -

4.0: Kare med Vojkovo in Gregorčičevo**NG 3/4.1: BLOKI**

Skupina dveh enakih stanovanjskih blokov iz sredine 60-tih let, stanovanjskega bloka s poslovnima hišama na obeh svojih koncih iz druge polovice 70-tih let po 20. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 5.72 in 2/74). Stavbno zemljišče.

A. Na severnem in zahodnem delu objekta ob Ulici tolminskih puntarjev je dopustna predelava in preoblikovanje pritlične etaže z javnimi programi po predhodni strokovni presoji.

B. -

C. Ureditev zelenih površin in parkiranja.

NG 3/4.2: VRTEC

Otroški vrtec iz konca 60-tih let. Stavbno zemljišče.

A. Dozidava spremljajočih prostorov, ne da bi se s tem spreminjala zmogljivost. Preureditev igrišč, zasaditev dreves. Ureditev parkirišča.

B. Streha in fasade prizidka prilagojene obstoječemu objektu.

C. -

NG 3/4.3: MARKET

Poslovno-oskrbni objekt in enostanovanjska hiša, zgrajena po ureditvenem načrtu. Stavbno zemljišče.

A. Urejanje z veljavnim ureditvenim načrtom Oskrbovalno središče ob Gregorčičevi ulici v Novi Gorici (Uradno glasilo, št. 1/90).

B. -

C. -

NG 3/4.4: VRSTNE HIŠE

Več nizov visokopritličnih enostanovanjskih hiš v vrsti iz 60-tih let, nekatere od njih z do in nadzidavami iz 80-tih let. Stavbno zemljišče.

A. Predelava, povečava in nadzidava obstoječih objektov za stanovanjske in spremljajoče prostore.

B. Višina praviloma do P + 1. Nadvišanje vrste po enotnih oblikovnih principih. Slemenastreh v smeri vrste.

C. -

NG 3/4.5: ATRIJSKE HIŠE

Niz treh enostanovanjskih hiš atrijskega tipa iz druge polovice 60-tih let. Stavbno zemljišče.

A. Prizidava obstoječih objektov na vzhodnem in zahodnem koncu skupine. Možno je tudi nadvišanje objektov do višine P + 1, vendar vseh treh po podobnih oblikovnih principih ter v soglasju z lastniki vseh treh objektov.

B. Višina praviloma do P + 1, posegi prilagojeni značilnostim obstoječih objektov.

C. -

NG 3/4.6: GRČNA

Naselje enostanovanjskih zasebnih hiš pretežno iz konca 50-tih in začetka 60-let, nekaj (na južnem in vzhodnem robu cone) pa tudi iz začetka 70-tih let po 10. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 6/68, 10/73 in 13/78). Ta zazidava doživlja v zadnjem desetletju številne posege in dopolnitve (nadzidave, dozidave, pomožni objekti...). Stavbno zemljišče.

A. Predelava in povečava obstoječih objektov in gradnja novih za stanovanjske, spremljajoče in po predhodni presoji vpliva na okolje za poslovne prostore. Gradnja opornih zidov.

B. Višina praviloma do P + 1. Osnovna smer slemenastreh vzporedna s slemenimi sosednjih objektov oz. plastnicami. Dozidave po obliki prilagojene matičnim objektom. Vidna stran opornih zidov v kamnu.

C. Brez cestnih priključkov na Vojkovo cesto. Vse kablovodne povezave podzemno.

NG 3/4.7: VODOVODI

Sklop objektov iz 50-tih let za upravo in delavnice vodovodnega podjetja. Stavbno zemljišče.

A. Predelava, nad in dozidava obstoječih objektov oz. gradnja novih. Objekti se lahko uporabijo za pisarniško dejavnost, trgovine, uslužnostno obrt. Te dejavnosti ne smejo vnašati motenj v bivalno okolje.

B. Višina praviloma do P + 2. Manjši posegi na objektih prilagojeni obstoječim oblikovnim značilnostim, realizacija gradbenega programa, ki ima za cilj maksimalno izrabo zazidal-

nih možnosti v coni pa zahteva avtorsko rešitev (odpiranje fasad proti Vojkovi cesti...). Mestotvorno oblikovanje fasad proti Vojkovi cesti.

C. -

NG 3/4.8: SERVIS

Bencinski servis iz začetka 70-tih let. Stavbno zemljišče.

A. Obnovitev bencinskega servisa, gradnja poslovnega objekta ob servisu ali odstranitev servisa in gradnja poslovnega objekta ob servisu ali odstranitev servisa in gradnja poslovnega objekta.

B. Oblikovanje novih objektov po avtorski rešitvi. Ureditev zelene bariere med območjem servisa oz. poslovnega objekta in stanovanjsko pozidavo.

C. Vse kablovodne povezave podzemno.

5.0 Kare južno od Korna

NG 3/5.1: ZAHODNI ROB

Osamljena enostanovanjska hiša starejšega datuma na jugovzhodnem robu cone, ki je v celoti stavbno zemljišče.

A. Urejanje s predvidenim zazidalnim načrtom. Do sprejetja zazidalnega načrta je dopustna adaptacija in manjša prizidava k stanovanjski hiši v smislu izboljšanja stanovanjskega standarda - brez novih bivalnih enot.

B. Prizidave višinsko in oblikovno prilagojene matičnemu objektu.

C. -

NG 3/5.2: POBOČJE

Nekaj enostanovanjskih hiš z gospodarskimi in spremljajočimi objekti ob severnem in južnem robu cone, ki je na svoji severni tretjini kmetijsko zemljišče, na ostalem delu pa gozd. Večinoma območje naravnega spomenika (V-ND2).

A. Predelava in povečava obstoječih objektov v okviru obstoječega stavbnega zemljišča za stanovanjske ali poslovne prostore. Dopustna je povečava v smislu izboljšave stanovanjskega standarda, brez novih bivalnih oz. funkcionalnih enot.

B. Višina praviloma do P + 1, odmik od lokalne ceste vsaj obstoječi.

C. -

NG 3/5.3: DIJAŠKI DOM

Dijaški dom iz začetka 80-tih let po 33. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 9/78), avtorska arhitektura. Stavbno zemljišče.

A. Celotno območje se bo urejalo z zazidalnim načrtom. Do sprejetja načrta so na objektu dijaškega doma dopustna sanacijska dela, pa tudi dozidava.

B. Predelave objekta dijaškega doma prilagojene značilnostim obstoječega objekta, zanje je potrebna pridobitev soglasja avtorja.

C. -

NG 3/5.4: NJIVE

Trajno zaščiteno kmetijsko zemljišče.

A. Cona se nahaja v območju, predvidenem za

urejanje z zazidalnim načrtom.

B. -

C. -

NG 3/5.5: OBJEKTI

Sklop objektov: stanovanjski hiši in delavnica steklarske obrti. Stavbno zemljišče.

A. Urejanje s predvidenim zazidalnim načrtom, do sprejetja načrta samo adaptacije objektov za obstoječe dejavnosti.

B. -

C. -

NG 3/5.6: JASA

Trajno zaščiteno kmetijsko zemljišče, območje naravnega spomenika (V-ND2).

A. Ni gradenj.

B. -

C. -

NG 4: NOVA GORICA - INDUS CONA

1.0 Kare severno od nove vpadnice

NG 4/1.1: OBRTNA CONA

Stavbno zemljišče pozidano po 27. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 13/74, 4/79 in 11/85).

A. Po strokovni presoji povečave in adaptacije objektov za potrebe obrtnih dejavnosti. Ureditev zunanjih površin. Posaditev dreves vzdolž vpadnice.

B. Povečave oblikovno predvidene tako, da se smiselno navezujejo na matični objekt. Ob kromberški vpadnici upoštevanje enotnega višinskega gabarita objektov.

C. -

2.0: Kare zahodno od Korna:

NG 4/2.1: KOMUNALA

Sklop objektov za upravo in delavnice komunalne ustanove iz konca 60-tih let. 27. zazidalni načrt mesta Nova Gorica (Uradno glasilo, št. 13/74, 4/79 in 11/85) na razvoj te cone še ni imel vpliva. Stavbno zemljišče.

A. Adaptacije in povečave obstoječih objektov, ureditev gospodarskega dvorišča. Ob dostopni cesti tudi novogradnje za poslovne dejavnosti. Gradnja spremljajočih objektov v zalednem (zahodnem) delu cone.

B. Novogradnje po avtorski rešitvi, prizidave prilagojene matičnim objektom.

C. -

NG 4/2.2: OSTALI OBRATI

Sklop objektov za avtoprevozniško podjetje in stan. hiša z obrtno delavnico iz sredine 70-tih let na severni polovici, sicer še nekaj objektov za obrtne in proizvodne namene zgrajene po 27. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 13/74, 4/79 in 11/85). Stavbno zemljišče.

A. Gradnja objektov in ureditev površin za obrt, industrijo in poslovne dejavnosti izven poplavnega območja zadrževalnika Pikolud.

Izraba poplavnega območja bo določena na osnovi predhodno izdelanih strokovnih podlag.

B. Oblikovanje objektov skladno z že zgrajenimi.

C. -

NG 4/2.3: SERVIS

Obcestni pas, zaraščen s slabim drevjem, teren se proti vzhodu skokovito spusti za 3-4 m.

A. Gradnja bencinskega servisa in spremljajočih poslovno-oskrbnih objektov. Ureditev in rekonstrukcija pripadajočega odseka Vojkove ulice.

B. Novogradnje po avtorski rešitvi. Posebno pozorno je potrebno oblikovati stik nove pozidave z območjem zadrževalnika Pikolud (višinska razlika).

C. Vse kablovodne povezave podzemno.

3.0 Kare južno od nove vpadnice:

NG 4/3.1: OBRATI I

Sklop objektov za obrat gradbenega obrtništva ter pralnica, delavnice in poslovni prostori iz konca 70-tih in 90-tih let, sklop objektov za vodovodno podjetje in poslovni objekt v gradnji. Cona je v celoti stavbno zemljišče. Objekti so zgrajeni po 27. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 13/74, 4/79 in 11/85).

A. Gradnja objektov za obrt, proizvodnjo in eventuelni poslovni program. Posaditev dreves vzdolž vpadnice.

B. Višina objektov praviloma do P + 2, fasade obdelane v svetli barvi.

C. Brez novih priključkov na Kromberško vpadnico.

NG 4/3.2: OBRTNA CONA

Prosto zemljišče, slabe kvalitete - nosilnosti, slabo vzdrževana stanovanjska hiša in provizoriji.

A. Gradnja obrtnih in proizvodnih delavnic in ev. pripadajočih manjših poslovnih prostorov ali trgovine (specializirane) po predhodno izdelanih strokovnih podlagah za celotno cono.

B. Po usmeritvah strokovnih podlag.

C. Po usmeritvah strokovnih podlag.

NG 4/3.3: BAZEN

Bazen iz sredine 50-tih let s pomožnimi objekti iz konca 60-tih let, objekti so prirejeni za potrebe zabavišča. Stavbno zemljišče. Cona v sklopu območja oz. zazidalnega načrta za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 13/74, 4/79 in 11/85).

A. Območje se nahaja v indus coni, zato je prvotno namenjeno obrtnim, poslovnim in industrijskim dejavnostim, možna pa je tudi gradnja za potrebe gostinstva. Ureditev cone je možna šele po izdelavi strokovnih podlag za celotno cono.

B. Pogoje za oblikovanje bodo podale strokovne podlage. Ohranitev zasaditve ob objektu bivšega kopališča.

C. Po usmeritvah strokovnih podlag.

NG 4/3.4: PIKOLUD

Skupina enostanovanjskih hiš, nekatere od njih predvojnega datuma, večina pa iz 70-tih let po 27. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 13/71, 4/79 in 11/85) na severozahodnem, dvignjenem delu cone, ki je v celoti stavb-

no zemljišče.

A. Možne so novogradnje za mešano: stanovanjsko obrtno ali stanovanjsko poslovno dejavnost, vendar le kot zaokroževanje obstoječe pozidave.

Novogradnje izven zaselka so možne po izdelavi strokovnih podlag za celotno cono, ki bodo podale tudi izrabo poplavnega območja.

B. -

C. -

NG 4/3.5: MEBLO

Številni sklopi objektov za proizvodnjo lesnih polizdelkov, pohištva in izdelkov iz kovine in plastičnih mas, ki so nastajali od začetka 50-tih let naprej vse do začetka 70-tih let. Po 27. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 13/74, 4/79 in 11/85) je bilo zato v coni zgrajenih le nekaj manjših objektov za pomožne in spremljajoče namene. V celoti stavbno zemljišče.

A. Znotraj urejevalne enote dopustne gradnje objektov in naprav za tehnološke izboljšave delovnega procesa (proizvodnje).

B. -

C. -

NG 4/3.6: OBCESTNI PAS

Stavbno zemljišče z nekaj stan. hišami, cona vključena v 27. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 13/74, 4/79 in 11/85), ki pa ni bil realiziran.

A. Ob obstoječih objektih, tj. v okviru njihovih funkcionalnih zemljišč, so možne adaptacije in povečave za potrebe poslovnih dejavnosti in obrti.

Urejanje in gradnja na prostih površinah je dopustna po usmeritvah strokovnih podlag za zaključene dele cone.

B. -

C. -

NG 4/3.7: NA MOKREM

Skladiščni objekt z upravnimi prostori za odkupno postajo surovin - objekt iz začetka 80-tih let - na vzhodnem robu cone, ki je v celoti stavbno zemljišče. Tudi ta cona je v sklopu 27. zazidalnega načrta za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 13/74, 4/79 in 11/85).

A. Gradnja obrtnih in industrijskih objektov je dopustna po usmeritvah predhodno izdelanih strokovnih podlagah za širše območje.

B. Po usmeritvah strokovnih podlag.

C. Po usmeritvah strokovnih podlag.

NG 4/3.8: MIP

Sklop objektov za klavnico s proizvodnjo in prodajo mesnih izdelkov ter za odkupno postajo za kože - nastali ob jedru predvojnih hiš skozi zadnji dve desetletji. Stavbno zemljišče. Cona v sklopu 27. zazidalnega načrta za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 13/74, 4/79 in 11/85).

A. Predelave, po potrebi tudi delne rušitve in povečave obstoječih objektov ter gradnja novih za potrebe obstoječih dejavnosti. Intenzivna drevesna zasaditev na severnem robu.

B. Novogradnje višine praviloma do P + 3, stre-

he v nizkem naklonu, fasade v svetlem ometu. Odmik od nove vpadnice na severnem robu vsaj 15 m.

C. -

NG 4/3.9: MEBLO POLIPLAST

Sklop objektov iz začetka 70-tih let za obrat izdelkov iz kovine in poliestra, povsem pozidana cona, ki je v sklopu 27. zazidalnega načrta za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 13/74, 4/79 in 11/85).

A. Sanacijski posegi znotraj cone. Možne dograditve za razširitev dejavnosti. Urejanje z lokacijsko dokumentacijo za celotno urejevalno enoto.

B. -

C. -

4.0: Kare južno od Korna:

NG 4/4.1: ZADRŽEVALNIK

Stavbno zemljišče s pregrado čez Koren na svojem zahodnem robu, v gradnji po 27. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 13/74, 4/79 in 11/85).

A. Ni gradenj.

B. -

C. -

NG 4/4.2: OB STRELIŠKI

Stavbno zemljišče še brez zazidave, dostopnost neurejena.

A. Urejanje zemljišča in gradnja objektov za obrt in proizvodno dejavnost po usmeritvah strokovnih podlag.

B. Po usmeritvah strokovnih podlag.

C. Po usmeritvah strokovnih podlag.

PR 1: PRISTAVA

1.0 Kare severno od ceste čez Kostanjevico:

PR 1/1.1: OBMEJNI PAS

Osamljeni starejši objekti za obmejne organe in železniško službo sredi kmetijskega zemljišča.

A. Ureditev kolesarske steze ob železniški progi, sicer gradnje niso dopustne.

B. -

C. -

PR 1/1.2: PRISTAVA I

Naselje enostanovanjskih hiš v obliki samostojnih in vrstnih tipskih objektov, dograjeno v drugi polovici 70-tih in prvi polovici 80-tih let po 18. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 4/71 in 9/77) k skupini enostanovanjskih hiš iz predvojnega obdobja. Pretežno na stavbnem zemljišču. Severni del cone območje zgodovinskega spomenika (V-KD4).

A. Prezidave in povečave objektov za stanovanjske namene in po predhodni presoji vpliva na okolje za uslužnostno obrt. Dopustne so tudi novogradnje za te namene v smislu zaokroževanja obstoječe pozidave. Gradnja spremljajočih objektov in opornih zidov.

B. Vsi posegi na obstoječih objektih po obliki prilagojeni njihovim značilnostim, novogradnje po lokalni tipiki. Višina objektov praviloma do P + 1, odmik od lokalne ceste vsaj 5 m,

od zbirne poti čez cono (Ul. P. Tomažiča) enako.

C. -

PR 1/1.3: ARBORETUM

Osamljena vila iz 20-tih let (avtorska arhitektura) s pisarniškimi in stanovanjskimi prostori sredi parka. Večinoma območje naravnega spomenika (V-ND2).

A. Urejanje s predvidenim ureditvenim načrtom.

B. -

C. -

PR 1/1.4: POBOČJE

Gozd s posebnim pomenom, brez pozidave.

A. Ni gradenj.

B. -

C. -

PR 1/1.5: RAVNINA

Trajno zaščiteno kmetijsko zemljišče.

A. Ni gradenj.

B. -

C. -

PR 1/1.6: OBCESTNI PAS

Posamezne enostanovanjske hiše iz predvojnega obdobja tik ob cesti, stavbno zemljišče.

A. Adaptacije in povečave objektov, gradnja spremljajočih objektov. Po potrebi tudi gradnja opornih zidov.

B. Prezidave prilagojene matičnim objektom. Višina prizidav praviloma P + 1. Odmik od lokalne ceste vsaj 5 m.

C. -

2.0 Kare južno od ceste čez Kostanjevico:

PR 1/2.1: PRISTAVA II

Posamezne enostanovanjske hiše iz predvojnega obdobja in karavla iz konca 40-tih let na v celoti stavbnem zemljišču.

A. Urejanje s predvidenim zazidalnim načrtom. Do sprejema le adaptacije in manjše povečave obstoječih stanovanjskih objektov ob Strmi poti.

Po izdelavi in uskladitvi strokovnih podlag za zazidalni načrt je na skrajnem južnem delu cone dopustna gradnja stanovanjskih objektov, v kolikor bodo tako gradnjo predvidile strokovne podlage.

B. Dozidave prilagojena matičnim objektom, višina praviloma do P + 1.

C. -

PR 1/2.2: OBCESTNI PAS

Posamezne enostanovanjske hiše z gospodarskimi poslopji iz pretežno predvojnega obdobja sredi kmetijskega in gozdnega zemljišča. Večinoma v območju naravnega spomenika (V-ND2).

