



Mestna občina  
Ljubljana

Župan

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

t: 01 306 10 10

tajnistvo.zupana@ljubljana.si, www.ljubljana.si

Mestna občina Ljubljana  
Mestni svet

Številka: 3505-30/2018-168

Datum: 26. 3. 2024

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

**PRIPRAVIL: Mestna uprava Mestne občine Ljubljana,  
Oddelek za urejanje prostora**

**ZUNANJI  
STROKOVNJAK: Šabec Kalan Šabec arhitekti, Mojca Kalan Šabec s.p.**

**NASLOV: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 214  
Rožnik – Pod hribom**

**POROČEVALCA: mag. Katarina Konda, univ. dipl. inž. arh., vodja Oddelka za urejanje  
prostora  
Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh., vodja Odseka za prostorske  
izvedbene akte in prenovu**

**PRISTOJNO  
DELOVNO TELO: Odbor za urejanje prostora**

**PREDLOG SKLEPA:**

**Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o občinskem podrobnem  
prostorskem načrtu 214 Rožnik – Pod hribom.**

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
*Zoran Janković*

Priloga:

- predlog odloka z obrazložitvijo
- elaborat ekonomike

Na podlagi prvega odstavka 119. člena v zvezi z drugo alinejo četrtega odstavka 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) in v zvezi s tretjim odstavkom 338. člena ter tretjim odstavkom 298. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) ter na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ..... seji dne ..... sprejel

**ODLOK**  
**o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 214 Rožnik – Pod hribom**

**I. SPLOŠNE DOLOČBE**

**1. člen**  
**(vsebina)**

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt 214 Rožnik – Pod hribom (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) OPPN določa:

1. opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN,
2. območje OPPN,
3. vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
4. arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
5. načrt parcelacije,
6. etapnost izvedbe prostorske ureditve,
7. rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
8. rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
9. rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
10. pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
11. dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev in
12. druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

**2. člen**  
**(sestavni deli OPPN)**

(1) OPPN vsebuje tekstualni del (besedilo odloka) in grafični del.

(2) Grafični del OPPN sestavljajo naslednji grafični načrti:

1. Načrt namenske rabe prostora
  - 1.1 Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del s prikazom meje 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 1:500
  - 3.3 Načrt parcelacije in prikaz površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na katastrskem načrtu M 1:1000
  - 3.4 Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu M 1:500
4. Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev

4.1	Odstranitve obstoječih objektov	M 1:1000
4.2	Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe	M 1:500
4.3	Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti	M 1:500
4.4	Značilni prerezi in pogledi	M 1:500
4.5	Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	M 1:500
4.6	Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom	M 1:500

**3. člen**  
**(spremljajoče gradivo OPPN)**

Spremljajoče gradivo OPPN so:

1. Izvleček iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana,
2. Izhodišča za pripravo OPPN,
3. Prikaz stanja prostora,
4. Strokovne podlage,
5. Konkretno smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
6. Obrazložitev in utemeljitev OPPN,
7. Elaborat ekonomike in
8. Povzetek za javnost.

**4. člen**  
**(vpogled v OPPN)**

OPPN je stalno na vpogled pri Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora, Upravni enoti Ljubljana in Četrtni skupnosti Šiška.

**5. člen**  
**(izdelovalec OPPN)**

OPPN je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec s. p., Ljubljana, pod številko projekta UP 19-005 v marcu 2024.

**II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN**

**6. člen**  
**(načrtovana prostorska ureditev)**

(1) Z OPPN je načrtovana gradnja večstanovanjskih stavb s spremljajočim programom in pripadajočimi ureditvami.

(2) OPPN določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za odstranitev obstoječih objektov, pogoje za posege na obstoječih objektih, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za ureditev utrjenih in zelenih površin, pogoje za ureditev prostorov za igro otrok ter gradnjo prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture.

**III. OBMOČJE OPPN**

**7. člen**  
**(območje OPPN)**

(1) Območje OPPN obsega enoto urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) RŽ-229 ter del EUP RŽ-138.

(2) Območje OPPN obsega zemljišča in dele zemljišč s parcelnimi številkami 985/3, 985/4, 985/5, 985/6, 985/2, 986/2, 986/11, 999/3 in 999/4, vsa v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška.

(3) Površina območja OPPN znaša 14 858 m<sup>2</sup>.

(4) Območje OPPN je razdeljeno na dve prostorski enoti, in sicer:

- PE1 – površine, namenjene gradnji večstanovanjskih stavb s spremljajočim programom,
- PE2 – površine, namenjene gozdnim površinam.

(5) Območje OPPN in prostorski enoti so določeni v grafičnih načrtih št. 3.1 »Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN« in št. 3.2 »Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN«.

#### IV. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

##### 8. člen

##### (vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

(1) Območje OPPN je prometno navezано na lokalno krajevno cesto Pod hribom. Obstoječa cestna priključka se ukineta, izvede se nov cestni priključek na severovzhodnem delu območja. Na mestih ukinjenih cestnih priključkov je načrtovana prerazporeditev bočnih parkirnih mest ob cesti Pod hribom ter po potrebi prilagoditev lokacije zbirnega in prevzemnega mesta za komunalne odpadke. Območje OPPN je s peš povezavo navezано na Matjanovo pot. Za zagotavljanje prometne varnosti, dostopnosti in pretočnosti prometa v širšem območju je načrtovana rekonstrukcija Šišenske ceste. Rekonstrukcija Šišenske ceste je delno potrebna zaradi novih uporabnikov načrtovanih stavb v območju OPPN.

(2) Po Večni poti in Šišenski cesti poteka priključna linija mestnega avtobusnega prometa. Najbližji postajališči sta od območja OPPN oddaljeni približno 130 m v smeri Center in 150 m v smeri Vič.

(3) Po cesti Pod hribom je kolesarski promet voden po robu vozišča, v širšem območju pa je vzpostavljen sistem kolesarskih stez. Na širšem območju je vzpostavljen sistem za javno izposajo koles. Najbližje parkirišče mreže izposoje koles je ob Koseškem bajerju, to je zahodno od območja OPPN v oddaljenosti približno 650 m.

(4) Peš promet poteka po obstoječih hodnikih za pešce, ki so v širšem območju izvedeni. Na severni in južni strani ceste Pod hribom je izveden hodnik za pešce, na katerega se priključujejo načrtovane pešpoti v območju OPPN.

(5) Pas ob zahodni in južni meji območja OPPN sega v območje naravne vrednote Rožnik – Šišenski hrib – Koseški boršt.

(6) Na zahodni strani območje OPPN meji na gozd s posebnim namenom in zavarovano območje Krajinski park Tivoli, Rožnik in Šišenski hrib, na južni strani pa se gozd s posebnim namenom in zavarovano območje nahajata južno od Matjanove poti.

(7) Gozd s posebnim namenom predstavlja rekreacijsko površino za novo poselitev in za širše območje. Z ustreznim odmikom načrtovanih stavb od gozdnega roba je zmanjšana možnost poškodb zaradi padajočega drevja. Novo vzpostavljen gozdni rob na južni strani območja OPPN predstavlja vizualno bariero med načrtovano pozidavo in Matjanovo potjo.

(8) Rožnik in Šišenski hrib predstavljata kulturno krajino. Območje OPPN na zahodni strani meji na območje kulturne krajine, na južni strani pa meja kulturne krajine poteka južno od Matjanove poti.

(9) Južni del območja OPPN se po opozorilni karti nahaja na erozijskem območju z zahtevanimi zaščitnimi ukrepi ter plazljivem območju z zelo majhno verjetnostjo pojavljanja plazov z izjemo ozkega

pasu ob južni meji, ki sega v območji majhne in srednje verjetnosti pojavljanja plazov.

(10) Zemljišča ob cesti Pod hribom so v območju možne čezmerne obremenitve s hrupom za III. stopnjo varstva pred hrupom, severna polovica centralnega dela območja OPPN pa je v območju možne čezmerne obremenitve s hrupom za II. stopnjo varstva pred hrupom. Skladno z elaboratom »Strokovna podlaga za varstvo pred hrupom za območje OPPN 214 – Rožnik: Pod hribom«, št. 117-22, maj 2022, ki ga je izdelal GIGA-R, okoljsko svetovanje in rešitve, Margita Žaberl s. p., in predpisi, ki urejajo varstvo pred hrupom, cesta Pod hribom ni vir onesnaževanja okolja s hrupom, zato fasade načrtovanih stavb ne bodo čezmerno obremenjene s hrupom ceste Pod hribom.

(11) Ožje območje je opremljeno z družbeno infrastrukturo. Območje OPPN spada pod šolski okoliš Osnovne šole Riharda Jakopiča. Šola se nahaja vzhodno od območja OPPN v polmeru oddaljenosti približno 900 m. Potrebe za predšolsko vzgojo pokriva vrtec Hans Christian Andersen, ki se nahaja severovzhodno od območja OPPN v polmeru oddaljenosti približno 670 m, oziroma drugi vrtci v Ljubljani. Vzhodno od območja OPPN se v polmeru oddaljenosti približno 850 m nahaja Zdravstveni dom Šiška. Do navedenih stavb je mogoč peš dostop preko urejenih hodnikov za pešce.

(12) Ožje območje je dobro opremljeno z rekreacijskimi površinami. Severno od območja OPPN se v polmeru oddaljenosti približno 300 m nahaja Športni park Ilirija, zahodno od območja v polmeru oddaljenosti približno 850 m oziroma 600 m Pot spominov in tovarništva in Koseški bajer, na južni strani pa območje meji na Šišenski hrib, ki je s sistemom pešpoti povezan z Mostecem in Rožnikom.

(13) V cesti Pod hribom poteka obstoječa okoljska, energetska in elektronska komunikacijska gospodarska javna infrastruktura, ki omogoča priključitev načrtovanih stavb. Ob cesti Pod hribom je v območju OPPN načrtovana nova tipska prostostoječa transformatorska postaja TP Pod hribom, preko ceste pa nova elektrokabelska kanalizacija za vključitev TP Pod hribom v omrežje.

(14) Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so razvidni iz grafičnega načrta št. 2.1 »Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora«.

## V. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

### 9. člen

#### (dopustni objekti in dejavnosti)

(1) V prostorski enoti PE1 so dopustni:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe;
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji;
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže, razen javnih garaž, kolesarnice in pokrita parkirišča;
- 12650 Stavbe za šport: samo telovadnice, centri za fitnes, aerobiko, ples in jogo ter podobno;
- 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem brez gledalcev;
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine.

(2) V prostorski enoti PE1 so v stavbah z oznakami A1, A2, A3 in A4, poleg objektov in dejavnosti iz prejšnjega odstavka, dopustni tudi:

- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo penzioni in gostišče;
- 12203 Druge poslovne stavbe;
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (do 300,00 m<sup>2</sup> bruto tlorisne površina (v nadaljnjem besedilu: BTP) objekta ali dela objekta): samo v pritličju.

(3) Delež stanovanj mora v prostorski enoti PE1 znašati najmanj 60 % vseh BTP nad terenom.

(4) V prostorski enoti PE2 je dopustno urejanje počivališč, učnih in rekreacijskih poti, klopi, miz in košev za odpadke.

