



Številka: 3505-25/2011-45
Datum: 17. 12. 2013

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

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

NASLOV: Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 80 Grad Bokalce

POROČEVALCI: mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh., vodja Oddelka za urejanje prostora
Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh., vodja Odseka za prostorske izvedbene akte in prenovu
Simona Remih, univ. dipl. kom., vodja Oddelka za ravnanje z nepremičninami

PRISTOJNO DELOVNO TELO: Odbor za urejanje prostora in urbanizem

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 80 Grad Bokalce.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloga:
- dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61. in 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr. ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12 in 35/13 – skl. US) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo in 15/12) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 80 Grad Bokalce

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt 80 Grad Bokalce (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) Ta odlok določa:

- območje OPPN,
- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- 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 za priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- program opremljanja stavbnih zemljišč,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

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

(1) S tem odlokom so načrtovane gradnja in prenova grajskega kompleksa Bokalce, gradnja stanovanjske soseske enostanovanjskih stavb ter gradnja oskrbovanih stanovanj in pripadajoče ureditve.

(2) Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za odstranitev obstoječih objektov, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za posege na obstoječih objektih, pogoje za ureditev utrjenih in zelenih površin ter pogoje za gradnjo prometne, energetske, komunalne in telekomunikacijske infrastrukture.

3. člen
(sestavni deli OPPN)

(1) Ta odlok vsebuje tekstualni del (besedilo odloka) in grafični del.

(2) Grafični del odloka obsega naslednje grafične načrte:

1. Načrt namenske rabe prostora
- 1.1 Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del

	(v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) z mejo območja OPPN	M 1:2000
2.	Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora	
2.1	Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora	M 1:2000
3.	Načrt območja z načrtom parcelacije	
3.1	Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN	M 1:1000
3.2	Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN	M 1: 1000
3.3	Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na katastrskem načrtu	M 1:1000
3.4	Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu	M 1: 1000
4.	Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1	Odstranitev obstoječih objektov	M 1:1000
4.2	Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe	M 1: 1000
4.3	Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti	M 1: 1000
4.4	Značilni prerezi in pogledi	M 1: 1000
4.5	Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija – ureditev brez povezovalne ceste	M 1: 1000
4.6	Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija – ureditev s povezovalno cesto	M 1: 1000
4.7	Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	M 1: 1000
4.8	Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom	M 1: 1000

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz OPN MOL ID,
2. prikaz stanja prostora,
3. strokovne podlage,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
5. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
6. program opremljanja stavbnih zemljišč,
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 12-027 v decembru 2013.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

(1) Območje OPPN obsega enoti urejanja prostora RD-368 in RD-438.

(2) Območje OPPN zajema zemljišča s parcelnimi številkami 286/2, 286/5, 286/6, 286/7, 287/1, 287/2, 288/2, 289/2, 289/3, 290/1, 292/1, 292/2, 293/1, 293/2, 294/2, 294/3, 294/4, 294/5, 294/6, 294/7, 295/2, 296/2, 296/3, 296/4, 296/5, 297/1, 297/2, 298/1, 298/3, 298/4, 298/6, 298/7, 298/8, 299/1, 299/2, 301/3, 303/10, 303/13, 303/16, 303/2, 303/3, 303/4, 303/7, 303/8, 303/9, 304/6, 304/8 in dele zemljišč s parcelnimi številkami 2166/16, 2166/17, 285/37, 286/1, 289/1, 291, 295/1, 301/4,

302/15, 302/9, 302/11, 302/12, 303/11, 304/7, 304/9, 304/11, 286/4, 288/1, 303/15, vse v katastrski občini (1982) Šujica.

(3) Površina območja OPPN znaša 89.180 m².

(4) Območje OPPN je razdeljeno na sedem prostorskih enot:

- P1 – površine, namenjene gradnji enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb,
- P2 – površine, namenjene gradnji oskrbovanih stanovanj,
- P3 – površine, namenjene gradnji in prenovi grajskega kompleksa,
- P4 – površine obstoječe stanovanjske stavbe,
- P5 – površine, namenjene gradnji javnih prometnih površin,
- P6 – površine, namenjene gradnji javnih prometnih površin,
- P7 – površine, namenjene gozdnim površinam.

(5) Meja območja OPPN in prostorske enote so določene v grafičnih načrtih št. 3.1 »Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN« in št. 3.2 »Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN«.

III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

(1) Območje gradu Bokalce je pomembna prepoznavna točka na vstopu v mesto z južne strani. OPPN predvideva prenovo grajskega kompleksa in njegove bližnje okolice tako, da bo grad ohranil značaj pomembne dominante v prostoru: grad bo prenovljen, vedute na grad bodo ohranjene, načrtovane gradnje in drugi posegi v območju pa bodo oblikovani podrejeno v odnosu do gradu.

(2) Območje OPPN je dobro prometno dostopno. Prometno se navezuje na Cesto na Bokalce. Vzhodno od območja poteka avtocesta, najbližji priključek je Brdo. Z izgradnjo lokalne zbirne ceste na vzhodni strani območja bodo izboljšane prometne povezave območja OPPN s širšo okolico. Z izvedbo priključkov Ceste na Bokalce in Ceste na Vrhovce na novo zbirno cesto bo izboljšana tudi povezava proti Vrhovcem skozi podvoz pod avtocesto. Najbližje postajališče linijskega prevoza potnikov je ob Cesti na Bokalce v oddaljenosti približno 250 m severno od območja OPPN. V območju OPPN je ob Cesti na Bokalce načrtovan hodnik za pešce, kolesarski promet poteka ob robu vozišča. Ob novi lokalni zbirni cesti sta načrtovana enostranski hodnik za pešce in dvosmerna kolesarska steza. Preko območja potekajo pešpoti, ki območje povezujejo z gozdnimi površinami na zahodni in severni strani. Načrtovana je tudi peš pot od gradu proti Cesti na Vrhovce, vzdolž katere poteka reka Gradaščica. Po cestah v območju je zagotovljen dostop do vodohrana severno od območja OPPN.

(3) Preko območja OPPN in po Cesti na Bokalce potekata obstoječi komunalna in energetska infrastruktura, na kateri je treba priključiti načrtovane stavbe. Za izvedbo nameravane prostorske ureditve je treba rekonstruirati vodovodno omrežje zunaj območja OPPN.

(4) Severno in zahodno od območja je gozd s posebnim pomenom, ki predstavlja rekreacijsko površino za novo poselitev in za širše območje. Z ustreznim odmikom stavb od gozdnega roba je zmanjšana možnost poškodb zaradi padajočega drevja. Gozd na južni strani območja predstavlja vizualno bariero med novo pozidavo na zahodni strani območja OPPN in grajskim kompleksom.

(6) Širše območje je dobro opremljeno z objekti družbenih, športnih in oskrbnih dejavnosti. Severovzhodno od območja, v polmeru dostopnosti približno 200 m, je dom za starejše. Zahodno od območja, v polmeru dostopnosti približno 350 m, je športno jahalni center. Najbližja trgovina z živili je v polmeru dostopnosti približno 800 m, vrtec 500 m in osnovna šola 860 m. Oddaljenost osnovne oskrbe, vrta in šole je v okviru priporočenih polmerov dostopnosti. OPPN dopušča tudi nekatere spremljajoče oskrbne in storitvene dejavnosti v območju.

(7) Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so prikazani v grafičnem načrtu št. 2.1 »Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora«.

IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

8. člen (dopustni objekti in dejavnosti)

(1) V prostorski enoti P1 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 11100 Enostanovanjske stavbe,
- 11210 Dvostanovanjske stavbe.

(2) V prostorski enoti P2 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo,
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže in kolesarnice; dopustne so samo v kletni etaži.

(3) Kot spremljajoči program so v stavbah F2 in F4 in v kletni etaži dopustni tudi naslednji objekti in dejavnosti:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12301 Trgovske stavbe: samo samostojne prodajalne in butiki, lekarne, prodajalne očal in prodajne galerije,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12650 Stavbe za šport: samo za potrebe prostorske enote; dopustni so bazeni, telovadnice, centri za fitnes, jogo in aerobiko.

(4) V prostorski enoti P3 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: samo kot rezidenca za potrebe državljanov in diplomatov,
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12201 Stavbe javne uprave: samo protokolarni objekti,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže in kolesarnice; garaže so dopustne samo v kletnih etažah na severni strani grajskega parka in pod njim,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 12620 Muzeji in knjižnice,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo,
- 12650 Stavbe za šport.

(5) Kot spremljajoči program so v P3 dopustni tudi naslednji objekti in dejavnosti:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12301 Trgovske stavbe: samo samostojne prodajalne in butiki, lekarne, prodajalne očal in prodajne galerije,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti.

(6) V prostorski enoti P4 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 11100 Enostanovanjske stavbe,
- 11210 Dvostanovanjske stavbe.

9. člen
(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

- (1) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti P1:
- Stavbe so postavljene v štiri nize vzporedno s plastnicami terena. Po dva niza se navezujeta na interni dovozni cesti 1 in 2.
 - Načrtovanih je šestindvajset prostostoječih enostanovanjskih stavb in pet parov stanovanjskih dvojčkov. Dopustnih je pet tipov stavb: stanovanjski dvojčki A in enostanovanjske stavbe B, C, D in E.
 - V nizu 1, severno od ceste 1, so dopustne stavbe tipa A.
 - V nizu 2, južno od ceste 1, so dopustne stavbe tipov D in B.
 - V nizu 3, severno od ceste 2, so dopustne stavbe tipov C in E. Gradnja stavbe E5 je dopustna ob upoštevanju omilitvenih ukrepov za zaščito pred hrupom.
 - V nizu 4, južno od ceste 2, so dopustne stavbe tipov B in D. Gradnja stavb D6, D7, D8, D9 in D10 je dopustna ob upoštevanju omilitvenih ukrepov za zaščito pred hrupom.
 - V pritličjih stavb, ki so delno vkopana, so prostori orientirani na jug. Pravokotno na pritličje je v nivoju nadstropja postavljen kubus, ki konzolno previseva, pod njim je pokrit zunanji prostor v nivoju pritličja.
 - Stavbe tipov A, C in E imajo dostop z južne strani v nivoju pritličja.
 - Stavbe tipov B in D imajo vhod in uvoz v garažo na severni strani v nivoju medetaže.
 - Na parcelah, namenjenih gradnji stavb, so pri vseh tlakovanih dvoriščih in prostor za uvoz v garažo in parkiranje. Večji del parcele je ozelenjen, urejen kot vrt ali zelenica.
 - Parcele so lahko ograjene.
 - Med nizoma 2 in 3 je skupna površina, namenjena izvedbi pešpoti in zelenic, ki pripada vsem stavbam v prostorski enoti P1. Nizi stavb so členjeni v smeri sever-jug s peš povezavami, ob katerih so zasajena drevesa.
 - Površine za igro otrok so na zelenih površinah na vzhodni in zahodni strani nizov 1 in 4.
 - Ob križišču cest 1 in 2 je zbirno odjemno mesto za odpadke.
 - Po južnem in zahodnem robu prostorske enote poteka javna pešpot, ki služi tudi kot dostop do vodohrana severno od območja OPPN in kot intervencijska pot.
 - Ob Cesti na Bokalce je pri uvozu na cesto 3 ob javni pešpoti umeščena transformatorska postaja.
- (2) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti P2:
- V zahodnem delu prostorske enote je vzporedno s plastnicami terena umeščen niz stavb F1, F2, F3 in F4. Stavbni niz je lomljene oblike, stavbi F2 in F4 sta manjši, nižji in zamaknjeni v smeri proti jugu. Pod stavbami je skupna klet.
 - Na južni strani stavb F3 in F4 je pravokotno na plastnice terena umeščena stavba F5. Zaradi nagnjenega terena je kota pritličja stavbe F3 v nivoju kleti pod stavbami F1, F2 in F4, kota pritličja stavbe F5 pa je še za etažo nižja kot pri stavbi F3.
 - Na severni strani stavb je delno tlakovana, delno ozelenjena vhodna ploščad.
 - Južno in vzhodno od stavb so parkovno urejene zelene površine.
- (3) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti P3:
- Grajsko poslopje G1/1 je ohranjeno. Dopustni sta odstranitev zahodnega trakta G1/2 in stolpa G1/3 ter njuna nadomestitev z novimi stavbami.
 - Na severni strani gradu je urejen grajski park kot reinterpretacija nekdanjega renesančnega parka. Park je obrobljen z vodnim motivom.
 - Vzhodno od parka je podzemna stavba s kletnimi atriji, ki povzemajo tlorisno obliko nekdanjih gospodarskih pristav iz franciscejskega katastra. Na severovzhodnem vogalu grajskega parka je na mestu nekdanjega gospodarskega objekta vhodna stavba G2 za dostop v podzemne etaže.
 - Na vzhodni strani grajskega parka in gradu je urejena vstopna ploščad, ki je delno tlakovana, delno ozelenjena.
 - Rob platoja na vzhodni in južni strani gradu je parkovno urejen.
 - Površina na severni strani parka je parkovno urejena. Pod njo je vkopana garaža.
 - Na vzhodni strani in južni strani prostorske enote je brežina, zasajena s travo, grmovnicami in

drevesi.

(4) V prostorski enoti P4 je obstoječa stanovanjska stavba O1 s pripadajočimi ureditvami.

(5) Prostorska enota P5 je namenjena rekonstrukciji Ceste na Bokalce. Prostorska enota P6 je namenjena gradnji priključka Ceste na Bokalce na Cesto na Vrhovce in gradnji priključka Ceste na Vrhovce na novo lokalno zbirno cesto.

(6) V prostorski enoti P7 je ohranjen obstoječi gozd. Dopustna je ureditev gozdnih poti in brvi za povezavo med prostorskima enotama P2 in P3.

(7) Zazidalna zasnova in zunanja ureditev sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti«.

10. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Na celotnem območju OPPN, razen na površinah, namenjenih dovozom, dostopom, intervencijskim potem in prometni infrastrukturi, je dovoljeno postaviti ali urediti naslednje enostavne in nezahtevne objekte:

- grajena igrala,
- grajeno vadbeno opremo,
- spominska obeležja,
- skulpture in druge prostorske inštalacije,
- vodnjake in okrasne bazene.

(2) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih cestnih objektov, priključkov na objekte javne infrastrukture ter pomožnih komunalnih objektov v skladu z določili tega odloka o pogojih za priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.

(3) Poleg pogojev iz prvega in drugega odstavka tega člena velja še:

- v prostorski enoti P1 je na lokaciji, ki je določena za zbiranje in odjem komunalnih odpadkov, dopustna nadstrešnica;
- na skupnih in zelenih površinah v prostorski enoti P1 ter v prostorskih enotah P2 in P3 so dopustni nadstreški za kolesa, ki morajo biti znotraj prostorske enote oblikovani enotno;
- v prostorskih enotah P2 in P3 je dopustna ureditev sezonskih gostinskih vrtov brez nadstreškov, nosilnih konstrukcij in ograj;
- v prostorski enoti P1 so dopustni naslednji enostavni objekti:
 - bazeni za kopanje s površino do 40 m² in prostornino do 60 m³,
 - vodni zbiralniki;
- v prostorski enoti P4 so dopustni naslednji enostavni objekti, če FZ ni večji kot 40 %:
 - lopa,
 - uta,
 - senčnica,
 - nadstrešek za osebna vozila,
 - vodni zbiralnik,
 - podporni zidovi do višine 1,50 m,
 - ograja do višine 1,60 m;
- v prostorski enoti P7 je dopustna ureditev gozdnih poti.

(4) Drugih enostavnih in nezahtevnih objektov ni dopustno graditi oziroma postavljati.

(5) Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti od meje sosednjih parcel, na katere mejijo, odmaknjeni najmanj 1,00 m, s pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katere mejijo, pa jih je dopustno postaviti tudi bližje ali na parcelno mejo.

(6) Ograje ali podporne zidove je v P4 dopustno postaviti največ do meje parcele, na kateri so grajeni, vendar tako, da gradnja ne posega na sosednje zemljišče; če so grajeni na meji, se morajo lastniki zemljišč, na katere ti objekti mejijo, o tem pisno sporazumeti.

(7) Če so pri parcelah ob Cesti na Bokalce in Cesti na Vrhovce odmiki enostavnih in nezahtevnih objektov od parcelne meje ob cesti manjši od 1,50 m, mora s tem soglašati organ Mestne uprave MOL, pristojen za promet.

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

(1) Pogoji za oblikovanje objektov v prostorski enoti P1 so:

- stavbe v prostorski enoti morajo biti oblikovane skladno;
- fasade stavb znotraj prostorske enote morajo biti usklajene v oblikovni zasnovi, arhitekturnih detajlih, barvah in materialih;
- barve fasad morajo biti v naravnih odtenkih in neizstopajoče;
- strehe so ravne, zasnovane kot zelene strehe.

(2) Pogoji za oblikovanje objektov v prostorski enoti P2 so:

- stavbe v prostorski enoti morajo biti oblikovane skladno;
- fasade stavb znotraj prostorske enote morajo biti usklajene v barvah in materialih;
- na južnih fasadah stavb F1 in F3 ter na vzhodni in zahodni strani stavbe F5 so lože in pokriti balkoni;
- strehe so ravne, nad stavbami F1, F3 in F5 morajo biti zasnovane kot zelene strehe;
- kletna etaža na jugovzhodni strani stavbe F2 in na zahodni strani stavbe F4 ni vkopana;
- klimatske naprave so lahko umeščene le na vizualno neizpostavljenem delu stavbe;
- stavbe morajo biti izvedene iz trajnih materialov ter morajo biti oblikovane sodobno in kakovostno. Barve fasad morajo biti v naravnih odtenkih in neizstopajoče.

(3) Pogoji za oblikovanje objektov v prostorski enoti P3 so:

- prenova gradu je dopustna na podlagi konservatorskega načrta;
- grajska stavba G1/1 bo očiščena prezidav in renovirana, drugi posegi na zunanjščini niso dopustni;
- zahodni trakt G1/2 je lahko odstranjen in nadomeščen z novo stavbo. Oblikovanje zahodnega trakta G1/2 mora biti podrejeno arhitekturi gradu. Severni del stavbe mora biti oblikovan transparentno, dopustni so balkoni, lože ali zaprt volumen s stekleno fasado;
- grajski stolp G1/3 je lahko nadomeščen s sodobno interpretacijo starega stolpa;
- v območju grajskega parka je dopustna gradnja podzemnega objekta, katerega streha mora biti oblikovana kot sodobna interpretacija nekdanjega parka;
- obodne stene kletnih etaž so lahko nevkopane le v delih, ki so vizualno manj izpostavljeni in so določeni v grafičnem načrtu št. 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti«;
- stavba G2 ima ravno streho;
- streha nad podzemno garažo na severni strani grajskega parka mora biti intenzivno ozelenjena;
- barve fasad znotraj prostorske enote morajo biti skladne in neizstopajoče.