A. Predelava in povečava obstoječih objektov. Novogradnje so možne v smislu zaokroževanja obstoječe pozidave tam, kjer je možen primeren dostop do predvidenega objekta.

B. Osnovna smer slemen novih objektov vzporedna s plastnicami.

C. Brez novih cestnih priključkov na lokalno cesto.

PR 1/2.3: POBOČJE

Trajno zaščiteno kmetijsko zemljišče.

- A. Ni gradenj.
- B. -
- C. -

PR 1/2.4: VINOGRADI

Trajno zaščiteno kmetijsko zemljišče. Večinoma območje naravnega spomenika (V-ND2).

- A. Ni gradenj.
- B. -
- C. -

PR 1/2.5: VILA

Opuščen objekt na sicer nepozidanem stavbnem zemljišču.

- A. Adaptacije in prizidave k obstoječemu objektu za stanovanjsko ali poslovno dejavnost. Na prostih površinah so dopustne novogradnje za navedene dejavnosti.
- B. Adaptacije in prizidave prilagojene matičnemu objektu.
- C. Dostop do objektov začasno s Poti na Pristavo ali z Ulice 25. maja, po ureditvi zazidalnega območja Pristava-jug pa se bodo objekti navezali na cestno omrežje tega območja.

RD**RD: ROŽNA DOLINA****RD1: ROŽNA DOLINA – ZAHOD****1.0: Kare zahodno od železnice:****RD 1/1.1: PAS OB ŽELEZNICI II**

Stavbno zemljišče brez zazidave.

- A. Ni gradenj.
- B. -
- C. -

2.0: Kare med magistralno cesto Nova Gorica - Razdrto in regionalno cesto Nova Gorica - Šempeter ter zahodno od ceste na Pristavo:**RD 1/2.1: OBCESTNI PAS I**

Skupina stanovanjskih hiš in pomožnih poslopij.

- A. Samo gradnja spremljajočih objektov na dvoriščni (zaledni) strani parcel za potrebe obstoječih stanovanjskih hiš ter asanacijska dela.
- B. -
- C. -

RD 1/2.2: MEJNI PREHOD, IZSTOPNI DEL

Skupina objektov za obmejne organe, gostinstvo in brezcarinsko trgovino iz začetka 50-tih let, delno predelanih v drugi polovici 80-tih let po 8. oz. 23. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 6/68 in 2/74 oz 2/74 in 13/78). Samo stavbno zemljišče.

- A. Prezidava in povečava obstoječih objektov ter gradnja objektov za potrebe obmejnih organov, gostinstva in trgovine posebnega značaja.
- B. Vsi posegi v zvezi z obstoječimi objekti prilagojeni njihovim oblikovnim značilnostim. Višina objektov praviloma do P + 1.
- C. Vse kablovodne povezave podzemno.

RD 1/2.3: MEJNI PREHOD

Skupina objektov za obmejne organe, brezcarinska prodajalna, turistična poslovalnica in parkirišča na stavbnem zemljišču.

- A. Urejanje in gradnja po usmeritvah strokovnih podlag za to območje. Pred izdelavo strokovnih podlag je glede na strokovno presojo dopustna postavitev začasnih objektov za servisne in oskrbne dejavnosti.
- B. Oblikovanje objektov naj sledi usmeritvam navedenih strokovnih podlag.
- C. Skladno z usmeritvami strokovnih podlag.

RD 1/2.4: OBCESTNI PAS II

Nepozidan pas zemljišča med cesto in železniško progo.

- A. Ni gradenj.
- B. -
- C. -

3.0: Kare severno od ceste na Razdrto, zahodni del:**RD 1/3.1: OBCESTNI PAS**

Sklenjena zazidava z objekti za pisarniško dejavnost, trgovino na drobno in posamezna stanovanja iz povojnega obdobja (iz 50-tih, 70-tih in druge polovice 80-tih let, po 8. in 23. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 6/68, 2/74 in 13/78), v celoti stavbno zemljišče.

- A. Prezidava in povečava obstoječih objektov ter gradnja novih za potrebe obstoječe namembnosti. Gradnja opornih zidov.
- B. Posegi na obstoječih objekti prilagojeni njihovim oblikovnim značilnostim, novogradnje proti potezi Vipavske ceste mestotvorno oblikovane. Višine objektov praviloma do P + 2. Pri urejanju zahodnega roba cone je potrebno upoštevati predvideno cestno omrežje. Vidna stran opornih zidov v kamnu.
- C. Brez novih cestnih priključkov na magistralno cesto. Vse kablovodne povezave podzemno.

RD 1/3.2: POBOČJE I

Sklenjena zazidava z enostanovanjskimi hišami v obliki samostojnih in vrstnih hiš iz 70-tih let po 8. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 6/68, 2/74), brez avtorske arhitekture. V celoti stavbno zemljišče.

- A. Prezidava in povečava obstoječih objektov za stanovanjske in spremljajoče prostore, po potrebi tudi gradnja opornih zidov, gradnja spremljajočih objektov.
- B. Vsi posegi na obstoječih objekti po lokalni tipiki, prilagojeni konfiguraciji terena, vidna stran opornih zidov v kamnu.
- C. -

RD 1/3.3: HRIB

Posamezne enostanovanjske hiše iz 50-tih let v coni, kjer so nepozidane površine pretežno gozdno zemljišče. Severni del območje naravnega spomenika (V-ND2).

- A. Prezidava in povečava obstoječih objektov za stanovanjske in spremljajoče prostore. Gradnja opornih zidov. Sanacija nedovoljenih gradbenih posegov.
- B. -

C. -

RD 1/3.4: POBOČJE II

Nepozidan del pobočja pod vrhom vzpetine, ki je bil vključen v 8. zazidalni načrt za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 6/68 in 2/74).

A. Novogradnje stanovanjskih objektov in pripadajočih spremljajočih objektov skladno z geomehanskim poročilom. Po potrebi gradnja opornih zidov.

B. Zasnova objektov prilagojena terenu. Vidna stran opornih zidov v kamnu.

C. -

4.0: Kare severno od ceste na Razdrto, vzhodni del:**RD 1/4.1: CELOTNI KARE**

Naselje individualnih hiš na zahodni polovici cone, ki ga sestavljajo skupine (jedro) objektov iz 50-tih let in posamezni objekti na obrobju iz začetka 80-tih let ter nekaj vrst atrijskih in vrstnih hiš iz prve polovice 80-tih let po 23. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 2/74 in 13/78). V celoti stavbno zemljišče. Manjši del na severnem delu cone območje naravnega spomenika (V-ND2).

A. Posegi: adaptacije, povečave objektov, novogradnje in gradnje spremljajočih objektov so dopustni skladno s strokovno presojo. Namembnost objektov stanovanjska, dopustne so oskrbne dejavnosti za potrebe naselja.

B. Vsi posegi prilagojeni obstoječim in njihovim oblikovnim značilnostim.

C. -

6.0: Kare med cesto v Italijo in Vrtojbo II:**RD 1/6.1: CELOTNI KARE**

Samostojen, leta 1987 obnovljen objekt historičnega izvora na zahodnem robu cone, na vzhodni polovici pa strnjena skupina enostanovanjskih hiš z gospodarskimi objekti iz predvojnega obdobja, vendar močno predelana v 70-tih in 80-tih letih po 23. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 2/74 in 13/78). Stavbno zemljišče v celoti.

A. Dopustne so povečave in adaptacije stanovanjskih objektov za stanovanjske, spremljajoče in poslovne prostore.

Skladno s strokovno presojo je na površini severno od Vrtojbe dopustna gradnja poslovnih in oskrbnih objektov.

B. Vsi posegi na obstoječih objektih prilagojeni njihovim oblikovnim značilnostim.

C. -

7.0: Kare med Vrtojbo in cesto na Razdrto:**RD 1/7.1: POKOPALIŠČE**

Pokopališče historičnega izvora za nekdanjo židovsko skupnost v Gorici, zgodovinski spomenik (V-KD4). V celoti stavbno zemljišče. 23. zazidalni načrt za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 2/74 in 13/78) je na enoti predvidel le ohranitev pokopališča.

A. -

B. -

C. -

9.0: Kare med cesto na Razdrto in Vrtojbo:**RD 1/9.1: DELAVNICE**

Enostanovanjska hiša z obrtnimi delavnicami iz začetka 70-tih let ter veriga obrtnih delavnic v gradnji po 23. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 2/74 in 13/78). Stavbno zemljišče.

A. Gradnja oz. dozidava ali nadzidava stan. objektov za potrebe stanovanjskih, poslovnih in oskrbnih dejavnosti po strokovni presoji.

B. Oblikovanje objektov skladno z obstoječo gradnjo, po lokalni tipiki.

C. Cestni priključek na magistralno cesto skupen za vse objekte s križišča na severozahodnem robu cone, dostop do objektov s skupne ceste južno od niza obstoječih objektov.

10.0: Kare južno od ceste v Sežano oz. Vrtojbe:**RD 1/10.1: MADRIČEVO**

Enostanovanjska hiša z gospodarskimi poslopji iz predvojnega obdobja, delno obnovljena v zadnjem desetletju, na vzpetini sredi trajno zaščitene kmetijskega zemljišča in gozdnih površin.

A. Prezidava in povečava stanovanjske hiše in gospodarskih objektov, tudi gradnja spremljajočih in gospodarskih objektov. Po potrebi tudi gradnja opornih zidov.

B. Vsi posegi na obstoječih objektih prilagojeni njihovim oblikovnim značilnostim in višini. Vidna stran opornih zidov v kamnu.

C. Brez novih cestnih priključkov na regionalno cesto.

RD 1/10.2: ROŽNA DOLINA III

Posamezne enostanovanjske hiše iz predvojnega obdobja na Z robu cone, ki je v celoti stavbno zemljišče.

A. Urejanje z veljavnim zazidalnim načrtom.

B. -

C. -

RD 1/10.3: LISKUR

Pretežno gozdno zemljišče z nekaj kmetijskega na S robu še brez pozidave.

A. Ni gradenj.

B. -

C. -

RD 1/10.4: POBOČJE

Nerodovitna trata z grmičevjem in nekaj gozda. Nepozidano.

A. Gradnja objektov za potrebe kamnoseške in drugih obrtnih dejavnosti ter spremljajočih objektov za te namene.

B. -

C. Območje se prometno in komunalno navezuje na cestno omrežje obrtne cone v Rožni Dolini (RD 1/9.1)

RD 1/10.5: OBCESTNI PAS

Ozek pas ob regionalni cesti Nova Gorica - Šempeter.

A. Ni gradenj.

B. -

C. -

RD 1/10.6: LEBAN

Skupina stanovanjskih objektov na vrhu vzpetine.

- A. Povečava objektov skladno z razpoložljivimi površinami.
- B. Oblikovanje prizidav prilagojeno matičnim objektom, višine prilagojene terenu, praviloma do P + 1.
- C. -

RD 2: ROŽNA DOLINA-SREDINA**1.0: Kare severno od ceste na Razdrto:****RD 2/1.1: SERVISNA CONA**

Nekaj enostanovanjskih hiš na vzhodnem robu cone in obrtno poslovni objekti mlajšega datuma. Cona je v celoti stavbno zemljišče, urejeno po zazidalnem načrtu Servisna cona Stara Gora (Uradno glasilo št. 9/87).

- A. Novogradnje in povečave obrtno-poslovnih objektov.

V vzhodnem delu cone tudi gradnja in povečava stanovanjskih objektov z možnostjo poslovnih in obrtnih dejavnosti v pritličnih prostorih.

- B. Višina objektov praviloma do P + 1.
- C. -

2.0: Kare med cesto na Razdrto in Vrtojbo:**RD 2/2.1: SERVISNA CONA**

Skupina enostanovanjskih hiš z različnim datumom nastanka in poslovni objekt na vzhodni polovici cone, ki je v celoti stavbno zemljišče. Urejena po zazidalnem načrtu Servisna cona Stara Gora (Uradno glasilo št. 9/87).

- A. Novogradnje, povečave in adaptacije stanovanjskih objektov. Možnost kombinacije stanovanjske namembnosti s poslovno in obrtno dejavnostjo.

- B. -
- C. Brez novih priključkov na magistralno cesto.

RD 2/2.2: BRAJDA

Trajno zaščitena kmetijska površina.

- A. Ni gradenj.
- B. -
- C. -

RD 2/2.3: OBCESTNI PAS

Stanovanjski objekt s pomožnimi objekti in ozek pas zemljišča ob magistralni cesti.

- A. Adaptacija in povečava stanovanjskega objekta in gradnja spremljajočih objektov v zaledju pozidave.
- B. Prizidave prilagojene matičnemu objektu, višina praviloma do P + 1.
- C. Brez novih cestnih priključkov na magistralno cesto.

RD 2/2.4: ZADRŽEVALNIK

Kmetijsko zemljišče brez pozidave.

- A. Urejanje s predvidenim lokacijskim načrtom.
- B. -
- C. -

RD 2/2.5: PRI BAJTI

Posamezne enostanovanjske hiše z gostiščem - vse predvojnega izvora na redko ob cesti. Mešana raba: kmetijsko in stavbno zemljišče.

- A. Adaptacija in povečava objektov za obstoječe namene. V zaledju cestnega prostora gradnja spremljajočih objektov. V smislu zaokroževanja pozidave tudi gradnja novih objektov.

- B. Višina objektov praviloma do P + 1.

- C. Brez novih priključkov na magistralno cesto.

RD 2/2.6: NIŽINSKI DEL III

Trajno zaščiteno kmetijsko zemljišče.

- A. Ni gradenj.
- B. -
- C. -

3.0: Kare med Vrtojbo in cesto v Staro Goro:**RD 2/3.1: ROŽNA DOLINA III**

Skupina enostanovanjskih hiš starejšega izvora na južni polovici cone, ki je v celoti stavbno zemljišče.

- A. Urejanje z veljavnim zazidalnim načrtom. Gradnja hiš na severozahodnem delu cone je možna pred komunalno ureditvijo celotnega območja zazidalnega načrta pod pogojem, da se parcele komunalno uredijo tako, da je kasneje možna priključitev na načrtovan sistem.

- B. -
- C. -

RD 2/3.2: NIŽINSKI DEL I

Trajno zaščiteno kmetijsko zemljišče.

- A. Ni gradenj.
- B. -
- C. -

RD 2/3.3: PIKOLUD

Skupina eno in večstanovanjskih hiš predvojnega izvora, vendar predelanih v začetku 80-tih let na stavbnem zemljišču.

- A. Gradnja eno ali večstanovanjskih objektov in spremljajočih objektov. Adaptacije in povečave obstoječih objektov.

- B. Višina objektov praviloma do P + 2. Osnovna smer slemen novogradenj vzporedna s slemen najbližjih sosednjih objektov.

- C. -

RD 2/3.4: ZADRŽEVALNIK

Večinoma kmetijsko zemljišče, brez pozidave.

- A. Urejanje s predvidenim lokacijskim načrtom.
- B. -
- C. -

RD 2/3.5: NIŽINSKI DEL II

Gozdno in kmetijsko zemljišče brez pozidave.

- A. Ni gradenj.
- B. -
- C. -

RD 2/3.6: POBOČJE

Posamezne, zelo na redko, enostanovanjske hiše in pomožni objekti z različnimi datumi nastanka na pretežno gozdnem zemljišču.

- A. Adaptacije in povečave stanovanjskih hiš, gradnja spremljajočih objektov. Gradnja opornih zidov. Ob cesti do pokopališča zasađitev drevoreda in ureditev parkirnih površin za potrebe pokopališča.

- B. Vsi posegi na obstoječih objektih prilagojeni njihovim oblikovnim značilnostim in višini. Vidna stran opornih zidov v kamnu.

C. -

RD 2/3.7: GOSTIŠČE

Osamljeno gostišče iz 60-tih let ob manjšem jezercu. Stavbno zemljišče.

A. Predelava in povečava gostišča, gradnja spremljajočih objektov zanj, preurejanje zunanje ureditve.

B. Posegi na objektu prilagojeni njegovim oblikovnim značilnostim in višini.

C. -

RD 2/3.8: NIŽINSKI DEL III

Trajno zaščiteno kmetijsko zemljišče.

A. Ni gradenj.

B. -

C. -

RD 2/3.9: OBCESTNI PAS

Manjša cona stavbnega zemljišča brez zazidave.

A. Ureditev parkirišča za potrebe pokopališča.

B. -

C. -

4.0: Kare južno od ceste v Staro Goro:**RD 2/4.1: ROŽNA DOLINA III**

Skupina enostanovanjskih hiš starejšega izvora na v celoti stavbnem zemljišču.

A. Urejanje z veljavnim zazidalnim načrtom.

B. -

C. -

RD 2/4.2: NA BARJU

Osamljena kmetija iz predvojnega obdobja sredi kmetijsko-gozdnih površin.

A. Predelava in povečava obstoječega objekta.

B. Vsi posegi na obstoječem objektu prilagojeni njegovim oblikovnim značilnostim in višini.

C. -

RD 2/4.3: BOLNICA

Več po datumu nastanka in oblikovnih značilnostih med sabo različnih objektov s prostori za zdravstveno in obzdravstveno dejavnost sredi drugega kmetijskega zemljišča.

A. Predelava, povečava in tudi gradnja novih objektov za zdravstveno in obzdravstveno dejavnost. Preurejanje zunanje ureditve, gradnja opornih zidov, zasaditev dreves.

B. Oblikovanje vseh posegov s področja visokogradnje z avtorsko rešitvijo, vidna stran opornih zidov v kamnu.

C. -

RD 2/4.4: POBOČJE

Nekaj posameznih kmetij predvojnega izvora na pretežno gozdnem zemljišču.

A. Predelava in povečava obstoječih objektov za stanovanjske in spremljajoče prostore ter gradnja novih spremljajočih in gospodarskih objektov za kmetijsko dejavnost. Tudi gradnja objektov za občasno bivanje in kmetijsko dejavnost, oz. weekend hiš do skupne etažne površine 60 m², v kolikor znaša velikost pripadajočega zemljišča vsaj 0,3 ha. Gradnja opornih zidov.

B. Vsi posegi na obstoječih objektih prilagojeni njihovim oblikovnim značilnostim in višini,

spremljajoči objekti po lokalni tipiki. Vidna stran opornih zidov v kamnu.

C. -

RD 3: ROŽNA DOLINA PARKOVŠČE**1.0: Celota:****RD 3/1.1: PETRINIŠČE**

Pretežno trajno zaščiteno kmetijsko zemljišče, nakaj gozda.

A. Ni gradenj.

B. -

C. -

RD 3/1.2: OBCESTNI PAS

Več med sabo ločenih skupin enostanovanjskih hiš, nekatere od njih z gospodarskimi poslopji in obrtnimi prostori, različne po času nastanka (od predvojnih do hiš iz 80-tih let).

A. Predelava in povečava obstoječih objektov za stanovanjske namene in po predhodni strokovni presoji za poslovne dejavnosti. Gradnja spremljajočih objektov v zaledju pozidave. Tudi novogradnje za stanovanjske potrebe v primeru smiselne rasti/zaokroževanja pozidave.

