



**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N**

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

Številka: 3505-5/2007-38
Datum: 10. 6. 2009

**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: Predlog 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 predlog Odloka o občinskem podrobnem
prostorskem načrtu za območje Salezijanskega zavoda Rakovnik.**

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloga:
– predlog 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 – 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 maju 2009.

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 vzhodni 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 od 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 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 C1 in C2 je predvidena kanalizacija za odvod padavinskih odpadnih voda, ki se bo nadaljevala po Rakovniški ulici izven območja OPPN. Predvidena kanalizacija bo odvodnjavala zaledne vode s širšega območja na severni strani.

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. Prostorska enota z oznako Z4 je namenjena obstoječi rabi – vrtičkarstvu in urejanju zelenih površin.

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: fotokopirnica, fotostudio

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 povezovale 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 predstavitev 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 dovoljeno postaviti naslednječasne 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 prireditve 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 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)**

Celotno območje mora biti oblikovano tako, da bo cerkev ohranila značaj glavne dominante v prostoru. Nove stavbe morajo biti ali vkopane ali oblikovane tako, da s svojo silhueto ne bodo zapirale pogledov na cerkev in grad. Fasade stavb morajo biti ometane ali izvedene iz kvalitetnih sodobnih materialov. Zasnovane morajo biti umirjeno, tako da oblikovno ne bodo preglasile cerkve in gradu. Barve fasad morajo biti skladne z barvami obstoječih fasad v območju. Barvni kontrasti niso dovoljeni. Fasade stavb v prostorski enoti P2 morajo imeti jasno horizontalno členitev in enakomeren ritem okenskih odprtín.

Pri oblikovanju stavb je treba upoštevati tudi naslednje posebne pogoje:

PROSTORSKA ENOTA P1:

Nova stavba:

Stavba z oznako N1 – glasbena šola

- Obulična fasada mora biti vzporedna s smerjo ceste C2, na zadnji strani pa se oblika stavbe lahko prilagaja plastnicam terena. Del stavbe v nivoju pritličja, ki sega preko GM1N mora biti delno vkopan.
- Streha bo ravna, zelena. Streho nad pritličnim delom se mora navezati na raščen teren.

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

- Stavba mora biti delno vkopana.
- Jugoahodna fasada prvega nadstropja mora biti pretežno zastekljena.
- V celoti je lahko vidna le jugoahodna fasada.
- Streha bo ravna, zelena, nad pritličnim delom je lahko delno pohodna. Streha nad

prvim nadstropjem se mora navezati na zelene površine na severovzhodni strani stavbe.

Stavba z oznako N3 – prizidek k cerkvi

- Na severovzhodni strani cerkve mora biti fasada stavbe N3 naslonjena na fasado cerkve.
- Streha bo ravna, zelena.

Stavba z oznako N4 – povezovalni objekt:

- Jugozahodna fasada mora biti pretežno zastekljena.
- Streha bo ravna, delno pohodna, delno zelena. 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

- Tretje nadstropje bo izvedeno le nad delom stavbe in na severozahodni strani lahko previseva nad pritlično etažo ter prvim in drugim nadstropjem. Pritličje in prvo nadstropje sta lahko delno vkopani. Klet je lahko deloma nezasuta na jugovzhodni in jugozahodni strani stavbe. Na severozahodni strani ob stavbi O2 je v okviru GMP dopustna izvedba pritličnega vhodnega dela.
- Streha je lahko ravna 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 – energetska objekt

- Stavba mora biti podolgovate oblike, umeščena vzporedno z interno dovozno cesto. Stavba mora biti delno vkopana.
- Streha bo ravna, zelena. Streho se mora navezati 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 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 nehrsečimi 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 koti 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 pešpoti ali teras.

Na celotnem območju je treba v največji možni meri ohranяти obstoječa drevesa, morebitna odstranjena drevesa je treba nadomestiti. V območju je treba zagotoviti najmanj 20 dreves/hektar.

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 brutotlorisna 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:**
Tlorisne dimenzije stavbe morajo biti znotraj GM in GM1N. Največja dopustna BTP = 2.355 m².
- **Stavba N2:**
Tlorisne dimenzije stavbe morajo biti znotraj GM in GM1N. Največja dopustna BTP = 2.005 m².
- **Stavba N3:**
Tlorisne dimenzije stavbe morajo biti znotraj GM. Največja dopustna BTP = 726 m².
- **Stavba N4:**
Tlorisne dimenzije stavbe morajo biti znotraj GM. Največja dopustna BTP = 300 m².
- **Stavba N5**
Tlorisne dimenzije stavbe morajo biti znotraj GM, GMK, GMP, GM1N, GM2N in GM3N. Največja dopustna BTP = 4.912 m².
- **Stavba N6**
Tlorisne dimenzije stavbe morajo biti znotraj GM
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. Vzдолж 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«.

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
 - KZ = 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	12.592 m ²
– BTP v prostorski enoti P2 skupaj	do 13.570 m ²
Površina prostorske enote P3	3.475 m ²
– BTP v prostorski enoti P3 skupaj	do 2.045 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 R5 (gospodarsko poslopje) na parceli št. 109/84, 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 R11 (povezovalni prostor) 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;

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 387 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 4.289 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 1.314 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 751 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 **(površine namenjene javnemu dobru)**

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.

Površine namenjene javnemu dobru so razvidne iz grafičnih načrtov št. 3.4. »Načrt členitve površin s prikazom javnega dobra – prikaz na katastrskem načrtu« in št. 3.5. »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«.

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 omrežja.

Sočasno z etapo, ki se bo izvajala prva, je treba sanirati obstoječa cestna požiralnika z oznakama CP1 in CP2, ki sta locirana na Rakovniški cesti ob uvozu v območje OPPN in njuno navezavo na javno kanalizacijo. Prav tako je treba zagotoviti ustrezno odvodnjavanje padavinskih voda s ceste oziroma preprečiti nekontrolirano stekanje padavinskih voda s cestišča pri uvozu v območje.

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.

Pogoja za gradnjo etape dva sta:

- ureditev parkirnih mest med stavbo N2 in parkom.

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 in
- ureditev komunalne in energetske infrastrukture v cesti C2.

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 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 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 tampone se ne smejo vgrajevati materiali, ki bi lahko (z izpiranjem, izluženjem ipd.) onesnažili podzemno vodo.

Zemljišče se nahaja v območju, kjer obstaja nevarnost erozije. 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 si mora za gradnjo na erozijsko ogroženih območjih in za posege v zvezi z odvajanjem zalednih in padavinskih odpadnih voda z območja pridobiti vodno soglasje.

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 toplo voda.

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_{dn} (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.

Vse prostore, v katerih bodo hrupnejši agregati, je treba protihrupno izolirati.

Eksploziji 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

Zbirni in odjemni mesti za odpadke sta predvideni v stavbi 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.

Upoštevati je treba določila veljavne zakonodaje s tega področja.

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, ki morajo biti grajeni brez ovir, v skladu z zakonodajo s tega področja.

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 cesto 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 prestavljena. 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.

