



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana
☎ 306 10-10 , ☎ 306-12-14

Številka: 3505-5/2007-12
Datum: 18.11.2008

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
M E S T N I S V E T

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA

PRIPRAVIL: Mestna uprava Mestne občine Ljubljana, Oddelek za urejanje
prostora in Oddelek za ravnanje z nepremičninami

NASLOV: Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem
prostorskem načrtu za območje Salezijanskega zavoda Rakovnik

POROČEVALCI: Načelnik Oddelka za urejanje prostora
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.
Vodja Odseka za prostorske izvedbene akte in prenovo
Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh.
Načelnica Oddelka za ravnanje z nepremičninami
Nataša Turšič, univ. dipl. inž. arh.

PRISTOJNO DELOVNO Odbor za urejanje prostora in urbanizem
TELO:

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem
podrobnem prostorskem načrtu za območje Salezijanskega zavoda Rakovnik.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIĆ

Priloga:

– dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61. in 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 ZVO-1B) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Salezijanskega zavoda Rakovnik

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju: OPPN) za območje Salezijanskega zavoda Rakovnik, ki obsega del območja urejanja VS 1/1 in del območja VG 1/1 ter vsebuje:

- območje OPPN,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- program opremljanja,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

2. člen (prostorske ureditve, ki se načrtujejo z OPPN)

Z OPPN so predvideni prostorska ureditev območja, pogoji za odstranitev objektov, pogoji za gradnjo novih objektov, posegi na obstoječih objektih, ureditev utrjenih površin in zelenih površin ter gradnja prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

3. člen (sestavni deli OPPN)

Sestavni deli OPPN so:

I. Besedilo odloka

II. Grafični del OPPN, ki obsega naslednje grafične načrte:

- | | | |
|------|---|----------|
| 1. | Načrt namenske rabe prostora | |
| 1.1. | Izsek iz dolgoročnega plana | M 1:5000 |
| 2. | Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | |
| 2.1. | Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | M 1:1000 |
| 3. | Načrt območja z načrtom parcelacije | |
| 3.1. | Katastrski načrt s prikazom območja OPPN | M 1:1000 |

3.2.	Geodetski načrt s prikazom območja OPPN	M 1:500
3.3.	Načrt parcelacije – prikaz na katastrskem načrtu	M 1:1000
3.4.	Načrt členitve površin s prikazom javnega dobra in površin v javni rabi – prikaz na katastrskem načrtu	M 1:1000
3.5.	Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu	M 1:500
4.	Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1.	Odstranitev objektov	M 1:500
4.2.	Pregledna arhitekturna zazidalna situacija	M 1:500
4.3.	Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja	M 1:500
4.4.	Regulacijska karta	M 1:500
4.5.	Značilni prerezi	M 1:500
4.6.	Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija s prikazom intervencijskih poti	M 1:500
4.7.	Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	M 1:500
4.8.	Etapnost gradnje	M 1:500

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz strateškega prostorskega akta,
2. prikaz stanja prostora,
3. strokovne podlage,
4. smernice in mnenja,
5. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
6. program opremljanja,
7. povzetek za javnost.

5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., Ljubljana, pod številko projekta UP 07-005 v septembru 2008.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

1. Obseg

Območje obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

77/2 del, 83/8 del, 83/20, 85/1, 85/2 del, 85/4, 85/5, 85/6, 85/7, 86/1, 88/1, 88/2 del, 90, 91, 94/1, 94/2, 94/3, 94/4, 94/5, 94/6, 94/8, 94/9, 94/10, 94/11, 94/12, 94/13, 95/3, 95/4, 96/3 del, 109/1 del, 109/5, 109/11 del, 109/50, 109/55, 109/63, 109/66, 109/81, 109/82, 109/83, 109/84, 110/1, 110/2, vse k.o. Karlovško predmestje.

Površina območja OPPN znaša skupaj 39.115 m².

2. Meja

Meja območja OPPN poteka od izhodišča z oznako T0 po severni in delu vzhodne meje zemljišča s parc. št. 91, preko zemljišča s parc. št. 77/2, po delu vzhodne parcelne meje zemljišča s parc. št. 88/1 do zemljišča s parc. št. 88/2, zavije proti vzhodu in poteka po severnem robu poti s parc. št. 88/2, prečka pot in zemljišče s parc. št. 85/2 ter poteka do severnega vogala zemljišča s parc. št. 85/1, zavije proti jugovzhodu in poteka po severovzhodni meji zemljišča s parc. št. 85/1, ponovno prečka zemljišče s parc. št. 85/2 in zemljišči s parc. št. 83/8 in 85/2, obrne smer proti jugozahodu in poteka po delu jugovzhodne meje zemljišč s parc. št. 85/2 ter 90, zavije proti jugu in poteka po zahodni meji zemljišč s parc. št. 86/1 in 109/50 ter po južni in jugozahodni meji zemljišča s parc. št. 109/50, po delu jugovzhodne meje zemljišča s parc. št. 109/1, se obrne proti severozahodu in poteka preko zemljišča s parc. št. 109/1 po zunanem robu hodnika za pešce in spodnjem robu brežine, se v točki T29 zalomi, prečka Rakovniško cesto, delno poteka po južni parcelni meji zemljišča s parc. št. 98/1, nadalje pa preko zemljišča s parc. št. 96/3 po zunanem robu hodnika za pešce in zgornjem robu brežine, kjer v točki T39 spremeni smer proti severu in poteka po vzhodni meji zemljišč s parc. št. 96/4, 96/8, 96/2, 96/6 in 96/5, obrne smer proti severovzhodu in poteka preko zemljišča s parc. št. 77/2 do točke T41 do točke T43, kjer obrne smer proti severu in poteka po zahodni meji zemljišča s parc. št. 91 do izhodiščne točke T0.

Vse naštete parcelne številke so v katastrski občini Karlovško predmestje.

Meja območja OPPN je razvidna iz grafičnih načrtov št. 3.1. »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN«, št. 3.2. »Geodetski načrt s prikazom območja OPPN«, št. 3.3. »Načrt parcelacije – prikaz na katastrskem načrtu« in št. 3.5. »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«.

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi območji)

Območje se na južni strani prometno navezuje na Rakovniško ulico. Predvideni sta rekonstrukcija trikrakega križišča na vstopu v območje in ukinitve dvojne vzporedne trase ceste na tem mestu. Rekonstrukcija križišča bo izboljšala prometne razmere za vse uporabnike Rakovniške ulice. V času izvajanja rekonstrukcije križišča bodo ob robu predvidenih hodnikov za pešce potrebni manjši posegi na zemljišča izven območja OPPN.

Območje je dostopno peš po hodniku za pešce ob Rakovniški ulici. Najbližje postajališče mestnega potniškega prometa je oddaljeno približno 120 m.

Dostop za kolesarje je po robu vozišča Rakovniške ceste.

Prek območja OPPN potekajo služnostna pot za dostop do obstoječih stanovanjskih hiš na zahodni strani ter poti do gozdnih in kmetijskih površin na vzhodni strani območja.

Na vzhodni strani izven območja OPPN poteka intervencijska pot.

Območje je vizualno izpostavljeno pogledom z Dolenjske ceste in bližnje okolice, zato je treba pri umestitvi objektov ohraniti kvalitetne poglede na cerkev, ki predstavlja dominantno v prostoru. S ploščadi pod gradom se odpirajo kvalitetne vedute proti Krimu.

Vzdolž cest C2 in C3 je predvidena kanalizacija za padavinske vode, ki se bo nadaljevala po Rakovniški ulici izven območja OPPN. Predvidena kanalizacija bo odvodnjavala zaledne vode s širšega območja na severni strani.

Območje OPPN se nahaja v vplivnem območju evidentirane kulturne dediščine – območje gradu Rakovnik (EŠD 9225).

8. člen **(dopustni posegi znotraj območja OPPN)**

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- priprava stavbnega zemljišča,
- odstranitev naprav in objektov,
- gradnja novih objektov,
- rekonstrukcije obstoječih objektov, investicijsko-vzdrževalna dela,
- spremembe namembnosti,
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture,
- urejanje utrjenih in zelenih zunanjih površin.

9. člen **(namembnost znotraj območja OPPN)**

V območju OPPN je osem prostorskih enot: P1, P2, P3, Z1, Z2, Z3, Z4 in C.

Prostorske enote z oznakami P1, P2 in P3 so namenjene prenovi obstoječih in gradnji novih stavb s pripadajočo zunanjo ureditvijo.

Prostorska enota z oznako C je namenjena urejanju cest (C1, C2, C3 in C4) in parkirnih površin. Prostorske enote z oznakami Z1, Z2 in Z3 so namenjene urejanju zelenih, rekreacijskih in parkovnih površin. V prostorski enoti z oznako Z4 se ohranja obstoječa namenska raba – vrtičkarstvo.

V posameznih objektih so dopustne naslednje dejavnosti:

PROSTORSKA ENOTA P1:

Nova stavba:

Stavba z oznako N1 – glasbena šola

- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: večnamenska dvorana za prireditve

PROSTORSKA ENOTA P2:

Obstoječe stavbe:

Stavba z oznako O1 – cerkev Marije pomočnice:

Pritličje:

- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov

Klet:

- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: prostori za občasne prireditve – zmogljivost 20 sedežev in razstave
- 12620 Muzeji in knjižnice

Stavba z oznako O2 – župnijski objekt

- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe: pisarne – delovni kabineti za člane redovne skupnosti
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: župnišče, učilnice
- 11300 Stanovanjske stavbe za posebne namene: mladinski dom
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: koncertna dvorana z zmogljivostjo do 40 sedežev

Stavba z oznako O3 – grad

- 12620 Muzeji in knjižnice
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe: pisarne – delovni kabineti za člane redovne skupnosti
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: prostori za občasne prireditve - zmogljivost 70 obiskovalcev

Stavba z oznako O6 – stolp

- 12740 Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje: vertikalna povezava med ploščadjo pod gradom in nivojem gradu

Nove stavbe:

Stavba z oznako N2 – poslovni objekt z garažo

Pritličje:

- 12420 Garažne stavbe

Nadstropje:

- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti

Stavba z oznako N3 – prizidek k cerkvi

Pritličje:

- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov: spremljajoči prostori cerkve
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe: pisarne – delovni kabineti za člane redovne skupnosti

Nadstropje:

- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe: pisarne – delovni kabineti za člane redovne skupnosti

Stavba z oznako N4 – povezovalni objekt

- 12301 Trgovske stavbe: prodaja tiskovin
- 12620 Muzeji in knjižnice: občasne razstave

Stavba z oznako N5

- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe: uprava, pisarne – delovni kabineti za člane redovne skupnosti
- 11300 Stanovanjske stavbe za posebne namene: nastanitveni prostori za člane redovne skupnosti
- 12620 Muzeji in knjižnice: knjižnica z depojem
- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov: kapela
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice: kuhinja z menzo in restavracijskim delom z največ 20 sedežev za zunanje obiskovalce

PROSTORSKA ENOTA P3:

Obstoječe stavbe:

Stavba z oznako O4

- 11300 Stanovanjske stavbe za posebne namene: nastanitveni prostori za člane redovne skupnosti

Stavba z oznako O5

Pritličje:

- 12420 Garažne stavbe

Nadstropje:

- 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe: prostori za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije

Nova stavba:

Stavba z oznako N6

- 23020 Energetski objekti: energetski prostori
- 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe: prostori za shranjevanje kmetijskega orodja

10. člen

(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

1. Zazidalna zasnova

Osrednja prostorska enota območja je P2 z objektom cerkve Marije pomočnice, okoli katere so locirane obstoječe in predvidene stavbe.

Pozidava ob cerkvi bo strnjena. Stavbe bodo različnih tlorisnih oblik, različnih višin, zaradi razgibanega terena bodo imele različno višinsko nivelacijo. Stavbe bodo med seboj fizično povezane in bodo na ta način tvorile nepravilno geometrijsko strukturo. Stavbe N2, N3 in N4, ki so v neposredni bližini cerkve, bodo delno vkopane v teren oziroma prekrile z zeleno streho v nivoju zunanjih površin, tako, da se bodo intenzivno povezovala z zunanjo ureditvijo ob njih. Niz predvidenih stavb se bo zaključil s stavbo N5, ki bo višinsko usklajena z obstoječo stavbo O2 in se bo nanjo navezala na severni strani. Grad (stavba O3) se ohranja kot prostostoječa stavba. V stolpu (stavba O6) je predvidena komunikacija za premostitev višinske razlike med nivojem terena ob gradu in pod njim.

V prostorski enoti P1 je predvidena gradnja glasbene šole (stavba N1).

V prostorski enoti P3 je poleg obstoječih stavb O4 in O5 predvidena še gradnja energetskega objekta (stavba N6).

Zazidalna zasnova je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.2. »Pregledna arhitekturna zazidalna situacija«, št. 4.3. »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja« in št. 4.4. »Regulacijska karta«.

2. Zasnova zunanje ureditve

Zunanje površine bodo v največji možni meri ozelenjene. Vozne in parkirne površine, pešpoti ter pohodne površine in ploščadi ob stavbah bodo tlakovane ali utrjene. Urejen bo park Janeza Boska s spomenikom, tlakovana ploščad pod gradom in ploščad pri kapeli Lurške Matere Božje. Ostale parkovne površine bodo urejene s pešpotmi, ureditev brežin je za premostitev višinskih razlik dopustna z nizkimi opornimi zidovi.

V prostorskih enotah P1, P2 in P3 so predvideni:

- dostopi do objektov in zelenih površin,

- pohodne površine ob objektih,
- oporni zidovi, brežine in zunanje stopnice za premostitev višinskih razlik,
- pešpoti in zelenice,
- rekonstrukcija obstoječih poti.

V prostorski enoti P2 so predvideni še:

- tlakovana ploščad pod gradom med stavbami O1, N4 in N5,
- park Janeza Boska: ureditev pešpoti in zelenih površin; dopustna je prestavitev spomenika Janeza Boska in ureditev ploščadi ob njem,

V prostorskih enotah Z1, Z2 in Z3 se ohranjajo obstoječe zelene površine. Dopustne so tudi:

- parkovne ureditve s pešpotmi,
- rekonstrukcije in vzdrževanje obstoječih poti,
- ureditev brežin in opornih zidov za premostitev višinskih razlik.

V prostorski enoti Z1 je treba ploščad pri kapeli Lurške Matere Božje tlakovati in urediti tako, da bo na njej mogoče obračanje komunalnih vozil.

V prostorski enoti Z3 je dopustna gradnja zunanjih športnih igrišč in otroškega igrišča.

V prostorski enoti Z4 je dopustno vrtičkarstvo. Dopustno je tudi urejanje zelenih površin, dostopnih poti, brežin in opornih zidov (teras).

Zunanja ureditev je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.2. »Pregledna arhitekturna zazidalna situacija in št. 4.3. »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«, trasa intervencijske poti pa je prikazana v grafičnem načrtu št. 4.6. »Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija s prikazom intervencijskih poti«.

11. člen **(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)**

Na celotnem območju OPPN je dovoljeno postaviti ali urediti naslednje nezahtevne in enostavne objekte:

- skulpture in druge prostorske inštalacije,
- vodnjake in okrasne bazene,
- spominska obeležja.

Znotraj območja je dopustna izvedba transparentnih ograj, visokih največ 1,60 m. Ograjevanje oziroma omejevanje dostopa do površin, ki predstavljajo javno dobro, ni dovoljeno.