B. Vsi posegi na obstoječih objektih prilagojeni njihovim oblikovnim značilnostim in višini. Vidna stran opornih zidov v kamnu.

C. Brez novih cestnih priključkov na magistralno cesto.

RD 3/1.3: POBOČJE

Osamljene enostanovanjske hiše z gospodarskimi poslopji, starejšega izvora na pretežno gozdnem zemljišču.

A. Predelava in povečava obstoječih objektov za stanovanjske in spremljajoče prostore. Gradnja spremljajočih objektov, gradnja novih stanovanjskih in gospodarskih objektov v smislu zaokroževanja obstoječih zaselkov. Ob dostopni cesti do pokopališča zasaditev drevoreda.

B. Vsi posegi na obstoječih objektih prilagojeni njihovim oblikovnim značilnostim in višini.

C. -

RD 3/1.4: POKOPALIŠČE

Novo mestno pokopališče v nastajanju (od konca 70-tih let) na stavbnem zemljišču.

A. Ureditev pokopališča s spremljajočimi objekti. Posegi (gradnja, ureditve) so možni glede na strokovno presojo. Ob robnih conah ob dostopni cesti ureditev parkirišča, dovoza in drevoreda.

B. Ohranitev vsega drevesnega fonda v coni.

C. -

RD 3/1.5: SMETIŠČE

Zemljišče, ki je namenjeno mestni deponiji komunalnih odpadkov in brez zazidave.

A. Urejanje s predvidenim ureditvenim načrtom.

B. -

C. -

RD 3/1.6: SPREMLJAJOČE DEJAVNOSTI

Kotanja, pretežno porasla z gozdom, brez pozidave.

A. Površina je namenjena razvoju spremljajočih

dejavnosti odlagališča odpadkov. Gradnja objektov in urejanje površin za potrebe zbiranja in predelave sekundarnih surovin, gradnja spemljajočih objektov odlagališča po usmeritvah predhodno izdelanih strokovnih podlag za celotno cono.

B. Po usmeritvah strokovnih podlag.

C. Po usmeritvah strokovnih podlag.

RD 3/1.7: PARKOVŠČE

Skupine stanovanjskih hiš in objekt gostišča v obcestnem pasu, med njimi tudi podeželska vila iz prejšnjega stoletja (Vipavska 126), arhitektonski spomenik (V-KD2). Sredi cone vojaško pokopališče avstrijskih vojakov iz I. svetovne vojne (V-KD4). Ostala površina je proti severozahodu blago nagnjeno pobočje, opredeljena kot kmetijsko zemljišče in gozd.

A. Urejanje s predvidenim zazidalnim načrtom.

Do sprejetja načrta so v obcestnem pasu dopustne adaptacije in povečave objektov, v zaledju pozidave gradnja spremljajočih objektov, v smislu zaokroževanja pozidave pa tudi novogradnje za obstoječe dejavnosti. Na pokopališču so dopustna obnovitvena dela.

B. Prizidave prilagojene matičnim objektom, višina objektov praviloma do P + 1.

C. Brez novih cestnih priključkov na magistralno cesto.

RD 3/1.8: POLJA

Trajno zaščitena kmetijska površina.

A. Ni gradenj.

B. –

C. –

RD 3/1.9: GOZD

Gozdno pobočje z osamljenim stanovanjskim objektom starejšega datuma in manjšimi območji kmetijskih zemljišč.

A. Adaptacija in povečava objekta, gradnja spremljajočih objektov zanj.

B. –

C. –

RD 3/1.10: POBOČJE

Gozdno pobočje.

A. Ni gradenj.

B. –

C. –

RD 4: AJŠEVICA

1.0: Kare severozahodno od ceste na Razdrto:

RD 4/1.1: CELOTNI KARE

Skupina enostanovanjskih hiš z gospodarskimi poslopji predvojnega izvora na pretežno drugem kmetijskem zemljišču. Zahodni del območje naravnega spomenika (V-ND2).

A. Dopustne so predelave in povečave obstoječih objektov za stanovanjske potrebe, potrebe spravila pridelkov in kmetijske mehanizacije ter po predhodni presoji vpliva na okolje za potrebe obrti. Tudi gradnja spremljajočih objektov. V tem smislu so dopustne tudi novogradnje, v kolikor gre za smiselno rast poselitve.

B. –

C. Brez novih priključkov na magistralno cesto.

2.0: Kare med cesto v Kromberk in novo vpadnico v Novo Gorico:

RD 4/2.1: HRIBI

Pretežno trajno zaščitena kmetijska površina, nekaj gozda in dva stanovanjska objekta ob cesti v Kromberk.

A. Predelave, povečave in novogradnje za stanovanjske in gospodarske prostore, vse v okviru obstoječega stavbnega zemljišča.

B. Vsi posegi na obstoječih objektih prilagojeni njihovim oblikovnim značilnostim in višini.

C. –

RD 4/2.2: OBCESTNA POZIDAVA

Posamezne enostanovanjske hiše in gostišče predvojnega izvora, delno obnovljeno v zadnjem desetletju.

A. Predelave, povečave in novogradnje za obstoječe dejavnosti v coni, v zaledju pozidave gradnja spremljajočih objektov.

B. –

C. –

3.0: Kare med novo vpadnico v Novo Gorico in Globočnikom:

RD 4/3.1: POLJA

Pretežno trajno zaščitene kmetijske površine, nekaj gozda.

A. Ni gradenj.

B. –

C. –

RD 4/3.2: OBCESTNA POZIDAVA

Skupina enostanovanjskih hiš iz predvojnega obdobja ob magistralni cesti.

A. Predelava in povečava obstoječih objektov ter gradnja novih za obstoječe dejavnosti v coni.

B. Vsi posegi na obstoječih objektih prilagojeni njihovim oblikovnim značilnostim in višini.

C. –

4.0: Kare južno od ceste na Razdrto:

RD 4/4.1: PARKOVŠČE

Skupina gospodarskih objektov v severozahodnem delu cone ob cesti, sicer nepozidana kmetijska površina.

A. Urejanje s predvidenim zazidalnim načrtom.

B. –

C. –

RD 4/4.2: PRI ŠOLI

Objekt opuščene osnovne šole, nekaj enostanovanjskih objektov v njegovi bližini in nepozidan pas stavbnega zemljišča.

A. Cona je v sklopu območja, predvidenega za urejanje s predvidenim zazidalnim načrtom. Do sprejetja načrta so dopustne adaptacije in dozidave k objektu šole za javni program, adaptacije in povečave enostanovanjskih objektov in gradnja novih stanovanjskih objektov na prostih površinah po predhodni strokovni presoji.

B. Adaptacije in povečave objekta šole prilagojene obstoječemu objektu, ohranitev hrastov v okolici objekta.

C. Fekalne odplake novogradenj morajo biti

očiščene do take stopnje, da je dopusten izpust v naravni vodotok. Cestna navezava objektov na stanovanjsko cesto mimo objekta šole, ne na magistralno cesto.

RD 4/4.3: OBCESTNI PAS I

Dve razpotegnjeni skupini (vrsti) enostanovanjskih hiš z gospodarskimi poslopji, gostišče in prodajalna, po izvoru različni objekti (od predvojnega do iz začetka 80-tih let).

A. Predelava, povečava objektov in tudi novogradnje za stanovanjsko namembnost, v kolikor gre za smiselno zaokroževanje in dopolnitev obstoječe pozidave. Gradnja spremljajočih objektov. Širitev obstoječega gostišča.

B. Posegi na obstoječih objektih morajo biti prilagojeni oblikovanju le-teh, oz. oblikovanim značilnostim širšega okolja. Novogradnje naj se gabaritno ravna po širši okolici, višina praviloma P + 1.

C. –

RD 4/4.4: VMESNI PAS

Pas gozda in kmetijskih zemljišč med dvema območji pozidave.

A. Novogradnje so ob soglasju upravljalcev kmetijskih zemljišč v občini dopustne le v obcestnem pasu (magistralne ceste in povezovalne ceste mimo gostišča) in sicer kot smiselno zaokroževanje pozidave. Sicer ni gradenj.

B. –

C. –

RD 4/4.5: ŠTERK

Površina med magistralno cesto in pozidavo oz. cesto do gostišča. Kmetijsko zemljišče.

A. Novogradnje za gostinsko in rekreacijsko dejavnost in ureditev površin za te namene.

B. –

C. Dostop s ceste ob južnem robu cone.

RD 4/4.6: OBCESTNI PAS II

Razpotegnjene skupine stanovanjskih objektov ob cesti, ki vodi na Mandrijo.

A. Adaptacije in povečave objektov, gradnja spremljajočih objektov. V smislu zaokroževanja obstoječe pozidave tudi novogradnje stanovanjskih objektov.

B. –

C. –

RD 4/4.7: OBRTNA CONA

Nekaj posameznih enostanovanjskih hiš novejšega izvora sredi cone, ki je v celoti stavbno zemljišče, namenjeno obrtnim dejavnostim.

A. Urejanje s predvidenim zazidalnim načrtom. Do sprejetja načrta so dopustne adaptacije in povečave stanovanjskih objektov v smislu izboljšave stanovanjskega standarda.

B. –

C. –

RD 4/4.8: GMAJNA

Tri skupine stanovanjskih objektov in kmetijsko zemljišče.

A. Adaptacije in povečave objektov.

B. –

C. –

RD 4/4.9: OBCESTNI PAS III

Niz stanovanjskih objektov ob magistralni cesti.

A. Adaptacije in povečave objektov, tudi gradnja novih stanovanjskih hiš. V zaledju pozidave tudi gradnja spremljajočih objektov.

B. Novogradnje in prizidave prilagojene obstoječi pozidavi. Višina praviloma do P + 1.

C. –

RD 4/4.10: MANDRIJA

Enostanovanjske hiše, nekatere od njih z gospodarskimi poslopji različnega izvora posamezno razpršene po coni, ki je na svoji severni polovici v mešani rabi (kmetijska zemljišča, gozd), na svoji južni polovici pa pretežno gozd.

A. Adaptacije in povečave objektov za stanovanjsko in gospodarsko namembnost. Gradnja spremljajočih objektov.

B. –

C. –

RD 4/4.11: LETALIŠČE

Stavbno zemljišče z eno samo stanovanjsko hišo starejšega izvora. Območje je namenjeno lokaciji letališča ter dejavnostim, ki so ob letališču v prostoru sprejemljive.

A. Urejanje po izdelavi strokovnih podlag za celotno površino ali za programsko zaključene dele cone.

B. –

C. –

RD 4/4.12: POLJE

Zaščiteno kmetijsko zemljišče, z nekaj robne pozidave.

A. Ni novogradenj, dopustne so adaptacije in povečave objektov v okviru obstoječega stavbnega zemljišča.

B. –

C. –

RD 5: STARA GORA

1.0: Kare severno od ceste čez Staro Goro:

RD 5/1.1: CELOTNI KARE

Posamezne kmetije starejšega izvora in weekend hiše iz zadnjega desetletja razpršene na kmetijskem zemljišču, sicer pa v coni, ki je pretežno gozd.

A. Predelava in povečava enostanovanjskih hiš za stanovanjske potrebe, gradnja spremljajočih objektov. Na prisojnih pobočjih in izven vidnega območja pokopališča gradnja weekend hiš do skupne etažne površine 60 m². Gradnja opornih zidov.

B. Vsi posegi na obstoječih objektih prilagojeni njihovim oblikovnim značilnostim in višini. Vidna stran opornih zidov v kamnu.

C. –

2.0: Kare južno od ceste čez Staro Goro:

RD 5/2.1: CELOTNI KARE

Posamezne kmetije starejšega izvora in weekend hiše iz zadnjega desetletja razpršene na

kmetijskem zemljišču, sicer pa v coni, ki je pretežno gozd.

A. Predelava in povečava enostanovanjskih hiš za stanovanjske potrebe, gradnja spremljajočih objektov. Na prisojnih pobočjih gradnja weekend hiš do skupne etažne površine 60 m². Gradnja opornih zidov.

B. Vsi posegi na obstoječih objektih prilagojeni njihovim oblikovnim značilnostim in višini. Vidna stran opornih zidov v kamnu.

C. –

RD 6: PANOVEC

1.0: Kare jugozahodno od nove vpadnice v Novo Gorico:

RD 6/1.1: GOZD

Gozd s posebnim namenom, večinoma tudi območje naravnega spomenika (V-ND2).

A. Na območju vojašnice so dopustne gradnje, povečave, adaptacije objektov za obstoječo namembnost. Sicer ni gradenj.

B. –

C. Brez novih priključkov na hitro cesto mimo Kromberka.

RD 6/1.2: STRELIŠČE

Skupina objektov in druge ureditve za potrebe strelišča in enostanovanjska hiša na zahodnem robu cone, ki je v celoti stavbno zemljišče. Cona vključena v 27. zazidalni načrt mesta Nova Gorica (Uradno glasilo, št. 13/74, 4/79 in 11/85), ki ohranja obstoječe stanje. Območje naravnega spomenika (V-ND2).

A. Predelava in povečava obstoječih objektov in ureditev ter gradnja novih za potrebe strelišča. Povečava in adaptacija stanovanjske hiše v smislu izboljšanja stanovanjskega standarda.

B. Višina objektov praviloma do P + 1.

C. –

RD 6/1.3: KONIČ

Osamljena enostanovanjska hiša z gospodarskimi poslopji v neposredni okolici, predvojnega izvora, vendar pred leti povečana in predelana, sredi drugega kmetijskega zemljišča. Severni del območje naravnega spomenika (V-ND2).

A. Predelava gospodarskih poslopij v stanovanjsko hišo z dozidavo. Gradnja opornih zidov.

B. Vsi posegi na obstoječih objektih prilagojeni njihovim oblikovnim značilnostim in višini. Vidna stran opornih zidov v kamnu.

C. –

RD 6/1.4: GOZDNA UPRAVA

Osamljena hiša s pisarniškimi prostori, ki ima okrog sebe pomožne objekte, vse nastalo že pred vojno, na stavbnem zemljišču.

A. Predelava in povečava obstoječih objektov. Po potrebi tudi gradnja opornih zidov.

B. Vsi posegi na obstoječih objektih prilagojeni njihovim oblikovnim značilnostim in višini. Vidna stran opornih zidov v kamnu.

C. Rekonstrukcija cestnega priključka.

RD 6/1.5: NIŽINSKI DEL

Trajno zaščiteno kmetijsko zemljišče.

A. Ni gradenj.

B. –

C. –

RD 6/1.6: OB POTOKU

Trajno zaščiteno kmetijsko zemljišče.

A. Ni gradenj.

B. –

C. –

RD 6/1.7: OB VPADNICI

Kmetijsko zemljišče, na severnem delu cone stanovanjska hiša s pomožnimi objekti. Večinoma območje naravnega spomenika (V-ND2).

A. Sanacija nedovoljenega gradbenega posega v smislu ureditve rekreacijsko-gostinskega kompleksa, ureditev površin za te namene.

B. –

C. Brez novih cestnih priključkov na vpadnico.

2.0: Kare severovzhodno od nove vpadnice v Novo Gorico:

RD 6/2.1: CELOTNI KARE

Gozd posebnega namena brez vsake zazidave.

A. Ni gradenj.

B. –

C. –

SO

SO: SOLKAN

SO 1: SABOTIN

1.0: Kare severno od ceste v Brda:

SO 1/1.1: POBOČJE

Cona pretežno pod varovalnim gozdom, delno tudi drugo kmetijsko zemljišče brez vsake zazidave. Del ob mostu območje tehniškega spomenika (V-KD3).

A. Ni gradenj. Sanacija brežin (ozelenitev) ob regionalni cesti v Goriška Brda.

B. –

C. –

2.0: Kare vzhodno od železnice:

SO 1/2.1: BREG SOČE

Stavbno in nerodovitno zemljišče brez zazidave, vendar s hidrocentraro v strugi Soče. Del ob mostu območje tehniškega spomenika (V-KD3).

A. Samo gradnja objektov v zvezi z obratovanjem hidrocentrale na severnem robu cone.

B. Oblika po tehnoloških načelih.

C. –

3.0: Kare južno od ceste v Brda:

SO 1/3.1: CELOTNI KARE

Pretežno gozdno zemljišče brez zazidave.

A. Ni gradenj.

B. –

C. –

SO 2: SKALNICA

1.0: Kare jugozahodno od ceste v Bovec:

SO 2/1.1: BREG SOČE

Gozdno zemljišče brez zazidave.

A. Ni gradenj.

B. –

C. –

SO 2/1.2: ČRPALIŠČE

Osamljeni objekt v strugi Soče iz začetka 80-tih let ob najožjem pasu vodnega vira.

A. Ni gradenj.

B. –

C. –

2.0: Kare severovzhodno od ceste v Bovec:**SO 2/2.1: POBOČJE**

Osamljene enostanovanjske hiše (v gradnji) na vzhodnem robu pretežno gozdnega zemljišča. Območje naravnega spomenika (V-ND2).

A. V bližini obstoječega gostinskega objekta, na površini severno od regionalne ceste (podrobnejša lokacija v strokovnih podlagah za UN Sveta Gora, Projekt, julij 1989, št. 2081-0-2) je dopustna gradnja objektov za turistične namene. Možno so povečave obstoječih stanovanjskih objektov v smislu izboljšanja bivalnega standarda.

B. –

C. Ureditev zunanjih površin ob objektih turistične dejavnosti (parkirni prostori, zelenica, zasaditev). Rekonstrukcija križišča regionalne ceste Solkan-Lokve ter lokalne ceste na Sveto Goro.

SO 2/2.2: ČISTILNA NAPRAVA

Enostanovanjska hiša in objekti za čiščenje in zbiranje pitne vode iz 30. in nato 80-tih let na najožjem območju vodnega vira.

Delno območje naravnega spomenika (V-ND2).

A. Samo gradnja spremljajočih objektov v zvezi z obratovanjem in vzdrževanjem objekta.

B. Oblika po tehnoloških zahtevah.

C. –

SO 2/2.3: POSTAJA ŽIČNICE

Spodnja postaja opuščene žičnice iz konca 60-tih let na pretežno stavbnem zemljišču.

A. Predelava in povečava objekta v objekt za turistično gostinsko dejavnost. Zasaditev dreves, zlasti na zahodnem robu cone. Gradnja opornih zidov.

B. Višina praviloma do P + 1. Vidna stran opornih zidov v kamnu.

C. –

SO 2/2.4: DOSTOP

Površina ob regionalni cesti z urejenim dostopom do hidroelektrarne in rekreacijske cone. Stavbno zemljišče.

A. Ni gradenj.

B. –

C. –

3.0. Kare vzhodno od ceste na Skalnico**SO 2/3.1: POBOČJE**

Osamljena stanovanjska hiša starejšega datuma na južnem robu gozdnega zemljišča. Območje naravnega spomenika (V-ND2).

