

PRAVILNIK

za izvajanje zazidalnega načrta za del zazidalnega otoka RS 3/3 — CENTER RAKOVNIK

1. člen

Pravilnik je sestavni del zazidalnega načrta, ki sta ga izdelala Ljubljanski urbanistični zavod pod št. 1385/70 v decembru 1970 in Urbanistični inštitut SR Slovenije pod št. UI-658 v septembru 1978.

Pravilnik za izvajanje zazidalnega načrta obsega:

- I. Splošna določila
- II. Urbanistične zazidalne pogoje
- III. Končna določila

I. Splošna določila

3. člen

Območje, ki ga je treba urejati po določilih tega zazidalnega načrta in pravilnika, je del zazidalnega območja RS 3/3, namenjeno za centralne dejavnosti in je označeno v situacijah.

Preostali del zazidalnega območja RS 3/3 je že zazidan (stanovanjska gradnja, zdravstveni dom) ter dokončno urejen; — razen pogojno predvidenega objekta skupinskih garaž na njegovem robu se ne predvidevajo dodatne gradnje in posebne ureditve.

Pravilnik se nanaša na gradnjo objektov in druga ureditvena dela na obravnavanem zazidalnem območju ter jih podrobneje tolmači predvsem s tistih vidikov, ki ne morejo biti prikazani v samem načrtu.

4. člen

Zazidalni načrt je obvezen za investitorje, projektante in izvajalce vseh objektov in naprav, vključno s komunalnimi ureditvami na zazidalnem območju.

Določila zazidalnega načrta morajo biti smiselno uporabljena v lokacijski dokumentaciji in lokacijskih dovoljenjih.

5. člen

Pri izvajanju zazidalnega načrta morajo biti ne glede na njegova določila upoštevani vsi veljavni gradbeno tehnični, prometni, sanitarno-higienski, varnostni in ostali predpisi.

II. Urbanistični zazidalni pogoji

6. člen

Urbanistični zazidalni pogoji so predstavljeni v tehničnem poročilu in v grafičnih prilogah (predvsem na listu: situacija, M 1:500); ta pravilnik pa podaja še nekatera podrobnejša določila.

7. člen

Ekonomika graditve ter celovitost in enotnost oblikovanja centralnega območja zahtevajo kompleksen pristop v nadaljnjem projektiranju.

8. člen

Objekte centra je možno izvajati v časovnih zaporedjih; te faze pa morajo vključevati poleg gradnje objektov tudi sočasno izgradnjo komunalnih naprav in vse druge predvidene ureditve.

9. člen

Območje med obstoječo Dolenjsko cesto in predvidenimi parkirnimi mesti je ohranjeno za bodočo razširitev Dolenjske ceste, zato morajo biti vse ureditve in posegi v tem prostoru omejeni le na funkcionalno najnujnejše ureditve.

10. člen

Obstoj stanovanjske hiše Pot k ribniku št. 1 (in tudi gradnja sosednjega — družbenega objekta) je pogojen s spremembo namembnosti. V primeru odločitve za rušenje stanovanjske hiše morata pri pripravi urbanistične dokumentacije in projektiranju objekta sodelovati izdelovalca zazidalnega načrta.

11. člen

S programskimi rešitvami centralnih objektov, ki so se izdelovale na osnovi urbanistično-arhitektonske prvonagrajene natečajne rešitve centra Rakovnika (1972) in istočasno z zazidalnim načrtom, so opredeljeni urbanistično-arhitektonski pogoji, oz. značilnosti objektov, predvsem:

- programski elementi po dejavnostih,
- dispozicija dejavnosti v objektih,
- okvirni konstrukcijski sistem,
- maksimalne tlorisne in višinske dimenzije,
- vhodi in uvozi v objekte ter notranje komunikacije,
- nivelete posameznih etaž so podane orientacijsko in bodo odvisne od rezultatov sondažnih raziskav (predvsem glede višine talne vode); gibale pa se bodo v okviru maksimalno podanega garbarita.

Programska rešitev objektov je osnova za izdelavo nadaljnje dokumentacije, zato se bistvene spremembe, predvsem presejanje podanih maksimalnih tlorisnih in višinskih dimenzij, štejejo tudi kot sprememba zazidalnega načrta.

12. člen

Zazidalni načrt določa ureditev dinamičnega, statičnega in urgentnega prometa znotraj obravnavanega območja. Podana je dispozicija in velikost površin za parkiranje; odstavna mesta za avtomobile so dimenzionirana po uporabljenih normativih. Nivelete parkirnih prostorov, peš-komunikacij in drugih zunanjih ureditev bodo podane v dokumentaciji za realizacijo zazidalnega načrta.

Dvoetažni garažni objekt ob cesti pod hribom za potrebe prebivalcev narekuje zgolj urbanistično možnost in predstavlja do pridobitve podrobnih podatkov o geoinženirskih in drugih značilnostih zemljišča pogojno rešitev. V primeru vsestransko neugodnih rezultatov se garažni objekt opusti in nadomesti s parkirnimi mesti. Ta sprememba ne bi predstavljala bistvene spremembe zazidalnega načrta.

13. člen

Kompleksna ureditev komunalnih naprav in napeljav bo trasno in niveletno definirana na osnovi idejnih rešitev v dokumentaciji za realizacijo zazidalnega načrta.