12. člen **(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)**

(1) Na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih površin:

- ureditve morajo omogočati dostop funkcionalno oviranim ljudem v skladu s predpisi;
- površine, namenjene pešcem, morajo biti utrjene, opremljene z mikrourbano opremo in primerno

- osvetljene;
- elementi mikrourbane opreme znotraj območja OPPN morajo biti oblikovani enotno;
 - intervencijske poti izven vozišča morajo biti urejene tako, da je po njih mogoča vožnja gasilskih vozil z osno obremenitvijo do 10 ton;
 - višinske razlike na parcelah naj bodo v čim večji možni meri premoščene z ozelenjenimi brežinami in opornimi zidovi do višine največ 1,00 m. Višji oporni zidovi so dopustni le, če so vključeni v arhitekturno zasnovo, na primer kot podaljšana stena stavbe ob uvozih v garaže in podobno;
 - za prostorske enote P1, P2 in P3 je treba izdelati načrt krajinske arhitekture;
 - robne ureditve v posamezni prostorski enoti je treba oblikovno in funkcionalno navezati na ureditve v sosednjih prostorskih enotah;
 - zasaditev dreves ob cestah in pešpoteh je treba izvajati z drevesi z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1,00 m od tal po saditvi, in z višino debla več kot 2,20 m;
 - odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa mora biti najmanj 2,00 m;
 - krčitev gozda oziroma posek posameznih dreves sta dopustna na podlagi soglasja Zavoda za gozdove.

(2) Prostorska enota P1:

- na parcelah, namenjenih gradnji stavb, je dopustno teren preoblikovati le v območju uvoza in zunanje terase. Na meji med parcelami je treba ohranjati kline raščenege terena;
- na parcelah stavb mora biti zagotovljenih 40 % odprtih bivalnih površin. Za odprte bivalne površine se štejejo vse zelene in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (npr. dostopi, dovozi, parkirišča);
- pri vsaki stavbi je treba zasaditi najmanj tri drevesa;
- parcele, namenjene gradnji stavb, so lahko ograjene s striženimi živicami, visokimi do 0,70 m. Živice morajo biti od roba ceste 1 in ceste 2 odmaknjene najmanj 1,50 m. Pri nizih 1 in 3 mora biti površina med živico in cesto oblikovana kot del obulične ureditve z zelenico in drevesi. Prostor na južni strani ceste 1 in ceste 2 je urejen kot zelenica ali predvrt;
- na zelenicah na vzhodni in zahodni strani nizov 1 in 4 je treba urediti površine za igro otrok, opremljene z igrali za različne starostne skupine. Na vsako stanovanjsko enoto je treba zagotoviti najmanj 7,5 m² površin za otroško igrišče. Otroška igrišča morajo biti namenjena skupni rabi vseh prebivalcev stanovanjskih stavb v prostorski enoti. Otroška igrišča morajo biti odmaknjena od prometnic oziroma od njih ločena z zelenjem. Ograditev otroških igrišč je dopustna z živo mejo ali s transparentno kovinsko ali žičnato ograjo z višino do 1,5 m;
- v podaljšku zelenice med nizoma 2 in 3 je treba urediti vstop v gozd. Na zelenicah na zahodni strani nizov 2 in 3 ter na zelenici na severni strani prostorske enote je treba urediti prostor za sedenje, dopustna je tudi postavitve športnega orodja za rekreacijo na prostem;
- preko zelenice na vzhodni strani niza 1 je treba urediti dostop do gozda za vzdrževanje gozdnih površin na severni strani območja OPPN.

(3) Prostorska enota P2:

- vstopna ploščad mora biti urejena kot prostor za počitek in druženje stanovalcev in uporabnikov stavb v prostorski enoti, opremljena s klopmi za sedenje in zelenjem;
- zelenice na južni in vzhodni strani stavb je treba urediti kot prostor za počitek in rekreacijo. Ob poteh je treba urediti prostor za sedenje in ureditve, namenjene rekreaciji starejših oseb (npr. mize za šah, balinišče ipd.);
- okoli kompleksa stavb je treba zagotoviti vsaj eno krožno sprehajalno pot, ki bo primerna tudi za funkcionalno ovirane osebe;
- v krajinsko ureditev na južni strani stavb je dopustno vključiti tudi vrtno grede za stanovalce oskrbovanih stanovanj;
- višinska razlika med dovozno cesto 3 in javno pešpotjo mora biti premoščena z ozelenjeno brežino. Zunanji zid kleti ob uvozu v garažo mora biti čim bolj prikrit z nasutjem terena, vidni del zidu mora biti ozelenjen;
- v območju prostorske enote je treba zasaditi najmanj 43 dreves, intenzivnejša zasaditev z visoko vegetacijo mora biti v vzhodnem delu prostorske enote. V kvoto dreves se štejejo tudi obstoječa

kakovostna drevesa, ki bodo ohranjena.

(4) Prostorska enota P3:

- območje grajskega parka mora biti obnovljeno v prvotni funkciji kot sodobna reinterpretacija nekdanjega parka. Ob severnem, vzhodnem in zahodnem robu parka je speljan vodni motiv kot plitev jarek, napolnjen z vodo;
- parkovne površine nad vkopanimi objekti morajo biti izvedene s tehnologijo zelene strehe;
- nasutje nad vkopano garažo na severni strani parka mora omogočati zasaditev visoke vegetacije, ureditev nad streho garaže je treba na severni strani neopazno navezati na ureditve na raščinem terenu. Zunanji zid kleti ob uvozu v garažo mora biti čim bolj prikrit z nasutjem terena, vidni del zidu mora biti ozelenjen;
- robove območja in kletne atrije je treba zasaditi z visoko vegetacijo, ki pa ne sme prikrivati pogledov na grad iz okolice;
- utrjene površine so v območju pešpoti, dovoznih površin in na osrednji grajski ploščadi;
- v prostorski enoti je treba zasaditi najmanj 36 dreves na raščinem terenu;
- v zunanjo ureditev je treba vključiti divji kostanj, ki je naravna vrednota;
- na zaraščениh brežinah na vzhodni in južni strani gradu je treba ohraniti le kakovostna drevesa, ki ne zakrivajo pogledov na grad.

(5) Prostorska enota P4:

- v območju prostorske enote mora biti najmanj 40 % odprtih bivalnih površin.

(6) Prostorska enota P7:

- ohranjati je treba gozd in v njem vsa obstoječa kakovostna drevesa;
- ureditev gozdnih poti in gradnja brvi sta dopustni le z minimalnim preoblikovanjem terena;
- dopustna je postavitev igral in orodja za rekreacijo na prostem.

(7) Zasnova zunanje ureditve je določena v grafičnem načrtu št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«.

13. člen (tlorisni gabariti)

(1) Tlorisne dimenzije stavb nad terenom so določene v grafičnem načrtu št. »4.2 Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in so:

- **stavbe tipa A:**
 - tloris pritličja polovice dvojčka je v okviru največje zunanje dimenzije, ki znaša 12,00 m x 17,00 m
 - nadstropni del polovice dvojčka: dolžina 17,00 m, širina 6,00 m
- **stavbe tipa B:**
 - tloris pritličja je v okviru največje zunanje dimenzije, ki znaša 24,00 m x 16,00 m
 - nadstropni del: dolžina 16,00 m, širina 8,50 m
- **stavbe tipa C:**
 - tloris pritličja je v okviru največje zunanje dimenzije, ki znaša 24,00 m x 16,00 m
 - nadstropni del: dolžina 16,00 m, širina 8,50 m
- **stavbe tipa D:**
 - tloris pritličja je v okviru največje zunanje dimenzije, ki znaša 18,50 m x 16,00 m
 - nadstropni del: dolžina 16,00 m, širina 6,50 m
- **stavbe tipa E:**
 - tloris pritličja je v okviru največje zunanje dimenzije, ki znaša 18,50 m x 16,00 m
 - nadstropni del: dolžina 16,00 m, širina 6,50 m
- **stavbi F1 in F3:**
 - dolžina: 40,50 m
 - širina: 14,90 m
- **stavbi F2 in F4:**

- dolžina: 15,80 m
- širina: 15,80 m
- **stavba F5:**
 - dolžina: 33,50 m
 - širina: 17,00 m
- **stavba G1/2:**
 - dolžina: 21,10 m
 - širina: 12,95 m + 4,30 m (transparentni del)
- **stavba G2:**
 - dolžina: 14,00 m
 - širina: 7,00 m

(2) Izvedba kleti je dopustna znotraj gradbene meje pod zemljo (GMz). GMz je črta, ki je novo grajene stavbe v kletnih etažah ne smejo preseči, lahko se je dotikajo z zunanjo linijo nosilne konstrukcije ali pa so od nje odmaknjene v notranjost parcele, namenjene gradnji.

(3) Lega stavb in potek GMz sta s točkami v Gauss-Kruegerjevem koordinatnem sistemu določena v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«. Geokoordinate točk so navedene v obrazložitvi odloka.

14. člen **(višinski gabariti in etažnost)**

(1) V prostorskih enotah P2 in P3 sta dopustni največ dve kletni etaži.

(2) Etažnost stavb nad terenom je:

- stavbe A, B, C, D in E: P+1 (delno),
- stavba F1: P+1,
- stavbi F3 in F5: P+2,
- stavba F2 in F4: P,
- stavba G1/2: do P+2,
- stavba G2: P.

(3) Višina stavb (h) je določena z višino najvišje točke strehe, merjeno od kote finalnega tlaka v nivoju pritličja:

- stavbe A, B, C, D in E: pritlični del $h = 4,00$ m, del z nadstropjem $h = 7,00$ m,
- stavba F1: $h = 8,00$ m,
- stavbi F3 in F5: $h = 12,00$ m,
- stavbi F2 in F4: $h = 4,00$ m,
- stavba G1/2: h ne sme presegati višine venca obstoječe stavbe gradu,
- stavba G2: $h = 5,00$ m.

(4) Pri stavbah z ravno streho je nad koto h dopustna izvedba dostopov na streho, tehničnih naprav, strojnih inštalacij in telekomunikacijskih naprav.

(5) Višinski gabariti stavb so določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in št. 4.4 »Značilni prerezi in pogledi«.

15. člen **(višinske kote terena in pritličja)**

(1) Višinske kote pritličja stavb:

- stavba A1: 341,00 m n. v.
- stavba A2: 341,00 m n. v.
- stavba A3: 341,00 m n. v.

- stavba A4: 341,00 m n. v.
- stavba A5: 341,00 m n. v.
- stavba A6: 341,00 m n. v.
- stavba A7: 339,00 m n. v.
- stavba A8: 339,00 m n. v.
- stavba A9: 337,50 m n. v.
- stavba A10: 337,50 m n. v.
- stavba B1: 340,00 m n. v.
- stavba B2: 340,00 m n. v.
- stavba B3: 340,00 m n. v.
- stavba B4: 338,50 m n. v.
- stavba B5: 337,50 m n. v.
- stavba B6: 333,00 m n. v.
- stavba B7: 332,00 m n. v.
- stavba C1: 333,00 m n. v.
- stavba C2: 332,00 m n. v.
- stavba C3: 331,00 m n. v.
- stavba D1: 334,00 m n. v.
- stavba D2: 334,50 m n. v.
- stavba D3: 334,50 m n. v.
- stavba D4: 334,00 m n. v.
- stavba D5: 333,00 m n. v.
- stavba D6: 331,00 m n. v.
- stavba D7: 331,00 m n. v.
- stavba D8: 331,00 m n. v.
- stavba D9: 331,00 m n. v.
- stavba D10: 330,00 m n. v.
- stavba E1: 334,50 m n. v.
- stavba E2: 334,50 m n. v.
- stavba E3: 334,50 m n. v.
- stavba E4: 334,00 m n. v.
- stavba E5: 331,00 m n. v.
- stavba E6: 330,00 m n. v.
- stavbi F1 in F3: 327,00 m n. v.
- stavba F5: 323,00 m n. v.
- stavbi F2 in F4: 331,00 m n. v.
- stavbe G1/1, G1/2 in G1/3: 319,00 m n. v.
- stavba G2: 320,00 m n. v.

(2) Pri stavbah tipov B in D je navedena kota pritličja pri vhodu in uvozu v garažo. Kota preostalega dela pritličja je nižja za 1,50 m.

(3) Kote zunanje ureditve morajo biti prilagojene kotam dostopne ceste in uvozov v garaže, kotam raščenege terena na obodu območja in kotam zunanje ureditve na sosednjih zemljiščih. Višinske kote zunanje ureditve ob stavbah je treba pred vhodi prilagajati kotam pritličja.

(4) Višinske kote terena in pritličja so določene v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«, št. 4.4 »Značilni prerezi in pogledi«, št. 4.5 »Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija – ureditev brez povezovalne ceste« in št. 4.6 »Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija – ureditev s povezovalno cesto«.

16. člen
(zmogljivost območja)

- | | | |
|------|--|------------------------|
| (1) | Površina prostorske enote P1 | 41.996 m ² |
| | – stavbe A1–A10, B1–B7, C1–C3, D1–D10, E1–E6: | |
| | – BTP nad terenom | 11.200 m ² |
| | – število stanovanjskih enot | do 36 |
|
 | | |
| (2) | Površina prostorske enote P2 | 14.050 m ² |
| | – stavbe F1, F2, F3, F4, F5: | |
| | – BTP nad terenom | 5.000 m ² |
| | – BTP pod terenom | 2.950 m ² , |
| | od tega 2.150 m ² servisni prostori objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije) | |
| | – število stanovanjskih enot | 45 |
|
 | | |
| (3) | Površina prostorske enote P3 | 19.891 m ² |
| | – stavbe G1/1, G1/2, G1/3, G2: | |
| | – BTP nad terenom | 3.000 m ² , |
| | od tega 1.850 m ² površine obstoječega gradu | |
| | – BTP pod terenom | 4.700 m ² , |
| | od tega 2.450 m ² servisni prostori objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije) in 250 m ² kletne površine obstoječega gradu | |
|
 | | |
| (4) | Površina prostorske enote P4 | 552 m ² |
| | – stavba O1: | |
| | – BTP nad terenom | 230 m ² |
| | – število stanovanjskih enot | do 2 |
|
 | | |
| (5) | Površina prostorske enote P5 | 2.394 m ² |
|
 | | |
| (6) | Površina prostorske enote P6 | 5.311 m ² |
|
 | | |
| (7) | Površina prostorske enote P7 | 4.986 m ² |
|
 | | |
| (8) | BTP je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom oziroma pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836. Izračun BTP nad terenom vključuje površine pod točkama a) in b) v točki 5.1.3.1 navedenega standarda. | |

17. člen
(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

- (1) Vse stavbe v območju OPPN, razen stavbe G1/1, je dopustno odstraniti. Stavbi G1/2 in G1/3 je dopustno odstraniti, če sta nadomeščeni z novima stavbama v skladu z določili tega odloka.
- (2) Na vseh stavbah so dopustna vzdrževalna dela.
- (3) Dopustna je rekonstrukcija stavb G1/1, G1/2, G1/3 in O1. Za rekonstrukcijo stavb G1/1, G1/2 in G1/3 je treba izdelati konservatorski načrt in pridobiti kulturnovarstveno soglasje.

18. člen
(objekti, predvideni za odstranitev)

- (1) V območju OPPN je predvidena odstranitev naslednjih obstoječih stavb:
 - stavba R1 (gospodarsko poslopje) na zemljišču s parcelno številko 286/5, katastrska občina (1982) Šujica,

- stavba R2 (gospodarsko poslopje) na zemljišču s parcelno številko 294/5, katastrska občina (1982) Šujica,
- stavba R3 (gospodarsko poslopje) na zemljišču s parcelno številko 288/2, katastrska občina (1982) Šujica,
- stavba R4 (gospodarsko poslopje) na zemljišču s parcelno številko 296/2, katastrska občina (1982) Šujica,
- stavba R5 (stanovanjska stavba) na zemljišču s parcelno številko 294/2, katastrska občina (1982) Šujica,
- stavba R6 (stanovanjska stavba) na zemljišču s parcelno številko 296/3, katastrska občina (1982) Šujica,
- stavba R7 (stanovanjska stavba) na zemljiščih s parcelnima številka 298/4 in 294/7, obe katastrska občina (1982) Šujica,
- stavba R8 (gospodarsko poslopje) na zemljiščih s parcelnima številka 298/3 in 303/9, obe katastrska občina (1982) Šujica,
- stavba R9 (gospodarsko poslopje) na zemljiščih s parcelnima številka 297/2 in 303/9, obe katastrska občina (1982) Šujica,
- stavba R10 (gospodarsko poslopje) na zemljišču s parcelno številko 297/1, katastrska občina (1982) Šujica,
- stavba R11 (gospodarsko poslopje) na zemljišču s parcelno številko 303/4, katastrska občina (1982) Šujica,
- stavba R12 (gospodarsko poslopje) na zemljiščih s parcelnimi številkami 303/3, 303/9 in 303/10, vsa katastrska občina (1982) Šujica.

(2) V območju OPPN, razen v prostorski enoti P4, so odstranjeni tudi vsi manjši pomožni objekti.

(3) Objekti, ki so predvideni za odstranitev, so določeni v grafičnem načrtu št. 4.1 »Odstranitev obstoječih objektov«.