A. Gradnja objektov oziroma ureditev površin za gostinsko in turistično dejavnost na skrajnem južnem robu cone (podrobnejša lokacija je določena v strokovnih podlagah za UN Sveta Gora, Projekt, julij 1989, št. 2080-0-2) in gradnja spremljajočih objektov za obstoječo stanovanjsko hišo.

B. Višina objektov praviloma do P + 1.

C. Ureditev površin ob objektih (parkirni prostori, zelene površine za obiskovalce). Rekonstrukcija križišča regionalne ceste Solkan-Lokve in lokalne ceste na Sveto Goro.

SO 2/3.2: VRH, SVETA GORA

Enostanovanjska hiša z gospodarskim poslopjem iz 20-tih let ter postaja opuščene žičnice iz konca 60-tih let ob kmetijsko/gozdnem zemljišču.

Samostan s cerkvijo in pokopališčem iz 20-tih let - arhitekturni spomenik (V-KD2) ter enostanovanjska hiša z gostiščem tudi iz 20-tih let, pa še objekt za pretvornike radijskih signalov iz začetka 70-tih let na stavbnem zemljišču. Spada v širše območje naravnega spomenika (V-ND2).

A. Urejanje z veljavnim ureditvenim načrtom (Uradno glasilo, št. 3/91).

B. –

C. –

4.0: Kare vzhodno od ceste na Lokve:**SO 2/4.1: CELOTNI KARE**

Osamljene enostanovanjske hiše (z gospodarskimi poslopji) in gostišče na pretežno gozdnem zemljišču.

A. Predelava in povečava obstoječega gostišča, tudi gradnja spremljajočih objektov za obstoječe stanovanjske hiše in posebej objektov za gozdarsko rabo cone. Na severnem delu parcele št. 271 k.o. Solkan gradnja nadomestne stanovanjske hiše - namesto objekta, ki se nahaja v vplivni coni miniranja. Gradnja opornih zidov.

B. Višina praviloma do P + 1. Vidna stran opornih zidov v kamnu.

C. Praviloma brez novih cestnih priključkov na regionalno cesto.

SO 3: SOLKAN SEVER**1.0: Kare med cesto v Bovec in Sočo:****SO 3/1.1: REKREACIJSKA CONA**

Objekti s pomožnimi prostori in igrišči za športne igre po 40. ureditvenem načrtu mesta Nova Gorica (Uradno glasilo, št. 12/85) na pretežno stavbnem zemljišču. Del ob mostu območje tehniškega spomenika (V-KD3).

A. Gradnja spremljajočih objektov za športno in turistično rabo cone (garderobe, čolnarne...), recepcije z gostinskim lokalom, športnih igrišč..., tudi predelava obstoječega objekta za take namene oz. tudi za stanovanje skrbnika. Vse samo na polici sredi cone. Zasaditev dreves na vzhodnem in zahodnem robu cone.

B. Višina objektov praviloma do P + 1.

C. –

SO 3/1.2: OBCESTNI PAS

Osamljena enostanovanjska hiša s pomožnimi objekti predvojne datuma ob gozdnem zemljišču.

A. Vzdrževalna dela na stanovanjskem objektu. Dopustne so tudi dozidave v smislu izboljšanja bivalnega standarda brez povečanja stanovanjskih kapacitet.

B. Višina praviloma do P + 1. Odmik od regionalne ceste vsaj 10 m.

C. Dovoz s poljske poti po jugozahodni strani ceste.

SO 3/1.3: POKOPALIŠČE

Pokopališče s kapelico izven obzidja, historičnega izvora, na stavbnem zemljišču.

- A. Povečava grobnih polj in kapelice proti zahodu, ureditev predvohodne ploščadi, tudi gradnja potrebnih spremljajočih objektov za pokopališče. Na severovzhodnem delu cone je dopustna širitev pokopališča za potrebe žarnih pokopov.
- B. Ograjni zid in povečava kapelice prilagojeni značilnostim obstoječega zidu in objekta.
- C. –

2.0 Kare med cestama v Bovec in na Lokve:**SO 3/2.1: POBOČJE**

Nepozidano pobočje, planinsko opredeljeno kot pridobivalni prostor apnenca.

- A. Ni gradenj.
- B. –
- C. –

SO 3/2.2: OBCESTNA POZIDAVA

Osamljeni stanovanjski hiši v pasu ob regionalni cesti.

- A. Adaptacije in povečave v smislu izboljšave stanovanjskega standarda. Gradnja spremljajočih objektov.
- B. Višina prizidav praviloma do P + 1, odmik od regionalne ceste vsaj 10 m.
- C. –

3.0: Kare vzhodno od ceste na Lokve:**SO 3/3.1: APNENICA**

Tehnološki objekti in naprave za pridobivanje in mletje apnenca ter žganje apna v glavnem še iz predvojnega obdobja sredi pridobivalnega prostora za apnenec.

- A. Širjenje pridobivalnega prostora, tj. območja izkoriščanja proti severu. Adaptacija obstoječih objektov ob SZ robu cone oz. ob regionalni cesti. Prenos tehnoloških objektov za obstoječe dejavnosti v cono proti jugu, v območje kamnoloma, v tem smislu novogradnje ter posodobitve objektov za pridobivanje, mletje in žganje apnenca. Na območju kamnoloma tudi gradnja spremljajočih objektov za posebne namene (skladišča eksploziva, priročne shrambe orodja...) in tisti posegi, ki imajo za cilj ekološko-tehnološko sanacijo obstoječe proizvodnje.

Po pogojih predhodne ekološke in prostorske presoje gradnja objekta za granuliranje živega apna (preselitev te dejavnosti iz območja hidrarne v Solkanu). Pred izdajo dovoljenja za poskusno obratovanje teh objektov je potrebno opraviti preizkusni zagon s polno zmogljivostjo obratovanja ter v prisotnosti strokovnjakov in predstavnika krajevne skupnosti ter krajanov izvesti tudi vse meritve. V primeru, da preizkus ne bo ustrezal zahtevam varstva okolja, poskusnega obratovanja ni moč dovoliti.

- B. Oblikovanje po tehnoloških načelih.
- C. Rekonstrukcija cestnega priključka.

SO 3/3.2: TRG - STARO JEDRO SOLKANA

Sklenjena obcestna vrsta stanovanjskih in

poslovnih hiš s pomožnimi objekti v zaledju, pretežno iz historičnega ali predvojnega obdobja na stavbnem zemljišču, vključena v 37. zazidalni načrt za mesto Nova Gorica (Uradno glasilo, št. 17/79).

- A. Predelava in povečava obstoječih objektov za stanovanjske in poslovne prostore brez bistvenih sprememb na njihovih fasadah proti ulici, gradnja spremljajočih objektov v zaledju, na območju starega jedra Solkana posegi možni po usmeritvah predhodno izdelanih strokovnih podlag.

- B. –
- C. –

SO 3/3.3: CERKEV

Cerkev taborskega tipa historičnega izvora, vendar obnovljena po I. svetovni vojni. Arhitekturni spomenik (V-KD2).

- A. Ni gradenj.
- B. –
- C. –

4.0: Kare med cesto v Bovec in železnico:**SO 3/4.1: CELOTNI KARE**

Sklenjena vrsta obcestnih stanovanjskih hiš in gledališke dvorane s pomožnimi objekti v zaledju na v celoti stavbnem zemljišču. Na južni polovici objekti historičnega izvora (obnovljeni v 20-tih letih), na severni pa objekti v gradnji po 37. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 17/79).

- A. Predelava tistih objektov, ki so nastali pred omenjenim zazidalnim načrtom, za stanovanjske in poslovne prostore (za dejavnosti, ki ne zahtevajo velikih zunanjih manipulativnih površin) brez bistvenih sprememb na njihovih fasadah proti ulici, gradnja spremljajočih objektov v zaledju.
- B. Posegi na obstoječih objektih prilagojeni njihovim oblikovnim značilnostim. Za posege v ulični prostor potrebna pridobitev mnenja ZVNKD Gorica. Ureditev javnega parkirišča na območju varnostnega pasu plinovoda (v skrajnem severnem delu cone).
- C. Brez novih cestnih priključkov na regionalno cesto. Vse kablovodne povezave podzemno.

5.0: Kare med železnico in Sočo:**SO 3/5.1: OBREŽJE**

Stavbno zemljišče kot del rekreacijske cone ob Soči po 40. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 17/79), vendar brez pozidave. Del ob mostu območje tehniškega spomenika (V-KD3).

- A. Odstranitev provizoričnih pomožnih objektov. Severno od mostu po predhodni geomehanski in strokovni presoji ureditev pokopališča v smislu širitve obstoječega.

- B. –
- C. –

SO 3/5.2: VOJAŠKO POKOPALIŠČE

Pokopališče avstrijskih vojakov iz I. svetovne vojne, objekt s posebnim varovanjem (V-KD4) na stavbnem zemljišču. Cona v sklopu 40. zazi-

dalnega načrta za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 17/79).

A. Postavitev spominskih znamenj in ograje ter zasaditev dreves.

B. –

C. –

SO 4: SOLKAN JUG

1.0: Kare med železnico in Sočo:

SO 4/1.1: OBREŽJE

Posamezne enostanovanjske hiše in črpališče vode iz Soče na južnem robu cone, ki je v mešani rabi (gozd, kmetijska zemljišča v zaraščanju, stavbna zemljišča). Na bregu Soče ostanki (temelji) nekdanjega mlina in dovodnih kanalov. Cona v sklopu 40. ureditvenega načrta za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 17/79).

A. Ureditev obrežja za rekreacijsko dejavnost, obnova jezua v strugi reke. V bližini dela obale, dostopnega obiskovalcem, po strokovni presoji gradnja manjšega turistično-gostinskega objekta. Na stanovanjskih hišah možna prizidava v okviru prostorskih možnosti posamezne enote.

B. Urejanje naj čimbolj ohranja naravno podobo brega, turistično-gostinski objekt pritličen.

C. –

SO 4/1.2: INDUS CONA

Sklop predvojnih, vendar kasneje večkrat predelanih objektov za livarno Gostola na južnem delu cone, skupina enostanovanjskih hiš v sredi- ni, vse na stavbnem zemljišču in »pokrito« z 19. zazidalnim načrtom za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 5/72).

A. Gradnja obrtnih delavnic in stanovanjskih objektov dopustna po usmeritvah strokovnih podlag, ki bodo razdelale možnosti razvoja cone ali njenih programsko zaključenih delov.

B. Po usmeritvah strokovnih podlag.

C. Po usmeritvah strokovnih podlag.

SO 4/1.3: KLANEC

Večinoma trajno zaščiteno kmetijsko zemljišče.

A. Sanacija nedovoljenih gradbenih posegov.

B. –

C. –

SO 4/1.4: POLJE

Trajno zaščiteno kmetijsko zemljišče.

A. Ni gradenj.

B. –

C. –

2.0: Kare med Ul. IX. korpusa in železnico:

SO 4/2.1: OBCESTNI PAS I

Sklenjena obcestna vrsta poslovno-stanovanjskih objektov historičnega izvora, a obnovljenih po I. svetovni vojni in predelanih še po II. svetovni vojni, v zaledju posamezne enostanovanjske hiše in pomožni objekti novejšega izvora - vse na stavbnem zemljišču.

A. Predelava in povečava obstoječih objektov za stanovanjske in poslovne prostore (trgovina, uslužnostna obrt, gostinstvo, druge poslovne usluge) brez bistvenih sprememb na ulični fronti. Gradnja novih stanovanjskih hiš in

spremljajočih objektov v zaledju cone. Ureditev avtobusnega postajališča.

B. Višina objektov praviloma do P + 1, proti regionalni cesti v obstoječem odmiku (oz. po stavbni črti). Vsi posegi na obstoječih objek- tih prilagojeni obstoječim oblikovnim zna- čilnostim, novi objekti po lokalni tipiki. Za posege na fasadah objektov v Ulici IX. kor- pusa je potrebno pridobitev mnenja ZVNKD Gorica.

C. Rekonstrukcija poti Klanec.

SO 4/2.3: OBRTNA CONA

Skupina objektov s prostori za različne namene (stanovanja, poslovni, skladiščni, delovni) na obcestnem delu cone (po nastanku iz različnih obdobj), v zaledju deloma še v gradnji skupina obrtnih delavnic po 6. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 8/67 in 4/79).

A. V okviru prostorskih možnosti so dopustne novogradnje in povečave objektov za stanovanjske, poslovne in obrtne dejavnosti.

B. Višina praviloma do P + 1, oblikovanje prizidkov prilagojeno obstoječim objektom.

C. –

SO 4/2.4: OBCESTNI PAS II

Skupina enostanovanjskih hiš, pol predvojne- ga izvora, pol pa iz 70-tih let, na stavbnem zemljišču v celoti.

A. Predelava in povečava obstoječih objektov ter tudi novogradnje za stanovanjske, spremlja- joče in poslovne prostore glede na prostorske možnosti posamezne enote. Poslovni prostori namenjeni predvsem uslužnostni obrti in trgovini.

B. Višina objektov praviloma do P + 1, proti regionalni cesti v obstoječem odmiku (oz. po stavbni črti). Vsi posegi na obstoječih objek- tih prilagojeni obstoječim oblikovnim zna- čilnostim, novi objekti po lokalni tipiki. Za posege na fasadah objektov v Ulici IX. kor- pusa je potrebna pridobitev mnenja ZVNKD Gorica.

C. –

SO 4/2.5: OBRATI

Sklopi objektov za proizvodne, skladiščne in pisarniške prostore za proizvodnjo hidriranega apna in zbiranje odpadnih surovin, pa še opuščena vojašnica obmejnih enot; objekti po času nastanka in oblikovnih značilnostih med sabo zelo različni. Cona v celoti stavbno zemljišče.

A. Predelava in povečave obstoječih objektov za potrebe poslovnih dejavnosti, proizvodnje gradbenih materialov, proizvodne obrti. Adaptacija in povečava objekta bivše karavle za potrebe centralnih dejavnosti kraja. Zasaditev dreves med obrati in na vzhodnem robu cone. Ureditev avtobusnega postajališča.

B. Višina objektov praviloma do P + 2, njihov odmik od Ulice IX. korpusa vsaj 5 m. Vsi posegi na obstoječih objekti po oblikovni plati prilagojeni obstoječim značilnostim (strehe v nizkem naklonu ali ravne, fasade v svetlem ometu...), novogradnje (zlasti v

ulicnem prostoru) po lokalni tipiki.

C. Vse kablovodne povezave podzemno.

SO 4/2.6: GRAŠČINA

Sklop objektov historičnega značaja, a večkrat predelanih (nazadnje v začetku 80-tih let) okrog notranjega dvorišča, s poslovnimi (pisarniškimi in obrtnimi) in stanovanjskimi prostori, pa še posebej večstanovanjska hiša iz 50-tih let. Vse na stavbnem zemljišču.

A. Predelava obstoječih objektov v stanovanjske in poslovne prostore (za pisarniške potrebe, obrtne dejavnosti, ki ne zahtevajo obsežnih zunanjih manipulativnih površin), gradnja spremljajočih objektov (garaž ...) v zaledju cone. Zasaditev dreves na južnem in zahodnem robu.

B. Vsi posegi na obstoječih objektih oblikovno prilagojeni obstoječim značilnostim. Za posege na graščini, zlasti pa še njeni cestni fasadi, potrebna pridobitev mnenja ZVNKD Gorica.

C. –

3.0: Kare jugovzhodno od Ulice IX. korpusa:

SO 4/3.1: TRG

Vrstne enostanovanjske in poslovno stanovanjske hiše historičnega izvora (obnovljene po I. svetovni vojni in nekatere od njih tudi precej predelane po II. svetovni vojni) v ulični razporeditvi. Stavbno zemljišče.

A. Predelava in povečava obstoječih objektov ter gradnja novih za stanovanjske in poslovne prostore, gradnja spremljajočih objektov le v zaledju objektov. Ureditev avtobusnega postajališča, ureditev parterja trga. Vsi našteti posegi so možni po usmeritvah predhodno izdelanih strokovnih podlag.

B. Po usmeritvah strokovnih podlag.

C. –

SO 4/3.2: SPOMENIK

V zahodnem delu spomenik NOB iz leta 1954, avtorsko delo (V-KD4). V zaledju park z otroškimi igriščem. Stavbno zemljišče.

A. Ni gradenj.

B. –

C. –

SO 4/3.3: ZA SPOMENIKOM

Naselje enostanovanjskih hiš iz 60-tih do 80-tih let (skupina hiš na vzhodnem robu cone po 21. zazidalnem načrtu za mesto Nova Gorica, Uradno glasilo, št. 5/72 in 10/75), delno tudi po 28. zazidalnem načrtu (Uradno glasilo, št. 1/75). Stavbno zemljišče.

A. Predelava in povečava obstoječih objektov za stanovanjske prostore in gradnja spremljajočih objektov.

B. Vsi posegi na obstoječih objektih po obliki prilagojeni obstoječim značilnostim objektov.

C. Vse kablovodne povezave podzemno.

SO 4/3.4: ŠOLSKA ULICA I

Skoraj povsem sklenjena vrsta enostanovanjskih hiš historičnega izvora (kljub obnovi po I. svetovni vojni še pretežno ohranjenih v svojih značilnostih, zlasti v odnosu do ulice). Etnografsko pomembnost zasluži hiša na št. 22.

V zaledju gospodarski in spremljajoči objekti. Stavbno zemljišče.

A. Predelava in povečave obstoječih objektov za stanovanjske in poslovne prostore (predvsem za uslužnostno obrt), gradnja spremljajočih objektov na zaledni (dvoriščni) strani. Severno od obstoječih trgovskih objektov novogradnje za poslovno-trgovinske prostore. Ureditev parkirišč.

B. Vsi posegi na obstoječih stanovanjskih hišah prilagojeni značilnostim obstoječih objektov oz. po lokalni tipiki. Novogradnje po avtorski rešitvi. Višina praviloma do P + 1 + M, držanje gradbene črte ob ulici. Za posege v ulicnem prostoru potrebna pridobitev mnenja ZVNKD Gorica.

C. –

SO 4/3.5: MARKETI

Dva objekta za trgovinske namene iz sredine 70-tih let po spremembi 1. zazidalnega načrta za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 10/73), ki se je nanašala na izgradnjo oskrbovalnega središča z več med sabo ločenimi objekti. Stavbno zemljišče.

A. Adaptacijska dela in povečave objektov po predhodni strokovni presoji.

B. –

C. Vse kablovodne povezave podzemno.

SO 4/3.6: ULICA. IX. KORPUSA

Vrsta pretežno enostanovanjskih/poslovnih hiš historičnega izvora v ulični razporeditvi. V zaledju novejša (povojna) dozidave za stanovanjske, gospodarske in pomožne namene. Stavbno zemljišče.

A. Predelava obstoječih objektov v stanovanjske in poslovne prostore (trgovina, uslužnostna obrt, druge poslovne usluge), vendar brez bistvenih sprememb na ulični fronti Ulice IX. korpusa. Na severnem robu novogradnje za poslovne ali poslovno stanovanjske namene. Gradnja spremljajočih objektov v zaledju obstoječih objektov.