Cesti C1 in C2 predstavljata javni cesti v območju, pot p3 je služnostna pot. 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.

Za invalide je treba zagotoviti zadostno število parkirnih mest skladno z veljavno zakonodajo s tega področja.

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, kolesarski promet poteka po vozišču. 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, energetske in telekomunikacijsko 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 energetske infrastrukturo omrežje po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih in energetske 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 energetske vodov in naprav;
- gradnja komunalnih in energetske 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 energetske voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje OPPN;
- obstoječo komunalno in energetske 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 energetske objektov, razen tipskega zabojnika za skladiščenje jeklenk za utekočinjeni naftni plin, pomožnih telekomunikacijske 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 odvod padavinskih zalednih voda 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

Celo območje Salezijanskega zavoda, ki je predmet OPPN, je že opremljeno s kanalizacijo. Večji del kompleksa je kanaliziran z internim kanalizacijskim omrežjem, manjši del na vznožju kompleksa pa je kanaliziran z javnim kanalizacijskim sistemom.

Interni kanalizacijski sistem je na kompleksu zasnovan in zgrajen v mešanem kanalizacijskem sistemu. Javna kanalizacija, ki poteka na južnem delu kompleksa in nasproti trgovsko poslovnega centra Rakovnik je prav tako zasnovana in zgrajena v mešanem sistemu. Interna kanalizacija kompleksa Salezijanskega zavoda je priključena na javni kanal DN 400 mešanega sistema, ki poteka ob vznožju kompleksa.

V interno kanalizacijo Salezijanskega zavoda se odvajajo komunalne in odpadne padavinske vode s ceste, manipulacijskih površin in strešnih površin ter zaledne vode iz zaledja.

Sočasno z etapo, ki se bo izvajala prva, je treba sanirati obstoječa cestna požiralnika z oznakama CP1 in CP2, ki sta locirana na Rakovniški cesti ob uvozu v območje OPPN in njuno navezavo na javno kanalizacijo. Prav tako je treba zagotoviti ustrezno odvodnjavanje padavinskih voda s ceste oziroma preprečiti nekontrolirano stekanje padavinskih voda s cestišča pri uvozu v območje.

Pri izdelavi projektne dokumentacije je treba upoštevati projektno nalogo št. 3171 K, »Gradnja kanalizacije na območju Salezijanskega zavoda na Rakovniku«, ki jo je novembra 2008 izdelalo JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o. Predvidena je razmejitev javnega kanalizacijskega sistema za odvod komunalnih in vseh padavinskih voda z urbanih površin in kanalizacijskega sistema za odvod čistih padavinskih voda z neurbanih površin izven območja urejanja iz zaledja s ciljem dolvodne razbremenitve javnega kanalizacijskega sistema s čistimi zalednimi vodami.

Predvidena javna kanalizacija je zasnovana iz treh kanalov:

- kanal M1: za odvod padavinskih odpadnih voda, ki bo potekal od obstoječega peskolova lociranega pod cesto C2 do obstoječega jaška J1 na kanalu, ki poteka nasproti trgovsko poslovnega centra Rakovnik,
- kanal M1-1: za odvod padavinskih odpadnih voda, ki bo potekal od jaška J3 na Rakovniški ulici do predvidenega jaška J2, kjer se priključi na kanal M1,
- kanal M2: za odvod padavinskih zalednih voda, ki bo potekal od jaška na Rakovniški ulici, pa do razbremenilnika predvidenega po projektu št. 2806 K.
- Jašek J5: na obstoječem kanalu se zgradi jašek J5 tako, da se povezava med peskolovom in obstoječim kanalom, prekine.
- Peskolov P1: obstoječi peskolov se rekonstruira.

Faznost izgradnje

- V 1. fazi se zgradi:
 - kanala M1 in M1-1,
 - rekonstruira peskolov,
 - zgradi jašek J5.
- V 2. fazi se zgradi:
 - kanal M2,
 - jašek J6 na kanalu M1.

Predpogoj za izgradnjo kanala M2 je izgradnja kanalizacije po projektu št. 2806 K, vključno z razbremenilnikom.

Predmet tega OPPN je le 1. faza izgradnje javne kanalizacije za odvod padavinskih odpadnih voda urbanih površin in zalednih voda iz neutrjenih površin.

Interna kanalizacija za odvod komunalnih in padavinskih voda

Interno kanalizacijo na Rakovniški cesti ob igrišču nasproti parka Janeza Boska je potrebno razmejiti na interno kanalizacijo za odvod zalednih voda in interno kanalizacijo za odvod komunalnih in padavinskih voda in sicer na odseku od kapelice Lurške Matere Božje pa vse do obstoječega peskolova na javnem kanalizacijskem sistemu.

Nova interna kanalizacija predvidenih objektov za odvod komunalnih in padavinskih voda mora biti zasnovana in zgrajena v ločenem sistemu. Prav tako morajo biti v ločenem sistemu zasnovani in zgrajeni hišni priključki iz predvidenih stavb in ustrezno priključeni na razmejeno interno kanalizacijo, ki je predvidena znotraj obravnavanega kompleksa.

Interno kanalizacijo obstoječih objektov je treba v čim večji meri razmejiti in jo ustrezno priključiti na razmejeno interno kanalizacijo, ki je predvidena znotraj obravnavanega kompleksa. 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,
- Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/2005).

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 vodomerneja 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 zmogljivosti 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 upravitelja 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. V kolikor bo zaradi dopolnilne elektrifikacije potrebna postavitve nove transformatorske postaje je njena lokacija predvidena na zemljišču s parcelno št. 110/1, k.o. Karlovško predmestje.

Pred izdelavo posameznih projektne 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.

Na obravnavanem območju bo zgrajeno najsodobnejše 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 maju 2009.
2. Podlage za odmero komunalnega prispevka:
 - skupni stroški gradnje nove komunalne opreme znašajo **363.787,53 EUR**;
 - obračunski stroški za novo komunalno opremo so skupni stroški gradnje nove komunalne opreme (**363.787,53 EUR**) zmanjšani za druge vire financiranja (**61.423,68 EUR**), ki so predvideni za ureditev križišča na Rakovniški cesti (C/C1). Obračunski stroški za novo komunalno opremo znašajo **302.363,85 EUR**;
 - obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo znašajo **708.111,95 EUR**;
 - obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo ter znašajo **1.010.475,81 EUR**;
 - obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na kvadratni meter parcele, znašajo **118,24 EUR/m²** (od tega **35,38 EUR** za novo komunalno opremo in **82,86 EUR/m²** za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na kvadratni meter neto tlorisne površine, znašajo **108,53 EUR/m²** (od tega **32,47 EUR/m²** za novo komunalno opremo in **76,06 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; P1/1 in C/2, P2/1, P2/2, P2/3, P3/3, P2/4 - pripadajoči del.
 - 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.