Na ploščadi med stavbami O1, N4 in N5 je dopustno urediti sezonski gostinski vrt.

Na zelenih ali utrjenih površinah v prostorskih enotah P2, Z1 in Z3 je v času praznikov in prireditev za največ štirinajst dni dovoljeno postaviti naslednje začasne objekte:

- montažni šotor,
- oder z nadstreškom,
- začasno tribuno s površino do 200 m².

Začasnih objektov ni dopustno postavljati na parkirišča in na površine, ki so namenjene občasnemu parkiranju.

V času praznikov ali prireditev je v prostorski enoti Z3 dopustno postaviti montažno sanitarno enoto, vendar le na vizualno manj izpostavljeni lokaciji.

Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih prometnih in infrastrukturnih objektov v skladu z določili, opredeljenimi v 22. in 23. členu tega odloka.

Ostalih enostavnih in nezahtevnih objektov ni dopustno graditi oziroma postavljati.

12. člen **(pogoji za oblikovanje objektov)**

PROSTORSKA ENOTA P1:

Nova stavba:

Stavba z oznako N1 – glasbena šola

- Stavba bo oblikovana kot kubus nepravilne oblike. Obulična fasada bo vzporedna s smerjo ceste C2, na zadnji strani pa se bo oblika stavbe prilagodila plastnicam terena. Del stavbe v nivoju pritličja, ki sega preko GM1N, bo delno vkopan in prekrit z zeleno streho, ki se bo navezala na raščen teren.
- Fasada bo členjena v vodoravni smeri ter obdelana s kakovostnimi sodobnimi materiali in delno zastekljena.
- Streha bo ravna.

PROSTORSKA ENOTA P2:

Obstoječe stavbe:

Dopustni so le posegi, ki so nujni za funkcionalno in varno rabo stavb kot so: izvedba strešnih oken, nadstreškov nad vhodi, požarnih stopnic ipd. in ne spreminjajo zunanje podobe stavb.

Ob obstoječem stolpu (stavba z oznako O6) sta predvideni odstranitev vseh dozidanih delov in rekonstrukcija stolpa po prvotni podobi. Streha bo štirikapnica z enakim naklonom kot obstoječa streha. Fasada bo ometana.

Nove stavbe:

Stavba z oznako N2 – poslovni objekt z garažo

- Stavbo sestavljata dva kubusa: večji pritlični del in manjše prvo nadstropje. Kubusa sta stopničasto zamaknjena tako, da se nad pritličnim delom na jugozahodni strani oblikuje delno pohodna in delno ozelenjena streha, na katero imajo izhod prostori v prvem nadstropju. Zelena streha nad prvim nadstropjem se bo navezala na zelene površine na severovzhodni strani stavbe.
- Stavba bo delno vkopana. Fasade bodo v celoti vidne le na jugozahodni strani stavbe. Fasada pritličja bo ometana ali izvedena v drugem trajnem materialu. Fasada prvega nadstropja bo lomljene oblike in pretežno zastekljena. Barve fasad morajo biti skladne s sosednjimi stavbami v območju.
- Streha bo ravna.

Stavba z oznako N3 – prizidek k cerkvi

- Oblika stavbe se bo na eni strani prilagodila obliki cerkve, na drugi pa se bo stavba N3 odmaknila od stavbe N2 tako, da se bo med njima oblikoval ozek atrij za osvetlitev prostorov v pritličju.
- Fasada bo delno zastekljena, delno ometana ali obložena s fasadnimi ploščami iz trajnih materialov. Barva fasade mora biti skladna z barvami sosednjih objektov.

- Streha bo izvedena kot ravna zelena streha.

Stavba z oznako N4 – povezovalni objekt:

- Stavba bo oblikovana kot ozka lamela nepravilne geometrijske oblike in bo z eno stranjo naslonjena na obstoječi oporni zid na jugozahodni strani gradu.
- Jugozahodna fasada bo lomljena, pretežno zastekljena.
- Streha bo ravna, delno pohodna, delno ozelenjena. Pohodni del strehe bo navezan na zunanjo ureditev na jugozahodni strani gradu. Na jugozahodnem robu je treba izvesti zaščitno ograjo ali drug ukrep, ki bo preprečil padec na nižje ležeče zemljišče.

Stavba z oznako N5

- Stavba bo ozke, podolgovate oblike, umeščena pravokotno glede na obstoječo stavbo O2. Etaže geometrijsko nepravilnih oblik so naložene druga na drugo tako, da bo tretje nadstropje na severovzhodni strani previsevalo nad pritlično etažo ter prvim in drugim nadstropjem. Tretje nadstropje bo izvedeno le nad delom stavbe. Pritličje in prvo nadstropje bosta delno vkopani. Klet bo deloma nezasuta na jugovzhodni in jugozahodni strani stavbe. V nivoju pritličja bo na severozahodni strani ob stavbi O2 iz osnovne stavbne mase izstavljen pritlični vhodni del.
- Fasade bodo členjene v vodoravni smeri, fasadne ploskve bodo lomljene pod blagimi koti. Izdelane bodo iz trajnih kakovostnih sodobnih materialov, delno bodo zastekljene. Barve morajo biti usklajene s sosednjimi objekti v območju OPPN.
- Stavba bo prekrita z enotno lomljeno ali s sestavljeno streho, ki bo izvedena kot ravna streha ali v položnih naklonih.

PROSTORSKA ENOTA P3:

Obstoječe stavbe:

Zunanja podoba stavb z oznakama O4 in O5 se mora ohraniti.

Nova stavba:

Stavba z oznako N6 – energetski objekt

- Stavba bo podolgovate oblike, umeščena vzporedno z interno dovozno cesto. Stavba bo delno vkopana.
- Vidni del fasade mora biti obdelan s trajnimi kakovostnimi materiali. Barve morajo biti skladne s sosednjimi stavbami v območju.
- Streha bo ravna in ozelenjena ter bo navezana na raščen teren na severovzhodni strani.

13. člen

(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

Za zunanjo ureditev območja je treba izdelati načrt krajinske arhitekture, ki mora upoštevati značilnosti krajinske značilnosti in zasnovo OPPN glede zasaditve, oblikovanja terena, razporeditve programov in sistema poti. Biti mora tudi usklajena s stičnimi območji.

Vse pešpoti, ploščadi, zunanje stopnice in klančine morajo biti tlakovane z nedrsečimi materiali. Površine za pešce morajo biti urejene in opremljene s klopmi, koši za odpadke ipd in ustrezno osvetljene.

Vozne in parkirne površine morajo imeti betonske ali kamnite robnike. Rekonstrukcijo poti p2 je treba izvesti tako, da bo preoblikovanje terena ob robovih čim manjše. Potrebne useke in nasipe je treba vsaj delno ozeleniti.

Vse ureditve morajo omogočiti dostope funkcionalno oviranim ljudem.

Ob stavbah je dopustna ureditev tlakovanih ali ozelenjenih dvorišč.

Ureditev zunanjih površin ob gradu se mora navezati na pohodno streho nad stavbo N4.

Tlakovana ureditev na severozahodni strani stavbe O4 se mora navezati na ploščad pred kapelo Lurške Matere Božje.

Višinske razlike se praviloma premostijo z ozelenjenimi brežinami in izjemoma terasasto z opornimi zidovi, visokimi do 1,5 m. Višine vizualno manj izpostavljenih opornih zidov (na primer za objekti ali ob uvozu v garažo) so lahko prilagojene kot raščenege terena. Vsi oporni zidovi morajo biti vsaj delno ozelenjeni.

Ureditve na robovih prostorskih enot se morajo višinsko in z uporabo materialov navezati na sosednjo prostorsko enoto.

Po robu celotnega območja je dopustna izvedba ozelenjene žičnate ograje, visoke največ 2,20 m. Igrišča za igre z žogo se lahko ogradijo s transparentno žičnato ograjo, visoko do 2,20 m. V ograji morajo biti vgrajena vrata tako, da bo omogočena pot intervencijskim vozilom.

V prostorskih enotah, ki niso namenjene gradnji ali prometnim površinam, je preoblikovanje raščenege terena dopustno zaradi izvedbe pešpota ali teras.

Na celotnem območju je treba v največji možni meri ohranjati obstoječa drevesa.

Zasnova zunanje ureditve je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.2. »Pregledna arhitekturna zazidalna situacija« in št. 4.3. »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«, trasa intervencijske poti pa je prikazana v grafičnem načrtu št. 4.6. »Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija s prikazom intervencijskih poti«.

14. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

1. Regulacijski elementi

Posegi v prostor morajo upoštevati regulacijske elemente, ki imajo naslednji pomen:

- gradbena meja (GM) je linija, ki je novo grajene stavbe ne smejo preseči, lahko se je dotikajo z zunanjo linijo fasade ali pa so odmaknjene od nje v notranjost;
- gradbena meja pritličja (GMP) je linija, ki je novo grajene stavbe v nivoju pritličja ne smejo preseči, lahko se je dotikajo z zunanjo linijo fasade ali pa so odmaknjene od nje v notranjost;
- gradbena meja prvega nadstropja (GM1N) je linija, ki je novo grajene stavbe v nivoju prvega nadstropja ne smejo preseči, lahko se je dotikajo z zunanjo linijo fasade ali pa so odmaknjene od nje v notranjost;
- gradbena meja drugega nadstropja (GM2N) je linija, ki je novo grajene stavbe v nivoju drugega nadstropja ne smejo preseči, lahko se je dotikajo z zunanjo linijo fasade ali pa so odmaknjene od nje v notranjost;
- gradbena meja tretjega nadstropja (GM3N) je linija, ki je novo grajene stavbe v nivoju tretjega nadstropja ne smejo preseči, lahko se je dotikajo z zunanjo linijo fasade ali pa so odmaknjene od nje v notranjost;
- največja višina (H max) je najvišja dopustna višina stavbe in je v OPPN izražena z absolutno koto; H max se meri do najvišje kote strehe stavbe;

- kota zelene strehe (KZ) je najvišja dopustna kota zaključnega sloja (humusa) na zeleni strehi stavbe in je v OPPN izražena z absolutno koto;
- največja dopustna brutoetažna površina stavbe (BTP) je vsota vseh etažnih površin (vključno z zidovi), ki so nad nivojem terena in pod njim, s svetlo višino 1,60 m in več.

Regulacijski elementi so razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.2. »Pregledna arhitekturna zazidalna situacija«, št. 4.3. »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja« in št. 4.4. »Regulacijska karta«.

Točke za zakoličbo gradbenih mej so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.5 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra - prikaz v geodetskem načrtu«. Geokoordinate točk so navedene v obrazložitvi odloka.

2. Tlorisni gabariti

Nove stavbe:

- **Stavba N1:**
Stavba bo nepravilne tlorisne oblike. Tlorisne dimenzije objekta morajo biti znotraj GM in GM1N. Največja dopustna BTP = 2.355 m².
- **Stavba N2:**
Stavba bo nepravilne tlorisne oblike. Tlorisne dimenzije objekta morajo biti znotraj GM in GM1N. Največja dopustna BTP = 2.005 m².
- **Stavba N3:**
Stavba bo nepravilne tlorisne oblike. Tlorisne dimenzije objekta morajo biti znotraj GM. Največja dopustna BTP = 726 m².
- **Stavba N4:**
Stavba bo nepravilne tlorisne oblike. Tlorisne dimenzije objekta morajo biti znotraj GM. Največja dopustna BTP = 260 m².
- **Stavba N5**
Stavba bo nepravilne tlorisne oblike. Tlorisne dimenzije objekta morajo biti znotraj GM, GMK, GMP, GM1N, GM2N in GM3N. Največja dopustna BTP = 4.912 m².
- **Stavba N6**
Največja dopustna BTP = 960 m².

Obstoječe stavbe:

Tlorisne dimenzije obstoječih stavb se ne smejo spreminjati.

Med stavbama O1 in O2 je dopustna izvedba podzemnega hodnika s širino 3,00 m. Vzdušni jugozahodne strani hodnika so predvidene stopnice za premostitev višinske razlike od nivoja košarkaškega igrišča do nivoja zunanje ureditve nad hodnikom. Vidni del jugozahodne stene hodnika mora biti vsaj delno ozelenjen.

Največje tlorisne dimenzije novo predvidenih stavb in tlorisne dimenzije obstoječih stavb so razvidne iz grafičnih načrtov št. 4.2. »Pregledna arhitekturna zazidalna situacija«, št. 4.3. »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja« in št. 4.4. »Regulacijska karta«. Vse navedene tlorisne dimenzije se nanašajo na zunanji rob fasade za stavbe ali dele stavb nad terenom in na zunanji rob nosilne stene v kleti za stavbe ali dele stavb pod terenom.

Točke za zakoličbo gradbenih mej so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.5 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra« - prikaz v geodetskem načrtu«. Geokoordinate točk so navedene v obrazložitvi odloka.

3. Višinski gabariti

Nove stavbe:

- **Stavba N1:**
 - etažnost: P+1N
 - H max = 317,00 m n. v.
- **Stavba N2:**
 - etažnost: P+1N
 - KZ = 316,50 m n. v.
- **Stavba N3:**
 - etažnost: P+1N
 - KZ = 316,50 m n. v.
- **Stavba N4:**
 - etažnost: P
 - KZ = 314,80 m n. v.
- **Stavba N5:**
 - etažnost:
 - severovzhodni del: K+P+3N
 - jugozahodni del: K+P+2N
 - izstavljeni vhodni del: P
 - zgornja kota strehe nad 2. nadstropjem ne sme presegati zgornje kote obstoječe stavbe O2, ki znaša H max = 321,90 m n. v.
 - najvišja dopustna zgornja kota strehe nad 3. nadstropjem znaša H max = 325,50 m. n.v.
- **Stavba N6:**
 - etažnost: K+P
 - KZ = 319,50 m n. v.

Obstoječe stavbe:

Pri obstoječih stavbah se njihove sedanje višine ohranjajo.

Višine stavb so razvidne iz grafičnih načrtov št. 4.2. »Pregledna arhitekturna zazidalna situacija« in št. 4.4. »Regulacijska karta«.

4. Višinske kote terena in pritličja:

Višinske kote pritličja za nove stavbe znašajo:

- stavba N1: 308,00 m n. v.
- stavba N2: 308,50 m n. v.
- stavba N3: 309,00 m n. v.
- stavba N4: 309,70 m n. v.
- stavba N5: 309,70 m n. v.
- stavba N6: 315,50 m n. v.

Kote zunanje ureditve se morajo prilagajati kotam dostopnih cest, kotam raščenega terena ter kotam zunanje ureditve na sosednjih zemljiščih. Višinske kote zunanje ureditve ob stavbah je treba pred vhodi prilagajati kotam pritličja.

Višinske kote terena in pritličja so razvidne iz grafičnega načrta št. 4.6.

»Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija s prikazom intervencijskih poti«.