V. NAČRT PARCELACIJE

19. člen (načrt parcelacije)

(1) Območje OPPN je razdeljeno na naslednje parcele, namenjene gradnji:

1. Prostorska enota P1:

- PA1: parcela, namenjena gradnji stavbe A1, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 286/2, katastrska občina (1982) Šujica. Površina PA1 meri 682 m²,
- PA2: parcela, namenjena gradnji stavbe A2, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 286/2, katastrska občina (1982) Šujica. Površina PA2 meri 682 m²,
- PA3: parcela, namenjena gradnji stavbe A3, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 286/2, katastrska občina (1982) Šujica. Površina PA3 meri 744 m²,
- PA4: parcela, namenjena gradnji stavbe A4, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 286/2, katastrska občina (1982) Šujica. Površina PA4 meri 703 m²,
- PA5: parcela, namenjena gradnji A5, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 286/2, 287/1 in 288/1, vse katastrska občina (1982) Šujica. Površina PA5 meri 741 m²,
- PA6: parcela, namenjena gradnji A6, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 286/2, 287/1 in 288/1, vsa katastrska občina (1982) Šujica. Površina PA6 meri 690 m²,
- PA7: parcela, namenjena gradnji stavbe A7, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številka 286/2 in 288/1, obe katastrska občina (1982) Šujica. Površina PA7 meri 749 m²,
- PA8: parcela, namenjena gradnji stavbe A8, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 288/1, katastrska občina (1982) Šujica. Površina PA8 meri 745 m²,
- PA9: parcela, namenjena gradnji stavbe A9, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 288/1, katastrska občina (1982) Šujica. Površina PA9 meri 728 m²,
- PA10: parcela, namenjena gradnji stavbe A10, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 288/1,

- katastrska občina (1982) Šujica. Površina PA10 meri 657 m²,
- PB1: parcela, namenjena gradnji stavbe B1, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 286/2, katastrska občina (1982) Šujica. Površina PB1 meri 846 m²,
- PB2: parcela, namenjena gradnji stavbe B2, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 286/2, katastrska občina (1982) Šujica. Površina PB2 meri 927 m²,
- PB3: parcela, namenjena gradnji stavbe B3, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 286/2, 287/1 in 288/1, vsa katastrska občina (1982) Šujica. Površina PB3 meri 981 m²,
- PB4: parcela, namenjena gradnji stavbe B4, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 288/1, katastrska občina (1982) Šujica. Površina PB4 meri 789 m²,
- PB5: parcela, namenjena gradnji stavbe B5, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 288/1, katastrska občina (1982) Šujica. Površina PB5 meri 835 m²,
- PB6: parcela, namenjena gradnji stavbe B6, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 289/2 in 288/2, obe katastrska občina (1982) Šujica. Površina PB6 meri 772 m²,
- PB7: parcela, namenjena gradnji stavbe B7, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 286/4, 289/2 in 288/2, vsa katastrska občina (1982) Šujica. Površina PB7 meri 861 m²,
- PC1: parcela, namenjena gradnji stavbe C1, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 289/2 in 288/1, obe katastrska občina (1982) Šujica. Površina PC1 meri 783 m²,
- PC2: parcela, namenjena gradnji stavbe C2, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 289/2 in 288/1, obe katastrska občina (1982) Šujica. Površina PC2 meri 741 m²,
- PC3: parcela, namenjena gradnji stavbe C3, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 289/2, 288/1, 289/1 in 291, vsa katastrska občina (1982) Šujica. Površina PC3 meri 959 m²,
- PD1: parcela, namenjena gradnji stavbe D1, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 288/1, 289/1 in 291, vsa katastrska občina (1982) Šujica. Površina PD1 meri 653 m²,
- PD2: parcela, namenjena gradnji stavbe D2, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 286/2 in 287/2, obe katastrska občina (1982) Šujica. Površina PD2 meri 610 m²,
- PD3: parcela, namenjena gradnji stavbe D3, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 289/2, 287/2 in 286/1, vsa katastrska občina (1982) Šujica. Površina PD3 meri 606 m²,
- PD4: parcela, namenjena gradnji stavbe D4, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 289/2, katastrska občina (1982) Šujica. Površina PD4 meri 620 m²,
- PD5: parcela, namenjena gradnji stavbe D5, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 289/2, katastrska občina (1982) Šujica. Površina PD5 meri 618 m²,
- PD6: parcela, namenjena gradnji stavbe D6, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 289/2, 288/2 in 289/3, vsa katastrska občina (1982) Šujica. Površina PD6 meri 674 m²,
- PD7: parcela, namenjena gradnji stavbe D7, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 289/2, 289/3 in 291, vsa katastrska občina (1982) Šujica. Površina PD7 meri 817 m²,
- PD8: parcela, namenjena gradnji stavbe D8, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 289/3, 290/1 in 291, vsa katastrska občina (1982) Šujica. Površina PD8 meri 676 m²,
- PD9: parcela, namenjena gradnji stavbe D9, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 291 in 290/1, obe katastrska občina (1982) Šujica. Površina PD9 meri 666 m²,
- PD10: parcela, namenjena gradnji stavbe D10, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 291 in 290/1, obe katastrska občina (1982) Šujica. Površina PD10 meri 699 m²,
- PE1: parcela, namenjena gradnji stavbe E1, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 286/2, katastrska občina (1982) Šujica. Površina PE1 meri 675 m²,
- PE2: parcela, namenjena gradnji stavbe E2, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 286/2, katastrska občina (1982) Šujica. Površina PE2 meri 710 m²,
- PE3: parcela, namenjena gradnji stavbe E3, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 286/2 in 287/1, obe katastrska občina (1982) Šujica. Površina PE3 meri 699 m²,
- PE4: parcela, namenjena gradnji stavbe E4, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 287/1, 288/1 in 289/2, vsa katastrska občina (1982) Šujica. Površina PE4 meri 656 m²,
- PE5: parcela, namenjena gradnji stavbe E5, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 291, katastrska občina (1982) Šujica. Površina PE5 meri 675 m²,
- PE6: parcela, namenjena gradnji stavbe E6, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 291, katastrska občina (1982) Šujica. Površina PE6 meri 695 m²,
- PZ1: parcela, namenjena zelenim površinam, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 286/7, katastrska občina (1982) Šujica. Površina PZ1 meri 2.999m²,

- PZ2: parcela, namenjena zelenim površinam in otroškemu igrišču za stavbe A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2 in B3, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 286/2, 286/6 in 286/4, vsa katastrska občina (1982) Šujica. Površina PZ2 meri 1.069 m²,
- PZ3: parcela, namenjena zelenim površinam, dostopu do gozda in otroškemu igrišču za stavbe A6, A7, A8, A9, A10, B4, B5 in D1, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 288/1 in 289/1, obe katastrska občina (1982) Šujica. Površina PZ3 meri 941 m²,
- PZ4: parcela, namenjena zelenim površinam, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 286/2 in 286/6, obe katastrska občina (1982) Šujica. Površina PZ4 meri 449 m²,
- PZ5: parcela, namenjena zelenim površinam, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 286/2 in 286/6, obe katastrska občina (1982) Šujica. Površina PZ5 meri 338 m²,
- PZ6: parcela, namenjena zelenim površinam in otroškemu igrišču za stavbe E1, E2, E3, E4, C1, D2, D3, D4, D5 in B6, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 286/2, 286/6 in 286/4, vsa katastrska občina (1982) Šujica. Površina PZ6 meri 502 m²,
- PZ7: parcela, namenjena zelenim površinam in otroškemu igrišču za stavbe C2, C3, E5, E6, B7, D6, D7, D8, D9 in D10, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 291, 290/1 in 289/3, vsa katastrska občina (1982) Šujica. Površina PZ7 meri 751 m²,
- PS1: parcela, namenjena zbirno-odjemnemu mestu za odpadke, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 291, katastrska občina (1982) Šujica. Površina PS1 meri 94 m²,
- PS2: parcela, namenjena skupnim površinam stavb v nizih 1 in 2, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 286/2 in 287/1, obe katastrska občina (1982) Šujica. Površina PS2 meri 144 m²,
- PS3: parcela, namenjena skupnim površinam stavb v nizih 1 in 2, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 288/1 in 289/1, obe katastrska občina (1982) Šujica. Površina PS3 meri 134 m²,
- PS4: parcela, namenjena skupnim površinam, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 286/4, 286/6, 286/2, 287/1, 288/1, 289/1 in 291, vsa katastrska občina (1982) Šujica. Površina PS4 meri 1.652 m²,
- PS5: parcela, namenjena skupnim površinam stavb v nizih 3 in 4, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 288/1 in 289/2, obe katastrska občina (1982) Šujica. Površina PS5 meri 135 m²,
- PS6: parcela, namenjena skupnim površinam stavb v nizih 3 in 4, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 289/1 in 291, obe katastrska občina (1982) Šujica. Površina PS6 meri 146 m²,
- PS7: parcela, namenjena skupnim površinam stavb v nizih 3 in 4, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 289/2, katastrska občina (1982) Šujica. Površina PS7 meri 130 m²,
- PS8: parcela, namenjena skupnim površinam stavb v nizih 3 in 4, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 289/3 in 291, obe katastrska občina (1982) Šujica. Površina PS8 meri 185 m²,
- PP1: parcela, namenjena gradnji dovozne ceste 1, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 286/6, 286/2, 287/1, 288/1, 289/1 in 291, vsa katastrska občina (1982) Šujica. Površina PP1 meri 1.782 m²,
- PP2: parcela, namenjena gradnji dovozne ceste 1, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 290/1 in 291, obe katastrska občina (1982) Šujica. Površina PP2 meri 134 m²,
- PP3: parcela, namenjena gradnji dovozne ceste 2, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 286/4, 286/6, 286/2, 287/1, 289/1, 291, 289/3 in 289/2, vsa katastrska občina (1982) Šujica. Površina PP3 meri 1.934 m²,
- PP4: parcela, namenjena gradnji javne pešpoti, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 289/3, 289/2, 286/4, 287/2 in 286/2, vsa katastrska občina (1982) Šujica. Površina PP4 meri 792 m²,
- PP5: parcela, namenjena gradnji javne pešpoti, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 286/6, 286/2, 286/4, 286/1 in 286/7, vsa katastrska občina (1982) Šujica. Površina PP5 meri 1.204 m²,
- PTP: parcela, namenjena gradnji transformatorske postaje, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 289/3, katastrska občina (1982) Šujica. Površina PTP meri 27 m²,
- PHP: parcela, namenjena gradnji hidropostaje, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami

290/1 in 291, obe katastrska občina (1982) Šujica. Površina PHP meri 90 m².

2. Prostorska enota P2:

- PF: parcela, namenjena gradnji stavb F1, F2, F3, F4 in F5, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 286/5, 292/1, 292/2, 293/1, 293/2, 294/2, 294/3, 294/4, 294/5 in 296/2 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 286/4, 287/2, 289/2, 289/3, 294/6, 295/1 in 296/4, vsa katastrska občina (1982) Šujica. Površina PF meri 14.050 m².

3. Prostorska enota P3:

- PG1: parcela, namenjena gradnji stavb G1/1, G1/2 in G1/3, ureditvi grajskega parka ter gradnji podzemne stavbe pod grajskim parkom, ki obsega zemljišča s parcelno številko 298/1, 298/3, 298/4 in 296/3 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 294/6, 294/7, 296/4, 296/5, 297/2, 298/8, 303/9, 303/10 in 303/11, vsa katastrska občina (1982) Šujica. Površina PG1 meri 9.779 m²,
- PG2: parcela, namenjena gradnji podzemne garaže in stavbe G2, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 296/4, 296/5, 297/2, 303/9 in 304/6, vsa katastrska občina (1982) Šujica. Površina PG2 meri 2.855 m²,
- PG3: parcela, namenjena gradnji podzemne stavbe, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 297/1, 303/2, 303/3 in 303/4 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 296/4, 296/5, 297/2, 298/8, 303/7, 303/8, 303/9, 303/10, 303/11 in 304/6, vsa katastrska občina (1982) Šujica. Površina PG3 meri 7.257 m².

4. Prostorska enota P4:

- PO1: parcela, namenjena obstoječi stavbi O1, ki obsega zemljišči s parcelnima številkama 299/1 in 299/2, obe katastrska občina (1982) Šujica. Površina PO1 meri 552 m².

5. Prostorska enota P5:

- PP6: parcela, namenjena rekonstrukciji Ceste na Bokalce, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 285/37, 290/1, 303/7, 303/8, 303/9, 303/10, 304/6, 304/7, 304/8, 304/9 in 304/11, vsa katastrska občina (1982) Šujica. Površina PP6 meri 2.394 m².

6. Prostorska enota P6:

- PP7: parcela, namenjena rekonstrukciji Ceste na Bokalce, ki obsega zemljišče s parcelno številko 303/13 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 285/37, 298/8, 302/9, 302/11, 302/15, 303/9, 303/10, 303/11, 303/15, 303/16, 304/8, 304/9 in 2166/16, vsa katastrska občina (1982) Šujica. Površina PP7 meri 2.176 m²,
- PP8: parcela, namenjena rekonstrukciji Ceste na Vrhovce, ki obsega zemljišči s parcelnima številkama 298/6 in 301/3 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 295/1, 298/7, 298/8, 301/4, 302/11, 302/12, 302/15, 303/9, 303/15, 303/16, 2166/16 in 2166/17, vsa katastrska občina (1982) Šujica. Površina PP8 meri 3.135 m².

7. Prostorska enota P7:

- PZ8: parcela, namenjena gozdnim površinam, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 295/1, 298/7 in 298/8, vsa katastrska občina (1982) Šujica. Površina PZ8 meri 3.312 m²,
- PZ9: parcela, namenjena gozdnim površinam, ki obsega zemljišče s parcelno številko 295/2 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 294/6, 294/7, 295/1, 296/4, 298/7 in 298/8, vsa katastrska občina (1982) Šujica. Površina PZ9 meri 1.674 m².

(2) Na parceli PG3 je treba vzpostaviti služnostno pravico dostopa in dovoza za vsakokratne lastnike parcele PG1.

(3) Parcelacija in točke za zakoličbo parcel so določene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«. Geokoordinate točk so navedene v obrazložitvi odloka.

20. člen
(javne površine)

(1) Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo parcele, namenjene gradnji Ceste na Bokalce in Ceste na Vrhovce ter gradnji javne pešpoti v območju OPPN. Javnemu dobru so namenjene parcele z oznakami PHP, PP4, PP5, PP6, PP7 in PP8.

(2) Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami 303/13, 298/6 in 301/3 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 285/37, 286/1, 286/2, 286/4, 286/6, 286/7, 287/2, 289/2, 289/3, 290/1, 291, 295/1, 298/7, 298/8, 301/4, 302/9, 302/11, 302/12, 302/15, 303/7, 303/8, 303/9, 303/10, 303/11, 303/15, 303/16, 304/6, 304/7, 304/8, 304/9, 304/11, 2166/16 in 2166/17, vsa katastrska občina (1982) Šujica.

(3) Površine, namenjene javnemu dobru, merijo 9.791 m².

(4) Površine, namenjene javnemu dobru, so določene v grafičnih načrtih št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na katastrskem načrtu« in 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«.

VI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

21. člen
(etapnost gradnje)

(1) Posegi, ki so dopustni na obstoječih objektih, ureditev javnih površin ter ureditev prometne, komunalne in energetske infrastrukture v območju OPPN so lahko izvedeni v posameznih ločenih fazah.

(2) Novogradnje stavb v območju OPPN so razdeljene v tri faze:

- faza 1: gradnja stavb in pripadajočih ureditev v prostorski enoti P1,
- faza 2: gradnja stavb in pripadajočih ureditev v prostorski enoti P2,
- faza 3: gradnja stavb in pripadajočih ureditev v prostorski enoti P3.

(3) Fazi 1 in 3 sta lahko izvedeni časovno neodvisno v poljubnem zaporedju. Faza 2 je lahko izvedena po dokončanju faze 1 ali sočasno z njo.

(4) Pogoji za gradnjo v fazi 1:

- gradnja stavb v fazi 1 je lahko zaključena v več etapah;
- gradnjo posameznega niza je treba zaključevati po etapah od zahoda proti vzhodu
- pred izdajo uporabnega dovoljenja za prvo etapo, ki bo zaključena v fazi 1, morajo biti izvedeni:
 - rekonstrukcija Ceste na Bokalce na parceli PP6 z javno razsvetljavo,
 - kanal za padavinske odpadne vode v Cesti na Bokalce od ceste 1 do odvodnega jarka,
 - transformatorska postaja z navezavo na obstoječe elektroenergetsko omrežje,
 - ureditev zbirno-odjemnega mesta za odpadke na parceli PS1,
 - hidropostaja na parceli PHP,
 - gradnja ceste 1 na parceli PP2 z vso pripadajočo komunalno in energetske infrastrukture,
 - ureditev skupnih površin na parceli PS4;
- pred izdajo uporabnega dovoljenja za prvo etapo, ki bo zaključena v nizih 1 in 2, morajo biti izvedeni še:
 - gradnja ceste 1 na parceli PP1 z vso pripadajočo komunalno in energetske infrastrukture ter parkirišča na parceli PP1,
 - ureditev zelenih površin na parcelah PZ2, PZ3 in PZ4,
 - ureditev skupnih površin na parcelah PS2 in PS3;
- pred izdajo uporabnega dovoljenja za prvo etapo, ki bo zaključena v nizih 3 in 4, morajo biti izvedeni še:

- odstranitev stavbe R3,
- gradnja ceste 2 na parceli PP3 z vso pripadajočo komunalno in energetske infrastrukturo ter parkirišča na parceli PP3,
- ureditev zelenih površin na parcelah PZ5, PZ6 in PZ7,
- ureditev skupnih površin na parcelah PS5, PS6, PS7 in PS8;
- v projektni dokumentaciji za pridobitev dovoljenja za gradnjo stavb v fazi 1 morajo biti zajete tudi ureditve na parcelah PZ2, PZ3, PZ4, PZ5, PZ6, PZ7, PS2, PS3, PS4, PS5, PS6, PS7 in PS8.

(5) Pogoji za gradnjo v fazi 2:

- faza 2 je lahko razdeljena na tri etape:
 - etapa 2A, ki se izvaja prva, zajema gradnjo stavb F2, F3, F4, celotno kletno etažo in zunanjo ureditev v P2,
 - etapa 2B zajema gradnjo stavbe F1,
 - etapa 2C zajema gradnjo stavbe F5;
- etapi 2B in 2C sta lahko izvedeni za etapo 2A, sočasno z njo ali kot samostojni etapi. Če stavba F1 ne bo izvedena sočasno z etapo 2A, je treba na njenem mestu na strehi kleti izvesti začasno zunanjo ureditev, ki zajema izvedbo zelenih površin in poti. V etapah, ki se bodo gradile pred stavbo F5, je treba na njenem mestu izvesti začasno parkovno ureditev;
- pred fazo 2 ali sočasno z dokončanjem etape 2A morajo biti izvedeni:
 - odstranitev stavb R1, R2, R4 in R5 s pripadajočimi pomožnimi objekti,
 - rekonstrukcija Ceste na Bokalce na parceli PP6 z javno razsvetljavo,
 - gradnja ceste 3 z vso pripadajočo komunalno in energetske infrastrukturo,
 - kanal za padavinske odpadne vode na Cesti na Bokalce od ceste 1 do odvodnega jarka,
 - transformatorska postaja z navezavo na obstoječe elektroenergetsko omrežje,
 - gradnja javne peš poti na parcelah PP4 in PP5 z javno razsvetljavo,
 - gradnja vodovoda na parceli PP4.