(5) Na celotnem območju OPPN so dopustni:

1. komunalni objekti, vodi in naprave:

- za oskrbo s pitno in požarno vodo;
- za odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode;
- za distribucijo zemeljskega plina;
- za javno razsvetljavo in semaforizacijo;
- za distribucijo električne energije napetostnega nivoja do vključno 20 kV;
- za zagotavljanje elektronskih komunikacij: samo v podzemni izvedbi;
- zbiralnice ločenih frakcij odpadkov;
- objekti, vodi in naprave okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, če so izvedeni v sklopu drugega objekta, ki ga je na območju dopustno graditi;

2. pešpoti in kolesarske poti;

3. dostopi za funkcionalno ovirane osebe;

4. otroška igrišča in biotopi;

5. objekti za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, evakuacijske (požarne) stopnice izven objektov;

6. ograje, ki so dopustne samo za zagotavljanje varnosti in za potrebe funkcionalno oviranih oseb (ob stopniščih, klančinah, terasah in podobnih dvignjenih površinah) ter za omejitve zasebnih površin ob pritličnih stanovanjih in otroških igrišč.

## **10. člen**

### **(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)**

(1) V območju OPPN je v prostorski enoti PE1 načrtovanih sedem večstanovanjskih stavb, povezanih s skupno kletno etažo. Stavbe se v prostor umestijo v dveh nizih. Severni niz tvorijo stavbe z oznakami A1, A2, A3 in A4, južni niz pa tvorijo stavbe z oznakami B1, B2 in B3. Stavbe so v posameznem nizu med seboj vzporedne. Stavbe v južnem nizu se v prostor umestijo tako, da nadaljujejo zaporedno pozidavo severnega niza v vzdolžni smeri, zamaknjeno najmanj 10° v smeri urinega kazalca.

(2) Višinska umestitev sledi naklonu obstoječega terena. Višinske kote pritličij stavb se dvigajo od vzhoda proti zahodu in od severa proti jugu.

(3) Severni niz sestavljajo ena manjša in tri večje stavbe, južni niz pa sestavljata dve manjši in ena večja stavba.

(4) Ob zahodni in južni meji OPPN je 10 m širok zeleni pas, ob južni meji OPPN pa je širok 25 m, merjeno od gozdnega roba.

(5) Območje OPPN se prometno navezuje na cesto Pod hribom preko cestnega priključka, načrtovanega v severovzhodnem vogalu območja OPPN. Parkirne površine za potrebe območja OPPN so načrtovane v podzemni garaži, za kratkotrajno parkiranje pa na terenu ob uvozu v podzemno garažo. Klančino uvoza v klet in izvoza iz kleti je dopustno nadkriti. Kletno garažo je z nivojem terena dopustno povezati tudi preko ločenega vertikalnega jedra.

(6) Od ceste Pod hribom so med stavbami načrtovane tlakovane dostopne poti do vhodov, med nizoma pa je načrtovana tlakovana ploščad. Peš dostop je mogoč do južnega dela območja OPPN in Matjanove poti.

(7) Med stavbami ter v zelenem pasu ob zahodni in južni meji območja OPPN so odprte bivalne površine za potrebe stanovanj. Odprte bivalne površine so ob oboju območja OPPN ter delno tudi med stavbami znotraj posameznega niza načrtovane na raščnem terenu, del odprtih bivalnih površin pa je urejen na

strehi garaže. Odprte bivalne površine so namenjene rekreaciji in druženju stanovalcev ter za igro otrok. Tik ob stavbah je dopustna ureditev zasebnih zunanjih površin stanovanj v pritličnih etažah.

(8) V prostorski enoti PE2 se ohranijo obstoječe gozdne površine, znotraj katerih se lahko uredi otroško igrišče.

(9) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«, št. 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti« in 4.4 »Značilni prerezi in pogledi«.

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

(1) Na območju OPPN so nad terenom dopustni enostavni in nezahtevni objekti v skladu s tem členom in določbami 8., 9., 12. in 13. člena tega odloka. Pri umeščanju, dimenzioniranju ter oblikovanju enostavnih in nezahtevnih objektov je treba upoštevati tudi druge določbe tega odloka.

(2) Izven gradbene meje (v nadaljnjem besedilu: GM) je enostavne in nezahtevne objekte dopustno graditi, če so objekti oddaljeni najmanj 1 m od sosednjega zemljišča oziroma manj, če je pridobljeno soglasje lastnika sosednjega zemljišča, in najmanj 1,5 m od javne ceste oziroma manj, če je pridobljeno soglasje organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet.

(3) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture, vodnih zbiralnikov in pomožnih infrastrukturnih objektov za potrebe načrtovanih objektov v območju OPPN v skladu z določbami tega odloka, ki urejajo pogoje za priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.

(4) Drugih enostavnih in nezahtevnih objektov, razen objektov iz prvega in tretjega odstavka tega člena, ni dopustno graditi oziroma postavljati.

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

(1) Na območju OPPN je treba upoštevati naslednje splošne pogoje za oblikovanje stavb:

1. stavbe morajo biti oblikovno ter glede izbora materialov in barv usklajene;
2. stavbe morajo biti višinsko razgibane, vertikalno in horizontalno členjene;
3. fasade stavb morajo biti zasnovane sodobno ter s kakovostnimi in trajnimi materiali;
4. barve fasad ne smejo biti izstopajoče, žive ali fluorescentne barve;
5. ograje lož in balkonov morajo biti enotno oblikovane;
6. klimatske naprave morajo biti izvedene brez zunanje enote ali tako, da zunanja enota na ulični fasadi stavbe ni vidna. Namestitev klimatskih naprav je dopustna v stavbah, na balkonih in ložah stavb ali kot sestavni del oblikovane fasade. Klimatska naprava ne sme imeti motečih vplivov (hrup, vroči zrak, odtok vode) na okoliška stanovanja in prostore, v katerih se zadržujejo ljudje;
7. BTP prve terasne etaže ne sme presegati 70 % BTP etaže pod njo. BTP druge terasne etaže ne sme presegati 70 % BTP prve terasne etaže;
8. terasni etaži morata biti za najmanj 3,00 m umaknjeni iz ravnine uličnih fasad v notranjost;
9. klančino nad uvozom v klet in izvozom iz kleti je dopustno nadkriti;
10. strehe stavb morajo biti ravne ali pod blagim naklonom. Nad drugo terasno etažo, je pri vseh stavbah treba urediti zeleno streho, razen v območju svetlobnikov, strojnic ter drugih tehničnih in za delovanje stavbe potrebnih inštalacij in naprav na strehi. Tehnične naprave na strehah morajo biti oblikovno zastrte;
11. v nivoju pritličja so na fasadah stavb dopustni napisi, izveski in svetlobni napisi za oglaševanje za lastne potrebe. Oblikovani morajo biti kot integralni del fasade in ne smejo segati v preglednostno polje ceste;

12. pri zasnovi stavb je treba upoštevati pričakovane podnebne spremembe in v zvezi s tem predvideti ustrezne rešitve, npr. senčenje, zelene fasade;
13. kletna etaža mora biti zasnovana tako, da je med stavbami B1, B2 in B3 najmanj 37 m dolg in 10 m širok pas raščenege terena.

(2) Odmiki med fasadami stavb in delov stavb:

- na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami), so najmanj enaki ali večji od polovice višine višjega dela stavbe, merjene do njegovega venca;
- na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, so najmanj enaki ali večji od višine višjega dela stavbe, merjene do njegovega venca.

(3) Določbe prejšnjega odstavka se ne uporabljajo za odmike med vogali stavb.

### **13. člen** **(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)**

(1) V načrtu zunanje ureditve morajo biti upoštevani naslednji pogoji za ureditev zunanjih površin:

1. ureditve morajo omogočati dostop funkcionalno oviranim ljudem v skladu s predpisom, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov;
2. za tlakovane ureditve na stiku z raščnim terenom je treba v čim večji možni meri uporabljati porozne materiale ali na drug način zagotoviti vodoprepustnost tlakovane površine;
3. pešpoti morajo biti tlakovane ter opremljene z mikrourbano opremo in primerno osvetljene ter osenčene;
4. elementi mikrourbane opreme morajo biti v območju OPPN oblikovani enotno;
5. na gradbeni parceli P1 je treba zagotoviti najmanj 5 000 m<sup>2</sup> odprtih bivalnih površin, od tega najmanj 2 500 m<sup>2</sup> zelenih površin na raščnem terenu. Odprte bivalne površine so zelene ali tlakovane površine na terenu, namenjene skupni rabi vseh stanovalcev in bivanju na prostem, ki ne služijo kot prometne ali komunalne funkcionalne površine (npr. dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke). Za raščen teren se štejejo vse zunanje površine, ki ohranjajo neposreden stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja in ponikanja vode ter omogočajo zasaditev visokoraslega drevja;
6. v sklopu odprtih bivalnih površin mora biti znotraj gradbene parcele stavb zagotovljenih najmanj 7,5 m<sup>2</sup> površin na stanovanje za otroška igrišča in najmanj 5 m<sup>2</sup> površin na stanovanje za rekreacijo in druženje stanovalcev;
7. otroška igrišča morajo biti dostopna vsem stanovalcem v območju OPPN. Dopustno jih je zamejiti z živo mejo ali ograjo z višino do 1,00 m. Vrsta in oblika ograje morata biti določeni v sklopu načrtov za zunanjo oziroma krajinsko ureditev območja;
8. v prostorski enoti PE2 ter v zelenem pasu na zahodnem in južnem robu območja OPPN je treba v čim večji možni meri ohranjati kakovostna odrasla drevesa. Ohranjena kakovostna drevesa je treba vključiti v zunanjo ureditev. Kakovostna odrasla drevesa, ki bodo zaradi gradnje načrtovanih stavb odstranjena, je treba na območju OPPN nadomestiti z novimi drevesi. Kakovostna odrasla drevesa so določena v elaboratu Strokovno mnenje arborista svetovalca, št. elaborata 3/2022, ki ga je izdelalo podjetje Tisa d. o. o. v marcu 2022;
9. v prostorski enoti PE1 je treba zasaditi najmanj 42 dreves. V kvoto dreves štejejo tudi kakovostna odrasla drevesa, ki se ohranijo;
10. v primeru tlakovanja površin ob drevesih je treba zagotavljati ustrezno kakovost in količino tal, dostopnost vode in zračenje tal nad koreninskim sistemom. Odprtina za prehajanje zraka in vode mora biti najmanj 3 m<sup>2</sup>;
11. odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa mora biti najmanj 2 m. Če ustreznega odmika ni mogoče zagotoviti, je treba z ustreznimi ukrepi zavarovati komunalne vode pred poškodbami zaradi rasti podzemnih delov dreves;
12. izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno-zdravstvene zahteve ter predvidene podnebne spremembe;



13. višinske razlike terena morajo biti praviloma premoščene z ozelenjenimi brežinami, izjemoma so v prostorski enoti PE1 dopustni ozelenjeni oporni zidovi z višino do največ 1,5 m, ki morajo biti vključeni v zunanjo ureditev;
14. v največ 10 m širokem pasu ob stavbah je v nivoju terena dopustna ureditev zasebnih zunanjih površin, ki so lahko ograjene z ograjo visoko do 1,6 m. Ograje morajo biti oblikovno prilagojene celoviti arhitekturni in krajinski zasnovi območja, vrsta in oblika ograje morata biti določeni v sklopu načrtov za zunanjo oziroma krajinsko ureditev. Zasebne zunanje površine ne sodijo v kvoto odprtih bivalnih površin;
15. lokaciji, ki sta določeni za zbiranje in prevzem odpadkov, morata biti zavarovani pred vremenskimi vplivi. Stavbi morata biti znotraj območja OPPN oblikovani enotno;
16. na tlakovanih površinah pred vhodi v stavbe so dopustni nadstreški za kolesa, ki morajo biti znotraj območja OPPN oblikovani enotno;
17. intervencijske poti izven vozišča morajo biti urejene tako, da je po njih mogoča vožnja gasilskih vozil z osno obremenitvijo 10 t;
18. v prostorski enoti PE1 je ob uvozu v garažo dopustno urediti parkirna mesta na terenu;
19. v prostorski enoti PE1 je treba na južnem robu drevesa in podrastje odstraniti in na novo vzpostaviti kakovosten gozdni rob;
20. za zasaditev gozdnega roba je treba uporabljati izključno drevesne vrste in grmovnice, ki so v gozdu že prisotne, ter upoštevati predvidene podnebne spremembe;
21. predpisano zasaditev površin je treba izvajati z drevesi z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1,00 m od tal po saditvi. Do 30 % dreves, ki jih je treba posaditi na gradbeni parceli stavb, je dopustno nadomestiti tudi z visokimi grmovnicami;
22. na otroškem igrišču v prostorski enoti PE1 je treba namestiti igrala, namenjena različnim starostnim skupinam otrok, ki morajo omogočati raznolike vrste gibanja.