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. Brutotlorisne površine (BTP)

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

2. Gradbene meje

- GM na severozahodni strani stavbe N3 lahko odstopa zaradi prilagajanja dejanskemu stanju na terenu; GM 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;
- GM 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 GM 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 GM 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 GM stavbe N4 segajo napušči in senčila, vendar ne za več kot 1,00 m;
- preko GM 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;

3. Višinski gabariti

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

4. 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.

5. 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.

6. 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

predloga Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Salezijanskega zavoda Rakovnik

Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Salezijanskega zavoda Rakovnik je bil javno razgrnjen v času od 7. januarja do 9. februarja 2009, javna razprava je bila 2. februarja v prostorih Četrtna skupnosti Rudnik. Mestni svet Mestne občine Ljubljana je dopolnjeni osnutek obravnaval in sprejel na svoji 23. seji dne 26. 1. 2009.

I. PRIPOMBE, PODANE K DOPOLNJENEMU OSNUTKU AKTA

I.1 PRIPOMBE IZ KNJIGE PRIPOMB IN PRIPOMBA ČETRRTNE SKUPNOSTI RUDNIK

PRIPOMBA 1

ga. Polonce Simone Merlak, Pot k ribniku 7, Ljubljana

Ob ogledu razgrnitvenega načrta Salezijanski zavod Rakovnik sem natančno pregledala nove gradnje na tem področju. Obnova in izgradnja zajema večjo spremembo na tem delu. V planu je izdelava ceste na tem področju. Ne vem, kako je z ostalo infrastrukturo kot so vodovod in kanalizacija. To področje je od nekdanj zeleni pas Golovca in se na tem delu ni gradilo nič. Temu stanju primerna je tudi kanalizacija in odtok vseh vod, ki prihajajo iz Golovca in okolice. Po vaših podatkih se vidi, da bi kot izvajalci izgradili kanalizacijo faza II., faza I. pa ni v prioritetenem planu. Kako bo odtekala vsa voda, če ni faze I.? Povečana dejavnost na tem območju zahteva istočasno izgradnjo obeh faz kanalizacije. Povečale se bodo odpadne in fekalne vode. Nove klimatske razmere vsako leto kažejo, kako velik je pritisk vode iz Golovca po vsej dolini do obstoječih blokov na Pot k ribniku. Stari kanal je v slabem stanju in ne zmora odтока vode do Galjevice. Če kanalizacija ne bo izdelana v obeh fazah, se bo voda nekontrolirano nabirala po dolini in zalivala že obstoječe objekte.

Vprašljiva je tudi higiena zelene površine, igrišča na zamočvirjenem in s fekalijami onesnaženem terenu ne dosežejo svojega namena.

Zahtevam, da dobro premislite izgradnjo kanalizacije in izdelajte najprej fazo II, nato pa še fazo I. in ostale objekte.

PRIPOMBA 2

G.V. Center –

Kot upravnik večstanovanjskih stavb Dolenjska 45/c, č, d, e in f vam podajamo pripombe na razgrnjeno gradivo dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem prostorskem načrtu za območje Salezijanskega zavoda Rakovnik VS 1/1 Rakovnik. Po pregledu omenjenega razgrnjenega gradiva menimo, da je ureditev odpadnih voda – predvsem meteornih neustrezna. Iz omenjenega območja se meteorne vode že sedaj stekajo na področje jugovzhodno od območja in posledično v zastarel in dotrajan kanalizacijski sistem, ki poteka po parcelah 669/1 in 113/1. Ker se bo po ureditvi območja količina površinskih voda na tem področju še dodatno povečala, predlagamo, da se problem kanalizacije in odvodnjavanja reši celovito za celotno območje, ki se razprostira vse do ulice Pot k ribniku.

Pripombe podajamo tudi zato, ker je že sedanja ureditev odvodnjavanja prek navedenih parcel neustrezna in meteorne vode že sedaj povzročajo škodo na objektih, ki jih upravljamo.

PRIPOMBA 3

MOL Svet Četrtna skupnosti Rudnik

Odlok naj se na podlagi strokovne študije dopolni z ustreznimi strokovno-tehničnimi rešitvami glede odvodnjavanja meteornih vod z območja urejanja. Meteorne vode naj se kanalizirajo ločeno od fekalnih vod.

STALIŠČE 1,2,3

Pripombe se nanašajo na problematiko odvajanja padavinskih vod z dveh območij prispevnih površin:

1.

En del prispevnih površin, med katere sodijo tudi površine obravnavanega območja OPPN, se trenutno odvodnjava po nepozidanih delih zemljišča v zemljo in delno po neustrezno urejeni obstoječi cesti in neustreznih peskolovih. Pripombe se nanašajo na težave, povezane z veliko količino padavinske vode, ki se nekontrolirano steka po cesti v območju križišča.

V OPPN je predviden ločen sistem odvajanja odpadnih komunalnih in padavinskih vod.

Količina padavinske vode se zaradi predvidene gradnje ne bo bistveno spremenila. Zazidana površina po končanih ureditvah, ki jih predvideva OPPN, ne bo bistveno večja od sedanje.

Teren na obravnavani lokaciji je slabo propusten in vode že sedaj tudi na nepozidanih delih zemljišča hitro odtekajo, v novi trasi ceste pa je predvidena ureditev padavinskega kanala.

V sklopu priprave OPPN je bila s strani JP Vodovod-Kanalizacija, d.o.o. izdelana projektna naloga št. 3171 K, »Gradnja kanalizacije na območju Salezijanskega zavoda Rakovnik (območje urejanja VS 1/1 Rakovnik)«, ki obravnava odvajanje padavinskih in zalednih vod z območja. Pri izračunu količine vode je upoštevana celotna prispevna površina pobočja na severni strani območja (prikazano v projektni nalogi JP Vo-Ka, grafična karta »Situacija prispevnih površin«).

Razloga za neurejeno stanje na terenu sta:

- neustrezno odvodnjavanje ceste v delu ob uvozu na območje,
- neustrezni skloni obstoječe ceste.

Za zajem padavinskih in zalednih voda sta na tem delu urejena le dva požiralnika, ki sta neustreznih dimenzij, zaradi neustreznega vzdrževanja pa sploh nista v funkciji. OPPN predvideva rešitve, ki bodo izboljšale oz. v celoti uredile stanje. Predvidena je rekonstrukcija križišča in izvedba dela javne padavinske kanalizacije (I. faza), ki bo zagotovila kvalitetno odvodnjavanje. Vse potrebne rešitve za ureditev stanja znotraj območja OPPN in ob uvozu v območje, so predvidene v okviru I. faze.

Predvidena padavinska kanalizacija se bo v I. fazi navezala na obstoječi javni mešani kanal, ki je po zagotovilih JP Vo-Ka dovolj zmogljiv, da bo sprejel celotno količino vode.

V II. fazi, ki obsega ureditev od Dolenjske ceste do Grubarjevega prekopa, je po načrtih JP Vo-Ka predvideno ločeno odvajanje padavinskih in zalednih voda in ločeno odvajanje odpadnih komunalnih vod. Za to ureditev je upravljavec omrežja JP Vo-Ka letu 2003 izdelal projektno dokumentacijo, po kateri je predvidena rekonstrukcija (povečanje) zbiralnika B2, ki poteka ob dolenjski železnici, in gradnja kanalizacije za odvod padavinskih in zalednih voda. Na ta način bo razbremenjen zbiralnik B2. Projekt obsega odsek od Dolenjske ceste do Grubarjevega prekopa.