(6) Pogoji za gradnjo v fazi 3:

- faza 3 je razdeljena na štiri etape:
 - etapa 3A, ki jo je treba izvesti prvo, zajema gradnjo oziroma rekonstrukcijo stavb G1/1, G1/2 in G1/3 s pripadajočimi ureditvami ter ureditev grajskega parka na parceli PG1,
 - etapa 3B zajema gradnjo podzemne garaže, stavbe G2 in pripadajoče ureditve na parceli PG2,
 - etapa 3C zajema gradnjo stavb na parceli PG3;
 - etapa 3D zajema gradnjo stavbe pod grajskim parkom na parceli PG1 z ureditvijo grajskega parka,
- etape 3B, 3C in 3D so lahko grajene sočasno z etapo 3A ali po njej v poljubnem časovnem zaporedju;
- za vsako od etap je treba znotraj prostorske enote zagotoviti potrebno število parkirnih mest. Do začetka gradnje etape 3B je do 10 parkirnih mest za potrebe etape 3A dopustno zagotoviti na nivoju terena na parceli PG3;
- pred fazo 3 ali sočasno z dokončanjem etape 3A morajo biti izvedeni:
 - odstranitev stavb: R6, R7, R8, R9, R10, R11 in R12 s pripadajočimi pomožnimi objekti,
 - kanalizacija za padavinske odpadne vode na parceli PP6 od ceste 4 do odvodnega jarka,
 - transformatorska postaja z navezavo na obstoječe elektroenergetsko omrežje,
 - prestavitve in gradnja novih priključnih komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov za obstoječo stavbo O1,
 - gradnja vodovoda na parcelah PG3 in PP6.
- pred izdajo uporabnih dovoljenj za etape 3B, 3C in 3D mora biti izvedena rekonstrukcija Ceste na Bokalce na parceli PP6 z javno razsvetljavo,

(7) Za vse faze in etape gradnje je treba zagotoviti priključke na komunalno in energetske infrastrukturo.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**22. člen****(celostno ohranjanje kulturne dediščine)**

(1) Na območju OPPN se nahajata registrirani enoti kulturne dediščine EŠD 8773 Ljubljana – Graščina Bokalce in EŠD 8773 Ljubljana – Graščina Bokalce – vplivno območje, kjer veljajo varstveni režimi:

- za kulturne spomenike, vključno z njihovimi vplivnimi območji,
- za varstveno območje dediščine,
- za registrirano arheološko najdišče.

(2) Za posege v območju OPPN je treba izvesti naslednje predhodne arheološke raziskave:

- v prostorskih enotah P1 in P2 je treba izvesti strojni testni izkop za ugotovitev prisotnosti arheoloških plasti,
- v prostorski enoti P3 je treba izvesti predhodne arheološke raziskave. Na celotnem območju graščine je treba izvesti intenzivne geofizikalne raziskave, s katerimi bo mogoče določiti ohranjenost nekdanje vrtno arhitekturne ureditve in morebitne arhitekturne ostaline starejših gradbenih faz. V primeru pozitivnih rezultatov je treba izkopati še strojne testne jarke, ki morajo pokriti vsaj en odstotek območja, na katerem so odkrite arheološke ostaline. Na podlagi geofizikalnih raziskav in strojnih testnih jarkov je treba določiti potrebni obseg arheoloških raziskav.

(3) V sklopu izdelave projekta PGD za graščino Bokalce je treba izdelati konservatorski načrt.

(4) Za poseg v kulturni spomenik, vplivno območje kulturnega spomenika ali varstveno območje dediščine je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje za posege, ki ga izda organ, pristojen za varstvo kulturne dediščine.

(5) Za izvedbo predhodne arheološke raziskave je treba pridobiti soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline, ki ga izda minister, pristojen za področje varstva kulturne dediščine.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE**23. člen****(varstvo vode in podtalnice)**

(1) Odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin je treba urediti tako, da je v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z utrjenih površin.

(2) Posegi morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da ni onemogočeno varstvo pred škodljivim delovanjem voda.

(3) Načrtovana gradnja se ne nahaja na vodovarstvenem območju.

(4) V projektu je treba predvideti rešitve za varčno in smotrno rabo pitne vode (uporaba različnih tehnoloških rešitev, kot so npr. reciklaža vode, zapiranje krogotokov, ponovna uporaba odpadne kopalne vode, montaža varčnih pip in wc kotličkov, uporaba padavinske vode za sanitarno vodo ali zalivanje zelenic).

24. člen **(ohranjanje narave)**

(1) Na območju OPPN se nahaja naravna vrednota Ljubljana Bokalce – divji kostanj, ident. št. 8845. Preko dela območja OPPN na južni strani poteka naravna vrednota Gradaščica, ident. št. 4121 V.

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

- okrog debla divjega kostanja je treba med gradnjo postaviti zaščitno ograjo v razdalji vsaj 2 metra od debla;
- površine, pod katero rastejo korenine, naj ne bodo utrjene s težkimi stroji, nasute in naj bodo čim manj odkopane. Na območje korenin ni dovoljeno odlagati gradbeni material, parkirati vozila in postavljati gradbene zabojnike. Površine nad koreninami naj ne bodo tlakovane;
- pri urejanju zunanjih površin naj bo v območju koreninskega sistema izveden ročni ali drug manj destruktiven izkop;
- polaganje travne ruše oziroma setev trave in obdelovanje zemlje na območju, kamor še segajo korenine, naj bo izveden tako, da poseganje v zemljino ne bo globlje od 5 cm;
- morebitne poškodbe korenin mora čim prej oskrbeti za to usposobljen strokovnjak. Najpomembneje je, da so poškodovane korenine zaščitene pred izsušitvijo. Paziti je treba, da ne pridejo v stik s cementnim mlekom ali katerim drugim, koreninam škodljivim sredstvom;
- posegov v območje naravne vrednote Gradaščica naj ne bo.

25. člen **(varstvo zraka)**

(1) Prezračevanje vseh delov stavb je treba izvesti naravno ali prisilno. Odvod dimnih plinov in umazanega zraka iz nadzemnih delov stavbe (na primer iz sanitarnih prostorov stanovanj) je treba speljati nad strehe stavb.

(2) Odpadni zrak iz garaž je treba odvajati na mestih, kjer v neposredni bližini ni otroških igrišč in stanovanj.

(3) Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami.

(4) V času odstranitve objektov in gradnje je treba preprečevati nekontrolirano prašenje.

26. člen **(varstvo pred hrupom)**

(1) Severni del območja OPPN je v skladu z OPN MOL ID opredeljeno kot območje II. stopnje varstva pred hrupom, južni del pa kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Vzhodni del območja je opredeljen kot območje možne čezmerne obremenitve s hrupom.

(2) Dovoljena mejna raven hrupa:

- II. območje: $L_{noč} = 45$ (dbA), $L_{dvn} = 55$ (dbA),
- III. območje: $L_{noč} = 50$ (dbA), $L_{dvn} = 60$ (dbA).

(3) Pri projektiranju in izvedbi je treba upoštevati elaborat Določitev obremenitev območja OPPN Bokalce s hrupom zaradi avtocestnega prometa v obstoječem stanju brez in s predvideno pozidavo na območju OPPN, ki ga je v juniju 2013 izdelal Zavod za zdravstveno varstvo Maribor, Inštitut za varstvo okolja, pod številko 120-13/7229-13.

(4) Pri stavbah, ki se nahajajo v območju, kjer je dovoljena mejna raven hrupa presežena zaradi hrupa avtoceste, je treba zagotoviti ustrezno zvočno izolativnost. Območje, kjer je dovoljena mejna raven hrupa presežena, je določeno v grafičnem načrtu 4.8 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred

naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

(5) Gradnja stavb E5, D6, D7, D8, D9 in D10 je dopustna po izvedbi ustreznih protihrupnih ukrepov, s katerimi bo zagotovljeno, da kritična vrednost hrupa v območju gradnje teh stavb ne bo presežena.

(6) Pred začetkom urejanja območja OPPN je treba izdelati načrt izvajanja del, ki mora biti pripravljen tako, da je ob njegovem izvajanju začasna obremenitev s hrupom na dovoljeni ravni.

27. člen (osončenje)

Stavbam je treba v dnevni sobi, bivalnem prostoru s kuhinjo, bivalni kuhinji in otroški sobi zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:

- dne 21. 12. najmanj 1 uro,
- dne 21. 3. in 21. 9. najmanj 3 ure.

28. člen (odstranjevanje odpadkov)

(1) Skupno zbirno in prevzemno mesto za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov v prostorski enoti P1 je ob uvozu na cesto 1.

(2) Zbirni in prevzemni mesti za prostorski enoti P2 in P3 sta v kleti. Zagotovljen mora biti prostor za obračanje in ustavljanje komunalnega vozila. Za etapo 3A je do začetka gradnje podzemne garaže na parceli PG2 dopustna ureditev zbirno-prevzemnega mesta na terenu pri uvozu v prostorsko enoto P3.

(3) Zbirna in prevzemna mesta na terenu morajo biti ograjena, pokrita z nadstrešnico in opremljena s tekočo vodo. Višinske razlike na poteh med zbirnim in prevzemnim mestom ter med prevzemnim mestom in cesto, kjer ustavlja komunalno vozilo, morajo biti premoščene s klančinami v blagem naklonu.

(4) Za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali v času odstranitve objektov in času gradnje, je treba v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja izdelati načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki.

(5) Razmestitev zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke je določena v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti«.

29. člen (svetlobno onesnaženje)

(1) Postavitev in jakost svetilk morata biti v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

(2) Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršne koli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.

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

30. člen (potresna nevarnost)

(1) Območje OPPN se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije 0,35 pospeška tal (g) s povratno

dobu 475 let. Pri projektiranju stavb je treba predvideti ustrezne ukrepe za potresno varnost.

(2) Pri načrtovanju novogradenj v prostorskih enotah P2 in P3 je treba predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo tako, da zadrži rušenje objektov nanjo.

31. člen (varstvo pred erozijo)

(1) Na južnem, zahodnem in severnem delu območja OPPN obstaja nevarnost erozije. V fazi projektiranja PGD je treba za gradnjo na zemljiščih, kjer obstaja nevarnost erozije, izdelati elaborat, ki bo opredelil dejansko ogroženost in predvidel morebitne ukrepe za odpravo erozije.

(2) Zemljišča, kjer v skladu z OPN MOL ID obstaja nevarnost erozije, so prikazana v grafičnem načrtu št. 4.8 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

32. člen (ukrepi za varstvo pred požarom)

(1) 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.

(2) Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi požarne varnosti. Izpolnjevanje bistvenih zahtev za varstvo pred požarom je treba dokazati:

- za požarno manj zahtevne objekte v elaboratu zasnove požarne varnosti,
- za požarno zahtevne objekte pa v študiji požarne varnosti.

(3) Intervencijske poti in površine: Stavbe v območju OPPN so za intervencijska vozila dostopne po javnih cestah na obodu območja OPPN, po dovoznih cestah 1, 2, 3 in 4 ter po javni pešpoti v prostorski enoti P1. V prostorskih enotah P2 in P3 so dostopi za intervencijska vozila zagotovljeni tudi preko zunanjih površin na parcelah, namenjenih gradnji stavb. Poti, zelenice in druge površine morajo biti v območju, kjer je predvidena pot za intervencijska vozila, utrjene skladno s predpisi. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir. Intervencijske poti morajo biti projektirane skladno z veljavnimi standardi.

(4) Hidrantno omrežje: Požarna zaščita je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem. V primeru požara je voda za gašenje zagotovljena iz obstoječega in novega javnega hidrantnega omrežja. Če pretok vode ne zadošča za potrebe gašenja, mora investitor zgraditi požarni bazen ali zagotoviti ustrezno požarno varnost z drugimi ukrepi.

(5) 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.

(6) 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 dovoznih cest in pešpoti v območju OPPN do javnih cest na obodu območja.

(7) Ureditve v zvezi z varstvom pred požarom so določene v grafičnem načrtu št. 4.8 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

33. člen
(ukrepi za varstvo pred poplavami)

(1) Manjši skrajni južni del območja OPPN je glede ogroženosti z visokimi vodami uvrščen v razrede majhne, srednje in preostale poplavne nevarnosti.

(2) V projektu lokalne zbirne ceste s priključki je treba izdelati hidrološko hidravlično študijo in predvideti ustrezne omilitvene ukrepe.

X. POGOJI ZA PRIKLJUČEVANJE OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

34. člen
(pogoji za prometno urejanje)

(1) Vse prometne površine in vozne intervencijske površine morajo biti utrjene.

(2) Utrjene površine za pešce, glavni dostopi do stavb, primarne peš in kolesarske površine, parkirni prostori in druge površine morajo biti urejeni tako, da so zagotovljeni neoviran dostop ter vstop in uporaba stavb za funkcionalno ovirane ljudi. Stavbe morajo biti grajene brez ovir v skladu z zakonodajo s tega področja.

(3) Prometne ureditve so določene v grafičnem načrtu št. 4.5 »Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija – ureditev brez povezovalne ceste« in 4.6 »Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija – ureditev s povezovalno cesto«.

35. člen
(ureditev cest in priključevanje na javne ceste)

(1) Območje OPPN je dostopno po Cesti na Bokalce in Cesti na Vrhovce. Cesta na Bokalce je rekonstruirana in razširjena. Z izvedbo nove lokalne zbirne ceste vzhodno od območja OPPN je načrtovan priključek Ceste na Bokalce na rekonstruirano Cesto na Vrhovce. Rekonstrukcija Ceste na Bokalce v območju parcele PP6 je lahko izvedena kot samostojna faza, časovno neodvisno od gradnje nove lokalne zbirne ceste. Na severni strani novega priključka je prehod za pešce s povezavo do pločnika ob lokalni zbirni cesti. Pri načrtovanju prometne ureditve v območju OPPN je treba upoštevati Idejno zasnovo Povezovalna cesta Brdo - Cesta Dolomitskega odreda, št. 12-1364, ki jo je julija 2010 izdelalo in januarja 2013 dopolnilo podjetje PNZ svetovanje projektiranje, d.o.o.

(2) Dovožne ceste 1, 3 in 4 se priključujejo na Cesto na Bokalce. Dovožni cesti 1 in 2 v prostorski enoti P1 predstavljata območje umirjenega prometa. Dovoz do obstoječe enostanovanjske stavbe v prostorski enoti P4 se priključuje na Cesto na Vrhovce. Na odseku, kje se ceste 1, 3 in 4 priključujejo na Cesto na Bokalce, je vozišče Ceste na Bokalce dvignjeno na nivo pločnika.

(3) Vozišče Ceste na Bokalce mora biti v območju križišč in na prehodih za pešce dvignjeno na nivo pločnika.

(4) V prostorski enoti P1 imata cesti 1 in 2 naslednji profil:

– vozišče: 2 x 2,25 m	4,50 m
– hodnik za pešce	1,60 m
– skupaj	6,10 m

(5) V prostorski enoti P2 ima cesta 3 naslednji profil:

– vozišče: 2 x 3 m	6,00 m
--------------------	--------

(6) V prostorski enoti P3 ima cesta 4 naslednji profil:

– vozišče: 2 x 3 m	6,00 m
--------------------	--------

- hodnik za pešce 1,60 m
- skupaj 7,60 m

(7) V prostorskih enotah P5 in P6 ima Cesta na Bokalce naslednji profil:

- vozišče: 2 x 2,50 m 5,00 m
- hodnik za pešce 1,60 m
- skupaj 6,60 m

(8) V prostorski enoti P6 ima Cesta na Vrhovce naslednji profil:

- vozišče: 2 x 3,00 m 6,00 m
- hodnik za pešce 1,50 m
- skupaj 7,50 m

36. člen (mirujoči promet)

(1) Površine, potrebne za mirujoči promet, so za stavbe v prostorskih enotah P2 in P3 v podzemnih garažah. Enostanovanjske stavbe tipov B in C ter vsaka polovica dvojčka v stavbah tipa A imajo po dve parkirni mesti zagotovljeni v sklopu stavbe. Stavbe tipov D in E imajo po eno parkirno mesto zagotovljeno v sklopu stavbe, eno pa na dovozu v garažo. Dodatna parkirna mesta za obiskovalce so predvidena na parkiriščih na zahodni strani ceste 1 in ceste 2.

(2) Število parkirnih mest (v nadaljnjem besedilu: PM) je treba izračunati glede na BTP objekta ali dela objekta glede na namembnost.

(3) Za potrebe stavb v območju OPPN je treba zagotoviti PM ob upoštevanju naslednjih kriterijev:

Namembnost stavb	Število PM za motorni promet	Število PM za kolesa
11100 Enostanovanjske stavbe 11210 Dvostanovanjske stavbe	2 PM/stanovanje	
11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	0,8 PM/stanovanje, od tega 10 % za obiskovalce	1 PM /2 stanovanji
11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: samo kot rezidenca za potrebe državnikov in diplomatov	1 PM/4 postelje, dodatno 10 % za obiskovalce	1 PM/2 postelji
12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev	1 PM/3 sobe, od tega najmanj 75 % PM za goste	0,5 PM/5 sob
12112 Gostilne, restavracije in točilnice	1 PM/4 sedeže in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta, od tega najmanj 75 % PM za goste	0,5 PM/4 sedeže in 0,5 PM/tekoči meter točilnega pulta
12201 Stavbe javne uprave	1 PM/60,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 30 % PM za obiskovalce	0,5 PM/100 m ² BTP objekta
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic	1 PM/60,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 40 % PM za obiskovalce	1 PM/100 m ² BTP objekta
12203 Druge poslovne stavbe	1 PM/60,00 m ² BTP objekta,	0,5 PM/100 m ² BTP objekta

	od tega 10 % PM za obiskovalce	
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina do 200 m ² BTP)	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12301 Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambnimi izdelki)	1 PM/70,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	0,5 PM/100 m ² BTP objekta
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (do 200 m ² BTP)	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (nad 200 m ² BTP)	1 PM/25,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, ne manj kot 2 PM za obiskovalce na lokal	0,5 PM/100 m ² BTP objekta
12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo	1 PM/5 sedežev (obiskovalcev), od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	0,5 PM/5 sedežev
12620 Muzeji in knjižnice	1 PM/60,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	0,5 PM/60 m ² BTP objekta
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (osnovne šole)	1 PM/učilnico, od tega najmanj 12 PM za kratkotrajno parkiranje staršev	0,5 PM/učenca od vključno 5. razreda navzgor in 0,3 PM/zaposlenega
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (srednje šole)	1,25 PM/učilnico, od tega do 20 % za obiskovalce	1 PM/6 dijakov + 1 PM/6 zaposlenih
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (posebne šole za ovirane v razvoju)	1 PM/7 učencev in dodatno 1 PM/oddelek za kratkotrajno parkiranje staršev	1 PM/2 učilnici
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (visoke šole)	1 PM/30,00 m ² BTP objekta (brez prostorov, ki so namenjeni študiju in vajah študentov), od tega najmanj 20 % PM za obiskovalce	1 PM/5 študentov + 1 PM/5 zaposlenih
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo (zdravstveni dom, ambulante, veterinarske ambulante)	1 PM/20,00 m ² BTP objekta in ne manj kot 3 PM, od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce	0,5 PM/20 m ² BTP objekta
12650 Stavbe za šport (brez gledalcev)	1 PM/70,00 m ² BTP objekta	0,5 PM/70,00 m ² BTP objekta
12650 Stavbe za šport (pretežno namenjene razvedrilu, wellness, fizioterapija, fitnes, kopališče ipd.)	1 PM/25,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	0,5 PM/25,00 m ² BTP objekta
12650 Stavbe za šport (plavalni bazeni in pokrita kopališča, brez gledalcev)	1 PM/3 omarice, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	0,5 PM/3 omarice

(4) Od števila PM za osebna motorna vozila je treba zagotoviti dodatnih 5 % parkirnih mest za druga enosledna vozila.