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

#### **14. člen (tlorisni gabariti)**

(1) Tlorisne dimenzije stavb nad nivojem terena obsegajo vse dele stavb, vključno z ložami in balkoni, brez napuščev in konzolnih nadstreškov nad vhodi. Širina se meri v smeri vzhod–zahod, dolžina pa v smeri sever–jug.

(2) Tlorisne dimenzije stavb nad nivojem terena so:

- stavbe z oznakami A2, A3, A4 in B3: širina 17 m, dolžina 34 m;
- stavbe z oznakami A1, B1 in B2: širina 17 m, dolžina 26 m.

(3) Izvedba stavb nad nivojem terena je dopustna znotraj GM. GM je črta, ki je načrtovane stavbe na terenu in v nadstropjih ne smejo preseči, lahko se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjene v notranjost.

(4) Izvedba kleti je dopustna znotraj gradbene meje pod zemljo (v nadaljnjem besedilu: GMz). GMz je črta, ki je načrtovane stavbe v kletni etaži ne smejo preseči, lahko se je dotikajo z zunanjo linijo nosilne konstrukcije ali pa so od nje odmaknjene v notranjost gradbene parcele. Med stavbami B1, B2 in B3 je treba zagotoviti raščen teren skladno s 13. točko prvega odstavka 12. člena tega odloka.

(5) Tlorisne dimenzije stavb so določene v grafičnem načrtu, št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«.

(6) Lega stavb ter poteki GM in GMz so s točkami v državnem koordinatnem sistemu D96/TM določeni v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«, v katerem so navedene tudi geokoordinate točk.

#### **15. člen**

**(višine stavb in etažnost)**

(1) Višina stavbe (h) je najvišja dopustna višina stavbe. Meri se od kote zaključnega tlaka v pritličju posamezne stavbe (KP) do najvišje točke venca strehe zadnje etaže. Nad višino stavbe je dopustna izvedba dostopov na streho, dimnikov, inštalacijskih naprav, sončnih zbiralnikov ali sončnih celic, zaščitnih ograj ter objektov in naprav elektronske komunikacijske infrastrukture.

(2) Višina stavb je:  $h = 17 \text{ m}$ .

(3) Etažnost stavb je: do P + 2 + 2T.

(4) Dopustna je podkletitev stavb z eno kletno etažo. Kletna etaža mora biti načrtovana in izvedena na način, da vdor talne in zaledne vode ter površinske vode z zunanjih površin ob stavbah v kletne prostore ne bo mogoč.

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

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

(1) Zunanja ureditev mora biti na obodu območja OPPN prilagojena višinskim kotam sosednjih zemljišč. V prostorski enoti PE2 je treba ohranjati obstoječe kote terena, lokalna izravnava terena je dopustna le v območju otroškega igrišča.

(2) Višinske kote urejenega terena (KT) so:

- zunanja ureditev pred vhodom v stavbo z oznako A1: 308 m n. v.;
- zunanja ureditev pred vhodom v stavbi z oznakama A2 in A3: 307 m n. v.;
- zunanja ureditev pred vhodom v stavbo A4: 306 m n. v.;
- zunanja ureditev pred vhodom v stavbo z oznako B1: 309,6 m n. v.;
- zunanja ureditev pred vhodom v stavbi z oznakama B2 in B3: 308,6 m n. v.

(3) Višinske kote pritličij delov stavbe (KP) so:

- stavba z oznako A1: 308 m n. v.;
- stavbi z oznakama A2 in A3: 307 m n. v.;
- stavba z oznako A4: 306 m n. v.;
- stavba z oznako B1: 309,6 m n. v.;
- stavbi z oznakama B2 in B3: 308,6 m n. v.

(4) Višinske kote terena in pritličij so določene v grafičnem načrtu št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«.

**17. člen****(zmogljivost območja)**

(1) Zmogljivost prostorske enote PE1 je:

- površina: 13 858 m<sup>2</sup>;
- BTP nad nivojem terena: 13 500 m<sup>2</sup>;
- BTP pod terenom: 8 500 m<sup>2</sup>;
- število stanovanj: 115,  
od tega največ 50 oskrbovanih stanovanj.

(2) Površina prostorske enote PE2 je 1 000 m<sup>2</sup>.

(3) BTP je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom in pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836. Izračun BTP vključuje površine pod a) in b) točke 5.1.3.1 standarda SIST ISO 9836, pri čemer se upošteva BTP vseh etaž s svetlo višino nad 2,2 m.

(4) Največji dopusten faktor izrabe (v nadaljnjem besedilu: FI) v prostorski enoti PE1 je 1,2. FI je razmerje med BTP stavb in celotno površino prostorske enote PE1, pri čemer se ne upoštevajo BTP kleti, ki so namenjene servisnim prostorom stavb (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

### **18. člen** **(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)**

(1) Na vseh obstoječih objektih v območju OPPN so dopustni:

- odstranitev,
- rekonstrukcija in
- vzdrževalna dela.

(2) Na obstoječih stavbah, določenih za odstranitev v skladu z 19. členom tega odloka, so do odstranitve dopustni tudi:

- posegi za izboljšanje energetske zaščite stavbe,
- izvedba novih okenskih odprtín v strehi v nivoju strešine in
- izvedba dostopov za funkcionalno ovirane osebe, gradnja zunanjih dvigal in zunanjih požarnih stopnic.

### **19. člen** **(objekti, načrtovani za odstranitev)**

(1) V območju OPPN so za odstranitev načrtovane naslednje stavbe:

- stavba R1: garaža, na zemljišču s parcelno številko 985/2 v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška,
- stavbi R2 in R4: poslovni stavbi ter stavba R6: zidanica, vse na zemljišču s parcelno številko 985/3 v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška,
- stavba R3: poslovna stavba na zemljiščih s parcelnima številka 985/2 in 985/3, obe v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška in
- stavba R5: poslovno stanovanjska stavba, na zemljišču s parcelno številko 985/4 v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška.

(2) Stavbe iz prejšnjega odstavka, načrtovane za odstranitev, so določene v grafičnem načrtu št. 4.1 »Odstranitve obstoječih objektov«.

## **VI. NAČRT PARCELACIJE**

### **20. člen** **(načrt parcelacije)**

(1) Območje OPPN je razdeljeno na naslednje gradbene parcele:

1. prostorska enota PE1:

- a) P1: gradbena parcela načrtovanih stavb, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 985/3, 985/4, 985/5 in 985/6 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 985/2, 986/11 in 999/4, vsa v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška. Površina P1 meri 13 848 m<sup>2</sup>;
- b) P2: parcela dela Matjanove poti, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 999/3, v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška. Površina P2 meri 10 m<sup>2</sup>;

2. prostorska enota PE2:

c) P3: parcela gozdnih površin, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 986/2, v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška. Površina P3 meri 1000 m<sup>2</sup>.

(2) Parcelacija je določena v grafičnem načrtu št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na katastrskem načrtu«. Točke za zakoličbo parcel ter geografske koordinate točk so določene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«.

### **21. člen** **(površine, namenjene javnemu dobru)**

(1) Površina, namenjena javnemu dobru, je gradbena parcela z oznako P2, ki predstavlja javne površine, namenjene Matjanovi poti. Površina, namenjena javnemu dobru, meri 10 m<sup>2</sup>.

(2) Površina, namenjena javnemu dobru, je določena v grafičnih načrtih št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na katastrskem načrtu« in 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«.

## **VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

### **22. člen** **(etapnost gradnje)**

(1) Odstranitve stavb, posege, ki so dopustni na obstoječih stavbah, ter prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve v območju OPPN je dopustno izvajati v posameznih ločenih etapah.

(2) Gradnjo načrtovanih stavb na parceli P1 se izvede v eni etapi.

(3) Do začetka gradnje načrtovanih stavb so na gradbeni parceli P1 dopustni:

- posegi v skladu z 18. členom tega odloka;
- obstoječa raba površin;
- parkovne ureditve in pešpoti ter
- okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve za potrebe obstoječih in načrtovanih stavb v območju.

(4) Do začetka uporabe načrtovanih stavb je treba izvesti rekonstrukcijo Šišenske ceste na odseku med Vodnikovo cesto in Celovško cesto.

## **VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

### **23. člen** **(celostno ohranjanje kulturne dediščine)**

(1) Na območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine. Severno od območja OPPN na severni strani ceste Pod hribom se nahaja naslednja enota nepremične kulturne dediščine:

- Ljubljana – Antični vodovod pod Šišenskim hribom, arheološko najdišče z evidenčno številko 14891.

(2) Pred pričetkom gradnje načrtovanih stavb je treba izvesti naslednje predhodne arheološke raziskave:

- historična analiza prostora in obstoječih podatkov,
- ekstenzivni podpovršinski terenski pregled in izkop strojnih testnih jarkov. S strojnimi testnimi jarki je treba pregledati 3 % dostopnega dela območja OPPN,

- na podlagi rezultatov terenskega pregleda in strojnih testnih jarkov se določita obseg in način arheoloških raziskav, ki morajo potekati skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine,
- v primeru odkritja izjemnih najdb lahko Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije zahteva spremembo projekta in prezentiranje odkritih arheoloških ostalin in situ.

(3) Če arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin treba Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi, ki urejajo varstvo kulturne dediščine, omogočiti dostop do zemljišč, kjer potekajo zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

(4) Investitor mora najmanj 14 dni pred začetkom gradbenih del oziroma pred začetkom zemeljskih del z nameravanimi posegi pisno seznaniti Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana.

## **IX. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE**

### **24. člen (varstvo vode in podtalnice)**

(1) Območje OPPN se nahaja v vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja. Za pretežni del območja OPPN velja režim 3A, podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom. Za ozek pas, ob južni meji območja OPPN, pa velja režim 3B, podobmočje z milim vodovarstvenim režimom.