B. Višina objektov praviloma do P + 1, proti regionalni cesti upošteva obstoječega odmika oz. stavbne črte. Vsi posegi na obstoječih objektih prilagojeni obstoječim oblikovnim značilnostim. Za posege na fasadah objektov v Ulici IX. korpusa je potrebno pridobitev mnenja ZVNKD Gorica.

C. –

SO 4/3.7: HOTEL SABOTIN

Sklop objektov, katerega jedro je podeželska vila iz 19. stoletja (obnovljena po I. svetovni vojni, po II. svetovni vojni večkrat predelana), prizidava pa iz sredine 70-tih let. Stavbno zemljišče.

A. Na objektu samo sanacijska dela, sicer pa lahko tudi postavitev spremljajočih objektov (vrtni paviljon...) in predelava zunanje ureditve (parkirišča). Zasaditev dreves na jugozahodni strani cone.

B. –

C. –

SO 4/3.8: MED OGRADAMI

Naselje enostanovanjskih hiš, ki so večinoma nastale v II. polovici 60-tih let po 1. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 19/65, 9/68 in 1/69), nekaj od njih na jugozahodnem robu (vzdolž Vojkove) v 50-tih letih, na severozahodnem robu te cone pa celo še prej (sklop hiš in gospodarskih objektov predvojnega datuma). Hiše ob Vojkovi imajo spodnjo etažo večinoma preurejeno v obrtne prostore. Stavbno zemljišče.

A. Povečava obstoječih objektov za stanovanjske ali poslovne namene in gradnja spremljajočih objektov na zahodni (dvoriščni) strani parcel, velikost povečave je odvisna od prostorskih možnosti posamezne enote.

B. Višina praviloma do P + 1.

C. –

SO 4/3.9: POBOČJE

Nepozidano pobočje, gozd in kmetijsko zemljišče.

A. Ni gradenj.

B. –

C. –

4.0: Kare severovzhodno od Vojkove ceste:**SO 4/4.1: OSNOVNA ŠOLA**

Osnovna šola z otroškim vrtcem iz sredine 70-tih let ob takrat tudi predelani stari šolski stavbi (avtorsko delo). Cona v sklopu 29. zazidalnega načrta za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 7/75 in 12/83). Stavbno zemljišče.

A. Prizidava posebnih in spremljajočih prostorov do 600 m² k novemu delu šole, delovnih in pomožnih prostorov do skupaj 200m² k otroškemu vrtcu, zasaditev dreves, zlasti na obcestni strani cone.

B. Streha in fasada prizidav prilagojena obstoječemu objektu.

C. –

SO 4/4.2: ŽABJI KRAJ

Naselje enostanovanjskih hiš v obliki vrstnih, atrijskih hiš in dvojčkov iz začetka 80-tih let po 29. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 7/75 in 12/83). Stavbno zemljišče.

A. Na vrtnih, atrijskih hišah in dvojčkih ni posegov, na individualnih hišah na obrobju cone pa so možne povečave za stanovanjske in spremljajoče prostore in gradnja opornih zidov.

B. Višina praviloma do P + 1, prizidava po obliki (zlasti strehe) prilagojene obstoječim objektom. Oporni zidovi na vidni strani iz kamna.

C. –

SO 4/4.3: ŠOLSKA ULICA

Skoraj povsem sklenjena vrsta enostanovanjskih hiš historičnega izvora (kljub obnovi po I. svetovni vojni še pretežno ohranjenih v svojih značilnostih, zlasti v odnosu do ulice). V zaledju gospodarski in spremljajoči objekti. Stavbno zemljišče.

A. Predelava in povečave obstoječih objektov za stanovanjske in po predhodni presoji vpliva na okolje za poslovne prostore (predvsem za

uslužnostno obrt), gradnja spremljajočih objektov na zaledni (dvoriščni) strani.

B. Vsi posegi prilagojeni značilnostim obstoječih objektov oz. po lokalni tipiki. Višina praviloma do P + 1 + M, držanje gradbene črte ob ulici. Za posege v uličnem prostoru potrebna pridobitev mnenja ZVNKD Gorica.

C. –

SO 4/4.4: ULICA MILOJKE ŠTRUKELJ

Naselje samostojnih enostanovanjskih hiš iz I. polovice 70-tih let po 7. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 6/68, 4/73 in 10/73). Stavbno zemljišče.

A. Po strokovni presoji so dopustne povečave obstoječih objektov ter preureditve prostorov v pritličjih za potrebe stanovanj in po predhodni presoji vpliva na okolje poslovnih in uslužnostnih dejavnosti. Postavitev spremljajočih objektov v uličnem zaledju je odvisna od prostorskih možnosti posamezne funkcionalne enote. Ureditev otroškega igrišča.

B. Prizidave prilagojene obstoječim objektom.

C. –

SO 4/4.5: VRSTNE HIŠE

Dva niza vrstnih hiš iz II. polovice 70-tih let po 7. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 6/68, 4/73 in 10/73). Stavbno zemljišče.

A. Ni gradenj.

B. –

C. –

SO 4/4.6: MUZEJ

Sklop objektov v osni razporeditvi, ki ga tvori jedro iz treh objektov Bartolomejeve graščine iz 18. in 19. stoletja (obnovljenih po I. svetovni vojni, po II. vojni pa večkrat predelanih) ter obrobni objekti iz povojnega časa. Osrednji objekti za muzejske namene, obrobni za pomožno rabo. Stavbno zemljišče.

A. Usposobitev prvotnih (osrednjih) objektov tega sklopa za pisarniško in razstavno dejavnost, odstranitev provizorijev in predelava ter dozidava obrobni objektov v depoje z restavracijskimi delavnicami za muzejske predmete. Ureditev vrta na jugovzhodni strani cone, zasaditev drevoreda na dostopu s severozahodne strani. Obnovitev/postavitev ograje okrog cone, postavitev portala na dostopih s severozahodne in jugovzhodne strani.

B. Predelava in dozidava obrobni objektov mora ohraniti/izpostaviti osno simetričnost zazidalne zasnove cone in vodilno vlogo centralnega objekta. Zato višina teh objektov praviloma do P + 1, strehe praviloma dvo oz. trikapne korčne. Za vse posege v coni potrebna pridobitev mnenja ZVNKD Gorica.

C. –

SO 4/4.7: HERMELIKA

Skupina enostanovanjskih hiš iz večinoma predvojnega časa v ulični razporeditvi s številnimi gospodarskimi in pomožnimi objekti v zaledju. Številni objekti imajo pritličja izrabljena za

obrtne delavnice. Ob Vojkovi ulici gostišče. Na skrajnem južnem kraku cone osamljena stanovanjska hiša iz 50-tih let. Stavbno zemljišče.

- A. Predelava in povečava obstoječih objektov v stanovanjske in poslovne prostore. V uličnem zaledju gradnja spremljajočih objektov. Za stavbo na skrajnem južnem kraku cone samo adaptacije in povečave v smislu izboljšanja stanovanjskega standarda.
- B. Višina prizidav praviloma do P + 2, upoštevanje ulične stavbne črte.
- C. –

SO 4/4.8: VOJKOVA CESTA

Trajno zavarovano kmetijsko zemljišče.

- A. Ni gradenj.
- B. –
- C. –

5.0: Kare jugozahodno od Vojkove ceste:

SO 4/5.1: OBCESTNI PAS

Dokaj sklenjena ulična zazidava z objekti pretežno predvojnege izvora, katerih pritličja služijo lokalom (trgovskim, gostinskim, obrtnim), nadstropja pa stanovanjem. V sredini te pozidave bencinski servis iz 50-tih let. Stavbno zemljišče.

- A. Predelava obstoječih objektov v stanovanjske in poslovne prostore (trgovine, uslužnostna obrt, druge poslovne usluge), vendar brez bistvenih sprememb na ulični fronti Ulice IX. korpusa. Možne so povečave za potrebe naštetih dejavnosti v okviru prostorskih možnosti posameznih enot. Na severnem delu novogradnje za poslovne ali poslovno stanovanjske namene. Gradnja spremljajočih objektov in postavitev ograj v uličnem zaledju.
- B. Višina objektov praviloma do P + 1, proti regionalni cesti upoštevanje obstoječega odmika oz. stavbne črte. Vsi posegi na obstoječih objektih prilagojeni obstoječim oblikovnim značilnostim. Za posege na fasadah objektov v Ul. IX. korpusa je potrebna pridobitev mnenja ZVNKD Gorica.
- C. –

SO 4/5.2: PARK

Park, brez pozidave. Stavbno zemljišče.

- A. Postavitev igral, saditev dreves.
- B. –
- C. –

SO 4/5.3: BLOKI

Skupina treh po velikosti različnih stanovanjskih hiš iz konca 50-tih let ter stanovanjski blok z lokali v pritličju v obliki treh traktov okrog notranjega dvorišča po 38. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 11/83). Stavbno zemljišče.

- A. Povečava stanovanjskih hiš in gradnja spremljajočih objektov zanje na dvoriščnem delu njihovih parcel.
- B. –
- C. –

SO 4/5.4: ZALEDJJE:

Naselje samostojnih enostanovanjskih hiš iz začetka 60-tih let ob nekaj še starejših hišah na robovih cone. Številne predelave (do in nadzidave) v 80-tih letih. Stavbno zemljišče.

- A. Predelava in povečava obstoječih objektov in gradnja novih, zlasti spremljajočih objektov. Pritličja objektov lahko tudi za poslovne prostore.
- B. Višina praviloma do P + 1 + M. Oblikovanje po lokalni tipiki.
- C. –

SO 4/5.5: VRTEC

Otroški vrtec v sredi 70-tih let predelani starejši hiši. Stavbno zemljišče.

- A. Ni gradenj.
- B. –
- C. –

SO 4/5.6: MEBLO

Sklop med sabo različnih objektov predvojnege izvora za skladiščenje izdelkov. Stavbno zemljišče.

- A. Dopustne so ureditve (povečave, adaptacije, rušitve, novogradnje) za potrebe poslovnih, oskrbnih in obrtnih dejavnosti.
- B. –
- C. –

SO 4/5.7: POTOKI

Naselje pretežno samostojnih enostanovanjskih hiš iz začetka 60-tih let (sredina cone) ter iz začetka 70-tih let (severna polovica in južni rob) po 11. zazidalnem načrtu za Novo Gorico (Uradno glasilo, št. 6/68), po 16. (Uradno glasilo, št. 8/70, 4/73 in 11/73) ter 17. zazidalnem načrtu (Uradno glasilo, št. 8/70 in 4/73). Nekaj hiš na severnem robu celo predvojnege izvora. V zadnjih letih številne predelave objektov iz 60-tih let in številni pomožni objekti po vsej coni. Stavbno zemljišče v celoti.

- A. Predelava in povečava obstoječih stanovanjskih objektov in gradnja novih. Gradnja spremljajočih objektov. Pritličja objektov lahko služijo tudi za poslovne prostore. Ureditev otroških igrišč. Ureditev predvidenege odseka Lavričeve ulice ob južnem robu cone.
- B. Višina praviloma do P + 2.
- C. Brez novih cestnih priključkov na predvideni odsek Lavričeve ceste. Vse kablovodne povezave podzemno.

6.0: Kare med železnico in cesto v Italijo:

SO 4/6.1: OBCESTNI PAS

Na severnem robu cone večstanovanjska hiša iz začetka stoletja in številni provizorji, v sredini cone (to je v pretežnem delu cone) skop različnih pritličnih objektov in provizorjev iz predvojnege in povojnege obdobja za proizvodne in druge namene dveh obratov, na južnem robu nekaj pomožnih objektov za skladiščenje blaga. Vse na stavbnem zemljišču.

- A. Do izdelave urbanistične zasnove mesta ni posegov.
- B. –

- C. Preureditev obstoječega cestnega priključka za večstanovanjsko hišo, sicer brez novih cestnih priključkov na Ulico IX. korpusa. Kablovodna povezava podzemno.

SO 4/6.2: MEJNI PREHOD

Objekt za mejne službe iz konca 40-tih let z nadstrešnico čez cesto iz začetka 70-tih let. Stavbno zemljišče.

- A. Povečava obstoječega objekta ter gradnja objekta za terciarne dejavnosti, gradnja spremljajočega objekta (garaža, drvarnica...). Zasaditev dreves po vzhodnem robu cone.
- B. Višina pritlična, streha večkapna krita s korci, fasade v svetlem ometu.
- C. –

7.0: Kare med Ul. IX. korpusa in železnico:

SO 4/7.1: OBCESTNI PAS

Samski dom iz I. polovice 70-tih let ter stanovanjske hiše starejšega datuma. Stavbno zemljišče.

- A. Dopustne so adaptacije in povečave obstoječih objektov, predvsem za izrabo v poslovne namene. Dopustne so tudi novogradnje v smislu nadaljevanja oz. zaključevanja obcestnega niza, vendar zgolj za gradnjo poslovnih prostorov in šele po sprejetju lokacijskega načrta rekonstrukcije severnega dela Prvomajske ulice.
- B. Višina prizidav in novogradenj praviloma P + 1 oz. prilagojena višinskim razlikam terena in sosednjim objektom. Oblikovanje objektov naj poudarja mestotvorni potencial pozidave.

C. –

SO 4/7.2: KURIVO

Sklop prodajnih in skladiščnih objektov, pretežno začasnega značaja iz 60-tih let. Stavbno zemljišče.

- A. Odstranitev obstoječega provizorija, prezidava in povečava obstoječih objektov ter gradnja novih za prodajo gradbenega materiala in kuriva (tudi plina) ter za upravne in druge službe.
- B. Višina objektov praviloma do P + 2.
- C. Doureditev cestnega priključka na Prvomajsko cesto in parkirišča osebnih vozil.

ŠE

ŠE: ŠEMPETER

ŠE 1: PODMARK

1.0: Kare zahodno od ceste v Bovec:

ŠE 1/1.1: CELOTNI KARE

Pretežno kmetijsko zemljišče brez zazidave.

- A. Ni gradenj.
- B. –
- C. –

2.0: Kare severno od ceste na Markov hrib:

ŠE 1/2.1: ATRIJSKE HIŠE

Naselje enostanovanjskih hiš atrijskega tipa iz I. polovice 70-tih let po 5. zazidalnem načrtu za Šempeter (Uradno glasilo, št. 8/71, 13/78, 6/81). Stavbno zemljišče.

- A. Povečave na atrijski strani objektov spodnje

vrste za spremljajoče prostore. Po potrebi gradnja opornih zidov.

- B. Prizidava prilagojena obstoječim objektom, zlasti glede strehe in fasadne obdelave. Vidna stran opornih zidov v kamnu.

C. –

ŠE 1/2.2: INDIVIDUALNE HIŠE

Naselje enostanovanjskih hiš, samostojno ali kot dvojčki, iz 70-tih in 80-tih let po 5. zazidalnem načrtu za Šempeter (Uradno glasilo, št. 8/71, 13/78, 6/81). Stavbno zemljišče.

- A. Povečave obstoječih objektov in novogradnje za stanovanjsko namembnost. Gradnja spremljajočih objektov. Preureditev pritličnih prostorov obstoječih objektov v poslovne prostore.

- B. Višina praviloma do P + 1, njihov odmik od regionalne ceste vsaj 15 m. Osnovna smer slemen vzporedna s plastnicami.

C. –

ŠE 1/2.3: PODMARK I

Naselje enostanovanjskih hiš iz 50-tih let (jugozahodni rob cone) in začetka 70-tih let po 2. zazidalnem načrtu za Šempeter (Uradno glasilo, št. 8/67). Stavbno zemljišče.

- A. Povečave obstoječih objektov za stanovanjske prostore, gradnja novih stanovanjskih hiš in spremljajočih objektov, vendar šele po sprejetju lokacijskega načrta oz. potem, ko bo cona komunalno ustrezno urejena. Gradnja opornih zidov.

- B. Višina objektov praviloma do P + 1. Vidna stran opornih zidov v kamnu

C. –

ŠE 1/2.4: GREBEM I

Trajno zavarovana kmetijska zemljišča.

- A. Ni gradenj.

B. –

C. –

ŠE 1/2.5: GREBEM II

Trajno zavarovana kmetijska zemljišča.

- A. Ni gradenj.

B. –

C. –

ŠE 1/2.6: KONJIČ

Dve enostanovanjski hiši starejšega datuma.

- A. Adaptacija in povečava objektov za stanovanjske, spremljajoče in gospodarske prostore. Gradnja spremljajočih objektov.

B. –

C. –

3.0: Kare južno od ceste na Markov hrib:

ŠE 1/3.1: BLOKI

Naselje podobnih stanovanjskih blokov iz I. polovice 80-tih let po 11. zazidalnem načrtu za Šempeter (Uradno glasilo, št. 10/75, 9/78, 7/79 in 6/81). Stavbno zemljišče.

- A. Ob zahodni fasadi skrajnega SV bloka je po predhodni presoji vpliva dejavnosti na okolje možna prizidava za poslovne dejavnosti, prednost imajo oskrbne dejavnosti.

B. –

C. –

ŠE 1/3.2: OSTALA GRADNJA

Naselje enostanovanjskih hiš, samostojnih ali v vrsti v izgradnji po 11. zazidalnem načrtu za Šempeter (Uradno glasilo, št. 10/75, 9/78, 7/79 in 6/81). Stavbno zemljišče.

- A. Na še prostih površinah gradnja stanovanjskih hiš. Na vrstnih hišah ni posegov. Skladno s strokovno presojo so dopustne povečave enostanovanjskih objektov.
- B. Oblikovanje prilagojeno matičnim objektom.
- C. –

ŠE 1/3.3: GOZD

Gozdno zemljišče in zemljišče v zaraščanju brez pozidave.

- A. Ni gradenj.
- B. –
- C. –

ŠE 1/3.4: VOGAL

Nepozidano stavbno zemljišče, obdelano v 11. zazidalnem načrtu za Šempeter (Uradno glasilo, št. 10/75, 9/78, 7/79 in 6/81).

- A. Dopustna je gradnja objektov za javni program po usmeritvah strokovnih podlag za celotno cono. Do izgradnje je dopustna ureditev parterja kot zelene površine.
- B. Po usmeritvah strokovnih podlag.
- C. Po usmeritvah strokovnih podlag.

ŠE 1/3.5: MAFEJŠČE

Vila historičnega izvora, obnovljena po I. svetovni vojni in predelana v večstanovanjski objekt ter obdelane površine južno od objekta.

- A. Na vili le sanacijska dela. Na površini južno in jugovzhodno od vile gradnja objektov in ureditev površin za potrebe načrtovane kmetijske šole.
- B. Po avtorski rešitvi.
- C. –

ŠE 1/3.6: LADA

Skupina rastlinjakov in objektov vrtnarije ter nekaj starejših enostanovanjskih hiš posamezno na južnem delu cone, ki je na svojem severnem delu kmetijsko zemljišče, na južnem delu pa stavbno zemljišče.