(5) Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpise za projektiranje objektov brez grajenih ovir.

(6) Vsako parkirišče z več kot 100 parkirnimi mesti za motorni promet mora imeti tudi eno mesto z napravo za napajanje električnih avtomobilov.

37. člen (peš promet)

(1) Hodniki za pešce na cestah 1 in 2 ter na Cesti na Bokalce so široki najmanj 1,60 m.

(2) Pešpoti znotraj območja OPPN so široke najmanj 1,60 m in so povezane s hodniki javnih cest na vzhodni in južni strani območja. Javna pešpot, ki poteka po južni in zahodni strani prostorske enote P1, je široka 3,00 m.

38. člen (kolesarski promet)

V območju OPPN niso predvidene ločene kolesarske steze. Kolesarski promet se odvija po mešanih prometnih površinah.

39. člen (intervencijske poti in površine)

Intervencijske poti in površine je treba urediti skladno z veljavnim standardom. Intervencijske vozne poti zunaj vozišč je treba izvesti na način, ki dopušča ustrezno tlakovanje in ozelenitev. Na intervencijskih poteh, ki ne potekajo po javnih površinah, mora biti omogočen dostop za intervencijska vozila.

40. člen (dostava)

Dovoz za dostavna vozila za potrebe programa v prostorskih enotah P2 in P3 je treba zagotoviti v kletnih etažah stavb.

41. člen (splošni pogoji za komunalno, energetska in telekomunikacijsko urejanje)

(1) Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture so:

- načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno in energetska infrastrukturno omrežje po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih in energetska 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 energetska infrastrukture na svojem zemljišču, upravljavec pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih komunalnih in energetska vodov in naprav;
- gradnja komunalnih in energetska naprav ter objektov mora potekati usklajeno;
- dopustne so delne inčasne ureditve, ki morajo biti izdelane v skladu s programi upravljavcev in izvedene tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega

- oziroma energetskega voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje OPPN;
- obstoječo komunalno in energetskega infrastrukturo je dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi;
 - del energije za potrebe stanovanjskih stavb je treba zagotoviti z uporabo obnovljivih virov za energetske oskrbo objektov (geotermalna, sončna energija ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.
- (2) Komunalna ureditev je določena v grafičnem načrtu št. 4.7 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

42. člen (vodovod)

- (1) Po Cesti na Bokalce poteka sekundarni vodovod NL DN 100, ki bo severno od območja navezan na primarni vodovod. Sekundarni vodovod poteka do gradu Bokalce.
- (2) Za oskrbo objektov v območju OPPN je treba na novo zgraditi javno vodovodno omrežje. Načrtovani so:
- ukinitve dela vodovoda NL DN 100, ki poteka od Ceste na Bokalce do gradu Bokalce,
 - prestavitve priključkov za obstoječe objekte na južni strani, ki potekajo preko območja gradu Bokalce,
 - gradnja sekundarnih vodovodov V1 NL DN 100 in V2 NL DN 100 v cestah 1 in 2 s hidropostajo,
 - gradnja sekundarnega vodovoda V3 NL DN 100 v javni pešpoti,
 - gradnja sekundarnega vodovoda V4 NL DN 100 ob jugozahodni strani kleti v prostorski enoti P3.
- (3) Voda za gašenje je v primeru požara zagotovljena iz obstoječega in predvidenega javnega vodovodnega omrežja.
- (4) Pri projektiranju je treba upoštevati:
- vse predpise in pravilnike ter odlok Mestne občine Ljubljana, ki urejajo oskrbo s pitno vodo,
 - interni dokument JP Vodovod - Kanalizacija, d.o.o.: TIDDOI – projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega vodovodnega sistema,
 - projektno nalogo št. 2645V, »Gradnja vodovoda in kanalizacije na območju Bokalc (EUP RD-368, RD-438)«, ki jo je septembra 2013 izdelalo podjetje JP Vodovod - Kanalizacija, d.o.o.,
 - projekt št. 2402V, »Rekonstrukcija prečrpalne postaje Brdo in zamenjava dela vodovoda zaradi povečanja porabe vode na območju Brda«, ki jo je oktobra 2007 izdelalo podjetje JP Vodovod - Kanalizacija, d.o.o.
- (5) Pred začetkom realizacije OPPN je treba obvezno izvesti rekonstrukcijo vodovoda v Cesti na Bokalce in prečrpalnice Brdo.
- (6) Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba zaprositi upravljavca javnega vodovoda za soglasje za priključitev objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

43. člen (kanalizacija)

- (1) Na obravnavanem območju je zasnovan ločen sistem kanalizacijskega omrežja. Po Cesti na Bokalce poteka sekundarno kanalizacijsko omrežje B DN 250 za komunalno odpadno vodo, ki je jugovzhodno od območja navezano na primarno kanalizacijsko omrežje B DN 250 na Cesti na Vrhovce.
- (2) Za priključitev objektov v območju OPPN je treba na novo zgraditi kanalizacijsko omrežje znotraj prostorskih enot P1, P2 in P3 in kanalizacijo za padavinske odpadne vode po Cesti na Bokalce do odprtega jarka, ki poteka vzhodno od območja OPPN. Kanalizacijsko omrežje bo v območju OPPN

zgrajeno v ločenem sistemu.

(3) Za odvajanje komunalne odpadne vode so načrtovani:

- kanalizacija za komunalno odpadno vodo O1 GRP DN 250 v cesti 1,
- kanalizacija za komunalno odpadno vodo O2 GRP DN 250 v cesti 2,
- kanalizacija za komunalno odpadno vodo O3 GRP DN 250 v cesti 3.

(4) Stavbe so priključene na javno kanalizacijsko omrežje za komunalne odpadne vode preko internih in skupinskih priključkov. Neposredno priključevanje je mogoče samo za odtoke iz pritličij in nadstropij. Odtok iz kleti je mogoč le preko črpališč.

(5) Za odvajanje padavinske odpadne vode so načrtovani:

- kanalizacija za padavinsko odpadno vodo P1 B DN 300 in B DN 500 v cesti 1,
- kanalizacija za padavinsko odpadno vodo P2 B DN 400 in DN 500 v cesti 2,
- kanalizacija za padavinsko odpadno vodo P3 B DN 500 v cesti 3 in
- kanalizacija za padavinsko odpadno vodo P1 B DN 500 v Cesti na Bokalce.

(6) Pri projektiranju je treba upoštevati:

- vse predpise in pravilnike,
- interni dokument JP Vodovod - Kanalizacija, d.o.o.: TIDDOL – projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega kanalizacijskega sistema,
- projektno nalogo št. 3312K, »Gradnja vodovoda in kanalizacije na območju Bokalc (EUP RD-368, RD-438)«, ki jo je septembra 2013 izdelalo podjetje JP Vodovod - Kanalizacija, d.o.o.,
- projektno nalogo št. 2522K, »Vodovod in kanalizacija po ulici Grič–Bokalci« ki jo je novembra 1996 izdelalo podjetje JP Vodovod - Kanalizacija, d.o.o.,
- projekt št. 40-157-00/98-B, »Povezovalna cesta od Ceste Dolomitskega odreda do priključka Brdo – prestavitev kanala«, ki jo je marca 1999 izdelalo podjetje Hidroinženiring, d.o.o.,
- Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12),
- Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05),
- pri načrtovanju izrabe prostora je treba upoštevati ustrezne odmike od javnih kanalov oziroma zagotoviti predpisane varovalne pasove oziroma odmike od ostalih objektov in komunalnih naprav.

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

44. člen (plinovod)

(1) Stavbe na območju OPPN morajo biti za potrebe ogrevanja in priprave sanitarne tople vode, razen v primeru uporabe obnovljivih virov energije, priključene na distribucijsko omrežje zemeljskega plina. Kadar stavbe zadovoljujejo potrebe po ogrevanju in pripravi sanitarne tople vode samo delno z obnovljivimi viri energije, za preostali del potreb še vedno velja obveznost priključitve na distribucijsko omrežje zemeljskega plina – nizkotlačno distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 50–100 mbar.

(2) Glavni distribucijski plinovod N 18360 z dimenzijo DN 200, preko katerega so oskrbovane stavbe na območju OPPN, poteka v cestišču Ceste na Bokalce do gradu Bokalce. Pri gradu Bokalce se znotraj OPPN nahaja delno zgrajen priključni plinovod dimenzije DN 100.

(3) Za priključitev predvidenih in obstoječih stavb na plinovodno omrežje so načrtovani priključni plinovodi in glavno plinovodno omrežje po območju OPPN z navezavo na obstoječi glavni distribucijski plinovod DN 200. Priključni plinovodi je zaključen z glavno plinsko zaporno pipo v omarici, nameščeni v fasadi ali na njej.

(4) Pri načrtovanju plinovodnega omrežja na območju OPPN in oskrbe z zemeljskim plinom je treba upoštevati Idejno zasnovo plinovodnega omrežja št. R-126-P/10-2013, ki jo je v oktobru 2013 izdelala Energetika Ljubljana, d.o.o.

(5) Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografska območja Mestne občine Ljubljana, Občine Brezovica, Občine Dobrova – Polhov Gradec, Občine Dol pri Ljubljani, Občine Ig, Občine Medvode, Občine Škofljica in Občine Log - Dragomer (Uradni list RS, št. 68/11), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 barov (Uradni list RS, št. 26/02 in 54/02) in Tehničnimi zahtevami za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav Energetike Ljubljana, d.o.o.

45. člen **(elektroenergetsko omrežje)**

(1) Preko vzhodnega dela OPPN poteka 20 kV daljnovod DV 35kV RTP Kleče – RP Kozarje. Širina varovalnega pasu znaša 10,0 m, merjeno na obe strani od osi daljnovoda. Po območju poteka tudi razvod niskonapetostnih zemeljskih in nadzemnih vodov, namenjenih napajanju obstoječih objektov območja, ki so napajani iz TP 20/0,4 kV Kozarje žaga.

(2) Za oskrbo objektov v območju OPPN je načrtovana nova TP Bokalce - grad. Za vključitev nove TP v elektroenergetsko omrežje je treba v obstoječo elektrokabelsko kanalizacijo, ki poteka po Cesti na Bokalce, uvleči kabel do obstoječega droga sredjenapetostnega omrežja na zemljišču s parcelno številko 303/10 katastrska občina (1982) Šujica.

(3) Niskonapetostni razvod iz TP Bokalce - grad do merilnih mest novih stavb poteka po kabelski kanalizaciji. Nova kabelska kanalizacija za niskonapetostni razvod poteka po cestah 1, 2 in 3 in preko pešpoti, ki poteka preko parcel PS3, PS6 in PS8.

(4) Obstoječe niskonapetostno omrežje je odstranjeno. Priključek za obstoječo stavbo O1 je zaradi načrtovanih posegov v prostorski enoti P3 prestavljen.

(5) Pri načrtovanju elektroenergetskega omrežja na območju OPPN je treba upoštevati idejno rešitev OPPN Bokalce – elektroenergetsko omrežje št. ELR3-21/13T, ki jo je v novembru 2013 izdelalo podjetje Elektro Ljubljana, d.d.

(6) Potek trase obstoječega daljnovoda z varovalnim pasom je prikazan v grafičnem načrtu 4.7 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

46. člen **(telekomunikacijsko in kabelsko omrežje)**

(1) Na širšem območju sta zgrajeni dve omrežji. Ti obstoječi omrežji je treba zaščititi, prestaviti ali dograditi.

(2) Na območju OPPN je obstoječe kabelsko omrežje Telekom v kanalizaciji, ki omogoča dograditev omrežja za zagotovitev potrebnih kabelskih zmogljivosti za izvedbo priključkov novo predvidenih stavb na omrežje. Telemach v območju obdelave nima obstoječega kabelskega omrežja.

(3) Obstoječe zemeljsko kabelsko omrežje Telekoma, ki poteka preko območja OPPN, bo deloma prestavljeno, deloma ukinjeno. V času gradnje ga je treba ustrezno zaščititi.

(4) V območju OPPN je po Cesti na Bokalce, po cestah 1 in 2 ter na vzhodni in južni strani gradu, načrtovana nova TK kabelska kanalizacija, ki bo omogočila priključitev stavb v območju OPPN na

omrežji dveh različnih operaterjev.

(5) V kabelsko kanalizacijo je treba od priključnih mest do objekta uvleči naročniške kable po konfiguraciji in vrsti kablov, kot ju določijo izbrani operaterji.

(6) Pri pripravi projektov za gradbeno dovoljenje je treba v vseh stavbah predvideti optične notranje inštalacije.

(7) Pri načrtovanju telekomunikacijskega omrežja na območju OPPN je treba upoštevati Idejno zasnovano telekomunikacijskega kabelskega omrežja št. 15063012, ki jo je v septembru 2013 izdelalo podjetje Dekatel, d.o.o.

47. člen **(javna razsvetljava)**

(1) Na območju OPPN ni obstoječe javne razsvetljave.

(2) Vse javne površine v območju OPPN je treba ustrezno osvetliti. Na celotnem območju je treba izdelati ustrezno kabelsko kanalizacijo. Nova javna razsvetljava je načrtovana v Cesti na Bokalce in javni pešpoti.

(3) Za izvedbo javne razsvetljave je treba uporabiti tipske elemente, uporabljane na območju Mestne občine Ljubljana. Svetlobna telesa morajo biti skladna z usmeritvami glede energijske učinkovitosti in varstva pred vsiljeno svetlobo. Svetilke javne razsvetljave na javni pešpoti so lahko visoke največ 3,00 m, svetloba mora biti usmerjena tako, da ne sveti neposredno v stanovanja.

(4) Interna osvetlitev zunanjih površin ob stavbah in skupnih površin v območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča.

(5) Pri načrtovanju omrežja javne razsvetljave na območju OPPN je treba upoštevati Idejno zasnovano javne razsvetljave št. 10-30-2370/2440, ki jo je v oktobru 2013 izdelalo podjetje JRS družba za razsvetlavo, signalizacijo, inženiring in proizvodnjo električne energije d.d.

48. člen **(učinkovita raba energije v stavbah)**

Pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati pravilnik, ki ureja o učinkovito rabo energije v stavbah.

XI. PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

49. člen **(program opremljanja stavbnih zemljišč)**

Program opremljanja stavbnih zemljišč 80 Grad Bokalce (v nadaljnjem besedilu: Program opremljanja) je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., Ljubljana, pod številko projekta PO 12-027 v decembru 2013.

50. člen **(območje Programa opremljanja)**

(1) Program opremljanja velja za naslednje prostorske enote znotraj območja OPPN: P1, P2, P3, P5 in P7.

(2) Na območju prostorske enote P4 se uporabljajo določila Odloka o programu opremljanja stavbnih

zemljišč za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 27/11 - v nadaljnjem besedilu: PO MOL).

(3) Prostorska enota P6 je opredeljena v projektu nove povezovalne ceste od Ceste na Bokalce do Ceste Dolomitskega odreda, ki se opremlja na osnovi Načrta razvojnih programov MOL (v nadaljevanju: NRP), št. 391: Nova povezovalna cesta od Ceste na Bokalce do Ceste Dolomitskega odreda, zato stroški izgradnje niso upoštevani v programu opremljanja.

51. člen **(komunalna oprema)**

(1) Program opremljanja obravnava naslednjo komunalno opremo:

- primarne in sekundarne ceste s pripadajočimi objekti,
- primarno in sekundarno vodovodno omrežje,
- primarno in sekundarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo (v nadaljnjem besedilu: kanalizacijsko omrežje),
- primarno in sekundarno plinovodno omrežje,
- objekte za ravnanje z odpadki,
- primarne in sekundarne druge javne površine.

(2) Primarne in sekundarne ceste in pripadajoči objekti po tem odloku so:

- javne ceste s pripadajočimi objekti,
- javna razsvetljava in semaforizacija,
- kanalizacijsko omrežje za padavinske vode.

(3) Izven območja OPPN je pogoj za gradnjo stavb znotraj območja OPPN rekonstrukcija javnega vodovoda v Cesti na Bokalce in prečrpalne postaje Brdo. Sredstva za financiranje in izvedbo rekonstrukcije javnega vodovoda v Cesti na Bokalce in prečrpalne postaje Brdo so zagotovljena na osnovi NRP MOL, št. 029 »Obnova obstoječega vodovoda po Cesti na Brdo« (odsek 1 in 2), planske postavke, št. E31205 investitorja JP Vodovod-Kanalizacija, d.o.o. (odsek 5 in 6) in na osnovi NRP MOL, št. 396 »Obnove kanalizacijske infrastrukture na območju MOL« (odsek 3 in 4).

52. člen **(obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme)**

(1) Stavbe na območju OPPN so v naslednjih obračunskih območjih predvidene komunalne opreme:

- sekundarne ceste s pripadajočimi objekti z oznako CEP (sekundarne),
- sekundarno vodovodno omrežje z oznako VOP (sekundarno-centralni),
- sekundarno kanalizacijsko omrežje z oznako KAP (sekundarno-centralni),
- sekundarno plinovodno omrežje z oznako PLP (sekundarno).

(2) Obračunska območja predvidene komunalne opreme so opredeljena in prikazana v Programu opremljanja.