5. Kapacitete območja

Površina območja OPPN:	39.115 m ²
Površina prostorske enote P1	2.087 m ²
– BTP v prostorski enoti	do 2.355 m ²
Površina prostorske enote P2	12.630 m ²
– BTP v prostorski enoti P2 skupaj	do 13.412 m ²
Površina prostorske enote P3	3.437 m ²
– BTP v prostorski enoti P3 skupaj	do 1.635 m ²
Površina prostorske enote Z1	3.232 m ²
Površina prostorske enote Z2	3.368 m ²
Površina prostorske enote Z3	5.523 m ²
Površina prostorske enote Z4	3.933 m ²
Površina prostorske enote C	4.905 m ²

15. člen

(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

V območju OPPN je treba odstraniti naslednje obstoječe stavbe:

- stavba R1 (garaža) na parceli št. 77/2, k. o. Karlovško predmestje,
- stavba R2 (gospodarsko poslopje) na parceli št. 77/2, k. o. Karlovško predmestje,
- stavba R3 (montažni objekt, sanitarije) na parceli št. 77/2, k. o. Karlovško predmestje,
- stavba R4 (učilnice in dvorana) na parceli št. 109/55, k. o. Karlovško predmestje,
- stavba R6 (poslovni prostori – pisarne, dijaške sobe) na parcelah št. 110/2 in 109/63, obe k. o. Karlovško predmestje,
- stavba R7 (povezovalni objekt) na parceli št. 94/4, k. o. Karlovško predmestje,
- stavba R8 (glasbena šola in skladišča) na parceli št. 94/4, k. o. Karlovško predmestje,
- stavba R9 (stanovanjski prostori) na parceli št. 94/4, k. o. Karlovško predmestje,
- stavba R10 (pomožni objekt) na parceli št. 94/4, k. o. Karlovško predmestje,
- stavba R12 (dozidava k stolpu - notranje stopnišče) na parceli št. 94/4, k. o. Karlovško predmestje,
- stavba R13 (delavnica, shramba) na parceli št. 85/4, k. o. Karlovško predmestje,
- stavba R14 (delavnica, shramba) na parceli št. 85/5, k. o. Karlovško predmestje,
- stavba R15 (delavnica, shramba) na parceli št. 85/6, k. o. Karlovško predmestje,
- stavba R16 (gospodarski objekt) na parceli št. 85/7, k. o. Karlovško predmestje,
- stavba R17 (gospodarski objekt) na parceli št. 85/1, k. o. Karlovško predmestje;
- stavba R5 (gospodarsko poslopje) na parceli št. 109/84, k. o. Karlovško predmestje,
- stavba R11 (povezovalni prostor) na parceli št. 94/4, k. o. Karlovško predmestje.

Stavbe, ki so predvidene za odstranitev, so razvidne iz grafičnega načrta št. 4.1 »Odstranitev objektov«.

Obstoječe stavbe v območju OPPN, ki se ohranijo, so stavbe z oznakami O1, O2, O3, O4, O5 in O6.

V obstoječih stavbah, ki se ohranijo, so dopustne spremembe namembnosti v skladu z določili 9. člena tega odloka. Dopustni so tudi posegi, ki so nujni za izboljšanje bivalnih

pogojev in za varno uporabo stavb, kot na primer izvedba strešnih oken, nadstreškov nad vhodi, požarnih stopnic in podobno.

IV. NAČRT PARCELACIJE

16. člen (načrt parcelacije)

Območje OPPN bo razdeljeno na naslednje parcele, namenjene gradnji:

1. V prostorski enoti P1 je parcela, namenjena gradnji stavbe N1 (v nadaljevanju: P1/1).

- P1/1 obsega zemljišča s parc. št. 109/55, 109/11 del, 109/84 del, 77/2 in 95/3 del, vse k. o. Karlovško predmestje. Površina P1/1 znaša 2.087 m².

2. V prostorski enoti P2 so naslednje parcele in parcele, namenjene gradnji:

- Parcela, namenjena gradnji stavbe N2 (v nadaljevanju: P2/1)
P2/1 obsega zemljišča s parc. št. 94/8 del, 94/5 del, 94/4 del, 94/3 del, 94/2 del, 94/1 del, 110/2 del, 109/83 del, vse k. o. Karlovško predmestje. Površina P2/1 znaša 1.853 m².
- Parcela, namenjena gradnji stavbe N3 (v nadaljevanju: P2/2)
P2/2 obsega zemljišča s parc. št. 94/2 del, 94/3 del, 94/4 del, 109/63, 109/83 del in 110/2 del, vse k. o. Karlovško predmestje. Površina P2/2 znaša 398 m².
- Parcela, namenjena gradnji stavbe N4 (v nadaljevanju: P2/3)
P2/3 obsega zemljišče s parc. št. 94/4 del, k. o. Karlovško predmestje. Površina P2/3 znaša 379 m².
- Parcela, namenjena gradnji stavb N5 in O2 (v nadaljevanju: P2/4)
P2/4 obsega zemljišča s parc. št. 83/8 del, 83/20 del, 85/2 del, 86/1 del, 90, 94/4 del in 110/1 del, vse k. o. Karlovško predmestje. Površina P2/4 znaša 4.325 m².
- Parcela, namenjena gradnji parka (v nadaljevanju: P2/5)
P2/5 obsega zemljišča s parc. št. 95/3 del, 95/4 del, 109/11 del, 109/82 del in 109/83 del, vse k. o. Karlovško predmestje. Površina P2/5 znaša 1.419 m².
- Parcela stavbe O1 (v nadaljevanju: P2/6)
P2/6 obsega zemljišča s parc. št. 94/4 del, 95/3 del, 109/11, 109/82 del, 109/83 del in 110/2 del, vse k. o. Karlovško predmestje. Površina P2/6 znaša 1.879 m².
- Parcela, namenjena gradnji ploščadi pod gradom in poti p4 (v nadaljevanju: P2/7)
P2/7 obsega zemljišča s parc. št. 94/4 del, 109/1 del, 109/11 del, 109/81 del, 109/83 del in 110/1 del, vse k. o. Karlovško predmestje. Površina P2/7 znaša 1.322 m².
- Parcela stavb O3 in O6 (v nadaljevanju: P2/8)
P2/8 obsega zemljišča s parc. št. 94/1 del, 94/3 del in 94/4 del, vse k. o. Karlovško predmestje. Površina P2/8 znaša 1.055 m².

3. V prostorski enoti P3 so naslednje parcele in parcele, namenjene gradnji:

- Parcela stavb O4 in O5 (v nadaljevanju: P3/1)
P3/1 obsega zemljišča s parc. št. 77/2 del, 88/1, 91 del in 94/6 del, vse k. o. Karlovško

predmestje. Površina P3/1 znaša 959 m².

- Parcela, namenjena gradnji poti p1 (v nadaljevanju: P3/2)
P3/2 obsega zemljišče s parc. št. 88/2 del, k. o. Karlovško predmestje. Površina P3/2 znaša 286 m².
- Parcela, namenjena gradnji stavbe N6 (v nadaljevanju: P3/3)
P3/3 obsega zemljišča s parc. št. 83/8 del, 85/1 del, 85/4 del, 85/5 del, 85/6 del in 85/7 del, vse k. o. Karlovško predmestje. Površina P3/3 znaša 726 m².
- Parcela, namenjena gradnji poti p5 (v nadaljevanju: P3/4)
P3/4 obsega zemljišče s parc. št. 85/1 del, k. o. Karlovško predmestje. Površina P3/4 znaša 305 m².
- Parcela, namenjena gradnji zelenih površin (v nadaljevanju: P3/5)
P3/5 obsega zemljišči s parc. št. 85/1 del in 85/2 del, obe k. o. Karlovško predmestje. Površina P3/5 znaša 448 m².
- Parcela, namenjena gradnji poti p2 (v nadaljevanju: P3/6)
P3/6 obsega zemljišča s parc. št. 83/8 del, 83/20 del, 85/1 del, 85/2 del, vse k. o. Karlovško predmestje. Površina P3/6 znaša 713 m².

4. V prostorski enoti Z1 sta naslednji parceli, namenjeni gradnji:

- Parcela, namenjena gradnji ploščadi pred kapelo Lurške Matere Božje (v nadaljevanju: Z1/1)
Z1/1 obsega zemljišča s parc. št. 94/6 del, 109/66 in 109/84 del, vse k. o. Karlovško predmestje. Površina Z1/1 znaša 700 m².
- Parcela, namenjena gradnji zelenih površin (v nadaljevanju: Z1/2)
Z1/2 obsega zemljišča s parc. št. 77/2 del, 91 del in 109/84 del, vse k. o. Karlovško predmestje. Površina Z1/2 znaša 2.532 m².

5. V prostorski enoti Z2 so naslednje parcele, namenjene gradnji:

- Parcela, namenjena gradnji zelenih površin (v nadaljevanju: Z2/1)
Z2/1 obsega zemljišča s parc. št. 77/2 del, 95/3 del in 96/3 del, vse k. o. Karlovško predmestje. Površina Z2/1 znaša 2.388 m².
- Parcela, namenjena gradnji poti p3 (v nadaljevanju: Z2/2)
Z2/2 obsega zemljišči s parc. št. 95/3 del in 96/3 del, obe k. o. Karlovško predmestje. Površina Z2/2 znaša 277 m².
- Parcela, namenjena gradnji zelenih površin (v nadaljevanju: Z2/3)
Z2/3 obsega zemljišči s parc. št. 95/3 del in 96/3 del, obe k. o. Karlovško predmestje. Površina Z2/3 znaša 703 m².

6. V prostorski enoti Z3 je parcela, namenjena gradnji športnega parka (v nadaljevanju: Z3/1).

- Z3/1 obsega zemljišča s parc. št. 86/1 del, 94/4 del, 109/5, 109/50, 109/81 del, 109/83 del in 110/1 del, vse k. o. Karlovško predmestje. Površina Z3/1 znaša 5.523 m².

7. V prostorski enoti Z4 je parcela vrtičkov (v nadaljevanju: Z4/1).

- Z4/1 obsega zemljišče s parc. št. 85/1 del, k. o. Karlovško predmestje. Površina Z4/1 znaša 3.933 m².

8. V prostorski enoti C so naslednje parcele, namenjene gradnji:

- Parcela, namenjena gradnji javne ceste – Rakovniška ulica (v nadaljevanju: C/C1) C/C1 obsega zemljišča s parc. št. 109/1 del, 109/11 del, 96/3 del, 109/81 del, vse k. o. Karlovško predmestje. Površina C/C1 znaša 1.232 m².
- Parcela, namenjena gradnji javne ceste – pravokotna na Rakovniško ulico (v nadaljevanju: C/C2) C/C2 obsega zemljišča s parc. št. 83/8 del, 94/1 del, 94/2 del, 94/3 del, 94/5 del, 94/9, 94/10, 94/11, 94/12, 94/13, 95/3 del, 95/4 del, 109/1 del, 109/11 del, 109/82 del, 109/83 del, 109/84 del, vse k. o. Karlovško predmestje. Površina C/C2 znaša 1.421 m².
- Parcela, namenjena gradnji interne ceste na severovzhodni strani stavbe N2 (v nadaljevanju: C/C3) C/C3 obsega zemljišči s parc. št. 83/8 del, 85/1 del, 94/1 del, obe k. o. Karlovško predmestje. Površina C/C3 znaša 322 m².
- Parcela, namenjena gradnji interne ceste na severovzhodni strani stavbe O3 (v nadaljevanju: C/C4) C/C4 obsega zemljišča s parc. št. 83/8 del, 85/1 del, 85/4 del, 85/5 del, 85/6 del, 85/7 del, 94/1 del, 94/4 del, vse k. o. Karlovško predmestje. Površina C/C4 znaša 205 m².
- Parcela, namenjena gradnji javnega parkirišča ob cesti C2 (v nadaljevanju: C/1) C/1 obsega zemljišče s parc. št. 95/3 del, k. o. Karlovško predmestje. Površina C/1 znaša 127 m².
- Parcela, namenjena gradnji parkirišča ob glasbeni šoli (v nadaljevanju: C/2) C/2 obsega zemljišča s parc. št. 77/2 del, 95/3 del, 109/84 del, vse k. o. Karlovško predmestje. Površina C/2 znaša 759 m².
- Parcela, namenjena gradnji parkirišča med stavbo N2 in parkom (v nadaljevanju: C/3) C/3 obsega zemljišči s parc. št. 94/2 del in 109/83 del, obe k. o. Karlovško predmestje. Površina C/3 znaša 411 m².
- Parcela, namenjena gradnji parkirišča severovzhodno od stavbe N2 (v nadaljevanju: C/4) C/4 obsega zemljišči s parc. št. 94/1 del, 94/8 del, obe k. o. Karlovško predmestje. Površina C/4 znaša 256 m².
- Parcela, namenjena gradnji parkirišča na severovzhodni strani stavbe O3 (v nadaljevanju: C/5) C/5 obsega zemljišči s parc. št. 94/1 del, 94/4 del, obe k. o. Karlovško predmestje. Površina C/5 znaša 172 m².

Parcelacija in točk za zakoličbo parcel so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.5 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra - prikaz v geodetskem načrtu«. Geokoordinate točk so navedene v obrazložitvi odloka.

17. člen (javne površine)

Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo zemljišča naslednjih parc. št.: 83/8 del, 94/1 del, 94/2 del, 94/3 del, 94/5 del, 94/9, 94/10, 94/11, 94/12, 94/13, 95/3 del, 95/4 del, 109/1 del, 109/11 del, 109/81 del, 109/82 del, 109/83 del, 109/84 del, vse k. o. Karlovško predmestje.

Površina, namenjena javnemu dobru, meri 2780 m².

Javne površine so razvidne iz grafičnih načrtov št. 3.4. »Načrt členitve površin s prikazom javnega dobra in površin v javni rabi – prikaz na katastrskem načrtu« in št. 3.5. »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«.

Grajeno javno dobro lokalnega pomena je treba projektirati in graditi tako, da so zagotovljeni neoviran dostop ter vstop in uporaba objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb in vrste takšnih objektov in prostorov v njih skladno z veljavno zakonodajo.

V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

18. člen (etapnost gradnje)

Odstranitve in posegi na obstoječih stavbah se lahko izvajajo kot samostojne etape v poljubnem časovnem zaporedju.

Novogradnje so razdeljene v naslednje etape, ki se lahko izvajajo v poljubnem časovnem zaporedju:

- etapa ena: gradnja stavb z oznakami N4, N5 in N6,
- etapa dva: gradnja stavb z oznakama N2 in N3,
- etapa tri: gradnja stavbe z oznako N1.

Sočasno z gradnjo posamezne stavbe je treba izvesti tudi zunanjo ureditev znotraj pripadajoče parcele ter tisti del komunalne in energetske infrastrukture, ki je potreben za priključitev stavbe na komunalno in energetska omrežje.

Pogoji za gradnjo etape ena so:

- izvedba parkirišč ob cesti C4,
- izvedba intervencijske poti,
- ureditev obračališča za komunalna vozila na ploščadi pred kapelo Lurške Matere Božje in
- zagotovitev možnosti občasnega parkiranja na košarkarskem in nogometnem igrišču.

Pogoja za gradnjo etape dva sta:

- ureditev parkirnih mest med stavbo N2 in parkom ter
- zagotovitev možnosti občasnega parkiranja na košarkarskem in nogometnem igrišču.

Pogoji za gradnjo etape tri so:

- ureditev ceste C2 in parkirnih mest ob njej,
- ureditev parkirišča na jugozahodni strani stavbe N1,
- rekonstrukcija ceste C3 s pripadajočo komunalno in energetska infrastrukturo ter ureditev parkirišč ob njej,
- zagotovitev možnosti občasnega parkiranja na košarkarskem in nogometnem igrišču in
- ureditev komunalne in energetske infrastrukture v cesti C2; če kanalizacija za

padavinske vode, predvidena na Rakovniški cesti, še ni dograjena, se novo predvideni kanal za padavinske vode v cesti C2 lahko začasno priključi na obstoječi kanal za padavinske vode, ki je predviden za ukinitve.