- A. Na območju vrtnarije Lada je dopustna gradnja objektov za potrebe obstoječe dejavnosti (rastlinjaki, upravni prostori). Južno od območja vrtnarije je teren deloma že pozidan s stanovanjskimi objekti. Tu so dopustne povečave objektov glede na terenske možnosti pa tudi novogradnje za stanovanjsko funkcijo v smislu zaokroževanja obstoječe pozidave. Možne so tudi postavitve spremljajočih objektov stanovanjskim hišam. Gradnja opornih zidov.
- B. Višina objektov praviloma do P + 1. Vidna stran opornih zidov v lokalnem kamnu.
- C. –

ŠE 1/3.7: RONK

Pretežno gozdno pobočje, ena stanovanjska hiša v zaledju vrtnarije.

- A. Dopustna je adaptacija in povečava obstoječega objekta v smislu izboljšave stanovanjskega standarda. Ob zahodnem robu (ob

cesti) so v smislu zaokroževanja obstoječe pozidave dopustne novogradnje za potrebe poslovnih dejavnosti in obrti. V ostalem delu cone ni novogradenj.

- B. –
- C. –

ŠE 1/3.8: PODMARK V

Enostanovanjske hiše starejšega izvora, posamezno ali v manjših skupinah po vsej coni, ki je v celoti stavbno zemljišče.

- A. Urejanje s predvidenim zazidalnim načrtom. Do sprejetja načrta so dopustne povečave stanovanjskih hiš v smislu izboljšave stanovanjskega standarda.
- B. Prizidave prilagojene matičnim objektom.
- C. –

ŠE 1/3.9: GOSTIŠČE

Gostišče iz začetka 70-tyh let sredi cone, ki je pretežno gozdno zemljišče.

- A. Predelava, povečava pa tudi gradnja novih objektov za gostinsko-turistično dejavnost (restavracija, prenočišča, prireditveni prostor), preurejanje gostinskega vrta, gradnja opornih zidov.
- B. Manjši posegi na obstoječem objektu prilagojeni obstoječim značilnostim, večji (in novogradnje) po avtorski rešitvi. Oporni zidovi iz lokalnega kamna.
- C. Naprave za lastno oskrbo z vodo in odpravo odplak.

ŠE 1/3.10: PLINSKA POSTAJA

Območje plinske postaje, omejeno z železnico, potjo in pobočjem, v neposredni bližini območja Podmark V, kjer je planirana usmerjena pozidava.

- A. Adaptacija obstoječih objektov, širitev plinske postaje. Z upoštevanjem pogojev upravljalca plinovoda tudi gradnja stan. hiš z navezavo na obstoječo pot.
- B. Posegi prilagojeni obstoječim objektom, maksimalna višina stan. objektov praviloma P + 1.
- C. Brez novih priključkov na regionalno cesto.

ŠE 2: ŠEMPETER-CENTER**1.0: Kare med železnico in Vrtojbo:****ŠE 2/1.1: CELOTNI KARE**

Trajno zavarovano kmetijsko zemljišče brez zazidave.

- A. Ni gradenj.
- B. –
- C. –

2.0: Kare severozahodno od ceste v Bovec:**ŠE 2/2.1: ATRIJSKE HIŠE**

Naselje enostanovanjskih hiš atrijskega tipa iz II. polovice 70-tyh let po spremembi 6. zazidalnega načrta za Šempeter (Uradno glasilo, št. 9/70, 4/73, 13/73 in 4/74). Stavbno zemljišče.

- A. Povečave končnih objektov na atrijski strani za spremljajoče prostore.
- B. Prizidave prilagojene obstoječim objektom zlasti po višini, po naklonu strehe, kritini ter fasadni obdelavi.
- C. –

ŠE 2/2.2: GORNJI KONEC

Naselje pretežno samostojno stoječih enostanovanjskih hiš, nekaj od njih (na južnem robu cone) predvojnega izvora, večina pa zgrajenih v 70-tih letih po 6. zazidalnem načrtu za Šempeter (Uradno glasilo, št. 9/70, 4/73, 13/73 in 4/74). Stavbno zemljišče

- A. Prezidava in povečava obstoječih objektov, pa tudi gradnja novih stanovanjskih hiš. Pritličja objektov lahko služijo tudi za poslovne prostore.
- B. Višina objektov praviloma do P + 1, njihov odmik od lokalne ceste vsaj 7,5 m, oblika prizidav prilagojena značilnostim obstoječih objektov.
- C. Brez novih cestnih priključkov na lokalno cesto. Vse kablovodne povezave podzemno.

ŠE 2/2.3: OBCESTNI PAS

Dva manjša stanovanjska bloka, stanovanjsko poslovna hiša podobne velikosti, bencinski servis (vse iz 60-tih in začetka 70-tih let), pa še nekaj stanovanjskih hiš v kombinaciji s pomožnimi in gospodarskimi objekti. Stavbno zemljišče.

- A. Predelava in povečava obstoječih objektov za stanovanjske in poslovne potrebe, po predhodni presoji vpliva dejavnosti na okolje tudi za obrtne dejavnosti. Gradnja spremljajočih objektov je dopustna na delih parcel, ki so v uličnem zaledju.
- B. Višina praviloma do P + 2.
- C. Cestni priključki na stanovanjsko pot na zahodnem robu cone. Vse kablovodne povezave podzemno.

3.0: Kare zahodno od ceste na mejni prehod avtoceste:**ŠE 2/3.1: ŽIVINSKE**

Trajno zaščitene kmetijske površine s posameznimi, med seboj ločenimi stanovanjskimi objekti ob zahodnem robu cone.

- A. Na objektih ob zahodnem robu cone (tik ob meji) samo manjše povečave v smislu izboljšave stanovanjskega standarda
- B. –
- C. –

ŠE 2/3.2: MALOOBMEJNI PREHOD

Objekt maloobmejnega prehoda in stanovanjska hiša.

- A. Adaptacija in povečava objekta maloobmejnega prehoda. Dopustna je povečava stanovanjske hiše za potrebe stanovanjskih ali poslovnih prostorov.
- B. Dozidave prilagojene uličnemu ambientu, višina praviloma do P + 1.
- C. Ohranjanje potrebnega odmika pozidave od cone ŠE 2/3.3, kjer je predvidena širitev pokopališča.

ŠE 2/3.3: POKOPALIŠČE

Pokopališče s kapelico v sredini, historičnega značaja.

- A. Ureditev poslovnih plosčadi in spremljajočih objektov pokopališča. Rušenje objekta opuščene karavle ali adaptacija objekta za

potrebe pokopališča. Širitev grobnih polj. Ureditev parkirišča, zasaditev dreves.

- B. Oblikovanje novogradenj po avtorski rešitvi.
- C. –

ŠE 2/3.4: HIŠA

Osamljena enostanovanjska hiša v neposredni bližini pokopališča.

- A. Ni gradenj.
- B. –
- C. –

ŠE 2/3.5: OBCESTNI PAS

Nekaj predvojnih enostanovanjskih hiš s poslovnimi prostori v pritličjih v ulični razporeditvi in na južnem delu cone tudi nekaj novejših stanovanjskih objektov.

- A. Adaptacije in povečave objektov, gradnja novih objektov za stanovanjske in poslovne prostore ter po predhodni strokovni presoji tudi za bivalno okolje primerne obrti. Gradnja spremljajočih objektov v uličnem zaledju.
- B. Višina prizidav in novogradenj praviloma do P + 1.
- C. Brez novih priključkov na regionalno cesto. Vse kablovodne povezave podzemno.

4.0: Kare med Vrtojbo in železnico:**ŠE 2/4.1: OB ŽELEZNICI**

Stavbno zemljišče brez zazidave v sklopu 13. zazidalnega načrta za Šempeter (Uradno glasilo, št. 17/79).

- A. Ureditev peš povezave Podmarka s Šempetrom, ureditev rekreacijskih površin, vendar brez gradnje objektov.
- B. –
- C. –

ŠE 2/4.2: SPLOŠNA BOLNICA

Nepozidana površina med železniško progo in Vrtojbo, obdelana v 13. zazidalnem načrtu za Šempeter (Uradno glasilo, št. 17/79).

- A. Cona je rezervat za programsko širitev in dopolnitev bolnice. Dopustni so posegi in ureditve za potrebe bolnice po usmeritvah strokovnih podlag za celotno cono ali za njene programsko zaključene dele.
- B. Po usmeritvah strokovnih podlag.
- C. Po usmeritvah strokovnih podlag.

ŠE 2/4.3: PRI POSTAJI

Naselje samostojno stoječih enostanovanjskih hiš, nekaj od njih na jugozahodnem robu (v obcestnem pasu) predvojnega izvora (a predelanih v zadnjih letih), večina pa iz I. polovice 60-tih let. Stavbno zemljišče.

- A. Prezidava in povečava obstoječih objektov, nadzidava do poenotenja pretežnega gabarita in gradnja novih objektov za stanovanjske, spremljajoče in poslovne prostore.
- B. Višina objektov praviloma do P + 1 + M ali VP + 1, oblika prizidav prilagojena značilnostim matičnih objektov.
- C. Brez novih cestnih priključkov na regionalno cesto.

5.0: Kare med Vrtojbo in cesto v Sežano:**ŠE 2/5.1: SPLOŠNA BOLNICA**

Po namembnosti, času in načinu nastanka in oblikovnih značilnostih izredno heterogena zazidava, ki je nastala že pred 13. zazidalnim načrtom za Šempeter (Uradno glasilo, št. 17/79), ki pokriva to območje. Med objekti izstopata po oblikovnih značilnostih graščina iz 18. stoletja, arhitekturni spomenik (V-KD2), obnovljena po I. svetovni vojni ter hospitalni trakt splošne bolnice iz 70-tih let (avtorska arhitektura).

A. Območje je rezervat za programsko širitev in dopolnitev bolnice, zato so dopustni posegi (ureditve, gradnje) za potrebe bolnice, vendar na podlagi usmeritev strokovnih podlag za celotno cono ali za programsko zaključene dele cone. Neodvisno od izdelave strokovnih podlag je dopustna sanacija fasadnega plašča objekta nove bolnice

B. Po usmeritvah strokovnih podlag.

C. Po usmeritvah strokovnih podlag.

ŠE 2/5.2: OBCESTNI PAS I

Skupina poslovnih in poslovno stanovanjskih hiš iz predvojnega časa (objekt na severozahodnem vogalu avtorska arhitektura), močno predelanih v zadnjem desetletju ter bencinski servis iz 70-tih let. Stavbo zemljišče.

A. Urejanje s predvidenim ureditvenim načrtom. Do sprejetja ureditvenega načrta je dopustna manjša povečava stanovanjskega objekta ob Ulici padlih borcev in sicer proti severovzhodu.

B. –

C. –

ŠE 2/5.3: ULICA PADLIH BORCEV

Naselje samostojno stoječih enostanovanjskih hiš iz konca 50-tih/ začetka 60-tih let s predelavami (dozidavami...) iz zadnjega desetletja, otroški vrtec z igriščem.

A. Prezidava, dozidava in nadzidava obstoječih objektov za stanovanjske potrebe in gradnja spremljajočih objektov. Na še prosti površini v zahodnem nizu gradnja stanovanjske hiše. Dopustna adaptacija vile na SZ robu cone za stanovanjsko-poslovno dejavnost. Dopustna dozidava vrta.

B. Višina objektov največ visokopritlična z mansardo oz. P + 1. Vsi posegi po obliki prilagojeni značilnostim obstoječih objektov. Adaptacija vile ne sme bistveno spreminjati značilnosti objekta.

C. –

ŠE 2/5.4: OBCESTNI PAS II

Obcestni pas poslovno in poslovno stanovanjskih hiš. Cerkev sv. Petra arhitekturni spomenik (V-KD2).

A. Predelave, adaptacije in prizidave za stanovanja in poslovne dejavnosti glede na prostorske možnosti posamezne enote.

B. Dozidave prilagojene obstoječi pozidavi, proti ulici oblikovane mestotvorno, v pritličju javni program.

C. Brez novih priključkov na regionalno cesto.

ŠE 2/5.5: OBCESTNI PAS II

Enostanovanjska hiša na sicer nepozidani površini.

A. Na prosti površini gradnja poslovno-oskrbnega objekta. Na stanovanjski hiši ni posegov.

B. Mestotvorno oblikovanje novogradnje, srednja etažnost.

C. –

ŠE 2/5.6: OB VRTOJBICI

Nepozidana površina trikotne oblike, stavbno zemljišče.

A. Ni gradenj, dopustna ureditev začasnega parkirišča za potrebe širše okolice.

B. Parkirišče ne sme biti asfaltirano.

C. –

6.0: Kare med cesto na mejni prehod avtoceste in ceste v Miren:

ŠE 2/6.1: MARKETI

Skupina prodajnih paviljonov iz konca 60-tih let. Stavbno zemljišče.

A. Prezidava, dozidava in nadzidava obstoječih objektov za poslovne namene, zlasti za trgovino in gostinstvo.

B. Oblika po avtorskih rešitvah, višina praviloma do P + 1. Prizidave ne smejo posegati v prostor parka severno od objektov.

C. –

ŠE 2/6.2: OBCESTNI PAS I

Dokaj heterogena zazidava po dejavnostih (zdravstveni dom, glasbena šola, kino, hotel, pošta, stanovanjska hiša s poslovnimi prostori v pritličju...), času nastanka (nekaj predvojnih objektov, predelanih v zadnjem desetletju, objekti iz začetka 50-tih let...), razporeditvi v prostoru (samostojno stoječi v nizu vzdolž ulice...), oblikovnih značilnostih... Stavbno zemljišče.

A. Prezidava in dozidava obstoječih objektov za stanovanjske in poslovne prostore, gradnja spremljajočih objektov za enostanovanjske hiše v zaledju cone. Med dejavnostmi imajo prednost gostinstvo, trgovina, osnovno zdravstvo in pošta.

B. Višina objektov praviloma do P + 2, njihova oblika prilagojena značilnostim obstoječih objektov. Ohranitev vseh dreves (=parka) na vzhodnem delu cone.

C. Vse kablovodne povezave podzemno.

ŠE 2/6.3: BLOKI

Skupina prostostoječih stanovanjskih blokov iz začetka 60-tih let ter nekaj enostanovanjskih hiš med njimi iz istega časa. Številni pomožni objekti. Stavbno zemljišče.

A. Gradnja večstanovanjske stavbe na še prosti površini ob povezovalni ulici (Bratuževa ulica – regionalna cesta proti MMP Vrtojba), ureditev parkirišč. Rušitev pomožnih objektov ter v skladu s strokovno presojo gradnja skupnih garaž za stanovalce blokov.

B. Oblikovanje novogradnje naj povzema elemente obstoječih stanovanjskih blokov. Višina stanovanjskega bloka praviloma P + 2, garaže pritlične.

C. –

ŠE 2/6.4: GASILSKI DOM

Nekaj večinoma starejših, a pred leti predelanih enostanovanjskih hiš v nizih ob ulicah ter

gasilski dom, zgrajen leta 1987, na severozahodnem delu cone.

A. Predelava in povečava obstoječih objektov ter gradnja novih za stanovanjske, gospodarske, spremljajoče prostore in tudi za poslovne prostore v skladu s prostorskimi možnostmi. Razširitev Ulice Nikole Tesle po določilih predvidenega lokacijskega načrta.

B. Višina objektov praviloma do P + 1.

C. –

ŠE 2/6.5: OSNOVNA ŠOLA

Osnovna šola iz I. polovice 60-tih let s prizidki iz 70-tih let ter otroški vrtec iz II. polovice 70-tih let na stavbnem zemljišču.

A. Dozidava spremljajočih prostorov do največ 400 m² za šolske potrebe.

B. Streho in zlasti fasade dozidave prilagoditi obstoječemu objektu.

C. –

ŠE 2/6.6: OBCESTNI PAS II

Niz enostanovanjskih hiš predvojnega datuma, vendar predelanih in v glavnem tudi povečanih v zadnjih dveh desetletjih. Cona je bila vključena v 1. zazidalni načrt za Šempeter (Uradno glasilo, št. 5/67 in 7/79), ki pa na zazidalni razvoj ni imel vpliva. Stavbno zemljišče.

A. Prezidava in povečava obstoječih objektov oz. gradnja novih za stanovanjske, spremljajoče ter poslovne prostore.

B. Višina objektov praviloma do P + 1 + M, odmik od regionalne ceste vsaj 5 m (oz. v stavbni črti). Mestotvorno oblikovanje niza oz. fasad ulici.

C. –

ŠE 2/6.7: NOVO NASELJE

Naselje prostostojećih enostanovanjskih hiš iz II. polovice 60-tih let po 1. zazidalnem načrtu za Šempeter (Uradno glasilo, št. 5/67 in 7/79). Stavbno zemljišče.

A. Povečava obstoječih objektov in gradnja novih stanovanjskih hiš na zahodnem robu cone (ob Ul. N. Tesle).

B. Višina praviloma do P + 1 + M.

C. –

ŠE 2/6.8: PRIMORJE GORICA

Sklop po času nastanka (od predvojnega obdobja do konca 70-tih let) in obliki zelo različnih objektov za skladiščenje in prodajo blaga ter za upravljanje podjetja. Stavbno zemljišče.

A. Predelava, povečava in tudi gradnja novih objektov za potrebe skladiščenja in prodaje blaga ter upravnih in drugih spremljajočih služb.

B. Vsi posegi v coni po obliki prilagojeni obstoječim objektom oz. po sledečih pogojih: strehe v nizkem naklonu ali ravne, fasade v svetlem ometu z barvnimi poudarki.

C. –

ŠE 2/6.9: MOTOREMONT

Sklop objektov iz večinoma I. polovice 70-tih let obrata za avtoservisno dejavnost, prevoznništvo in opravljanje tehničnih pregledov

motornih vozil, pa še vojašnica obmejnih enot iz istega časa – vse po 10. zazidalnem načrtu za Šempeter (Uradno glasilo, št. 14/73). Stavbno zemljišče.

A. Urejanje in gradnje predvsem za potrebe obrtno-servisnih dejavnosti po predhodni strokovni presoji.

B. –

C. –

ŠE 2/6.10: ŽELEZNIŠKA POSTAJA

Postajna hiša in drugi objekti, ki služijo železniškemu prometu (skladišča, čuvajnice...) iz začetka stoletja, obnovljeni po I. svetovni vojni, na stavbnem zemljišču, v sklopu 9. zazidalnega načrta za Šempeter (Uradno glasilo, št. 5/72).

A. Urejanje z veljavnim oz. s predvidenim ureditvenim načrtom.

B. –

C. –

ŠE 2/6.11: OGRADE

Trajno zavarovano kmetijsko zemljišče.