(3) Stavbe na območju OPPN so v naslednjih obračunskih območjih obstoječe komunalne opreme:

- primarne ceste s pripadajočimi objekti z oznako CE (primarne),
- sekundarne ceste s pripadajočimi objekti z oznako CE (sekundarne),
- primarno vodovodno omrežje z oznako VO (primarno-centralni),
- sekundarno vodovodno omrežje z oznako VO (sekundarno-centralni),
- primarno kanalizacijsko omrežje z oznako KA (primarno-centralni),
- sekundarno kanalizacijsko omrežje z oznako KA (sekundarno-centralni),
- primarno plinovodno omrežje z oznako PL (primarno),
- sekundarno plinovodno omrežje z oznako PL (sekundarno),
- objekti za ravnanje z odpadki z oznako OD,
- primarne druge javne površine z oznako JP (primarne),

- sekundarne druge javne površine z oznako JP (sekundarne).

(4) Obračunska območja obstoječe komunalne opreme so opredeljena in prikazana v PO MOL.

53. člen
(skupni in obračunski stroški komunalne opreme)

(1) Skupni in obračunski stroški predvidene komunalne opreme na dan 30. 11. 2013 po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje predvidene komunalne opreme</i>	<i>Skupni stroški (EUR)</i>	<i>Obračunski stroški (EUR)</i>
Ceste s pripadajočimi objekti	CEP (sekundarne)	1.271.958,64	1.271.958,64
Vodovodno omrežje	VOP (sekundarno-centralni)	306.787,32	306.787,32
Kanalizacijsko omrežje	KAP (sekundarno-centralni)	247.274,05	247.274,05
Plinovodno omrežje	PLP (sekundarno)	180.844,99	180.844,99
Skupaj		2.006.865,00	2.006.865,00

(2) Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so opredeljeni v PO MOL.

(3) Skupni in obračunski stroški za ceste s pripadajočimi objekti, plinovodno omrežje in druge javne površine vključujejo DDV. Skupni in obračunski stroški za vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje in objekte za ravnanje z odpadki ne vključujejo DDV.

54. člen
(preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na enoto mere)

(1) Obračunski stroški predvidene komunalne opreme, preračunani na m² parcele (v nadaljnjem besedilu: Cp) in na m² neto tlorisne površine stavbe (v nadaljnjem besedilu: Ct), po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje predvidene komunalne opreme</i>	<i>Cp (EUR/m²)</i>	<i>Ct (EUR/m²)</i>
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	CEP (sekundarne)	17,96	61,54
Sekundarno vodovodno omrežje	VOP (sekundarno-centralni)	4,33	14,84
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KAP (sekundarno-centralni)	3,49	14,67
Sekundarno plinovodno omrežje	PLP (sekundarno)	2,55	10,73
Skupaj		28,34	101,79

(2) Za preračun obračunskih stroškov predvidene komunalne opreme na enoto mere se upoštevajo površine parcel in neto tlorisne površine iz prvega odstavka 55. člena tega odloka.

(3) Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme, preračunani na m² parcele (v nadaljnjem besedilu: Cp) in na m² neto tlorisne površine stavbe (v nadaljnjem besedilu: Ct), po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih, so opredeljeni v PO MOL.

(4) Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere iz prejšnjega odstavka so

indeksirani na dan 30. 11. 2013 ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«, in je 1,049220. Indeksirani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere se za posamezno komunalno opremo zmanjšajo za obračunske stroške iste vrste predvidene komunalne opreme na enoto mere. Če je razlika negativna, se komunalni prispevek za posamezno obstoječo komunalno opremo ne plača.

(5) Indeksirani in zmanjšani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere, ki se upoštevajo pri izračunu komunalnega prispevka, so:

<i>Obstoječa komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje obstoječe komunalne opreme</i>	<i>C_p (EUR/ m²)</i>	<i>C_t (EUR/ m²)</i>
Primarne ceste s pripadajočimi objekti	CE (primarne)	16,02	17,35
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	CE (sekundarne)	1,39	0,00
Primarno vodovodno omrežje	VO (primarno-centralni)	2,58	2,76
Sekundarno vodovodno omrežje	VO (sekundarno-centralni)	0,00	0,00
Primarno kanalizacijsko omrežje	KA (primarno-centralni)	5,48	5,70
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA (sekundarno-centralni)	4,06	0,00
Primarno plinovodno omrežje	PL (primarno)	3,16	3,26
Sekundarno plinovodno omrežje	PL (sekundarno)	1,55	0,00
Objekti za ravnanje z odpadki	OD	0,47	0,51
Primarne druge javne površine	JP (primarne)	3,00	3,24
Sekundarne druge javne površine	JP (sekundarne)	1,69	2,09
Skupaj		39,40	34,92

55. člen (merila za odmero komunalnega prispevka)

(1) Površine parcel in neto tlorisne površine, upoštevane v Programu opremljanja, so:

<i>Oznaka prostorske enote in faze</i>	<i>Etapa</i>	<i>Objekt</i>	<i>Površina parcele (m²)</i>	<i>NTP stavbe brez delov kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m²)</i>	<i>NTP delov stavbe, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m²)</i>
P1 Faza 1		A1-A10 B1-B7 C1-C3 D1-D10 E1-E6	36.884	9.296,00	0,00
	SKUPAJ FAZA 1:		36.884	9.296,00	0,00
P2 Faza 2	Etapa 2A	F2, F3, F4	14.050	2.407,00	1.784,50
	Etapa 2B	F1	0	996,00	0,00
	Etapa 2C	F5	0	1.411,00	0,00
	SKUPAJ FAZA 2:		14.050	4.814,00	1.784,50

P3 Faza 3	Etapa 3A	G1/1, G1/2, G1/3	9.779	997,35	0,00
	Etapa 3B	G2, podzemna garaža	2.855	83,00	1.909,00
	Etapa 3C	poslovno v kleti	7.257	1.660,00	124,50
	SKUPAJ FAZA 3:		19.891	2.740,35	2.033,50
SKUPAJ:			70.825	16.850,35	3.818,00

(2) Razmerje med deležem parcele (Dp) in deležem neto tlorisne površine (Dt) na vseh obračunskih območjih in za vse vrste komunalne opreme je 0,3:0,7.

(3) Faktor dejavnosti je 0,7 za:

- enostanovanjske stavbe (CC-SI 11100), dvostanovanjske stavbe (CC-SI 11210), industrijske stavbe (CC-SI 12510) in nestanovanjske kmetijske stavbe (CC-SI 1271),
- stavbe, katerih investitor je Mestna občina Ljubljana,
- dele stavb v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

(4) Ostale stavbe, ki niso navedene v tretjem odstavku tega člena, imajo faktor dejavnosti odvisen od faktorja izrabe (v nadaljnjem besedilu: FI) in:

- je 1,0 za vse stavbe, ki imajo FI manjši od 1,00,
- je 1,3 za vse stavbe, ki imajo FI enak ali večji od 2,00,
- se za vse stavbe, ki imajo FI enak ali večji od 1,00 in manjši od 2,00, izračuna po formuli:
 $K_{\text{dejavnost}} = (0,2 * FI) + 0,9$.

(5) FI je razmerje med bruto tlorisno površino stavbe in celotno površino parcele, namenjene gradnji. V izračunu FI se ne upoštevajo bruto tlorisne površine kleti, ki so namenjene servisnim prostorom stavbe (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije). FI se vedno izračuna na dve decimalni mesti natančno.

56. člen **(izračun komunalnega prispevka)**

(1) Komunalni prispevek se izračuna kot vsota komunalnih prispevkov za vsako posamezno komunalno opremo, na katero lahko zavezanec priključi svojo stavbo ali mu je omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme.

(2) Komunalni prispevek za vsako posamezno komunalno opremo se izračuna kot vsota komunalnih prispevkov po posameznih obračunskih območjih te vrste komunalne opreme, v katerih se nahaja stavba.

(3) Pri izračunu komunalnega prispevka se za površino parcele upošteva površine parcel iz prvega odstavka 55. člena tega odloka.

(4) Pri izračunu komunalnega prispevka se za neto tlorisno površino upošteva dejansko neto tlorisno površino stavbe iz projektne dokumentacije. Če je dejanska neto tlorisna površina stavbe manjša od neto tlorisne površine iz prvega odstavka 55. člena tega odloka, se pri izračunu komunalnega prispevka za predvideno komunalno opremo upošteva neto tlorisno površino iz prvega odstavka 55. člena tega odloka.

57. člen **(odmera komunalnega prispevka)**

(1) Za dele stavb v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (garaže, kolesarnice in

prostori za inštalacije), se komunalni prispevek odmeri samo za ceste in pripadajoče objekte ter vodovodno omrežje.

(2) Komunalni prispevek se ne odmeri za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z veljavnim predpisom o vrstah objektov glede na zahtevnost.

(3) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko pri odmeri komunalnega prispevka uveljavlja:

- v preteklosti plačani komunalni prispevek za objekte, ki se odstranijo in se nahajajo znotraj parcele, na kateri se gradi stavba, za katero se odmerja komunalni prispevek,
- v preteklosti plačane stroške za opremljanje parcele, na kateri se nahaja stavba, za katero se odmerja komunalni prispevek, na podlagi dokazil o plačilih.

(4) O upoštevanju predloženih dokazil o plačilih iz prejšnjega odstavka odloči organ Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojen za odmero komunalnega prispevka.

(5) Obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo (Cpij) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto florisne površine stavbe z določeno komunalno opremo na določenem obračunskem območju (Ctij) se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

(6) Izhodiščni datum za indeksiranje je datum uveljavitve tega odloka.

58. člen **(oprostitve plačila komunalnega prispevka)**

Plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se oprosti za gradnjo neprofitnih stanovanj, gradnjo stavb za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo (CC-SI 12630) in gradnjo stavb za zdravstvo (CC-SI 12640), če je 100% lastnik in investitor teh stavb Mestna občina Ljubljana ali Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana. Če je Mestna občina Ljubljana ali Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana lastnik in investitor samo dela stavbe, se lahko oprostitev upošteva le za ta del stavbe.

59. člen **(pogodba o opremljanju)**

(1) Gradnjo predvidene komunalne opreme, ki je upoštevana v Programu opremljanja, lahko Mestna občina Ljubljana s pogodbo o opremljanju odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka.

(2) S pogodbo o opremljanju se zavezanec za plačilo komunalnega prispevka in Mestna občina Ljubljana dogovorita, da zavezanec za plačilo komunalnega prispevka sam zgradi del ali celotno komunalno opremo za opremljanje parcele, na kateri namerava graditi stavbo. V tem primeru se v pogodbi o opremljanju natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh strank.

XII. DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev

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

Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev so:

1. Zazidalna zasnova:

– v prostorski enoti P1 je na parcelah PA1 in PA2, PA3 in PA4, PA5 in PA6, PA7 in PA8 ter PA9

- in PA10 namesto para stanovanjskega dvojčka dopustno postaviti prostostoječo eno- ali dvostanovanjsko stavbo v enakih gabaritih,
- na parcelah, namenjenih gradnji stavb tipa B, so dopustne tudi stavbe tipa D,
 - na parcelah, namenjenih gradnji stavb tipa C, so dopustne tudi stavbe tipa E.
2. Parcelacija:
- pri mejah parcel, namenjenih gradnji cest in javne pešpoti, so dopustna odstopanja do 1,0 m zaradi prilagoditve dejansko izvedenemu profilu ceste, kar posledično vpliva tudi na površine teh in sosednjih parcel,
 - zemljišče, ki ga zajemajo parcele PE1, PE2, PE3 in PE4, je lahko razdeljeno na parcele PE1/1, PE1/2 in PE1/3, namenjene gradnji stavb tipa E ali tipa C,
 - zemljišče, ki ga zajemajo parcele PD2, PD3, PD4 in PD5, je lahko razdeljeno na parcele PD2/1, PD2/2 in PD2/3, namenjene gradnji stavb tipa D ali tipa B,
 - stavbe na parcelah PE1/1, PE1/2, PE1/3, PD2/1, PD2/2 in PD2/3 morajo biti naslonjene na gradbeno linijo, ki je določena v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«.
3. Tlorisni gabariti stavb:
- dopustna odstopanja pri tlorisnih dimenzijah stavb nad terenom so:
 - a) pri dimenzijah posameznih delov stavb v prostorski enoti P1 do $\pm 0,50$ m, celotna dolžina stavbe lahko odstopa samo navzdol do $-1,00$ m,
 - b) pri dolžini stavb F1, F3 in F5 do $-1,00$ m,
 - c) pri širini stavb F1, F3 in F5 do $\pm 1,00$ m,
 - d) pri stavbah F2 in F4 navzdol do $-1,00$ m,
 - e) pri dolžini stavbe G1/2 do $\pm 0,50$ m, pri širini stavbe G1/2 (brez transparentnega dela) do $-1,00$ m. Širina transparentnega dela lahko odstopa neomejeno navzdol, stavba G1/2 je lahko izvedena tudi brez njega,
 - f) pri stavbi G1/3 do $\pm 0,50$ m,
 - g) pri stavbi G2 do $\pm 1,00$ m,
 - na južni strani pritličnih delov stavb v prostorski enoti P1 lahko v območju zunanjih teras preko tlorisnih gabaritov segajo konzolno oblikovane pergole, široke do 3,00 m,
 - pri stavbah tipov B in D v prostorski enoti P1 lahko na severni strani stavb preko tlorisnih gabaritov segajo konzolni nadstreški nad vhodi in uvozi v garaže,
 - tlorisne dimenzije stavbe G1/1 lahko odstopajo do $\pm 0,50$ m zaradi prilagajanja dejanskemu stanju na terenu.
4. Višinski gabariti in etažnost stavb:
- dopustna je podkletitev vseh stavb v prostorski enoti P1 z največ eno kletno etažo,
 - pri stavbah v prostorski enoti P1 lahko višina h odstopa do $\pm 0,50$ m,
 - pri stavbah E5 in E6 je lahko nadstropna etaža izvedena tudi nad vzhodnim delom pritličja,
 - pri stavbah E1, E2, E3 in E4 ter pri stavbah C1, C2 in C3 je lahko nadstropna etaža izvedena tudi nad zahodnim delom pritličja,
 - če so v nizu 1 v prostorski enoti P1 namesto stanovanjskih dvojčkov grajene enostanovanjske stavbe, je dopustna izvedba nadstropne etaže nad celotnim pritličjem,
 - pri stavbah F1, F3, F5, G1/1, G1/2 in G1/3 število etaž nad terenom lahko odstopa znotraj dopustne višine stavb,
 - pri stavbah F1, F2, F3 in F4 lahko višina h odstopa do $\pm 0,50$ m,
 - pri stavbi F5 lahko višina odstopa navzgor do $+0,50$ m in navzdol do $-4,00$ m,
 - pri stavbi G1/2 lahko višina odstopa navzdol do $-3,00$ m; odstopanje navzgor je dopustno do $+0,50$ m zaradi prilagoditve dejanski koti kapi stavbe G1/1,
 - pri stavbi G2 lahko višina odstopa do $\pm 1,00$ m.
5. Višinska regulacija terena in višinska kota pritličja:
- odstopanja višinskih kot pritličij so lahko do $\pm 0,50$ m,
 - višinske kote internih cest lahko odstopajo do $\pm 0,50$ m,

- višinske kote javnih cest lahko odstopajo do $\pm 1,00$ m.
6. Zmogljivost območja:
- število oskrbovanih stanovanj v prostorski enoti P2 lahko odstopa do +10 % in neomejeno navzdol,
 - BTP lahko odstopajo v okviru dopustnih gabaritov stavb.
7. Prometne, komunalne in energetske ureditve:
- Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja načrta, ki pa ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi ter morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posameznega voda.
 - V fazi 3 je do začetka gradnje etape 3B dopustna ureditev zbirnega in prevzemnega mesta za odpadke na terenu pri vstopu v območje. Zbirno-prevzemno mesto za odpadke mora biti na vizualno neizpostavljeni lokaciji in prikrito z zelenjem.
 - Dodatno transformatorsko postajo za potrebe območja OPPN je dopustno zgraditi v kleti stavb v prostorski enoti P3 pod pogojem, da je pridobljeno soglasje distributerja električne energije.
8. Zaščita pred hrupom:
- Rešitve v zvezi s pasivno zaščito pred hrupom lahko odstopajo, če je njihova ustreznost dokazana z elaboratom pasivne zaščite stavb.

XIII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

61. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Za zagotavljanje prometne varnosti med gradnjo objektov ter zagotavljanje kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- promet med gradnjo je treba organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;
- zagotoviti je treba nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav; infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani;
- zagotoviti je treba sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, pripadajočih ureditev in naprav;
- v času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z nadzorom stanja sosednjih objektov in terena. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje obstoječih objektov in namestiti naprave za merjenje posedkov. Investitor gradnje posamezne stavbe je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če so le-te nastale zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnjo poškodb je treba ugotoviti s strokovno ekspertizo. V fazi PGD za vsako posamezno etapo strokovnjak s področja gradbenih konstrukcij določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev;
- investitor mora zagotoviti naročilo za prevzem gradbenih odpadkov pred začetkom izvajanja gradbenih del.

62. člen

(posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev)

Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev so na celotnem območju dopustni naslednji posegi:

- odstranitev naprav in objektov,

- vzdrževalna dela na objektih prometne, komunalne, energetske, telekomunikacijske in vodne infrastrukture,
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN,
- spremembe namembnosti v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, če je na parceli, namenjeni gradnji, zagotovljeno zadostno število parkirnih mest in zelenih površin,
- vzdrževalna dela v stavbah,
- vzdrževalna dela na ovoju stavb, če so ohranjene oblikovne lastnosti fasad stavb znotraj prostorske enote,
- vzdrževalna dela na inštalacijah in napravah v objektu in na njem,
- dela v zvezi z zunanjo ureditvijo, če je ohranjena krajinska zasnova zunanje ureditve,
- rekonstrukcije, s katerimi nista spremenjena zunanji gabarit in konstrukcijska zasnova stavb, ter
- obnove fasadnega plašča stavb, če so pri oblikovanju fasad ohranjene oblikovne lastnosti fasad stavb znotraj prostorske enote.