(2) Pretežni del območja OPPN se nahaja na območju vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja, ogroženega zaradi fitofarmaceutskih sredstev in lahkohlapnih kloriranih ogljikovodikov, ožje vodovarstveno območje z manj strogim režimom varovanja.

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

(4) Pri načrtovanju in izvajanju gradnje je treba upoštevati naslednje pogoje:

1. objekte in naprave je treba graditi nad srednjo gladino podzemne vode. Izjemoma je dovoljeno z gradnjo posegati v območje vodonosnika, če pretok podzemne vode in s tem transmisivnost v vodonosniku pod območjem gradnje nista zmanjšana za več, kot so z veljavnim predpisom, ki ureja gradnjo na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, določene dovoljene izjeme (10 %). Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti vodno soglasje;
2. neposredno odvajanje neočiščene odpadne vode v površinske vode ali podzemne vode ni dopustno;
3. posredno odvajanje padavinske odpadne vode v podzemne vode je dopustno le, če je zagotovljena obdelava padavinske odpadne vode v lovilniku olj;
4. pri ureditvi sistema odvajanja padavinskih voda je treba upoštevati predpise, ki urejajo emisijo snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo. Dno ponikovalnice mora biti najmanj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode;
5. odvajanje padavinskih voda je treba urediti v skladu s predpisi, ki urejajo vode, prioriteten je treba predvideti ponikanje padavinskih voda. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Če ponikanje ni mogoče, kar je treba računsko dokazati, je dopustno padavinske vode speljati v vodotok preko padavinske kanalizacije širšega območja. Pred iztokom v javno kanalizacijo je treba padavinske vode zadržati na območju OPPN;
6. cevovod za odvajanje odpadnih voda mora biti izveden tako, da je preprečeno ponikanje v podzemno vodo ali zajetje. Pred uporabo cevovodov za odpadno vodo je treba preveriti vodotesnost interne kanalizacije s standardiziranimi postopki;
7. uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo snovi, škodljive za vodo, ni dovoljena;

8. izvedba kletnih etaž in vseh utrjenih vozniških površin mora biti vodotesna, brez iztoka v podtalje ali kanalizacijo. Zagotovljen mora biti zajem morebitnih požarnih voda. Za vsakim lovilnikom olj mora biti vgrajen ročni zasun oziroma loputa, ki jo je treba pred začetkom gašenja zapreti. Požarno vodo z območja je treba po gašenju analizirati in jo glede na rezultate analize voditi v javno kanalizacijo ali odpeljati v nadaljnjo obdelavo kot odpadek;
9. v transformatorskih postajah naj se uporabljajo suhi transformatorji ali biorazgradljiva olja, če je le mogoče. Lovilna skleda za zajem transformatorskega olja mora biti izvedena vodo in oljotesno ter mora omogočiti zajem celotne količine olja;
10. pri urejanju območja in izvajanju dejavnosti na območju OPPN je treba uporabljati transportna sredstva, stroje in naprave, ki so tehnično brezhibni;
11. pri urejanju območja je dovoljena uporaba samo tistih materialov, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje;
12. na gradbišču je dopustna le postavitve kemičnih stranišč ali stranišč z urejenim odvajanjem odpadne komunalne vode v javno kanalizacijo.

(5) V projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba načrtovati rešitve za varčno in smotrno rabo pitne vode skladno s sodobnimi tehnološkimi rešitvami.

(6) Območje OPPN se nahaja na območju krovnih plasti vodonosnika, na območju F »Visoka savska terasa z vmesnimi glinastimi plastmi na 5 – 15 m«, za katerega velja:

- z gradnjo pod gladino podzemne vode ali viseče podzemne vode je dovoljeno le začasno znižanje piezometrične gladine, če je mogoče zagotoviti obnovo gladine podzemne vode na izhodiščno stanje v času, v katerem zaradi znižanja ne more priti do negativnih vplivov na sosednja območja in objekte;
- vmesni prostor med stavbo in izkopom, oziroma steno gradbene jame je treba zapolniti z materialom iz izkopanih krovnih plasti po enakem vrstnem redu, da se ohrani izhodiščna gladina viseče podzemne vode ter prepreči hitrejše otekanje viseče gladine podzemne vode ali padavinskih vod v spodnjo podzemno vodo;
- v primeru rabe podzemne vode je treba zagotoviti, da v vplivnem območju ne bo negativnih vplivov na sosednja območja in objekte glede posedanja, stabilnosti temeljnih tal, zamakanja objekta ali zemljišča ali rabe plitve geotermalne energije;
- vpliv gradnje na geološko-geomehanske raziskave za sosednja območja in objekte je sprejemljiv, če se ne zmanjšujeta zaščita podzemne vode in stabilnost ter ne povečuje zamakanje sosednjih zemljišč in objektov.

(7) Za vse posege na varstvenih in ogroženih območjih ter za posege zaradi odvajanja odpadnih voda je treba pridobiti vodno soglasje.

(8) Pri nadaljnjem načrtovanju je treba upoštevati elaborat »Geološko poročilo o raziskavah tal in pogojih temeljenja (preliminarno poročilo)«, št. GEO013-01-2022 OPPN ROŽNIK-LJUBLJANA, maj 2022, ki ga je izdelal SLP d. o. o. Ljubljana. Posegi na globini več kot 6 m so dopustni le na podlagi podrobnejšega geološko-geomehanskega elaborata s katerim se dokaže, da gradnja ne bo negativno vplivala na geološko-geomehanske razmere za sosednja območja in objekte.

## **25. člen** **(varstvo tal)**

(1) Posegi v tla se izvedejo tako, da je prizadete čim manj talne površine. Pri gradnji se uporabljajo takšni materiali, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje.

(2) Pri gradnji stavb je treba zgornji, rodovitni sloj tal odstraniti in deponirati ločeno od nerodovitnih tal ter ga uporabiti za zunanje ureditve ali izboljšanje drugih kmetijskih zemljišč.

(3) Na območju načrtovanih otroških igrišč na terenu je treba predhodno izdelati ustrezno strokovno podlago, s katero se določi stopnja onesaženosti. Če iz predhodne ocene onesaženosti tal izhaja, da je

onesnaženost tal čezmerna, je treba z ustrezno sanacijo zagotoviti varno in zdravo rabo teh površin.

## **26. člen** **(ohranjanje narave)**

(1) Zahodni in južni del območja OPPN segata v območje naravne vrednote Rožnik-Šišenski hrib-Koseški boršt z identifikacijsko številko 317. Na zahodni strani območje OPPN meji na zavarovano območje Krajinski park Tivoli, Rožnik in Šišenski hrib z identifikacijsko številko 1742, na južni strani pa se zavarovano območje nahaja južno od Matjanove poti.

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

1. v okoliškem gozdu je treba odstraniti vse nevitalno, nestabilno drevje;
2. posek posameznega gozdnega drevja se lahko izvede po pridobitvi soglasja lastnika zemljišča in označitvi drevja za posek, ki ga opravi Zavod za gozdove Slovenije;
3. ob južnem robu območja OPPN je treba na novo vzpostaviti gozdni rob, pri novih zasaditvah pa uporabiti avtohtone vrste, pri čemer je treba upoštevati predvidene podnebne spremembe;
4. odmiki med deli stavb nad terenom in gozdnim robom ne smejo biti manjši kot 10 m;
5. za posege v pasu 25 m ob gozdnem robu na južni in zahodni strani območja, je treba pridobiti soglasje Zavoda za gozdove Slovenije;
6. vsi posegi morajo biti izvedeni tako, da ne bo povzročena škoda na sosednjih gozdnih zemljiščih. V času izvajanja gradbenih del je treba zavarovati vegetacijo pred poškodbami;
7. v prostorski enoti PE2 mora biti omogočen dostop do drevja z običajno gozdarsko mehanizacijo,
8. gozdni rob je treba vzdrževati.

## **27. člen** **(varstvo zraka)**

(1) Prezračevanje vseh delov stavbe je treba izvesti naravno, izjemoma je dopustno tudi prisilno prezračevanje. Odvod dimnih plinov in umazanega zraka je treba speljati nad strehe stavb. Odpadni zrak iz kletne garaže je treba odvajati na mestih, kjer v neposredni bližini ni otroških in športnih igrišč ter stanovanj.

(2) Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu s predpisom, ki ureja emisije snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaženja.

(3) Pred začetkom izvajanja gradbenih del je treba v skladu s predpisom, ki ureja preprečevanje in zmanjševanje emisije delcev iz gradbišč, izdelati elaborat preprečevanja in zmanjševanja emisije delcev iz gradbišča.

## **28. člen** **(varstvo pred hrupom)**

(1) V skladu z Odlokom 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 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) je severna polovica območja OPPN opredeljena kot območje III. stopnje varstva pred hrupom, južna polovica območja pa kot potencialno območje II. stopnje varstva pred hrupom.

(2) Pri načrtovanju stavb je treba upoštevati elaborat »Strokovna podlaga za varstvo pred hrupom za območje OPPN 214 – Rožnik: Pod hribom«, št. 117-22, maj 2022, ki ga je izdelal GIGA-R, okoljsko svetovanje in rešitve, Margita Žaberl s. p.

(3) Pri načrtovanju stavb z oznakami A1, A2, A3 in A4 je treba upoštevati pogoje za III. stopnjo varstva pred hrupom, pri stavbah z oznakami B1, B2 in B3 pa pogoje za II. stopnjo varstva pred hrupom, kot jih

določa predpis, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju.

(4) Vse prostore, v katerih bodo hrupnejši agregati in naprave, je treba protihrupno izolirati.

(5) Pri načrtovanju stavb v območju OPPN je treba upoštevati, da gre pri stanovanjih za t. i. varovane prostore v skladu s predpisom, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju, zato je zanje treba izdelati elaborat zaščite pred hrupom v stavbah.

(6) Za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo se izvajajo naslednji ukrepi:

- zvočna moč uporabljene gradbene mehanizacije ne presega vrednosti, določenih s predpisom, ki ureja emisije strojev, ki se uporabljajo na prostem;
- gradbena dela se izvajajo samo v dnevnem času in v času delovnih dni v skladu s predpisom, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju;
- zagotovljena mora biti ustrezna organizacija gradbišča (omejitev zvočnih signalov, omejitev obratovanja motorjev strojev v prostem teku, po potrebi časovna omejitev izvajanja hrupnejših del).

### **29. člen (osončenje)**

(1) Obstoječim stavbam na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN, je treba v naslednjih prostorih: dnevna soba, bivalni prostor s kuhinjo, bivalna kuhinja in otroška soba zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:

- dne 21. decembra – najmanj 1 h ter
- dne 21. marca in dne 21. septembra – najmanj 3 h.

(2) Če so pogoji naravnega osončenja v obstoječih stavbah na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN, v naslednjih prostorih: dnevna soba, bivalni prostor s kuhinjo, bivalna kuhinja in otroška soba slabši od pogojev, določenih v prejšnjem odstavku, se zaradi gradnje novih stavb ne smejo poslabšati.