A. Ni gradenj.

B. –

C. –

7.0: Kare med cesto v Miren in cesto v Sežano:

ŠE 2/7.1: OBCESTNI PAS

Sklopi enostanovanjskih in stanovanjskih hiš s poslovnimi prostori v pritličju (za trgovino, gostinstvo...), predvojnega izvora, vendar večinoma predelani v povojnem času. Stavbno zemljišče.

A. Prezidava in povečava obstoječih objektov oz. gradnja novih za poslovne in stanovanjske prostore (vendar ne enodružinskih hiš!). Med dejavnostmi ima prednost trgovina in gostinstvo. Ureditev parkirišča.

B. Višina praviloma do P + 2, na robovih cone upoštevati stavbno črto.

C. Vse kablovodne povezave podzemno.

ŠE 2/7.2: BLOKI

Skupina treh samostojno stojećih stanovanjskih blokov iz začetka 70-tih let in delno vkopano zaklonišče na severni tretjini cone ter dve skupini enostanovanjskih hiš iz predvojnega časa (nekateri od njih predelane) na preostalem delu cone, ki je stavbno zemljišče in je bila vključena v 1. zazidalni načrt Šempetra (Uradno glasilo, št. 5/67 in 7/79).

A. Predelava in povečava stanovanjskih hiš in objekta zaklonišča, tudi gradnja novih objektov za stanovanjske in poslovne prostore s tako vsebino, ki ne moti bivalne funkcije v območju. Na stanovanjskih blokih le sanacijska dela.

B. Višina objektov praviloma do P + 2 oziroma prilagojena obstoječi pozidavi.

C. Vse kablovodne povezave podzemno.

8.0 Kare med Vrtojbo in cesto v Sežano:

ŠE 2/8.1: CELOTNI KARE

Naselje enostanovanjskih pritličnih atrijskih hiš iz I. polovice 70-tih let po 7. zazidalnem načrtu za Šempeter (Uradno glasilo, št. 8/70 in 2/74), ki ima na svojem južnem robu vrsto atrijskih

skih hiš iz sredine 60-tih let, na svojem vzhodnem robu (v obcestnem pasu) pa ulični niz starejših stanovanjskih hiš, nekatere od njih z obrtnimi delavnicami v pritličju. Stavbno zemljišče.

A. Predelava in povečava samostojnih stanovanjskih hiš za obstoječe namene in gradnja spremljajočih objektov, novogradnja enostanovanjskih hiš atrijskega tipa v vrzeli obeh vrst takih hiš in nadzidava obcestnega kraka obstoječih atrijskih hiš.

B. Višina objektov praviloma do P + 1. Posegi na samostojnih hišah po obliki prilagojeni obstoječim objektom; nadzidave atrijskih hiš z dvokapno korčno streho s slemenom vzporedno s stanovanjsko potjo, fasade v svetlem ometu, prečne fasade brez odprtih, preurejene strehe pritličnega dela teh objektov dvo ali večkapne korčne; nove atrijske hiše po obliki podobne obstoječim hišam v vrsti.

C. –

ŠE 3: ŠEMPETER – INDUS CONA

1.0: Kare zahodno od ceste v Miren:

ŠE 3/1.1: CELOTNI KARE

Sklopi proizvodnih, skladiščnih, upravnih in drugih spremljajočih objektov za tri obrate (proizvodnja avtoelektričnih izdelkov, skladiščenje in priprava sadja in zelenjave in proizvodnja elementov za betonske konstrukcije) – skoraj vse po 9. zazidalnem načrtu za Šempeter (Uradno glasilo, št. 5/72) in zato nastalo največ v II. polovici 70-tih let; na vzhodnem robu cone dva stanovanjska bloka iz 50-tih let ter skupina starejših enostanovanjskih hiš. Stavbno zemljišče v celoti.

A. Urejanje z veljavnim oz. predvidenim zazidalnim načrtom.

B. –

C. –

ŠE 3/1.2: ZABAVIŠČNI CENTER

Sklopi obstoječih opuščenih proizvodnih obratov Cimosi, na vzhodnem robu prosto zemljišče.

A. Gradnja in predelava in povečava obstoječih objektov zaradi spremembe namembnosti – za potrebe turistično-zabaviščne dejavnosti. Ureditev površin. Pogoj za izdajo lokacijskega dovoljenja je predhodna izdelava študije o socioloških in psiholoških vplivih zabavišča na življenje kraja ter morebitni krajevni referendum.

B. Oblikovanje objektov podrejeno novi funkciji objektov, po avtorskih rešitvah, ob ulici izrazito ulična fasada, gabariti objektov praviloma prilagojeni okolici.

C. –

2.0: Kare med cesto v Miren in Vrtojbo:

ŠE 3/2.1: KURIVO

Sklop objektov začasnega značaja iz konca 60-tih let za prodajo gradbenega materiala. Stavbno zemljišče.

A. Odstranitev obstoječih provizorijev in gradnja novih objektov za skladiščenje in prodajo gradbenega materiala in kuriva (tudi plina).

B. Višina objektov praviloma do P + 2, strehe dvo kapne ali ravne v majhnem naklonu.

C. –

ŠE 3/2.2: OBCESTNI PAS

Enostanovanjske hiše z gospodarskimi poslopji in pomožnimi objekti starejšega datuma, a večinoma predelane v zadnjem desetletju, dokaj narazen med sabo ob cesti.

A. Predelava in povečava obstoječih objektov za stanovanjske, gospodarske in spremljajoče prostore. Na obstoječih stavbnih zemljiščih tudi novogradnje za stanovanjske prostore in okolju primerno obrt.

B. Vsi posegi po obliki prilagojeni obstoječim objektom.

C. –

ŠE 3/2.3: MLAKE

Nepozidano stavbno zemljišče med Vrtojbo in obcestno pozidavo.

A. Gradnja stanovanjskih, poslovnih objektov in po predhodni preveri vplivov na okolje objektov za potrebe obrti.

B. –

C. –

ŠE 3/2.4: POLJE

Trajno zaščitene kmetijske površine.

A. Ni gradenj.

B. –

C. –

3.0: Kare med Vrtojbo in cesto v Sežano:

ŠE 3/3.1: PRISTAVA

Naselje prostostojećih enostanovanjskih hiš po 3. zazidalnem načrtu za Šempeter (Uradno glasilo, št. 6/68, 10/73 in 10/75). Stavbno zemljišče.

A. Gradnja novih enostanovanjskih hiš na prostih stavbnih parcelah, adaptacije in povečave objektov, tudi predelava pritličij obstoječih stanovanjskih hiš v poslovne prostore. Gradnja spremljajočih objektov.

B. Višina novih objektov praviloma do P + 1.

C. Vse kablovodne povezave podzemno.

ŠE 3/3.2: VOZILA

Sklop objektov večinoma iz 60-tih in 70-tih let za proizvodnjo priključnih vozil v sredini cone, na severovzhodnem in južnem robu, ter skupine prostostojećih enostanovanjskih hiš iz predvojnega obdobja in začetka 60-tih let, na severozahodnem robu pa gostišče iz sredine 70-tih let. Cono je obdelal 12. zazidalni načrt za Šempeter (Uradno glasilo, št. 13/78). Stavbno zemljišče.

A. Urejanje z veljavnim oz. predvidenim zazidalnim načrtom.

B. –

C. –

ŠE 3/3.3: TRAVNIK

Trajno zaščitene kmetijske površine.

A. Ni gradenj.

B. –

C. –

ŠE 3/3.4: SIPNIK

Enostanovanjske hiše v sklopu z gospodarski-

mi poslopji in pomožnimi objekti gručasto na severnem delu cone, ki je v osrednjem delu drugo kmetijsko zemljišče, na svojem južnem delu pa gozd.

- A. Predelava in povečava obstoječih stanovanjskih hiš in gradnja novih objektov za stanovanjske, spremljajoče in gospodarske prostore, po predhodni strokovni presoji tudi za poslovne in oskrbne dejavnosti. Tudi gradnja opornih zidov.
- B. Vsi posegi na obstoječih objektih oblikovno prilagojeni obstoječim objektom, novi objekti po lokalni tipiki. Njihova višina praviloma do P + 1. Vidna stran opornih zidov v kamnu.
- C. Brez novih cestnih priključkov na regionalno cesto, vse kablovodne povezave podzemno.

ŠE 3/3.5: KOSIRIŠČE

Trajno zaščitena kmetijska površina z dvema otoki stanovanjske pozidave.

- A. Adaptacije in povečave objektov v okviru obstoječih stavbnih zemljišč.
- B. Prizidave prilagojene matičnim objektom, višina praviloma do P + 1.
- C. –

ŠE 3/3.6: MED CESTAMI

Površina med kraki avtoceste, pretežno opredeljena kot gozd, čeprav neporaščena, s pomožno-bivalnim objektom ob vzhodnem robu cone.

- A. Ni gradenj.
- B. –
- C. –

ŠE 3/3.7: OB AVTOCESTI

Nepozidana površina, opredeljena deloma kot trajno zaščiteno kmetijsko zemljišče, deloma kot gozd.

- A. Ni gradenj.
- B. –
- C. –

ŠE 3/3.8: LAVŽNIK

Cona v mešani rabi (kmetijska zemljišča, gozd) z enim osamljenim stanovanjskim objektom v južnem delu cone.

- A. Adaptacija in povečava obstoječega objekta v okviru obstoječih stavbnih zemljišč.
- B. –
- C. –

4.0: Kare med cesto v Sežano in železnico:

ŠE 3/4.1: ŽELEZNIŠKA POSTAJA

Železniška čuvajnica iz začetka stoletja.

- A. Obnovitev železniške proge (povezovalni krak) in s tem v zvezi tudi gradnja pomožnih objektov za potrebe železniškega prometa.
- B. Oblika po tehnoloških principih.
- C. –

ŠE 3/4.2: TRAVNIK

Trajno zaščiteno kmetijsko zemljišče.

- A. Ni gradenj.
- B. –
- C. –

ŠE 3/4.3: VOZILA

Osamljena enostanovanjska hiša iz predvojne obdobja sredi cone in stanovanjski objekt na

zahodnem delu cone, ki je v celoti stavbno zemljišče.

- A. Gradnja poslovnih in obrtnih objektov, adaptacija in povečava stanovanjskega objekta, ureditev parkirišča.
- B. Poslovni prostori orientirani proti ulici, etažnost srednja.
- C. Združevanje priključkov na regionalno cesto.

ŠE 3/4.4: OBCESTNI PAS

Sklop predvojnih enostanovanjskih hiš, gospodarskih poslopij in pomožnih objektov na severnem delu cone, ki je sicer stavbno zemljišče.

- A. Predelava in povečava obstoječih objektov za stanovanjske namene, obrtno dejavnost in spremljajoče prostore.
- B. Vsi posegi oblikovno prilagojeni obstoječim objektom, višina praviloma do P + 1.
- C. Brez novih cestnih priključkov na regionalno cesto, izjemoma so novi priključki možni s predhodnim soglasjem upravljalca ceste.

ŠE 4: BAZARA

1.0: Kare severovzhodno od ceste v Sežano:

ŠE 4/1.1: POBOČJE

Posamezni stanovanjski objekti razpršeni po pretežno gozdnem pobočju z vmesnimi območji kmetijskih zemljišč.

- A. Adaptacije in povečave objektov in gradnja novih za stanovanjske, spremljajoče in gospodarske prostore, vendar le v okviru stavbnih zemljišč.
- B. –
- C. –

ŠE 4/1.2: OBCESTNA POZIDAVA

Enostanovanjske hiše v kombinaciji z gospodarskimi poslopji, po nastanku večinoma izpred vojne, ob dostopnih poteh v pobočju.

- A. Prezidava in povečava obstoječih objektov za stanovanjske, spremljajoče in gospodarske potrebe in gradnja novih objektov za našete namene. Gradnja opornih zidov.
- B. Vsi posegi oblikovno prilagojeni obstoječim objektom, višina praviloma do P + 1. Oblikovanje po lokalni tipiki.
- C. Brez novih cestnih priključkov na regionalno cesto.

2.0: Kare med cesto v Sežano in železnico:

ŠE 4/2.1: SEVERNI DEL

Enostanovanjske hiše iz predvojnega časa, nekatere od njih v zadnjih desetletjih že predelane, v obcestnem nizu, ki ga prekinjajo parcele kmetijskega zemljišča.

- A. Prezidava in povečava obstoječih objektov za stanovanjske potrebe ter gradnja novih poslovno-obrtnih objektov.
- B. Vsi posegi oblikovno prilagojeni obstoječim objektom, višina praviloma do P + 1.
- C. Novi cestni priključki na regionalno cesto so izjemoma možni po predhodnem soglasju upravljalca cest.

ŠE 4/2.2: JUŽNI DEL

Gruča starejših enostanovanjskih hiš na južnem delu cone, ki je sicer v glavnem trajno

zavarovano kmetijsko zemljišče.

A. Prezidava in povečava obstoječih objektov za stanovanjske potrebe ter gradnja novih poslovno-obrtnih objektov.

B. Prizidave prilagojene matičnim objektom, novogradnje po lokalni tipiki.

C. –

3.0: Kare jugozahodno od ceste v Sežano:

ŠE 4/3.1: POBOČJE

Pobočje, opredeljeno deloma kot kmetijsko zemljišče, deloma kot gozd.

A. Ni gradenj.

B. –

C. –

ŠE 4/3.2: OBCESTNA POZIDAVA

Enostanovanjske hiše v kombinaciji z gospodarskimi poslopji, po nastanku večinoma predvojni objekti, ob cesti Šempeter – Volčja Draga.

A. Prezidava in povečava obstoječih objektov za stanovanjske potrebe. Gradnja spremljajočih objektov v zaledju pozidave.

B. Vsi posegi oblikovno prilagojeni obstoječim objektom, višina praviloma do P + 1.

C. Brez novih cestnih priključkov na regionalno cesto.

ŠE 4/3.3: DOLGI HRIB

Pretežno gozdno pobočje z manjšimi območji kmetijskih zemljišč, brez pozidave.

A. Ni gradenj.

B. –

C. –

ŠE 5: KEMPRŠČE

1.0: Celota:

ŠE 5/1.1: KEMPRŠČE

Nekaj osamljenih kmetij (enostanovanjskih hiš z gospodarskimi poslopji...), med sabo bolj ali manj narazen sredi otokov kmetijskega zemljišča v coni, ki je še pretežno gozd.

A. Prezidava in povečava obstoječih stanovanjskih hiš v povezavi z gospodarskimi poslopji. Tudi gradnja pomožnih in tehnoloških objektov (brez delovnih mest) za kmetijsko in gozdarsko proizvodnjo ter gradnja weekend hiš do skupne etažne površine 60 m², po predhodni presoji strokovnih služb.

B. Vsi posegi oblikovno prilagojeni obstoječim objektom, višina praviloma do P + 1.

C. –

ŠE 6: LAMOVO

1.0: Celota:

ŠE 6/1.1: LAMOVO

Gozdno zemljišče brez zazidave.

A. Samo gradnja tehnoloških objektov za kmetijsko in gozdarsko proizvodnjo.

B. Oblika teh objektov po tehnoloških načelih.

C. –

VO

VO: VOGRSKO

VO 1: VOGRSKO-ZAHOD

1.0: Kare severno od ceste v Ozeljan:

VO 1/1.1: VOGRSKO

Osamljene enostanovanjske hiše z gospodarskimi poslopji, pretežno iz predvojnega obdobja, razpršene po kmetijskem zemljišču različnih kategorij in po gozdnem zemljišču.

A. Prezidava in povečava obstoječih objektov za stanovanjske potrebe, gradnja novih stanovanjskih hiš in gospodarskih poslopij skupaj (kmetij) v smislu zaokroževanje območij obstoječe pozidave. Posebej še gradnja tehnoloških objektov za kmetijsko proizvodnjo.

B. Posegi na obstoječih objektih oblikovno njim prilagojeni, novogradnje po lokalni tipiki. Višina objektov praviloma do P + 1.

C. Praviloma brez novih priključkov na lokalno cesto oz. tako, da bodo novi priključki skupni za več objektov.

VO 1/1.2: HIŠA

Stanovanjska hiša s pomožnim objektom ob cesti. Stavbno zemljišče.

A. Adaptacija in povečava objekta.

B. –

C. –

2.0: Kare južno od ceste v Ozeljan:

VO 1/2.1: VOGRSKO

Osamljene enostanovanjske hiše (z gospodarskimi poslopji) pretežno iz predvojnega obdobja tik ob cesti sredi trajno zavarovanega kmetijskega zemljišča.

A. Prizidava obstoječih objektov in povečava letih za stanovanjske potrebe. Tudi gradnja gospodarskih objektov za kmetijsko proizvodnjo.

B. Posegi na obstoječih objektih oblikovno njim prirejeni, novogradnje po lokalni tipiki. Višina objektov praviloma do P + 1.

C. Novi priključki na lokalno cesto skupni za več objektov.

VO 1/2.2: SLAVČEVI

Kmetija ob cesti in potoku. Stavbno zemljišče.

A. Adaptacija, povečava in novogradnje za stanovanjske, spremljajoče in gospodarske prostore.

B. –

C. –

VR

VR: VRTOJBA

VR 1: MEDNARODNI MEJNI PREHOD

1.0: Kare severno od avtoceste:

VR 1/1.1: PAS OB ŽELEZNICI

Trajno zavarovano kmetijsko zemljišče še brez zazidave.

A. Ni gradenj.

B. –

C. –

VR 1/1.2: IZSTOPNA CONA

Poslovni objekt s prostori za pisarniške službe, trgovske in gostinske storitve na jugovzhodnem robu cone in objekt za obmejne organe na jugozahodnem robu cone – oba iz konca 70-tih let po 8. zazidalnem načrtu za Šempeter (Uradno glasilo, št. 5/72 in 6/77). Cona sicer v celoti

stavbno zemljišče.

A. Gradnja objektov s kompatibilnim programom dopustna po strokovni presoji.

B. –

C. –

2.0: Kare južno od avtoceste I:

VR 1/2.1: CELOTNI KARE

Poslovni objekti s prostori za pisarniško delo, maloprodajo in gostinske storitve na severovzhodnem delu cone, dva objekta za obmejne organe in špedicije na severozahodnem robu (vse iz konca 80-tih let) ter carinsko skladišče na jugozahodnem robu cone (iz I. polovice 80-tih let) po 8. zazidalnem načrtu za Šempeter (Uradno glasilo, št. 5/72 in 6/77).

A. Urejanje z veljavnim zazidalnim oz. predvidenim ureditvenim načrtom.

B. –

C. –

3.0: Kare južno od avtoceste II:

VR 1/3.1: CELOTNI KARE

Kvalitetne kmetijske površine brez pozidave.

A. Ni gradenj, izjema je gradnja industrijskega tira ob JV robu cone.

B. –

C. –

VR 2: VRTOJBA – POLJE

1.0: Celota:

VR 2/1.1: CELOTNI KARE

Dve starejši enostanovanjski hiši (ena od njih pred leti predelana) sredi trajno zavarovanega kmetijskega zemljišča.