XIV. KONČNI DOLOČBI

63. člen (vpogled v OPPN)

OPPN je stalno na vpogled pri:

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

64. člen (uveljavitev)

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

Številka: 3505-25/2011-
Ljubljana,

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV
dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
80 Grad Bokalce

1. Pravni temelj za sprejem akta

Pravni temelji za sprejem akta so:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr. ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 35/2013 Sklep US: U-I-43/13-8), ki določa:
 - v 61. členu: da občinski svet sprejme občinski podrobni prostorski načrt z odlokom;
 - v 74. členu: da se program opremljanja pripravi na podlagi občinskega podrobnega prostorskega načrta in da se program opremljanja lahko sprejme kot sestavni del odloka, s katerim se sprejme prostorski akt občine;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN in 72/13 - DPN) - v nadaljevanju OPN MOL SD;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obvezna razlaga, 9/13, 23/13 - popr. in 72/13 - DPN)- v nadaljevanju OPN MOL ID;
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo in 15/12), ki določa:
 - v 27. členu: da prostorske izvedbene akte sprejema Mestni svet;
 - v 87. členu: da Mestni svet sprejema prostorske akte in programe opremljanja zemljišč po dvostopenjskem postopku;
- Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta 80 Grad Bokalce (Uradni list RS, št. 28/13).

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

Območje OPPN, kjer je predvidena pozidava, se nahaja med Cesto na Bokalce na vzhodni strani, Cesto na Vrhovce na južni strani in gozdnimi površinami na zahodni in severni strani.

V obravnavnem območju je na jugovzhodnem delu na izpostavljeni legi grajski kompleks, ki je v slabem stanju, južni del območja je pozidan s posameznimi stanovanjskimi in pomožnimi stavbami, preostali del pa je v kmetijski rabi (travniki).

Obravnavano območje obsega dve enoti urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) RD-438, RD-368. Skladno z OPN MOL ID je za območje predvideno urejanje z občinskim podrobnim prostorskim načrtom – OPPN 80 Grad Bokalce. Površina območja je 89.180 m².

EUP RD-438 je namenjena pretežno eno in dvostanovanjskim površinam (Ssce), EUP RD-368 je namenjena osrednjim območjem centralnih dejavnosti (CU).

Pobudo za izdelavo OPPN je podal Givo Real d.o.o.

Lastnik površin v obravnavanem območju je Givo Real d.o.o. in Bokalce d.o.o. Investitor želi na obravnavanem območju prenoviti grajski kompleks Bokalce, zgraditi naselje stanovanjskih stavb in oskrbovana stanovanja. Za pridobitev najprimernejše urbanistične zasnove so bile izdelane tri variantne rešitve, s katerimi smo želeli pridobiti optimalno zasnovo za OPPN. Obravnavano območje leži na izpostavljeni legi z dominantno gradu, zato so bila podana izhodišča, da se novogradnje v vedutah zlijejo v zelene površine in ne konkurirajo gradu.

Strokovna podlaga za izdelavo OPPN je sinteza vseh treh variantnih rešitev.

Cilj izdelave OPPN je zasnova, ki bo najbolj optimalno izrabila lokacijo, naklon in orientiranost terena. Zasnova prostor ureja v smislu prepleta zelenih in grajenih površin. Upoštewane so tudi ureditve na robovih oziroma v bližnji okolici območja in povezave med vsemi tremi programsko različnimi območji.

3. Poglavitne rešitve

Izhodišča in programska zasnova

V severni del območja bodo umeščeni nizi enostanovanjskih hiš in dvojčkov. Jugozahodni del območja OPPN je predviden za gradnjo kompleksa oskrbovanih stanovanj s pripadajočimi programi. Jugovzhodni del območja OPPN je namenjen revitalizaciji gradu Bokalce s širokim naborom dopustnih dejavnosti.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve

Območje je razdeljeno na sedem prostorskih enot:

- P1 - površine, namenjene gradnji enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb
- P2 - površine, namenjene gradnji oskrbovanih stanovanj
- P3 - površine, namenjene gradnji in revitalizaciji grajskega kompleksa
- P4 – površine obstoječe stanovanjske stavbe
- P5 - površine, namenjene gradnji javnih prometnih površin
- P6 - površine, namenjene gradnji javnih prometnih površin
- P7 – površine, namenjene gozdnim površinam

V prostorski enoti P1 je načrtovanih 26 prostostoječih enostanovanjskih stavb in 5 parov stanovanjskih dvojčkov. Dopustnih je 5 tipov stavb: stanovanjski dvojčki A in enostanovanjske stavbe B, C, D in E. Stavbe so postavljene v štiri nize vzporedno s plastnicami terena. Po dva niza se navezujeta na interni dovozni cesti 1 in 2. V pritličjih stavb, ki so delno vkopana, so prostori orientirani na jug. Pravokotno na pritličje je v nivoju nadstropja postavljen kubus, ki konzolno previseva, pod njim je pokrit zunanji prostor v nivoju pritličja. Med nizoma 3 in 4 je skupna površina, namenjena izvedbi pešpoti in zelenic, ki pripada vsem stavbam v prostorski enoti PE1. Nizi stavb so členjeni v smeri sever-jug s peš povezavami, ob katerih so zasajena drevesa. Površine za igro otrok so na zelenih površinah na vzhodni in zahodni strani nizov 1 in 4. Po južnem in zahodnem robu prostorske enote PE1 poteka javna pešpot, ki v delu služi tudi kot dostop do vodohrana severno od območja OPPN in kot intervencijska pot.

Na parcelah, namenjenih gradnji stavb, so pri vhodih tlakovana dvorišča in prostor za uvoz v garažo in parkiranje. Večji del parcele je ozelenjen, urejen kot vrt ali zelenica.

V prostorski enoti P2, ki je namenjena gradnji oskrbovanih stanovanj, je vzporedno s plastnicami terena umeščen niz stavb F1, F2, F3 in F4. Stavbni niz je lomljene oblike, stavbi F2 in F4 sta manjši, nižji in zamaknjeni v smeri proti jugu. Pod stavbami je skupna klet. Na južni strani stavb F3 in F4 je pravokotno na plastnice terena umeščena stavba F5. Zaradi nagnjenega terena je kota pritličja stavbe F5 približno za dve etaži nižja kot pri stavbah F1, F2 in F4.

Na severni strani stavb je delno tlakovana, delno ozelenjena vstopna ploščad.

Južno in vzhodno od stavb so parkovno urejene zelene površine.

V prostorski enoti P2 je stavbe dopustno nameniti tudi za hotel, zdravstvo ipd. ter dopolnilne dejavnosti kot so gostinstvo, prodajalne, galerije, storitvene dejavnosti ipd.

V prostorski enoti P3 je dopusten širši spekter namembnosti, uporabnik še ni znan. Dopustni so objekti za rezidence državnikov, diplomatov, za protokol, hotel in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev, objekte je dopustno nameniti poslovnim prostorom, za kulturo, muzej, knjižnico, izobraževanje, zdravstvo ipd.

Grajsko poslopje G1/1 se ohranja, potrebna je prenova v skladu s konservatorskim načrtom. Dopustna je odstranitev zahodnega trakta G1/2 in stolpa G1/3 ter njuna nadomestitev z novimi stavbami. Na severni strani gradu je urejen grajski park kot reinterpreteracija nekdanjega renesančnega parka. Park je obrobjen z vodnim motivom. Vzhodno od parka je podzemna stavba s kletnimi atriji, ki povzemajo tlorisno obliko nekdanjih gospodarskih pristav iz franciscejskega katastra. Na severovzhodnem vogalu parka je na mestu nekdanjega gospodarskega objekta vhodna stavba G2 za dostop v podzemne etaže. Na vzhodni strani parka je od uvoza do gradu urejena osrednja grajska ploščad. Površina na severni strani parka je parkovno urejena. Pod njo je vkopana garaža. Na vzhodni strani in južni strani območja je zelena brežina, zasajena s travo, grmovnicami in drevesi.

V prostorski enoti P4 ob Cesti na Vrhovce je obstoječa stanovanjska stavba O1, s pripadajočimi ureditvami.

Prostorska enota P5 je namenjena rekonstrukciji Ceste na Bokalce. Prostorska enota PE6 je namenjena gradnji priključka Ceste na Bokalce na Cesto na Vrhovce in gradnji priključka Ceste na Vrhovce na novo lokalno zbirno cesto, kar bo grajeno skupaj z gradnjo nove lokalne zbirne ceste.

V prostorski enoti P7 se ohranja obstoječi gozd. Dopustna je ureditev gozdnih poti in brvi za povezavo med prostorskima enotama P2 in P3.

Zmogljivost območja

Površina območja OPPN:	89.180 m ²
Površina prostorske enote P1	41.996 m ²
– stavbe A1-A10, B1-B7, C1-C3, D1-D10, E1-E6:	
– BTP	11.200 m ²
– število stanovanjskih enot	do 36
Površina prostorske enote P2	14.050 m ²
– stavbe F1, F2, F3, F4, F5:	
– BTP nad terenom	5.000 m ²
– BTP pod terenom	2.950 m ² ,
od tega 2.150 m ² servisni prostori (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije)	
– število stanovanjskih enot	45
Površina prostorske enote P3	19.891 m ²
– stavbe G1/1, G1/2, G1/3, G2:	
– BTP nad terenom	3.000 m ²
od tega 1800 m ² površina obstoječega gradu	
– BTP pod terenom	4.700 m ² ,
od tega 2.450 m ² servisni prostori (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije) in 250 m ² kletne površine obstoječega gradu	
Površina prostorske enote P4	552 m ²
– stavba O1:	
– BTP nad terenom	230 m ²
– število stanovanjskih enot	do 2
Površina prostorske enote P5	2.394 m ²
Površina prostorske enote P6	5.311 m ²
Površina prostorske enote P7	4.986 m ²

Ohranjanje kulturne dediščine

Na območju OPPN se nahajata registrirani enoti kulturne dediščine EŠD 8773 Ljubljana – Graščina Bokalce in EŠD 8773 Ljubljana – Graščina Bokalce – vplivno območje.

Za posege v območju OPPN je treba izvesti predhodne arheološke raziskave.

V sklopu izdelave projekta PGD za Graščino Bokalce, je treba izdelati konservatorski načrt.

Ohranjanje narave

Na območju OPPN se nahaja naravna vrednota Ljubljana Bokalce – divji kostanj, ident. št. 8845.

Preko dela območja OPPN na južni strani poteka naravna vrednota Gradaščica, ident. št. 4121 V.

Pri načrtovanju posegov v prostor je treba upoštevati varstvene usmeritve ZRSVN.

Varstvo pred hrupom

Severni del območja OPPN je v skladu z OPN MOL ID opredeljeno kot območje II. stopnje varstva

pred hrupom, južni del pa kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Vzhodni del območja je opredeljen kot območje možne prekomerne obremenitve s hrupom. Na fasadah stavb, ki so prekomerno obremenjene zaradi hrupa avtoceste, je treba za prostore, občutljive na hrup, izvesti pasivno zaščito pred prekomernim hrupom. Gradnja stavb E5, D6, D7, D8, D9 in D10 je dopustna pod pogojem, da se predhodno izvede ustrezna aktivna zaščita pred hrupom.

Vartsvo pred poplavami

Manjši skrajni južni del območja OPPN, kjer je predvidena rekonstrukcija Ceste na Vrhovce v sklopu ureditve priključkov nove lokalne zbirne ceste, se glede ogroženosti z visokimi vodami uvršča v razrede majhne, srednje in preostale poplavne nevarnosti. V projektu lokalne zbirne ceste s priključki je treba izdelati hidrološko hidravlično študijo in predvideti ustrezne omilitvene ukrepe.

Prometna ureditev

Območje OPPN se prometno navezuje na Cesto na Bokalce, na katero se priključujejo dovozne ceste 1, 2, 3 in 4. V območju so predvidene pešpoti, ki omogočajo povezave in rekreacijo znotraj območja ter navezave na poti v bližnjem gozdu. Javna pešpot od Ceste na Bokalce do vodohrana na severni meji OPPN služi tudi kot dovozna pot do vodohrana.

V območju so parkirna mesta (PM) zagotovljena po normativu OPN MOL ID.

Površine, potrebne za mirujoči promet so za stavbe v prostorskih enotah P2 in P3 predvidene v podzemnih garažah. Eno/dvostanovanjske stavbe v prostorski enoti P1 imajo parkirna mesta zagotovljena v garažah ali kot zunanja parkirišča na parcelah, namenjenih gradnji stavb. Dodatna parkirna mesta za obiskovalce so predvidena na koncu ceste 1 in ceste 2.

Vzhodno od območja OPPN je, časovno neodvisno od gradnje objektov v območju OPPN, načrtovana nova lokalna zbirna cesta od krožišča pri domu starejših Bokalce do Ceste dolomitskega odreda. Načrtovana cesta obsega tudi izvedbo priključkov Ceste na Bokalce in Ceste na Vrhovce, ki bodo izboljšali tudi povezave v smeri proti Vrhovcem in Dobrovi.

Komunalna ureditev

V območju OPPN so predvideni novi komunalni, energetske in telekomunikacijski vodi, ki potekajo po cestah v območju OPPN in po Cesti na Bokalce. Območje je treba v celoti komunalno opremiti (kanalizacija, vodovod, plinovod, električno in telekomunikacijsko omrežje, javna razsvetljava). Pred začetkom realizacije OPPN je treba izvesti rekonstrukcijo prečrpalnice Brdo in vodovoda po Cesti na Bokalce.

Odstranitve objektov

Za gradnjo v območju OPPN je treba odstraniti 12 objektov, od tega 9 gospodarskih poslopij in 3 stanovanjske stavbe. Pogoji za odstranitve stavb so navedeni pri posamezni fazi gradnje.

Etapnost izvajanja

Posegi, ki so dopustni na obstoječih objektih, ureditev javnih površin, ureditev prometne, komunalne in energetske infrastrukture v območju OPPN se lahko izvajajo v posameznih ločenih fazah.

Novogradnje stavb v območju OPPN so razdeljene v tri faze:

- faza 1: gradnja dvojčkov in enostanovanjskih stavb ter pripadajočih ureditev v prostorski enoti P1,
- faza 2: gradnja oskrbovanih stanovanj ter pripadajočih ureditev v prostorski enoti P2,
- faza 3: prenova grajskega kompleksa in gradnja stavb ter pripadajočih ureditev v prostorski enoti P3.

Fazi 1 in 3 sta lahko izvedeni v časovno neodvisno poljubnem zaporedju, faza 2 je lahko izvedena po dokončanju faze 1 ali sočasno z njo.

Znotraj posamezne faze je gradnja stavb lahko zaključena v več etapah. V odloku so podani pogoji, katera komunalna, prometna in energetska infrastruktura ter ureditve morajo biti izvedeni za posamezno etapo.

Dopustna odstopanja

Poleg odstopanj v florisnih in višinskih gabaritih stavb ter odstopanj v zvezi z ureditvijo prometne komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture je dopustno še:

Pri zazidalni zasnovi in parcelaciji so v P1 dopustna odstopanja pri spremembi tipov stavb (namesto tipa B je dopusten tip D, namesto tipa C je dopusten tip E, obratno pa le na določenih lokacijah), namesto para stanovanjskega dvojčka pa je v enakih gabaritih dopustna gradnja eno ali dvostanovanjske stavbe.

Število oskrbovanih stanovanj v P2 lahko odstopa do +10% in neomejeno navzdol.

4. Program opremljanja

Opremljanje stavbnih zemljišč se izvaja na podlagi programa opremljanja. S programom opremljanja se za območja, na katerih se s prostorskim aktom predvideva gradnja nove komunalne opreme ali objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema, ki jo je treba zgraditi, roke za gradnjo po posameznih enotah urejanja prostora ter določijo podlage za odmero komunalnega prispevka.

Za obravnavano območje je izdelan dopolnjeni osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta 80 Grad Bokalce (v nadaljevanju: OPPN). Za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN je v skladu z določili prostorskega akta potrebna novogradnja naslednje predvidene komunalne opreme:

- rekonstrukcija Ceste na Bokalce v prostorski enoti P5,
- novogradnja kanalizacije za padavinske odpadne vode, B DN 500 v Cesti na Bokalce z iztokom v odprti jarek,
- novogradnja javne razsvetljave v Cesti na Bokalce,
- novogradnja javne pešpoti v prostorski enoti P1,
- novogradnja javne razsvetljave pešpoti v prostorski enoti P1,
- novogradnja kanalizacije za padavinske odpadne vode B DN 300 in B DN 500 v cesti 1,
- novogradnja kanalizacije za padavinske odpadne vode B DN 400 in B DN 500 v cesti 2,
- novogradnja kanalizacije za padavinske odpadne vode B DN 500 v cesti 3,
- novogradnja kanalizacije za komunalne odpadne vode GRP DN 250 v cestah 1, 2 in 3,
- novogradnja vodovodnega omrežja NL DN 100 v cestah 1 in 2 ter v javni pešpoti na parceli PP4,
- gradnja vodovoda na parcelah PG3 in PP6,
- postavitve hidropostaje na parceli PHP,
- novogradnja plinovodnega omrežja DN 100 in DN 50 v cesti 1,
- novogradnja plinovodnega omrežja DN 50 v cesti 2.

V programu opremljanja so ob upoštevanju idejnih zasnov posamezne vrste komunalne opreme, ocenjeni stroški gradnje predvidene komunalne opreme, ki so 2.006.865,00 EUR. Stroški predvidene komunalne opreme so na podlagi površin parcel in neto florisnih površin iz OPPN preračunani na enoto mere in so 28,34 EUR/m² parcele in 101,79 EUR/m² neto florisne površine (neto florisna površina je določena na podlagi bruto florisne površine ob upoštevanju faktorja 0,83).

Stavbe na območju OPPN se bodo neposredno oziroma preko nove komunalne opreme priključevale na obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine Ljubljana. Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme, preračunani na enoto mere, so povzeti iz PO MOL. Stroški za obstoječo komunalno opremo iz PO MOL so indeksirani in zmanjšani ob upoštevanju investicij v novo komunalno opremo. Indeksirani in zmanjšani obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so 39,40 EUR/m² parcele in 34,92 EUR/m² neto florisne površine.

V Programu opremljanja je izdelan informativni izračun komunalnega prispevka. V spodnji tabeli je prikazana vsota komunalnih prispevkov ločeno za predvideno in obstoječo komunalno opremo.

Oznaka prostorske enote in faze	Komunalni prispevek (EUR)		
	Predvidena komunalna oprema	Obstoječa komunalna oprema	Skupaj
P1 - Faza 1	777.204,39	595.026,87	1.372.231,26
P2 - Faza 2	529.243,65	301.327,07	830.570,72
P3 - Faza 3	440.459,26	322.137,07	762.596,33
Skupaj	1.746.907,30	1.218.491,01	2.965.398,31

Dejansko odmerjeni komunalni prispevek v fazi odmere komunalnega prispevka lahko odstopa od informativnega izračuna komunalnega prispevka iz Programa opremljanja zaradi upoštevanja dejanskih neto tlorisnih površin iz projektne dokumentacije, faktorja dejavnosti 0,7 (v primeru, če bo investitor Mestna občina Ljubljana) ter upoštevanja v preteklosti plačanih sredstev za opremljanje stavbnih zemljišč.