(3) Ustreznost osončenja je treba preveriti in pojasniti v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

### **30. člen (odstranjevanje odpadkov)**

(1) Zbirna in prevzemna mesta za komunalne odpadke morajo biti urejena v skladu s predpisom, ki ureja obvezno gospodarsko javno službo zbiranja komunalnih odpadkov, predpisom, ki ureja zbiranje komunalnih odpadkov v Mestni občini Ljubljana, ter zakonom, ki ureja varstvo okolja. Število in velikost zabojnikov za komunalne odpadke (mešani komunalni odpadki, biološki odpadki, embalaža, papir, steklo) je treba določiti skladno s predpisom, ki ureja zbiranje komunalnih odpadkov v Mestni občini Ljubljana.

(2) Uporabnik je dolžan prepuščati:

- mešane komunalne odpadke v zabojnike za mešane komunalne odpadke;
- embalažo, papir in steklo (v nadaljnjem besedilu: ločene frakcije) v zabojnike za ločene frakcije na zbirnih mestih, ekoloških otokih in zbirnih centrih;
- biološke odpadke v zabojnike za biološke odpadke, razen če se zagotovi lastno kompostiranje;
- kosovne odpadke na prevzemno mesto ob določenem času po predhodnem naročilu.

(3) V primeru nastanka nevarnih odpadkov je le-te treba zbirati ločeno v ustreznih namenskih posodah za začasno skladiščenje in jih predati pooblaščenim zbiralcem.

(4) Zbirni in prevzemni mesti za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov za načrtovane stavbe sta določeni na zasebni površini ob lokalni cesti Pod hribom. Praznjenje zabojnikov se izvaja s ceste Pod hribom.



(5) Zbirni in prevzemi mesti morata omogočati postavitve zabojnikov za mešane komunalne odpadke, biološke odpadke in ločene frakcije (embalaža, papir, steklo).

(6) Zbirni in prevzemni mesti morata biti zavarovani pred vremenskimi vplivi na način, ki onemogoča onesnaženje okolja in poškodovanje zabojnikov.

(7) Prostor zbirnega in prevzemnega mesta mora biti tako velik, da omogoča premikanje zabojnikov, prost dostop do zabojnikov in prost premik zabojnikov na mesto praznjenja.

(8) Za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali v času odstranitve stavb in v času gradnje, je treba v postopku izvedbe izdelati načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki.

(9) Pred začetkom urejanja območja OPPN morajo biti zagotovljeni ukrepi in rešitve za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali pri urejanju območja. Zanje je treba poskrbeti v skladu s predpisom, ki ureja ravnanje z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

(10) Razmestitev zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke je določena v grafičnem načrtu št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«.

### **31. člen (svetlobno onesnaženje)**

(1) Postavitve in jakost svetilk za osvetlitev stavb in zunanjih površin morata biti v skladu s predpisom, ki ureja mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

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

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

### **32. člen (potresna varnost in zaklanjanje)**

(1) Območje OPPN se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije z ocenjeno vrednostjo pospeška tal 0,35 (g) pri povratni dobi 475 let. Pred začetkom projektiranja je treba izvesti identifikacijo tipa tal ter določiti ustrezna izhodišča za projektiranje konstrukcije. Objekti morajo biti načrtovani in grajeni potresno odporno v skladu z veljavnim predpisom, ki ureja mehansko odpornost in stabilnost objektov, ter glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta.

(2) Pri načrtovanju novogradenj je treba predvideti gradnjo zaklonišč, če to zahteva predpis, ki ureja graditev in vzdrževanje zaklonišč.

(3) V vseh novih stavbah je treba stropno konstrukcijo nad kletjo zgraditi tako, da zdrži rušenje stavb nanjo.

(4) Predpise s področja potresne varnosti je treba smiselno upoštevati tudi pri načrtovanju nekonstrukcijskih elementov stavbe.

### **33. člen (ukrepi za varstvo pred požarom)**

(1) Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za hitro zaznavanje požara, njegovo samodejno javljanje javni gasilski službi in samodejno gašenje,
- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve,
- neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila ter
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

(2) Stavbe v območju OPPN morajo izpolnjevati bistvene zahteve za varnost pred požarom v skladu s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah.

(3) K projektnim rešitvam za objekte, za katere je s posebnimi predpisi zahtevana izdelava študije požarne varnosti, je treba v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja pridobiti mnenje Gasilske brigade Ljubljana.

(4) Pri načrtovanju požarne varnosti stavb je treba upoštevati ocenjeni dostopni čas javne gasilske službe Mestne občine Ljubljana, ki je 15 min.

(5) Intervencijska pot poteka krožno od ceste Pod hribom preko območja OPPN in nazaj do ceste Pod hribom. Poti, zelenice in druge površine morajo biti v območju, kjer je predvidena pot za intervencijska vozila, utrjene skladno s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah . Intervencijske poti in površine, namenjene intervencijskim vozilom, morajo biti projektirane skladno z veljavnimi standardi. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir. V območju površin za gasilce ob stavbah (tj. dostopne poti za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, delovne površine za gasilska vozila) ne sme biti ovir, ki niso skladne s smernico SZPV 206.

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

(7) Z odmiki in izbranimi materiali je treba preprečiti možnost širjenja požara z objektov na sosednja zemljišča ali objekte. Odmiki morajo biti utemeljeni v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja v skladu s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah.

(8) Evakuacijske poti je treba v projektni dokumentaciji za izvedbo gradnje načrtovati tako, da zagotavljajo varen umik iz stavb v območju OPPN na proste površine ob njih. Dalje je evakuacija mogoča po sistemu pešpoti ter preko odprtih bivalnih površin v območju OPPN do ceste Pod hribom. Evakuacijske poti ne smejo biti predvidene preko sosednjih zemljišč, če to niso javne površine.

(9) Ureditve v zvezi z varstvom pred požarom so določene v grafičnem načrtu št. 4.6 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

#### **34. člen** **(plazljiva in erozijsko nevarna območja)**

(1) Južni del območja OPPN se po opozorilni karti nahaja na erozijskem območju z zahtevanimi zaščitnimi ukrepi ter plazljivem območju z zelo majhno verjetnostjo pojavljanja plazov z izjemo ozkega pasu ob južni meji, ki sega v območji majhne in srednje verjetnosti pojavljanja plazov. Pri načrtovanju je treba upoštevati usmeritve iz elaborata »Geotehnično poročilo o raziskavah tal in pogojih temeljenja (preliminarno poročilo)«, št. GEO013-01-2022 OPPN ROŽNIK-LJUBLJANA, maj 2022, izdelovalec SLP d. o. o. Ljubljana.

(2) Zemljine v območju OPPN so srednje do slabo vodoprepustne, značilen je subarteški nivo podzemne vode, zato ponikanje prečiščenih površinskih vod ni mogoče. Obvezen je kontroliran odtok v javno padavinsko kanalizacijo.

(3) Na južni strani načrtovanih stavb je treba predvideti ustrezno odvajanje površinskih zalednih voda, ki se stekajo z gozdnih površin na južni strani območja OPPN. Vkopane dele stavb ali elementov zunanje ureditve v območju OPPN (parapeti, podporni zidovi) je dopustno drenirati nad nivojem podtalne vode. Urejen mora biti kontroliran odtok zaledne vode v javno padavinsko kanalizacijo preko zadrževalnikov.

(4) Za preprečevanje nastanka erozije in plazenja zemljine v času gradnje in uporabe stavb, morajo biti načrtovani ukrepi, ki zmanjšujejo možnost nastajanja erozije in oblikovanja hudournikov ter plazenja na čim manjšo možno mero.

(5) Brežina na južni strani območja je delno že varovana s podpornim zidom in varovalno konstrukcijo obstoječih stavb. Za posege v raščen teren na južni strani območja je treba predvideti varovalne ukrepe, ki bodo preprečili splazitev brežine in ukrepe za varovanje gradbene jame na podlagi podrobnejših geotehničnih raziskav.

## **XI. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

### **35. člen (pogoji za prometno urejanje)**

(1) Vse zunanje pohodne in povozne površine morajo zagotavljati univerzalno dostopnost. Stavbe in zunanje površine morajo biti grajene v skladu s predpisom, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov.

(2) Povozne in pohodne površine morajo biti ustrezno utrjene in asfaltirane ali tlakovane.

(3) Uvoz v kletno etažo in izvoz iz nje preko hodnika za pešce morata biti izvedena brez višinskih skokov za pešce.

(4) Prometna ureditev je določena v grafičnem načrtu št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«, potek intervencijskih poti za gasilska vozila pa je določen v grafičnem načrtu 4.6 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

### **36. člen (ureditev cest in priključevanje na javne ceste)**

Dovoz do območja OPPN je načrtovan preko cestnega priključka na cesto Pod hribom.

### **37. člen (mirujoči promet)**

(1) Površine za mirujoči promet so načrtovane v skupni kletni etaži stavb in ob uvozu v garažo.

(2) Pri urejanju površin za mirujoči promet je treba upoštevati elaborat Mobilnostni načrt za območje OPPN 214 Rožnik – Pod hribom, št. UP 19-005-MN, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s. p., november 2022. Število parkirnih mest je treba zagotoviti po naslednjem normativu:

Namembnost stavb	Število parkirnih mest (PM) za motorni promet	Število parkirnih mest (PM) za kolesa
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	1,5 PM/stanovanje v velikosti do 110,00 m <sup>2</sup> neto tlorisne površine ter dodatno 10 % za obiskovalce	2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce

	2 PM/stanovanje v velikosti nad 110,00 m <sup>2</sup> ali več neto tlorisne površine ter dodatno 10 % za obiskovalce	
11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	0,8 PM/stanovanje, od tega 10 % na terenu za obiskovalce	1 PM/2 stanovanji
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/70,00 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce	1 PM/200,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obrtno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija ...) do 200,00 m <sup>2</sup> BTP	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obrtno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija,...) nad 200,00 m <sup>2</sup> BTP	1 PM/25,00 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, ne manj kot 2 PM za obiskovalce na lokal	1 PM/200,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12650 Stavbe za šport: pretežno namenjene razvedrilu, telovadnice, centri za fitnes, aerobiko, ples in jogo ter podobno, brez prostorov za gledalce	1 PM/25,00 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/50,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
24110 Športna igrišča na prostem (brez gledalcev)	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno namestitev: samo penzioni in gostišče	1 PM/5 sob, od tega najmanj 75 % PM za goste	1 PM/ 10 sob

(3) Parkirišča za obiskovalce stanovanj in parkirišča za spremljajoče programe morajo biti v souporabi, z ustreznim parkirnim režimom pa morajo biti ves čas dostopna obiskovalcem. Parkirna mesta za obiskovalce je treba umestiti blizu uvoza v garažo, ločeno od parkirnih mest, ki so namenjena izključno stanovalcem. Če je dostop do parkirnih mest omejen z rampo, mora biti zagotovljena ustrezna tehnična rešitev, ki bo obiskovalcem ves čas omogočala dostop do parkirnih mest, ki so namenjena njim.

(4) V BTP objekta, ki je podlaga za izračun parkirnih mest, ni treba upoštevati BTP, namenjenih servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

(5) Pri izračunu neto tlorisne površine stanovanj se upoštevajo le zaprti prostori stanovanj, brez zunanjih shramb ter lož, balkonov in teras.

(6) Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpis, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov.