Rekonstrukcija ceste C1 in križišča predstavlja končno ureditev območja in ni pogoj za novogradnje v območju OPPN.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE

19. člen (celostno ohranjanje kulturne dediščine)

Območje OPPN se nahaja v naslednjih enotah kulturne dediščine, ki so vpisane v Register nepremične kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 25/2002):

- EŠD 9225 Ljubljana – Območje gradu Rakovnik,
- EŠD 9226 Ljubljana – Grad Rakovnik in
- EŠD 1993 Ljubljana – Cerkev Marije pomočnice na Rakovniku.

Pri načrtovanju posegov je treba upoštevati naslednje usmeritve:

- stavba z oznako O3: ploščad pred stavbo naj bo urejena kot trg oz. parter, ki omogoča prireditve na prostem, z odprtim pogledom na okoliške površine in objekte. Za odprt prostor je treba izdelati načrt krajinske ureditve z zasaditvijo;
- stavba z oznako O2: objekt Angore je že prenovljen, zato niso predvidene spremembe;
- stavba z oznako N5: stavbo je dopustno postaviti v zazidalno linijo Angore in ne sme presegati njenega horizontalnega gabarita;
- stavba z oznako N1: dopustna je predlagana zasnova z višinskim gabaritom P+1N. Parkirna površina na južni strani stavbe naj bo urejena tudi kot trg oz. parter, ki omogoča prireditve na prostem, z odprtim pogledom na okoliške površine in objekte. Za odprt prostor je treba izdelati načrt krajinske ureditve z zasaditvijo, ki bo prekrivala poglede na parkirišče;
- stavba z oznako N4: streha stavbe naj bo oblikovno in funkcionalno povezana z odprtimi površinami ob stavbi z oznako O3;
- stavba z oznako N2: zelene pohodne strehe stavbe naj bodo oblikovno usklajene in funkcionalno povezane z odprtimi površinami pri stavbi z oznako O3;
- stavba z oznako N6: dopustna je predlagana zasnova s servisno funkcijo, z višinskim gabaritom (K)+P;
- stavba z oznako O4: ohrani se v obstoječi funkciji in zasnovi;
- stavba z oznako N3: del poligonalnega prizidka za cerkvijo ne sme presegati severozahodne fasade cerkve. Dopustna je višina P+1N.

K projektnim rešitvam za novogradnje in k projektnim rešitvam, ki vplivajo na zunanjo podobo obstoječih stavb, je treba pred izdajo dovoljenja za gradnjo pridobiti soglasje pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine.

20. člen (rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave)

1. Varstvo vode in podtalnice

Na podlagi Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane (Uradni list RS, št. 115/07 in 9/08) leži obravnavano območje izven varstvenih pasov vodnih virov.

Pri urejanju območja in izvajanju dejavnosti na območju OPPN naj se uporabljajo prevozna sredstva, stroji in naprave, ki so tehnično brezhibni.

Pri urejanju območja je dovoljena uporaba samo tistih materialov, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje.

Vozne in parkirne površine v območju OPPN naj bodo izvedene z vodotesno utrditvijo, ograjene z betonskimi robniki in nagnjene proti iztokom, ki morajo biti opremljeni s peskolovi in lovilniki olj.

Pri ureditvi sistema odvajanja odpadnih voda naj se dosledno upoštevajo določila Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05 in 45/07).

V času gradnje morajo vsi stroji in oprema ustrezati tehničnim zahtevam in standardom.

Prepovedano je izlivanje nevarnih kemikalij ali tekočih nevarnih odpadkov v tla, vode ali kanalizacijo.

V objektih je prepovedano skladiščenje nevarnih snovi.

V zemeljske nasipe in tampere se ne smejo vgrajevati materiali, ki bi lahko (z izpiranjem, izluženjem ipd.) onesnažili podzemno vodo.

2. Ohranjanje narave

Na območju OPPN se nahaja naravna vrednota Ljubljana Rudnik – platani, ident. št. 8746 (Pravilnik o določitvi in varstvu naravnih vrednot, Uradni list RS, št. 111/04 in 70/06).

Pri načrtovanju posegov v prostor je treba upoštevati naslednje varstvene usmeritve:

- morebitna gradbena dela naj se izvajajo tako, da se ne poškodujejo nadzemni deli dreves,
- na območju rastišča dreves naj se ne izvajajo zemeljska dela, ki bi prizadela koreninski sistem. Če se gradbena dela približajo rastišču dreves, naj se izkop izvaja ročno oziroma tako, da se ne poškodujejo korenine,
- morebitni odpadni gradbeni material ali odkopni zemeljski višek ter druge odpadke naj investitor oziroma izvajalec del odpelje na za to določena mesta zunaj območja rastišča dreves.

3. Varstvo gozdnih površin

Gozdno drevje porašča del parcel št. 91 in 77/2 k.o. Karlovško predmestje. Območje urejanja se na severni strani navezuje na gozdno pobočje Golovca.

Investitor oziroma lastnik zemljišč je dolžan omogočiti neovirano gospodarjenje z gozdom in neoviran dostop in dovoz do sosednjih gozdnih zemljišč.

Morebitne poseke posamičnih dreves je treba opraviti pod nadzorom pristojnega zavoda za gozdove.

4. Varstvo zraka

Prezračevanje vseh delov stavb je treba izvesti naravno ali prisilno, pri čemer je treba zagotoviti odvod dimnih plinov in umazanega zraka nad strehe stavb.

Med izvajanjem del na območju OPPN je treba upoštevati naslednje ukrepe:

- vlaženje sipkih materialov in nezaščitene površine v suhem in vetrovnem vremenu;
- preprečevanje nekontroliranega raznašanja materiala z območja urejanja na javne prometne površine;
- upoštevanje emisijskih norm za gradbeno mehanizacijo in vse naprave, ki se uporabljajo pri izvajanju del;
- na območju urejanja je prepovedano sežiganje odpadnih materialov, ki nastanejo med urejanjem.

Za ogrevanje vode ali prostorov naj se primarno uporabijo generatorji toplote z visoko stopnjo zgorevanja oziroma izkoristi možnost uporabe zemeljskega plina ali toplovoda.

Vse naprave, ki so predvidene za uporabo, naj ustrezajo predpisanim tehničnim in varnostnim zahtevam.

Vsi izpusti iz stavb (klimatski, ostali zračniki) naj se namestijo na strehe stavb (če je to le mogoče). Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami.

5. Varstvo pred hrupom

Območje OPPN je mogoče v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05 in 34/08) opredeliti kot območje III. stopnje varstva pred hrupom.

Dovoljena mejna raven hrupa v nočnem času L_{noč} je 50 (dbA) in L_{dvn} (kombiniran kazalec hrupa) je 60 (dbA).

Pri izvajanju dejavnosti je treba te omejitve upoštevati. Za morebitno kratkotrajno preseganje mejnih vrednosti je treba pridobiti dovoljenje pristojnega ministrstva.

Vsi prostori, v katerih bodo hrupnejši agregati, naj se protihrupno izolirajo.

Eksplodij ali drugih dejanj, ki hipno povzročijo močan hrup, na območju OPPN ni dovoljeno izvajati.

Pred začetkom urejanja območja OPPN naj se pripravi načrt izvajanja del. Načrt mora biti pripravljen tako, da bo ob njegovem upoštevanju začasna obremenitev s hrupom na sprejemljivi ravni.

Ob začetku obratovanja posamezne dejavnosti je treba izvesti prve meritve hrupa skladno z zakonodajo. Meritve hrupa je treba izvesti v času polne obremenitve.

6. Odstranjevanje odpadkov

Zbirno in odjemno mesto za odpadke je predvideno pri uvozu v stavbo N1 ter v stavbi N6. Zagotoviti je treba ločeno zbiranje odpadkov na mestu nastanka.

Zbiranje in odstranjevanje odpadkov morata biti izvedeni tako, da ni ogroženo človekovo zdravje in da niso uporabljeni postopki in metode, ki bi čezmerno obremenjevali okolje, zlasti pa:

- čezmerno obremenili vode, zrak, tla,
- čezmerno obremenjevali s hrupom ali vonjavami,
- bistveno poslabšali življenjske razmere za živali in rastline ali

- škodljivo vplivali na krajino ali območja, zavarovana po predpisih o ohranjanju narave in predpisih o varstvu kulturne dediščine.

Pošiljko odpadkov, ki jo podjetje prepušča zbiralcu ali oddaja odstranjevalcu ali predelovalcu, mora spremljati evidenčni list. Evidenčne liste je treba hraniti za obdobje petih (5) let.

Upoštevat je treba določila Uredbe o ravnanju z odpadki (Uradni list RS, št. 34/08), Uredbe o odlaganju odpadkov na odlagališčih (Uradni list RS, št. 32/06, 98/07, 62/08), Uredbe o ravnanju z embalažo in odpadno embalažo (Uradni list RS, št. 84/06, 106/06, 110/07), Uredbe o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov (Uradni list RS, št. 34/08) ter druge predpise s področja ravnanja z odpadki.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

21. člen

(rešitve in ukrepi za obrambo ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

1. Splošne določbe

Novogradnje morajo biti načrtovane varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja.

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov,
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba za stavbe, če to zahtevajo požarni predpisi, izdelati študijo požarne varnosti.

Investitorji objektov, za katere je obvezna izdelava študije požarne varnosti, morajo pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam.

Pri načrtovanju novogradenj je treba predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo ali gradnjo zaklonišč, če to zahtevajo veljavni predpisi.

2. Intervencijske poti in površine

Prek območja OPPN poteka krožna intervencijska pot. Del poti na jugovzhodni strani poteka izven območja OPPN.

V fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja je treba zagotoviti utrjene intervencijske poti in dostope do posameznih stavb v območju OPPN, če to zahtevajo požarni predpisi, ter predvideti delovne površine za intervencijska vozila.

Poti, zelenice in druge površine morajo biti v območju, kjer je predvidena pot za intervencijska vozila, utrjene na osni pritisk 10 ton. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir. Širine in radiji morajo ustrezati standardu SIST DIN 14090.

Intervencijske poti so razvidne iz grafičnega načrta št. 4.6. »Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija s prikazom intervencijskih poti«.

3. Hidrantno omrežje

Požarna zaščita je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem. V primeru požara bo voda za gašenje zagotovljena iz internega hidrantnega omrežja. Če pretok vode ne bo zadoščal za potrebe gašenja, mora investitor zgraditi požarni bazen ali zagotoviti ustrezno požarno varnost z drugimi ukrepi.

4. Odmiki

Z izbranimi materiali in odmiki je treba preprečiti možnost širjenja požara z objektov na sosednja zemljišča ali objekte. Odmiki morajo biti utemeljeni v projektni dokumentaciji v skladu s požarnimi predpisi.

5. Evakuacijske poti

V projektni dokumentaciji je treba predvideti način varne evakuacije iz stavb v območju OPPN na proste površine ob njih. Dalje je evakuacija mogoča po sistemu poti ter internih in javnih cest v območju OPPN. Evakuacijske poti ne smejo biti predvidene preko sosednjih zemljišč, če to niso javne površine.

VIII. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

22. člen (pogoji za prometno urejanje)

1. Splošni pogoji

Vse prometne površine in vozne intervencijske površine morajo biti utrjene za vožnjo motornih vozil do 10 t osnega pritiska. Površine vozišč morajo biti asfaltirane.

Najmanjši notranji radij robnika ob javnih ulicah je 5,0 m, na uvozihi pa 2,0 m.

Utrjene površine za pešce, glavni dostopi do objektov, primarne peš in kolesarske površine, parkirni prostori in ostale površine morajo biti urejeni tako, da so za funkcionalno ovirane ljudi zagotovljeni neoviran dostop ter vstop in uporaba objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb.

2. Motorni promet

Dostop do območja OPPN je predviden po Rakovniški ulici (cesta C1), ki bo v delu, kjer prečka območje, rekonstruiran. Predvidena je ureditev hodnikov za pešce. Pravokotno na cesti C1 bo priključena cesta C2. Na mestu priključka bo izvedena rekonstrukcija obstoječega križišča tako, da se ukine del Rakovniške ulice, ki poteka dvojno. Križišče bo opremljeno s prehodi za pešce in prometnima znakoma.

Cesta C2 bo delno rekonstruirana, delno pa predstavljena. Imela bo dvosmerno vozišče in bo v dolžini približno 45 m, merjeno od križišča z Rakovniško ulico, opremljena s hodnikom za pešce. Cesta C2 bo pri stavbi O4 zavila proti jugovzhodu in se bo nadaljevala kot interni cesti C3 in C4. Cesti C3 in C4 sta predvideni za rekonstrukcijo, ob njih bodo urejena parkirišča.

Dvosmerni promet za osebna vozila bo preko območja potekal po cestah C2, C3 in C4 do parkirišč pred stavbo N6. Parkirna ploščad bo služila kot obračališče za osebna vozila. Ploščad pred kapelo Lurške Matere Božje je treba tlakovati in urediti tako, da bo na njej mogoče obračanje komunalnih vozil, ki bodo do stavbe N6 dostopala vzvratno po internih cestah C3 in C4.

V območju so še obstoječe poti z oznakami p1, p2, p3, p4, p5 in p6. Pot p3 je služnostna pot za dostop in dovoz do objektov na zahodni strani območja OPPN. Poti z oznakami p1, p2 in p5 omogočajo peš dostop in dostop s kmetijskimi stroji do gozdnih površin in vrtičkov. Pot z oznako p2 je treba rekonstruirati za vožnjo z intervencijskimi vozili. Pot p4 je pešpot, ki bo občasno služila tudi za dostavo. Po poti p6, ki primarno predstavlja pešpot, je v času večjih prireditev predviden dovoz do košarkarskega in nogometnega igrišča, kjer je mogoče občasno parkiranje.

Cesti C1 in C2 predstavljata javni cesti v območju, pot p3 je obremenjena s služnostjo javne rabe. Ostale ceste in poti v območju so interne.

Predviden normalni profil ceste C1 ima v delu od priključka ceste C2 proti jugovzhodu naslednje elemente:

- hodnik za pešce 1,2 m
- vozišče 2 x 3,0 m = 6,0 m
- hodnik za pešce 1,2 m
- skupaj 8,4 m

Predviden normalni profil ceste C1 ima v delu od priključka ceste C2 proti zahodu naslednje elemente:

- vozišče 2 x 2,5 m = 5,0 m
- hodnik za pešce 1,2 m
- skupaj 6,2 m

Predviden normalni profil ceste C2 ima v delu, kjer bo urejen hodnik za pešce, naslednje elemente:

- hodnik za pešce 1,6 m (v dolžini pribl. 45 m)
- vozišče 2 x 3,0 m
- skupaj 7,6 m

Predviden normalni profil ceste C2 ima v delu, kjer hodnik za pešce ni predviden, naslednje elemente:

- vozišče 2 x 2,5 m = 5,00 m
- skupaj 5,0 m

Predviden normalni profil cest C3 in C4 ima naslednje elemente:

- vozišče 2 x 3,0 m = 6,0 m
- skupaj 6,0 m

3. Mirujoči promet

V območju OPPN je treba zagotoviti najmanj 104 parkirna mesta. Parkirna mesta bodo zagotovljena na parkirnih površinah na nivoju terena in v garažah v stavbah z oznakama N2 in O5. Poleg navedenega števila parkirnih mest je predvideno tudi občasno parkiranje na športnem igrišču, kjer je mogoče zagotoviti 42 parkirnih mest.