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

Stroški gradnje predvidene komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN so 2.006.865,00 EUR. Komunalni prispevek ob upoštevanju podatkov, znanih v fazi izdelave Programa opremljanja, je 2.965.398,31 EUR.

S plačilom komunalnega prispevka bodo zagotovljena sredstva za gradnjo predvidene komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.

Pripravili:

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

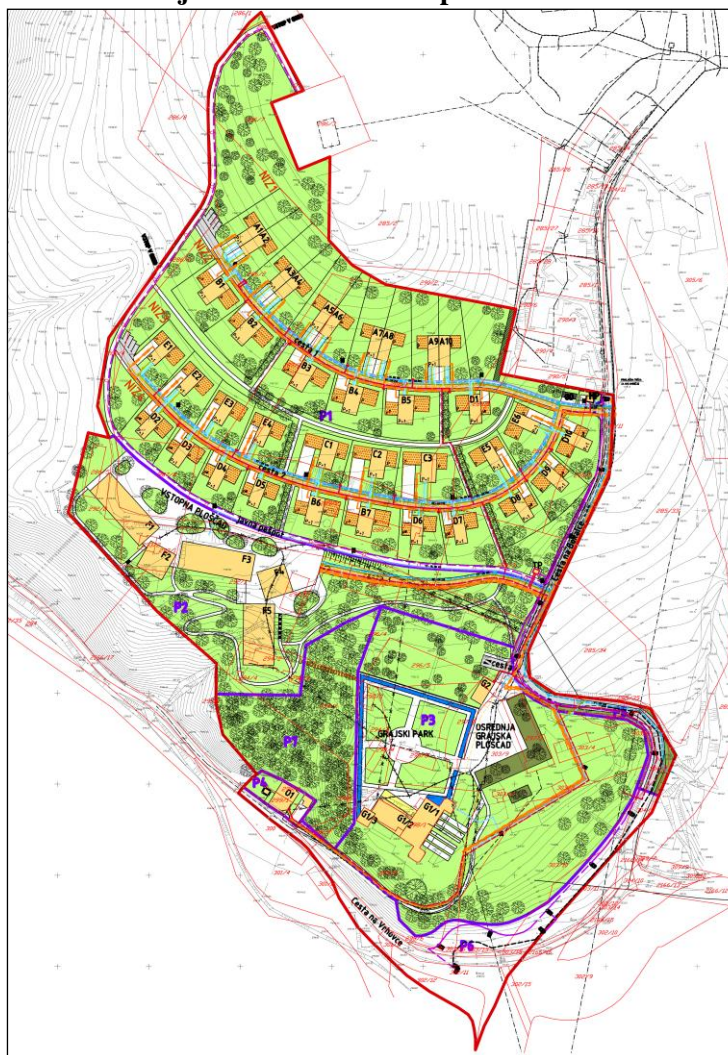
Vodja Oddelka za urejanje prostora:
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.

Katja Osolin,
univ. dipl. inž. arh.

Vodja Oddelka za ravnanje z nepremičninami:
Simona Remih, univ. dipl. kom.

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ 80 GRAD BOKALCE (povzetek)

Predvideni objekti in komunalna oprema:




Skupni in obračunski stroški predvidene komunalne opreme:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Stroški (EUR)</i>
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	1.271.958,64
Sekundarno vodovodno omrežje	306.787,32
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	247.274,05
Sekundarno plinovodno omrežje	180.844,99
Skupaj	2.006.865,00

Informativni izračun komunalnega prispevka:

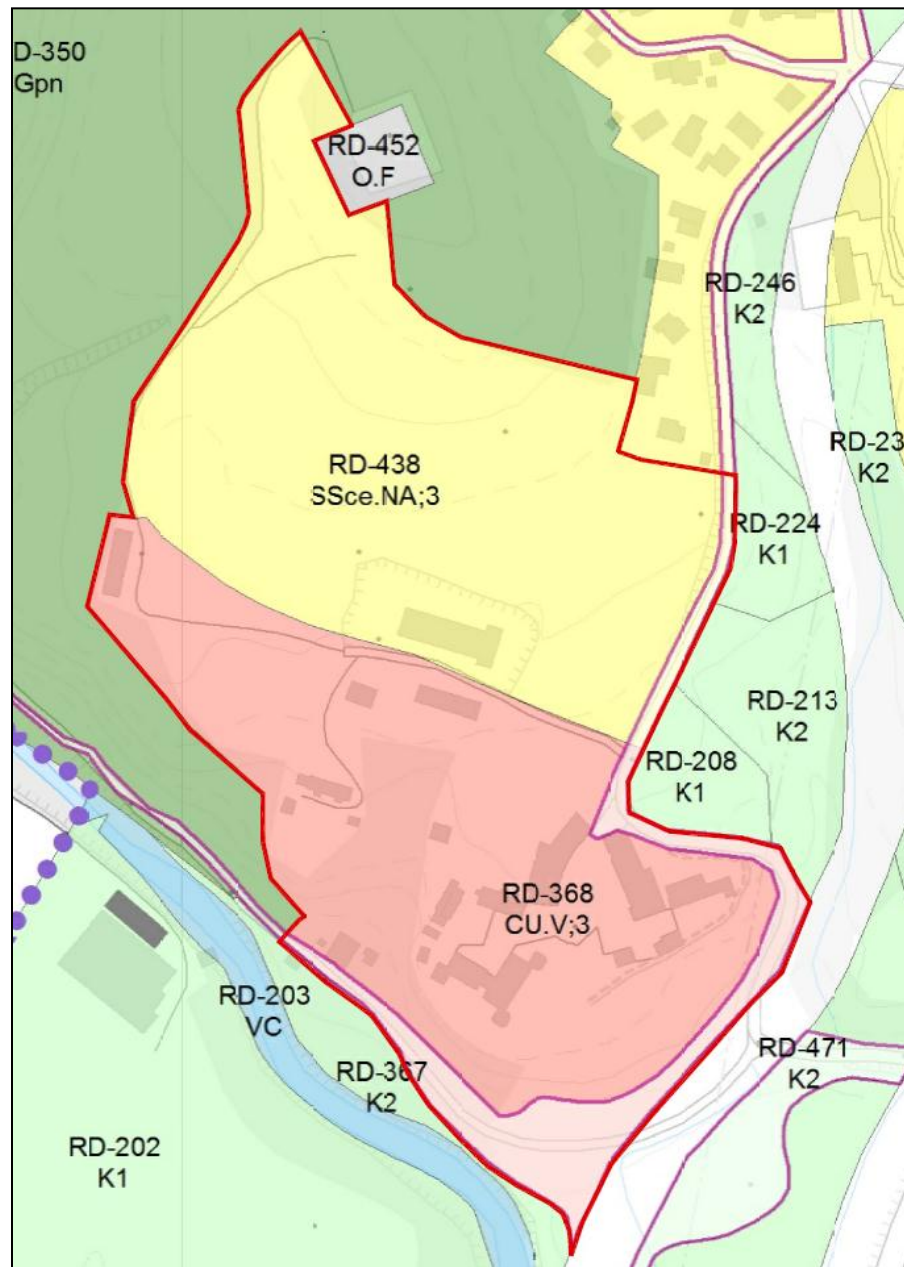
<i>Oznaka prostorske enote in faze</i>	<i>Komunalni prispevek (EUR)</i>		
	<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obstoječa komunalna oprema</i>	<i>Skupaj</i>
P1 - Faza 1	777.204,39	595.026,87	1.372.231,26
P2 - Faza 2	529.243,65	301.327,07	830.570,72
P3 - Faza 3	440.459,26	322.137,07	762.596,33
Skupaj	1.746.907,30	1.218.491,01	2.965.398,31

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 80 GRAD BOKALCE



Investitor: BOKALCE d.o.o., Zaloška 69, 1000 Ljubljana
Pripravljalec: MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
Izdelovalec: ŠABEC KALAN ŠABEC – ARHITEKTI, Mojca Kalan Šabec, s.p.,
Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI
NAČRT 80 GRAD BOKALCE
(dopolnjen osnutek)



IZSEK IZ OPN S PRIKAZOM OBMOČJA OPPN

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 80 GRAD BOKALCE (dopolnjen osnutek)

LEGENDA:

	MEJA OBMOČJA OPPN
	MEJA PROSTORSKE ENOTE
	OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
	MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
	OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
	UVOZ/IZVOZ IZ PODZEMNE GARAŽE
	KOTA TERENA
	KOTA PRITLIČJA
	KOTA PRITLIČJA V MEDETAŽI
	TLORISNI GABARIT NOVE STAVBE
	TLORISNI GABARIT NOVE STAVBE - NIVO PRITLIČJA
	TRANSPARENTNO OBLIKOVAN VOLUMEN
	OBSTOJEČE STAVBE
	NAZIV STAVBE
	OZNAKA NIZA
	ŠTEVILO ETAŽ
	PRITLIČJE V MEDETAŽI
	LINIJA KLETI
	CESTA
	PEŠPOT
	JAVNE ZELENE POVRŠINE
	SKUPNE ZELENE POVRŠINE
	ZASEBNE ZELENE POVRŠINE
	ATRIJ V NIVOJU KLETI
	ZBIRNO ODJEMNO MESTO ZA ODPADKE
	TRANSFORMATORSKA POSTAJA
	HIDROPOSTAJA
	DOSTOP DO GOZDA
	DREVEŠA IN GRMOVNICE
	NARAVNA VREDNOTA - DIVJI KOSTANJ
	VODNI MOTIV
	OTROŠKO IGRIŠČE

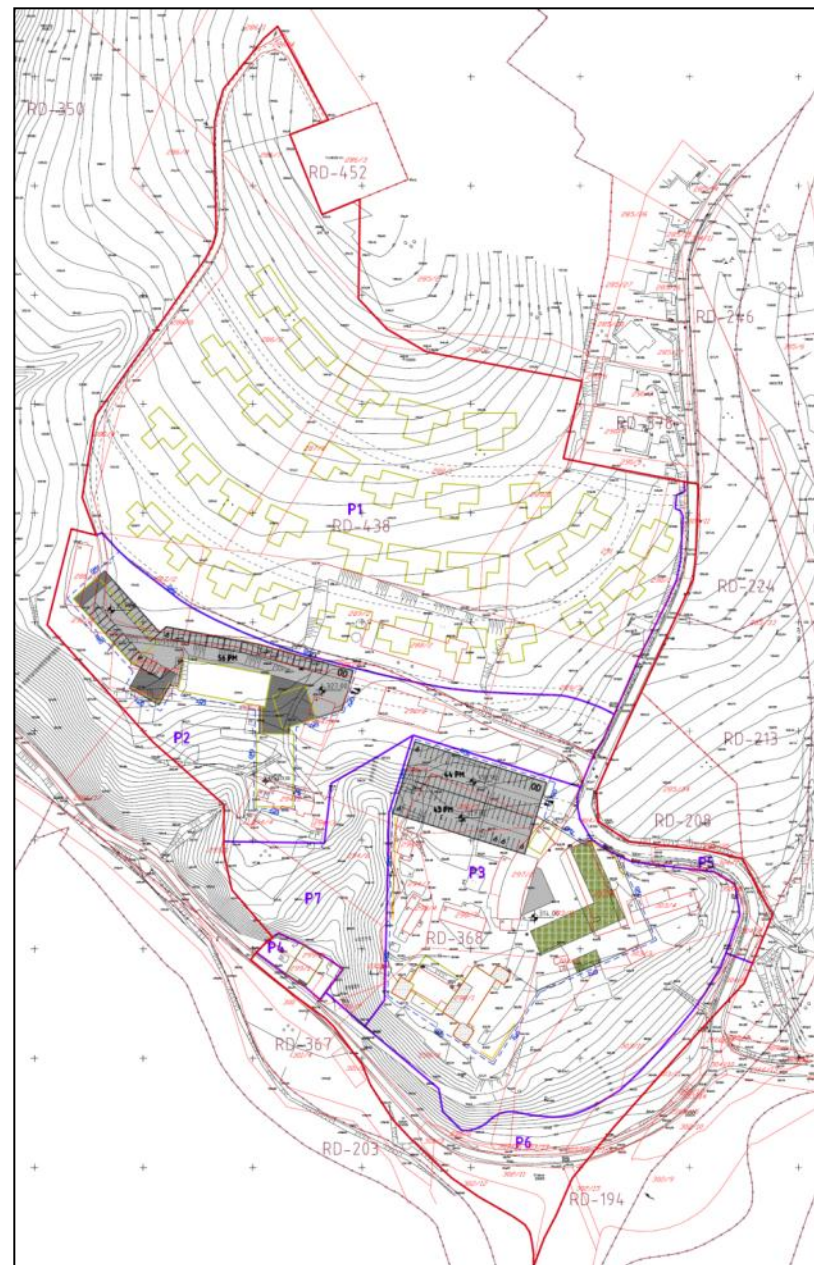


ARHITEKTURNA ZAZIDALNA SITUACIJA – NIVO STREHE

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 80 GRAD BOKALCE (dopolnjen osnutek)

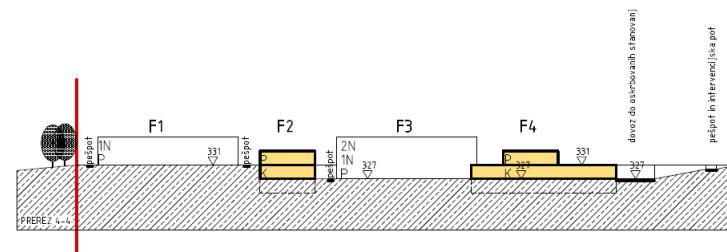
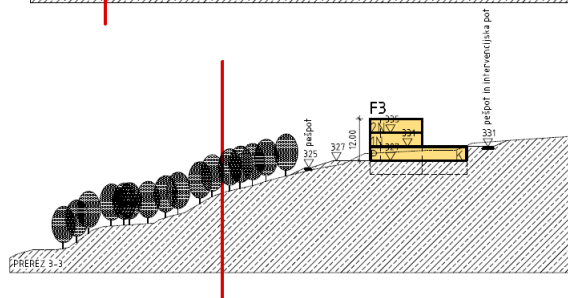
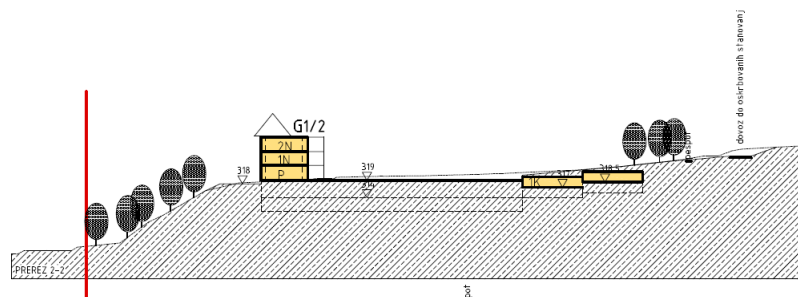
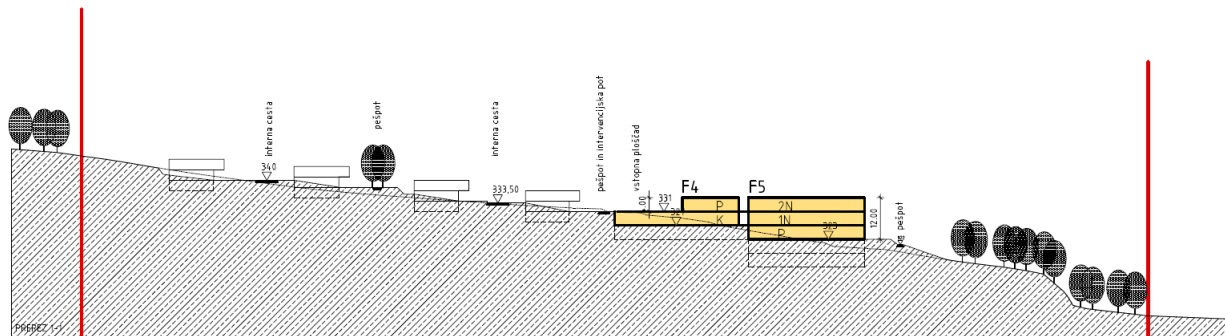
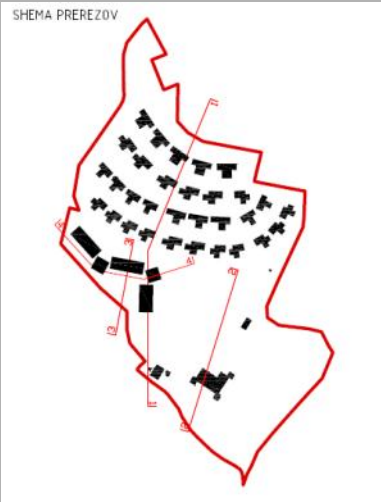
LEGENDA:

	MEJA OBMOČJA OPPN
	MEJA PROSTORSKE ENOTE
P1	OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
	MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
RD-438	OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
	NOVA STAVBA V NIVJU KLETI - SERVISNI PROSTORI OBJEKTA (GARAŽE, KOLESARNICE IN PROSTORI ZA INSTALACIJE)
	NOVA STAVBA V NIVJU KLETI
	OBSTOJEČA STAVBA V NIVJU KLETI
	STAVBE NAD TERENOM
	ATRIJI V NIVJU KLETI
	UVOZ/IZVOZ IZ PODZEMNE GARAŽE
	CESTA, INTERVENCIJSKA POT
	KOTA KLETI
	KOTA PRITLIČJA
	GRADBENA MEJA POD ZEMLJO
	DOPUSTNI NEVKOPANI DELI KLETI
	PARKIRNO MESTO ZA VOZILA OSEB Z INVALIDSKIM VOZIČKOM
OD	ZBIRNO ODJEMNO MESTO ZA ODPADKE



ARHITEKTURNA ZAZIDALNA SITUACIJA – NIVO KLETI

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 80 GRAD BOKALCE (dopolnjen osnutek)



ZNAČILNI PREREZI IN POGLEDI

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI
NAČRT 80 GRAD BOKALCE
(dopolnjen osnutek)



PROSTORSKI PRIKAZ