(7) Vsa parkirišča v kletni etaži morajo imeti zagotovljeno ustrezno infrastrukturo za napeljavo električnih kablov, ki omogoča poznejšo namestitev polnilnih mest za električna vozila skladno z zakonom, ki ureja učinkovito rabo energije. Za parkirna mesta za električno polnjenje je treba zagotoviti ustrezno požarno zaščito skladno s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah, in zadnjim stanjem tehnike, da bo ob morebitnem vžigu v čim večji možni meri preprečen prenos in širjenje požara ter omogočeno gašenje baterije električnega vozila.

(8) Od števila parkirnih mest za motorni promet, izračunanega na podlagi preglednice iz drugega odstavka tega člena, je treba zagotoviti dodatnih 5 % parkirnih mest za druga enosledna vozila.

(9) Parkirna mesta za avtomobile, kolesa in za druga enosledna vozila iz tega člena se v izračunu zaokrožijo navzgor.

(10) Za zagotavljanje trajnostne mobilnosti je treba na podlagi mobilnostnega načrta iz drugega odstavka tega člena do začetka uporabe načrtovanih stavb izdelati akcijski načrt, v katerem bodo določeni ukrepi, način izvajanja ukrepov, nadzor nad izvajanjem in način upravljanja mobilnostnega načrta.

### **38. člen** **(peš promet)**

(1) Dostop za pešce je določen s severne strani po pešpoteh, ki se navezujejo na pločnik ob cesti Pod hribom. Območje OPPN je s peš povezavo navezano na Matjanovo pot.

(2) Širina pešpoti, ki vodijo do vhodov v stanovanjske stavbe, je najmanj 2 m.

### **39. člen** **(kolesarski promet)**

(1) Kolesarji dostopajo v območje OPPN s severne strani s ceste Pod hribom. V območju OPPN kolesarski promet poteka po tlakovanih površinah.

(2) Prostori za parkiranje koles so načrtovani v sklopu stavb ter na zunanjih površinah v območju OPPN. Stojala za kolesa na zunanjih površinah morajo biti znotraj območja OPPN enotno oblikovana in morajo omogočati priklepanje koles.

### **40. člen** **(dostava in odvoz odpadkov)**

(1) Dostop za dostavna in servisna vozila je določen preko dovoza s ceste Pod hribom.

(2) Komunalna vozila na območje OPPN ne uvažajo, praznjenje zabojnikov poteka s ceste Pod hribom.

(3) Parkiranje, ustavljanje in obračanje za dostavna vozila ter za servisna vozila za obratovanje in servisiranje stavb in dejavnosti znotraj območja OPPN je treba urediti na terenu ob uvozu na območje ali v kleti stavbe.

### **41. člen** **(intervencijske poti)**

Načrtovana je krožna intervencijska pot, ki poteka med načrtovanimi stavbami ter se na severni strani naveže na cesto Pod hribom. Intervencijske vozne poti zunaj vozišč je treba izvesti na način, ki dopušča ustrezno tlakovanje in ozelenitev.

### **42. člen** **(splošni pogoji za okoljsko, energetska in elektronsko komunikacijsko urejanje)**

(1) Splošni pogoji za potek in gradnjo okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture so:

1. načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano okoljsko in energetska infrastrukturo omrežje po pogojih posameznih upravljavcev okoljskih in energetskih vodov;
2. vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v

- javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje;
3. upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov ter naprav;
  4. kadar potek po javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov ter naprav na svojem zemljišču, upravljavec pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
  5. gradnja okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov in naprav ter objektov mora potekati usklajeno;
  6. dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti izdelane v skladu s programi upravljavcev posamezne infrastrukture in izvedene tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega okoljskega oziroma energetskega ali elektronsko komunikacijskega voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje OPPN;
  7. obstoječo okoljsko, energetsko in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo je dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati njeno zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi.

(2) Okoljska, energetska in elektronska komunikacijska ureditev so določene v grafičnem načrtu št. 4.5 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

#### **43. člen (vodovod)**

(1) V cesti Pod hribom potekata primarni javni vodovod LŽ DN 300 iz leta 1970 in sekundarni javni vodovod NL DN 80, DN 100 iz leta 1997.

(2) Sočasno z odstranitvijo obstoječih stavb iz 19. člena tega odloka je treba ukiniti obstoječa vzporedna vodovodna hišna priključka PE d32, vključno z vodomernim jaškom, ter interno vodovodno omrežje znotraj območja OPPN.

(3) Znotraj območja OPPN ni zgrajenega javnega vodovodnega omrežja.

(4) Načrtovane stavbe se s pitno in sanitarno vodo oskrbujejo preko obstoječega vodovodnega priključka NL DN 100. Obstoječi vodomerni jašek je treba prestaviti severno.

(5) V zunanjem jašku mora biti nameščen obračunski vodomernik. Od obračunskega vodomernika do odštevalnih vodomernikov je načrtovan interni vodovod.

(6) Voda za gašenje je v primeru požara zagotovljena iz hidrantov, vgrajenih na obstoječem vodovodnem omrežju in načrtovanem internem hidrantnem omrežju.

(7) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov je treba upoštevati določbe predpisov ki urejajo oskrbo s pitno vodo. Vodovod in pripadajoče objekte je treba izvesti v skladu z internim dokumentom Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o.: Tehnična navodila za vodovod.

(8) Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati »Strokovno mnenje za oskrbo s pitno vodo objektov na območju OPPN 214 Rožnik – Pod hribom«, številka dopisa VOK-350-002/2022-004, z dne 11. 1. 2022, ki ga je izdelalo Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o.

(9) Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba zaprositi upravljavca javnega vodovoda za soglasje za priključitev posameznih stavb in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

#### **44. člen (kanalizacija)**

(1) V cesti Pod hribom poteka javni kanal za komunalno odpadno vodo B DN 250 iz leta 1980, vzporedno

z njim poteka kanal za padavinske odpadne vode B DN 300 iz leta 1980. V Matjanovi poti vzhodno od območja OPPN poteka javni kanal za komunalno odpadno vodo B DN 250 iz leta 1979.

(2) Načrtovane stavbe so za odvod komunalnih odpadnih voda priključene na javni kanal za komunalno odpadno vodo, ki poteka v cesti Pod hribom. Neposredno priključevanje je dopustno, če je kota tal pritličja stavb oziroma etaže, v kateri so nameščeni sanitarni elementi, najmanj 10 cm nad koto pokrova bližnjih revizijskih jaškov na javnem kanalu. Nižje ležeče odtok (tj. nižje od 10 cm nad koto pokrova bližnjega revizijskega jaška) je treba priključevati preko hišnih črpališč.

(3) Padavinske odpadne vode s streh, utrjenih površin in zelenic ter zaledne vode s hriba je treba preko interne kanalizacije za padavinske vode in zadrževalnikov padavinskih vod odvajati v javno kanalizacijo za padavinske odpadne vode B DN 300 v cesti Pod hribom.

(4) Zadrževanje padavinskih voda s streh, utrjenih površin in zelenic je treba zagotoviti na gradbeni parceli stavb. Preveriti je treba tudi možnost izvedbe drugih ukrepov, na primer izvedbo zelenih streh na načrtovanih stavbah ter možnost ponovne uporabe vode za sanitarne potrebe.

(5) Zaledne vode se preko koritnice in drenaže, ki sta načrtovani ob južni meji območja OPPN, in peskolova iztekajo v zadrževalnik padavinskih vod, ki je načrtovan v prostorski enoti PE2, od tam pa v javno kanalizacijo za padavinske vode v cesti Pod hribom. Izvedba drenaže je dopustna le nad nivojem podtalne vode.

(6) Zadrževalnike za padavinsko odpadno vodo iz območja OPPN in zadrževalnik za zaledne vode je treba dimenzionirati tako, da bo zadržan celotni odtok s prispevnega območja pri kritičnem nalivu. V fazi priprave projektne dokumentacije je treba določiti natančno velikost dušenega iztoka.

(7) Padavinsko odpadno vodo s tlakovanih povoznih površin je treba odvajati preko lovilnikov olj.

(8) Kanalizacija mora biti zgrajena vodotesno iz atestiranih materialov. Pred zasipom novozgrajenih internih kanalov je treba izvesti preizkus vodotesnosti internih kanalov s standardiziranimi postopki. Kanalizacija mora biti zgrajena v skladu z geotehničnimi pogoji.

(9) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije je treba upoštevati predpise, ki urejajo oskrbo s pitno vodo, ter predpise, ki urejajo odvajanje odpadnih in padavinskih voda. Upoštevati je treba interni dokument Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga, d. o. o.: Tehnična navodila za kanalizacijo.

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

#### **45. člen (plinovod)**

(1) Severno od območja OPPN v cesti Pod hribom poteka glavni distribucijski plinovod N 10201 dimenzije DN 100.

(2) Za potrebe ogrevanja, pripravo tople sanitarne vode, tehnologijo in kuhanje je načrtovane stavbe treba priključiti na distribucijsko omrežje zemeljskega plina – nizekotlačno distribucijsko omrežje.

(3) Za priključitev načrtovanih stavb na distribucijsko omrežje zemeljskega plina iz prejšnjega odstavka je treba do stavb zgraditi priključni plinovod z navezavo na glavni plinovod N 10201.

(4) Priključni plinovod mora biti do načrtovanih stavb voden v zemljini, izven kletne ureditve, zaključen mora biti z glavno plinsko zaporno pipo v omarici, ki je lahko nameščena na fasadi stavbe ali v opornem zidu uvoza v garažo. Izvedba omarice in zunanja ureditev ob njej morata omogočati namestitev in

neovirano vzdrževanje plinske pipe.

(5) Interni razvod notranje plinske napeljave je načrtovan od glavne plinske zaporne pipe pod stropom garaže do posameznih stavb. Vsaka stavba ima svojo zaporno pipo.

(6) Skupni interni razvod notranje plinske napeljave pod stropom kleti mora biti izveden ob robu kleti oziroma ob nosilcih ali podpornih stebrih. Ker so v kleti načrtovana parkirna mesta, mora biti z zaščitnimi ukrepi preprečen nalet vozil v plinovodno napeljavo – večja etažna višina kleti ali na vstopu v garažo nameščene letve na višini, nižji od nivoja spodnjega roba plinske napeljave.

(7) Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu z dokumenti:

- Sistemska obratovalna navodila za distribucijske sisteme 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. 102/20),
- Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 barov (Uradni list RS, št. 26/02, 54/02 in 17/14 – EZ-1) in
- Tehnične zahteve za graditev distribucijskih plinovodov in priključkov ter notranjih plinskih napeljav Energetike Ljubljana ([www.energetika-lj.si](http://www.energetika-lj.si)).

#### **46. člen (elektroenergetsko omrežje)**

(1) V bližini območja OPPN poteka obstoječa 10 kV kabelska zanka iz RTP 110/10 kV Šiška: K27\_KB 10 kV TP 0716 Celovška 185. Severno od območja OPPN v cesti Pod hribom poteka obstoječe kabelsko srednjenapetostno omrežje.

(2) Znotraj območja OPPN se nahaja obstoječe podzemno in nadzemno 1kV nizkonapetostno omrežje, ki napaja obstoječe stavbe znotraj območja OPPN. Obstoječi nizkonapetostni kablovod in nadzemno nizkonapetostno omrežje, ki napajata stavbe v območju OPPN načrtovane za odstranitev, se ukineta in odstranita.