Za invalide je treba zagotoviti zadostno število parkirnih mest skladno z veljavno zakonodajo s področja zagotavljanja neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v

javni rabi ter večstanovanjskih stavb.

4. Kolesarski in peš promet

Pešcem so namenjeni hodniki za pešce ob Rakovniški ulici in ob delu ceste C2 ter pohodne površine, ki so predvidene ob stavbah in v sklopu zunanje ureditve.

Ob cestah v območju OPPN ni kolesarskih stez. V sklopu zunanje ureditve je mogoče namestiti nepokrita stojala za kolesa.

5. Intervencijske poti

Intervencijska pot bo potekala od Rakovniške ulice po cestah C2, C3 in C4, po poti z oznako p2, preko obstoječih utrjenih površin na jugovzhodni strani, izven območja OPPN in preko prostorske enote Z3.

Intervencijske poti in površine je treba urediti skladno s standardom SIST DIN 14090. Intervencijske vozne poti izven vozišč je treba izvesti na način, ki dopušča ustrezno tlakovanje in ozelenitev. Vse vozne intervencijske površine je treba dimenzionirati na 10 t osnega pritiska. Širina intervencijskih poti mora biti najmanj 3,0 m, najmanjši zunanji radiji obračanja morajo biti 10,50 m.

23. člen

(pogoji za komunalno in energetska urejanje)

1. Splošni pogoji

Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture so:

- načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno in energetska infrastrukturo omrežje po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih in energetskih vodov;
- vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje;
- kadar potek po javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih naprav in energetske infrastrukture na njegovem zemljišču, upravljavec pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih komunalnih in energetskih vodov in naprav;
- gradnja komunalnih in energetskih naprav ter objektov mora potekati usklajeno;
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti izdelane v skladu s programi upravljavcev in izvedene tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega oziroma energetskega voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje OPPN;
- obstoječo komunalno in energetska infrastrukturo je dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi;
- dovoljeni sta gradnja in ureditev naslednjih infrastrukturnih objektov: cestne ureditve, gradnja pomožnih energetskih objektov, razen tipskega zabojskega skladiščenja jeklenk za utekočinjeni naftni plin, pomožnih telekomunikacijskih objektov, razen baznih postaj, pomožnih komunalnih objektov, razen tipske greznice ali čistilne naprave, zbiralnice ločenih frakcij in vodnega zajetja.

Obravnavani so komunalni, energetski in telekomunikacijski vodi do roba območja OPPN. Predvidena javna kanalizacija za odpadne padavinske vode bo segala preko meje območja OPPN. Razmejitev je razvidna iz grafičnih načrtov št. 2.1 »Vplivi in povezave s

sosednjimi enotami urejanja prostora« in št. 4.7. »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

2. Kanalizacija

Obstoječi kanalizacijski sistem je zasnovan v mešanem sistemu. Komunalne odpadne in padavinske ter zaledne vode se iz obstoječih objektov v območju OPPN trenutno priključujejo na kanal DN 300-400, ki poteka po Rakovniški ulici.

Predvideni kanalizacijski sistem je zasnovan v ločenem sistemu, ker je na obravnavanem območju predvidena sprememba mešanega sistema v ločen sistem. Za spremembo sistema bo treba dograditi krajši odsek javnega kanala ter zgraditi peskolov. Obračanje za težka vozila za vzdrževanje kanalizacijskega omrežja bo zagotovljeno na ploščadi pri kapeli Lurške Matere Božje. Pri gradnji obračališča, peskolova in dograditvi kanala za odvod padavinskih voda bo treba upoštevati projektno nalogo za dograditev kanalizacije (PN 2872K), izdelovalca JP Vodovod-Kanalizacija.

Pri projektiranju kanalizacije za obnovo obstoječega peskolova in dograditev novega javnega kanala za odvod padavinskih voda v območju OPPN je treba upoštevati že izdelano projektno dokumentacijo: Razbremenitev kanalizacijskega sistema z zalednimi vodami na Rakovniku - območje urejanja VS-1/1, ki jo je izdelalo JP VO-KA pod številko projekta 2872 K v avgustu 2004. V primeru, da nameravani posegi vplivajo na spremembo načrtovane trase, zasnove ali zmogljivosti kanala, je treba projekt novelirati. Pri tem morajo biti upoštevani obstoječe stanje, novo predvideni posegi in nove dejavnosti ter predvidena potek in faznost posegov v prostor na posameznih delih obravnavanega območja.

Interna kanalizacija predvidenih objektov za odvod komunalnih in padavinskih voda mora biti zasnovana in zgrajena v ločenem sistemu.

Interno kanalizacijo obstoječih objektov je treba v čim večji meri razmejiti. Razmejitev interne kanalizacije za odvod komunalnih in padavinskih voda iz obstoječih objektov je treba projektno obdelati.

Pri projektiranju je treba upoštevati:

- vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki, ter še posebej določila Odloka o odvajanju in čiščenju komunalne padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 14/2006, 59/07),
- interni dokument JP Vodovod - Kanalizacija: TIDDOI - projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega kanalizacijskega sistema,
- glede na to, da je predvidena gradnja javne in interne kanalizacije na večjem kompleksu, naj kanali potekajo v dostopnih javnih in nejavnih površinah in intervencijskih poteh, tako da bo omogočeno vzdrževanje javnega in internega omrežja s priključki.

Pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje je treba zaprositi upravljavca javne kanalizacije za soglasje za priključitev objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

3. Vodovod

Obravnavano območje se z vodo oskrbuje iz ljubljanskega vodovodnega sistema po vodovodu LŽ ON 100, ki poteka v Rakovniški ulici.

Preko območja OPPN je predvideno krožno interno vodovodno omrežje, ki je delno že dograjeno in se priključuje na javno vodovodno omrežje preko obstoječega vodomernegega

jaška na jugozahodni strani športnega igrišča. Interno vodovodno omrežje je opremljeno s hidranti.

Vsi objekti v območju OPPN se bodo oskrbovali z vodo preko internega vodovodnega omrežja. Za obnovo obstoječega oziroma gradnjo novega internega vodovodnega omrežja na območju OPPN je treba upoštevati že izdelano projektno dokumentacijo Kompleks Salezijanskega zavoda v Ljubljani - hišni vodovodni priključek, hidropostaja ter interno hidrantno omrežje, PGD-PZI, ki ga je pod številko projekta 12/D-04 izdelal Komunala projekt, d.o.o., v juliju 2004. V primeru, da nameravani posegi vplivajo na spremembo načrtovane trase, zasnove ali zmožljivosti vodovoda, je treba projekt novelirati. Pri tem morajo biti upoštevani obstoječe stanje, novo predvideni posegi in nove dejavnosti ter predvidena potek in faznost posegov v prostor na posameznih delih obravnavanega območja.

Pri projektiranju je treba upoštevati:

- vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki, ter še posebej določila Odloka o oskrbi s pitno vodo (Uradni list RS, št. 17/06 in 59/07), ki velja za območje MOL,
- interni dokument JP Vodovod - Kanalizacija TIDDOI - projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega vodovodnega sistema,
- vodovodi naj potekajo v dostopnih javnih površinah in intervencijskih poteh, tako da je omogočeno vzdrževanje omrežja in priključkov;
- posebno pozornost je treba posvetiti racionalni oskrbi z vodo; pri načrtovanju izrabe prostora je treba za obstoječe in predvidene javne vodovode na območju tras vodovodov zagotoviti predpisane varovalne pasove oz. odmike od ostalih objektov in naprav.

Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba zaprositi upravljavca javnega vodovoda za soglasje za priključitev objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

4. Plinovod

Na območju OPPN je predvidena oskrba objektov z zemeljskim plinom. V območju urejanja je nizkotlačno plinovodno omrežje zgrajeno v celoti.

Za potrebe ogrevanja, priprave tople sanitarne vode, kuhe in tehnologije se morajo vse stavbe v območju priključiti na sistem oskrbe z zemeljskim plinom, razen v primeru uporabe obnovljivih virov energije (sončna energije, biomasa, bioplin, geotermalna energija ...).

5. Elektroenergetsko omrežje

Objekti v območju OPPN bodo priključeni na obstoječe NN elektroenergetsko omrežje, ki ga bo treba delno dograditi. Trasa za izgradnjo elektrokabelske kanalizacije, ki bo omogočila priključitev novo predvidenih stavb v območju, je predvidena v cesti C2.

Če bi se v fazi izdelave projektne dokumentacije pokazala potreba po bistveno višji priključni moči od obstoječe, bo treba v območju OPPN izvesti dopolnilno elektrifikacijo v skladu s pogoji in v soglasju s podjetjem Elektro Ljubljana.

Pred izdelavo posameznih projektnih dokumentacij za pridobitev gradbenega dovoljenja in pred izdajo gradbenega dovoljenja oziroma dovoljenj mora investitor pridobiti soglasje za priključitev, v katerem bodo natančno določeni tehnični pogoji in parametri priklopa.

Pred izvedbo priključka mora investitor skleniti pogodbo o priključitvi objekta na

elektroenergetsko omrežje.

7. Telekomunikacijsko omrežje

V območju OPPN je obstoječe telekomunikacijsko omrežje. Novo predvidene stavbe bodo priključene nanj preko obstoječe hišne centrale v stavbi z oznako O2.

Telekom bo na obravnavanem območju gradil najsodobnejšo optično telekomunikacijsko omrežje. V cestah z oznakama C1 in C2 je predviden koridor za gradnjo TK kabelske kanalizacije. Notranjo inštalacijo in dovodne omarice je treba izvesti tako, da bo mogoča izvedba priključka, ki bo uporabnikom omogočal vse telekomunikacijske storitve neodvisno od vrste dovodnega prenosnega medija.

8. Javna razsvetljava

Vse javne površine je treba ustrezno osvetliti. Vzдолž cest C1 in C2 je predvidena izvedba javne razsvetljave. Svetlobna telesa morajo biti skladna z usmeritvami glede energetske učinkovitosti in varstva pred vsiljeno svetlobo.

Osvetlitev zunanjih površin ob stavbah v območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča.

Komunalna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.7. »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

IX. PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

24. člen

(program opremljanja zemljišč za gradnjo)

1. Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje Salezijanskega zavoda Rakovnik, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6679 v novembru 2008.
2. Podlage za odmero komunalnega prispevka:
 - skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so **593.025,63 EUR**;
 - obračunski stroški za novo komunalno opremo so skupni stroški gradnje (**593.025,63EUR**) zmanjšani za druge vire financiranja (**58.294,95 EUR**). Obračunski stroški za novo komunalno opremo so **534.730,68 EUR**;
 - obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so **511.663,00 EUR**;
 - obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in so **1.046.393,68 EUR**;
 - obračunski stroški, preračunani na m² parcele, so **122,27 EUR/m²** (od tega **62,48 EUR/m²** za novo komunalno opremo in **59,79 EUR/m²** za obstoječo komunalno opremo), obračunski stroški, preračunani na m² neto tlorisne površine, so **112,38 EUR/m²** (od tega **57,43 EUR/m²** za novo komunalno opremo in **54,95 EUR/m²** za obstoječo komunalno opremo). Preračun obračunskih stroškov po posamezni komunalni opremi je v programu opremljanja;
 - obračunska območja za novo komunalno opremo so enaka parcelam načrtovanih objektov v prostorskih enotah P1, P2 in P3.
 - obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 6. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto. Obračunska

območja z oznako 6 in MOL mesto so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo: Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005, ki so na vpogled na Oddelku za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave Mestne občine Ljubljana;

- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3 : 0,7. Faktor dejavnosti je za vse objekte 1. Olajšav za zavezance ni;
- v vseh stroških je vključen DDV;
- za indeksiranje stroškov se uporabi povprečni letni indeks cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«. Izhodiščni datum za indeksiranje je datum uveljavitve programa opremljanja;
- v kolikor bodo površine parcele in/ali neto tlorisnih površin objektov večje/manjše od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo povečajo oziroma zmanjšajo skladno z izračunom v programu opremljanja;
- pri odmeri komunalnega prispevka se upošteva zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za rušenje.

25. člen **(pogodba o opremljanju)**

Investitor in Mestna občina Ljubljana v skladu s programom opremljanja skleneta pogodbo o opremljanju, v kateri se določijo obveznosti investitorja pri izvedbi objektov, ki so v javno korist. Investitor mora skladno s pogodbo urediti vse javne površine na območju OPPN in opremiti zemljišče s komunalno in energetsko infrastrukturo ter jih neodplačno prenesti na Mestno občino Ljubljana.

X. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

26. člen **(obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

V času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim opazovanjem stanja obstoječih objektov v območju OPPN in v njegovem vplivnem območju.

Za preprečevanje nastanka erozije v času gradnje in uporabe objektov z vsemi predvidenimi ureditvami morajo biti načrtovani ukrepi v skladu z veljavno zakonodajo, in sicer tako, da se zmanjša možnost nastajanja erozije in oblikovanja hudournikov na čim manjšo možno mero.

V projektni rešitvi je treba določiti dejansko erozijsko ogroženost in predvideti morebitne ukrepe za njeno preprečitev.

Investitor mora pri projektiranju in v času gradnje upoštevati veljavni pravilnik glede učinkovite rabe energije v stavbah.

Pred začetkom gradnje mora investitor pri upravljavcih naročiti zakoličbo obstoječih komunalnih vodov in naprav ter zagotoviti nadzor v času izvajanja del v njihovi bližini.

Morebitne poškodbe obstoječih objektov, infrastrukture in naprav ter zunanje ureditve, nastale zaradi gradnje, mora investitor sanirati na lastne stroške.

27. člen **(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)**

1. Brutoetažne površine

Pri brutoetažnih površinah novo predvidenih stavb (N1, N2, N3, N4, N5 in N6) so dopustna le odstopanja navzdol.

2. Gradbene meje:

- gradbena meja na severozahodni strani stavbe N3 lahko odstopa zaradi prilagajanja dejanskemu stanju na terenu; gradbena meja mora biti poravnana s severozahodno fasado stavbe O1;
- GMP na zahodni strani stavbe N5 lahko odstopa zaradi prilagajanja dejanskemu stanju na terenu; GMP mora biti poravnana z zahodno fasado stavbe O2;
- preko GM1N lahko na severozahodni strani stavbe N3 segajo svetlobniki, vendar ne smejo presegati GM;
- gradbena meja na jugozahodni strani stavb N3 in N4 se lahko pomakne proti jugozahodu za debelino fasadne obloge, vendar ne več kot za 0,30 m;
- zaradi pomika gradbene meje se posledično spremeni največja dopustna zunanja tlorisna dimenzija stavbe;
- preko gradbenih mej lahko pri stavbah N1 in N3 segajo nadstreški, napušči in senčila, vendar ne za več kot 1,5 m;
- preko gradbenih mej lahko na jugozahodni strani stavbe N2 sega povezovalni hodnik med stavbama N2 in N3. Širina povezovalnega hodnika je lahko največ 3,00 m, dolžino je treba prilagoditi razdalji med stavbama N2 in N3;
- na jugozahodni strani lahko preko gradbene meje stavbe N4 segajo napušči in senčila, vendar ne za več kot 1,00 m;
- preko gradbene meje lahko na jugovzhodni strani stavbe N4 sega povezovalni hodnik med stavbama N4 in N5. Povezovalni hodnik bo izveden pod stopnicami ob stavbi N5, njegova širina je lahko največ 3,00 m;
- na jugozahodni strani stavbe N4 lahko preko gradbene meje segajo napušči in senčila, vendar ne za več kot 1,00 m;
- preko GM pri stavbi N5 lahko na zahodni strani ob stavbi O2 sega izstavljen vhodni del v nivoju pritličja.