Projekt PGD je izdelan, izdelan pa je tudi že projekt za izvedbo, ki je v reviziji.

Po terminskem planu upravljavca kanalizacijskega omrežja bo v letu 2009-2010 pridobljeno gradbeno dovoljenje.

Upravljavec omrežja predvideva izvedbo rekonstrukcije (povečanja) zbiralnika B2 leta 2011. Gradnja vzporednega novega padavinskega kanala naj bi potekala sočasno, vendar glede tega potekajo še usklajevanja med upravljavcem omrežja in MOL.

Kanal, ki je predviden v II. fazi, ne bo vplival na stanje znotraj območja OPPN. I. in II. faza gradnje predvidene javne kanalizacije med seboj časovno nista odvisni.

2.

Drugi del prispevnih površin, vzhodno od obravnavanega območja (zaledne vode s hriba), ni v povezavi z obravnavanim območjem OPPN in se odvodnjava po obstoječem padavinskem kanalu, ki poteka jugovzhodno od območja OPPN ob športnem igrišču (po parc. št. 669/1), mimo obstoječih blokov (po parc. št. 113/1) v smeri proti Dolenjski cesti. Na južni strani Dolenjske ceste je izveden izpust v zacevljen barjanski jarek in nadalje v potok Galjevec. Celoten kanal je v upravljanju Ministrstva za okolje in prostor. Problematika kanala na zemljiščih s parc. št. 669/1 in 113/1, obe k.o. Karlovško predmestje, ki jo v svojih pripombah navaja G.V. Center (PRIPOMBA 2), ni v povezavi s predlaganimi ureditvami v OPPN.

Pripombe so delno upoštevane tako, da sta dopolnjena 18. in 23. člen odloka, ki se nanašata na etapnost gradnje ter komunalno, energetska in telekomunikacijsko urejanje.

PRIPOMBA 4

g. Miha Zorn, Vinterca 24, Ljubljana

Obstoječa cesta naj se v ožjem profilu ohrani kot pešpot.

Pri cerkvi naj se pred vidi obračališče z možnostjo ustavljanja do 5min za starše, ki pripeljejo in odložijo otroke na popoldanske dejavnosti ter ljudi, ki pripeljejo starejše k maši (in takoj odpeljejo naprej).

STALIŠČE 4

Pripomba ni upoštevana, podano je naslednje pojasnilo:

Iz OPPN je razvidno, da je ob uvozu v območje predvidena rekonstrukcija obstoječega križišča tako, da se ukine del Rakovniške ulice, ki poteka dvojno. Menimo, da je ohranjanje obstoječe ceste v manjšem profilu kot peš pot nesmiselno predvsem zaradi podvajanja hodnikov za pešce, saj bo rekonstruirana Rakovniška ulica opremljena s hodniki za pešce, ki so potrebni tudi zaradi ureditev prečkanja ceste. Hodnik za pešce, ki je predviden na SZ strani rekonstruirane Rakovniške ulice ne bo bistveno oddaljen (na najbolj oddaljenem delu cca. 7,50 m) od obstoječega kraka, ki je predviden za ukinitev.

Na parkirišču ob stavbi N1 je predvidenih 24 parkirnih mest, ob cesti C2 6 parkirnih mest in na parkirišču med parkom in stavbo N2 še 9 parkirnih mest. Predvidena so tudi parkirna mesta za vozila oseb z invalidskim vozičkom.

Parkirna mesta so dimenzionirana v skladu z normativi, na parkiriščih bo dovolj prostora za obračanje osebnih vozil. V kvoti parkirnih mest so zajete tako potrebe šole kot tudi cerkve.

Ker bo na omenjenih parkiriščih možno parkiranje in obračanje vozil, smo mnenja, da izvedba obračališča na način kot ga predlagate, ni potrebna. Na mestu, kjer predlagate obračališče s parkirnimi mesti, je v OPPN predvidena ureditev zelenice s širšo peš potjo, po kateri bo možen tudi dostop oseb z invalidskim vozičkom do cerkve.

1.II PRIPOMBE ODBORA ZA UREJANJE PROSTORA IN URBANIZEM

Člani odbora so podali vrsto pripomb na zazidalno zasnovo, ki naj bi se čim bolj ohranila, ohranil naj bi se parkovni značaj območja in čim bolj izpostavili oziroma poudarili spomeniški objekti.

STALIŠČE

Pripombe odbora so upoštevane tako, da je ustrezno spremenjena zazidalna situacija in besedilo 12. člena odloka, ki določa pogoje za oblikovanje objektov.

II. MNENJA IN SOGLASJA, PRIDOBLEJENA K PREDLOGU AKTA

Na predlog akta so bila pridobljena pozitivna mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora.

III. DOPOLNITEV AKTA OD OSNUTKA DO PREDLOGA

Na podlagi pripomb in usklajevanja z nosilci urejanja prostora je spremenjeno besedilo odloka, kar je prikazano v nadaljevanju.

IV. BESEDILO TISTIH DOLOČB DOPOLNJENEGA OSNUTKA AKTA, ZA KATERE SE PREDLAGAJO SPREMEMBE ALI DOPOLNITVE V PREDLOGU ODLOKA

Besedilo, ki je novo, je označeno **krepko**, besedilo, ki se črta, je označeno **prečrtano**.

"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:

8. izvleček iz strateškega prostorskega akta,
9. prikaz stanja prostora,
10. strokovne podlage,
11. smernice in mnenja,
12. obrazložitve in utemeljitve OPPN,
13. program opremljanja,
14. 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~~ **maju 2009**.

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 zunanjem 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 zunanjem 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 **le** 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 naštetje 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 **C1 in C2 in C3** je predvidena kanalizacija za ~~padavinske vode~~ **odvod padavinskih odpadnih voda**, 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~~ **Prostorska enota** z oznako Z4 ~~se ohranja obstoječa namenska raba – vrtičkarstvo~~ **je namenjena obstoječi rabi – vrtičkarstvu in urejanju zelenih površin.**

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: **fotokopirnica, fotostudio**

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 povezovale 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)

Celotno območje mora biti oblikovano tako, da bo cerkev ohranila značaj glavne dominante v prostoru. Nove stavbe morajo biti ali vkopane ali oblikovane tako, da s svojo silhueto ne bodo zapirale pogledov na cerkev in grad. Fasade stavb morajo biti ometane ali izvedene iz kvalitetnih sodobnih materialov. Zasnove morajo biti umirjene, tako da oblikovno ne bodo preglasile cerkve in gradu. Barve fasad morajo biti skladne z barvami obstoječih fasad v območju. Barvni kontrasti niso dovoljeni. Fasade stavb v prostorski enoti P2 morajo imeti jasno horizontalno členitev in enakomeren ritem okenskih odprtín.