(3) Za elektroenergetsko oskrbo načrtovanih stavb je treba zgraditi novo transformatorsko postajo (v nadaljnjem besedilu: TP) Pod hribom z možnostjo vgradnje transformatorja z močjo 1000 kVA. TP Pod hribom je tipska prostostoječa z notranjim posluževanjem. Locirana je ob cesti Pod hribom kot samostojen objekt, lahko tudi v sklopu servisnih objektov (kolesarnica, ekološki otok ipd.). Do TP Pod hribom mora biti 24 h na dan zagotovljen dostop za vzdrževanje.

(4) Za vključitev TP Pod hribom v srednjenapetostno omrežje in izvedbo srednjenapetostnih povezav z obstoječimi transformatorskimi postajami je načrtovana nova elektrokabelska kanalizacija.

(5) Za vključitev TP Pod hribom v srednjenapetostno omrežje je treba prestaviti obstoječi ločilni mesti:

- ločilno mesto med izvodoma K27\_KB Celovška 185 in K07\_KB Plinarna Podutik se prestavi iz TP 0584 Bratov Bezelj v TP 0093 Podutiška 24, smer TP 0672 Koseški bajer 2;
- ločilno mesto med izvodoma K07\_KB Plinarna Podutik in K41\_KB Martinčeva se prestavi iz TP 0680 Kamnogoriška 50 v TP 0631 Ledarska, smer TP 0632 Brajnikova.

(6) Načrtovane stavbe se energetske oskrbujejo iz TP Pod hribom. Nizkonapetostni kablovodi – priključki potekajo od TP Pod hribom do posameznih priključno-merilnih omaric.

(7) Kablovode in transformatorski postaji je treba dimenzionirati tako, da bo mogoča priključitev fotovoltaičnih naprav za zagotovitev energetske samooskrbe.

(8) Pri projektiranju in izvedbi elektroenergetskega omrežja je treba upoštevati idejno rešitev »EE napajanje za OPPN 214 Rožnik Pod hribom«, številka 3/22, ki jo je izdelalo podjetje Elektro Ljubljana,



podjetje za distribucijo električne energije, d. d. v februarju 2022.

**47. člen**  
**(elektronsko komunikacijsko omrežje)**

- (1) Znotraj območja OPPN in v cesti Pod hribom potekajo obstoječa elektronsko komunikacijska omrežja treh operaterjev.
- (2) Sočasno z odstranitvijo obstoječih stavb iz 19. člena tega odloka je treba ukiniti tudi obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje v območju OPPN.
- (3) Načrtovane stavbe se lahko priključijo na omrežje elektronskih komunikacij pod pogoji upravljavcev teh omrežij. Obstoječa omrežja omogočajo dograditev za zagotovitev potrebnih kabelskih zmogljivosti za izvedbo priključkov načrtovanih stavb na omrežje.
- (4) Priključek mora od mesta priključitve do stavbe potekati v novi kabelski kanalizaciji. Od priključnih točk na obstoječih trasah do novega zbirnega uvodnega jaška pred uvozom v kletno etažo je načrtovana izvedba nove kableske kanalizacije za vsakega operaterja. Od zbirnega jaška do komunikacijskega vozlišča posamezne stavbe trasa skupne hišne kableske kanalizacije poteka v talni plošči kletne etaže.
- (5) V kabelsko kanalizacijo je treba do stavb uvleči naročniške kable po konfiguraciji in vrsti kablov, kot ju določijo izbrani operaterji.
- (6) Pred priključitvijo stavb na omrežje elektronskih komunikacij je treba od izbranega operaterja elektronsko komunikacijskega omrežja pridobiti ustrezno soglasje.
- (7) Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati idejno zasnovo »Elektronsko komunikacijsko omrežje za OPPN 214 Rožnik – Pod hribom«, številka 04012201, ki jo je izdelalo podjetje Dekatel d. o. o. v marcu 2022.

**48. člen**  
**(javna razsvetljava)**

- (1) Ob severnem pločniku ceste Pod hribom poteka omrežje javne razsvetljave.
- (2) Razsvetljava zunanjih površin ob stavbah je interna in ni povezana s sistemom javne razsvetljave. Interna razsvetljava mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča. Svetloba mora biti usmerjena tako, da ne sveti neposredno v prostore stanovanj.

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

Načrtovane stavbe morajo biti zgrajene energetsko varčno v skladu s predpisi, ki določajo učinkovito rabo energije v stavbah, in predpisom, ki ureja prioritarno uporabo energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana.

**XII. DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev**

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

Dopustna odstopanja od v OPPN načrtovanih rešitev so:

1. tlorisni gabariti:

- a) tlorisni gabariti stavb lahko nad terenom odstopajo znotraj gradbene meje GM;

- b) preko GM lahko segajo napušči in nadstreški nad vhodi, izven GM je dopustno graditi nadstrešnico nad uvozom v klet in izvozom iz kleti:
- če so oddaljeni najmanj 5 m od sosednjega zemljišča oziroma 3 m, če je pridobljeno soglasje lastnika sosednjega zemljišča;
- c) preko GMz lahko segajo posegi oziroma ukrepi za zaščito gradbene jame:
- če so oddaljeni najmanj 3 m od sosednjega zemljišča oziroma manj, če je pridobljeno soglasje lastnika sosednjega zemljišča;
  - če posegi oziroma ukrepi za zaščito gradbene jame segajo na sosednja zemljišča, je treba za izvajanje pridobiti ustrezno dovolilo lastnika zemljišča;
- č) odstopanja od tlorisnih gabaritov pod a) in b) iz te točke so dopustna, če so zagotovljeni odmiki med fasadami stavb in delov stavb, določeni v drugem odstavku 12. člena tega odloka ter odprte bivalne površine, zelene površine na raščnem terenu in otroška igrišča v skladu s 13. členom tega odloka;
2. višina stavb in etažnost:
- a) višine stavb nad terenom lahko odstopajo do +1 m navzgor in neomejeno navzdol. Pri odstopanju navzgor morajo biti zagotovljeni odmiki med fasadami stavb in delov stavb, določeni v drugem odstavku 12. člena tega odloka;
- b) izvedba dodatne kletne etaže je dopustna, če:
- so zagotovljeni ustrezni ukrepi za preprečevanje nastanka erozije in plazenja,
  - transmisivnost vodonosnika v območju gradnje ni manjša kot 10 % ter
  - se na podlagi geološko-geomehanskega elaborata ugotovi, da gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko-geomehanske razmere za sosednja območja in objekte;
3. višinska regulacija terena in višinska kota pritličja:
- pri višinskih kotah pritličij so dopustna odstopanja do  $\pm 0,5$  m;
  - pri višinskih kotah zunanje ureditve pri vseh v stavbe so dopustna odstopanja do  $\pm 0,5$  m;
4. vhodi in dostopi:
- mikrolokacije vhodov in dostopov do stavb se lahko spremenijo;
  - intervencijsko pot je dopustno prilagoditi zasnovi zunanje ureditve;
5. zmogljivost območja:
- BTP stavbe nad terenom se lahko spremeni v okviru dopustnih odstopanj pri gabaritih stavbe ob upoštevanju največjega dopustnega faktorja izrabe  $FI = 1,2$  znotraj prostorske enote PE1;
  - BTP pod nivojem terena lahko odstopa znotraj GMz, če je zagotovljenih vsaj 2 500 m<sup>2</sup> zelenih površin na raščnem terenu in je kletna etaža zasnovana v skladu s 13. točko prvega odstavka 12. člena tega odloka;
  - število stanovanj lahko odstopa navzdol;
6. lega stavbe:
- lega stavb lahko odstopa znotraj GM in GMz;
7. zazidalna zasnova in etapnost:
- na zemljišču s parcelno št. 985/4 v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška je dopustno ohraniti stavbo številka 6837, ki je v grafičnem načrtu 4.1. »Odstranitve obstoječih objektov« označena z oznako R5 (v nadaljnjem besedilu: stavba R5);
  - v primeru ohranitve stavbe R5 je treba zmanjšati velikost načrtonane stavbe B3 tako, da bo FI v prostorski enoti PE1 znašal, vključno z BTP stavbe R5, največ 1,2. Peš dostop do stavbe R5 je treba zagotoviti preko pešpoti na vzhodni strani stavbe B3 in z Matjanove poti. Do tri parkirna mesta za potrebe stavbe R5 je dopustno urediti v kletni etaži načrtovanih stavb.
8. parcelacija in zakoličba:
- pri poteku parcelnih mej in pri površinah parcel so dopustna odstopanja v okviru dopustnih odstopanj pri geodetskih meritvah;
  - koordinate zakoličbenih točk načrtovanih stavb lahko odstopajo v okviru dopustnih odstopanj pri tlorisnih gabaritih in legi stavbe; v primeru ohranitve stavbe R5 se njena gradbena parcela, to je zemljišče s parcelno št. 985/4 v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška s površino 87 m<sup>2</sup>, izloči iz gradbene parcele načrtovanih stavb.
9. prometna, okoljska, energetska in elektronsko komunikacijska ureditev:
- pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, če so pri

nadaljnem 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 in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posamezne infrastrukture;

- mikrolokacija zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke je lahko spremenjena, če je načrtovana ustreznost rešitev za dostop s komunalnimi vozili,
- število parkirnih mest za stanovanja lahko odstopa navzgor, pri čemer je dopustno urediti največ dve parkirni mesti na stanovanje. Število parkirnih mest za nestanovanjske programe lahko odstopa navzgor do 10 %. V območju OPPN je dopustno urediti še do deset dodatnih parkirnih mest za sistem souporabe vozila. Druga odstopanja pri številu parkirnih mest za stanovanja in nestanovanjske dejavnosti v območju OPPN so dopustna le, če je na podlagi spremenjenega mobilnostnega načrta ugotovljeno, da predlog prometne ureditve pomeni uresničevanje celostne prometne strategije Mestne občine Ljubljana. Mobilnostni načrt potrjuje oddelek Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojen za promet.

### **XIII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN**

#### **51. člen**

#### **(obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

(1) Investitor gradnje mora najmanj dve leti pred predvideno pridobitvijo gradbenega dovoljenja za stavbe in druge posege, načrtovane z OPPN, o tem obvestiti Mestno občino Ljubljana, oddelka mestne uprave, pristojna za načrtovanje in izvedbo gospodarske javne infrastrukture ter pripravo programa opremljanja zemljišč, razen če se z njima dogovori drugače.

(2) Investitor mora najpozneje dve leti po uveljavitvi tega odloka zagotoviti parcelacijo, določeno v 20. členu tega odloka.