3. Tlorisne dimenzije

Pri tlorisnih dimenzijah so dopustna odstopanja navzdol, razen pri stavbah N3 in N4, kjer so zaradi morebitnega pomika gradbene meje mogoča tudi odstopanja navzgor.

4. Višinski gabariti

Kota zelene strehe (KZ) pri stavbi N4 lahko odstopa zaradi prilagajanja koti zunanje ureditve ob stavbi O3. Nad koto H max pri stavbah N1 in N5 je dopustna izvedba tehničnih naprav in dostopov za vzdrževanje strehe, ki pa morajo biti od jugozahodnega in jugovzhodnega roba fasade odmaknjeni vsaj 4 m.

5. Višinska regulacija terena in višinska kota pritličja

Odstopanja pri višinski regulaciji terena so lahko do $\pm 0,50$ m. Odstopanja pri višinskih kotah pritličij so lahko do $\pm 0,20$ m.

6. Parcelacija

Na mestih, kjer parcelne meje potekajo po fasadah obstoječih stavb, se koordinate za zakoličbo teh parcelnih mej lahko spremenijo zaradi prilagoditve dejanskemu stanju na terenu.

7. Komunalni vodi, objekti in naprave

Odstopanja pri trasah komunalnih in energetskih vodov ter naprav so dovoljena s soglasjem upravljavcev. Dopustne so spremembe tras posameznih komunalnih in energetskih vodov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora. V skladu s pogoji upravljavcev so dopustne tudi izvedbe komunalnih vodov, ki jih v fazi priprave OPPN ni bilo mogoče predvideti.

XI. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

28. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN)

Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev oziroma po prenehanju veljavnosti OPPN so dopustna redna in investicijsko-vzdrževalna dela in rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminjajo zunanji gabarit, fasadni plašč ali konstrukcijska zasnova stavb. Dovoljene so tudi spremembe namembnosti v okviru dejavnosti, ki so dopustne za posamezno stavbo na obravnavanem območju.

XII. KONČNE DOLOČBE

29. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o sprejemu prostorskih ureditvenih pogojev za plansko celoto V1 Rudnik (Uradni list SRS, št. 6/88 in 18/88, in Uradni list RS, št. 40/92, 9/95, 11/95, 63/99, 28/00, 102/0 in 85/02 – odl. US) na območju, ki ga obravnava OPPN.

30. člen

(vpogled v OPPN)

OPPN je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora,
- Upravni enoti Ljubljana - Izpostavi Ljubljana Vič - Rudnik,
- Četrtni skupnosti Rudnik.

31. člen

(uveljavitev)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 3505-5/2007-
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV**dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Salezijanskega zavoda Rakovnik****1. Pravni temelj za sprejem akta**

Pravni temelj za sprejem akta je:

- 61. in 74. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS, št. 33/2007 in št. 70/08-ZVO-1B), ki določajo, da se občinski podrobni prostorski načrt sprejme z odlokom in da se program opremljanja lahko sprejme kot sestavni del odloka;
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Ur.l. RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa, da Mestni svet sprejema prostorske akte po dvofaznem postopku;
- Dolgoročni plan občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 – 2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Ur.l. SRS, št. 11/86 in Ur.l. RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 26/99, 28/99, 41/99, 79/99, 98/99, 31/00, 36/00, 59/00, 75/00, 37/01, 63/02, 52/03, 70/03 - odločba US, 64/04, 69/04);
- Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja urejanja VS 1/1 Rakovnik (Uradni list RS, št. 64/07)

2. Ocena stanja, razlogi in cilji, zakaj je akt potreben

Območje OPPN se ureja z Odlokom o sprejemu prostorskih ureditvenih pogojev za plansko celoto V1 Rudnik (Uradni list SRS, št. 6/88, 18/88 in RS št. 40/92, 9/95, 11/95, 63/99, 28/00, 102/01 in 85/02 – odločba US).

Območje OPPN obsega s PUP opredeljene morfološke enote 4C/1, 8/1, 8/2 in 9/1 znotraj območja urejanja VS 1/1 Rakovnik, delno sega območje OPPN še v območje urejanja VG1/1. Morfološka enota 4C/1 je pozidana z obstoječimi objekti Salezijanskega zavoda Rakovnik, morfološki enoti 8/1 in 8/2 sta urejeni parkovni površini, morfološka enota 9/1 pa je obdelana površina, dovoljeno je vrtničarstvo. V območje urejanja VG 1/1 sega le obstoječi del zunanje ureditve ob obstoječem objektu. Po določilih PUPa gradnja novih prostostojećih objektov, prizidkov in nadzidav ni dovoljena.

Investitor želi območje celostno prenoviti: spremeniti namembnost nekaterih objektov v območju, porušiti nefunkcionalne objekte in zgraditi nove.

Glede na to, da obstoječi urbanistični dokument tega ne omogoča, je treba izdelati novega.

3. Poglavitne rešitve

OPPN določa merila in pogoje za prostorske ureditve v območju: za odstranitev obstoječih in gradnjo novih objektov ter za ureditve prometnih in zunanjih površin.

Izhodišča in programska zasnova

V območju so predvidene verske in izobraževalne dejavnosti v obstoječih in predvidenih objektih.

Cerkev je namenjena verskim obredom, grad programom muzejske dejavnosti, v objektu nekdanje Angore je župnišče z učilnicami in mladinskim domom, v manjših obstoječih objektih pa nastanitveni prostori za pripadnike redovne skupnosti in spremljajoči prostori.

V novih objektih so predvidene dopolnitve osnovne verske dejavnosti z muzejsko, kulturno ter izobraževalno (glasbena šola) dejavnostjo ter nastanitveno za člane redovne skupnosti z upravnimi prostori. Predviden je tudi poslovni objekt z garažo in servisni energetskega objekta.

Glavno izhodišče pri pripravi OPPN je preureditev območja Salezijanskega zavoda tako, da bodo ohranjene kvalitete prostora s cerkvijo kot dominantno ter neokrnjeni pogledi proti jugu in proti gradu.

Grad Rakovnik in Cerkev Marije pomočnice so kulturna dediščina, zato so za vse posege predvidene rešitve usklajene s pristojnimi službami za varovanje kulturne dediščine in

njihovimi smernicami.

Zasnove prostorske ureditve

V območju OPPN je osem prostorskih enot. Prostorske enote z oznakami P1, P2 in P3 so predvidene ureditvam obstoječih objektov in gradnji novih stavb s pripadajočo zunanjo ureditvijo. Prostorska enota z oznako C je namenjena urejanju cest (C1, C2, C3 in C4) in parkirnih površin. Prostorske enote z oznakami Z1, Z2 in Z3 so namenjene urejanju zelenih, parkovnih in rekreacijskih površin. V prostorski enoti z oznako Z4 se ohranja obstoječa namenska raba – vrtičkarstvo.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanjih površin

Osrednja prostorska enota območja je P2 z objektom cerkve Marije pomočnice, okoli katere so locirane obstoječe in predvidene stavbe.

Pozidava ob cerkvi bo strnjena. Stavbe bodo različnih tlorisnih oblik, različnih višin, zaradi razgibanega terena bodo imele različno višinsko nivelacijo. Stavbe bodo med seboj fizično povezane in bodo na ta način tvorile nepravilno geometrijsko strukturo. Stavbe N2, N3 in N4, ki so v neposredni bližini cerkve, bodo delno vkopane v teren oziroma prekrile z zeleno streho v nivoju zunanjih površin, tako, da se bodo intenzivno povezovala z zunanjo ureditvijo ob njih. Niz predvidenih stavb se bo zaključil s stavbo N5, ki bo višinsko usklajena z obstoječo stavbo O2 in se bo nanjo navezala na severni strani. Grad (stavba O3) se ohranja kot prostostoječa stavba. V stolpu (stavba O6) je predvidena komunikacija za premostitev višinske razlike med nivojem terena ob gradu in pod njim.

V prostorski enoti P1 predvidena gradnja glasbene šole (stavba N1).

V prostorski enoti P3 je poleg obstoječih stavb O4 in O5 predvidena še gradnja energetskega objekta (stavba N6).

Zunanje površine bodo v največji možni meri ozelenjene. Vozne in parkirne površine, pešpoti ter pohodne površine in ploščadi ob stavbah bodo tlakovane ali utrjene. Urejen bo park Janeza Boska s spomenikom, tlakovana ploščad pod gradom in ploščad pri kapeli Lurške Matere Božje. Ostale parkovne površine bodo urejene s pešpotmi, ureditev brežin je za premostitev višinskih razlik dopustna z nizkimi opornimi zidovi.

Kapacitete

Površina območja OPPN:	39.114 m ²
Površina prostorske enote P1	2.087 m ²
- BTP stavbe N1	do 2.355 m ²
Površina prostorske enote P2	11.960 m ²
- BTP stavbe N2	do 2.005 m ²
- BTP stavbe N3	do 726 m ²
- BTP stavbe N4	do 260 m ²
- BTP stavbe N5	do 4.912 m ²
- BTP stavbe O1	do 785 m ²
- BTP stavbe O2	do 4.106 m ²
- BTP stavbe O3	do 657 m ²
- BTP stavbe O6	do 68 m ²
- BTP v prostorski enoti P2 skupaj	do 13.412 m ²
Površina prostorske enote P3	1.683 m ²
- BTP stavbe N6	do 960 m ²
- BTP stavbe O4	do 935 m ²
- BTP stavbe O5	do 150 m ²
- BTP v prostorski enoti P3 skupaj	do 1.635 m ²

Površina prostorske enote Z1	3.232 m ²
Površina prostorske enote Z2	3.368 m ²
Površina prostorske enote Z3	5.523 m ²
Površina prostorske enote Z4	3.933 m ²
Površina prostorske enote C	4.905 m ²

Odstranitve objektov

V območju OPPN je predvidena odstranitev 17 objektov, ki so v uporabi kot poslovni prostori, učilnice, stanovanjski prostori, glasbena šola, skladišče, povezava med objekti, delavnice, garaže in kot gospodarski objekti.

Etapnost izvajanja

Odstranitve ter posegi na obstoječih stavbah se lahko izvajajo kot samostojne etape v poljubnem časovnem zaporedju.

Novogradnje so razdeljene v tri etape, ki se lahko izvajajo v poljubnem časovnem zaporedju:

- gradnja povezovalnega objekta (objekt N4), upravne stavbe z nastanitvenimi prostori (objekt N5) in energetske skladiščnega objekta (objekt N6),
- gradnja poslovnega objekta z garažo (objekt N2) in prizidek k cerkvi (objekt N3),
- gradnja glasbene šole (objekt N1)

Sočasno z gradnjo posamezne etape je treba izvesti tudi zunanjo ureditev znotraj pripadajoče parcele posameznega objekta ter tisti del komunalne in energetske infrastrukture, ki je potreben za priključitev stavbe na komunalno in energetske omrežje.

Rekonstrukcija ceste C1 in križišča predstavlja končno ureditev območja in ni pogoj za novogradnje v območju OPPN.

Celostno ohranjanje kulturne dediščine

Grad Rakovnik in Cerkev Marije pomočnice so kulturna dediščina, zato so za vse posege predvidene rešitve usklajene s pristojnimi službami za varovanje kulturne dediščine in njihovimi smernicami.

Varovanje okolja

Območje OPPN se ne nahaja na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane.

Za preprečevanje nastanka erozije v času gradnje in uporabe objektov z vsemi predvidenimi ureditvami morajo biti načrtovani ukrepi v skladu z veljavno zakonodajo, in sicer tako, da se zmanjša možnost nastajanja erozije in oblikovanja hudournikov na čim manjšo možno mero. V projektni rešitvi je treba določiti dejansko erozijsko ogroženost in predvideti morebitne ukrepe za njeno preprečitev.

Prometna ureditev

Območje OPPN je dostopno po Rakovniški ulici. Zaradi izboljšanja prometnih razmer za uporabnike Rakovniške ulice je predvidena rekonstrukcija trikrakega križišča na vstopu v območje. Z rekonstrukcijo se ukine dvojna vzporedna trasa ceste.

Znotraj območja OPPN je v prostorski enoti z oznako C predvidena izvedba cest z oznakami C1, C2, C3 in C4, pri čemer bosta cesti C1 in C2 javni, cesti C3 in C4 pa interni. Del javne ceste je zaradi novopredvidenih ureditev potrebno prestaviti (C2).

Za potrebe mirujočega prometa so znotraj območja predvidena parkirna mesta na terenu ter v novi in obstoječi garaži. V območju je treba zagotoviti najmanj 112 stalnih parkirnih mest, od tega 73 na terenu, 35 v novi garaži in 4 v obstoječi garaži. Predvidenih je tudi 42 občasnih parkirnih mest na košarkaškem igrišču.

Pri izračunu parkirnih mest so bile upoštevane predvidene dejavnosti v območju in pa dejstvo, da vse možne aktivnosti znotraj območja ne bodo potekale sočasno. V odloku je izvedba parkirnih mest časovno pogojena skladno z etapnostjo gradnje.

Komunalna ureditev

Obstoječe stavbe znotraj območja OPPN so priključene na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje, na električno in telekomunikacijsko omrežje ter na mestni plinovod.

Za potrebe novih stavb so po javni cesti, ki bo potekala znotraj območja, predvideni nekateri novi komunalni vodi.

Območje bo v celoti komunalno opremljeno (kanalizacija, vodovod, plinovod, električno in telekomunikacijsko omrežje, javna razsvetljava).

Program opremljanja

Za potrebe novih ureditev predvidenih z OPPN so potrebne investicije v cestno omrežje ter kanalizacijsko omrežje za odpadno komunalno in odpadno padavinsko vodo. Gradnja nove komunalne opreme je možna kadarkoli, pri čemer pa mora biti realizirana najkasneje ob gradnji objekta N1 v prostorski enoti P1/1.

Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme v EUR so:

Komunalna oprema	v EUR
Ceste in javna razsvetljava	341.173,52
Vodovodno omrežje	0,00
Kanalizacijsko omrežje	251.852,11
Plinovodno omrežje	0,00
Vročevodno omrežje	0,00
Javne površine	0,00
Skupaj	593.025,63

Drugi viri financiranja so predvideni za ureditev križišča s Rakovniško cesto. Strošek, ki se financira iz drugih virov znaša **58.294,95 EUR**.