A. Povečava obstoječih objektov za stanovanjske potrebe, tudi gradnja objektov za kmetijsko proizvodnjo.

B. Dozidava po lokalni tipiki.

C. –

VR 3: GORNJA VRTOJBA

1.0: Kare zahodno od ceste v Miren:

VR 3/1.1: INDUS CONA

Sklop objektov za gradbeniški obrat iz konca 70-tih let (upravni prostori, skladišča...) na zahodnem robu cone, ki je bila obdelana z 9. zazidalnim načrtom za Šempeter (Uradno glasilo, št. 5/72). Ob avtocesti še pas trajno zaščitene kmetijskega zemljišča.

A. Gradnja objektov za poslovne, oskrbne, servisne in obrtne dejavnosti, ureditev parkirišča; vse na podlagi usmeritev strokovnih podlag za celotno cono ali za programsko zaključene dele cone.

B. Po usmeritvah strokovnih podlag.

C. Po usmeritvah strokovnih podlag.

VR 3/1.2: OBCESTNI PAS I

Enostanovanjske hiše v gručinah večinoma v kombinaciji z gospodarskimi poslopji po izvoru v glavnem iz 20-tih let (iz obnove po I. svetovni vojni), a bolj ali manj predelane v zadnjem desetletju. Skupina šestih samostojnih hiš na severnem robu cone po 1. zazidalnem načrtu za Vrtojbo (Uradno glasilo, št. 5/70).

A. Prezidava in povečava obstoječih objektov ter gradnja novih objektov za stanovanjske namene, spremljajoče prostore in po predhodni strokovni presoji vpliva dejavnosti na okolje za potrebe obrti.

B. Posegi na obstoječih objektih oblikovno prilagojeni njihovim značilnostim, novogradnje po lokalni tipiki. Višina objektov praviloma do P + 1 + M, njihov odmik od regionalne ceste po obstoječi gradbeni črti ali večji, od zbirnih stanovanjskih poti naj se odmik ravna po obstoječi zazidavi.

C. Na regionalno cesto na novo praviloma le skupni cestni priključki.

VR 3/1.3: DVORANA

Objekt z dvorano za javne prireditve iz sredine 80-tih let. Stavbno zemljišče.

A. Prizidava k obstoječemu objektu za potrebe kulturne in društvene dejavnosti. Zasaditev dreves.

B. Višina praviloma do P + 2.

C. Ureditev parkirišča.

VR 3/1.4: OBCESTNI PAS II

Enostanovanjske hiše v kombinacijami z gospodarskimi objekti gručinasto ob cestah.

A. Prezidava in povečava objektov ter gradnja novih objektov za stanovanjske namene, spremljajoče prostore in po predhodni presoji vpliva dejavnosti na okolje za potrebe obrti.

B. Posegi na obstoječih objektih prilagojeni njihovim značilnostim, novogradnje po lokalni tipiki. Višina objektov praviloma do P + 1 + M, njihov odmik od regionalne ceste po obstoječi gradbeni črti ali večji, od zbirnih stanovanjskih poti naj se odmik ravna po obstoječi pozidavi.

C. Na regionalno cesto na novo praviloma le skupni cestni priključki.

VR 3/1.5: POLJE I

Trajno zaščitena kmetijska površina.

A. Ni gradenj

B. –

C. –

VR 3/1.6: POLJE II

Trajno zaščitena kmetijska površina.

A. Ni gradenj

B. –

C. –

2.0: Kare med cesto v Miren in Vrtojbo:

VR 3/2.1: POLJE

Trajno zaščitena kmetijska površina.

A. Ni gradenj

B. –

C. –

VR 3/2.2: POZIDAVA

Enostanovanjske hiše, večinoma v kombinaciji z gospodarskimi in pomožnimi objekti, v glavnem iz 20-tih let, a bolj ali manj predelane v zadnjih desetletjih, gručinasto ali ponekod tudi v uličnem nizu.

A. Prezidava in povečava obstoječih objektov ter gradnja novih objektov za stanovanjske namene, spremljajoče in po predhodni presoji

vpliva dejavnosti na okolje za potrebe obrti.

B. Posegi na obstoječih objektih oblikovno prilagojeni njihovim značilnostim, novogradnje po lokalni tipiki. Višina objektov praviloma do $P + 1 + M$, njihov odmik od regionalne ceste po obstoječi gradbeni črti ali večji.

C. Na regionalno cesto na novo praviloma le skupni cestni priključki.

3.0: Kare vzhodno od Vrtojbe:

VR 3/3.1: LAZE

Niz samostojnih enostanovanjskih hiš pretežno iz 70-tih let na vzhodnem robu cone, na preostalih površinah naselje enostanovanjskih hiš v gradnji. Celotna cona stavbno zemljišče in obdelana s 3. zazidalnim načrtom za Vrtojbo (Uradno glasilo, št. 8/81).

A. Urejanje z veljavnim zazidalnim načrtom.

B. –

C. –

VR 3/3.2: ŠOBER

Niz enostanovanjskih hiš iz začetka 70-tih let, med njimi tudi nekaj starejših objektov.

A. Prezidava in povečava obstoječih objektov ter gradnja novih objektov za stanovanjske namene, spremljajoče objekte in po predhodni presoji vpliva dejavnosti na okolje za potrebe obrti. Tudi gradnja opornih zidov.

B. Posegi na obstoječih objektih oblikovno prilagojeni njihovim značilnostim, novogradnje po lokalni tipiki. Višina objektov praviloma do $P + 1 + M$, njihov odmik od zbirnih stanovanjskih poti pa vsaj 5 m. Vidna stran opornih zidov v kamnu.

C. –

VR 3/3.3: CAUFOVO

Ena sama starejša, a predelana enostanovanjska hiša na vzhodnem robu cone, ki je namenjena stanovanjski gradnji in zato stavbno zemljišče.

A. Dopustna je povečava obstoječe stanovanjske hiše v okviru obstoječega stavbnega zemljišča. Ostali posegi so dopustni glede na usmeritve strokovnih podlag za cono ali programsko zaključene dele cone ter šele po ustrezno komunalni ureditvi širšega območja.

B. Dozidava prilagojena obstoječemu objektu, novogradnje po usmeritvah strokovnih podlag.

C. Po usmeritvah strokovnih podlag.

VR 3/3.4: POBOČJE

Nepozidano pobočje, ki je večinoma trajno zavarovano kmetijsko zemljišče, deloma pa gozd.

A. Ni gradenj

B. –

C. –

VR 3/3.5: RTP

Sklop objektov in naprav za pretvorbo električne energije iz začetka 80-tih let. Stavbno zemljišče.

A. Dozidava obstoječih objektov za tehnološke potrebe postaje.

B. Dozidavo prilagoditi značilnostim obsto-

ječega objekta oz. oblikovati po tehnoloških načelih.

C. –

VR 3/3.6: FRATA

Kmetijsko in deloma gozdno zemljišče brez pozidave.

A. Ni gradenj

B. –

C. –

VR 3/3.7: OBRONKI

Ena sama enostanovanjska hiša na severnem robu cone, ki je pretežno kmetijsko zemljišče, delno pa tudi gozd.

A. Obnovitvena dela na obstoječem objektu, dopustne so tudi povečave v smislu izboljšanja stanovanjskega standarda.

B. –

C. –

VR 3/3.8: PRLOGE

Jedro starejših enostanovanjskih hiš z gospodarskimi poslopji na zahodnem robu cone, novejšje enostanovanjske hiše (iz 70-tih let), mnoge od njih s prostori ali prizidki za obrtne delavnice, razpršene po sredini cone, tudi nekaj osamljenih enostanovanjskih hiš na vzhodnem robu cone, ki je sicer v svojem vzhodnem delu drugo kmetijsko zemljišče. Na severnem in južnem robu cone tudi objekti za rejo piščancev iz začetka 70-tih let.

A. Dopustna je predelava obstoječih objektov ter povečava le-teh za stanovanjske potrebe, za potrebe kmetijske proizvodnje ter spremljajočih dejavnosti. Novogradnje so dopustne šele potem, ko bo območje Zgornje Vrtojbe komunalno urejeno (kanalizacija, vodovod, ceste...).

B. Posegi na obstoječih objektih oblikovno prilagojeni njihovim značilnostim.

C. Priključevanje na obstoječe komunalne naprave.

VR 3/3.9: POLJE

Trajno zaščiteno kmetijsko zemljišče.

A. Ni gradenj

B. –

C. –

VR 3/3.10: TEZA

Pretežno trajno zavarovano kmetijsko zemljišče z nekaj gozda in dvema osamljenimi hišami sredi cone.

A. Adaptacije in povečave obstoječih objektov v okviru obstoječega stavbnega zemljišča. Sicer brez gradenj.

B. –

C. –

VR 4: DOLNJA VRTOJBA

1.0: Kare zahodno od ceste v Miren:

VR 4/1.1: OSNOVNA ŠOLA

Župnišče iz 20-tih let, osnovna šola iz sredine 80-tih let na stavbnem zemljišču.

A. Pri župnišču gradnja spremljajočih objektov na vrtni strani, pri šoli dograditev II. faze (učilnice, telovadnica, pomožni prostori, zak-

lonišča...) do 1000 m². Ureditev šolskega igrišča, zasaditev dreves.

B. Dozidava šole po obliki (strehe in fasad) prilagojena obstoječemu objektu, višina praviloma do P + 1.

C. –

VR 4/1.2: OBCESTNI PAS

Enostanovanjske hiše, gospodarska poslopja in pomožni objekti večinoma predvojnega izvora, gručasto in v uličnih nizih. Nekaj objektov iz zadnjega desetletja v zaledju te zazidave.

A. Prezidava in povečava obstoječih objektov ter gradnja novih objektov za gospodarske, stanovanjske, oskrbne in storitvene namene, spremljajoče prostore in po predhodni presoji vpliva dejavnosti na okolje za potrebe obrti.

B. Posegi na obstoječih objektih oblikovno prilagojeni njihovim značilnostim, novogradnje po lokalni tipiki. Višina objektov praviloma do P + 1 + M, njihov odmik od regionalne ceste po obstoječi gradbeni črti ali večji, odmik od zbirnih stanovanjskih poti naj se ravna po obstoječem odmiku zazidave.

C. Na regionalno cesto na novo praviloma le skupni cestni priključki.

VR 4/1.3: POKOPALIŠČE

Pokopališče historičnega izvora s kapelico v sredini. Stavbno zemljišče.

A. Po potrebi povečanje grobnega polja, gradnja mrliške vežice s spremljajočimi prostori, ureditev poslovnih plosčadi, postavitve spominskih znamenj – vsi naštet posegi v smeri, kjer ni pozidave. Ureditev parkirišča osebnih vozil. Zasaditev dreves.

B. Mrliška vežica in ploščad po avtorski rešitvi.

C. –

VR 4/1.4: POLJE I

Trajno zaščiteno kmetijsko zemljišče.

A. Ni gradenj.

B. –

C. –

VR 4/1.5: ZAVINJE

Sklop tehnoloških objektov za izkop in predelavo gramoza iz II. polovice 60-tih let na južnem delu že skoraj izčrpane gramoznice.

A. Dokončanje črpanja gramoza do razpoložljivih možnosti, odstranitev tehnoloških naprav in pomožnih objektov, sanacija površin v rekreacijske namene (izravnava dna, ureditev brežin...), zasaditev brežin z drevesi.

B. –

C. Cestni zaključek z južne ali vzhodne strani.

VR 4/1.6: OBRATI

Stanovanjski objekt starejšega datuma in objekti za garažiranje in popravilo kmetijske mehanizacije iz začetka 80-tih let na severnem delu cone ter sklop objektov obrata za izkoriščanje gramoza, (uprava, pomožni objekti, naprave za separacijo...) iz začetka 70-tih let na južnem delu cone, ki je stavbno zemljišče.

A. Prezidava in povečava objektov na severnem robu cone za potrebe obstoječih dejavnosti, na

južnem delu cone pa odstranitev tehnoloških naprav, pomožnih in začasnih objektov obrata za izkoriščanje gramoza s sanacijo površin.

B. –

C. –

VR 4/1.7: BESKOVEC

Gramoznica v postopku sanacije v kmetijsko zemljišče.

A. Ni gradenj. Sanacija površin.

B. –

C. –

VR 4/1.8: POLJE II

Pretežno trajno zaščiteno kmetijsko zemljišče z nekaj gozda.

A. Ni gradenj.

B. –

C. –

VR 4/1.9: VRTOJBCE I

Cona v mešani rabi, obdelana z lokacijskim načrtom za centralno čistilno napravo (Uradno glasilo, št. 8/88).

A. Urejanje z veljavnim lokacijskim načrtom.

B. –

C. –

VR 4/1.10: VRTOJBICE

Pretežno stavbno zemljišče brez zazidave, obdelano z lokacijskim načrtom za centralno čistilno napravo.

A. Urejanje z veljavnim lokacijskim načrtom (Uradno glasilo, št. 8/88).

B. –

C. –

2.0: Kare med cesto v Miren in Vrtojbo:

VR 4/2.1: CENTER

Cerkev iz 20-tih let, dva objekta nekdanje šole iz istega obdobja (eden od njih predelan v »zadružni dom«, drugi v stanovanja), opuščena odkupna postaja kmetijskih pridelkov iz začetka 50-tih let (v postopku predelave v balinišče), otroški vrtec iz začetka 70-tih let in market iz sredine 80-tih; vse na stavbnem zemljišču.

A. Gradnja II. faze otroškega vrtca, po potrebi tudi predelava in delna nadzidava dela obstoječega objekta, predelava ostalih objektov in gradnja spremljajočih objektov zanje, adaptacija/dozidava opuščene šole za stanovanjske ali pisarniške in druge poslovne prostore.

B. Vsi posegi prilagojeni oblikovnim značilnostim obstoječih objektov. Odmik od regionalne ceste vsaj obstoječi.

C. Vse kablovodne povezave podzemno.

VR 4/2.2: OBCESTNI PAS

Sklopi večinoma starejših enostanovanjskih hiš z gospodarskimi poslopji in pomožnimi objekti gručasto ali v uličnem nizu.

A. Prezidava in povečava obstoječih objektov ter gradnja novih objektov za stanovanjske namene, spremljajoče prostore in po predhodni presoji vpliva dejavnosti na okolje za potrebe obrti.

- B. Posegi na obstoječih objektih oblikovno prilagojeni njihovim značilnostim, novogradnje po lokalni tipiki. Višina objektov praviloma do P + 1 + M, njihov odmik od regionalne ceste po obstoječi gradbeni črti ali vsaj 5 m.
- C. Na regionalno cesto praviloma le skupni cestni priključki.

VR 4/2.3: POLJE

Trajno zaščiteno kmetijsko zemljišče.

- A. Ni gradenj
B. –
C. –

3.0: Kare vzhodno od Vrtojbe:**VR 4/3.1: ZAPUČKE**

Trajno zaščiteno kmetijsko zemljišče.

- A. Ni gradenj
B. –
C. –

VR 4/3.2: NA HRIBU

Naselje enostanovanjskih hiš z gradnjo po 2. zazidalnem načrtu za Vrtojbo (Uradno glasilo, št. 7/79), na severovzhodnem robu, severnem delu cone tudi nekaj starejših stanovanjskih hiš z dozidavami iz zadnjih desetletij.

- A. Dopustne so adaptacije in povečave obstoječih objektov, na še prostih površinah gradnja novih stanovanjskih, spremljajočih in gospodarskih objektov.
- B. Višina dozidav in stanovanjskih objektov praviloma do P + 1. Oblikovanje prizidav prilagojeno matičnim objektom.
- C. –

VR 4/3.3: POLJE

Trajno zaščiteno kmetijsko zemljišče in osamljena hiša na vzhodnem robu cone.

- A. Adaptacija in povečave hiše v okviru obstoječega stavbnega zemljišča. Sicer ni gradenj.
- B. –
C. –

VR 4/3.4: OBCESTNI PAS

Enostanovanjske hiše in pripadajoča gospodarska poslopja gručasto ob cestah. Večina objektov nastala pred vojno, dozidave in objekti na robu te zazidave iz zadnjega desetletja.

- A. Prezidave in povečave obstoječih objektov za stanovanjske namene, spremljajoče prostore in po predhodni presoji vpliva dejavnosti na okolje za potrebe obrti. Novogradnje za načrtovane dejavnosti so dopustne po strokovni presoji.
- B. Višina objektov praviloma do P + 1, oblikovanje po lokalni tipiki.
- C. Brez novih cestnih priključkov na regionalno cesto.

4.0: Kare južno od Vrtojbe:**VR 4/4.1: POLJE I**

Cona v mešani rabi: kmetijska zemljišča in gozd. Brez pozidave.

- A. Ni gradenj.
B. –
C. –

VR 4/4.2: OBCESTNI PAS

Skupina enostanovanjskih hiš z gospodarskimi poslopji gručasto ob cesti.

- A. Prezidava in povečava obstoječih objektov ter postavitev novih objektov za stanovanjske namene, spremljajoče prostore in po predhodni presoji vpliva dejavnosti na okolje za potrebe obrti. Našteti posegi so dopustni le v smislu zaokroževanja oz. rasti pozidave (obcestni niz).
- B. Posegi na obstoječih objektih oblikovno prilagojeni njihovim značilnostim, novogradnje po lokalni tipiki. Višina objektov praviloma do P + 1 + M.
- C. –

VR 4/4.3: VRTOJBCE

Cona v mešani rabi (kmetijsko zemljišče, gozd), obdelana z lokacijskim načrtom za centralno čistilno napravo (Uradno glasilo, št. 8/88).

- A. Urejanje z veljavnim lokacijskim načrtom.
B. –
C. –

VR 4/4.4: PAS

Ozek pas zemljišča v mešani rabi (kmetijska zemljišča, gozd), obdelan z lokacijskim načrtom za centralno čistilno napravo (Uradno glasilo, št. 8/88).

- A. Urejanje z veljavnim lokacijskim načrtom.
B. –
C. –

VR 4/4.5: PRAPROTNO

Zemljišče v mešani rabi (kmetijska zemljišča, gozd), brez pozidave.

- A. Ni gradenj.
B. –
C. –

VR 5: VRTOJBA – GOZD**1.0: Zahodni del:****VR 5/1.1: CELOTNI KARE**

Pretežno trajno zaščiteno kmetijsko zemljišče, v skrajnem jugovzhodnem delu cone objekt za spravilo kmetijske mehanizacije.

- A. Ni gradenj. V severovzhodnem delu cone raziskave za pridobivanje gline in fliša in ureditev za te namene.
- B. –
C. –

2.0: Vzhodni del:**VR 5/2.1: CELOTNI KARE**

Ena sama kmetija starejšega izvora na vzhodnem robu cone ter spomenik NOB iz leta 1980 na severnem robu cone, ki je sicer skoraj v celoti gozdno zemljišče.

- A. Adaptacija kmetije v smislu izboljšanja stanovanjskega standarda. Raziskave za pridobivanje gline in fliša in ureditve za te namene.
- B. –
C. –