Pri oblikovanju stavb je treba upoštevati tudi naslednje posebne pogoje:

PROSTORSKA ENOTA P1:

Nova stavba:

Stavba z oznako N1 – glasbena šola

- ~~Stavba bo oblikovana kot kubus nepravilne oblike.~~ Obulična fasada **bo mora biti** vzporedna s smerjo ceste C2, na zadnji strani pa se ~~bo~~ oblika stavbe **prilagodila lahko prilagaja** plastnicam terena. Del stavbe v nivoju pritličja, ki sega preko GM1N, ~~bo mora biti~~ delno vkopan **in prekrit z zeleno streho, ki se bo navezala.**
- **Streha bo ravna, zelena. Streho nad pritličnim delom se mora navezati** 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 mora biti delno vkopana.**
 - **Jugozahodna fasada prvega nadstropja mora biti pretežno zastekljena.**
 - **V celoti je lahko vidna le jugozahodna fasada.**
 - **Streha bo ravna, zelena, nad pritličnim delom je lahko delno pohodna. Streha nad prvim nadstropjem se mora navezati na zelene površine na severovzhodni strani stavbe.**

Stavba z oznako N3 – prizidek k cerkvi

- ~~– Oblika stavbe se bo na eni **Na severovzhodni** 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.~~ **fasada stavbe N3 naslonjena na fasado cerkve.**
- ~~– 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, mora biti pretežno zastekljena.~~
- ~~– Streha bo ravna, delno pohodna, delno ozelenjena zelena. 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 in na severozahodni strani lahko previseva nad pritlično etažo ter prvim in drugim nadstropjem. Pritličje in prvo nadstropje bestasta lahko delno vkopani. Klet bo je~~

lahko deloma nezasuta na jugovzhodni in jugozahodni strani stavbe. ~~V nivoju pritličja bo na~~Na severozahodni strani ob stavbi O2 ~~iz osnovne stavbne mase izstavljen pritlični vhodni del.~~

- ~~Fasade bodo členjene~~**je** 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 soslednjimi objekti v območju OPPN~~**okviru GMP dopustna izvedba pritličnega vhodnega dela.**
- ~~Stavba bo prekrita z enotno lomljeno ali s sestavljeno streho, ki bo izvedena kot~~**Streha je lahko** 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 mora biti~~ podolgovate oblike, umeščena vzporedno z interno dovžno cesto. Stavba ~~bo mora biti~~ delno vkopana.
- ~~Vidni del fasade mora biti obdelan s trajnimi kakovostnimi materiali. Barve morajo biti skladne s soslednjimi stavbami v območju.~~
- Streha bo ravna ~~in ozelenjena ter bo navezana,~~ **zelena. Streho se mora navezati** 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 koti raščenega 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 raščenega terena dopustno zaradi izvedbe pešpoti ali teras.

Na celotnem območju je treba v največji možni meri ohranяти obstoječa drevesa, **morebitna odstranjena drevesa je treba nadomestiti. V območju je treba zagotoviti najmanj 20 dreves/hektar.**

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 ~~brute~~**etažna**~~bruta~~**etlorisna** 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~~**stavbe** morajo biti znotraj GM in GM1N. Največja dopustna BTP = 2.355 m².
- Stavba N2:
~~Stavba bo nepravilne tlorisne oblike.~~ Tlorisne dimenzije ~~objekta~~**stavbe** morajo biti znotraj GM in GM1N. Največja dopustna BTP = 2.005 m².
- Stavba N3:
~~Stavba bo nepravilne tlorisne oblike.~~ Tlorisne dimenzije ~~objekta~~**stavbe** morajo biti znotraj GM. Največja dopustna BTP = 726 m².
- Stavba N4:
~~Stavba bo nepravilne tlorisne oblike.~~ Tlorisne dimenzije ~~objekta~~**stavbe** morajo biti znotraj GM. Največja dopustna BTP = ~~260~~**300** m².
- Stavba N5
~~Stavba bo nepravilne tlorisne oblike.~~ Tlorisne dimenzije ~~objekta~~**stavbe** morajo biti znotraj GM, GMK, GMP, GM1N, GM2N in GM3N. Največja dopustna BTP = 4.912 m².
- Stavba N6
Tlorisne dimenzije stavbe morajo biti znotraj GM
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. Vzdlž 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
 - $H_{max} KZ = 317,00$ 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 m²

Površina prostorske enote P1	2.087 m ²
– BTP v prostorski enoti	do 2.355 m ²
Površina prostorske enote P2	12.630 592 m ²
– BTP v prostorski enoti P2 skupaj	do 13.412 570 m ²
Površina prostorske enote P3	3.437 475 m ²
– BTP v prostorski enoti P3 skupaj	do 1.635 2.045 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 R5 (gospodarsko poslopje) na parceli št. 109/84, 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 R11 (povezovalni prostor) 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~~387 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~~289 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~~314 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~~**751** 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.)

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~~ **Površine namenjene javnemu dobru** 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 energetsko omrežje.

Sočasno z etapo, ki se bo izvajala prva, je treba sanirati obstoječa cestna požiralnika z oznakama CP1 in CP2, ki sta locirana na Rakovniški cesti ob uvozu v območje OPPN in njuno navezavo na javno kanalizacijo. Prav tako je treba zagotoviti ustrezno odvodnjavanje padavinskih voda s ceste oziroma preprečiti nekontrolirano stekanje padavinskih voda s cestišča pri uvozu v območje.

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 energetske infrastrukturo ter ureditev parkirišč ob njej, **in**

- ~~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.

Zemljišče se nahaja v območju, kjer obstaja nevarnost erozije. 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 si mora za gradnjo na erozijsko ogroženih območjih in za posege v zvezi z odvajanjem zalednih in padavinskih odpadnih voda z območja pridobiti vodno soglasje.

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 nezaščitenih površin 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_{dn} (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~~ **Vse prostore**, v katerih bodo hrupnejši agregati, ~~naj se je treba~~ protihrupno ~~izolirajo~~ **izolirati**.

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

~~Zbirne~~**Zbirni** in ~~odjemno mesto~~**odjemni mesti** za odpadke ~~je predvideno pri uvozu v stavbo~~**sta predvideni v stavbi** 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.

Upoštevati 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~~**veljavne zakonodaje s področja ravnanja z odpadki tega področje.**

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 uvozih 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, **ki morajo biti grajeni brez ovir**, v ~~javni rabi ter večstanovanjskih stavbah~~ **skladu z zakonodajo s tega področja**.

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 cesto 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 prestavljena. 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~~ **služnostna pot**. 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 **tega** 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, **kolesarski promet poteka po vozišču**. 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 **in telekomunikacijsko** 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 upravljalcev 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 energetsko 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 zabojnika za skladiščenje 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~~ **odvod padavinskih zalednih voda** 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.~~

Celo območje Salezijanskega zavoda, ki je predmet OPPN, je že opremljeno s kanalizacijo. Večji del kompleksa je kanaliziran z internim kanalizacijskim

omrežjem, manjši del na vznožju kompleksa pa je kanaliziran z javnim kanalizacijskim sistemom.