Obračunski stroški za novo komunalno opremo, ki bremenijo investitorja na območju OPPN, so skupni stroški gradnje nove komunalne opreme zmanjšani za druge vire financiranja. Obračunski stroški v EUR so::

Komunalna oprema	v EUR
Ceste in javna razsvetljava	282.878,57
Vodovodno omrežje	0,00
Kanalizacijsko omrežje	251.852,11
Plinovodno omrežje	0,00
Vročevodno omrežje	0,00
Javne površine	0,00
Skupaj	534.730,68

Za gradnjo novih objektov v območju OPPN je treba poravnati tudi obračunske stroške za obstoječo komunalno opremo, na katero se objekti priključujejo. Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so določeni glede na površine gradbenih parcel in neto

tlorisnih površin v posameznem obračunskem območju. Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo po posamezni komunalni opremi v EUR so:

Komunalna oprema	v EUR
Ceste in javna razsvetljava	122.248,65
Vodovodno omrežje	140.145,78
Kanalizacijsko omrežje	39.300,36
Plinovodno omrežje	93.935,10
Vročevodno omrežje	0,00
Javne površine	116.033,11
Skupaj	511.663,00

Obračunski stroški komunalne opreme so vsota obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo. Obračunski stroški komunalne opreme so podlaga za odmero komunalnega prispevka.

Obračunski stroški komunalne opreme po posamezni komunalni opremi v EUR so:

Komunalna oprema	Obračunski stroški za novo komunalno opremo v EUR	Obračunski stroški za obstoječo kom. opr. v EUR	Skupni obračunski stroški v EUR
Ceste in javna razsvetljava	282.878,57	122.248,65	405.127,22
Vodovodno omrežje	0,00	140.145,78	140.145,78
Kanalizacijsko omrežje	251.852,11	39.300,36	291.152,47
Plinovodno omrežje	0,00	93.935,10	93.935,10
Vročevodno omrežje	0,00	0,00	0,00
Javne površine	0,00	116.033,11	116.033,11
Skupaj	534.730,68	511.663,00	1.046.393,68

Obračunski stroški komunalne opreme preračunani na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine v EUR/m² so:

Komunalna oprema	nova komunalna oprema		obstoječa komunalna oprema		skupaj	
	Cpi	Cti	Cpi	Cti	Cpi	Cti
Ceste in javna razsvetljava	33,06	30,38	14,29	13,13	47,34	43,51
Vodovodno omrežje	0,00	0,00	16,38	15,05	16,38	15,05
Kanalizacijsko omrežje	29,43	27,05	4,59	4,22	34,02	31,27
Plinovodno omrežje	0,00	0,00	10,98	10,09	10,98	10,09
Vročevodno omrežje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Javne površine	0,00	0,00	13,56	12,46	13,56	12,46
Skupaj	62,48	57,43	59,79	54,95	122,27	112,38

Komunalni prispevek je enak vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo (**534.730,68 EUR**) in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo (**511.663,00**)

EUR) in znaša **1.046.393,68 EUR**.

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR)	skupaj komunalni prispevek (EUR)
	534.730,68	511.663,00	1.046.393,68

Komunalni prispevek ob upoštevanju zmanjšanja komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za rušenje:

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR)	skupaj komunalni prispevek (EUR)
	534.730,68	250.653,59	785.384,27

5. Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem odloka

S sprejemom odloka bo po plačnem komunalnem prispevku v celoti plačan strošek za novo komunalno opremo v vrednosti 534.730,68 **EUR**, poleg tega pa bo MOL pridobila še **250.653,59 EUR** kot prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki ga bo lahko uporabila za opremljanje drugih stavbnih zemljišč na območju MOL, pri čemer je upoštevano zmanjšanje prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi upoštevanja že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za rušenje.

V primeru, da bo skladno s pogodbo o opremljanju na podlagi tretjega odstavka 78. člena ZPNačrt investitor del ali celotno komunalno opremo zgradil sam, se stroški izgradnje v pogodbi o opremljanju predvidene komunalne opreme, štejejo skladno s četrtem odstavkom 78. člena ZPNačrt kot plačilo dela komunalnega prispevka v naravi. V tem primeru bo evidentiran kot prihodek proračuna komunalni prispevek plačan za obstoječo komunalno opremo, zgrajeno komunalno opremo pa bo investitor brezplačno predal MOL.

Finančne posledice sprejema odloka:	v EUR
Komunalni prispevek	1.046.393,68
Skupni stroški nove komunalne opreme	534.730,68
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški nove komunalne opreme	511.663,00
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški nove komunalne opreme ob upoštevanju zmanjšanja komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za rušenje.	250.653,59

Pripravili:

Sintija Hafner Petrovski,
univ. dipl. inž. arh.

Načelnik Oddelka za urejanje prostora:
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.

Katja Osolin
univ. dipl. inž. arh.

Načelnica Oddelka za ravnanje z nepremičninami:
Nataša Turšič, univ. dipl. inž. arh.

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE SALEZIJANSKEGA ZAVODA RAKOVNIK

Podlage za izdelavo programa opremljanja:

Prostorski akt:

Občinski podrobni prostorski načrt za območje Salezijanskega zavoda Rakovnik (dopolnjeni osnutek), Šabec
Kalan - arhitekti, Mojca Kalan Šabec s.p., št. projekta UP 07-005, september 2008.

Načrtovane ureditve objektov in komunalne opreme:



STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME	skupaj v EUR	obračunski stroški v EUR	drugi viri v EUR
Ceste in javna razsvetljava	341.173,52	282.878,57	58.294,95
Vodovodno omrežje	0,00	0,00	0,00
Kanalizacijsko omrežje	251.852,11	251.852,11	0,00
Plinovodno omrežje	0,00	0,00	0,00
Vročevodno omrežje	0,00	0,00	0,00
Javne površine	0,00	0,00	0,00
Skupaj	593.025,63	534.730,68	58.294,95

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema v EUR	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema v EUR	skupaj komunalni prispevek v EUR
Območje OPPN	534.730,68	511.663,00	1.046.393,68
Območje OPPN - pri odmeri komunalnega prispevka je upoštevano zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za rušenje.	534.730,68	250.653,59	785.384,27

Finančne posledice sprejema odloka:	v EUR
Komunalni prispevek	1.046.393,68
Skupni stroški nove komunalne opreme	534.730,68
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški nove komunalne opreme	511.663,00
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški nove komunalne opreme ob upoštevanju zmanjšanja komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za rušenje.	250.653,59

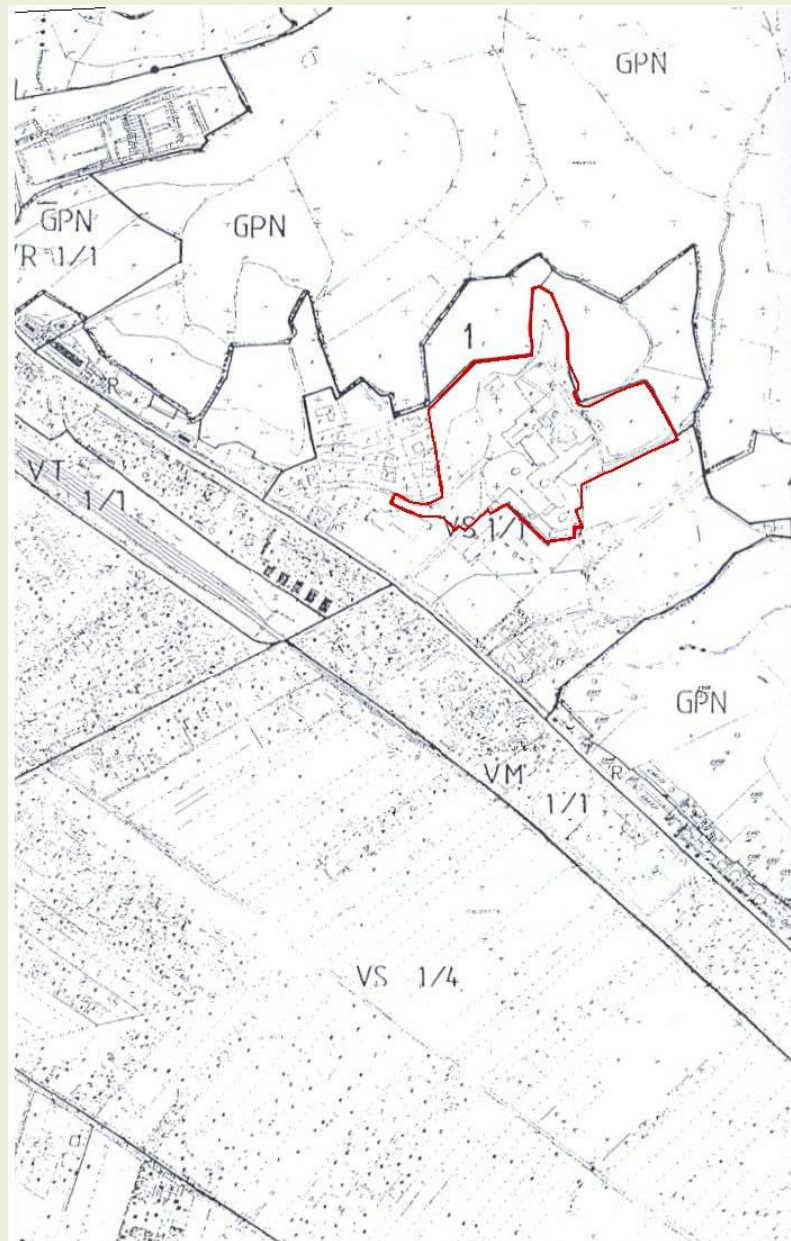
- OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA OBMOČJE SALEZIJANSKEGA ZAVODA
RAKOVNIK

Pobudnik: SALEZIJANSKI ZAVOD,
Rakovniška ulica 8, 1000 Ljubljana

Pripravljalec: MESTNA OBČINA LJUBLJANA,
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

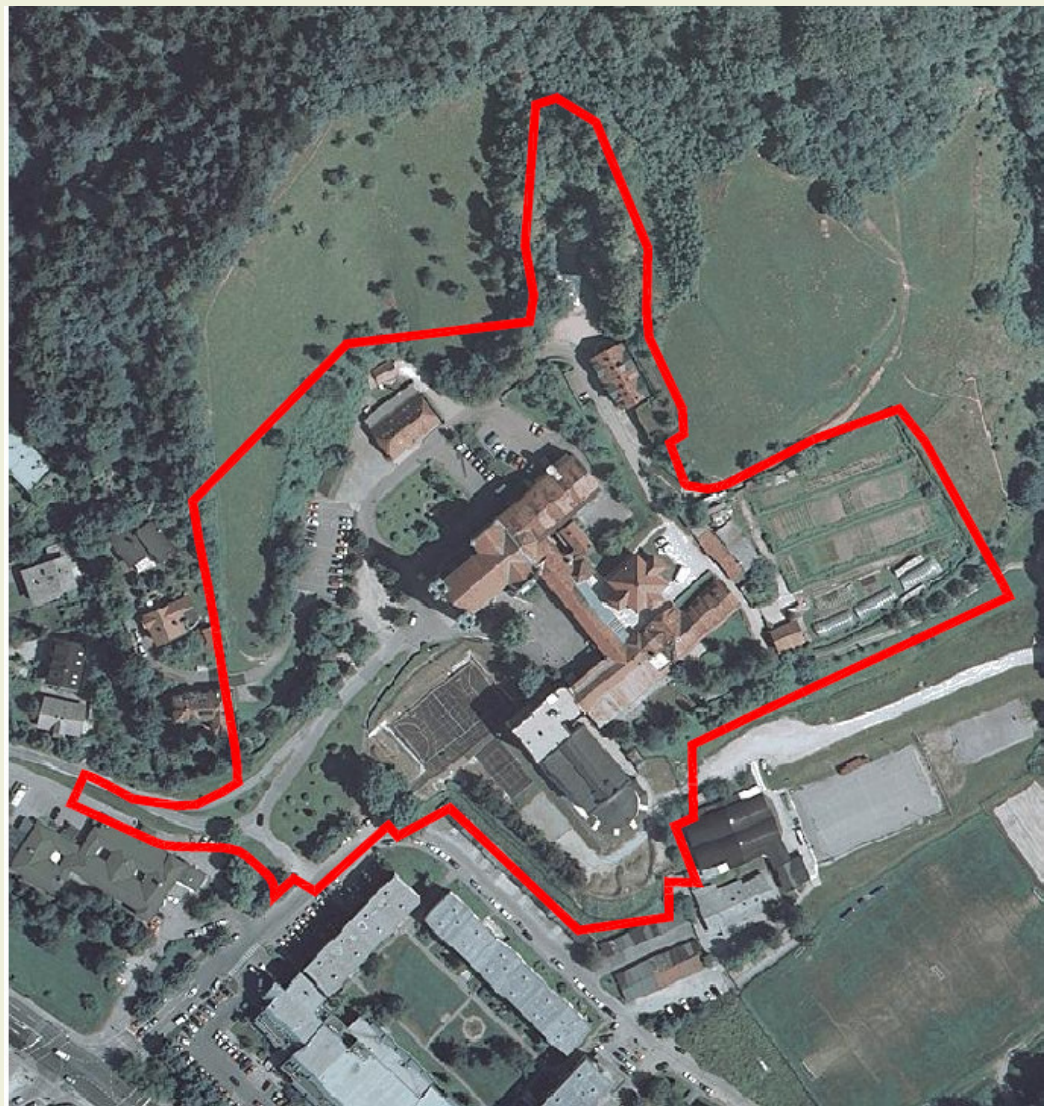
Izdelovalec: ŠABEC KALAN ŠABEC – ARHITEKTI, Mojca Kalan Šabec, s.p.,
Racquetova ulica 16, 1000 Ljubljana

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA OBMOČJE SALEZIJSKEGA ZAVODA
RAKOVNIK
(dopolnjeni osnutek)



IZSEK IZ DOLGOROČNEGA PLANA

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA OBMOČJE SALEZIJANSKEGA ZAVODA
RAKOVNIK
(dopolnjeni osnutek)



PRIKAZ OBMOČJA V ORTOFOTO POSNETKU

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA OBMOČJE SALEZIJANSKEGA ZAVODA
RAKOVNIK
(dopolnjeni osnutek)**