14. člen

Ureditev zunanjih, nezazidanih površin določa zazidalni načrt konceptno.

Podrobno ureditev parternih površin je treba za dosego enovitosti v elementih in materialnih izvesti po posebnih projektih, ki morajo biti izdelani za celotno območje centra s sodelovanjem izdelovalcev zazidalnega načrta in izdelovalcem projektne dokumentacije objektov.

15. člen

Zazidalni načrt določa lokacijo, velikost in druge potrebne elemente za zaklonišča. Pogoji, ki jih določa, so obvezni za projektiranje.

III. Končna določila

16. člen

Vse spremembe zazidalnega načrta morajo biti opravljene po postopku, ki ga določa 15. člen Zakona o urbanističnem planiranju (Uradni list SRS, št. 16-119/67, 27/72 in 8/78).

Predlog spremembe zazidalnega načrta morajo pripraviti avtorji zazidalnega načrta ali od občinske skupščine za zadeve urbanističnega načrtovanja pooblaščen strokovno delovna organizacija.

Sprejete spremembe morajo biti vnesene v vse sestavne dele zazidalnega načrta.

Projektanta
Marta Karlovšek-Dedelak
dipl. inž. arh.
Tihomir Sulič
dipl. inž. arh.

POROČILO

k zazidalnemu načrtu za del

zazidalnega otoka RS 3/3

Center — Rakovnik

I. UVODNA OBRAZLOŽITEV

Generalni plan urbanističnega razvoja mesta Ljubljane in Regulacijski načrt mestnega območja Rudnika določata območje Rakovnika, označeno kot RS 3 za gradnjo stanovanj in spremljajočih javnih dejavnosti.

Glede na načine urbanističnega urejanja je bilo po programskem delu zazidalnega načrta območje razdeljeno na tri zazidalne otoke — podkareje in za območje RS 3/3 — to je za območje med Dolenjsko, Rakovniško cesto in Potjo k Ribniku zahtevana izdelava zazidalnega načrta.

Stanovanjska gradnja je v območju RS 3/3 že realizirana: občestni prostor pa je ostal ohranjen za gradnjo objektov s centralnimi funkcijami — predvsem za potrebe prebivalstva mestnega rudniškega območja in širšega vplivnega območja.

V letu 1972 je bil izveden interni natečaj za urbanistično-arhitektonsko rešitev centra Rakovnika; izbrani, prvonagrajeni natečajni projekt (avtor T. Sulič, dipl. inž. arh.) pa predstavlja osnovo za izdelavo zazidalnega načrta.

Z namenom, da se torej pripravi dokumentacija za realizacijo zazidalne zasnove centra, je v avgustu 1977 Sklad za urejanje stavbnih zemljišč Vič, Ljubljana s sklepom o sprejetju programskega dela zazidalnega načrta za območje zazidalnega otoka RS 3 — Rakovnik (Uradni list SRS, št. 15/71) naročil Urbanističnemu inštitutu SRS izdelavo arhitektonskega dela tehničnega dela zazidalnega načrta za območje RS 3/3 — Center-Rakovnik. Kljub enotnemu zazidalnemu območju RS 3/3 obravnava tehnični del zazidalnega načrta podrobno le del tega otoka — to je centralno območje; pri tem pa upošteva vse soodvisnosti do preostalega, že zazidanega in urejenega stanovanjskega predela.

II. PROGRAM

1.0 IZHODIŠČA PROGRAMA

1.1 Vloga centra na Rakovniku

Center Rakovnik predstavlja v hierarhiji centrov Ljubljane (po GUP) t.i. »komunalni«, primarni center rudniškega območja.

Vendar pa je zaradi posebnih pogojev, kot so neintegriranost centra v stanovanjska območja, prostorska izoliranost in omejena dostopnost, manjše število prebivalcev gravitacijskega območja itd. njegova vloga specifična.

Zato je skrbno pretehtan izbor dejavnosti, ki tvorijo vsebino centra: vključene so le najnujnejše dejavnosti (poleg obstoječih), ki jih pogojuje posebna, delno izolirana lega rudniškega območja v zasnovi Ljubljane, prav tako pa tudi obseg gravitacije prebivalstva.

Novejša predvidevanja o naselitvenih površinah, jugozahodno od Jurčkove poti (RS 4) za cca 12.000 prebivalcev ter predvidena organizacija in prostorska razporeditev centrov (primarnega in sekundarnih) pa celo zmanjšujejo vlogo obravnavanega centra (iz prvotno primarnega v sekundarni center). To narekuje še posebno previdnost pri dimenzioniranju tistih oskrbnih funkcij naselja, ki zahtevajo funkcionalno integracijo s stanovanji in določeno gravitacijsko zaledje.

1.2 Prebivalci rudniškega območja kot osnova za izračun spremljajočega programa:

Za dimenzioniranje in utemeljitev programskih prvin je bilo upoštevano stanje prebivalstva (podatki leta 1976) in predvideno povečanje prebivalstva:

- a) Stanje prebivalstva mestnega rudniškega območja — cca 9.560 prebivalcev;
- b) Predvideno povečanje števila prebivalstva (po GUP in podrobnih urbanističnih dokumentih):
 - v območju med dolenjsko železnico in Jurčkovo potjo (kot dopolnitev obstoječe gradnje) — cca 15.360 prebivalcev.