Interni kanalizacijski sistem je na kompleksu zasnovan in zgrajen v mešanem kanalizacijskem sistemu. Javna kanalizacija, ki poteka na južnem delu kompleksa in nasproti trgovsko poslovnega centra Rakovnik je prav tako zasnovana in zgrajena v mešanem sistemu. Interna kanalizacija kompleksa Salezijanskega zavoda je priključena na javni kanal DN 400 mešanega sistema, ki poteka ob vznožju kompleksa.

V interno kanalizacijo Salezijanskega zavoda se odvajajo komunalne in odpadne padavinske vode s ceste, manipulacijskih površin in strešnih površin ter zaledne vode iz zaledja.

Sočasno z etapo, ki se bo izvajala prva, je treba sanirati obstoječa cestna požiralnika z oznakama CP1 in CP2, ki sta locirana na Rakovniški cesti ob uvozu v območje OPPN in njuno navezavo na javno kanalizacijo. Prav tako je treba zagotoviti ustrezno odvodnjavanje padavinskih voda s ceste oziroma preprečiti nekontrolirano stekanje padavinskih voda s cestišča pri uvozu v območje.

Pri izdelavi projektne dokumentacije je treba upoštevati projektno nalogo št. 3171 K, »Gradnja kanalizacije na območju Salezijanskega zavoda na Rakovniku«, ki jo je novembra 2008 izdelalo JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o. Predvidena je razmejitev javnega kanalizacijskega sistema za odvod komunalnih in vseh padavinskih voda z urbanih površin in kanalizacijskega sistema za odvod čistih padavinskih voda z neurbanimi površin izven območja urejanja iz zaledja s ciljem dolvodne razbremenitve javnega kanalizacijskega sistema s čistimi zalednimi vodami.

Predvidena javna kanalizacija je zasnovana iz treh kanalov:

- kanal M1: za odvod padavinskih odpadnih voda, ki bo potekal od obstoječega peskolova lociranega pod cesto C2 do obstoječega jaška J1 na kanalu, ki poteka nasproti trgovsko poslovnega centra Rakovnik,
- kanal M1-1: za odvod padavinskih odpadnih voda, ki bo potekal od jaška J3 na Rakovniški ulici do predvidenega jaška J2, kjer se priključi na kanal M1,
- kanal M2: za odvod padavinskih zalednih voda, ki bo potekal od jaška na Rakovniški ulici, pa do razbremenilnika predvidenega po projektu št. 2806 K.
- Jašek J5: na obstoječem kanalu se zgradi jašek J5 tako, da se povežava med peskolovom in obstoječim kanalom, prekine.
- Peskolov P1: obstoječi peskolov se rekonstruira.

Faznost izgradnje

- V 1. fazi se zgradi:
 - kanala M1 in M1-1,
 - rekonstruira peskolov,
 - zgradi jašek J5.
- V 2. fazi se zgradi:
 - kanal M2,
 - jašek J6 na kanalu M1.

Predpogoj za izgradnjo kanala M2 je izgradnja kanalizacije po projektu št. 2806 K, vključno z razbremenilnikom.

Predmet tega OPPN je le 1. faza izgradnje javne kanalizacije za odvod padavinskih odpadnih voda urbanih površin in zalednih voda iz neutrjenih površin.

Interna kanalizacija za odvod komunalnih in padavinskih voda

Interno kanalizacijo na Rakovniški cesti ob igrišču nasproti parka Janeza Boska je potrebno razmejiti na interno kanalizacijo za odvod zalednih voda in interno kanalizacijo za odvod komunalnih in padavinskih voda in sicer na odseku od kapelice Lurške Matere Božje pa vse do obstoječega peskolova na javnem kanalizacijskem sistemu.

Nova interna kanalizacija predvidenih objektov za odvod komunalnih in padavinskih voda mora biti zasnovana in zgrajena v ločenem sistemu. Prav tako morajo biti v ločenem sistemu zasnovani in zgrajeni hišni priključki iz predvidenih stavb in ustrezno priključeni na razmejeno interno kanalizacijo, ki je predvidena znotraj obravnavanega kompleksa.

Interno kanalizacijo obstoječih objektov je treba v čim večji meri razmejiti in jo ustrezno priključiti na razmejeno interno kanalizacijo, ki je predvidena znotraj obravnavanega kompleksa. 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,
- **Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/2005).**

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 vodomerneja 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 Komplex 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 zmogljivosti 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 upravitelja 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 energija, 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. **V kolikor bo zaradi dopolnilne elektrifikacije potrebna postavitve nove transformatorske postaje je njena lokacija predvidena na zemljišču s parcelno št. 110/1, k.o. Karlovško predmestje.**

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~~Na obravnavanem območju ~~gradil najsodobnejše~~**bo zgrajeno najsodobnejše** 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~~**maju 2009**.
2. Podlage za odmero komunalnega prispevka:
 - skupni stroški gradnje nove komunalne opreme ~~so 593.025,63~~**znašajo 363.787,53** EUR;
 - obračunski stroški za novo komunalno opremo so skupni stroški gradnje ~~(593.025,63 EUR)~~**nove komunalne opreme (363.787,53 EUR)** zmanjšani za druge vire financiranja ~~(58.294,95 EUR)~~**61.423,68 EUR**, ki so predvideni za ureditev križišča na Rakovniški cesti (C/C1). Obračunski stroški za ~~—~~**—** novo komunalno opremo ~~so 534.730,68~~**znašajo 302.363,85** EUR;
 - obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo ~~so 511.663,00~~**znašajo 708.111,95** 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~~**010.475,81** EUR;
 - obračunski stroški **komunalne opreme**, preračunani na ~~m²~~**m²** kvadratni meter parcele, ~~so 122,27~~**znašajo 118,24** EUR/m² (od tega ~~62,48~~**35,38** EUR/m² za novo komunalno opremo in ~~59,79~~**82,86** EUR/m² za obstoječo komunalno opremo), ~~—~~**—** obračunski). **Obračunski** stroški **komunalne opreme**, preračunani na ~~m²~~**m²** kvadratni meter neto tlorisne površine, ~~so 112,38~~**EUR****znašajo 108,53** EUR/m² (od tega ~~57,43~~**32,47** EUR/m² za novo komunalno opremo in ~~54,95~~**76,06** 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; ~~—~~**—** **P1/1 in C/2, P2/1, P2/2, P2/3, P3/3, P2/4 - pripadajoči del.**
 - 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~~ **Brutotlorisne** površine (**BTP**)

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

2. Gradbene meje:

- ~~gradbena meja~~ **GM** na severozahodni strani stavbe N3 lahko odstopa zaradi prilagajanja dejanskemu stanju na terenu; ~~gradbena meja~~ **GM** 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~~ **GM** 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~~ **GM** 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~~ **GM** 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~~ **GM** stavbe N4 segajo napušči in senčila, vendar ne za več kot 1,00 m;
- preko ~~gradbene meje~~ **GM** 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 **pri stavbi N5** 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.