Rakovniški grad

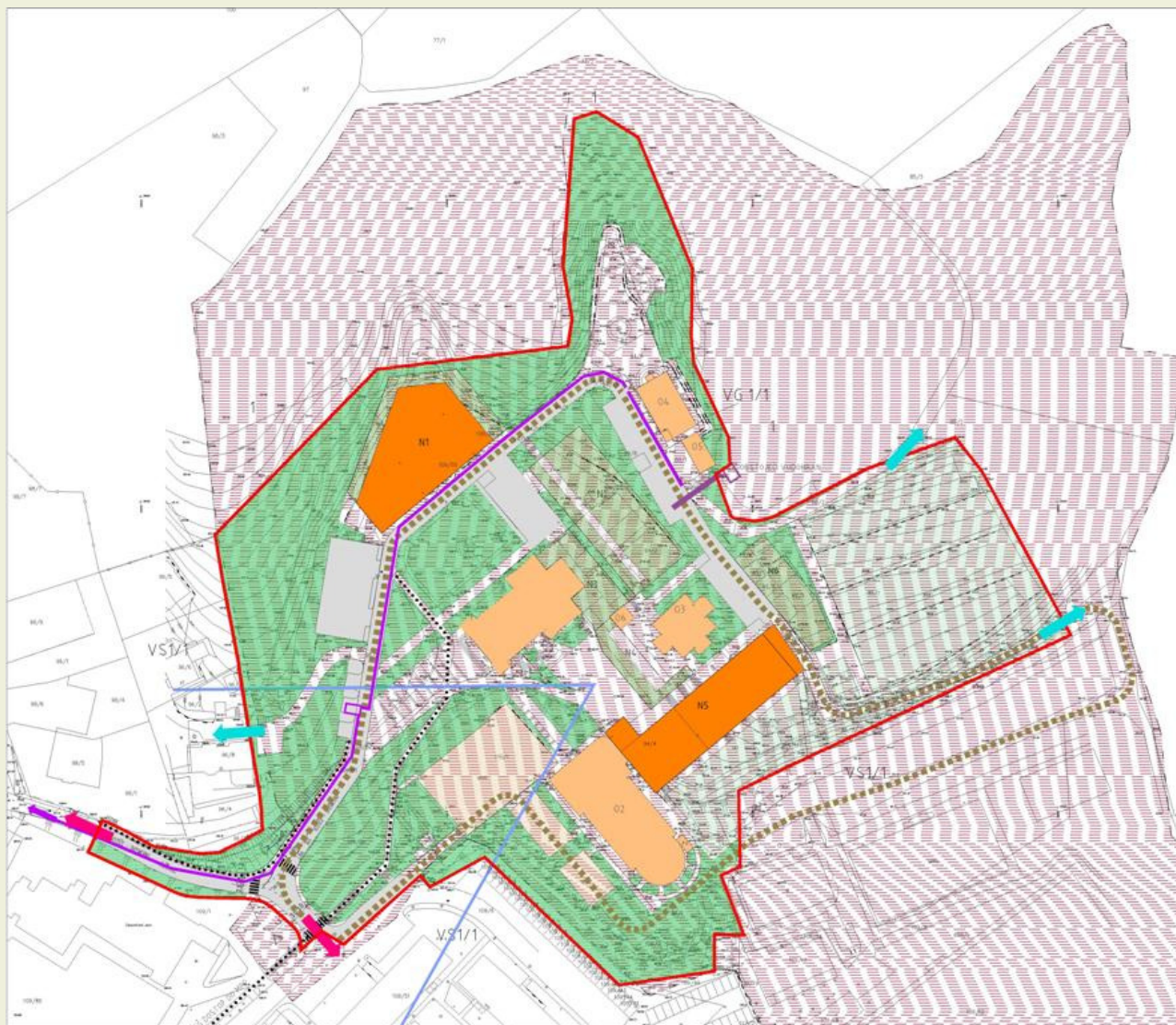


Cerkev Marije pomočnice

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA OBMOČJE SALEZIJSKEGA ZAVODA
RAKOVNIK
(dopolnjeni osnutek)**

LEGENDA:

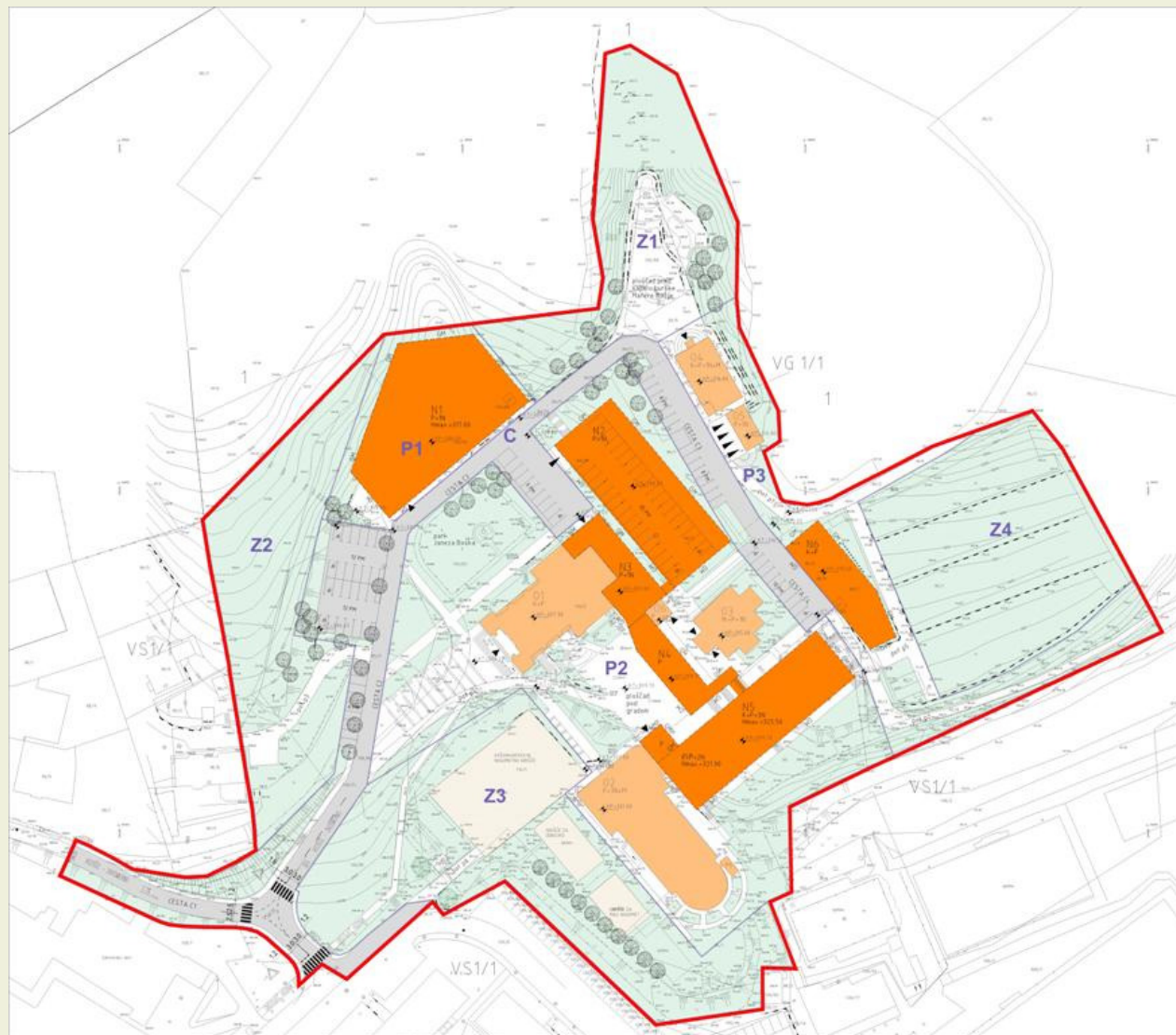
	MEJA OBMOČJA UREJANJA
VS1/1	OZNAKA OBMOČJA UREJANJA
	MEJA OBMOČJA OPPN
	NOVOPREDVIDENE STAVBE
	OBSTOJEČE STAVBE
N1	OZNAKA NOVE STAVBE
O1	OZNAKA OBSTOJEČE STAVBE
	CESTE IN PARKIRNE POVRŠINE
	POHODNE POVRŠINE
	ZELENE POVRŠINE
	ZELENA STREHA
	POHODNA STREHA
	ŠPORTNO IGRIŠČE
	INTERVENCIJSKA POT
	PROMETNE POVEZAVE
	KVALITETNI POGLEDI NAVZVEN
	PREKINITEV POVEZAVE Z VODOHRAJOM
	DOSTOP DO ZEMLJIŠČ IZ VEN UREDITVENEGA OBMOČJA OPPN
	EVIDENTIRANA KULTURNA DEDIŠČINA - OBMOČJE GRADU RAKOVNIK IESD 92251
	PEŠ DOSTOP V OBMOČJE
	ZBIRANJE ZALÉPNIH VOD S ŠIRŠEGA OBMOČJA



**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA OBMOČJE SALEZIJSKEGA ZAVODA
RAKOVNIK
(dopolnjeni osnutek)**

LEGENDA:

VS1/1	MEJA OBMOČJA UREJANJA
-----	OSNOVNA OBMOČJA UREJANJA
-----	MEJA OBMOČJA OPIŠ
+++++	MEJA PROSTORSKE ENOTE
P3	OSNOVNA PROSTORSKE ENOTE
-----	MOVOPREDVIDENE STAVBE
-----	OSTOJICE STAVBE
-----	GRADBENA MEJA
-----	GRADBENA MEJA PRITLIČJA
-----	GRADBENA MEJA 1. 2. IN 3. NADSTROPJA
-----	GRADBENA MEJA KLETI
NI	OSNOVNA NOVE STAVBE
O1	OSNOVNA OSTOJICE STAVBE
P-ZN	OSNOVNA VESTIBULNEGA GARARITA STAVBE
Itax	NAKOPNI VESTIBULNEGA GARARITA STAVBE
P1	OSNOVNA PLOŠ
-----	KOTA UVRJENEGA TERENA
-----	KOTA ZELNE STRME
-----	CESTE IN PARKIRNE PLOŠČE
-----	TRAVNARNE PLOŠČE
-----	ZELNE PLOŠČE
-----	ZELNA STRMA
-----	PARKIRNA STRMA
-----	ŠPORTNO PLOŠČE
-----	GLAVNI VOD
-----	VEŠTO INVOZAVOZGA
-----	IZ GARARITA
PH	PARKIRNO PESTO
-----	DREVO
-----	NURAVNA VREDNOTA-PLATAN
-----	HEROPOSTAJA
-----	RAZNEATEV MED GOSTANI
-----	PARKIRNO PESTO ZA VOZILA Z ENAKSMERNIM VOZILNIM

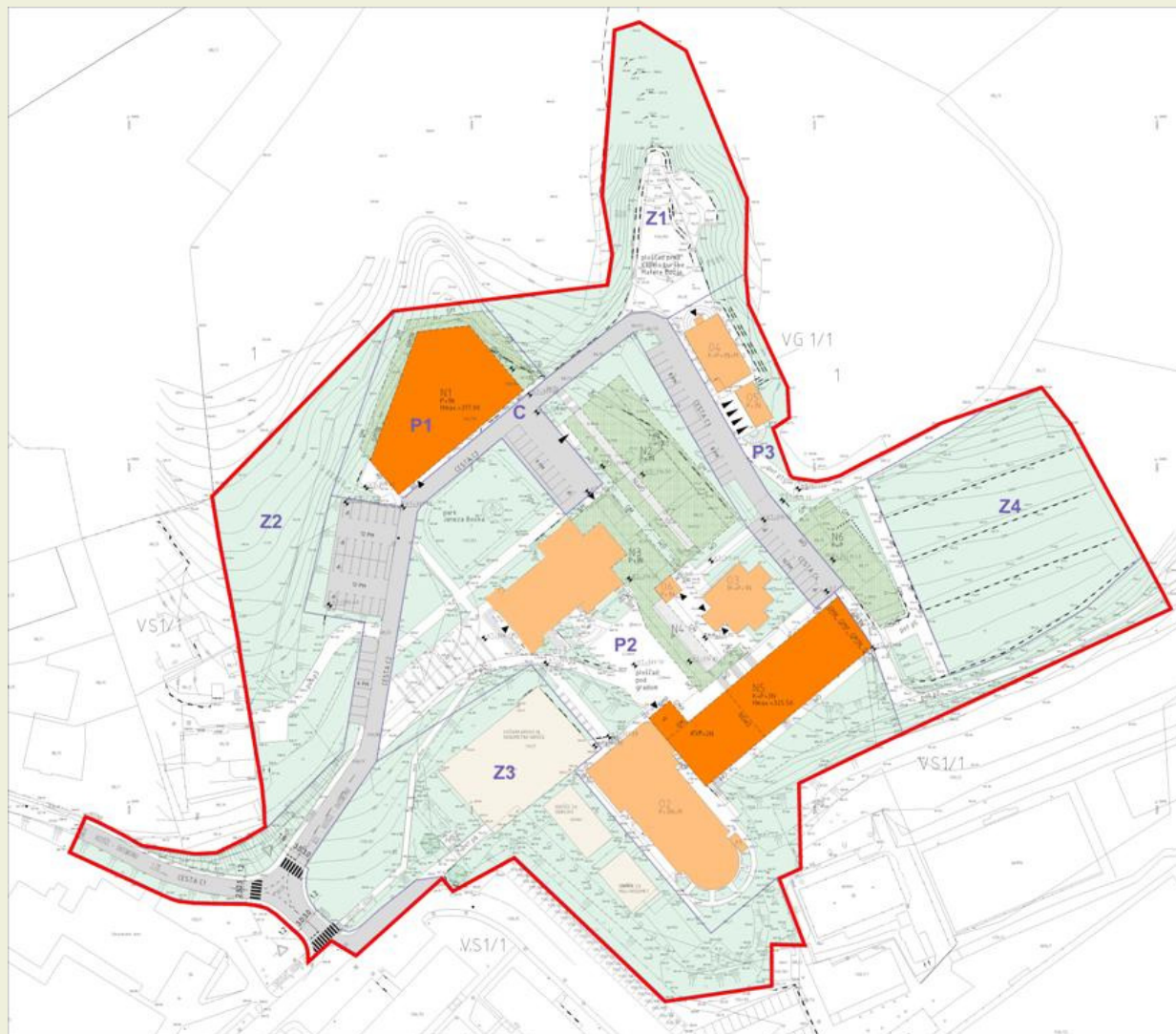


PREGLEDNA ZAZIDALNA SITUACIJA – NIVO PRITLIČJA

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA OBMOČJE SALEZIJSKEGA ZAVODA
RAKOVNIK
(dopolnjeni osnutek)**

LEGENDA:

VS1/1	MEJA OBMOČJA UREJANJA
-----	OCENKA OBMOČJA UREJANJA
-----	MEJA OBMOČJA OPPN
+++++	MEJA PROSTORSKE ENOTE
P3	OCENKA PROSTORSKE ENOTE
-----	NOVOPREDVIDENE STAVBE
-----	OBSTOJEČE STAVBE
-----	GRADENA MEJA
-----	GRADENA MEJA PRILUČJA
-----	GRADENA MEJA 1, 2, 3. NADSTROPJA
-----	GRADENA MEJA KLETI
N1	OCENKA NOVE STAVBE
O1	OCENKA OBSTOJEČE STAVBE
P-2N	OCENKA VERTIKALNEGA GABARITA STAVBE
Hmax	MAXIMALNI VERTIKALNI GABARIT STAVBE
P1	OCENKA POTA
-----	POTA VTRUJENEGA TERENA
-----	POTA ZELENE STREHE
-----	CESTE IN PARKIRNE PLOVČINE
-----	TLAKOVANE PLOVČINE
-----	ZELENE PLOVČINE
-----	ZELENA STREHA
-----	POROKNA STREHA
-----	ŠPRTNO IGRALIŠČE
-----	GLAVNI VHOD
-----	MEŠTO UVAZNA VOZILA IZ GARAŽE
PH	PARKIRNO MEŠTO
-----	DREVO
-----	BARAVNA VREDNOTA-PLATINA
-----	REDNOVOSTA
-----	RAZKLESTENO MED OESTAP
-----	PARKIRNO MEŠTO ZA VOZILA Z ROVALSDOM VIZIOM



PREGLEDNA ARHITEKTURNA ZAZIDALNA SITUACIJA

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA OBMOČJE SALEZIJSKEGA ZAVODA
RAKOVNIK
(dopolnjeni osnutek)**