76. 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."

V. PROGRAM OPREMLJANJA IN OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ODLOKA

Program opremljanja

Predlog programa opremljanja je usklajen s spremembami rešitev v OPPN (upoštevana je nova parcelacija, korigirane neto tlorisne površine načrtovanih objektov in spremembe poteka komunalne opreme), zaradi česar so se zmanjšali skupni in obračunski stroški gradnje komunalne opreme in se povečali obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo.

STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME	skupaj v EUR	obračunski stroški v EUR	drugi viri v EUR
Ceste in javna razsvetljava	348.450,99	288.657,57	59.793,42
Vodovodno omrežje	0,00	0,00	0,00
Kanalizacijsko omrežje	15.336,55	13.706,28	1.630,26
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	363.787,53	302.363,85	61.423,68

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema v EUR	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema v EUR	skupaj komunalni prispevek v EUR
Območje OPPN	302.363,85	708.111,95	1.010.475,81
Območje OPPN - pri odmeri komunalnega prispevka je upoštevano zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za rušenje.	302.363,85	358.518,08	660.881,93

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

S sprejemom odloka bo po plačnem komunalnem prispevku plačan strošek za novo komunalno opremo v vrednosti **302.363,85**, poleg tega pa bo MOL ob upoštevanju drugih financiranja (za ureditev križišča na Rakovniški cesti v vrednosti **61.423,68 EUR**) pridobila še **297.094,40 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 komunalnega 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	1.010.475,81
Drugi viri	61.423,68
Skupni stroški nove komunalne opreme	363.787,53
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški nove komunalne opreme	646.688,28
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.	297.094,40

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.

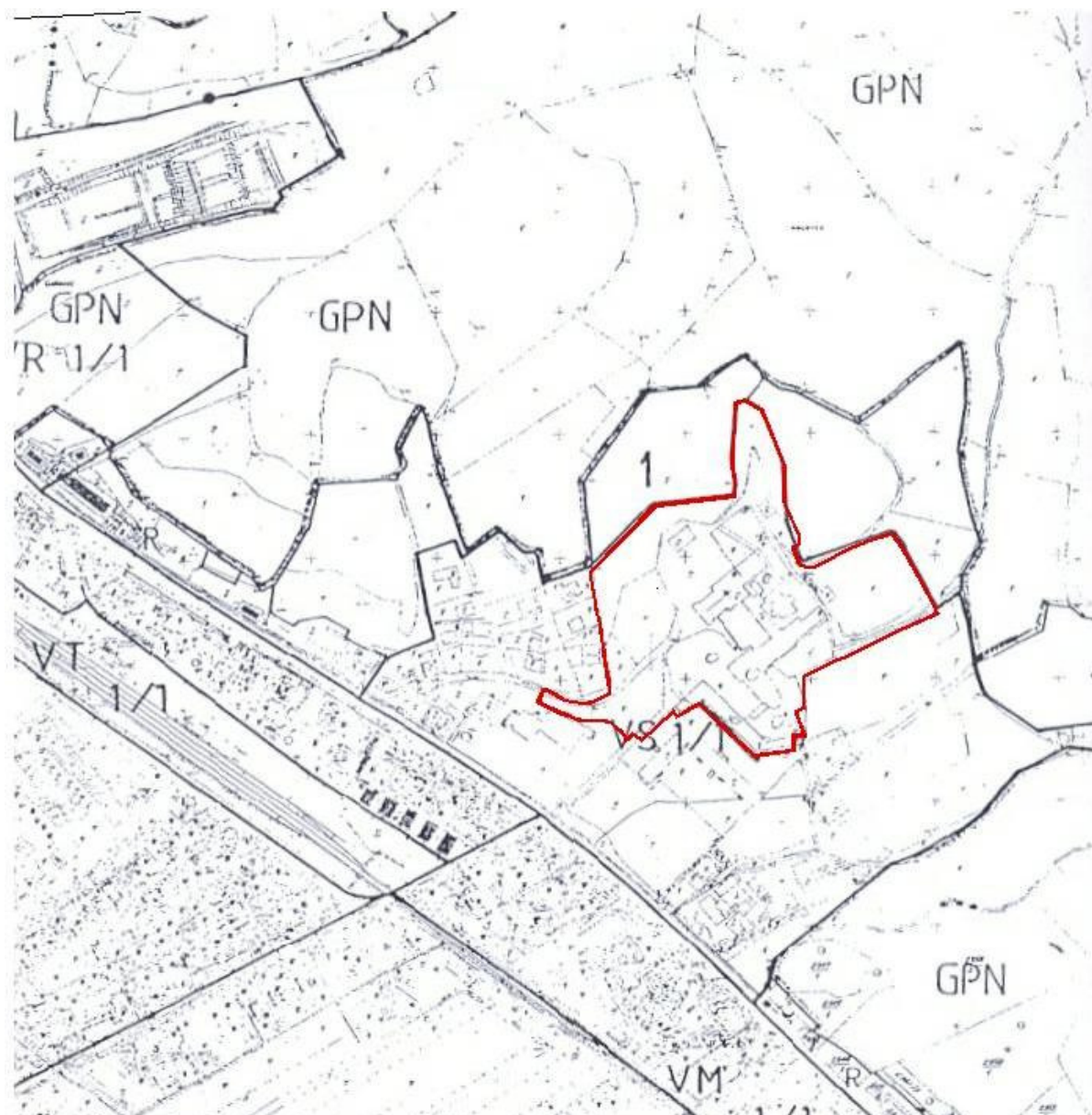
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA OBMOČJE SALEZIJANSKEGA ZAVODA RAKOVNIK

Pobudnik: SALEZIJANSKI ZAVOD,
Rakovniška ulica 6, 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

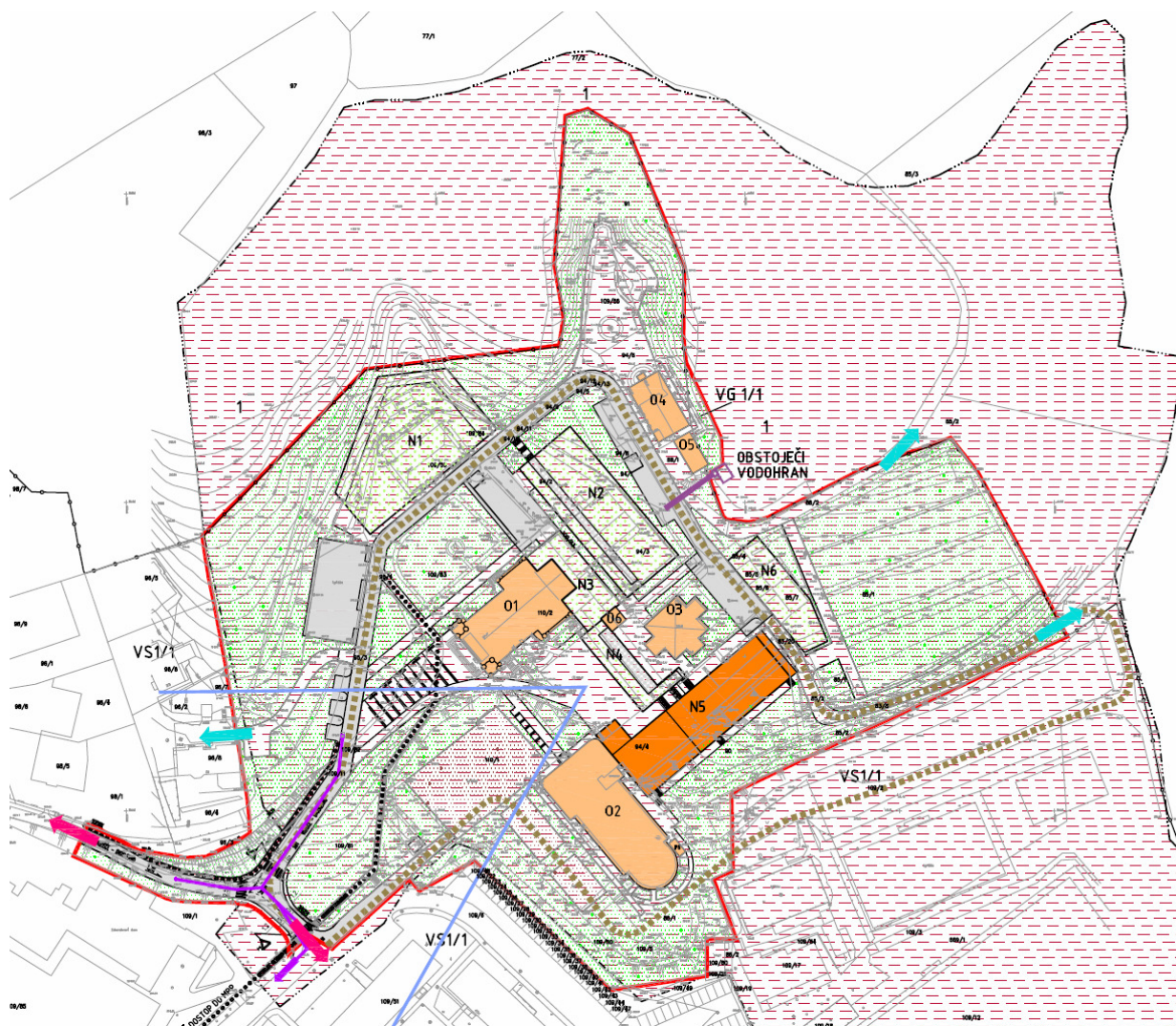
OPPN ZA OBMOČJE
SALEZIJANSKEGA ZAVODA RAKOVNIK
(predlog)



IZSEK IZ DOLGOROČNEGA PLANA

LEGENDA:

LEGENDA:	
VS1/1	MEJA OBMOČJA UREJANJA
	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 VODOHRANOM
	DOSTOP DO ZEMLJIŠČ JZVEN UREDITVENEGA OBMOČJA OPPN
	EVIDENTIRANA KULTURNA DEDIŠČINA-OBMOČJE GRADU RAKOVNIK (ESD 9225)
	PEŠ DOSTOP V OBMOČJE
	ZBIRANJE ZALEDNIH VOD S ŠIRŠEGA OBMOČJA



OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA OBMOČJE SALEZIJSKEGA ZAVODA RAKOVNIK (predlog)

LEGENDA:

LEGENDA:	MEJA OBMOČJA UREJANJA
VS1/1	OZNAKA OBMOČJA UREJANJA
	MEJA OBMOČJA OPPN
	MEJA PROSTORSKE ENOTE
P3	OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
	NOVOPREDVIDENE STAVBE
	OBSTOJEČI OBJEKTI
	GRADBENA MEJA
	GRADBENA MEJA PRITLIČJA
	GRADBENA MEJA 1. IN 2. NADSTROPJA
	GRADBENA MEJA KLETI
N1	OZNAKA NOVE STAVBE
O1	OZNAKA OBSTOJEČE STAVBE
P+2N	OZNAKA VERTIKALNEGA GABARITA STAVBE
Hmax.	MAKSIMALNI VIŠINSKI GABARIT STAVBE
p1	OZNAKA POTI
	KOTA FINALNEGA TLAKA V PRITLIČJU STAVBE
	KOTA UTRJENEGA TERENA
	CESTE IN PARKIRNE POVRŠINE
	TLAKOVANE POVRŠINE
	ZELENE POVRŠINE
	ŠPORTNO IGRIŠČE
	GLAVNI VHOD
	MESTO UVOZA/IZVOZA IZ GARAZE
PM	PARKIRNO MESTO
	ZBIRNO IN ODJEMNO MESTO ZA KOMUNALNE ODPADKE
	DREVO
	NARAVNA VREDNOTA-PLATANA
H	OBSTOJ. HIPODOSTAJA
	RAZMEJITEV MED CESTAMI
	PARKIRNO MESTO ZA VOZILA Z INVALIDSKIM VOZIKOM



PREGLEDNA ZAZIDALNA SITUACIJA – NIVO PRITLIČJA

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA OBMOČJE SALEZIJSKEGA ZAVODA
RAKOVNIK
(predlog)

LEGENDA:

LEGENDA:	MEJA OBMOČJA UREJANJA
VS1/1	OZNAKA OBMOČJA UREJANJA
	MEJA OBMOČJA DPPN
	MEJA PROSTORSKE ENOTE
P3	OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
	NOVOPREDVIDENE STAVBE
	OBSTOJEČE STAVBE
GM	GRADBENA MEJA
GMF	GRADBENA MEJA PRITLIČJA
GMN 2H 3N	GRADBENA MEJA 1., 2. IN 3. NADSTROPJA
GMK	GRADBENA MEJA KLETI
N1	OZNAKA NOVE STAVBE
O1	OZNAKA OBSTOJEČE STAVBE
P+2N	OZNAKA VERTIKALNEGA GABARITA STAVBE
Hmax	MAKSIMALNI VIŠINSKI GABARIT STAVBE
p1	OZNAKA PDI
KT=304.16	KOTA UTRJENEGA TERENA
KT=304.58	KOTA ZELENE STREHE
	CESTE IN PARKIRNE POVRŠINE
	TLAKOVANE POVRŠINE
	ZELENE POVRŠINE
	ZELENA STREHA
	POHODNA STREHA
	ŠPORTNO IGRIŠČE
	GLAVNI VHOD
	MESTO UVOZA/IZVOZA
	IZ GARAZE
PM	PARKIRNO MESTO
	DREVO
	NARAVNA VREDNOTA-PLATAN
H	HIDROPOSTAJA
	RAZMEJITEV MED CESTAMI
	PARKIRNO MESTO ZA VOZILA Z INVALIDSKIM VOZILKOM



PREGLEDNA ARHITEKTURNA ZAZIDALNA SITUACIJA

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA OBMOČJE SALEZIJANSKEGA ZAVODA
RAKOVNIK
(predlog)