(3) Za zagotavljanje prometne varnosti med gradnjo stavb ter zaradi zagotavljanja kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

1. zagotoviti morajo nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav, infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani;
2. zagotoviti morajo sanacijo objektov, pripadajočih ureditev in naprav, poškodovanih zaradi gradnje. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja;
3. v času gradnje morajo zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov, tudi zunaj območja OPPN. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posegov. Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če je ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnja poškodb se ugotovi s strokovno ekspertizo. Ob pripravi projektne dokumentacije za vsako posamezno etapo geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev;
4. stanovalci sosednjih stavb morajo biti obveščeni o času in trajanju izvajanja najbolj hrupnih del;
5. promet v času gradnje morajo organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;
6. zagotoviti morajo naročilo za prevzem gradbenih odpadkov, preden se začnejo izvajati gradbena dela;
7. pred uporabo stavb morajo investitorji zagotoviti celovito ravnanje s posameznimi vrstami odpadkov, tako odpadkov, ki so predmet zbiranja znotraj obvezne gospodarske javne službe, kot odpadkov, ki nastajajo znotraj posameznih dejavnosti;
8. vsi posegi morajo biti izvedeni tako, da ne bo povzročena škoda na sosednjih gozdnih zemljiščih. Izvajalec gradbenih del mora med gradnjo stavb oziroma pri izvajanju vseh posegov v območju OPPN, zavarovati vegetacijo pred poškodbami.

(4) V času obratovanja stavb je treba zagotoviti redno vzdrževanje gozdnega roba, v 15 m širokem pasu

gozda na zahodni strani območja pa je treba redno odstranjevati vse nevitalno in nestabilno drevje.

**52. člen**  
**(posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev)**

- (1) Po izvedbi z OPPN načrtovanih ureditev so na celotnem območju OPPN dopustni naslednji posegi:
1. odstranitev objektov in naprav,
  2. vzdrževalna dela na objektih prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture,
  3. vzdrževalna dela in rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminjata zunanji gabarit in konstrukcijska zasnova stavb,
  4. obnove fasadnega plašča stavb, če se pri oblikovanju fasad ohranijo oblikovne lastnosti fasad stavb, zgrajenih v območju OPPN,
  5. postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN, in
  6. spremembe namembnosti delov stavb v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, če so na gradbeni parceli zagotovljene odprte bivalne površine v skladu s 13. členom tega odloka in parkirna mesta v skladu 37. členom tega odloka..

(2) Naknadni posegi na fasadah novozgrajenih stavb v območju OPPN (npr. menjava stavbnega pohištva, zasteklitve lož in balkonov, nadstreški v območju zasebnih vrtov ali na terasah) so dopustni le, če so izvedeni enotno na celotni stavbi. Pri vzdrževanju in rekonstrukcijah ter obnovah fasadnega plašča stavb je treba upoštevati pogoje za oblikovanje objektov iz 12. člena tega odloka in druge pogoje tega odloka.

**XIV. KONČNA DOLOČBA**

**53. člen**  
**(začetek veljavnosti)**

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

Številka: 3505-30/2018-  
Identifikacijska številka: 1790  
Ljubljana, dne

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
*Zoran Janković*

**Obrazložitev**  
**predloga Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu**  
**214 Rožnik – Pod hribom**

Dopoljnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 214 Rožnik – Pod hribom je Mestni svet Mestne občine Ljubljana obravnaval na 2. seji, ki je bila 27. februarja 2023. Dopoljnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 65 Fakultete ob Biotehniškem središču je bil javno razgrnjen v času od 6. marca 2023 do 6. aprila 2023. Javna obravnavna gradiva je bila 22. marca 2023, ob 17. uri, v prostorih Četrtna skupnost Šiška, Kebetova ulica 1.

V času javne razgrnitve je bilo podanih pet pripomb. Ob obravnavi gradiva dopolnjenega osnutka na Odboru za urejanje prostora in urbanizem ni bilo pripomb, ob obravnavi na Mestnem svetu pa sta bili podani dve pripombi.

## **I. STALIŠČA DO PISNIH PRIPOMB, DANIH V ČASU JAVNE RAZGRNITVE**

### **Pripomba P.1.: občan**

#### **P.1.1.**

Sem lastnik posameznega dela stavbe 2 stavbe 6837 v k.o. 1739 Zgornja Šiška. Ta stavba stoji na parc.št. 985/4, k.o. 1739 Zgornja Šiška, ki je po zemljiško knjižnih podatkih opredeljena kot lastnina na skupnem delu stavbe v lasti vsakokratnega lastnika stavbe 6837 k.o. 1739 Zgornja Šiška. Kot lastnik posameznega dela 2 stavbe 6837 sem solastnik parc.št. 985/4, k.o. 1739 Zgornja Šiška. To je razvidno iz javno dostopnih zemljiško knjižnih podatkov, posredno pa je omenjeno tudi v predzadnjem odstavku 2. točke obrazložitve dopolnjenega osnutka OPPN, v katerem je navedeno, da so lastniki zemljišča s parc.št. 985/4 v k.o. 1739 Zgornja Šiška fizične osebe.

V skladu z 19. členom OPPN je med objekti v območju OPPN, načrtovanimi za odstranitev, predvidena tudi odstranitev stavbe na zemljišču s parc.št. 985/4, tj. stavbe 6837, v kateri se nahaja stanovanje, katerega lastnik sem. V tem stanovanju živim s svojo ženo in najinim sinom, občasno pa z nami živi tudi sinova mladoletna hči. Investitor, ki je pobudnik sprejema OPPN, nas o nameri za rušitev stavbe, v kateri se nahaja naše stanovanje, zaradi predvidene novogradnje stanovanj ni niti obvestil, preden je podal pobudo za sprejem OPPN. S tem sem se naključno seznanil na podlagi objav v medijih in tako postopanje investitorja težko razumem.

Kot lastnik posameznega dela 2 stavbe 6837 k.o. 1739 Zgornja Šiška, ki stoji na parc.št. 985/4, k.o. 1739 Zgornja Šiška, sporočam, da se s predvidenim rušenjem te stavbe ne strinjam, ker se v njej nahaja stanovanje, ki je moja last. V tem stanovanju s svojo družino živim že več desetletij in se iz stanovanja ne želimo in ne nameravamo izseliti.

Investitorji novogradenj ne bi smeli načrtovati, MOL pa prostorskega načrtovanja za potrebe novogradenj ne bi smel dopuščati na način, da se zaradi njih načrtuje rušenje obstoječih stavb, v katerih se nahajajo zasedena stanovanja v zasebni lasti, ne da bi bili lastniki teh stanovanj oz. stavb o tem predhodno obveščeni in ne da bi bil z njimi sklenjen kakršen koli dogovor glede načrtovanega rušenja njihovih stavb.

Sprejemu OPPN z vsebino, kot izhaja iz javno objavljenega dopolnjenega osnutka, nasprotujem zaradi predvidene rušitve stavbe 6837, k.o. 1739 Zgornja Šiška na parc.št. 985/4, k.o. 1739 Zgornja Šiška in predlagam, da MOL mojo pripombo upošteva.

### **Stališča do pripombe P.1.:**

#### **S.1.1. Pojasnilo k pripombi:**

Navedba občana, da o investitorjevi nameri za rušitev stavbe št. 6837 ni bil obveščen, ne drži. Z občanom je bil opravljen sestanek, na katerem ga je MOL OUP uradno seznanil s pričetkom postopka priprave OPPN na osnovi pobude investitorja. Občan je na sestanku MOL OUP seznanil, da nima investicijskih

namer ter da je z investitorjem v fazi razgovorov o nadomestnem stanovanju. Za primer, da do dogovora ne pride, sta v 50. členu odloka OPPN (dopustna odstopanja), dodana nova sedma točka, ki se glasi:

»7. zazidalna zasnova:

- na zemljišču s parcelno št. 985/4 v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška je dopustno ohraniti stavbo številka 6837, ki je v grafičnem načrtu 4.1. »Odstranitve obstoječih objektov« označena z oznako R5 (v nadaljnjem besedilu: stavba R5);
- v primeru ohranitve stavbe iz prejšnje alineje je treba zmanjšati velikost stavbe B3 tako, da bo FI v prostorski enoti PE1 znašal, vključno z BTP ohranjene stavbe, največ 1,2. Peš dostop do stavbe R5 je treba zagotoviti preko pešpota na vzhodni strani stavbe B3 in z Matjanove poti. Do 3 parkirna mesta za potrebe stavbe R5 je dopustno urediti v kleti načrtovanih stavb.«

ter dopolnjena osma točka, ki se glasi:

»8. parcelacija in zakoličba:

- pri poteku parcelnih mej in pri površinah parcel so dopustna odstopanja v okviru dopustnih odstopanj pri geodetskih meritvah;
- koordinate zakoličbenih točk načrtovanih stavb lahko odstopajo v okviru dopustnih odstopanj pri tlorisnih gabaritih in legi stavbe;
- v primeru ohranitve stavbe R5 se njena gradbena parcela, to je zemljišče s parcelno št. 985/4 v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška s površino 87 m<sup>2</sup>, izloči iz gradbene parcele načrtovanih stavb.

### **Pripomba P.2.: stanovalci ulice Pod hribom**

Uvodoma poudarjamo, da bi v dopolnjenemu osnutku OPPN predvidena gradnja večstanovanjskega naselja s sedmimi večstanovanjskimi stavbami močno posegala v okolje in prostor bivanja lastnikov hiš in drugih ljudi v okolju. Dopolnjen osnutek OPPN namreč omogoča pretiran in nedopusten poseg v »ranljivo« okolje zelenega dela mesta Ljubljane, ki je doslej obsegalo pretežno kmetijska zemljišča in hiše. Glede na navedeno menimo, da je ta predvidena gradnja večstanovanjskih stavb na tem območju nedopustna in škodljiva za lokalno okolje (naravo, ljudi in živali), zaradi česar ji že iz tega razloga v celoti nasprotujemo.

Ne glede na navedeno, pa si želimo v nadaljevanju opredeliti do nekaterih bistvenih delov dopoljenega osnutka OPPN;

#### **P.2.1.**

Trenutni dostopi in ceste so zelo v slabem stanju.

Vsi dostopi- ceste v naselju so zelo ozki (3m), cestišče je poškodovano. 2 avta se ne moreta srečati skupaj. Cesta Pod Hribom je že tako enosmerna. Izvoz na Vodnikovo cesto je širok 2,5m z staro hišo na koncu, kjer streha sega na cestišče. Vsak dan čakamo na križišču pri gasilcih, zaradi velikih zastojev na tem območju. Čiste prevoznosti ni. Že sedaj je velika gneča povsod okoli. Promet zelo ovirajo tudi pešci in kolesarji, ki jih je tukaj zelo zelo veliko zaradi povezave Šiška-Mostec-Tivoli.

V osnutku OPPN prometna ureditev ni narisana, je samo opisana. Kaj boste vi urejali na Šišenski cesti — etapa 1, ne vpliva na boljšo pretočnost na našem območju!

Prometna ureditev je nejasna in nedorečena.

Prometna študija mora zajeti vse stare in tudi nove objekte v območju in preveriti pretočnost. Če pretočnosti prometa že sedaj ni, ne bo takrat ko bo novih 350 avtomobilov, če povzamemo še nove Objekte spodaj Pod Hruško.

Potrebno urediti in preveriti v prvi fazi vse ceste v naselju kot celota in ne po delih. Širitev cest mora biti pogoj za gradnjo novih objektov. Potrebna preveritev – študija prometa v naselju in analiza parkirnih mest v naselju. Najti tudi druge lokacije za parkiranje vozil. V celoti preveriti možnosti dvosmernega in enosmernega prometa.

#### **P.2.2.**

Kako bo urejen dostop do naših hiš v času Gradnje, ki bo potekala sigurno 5 let. Sedaj se je gradila 1 enodružinska hiša ob cesti Pod Hribom in so bili takoj zastoji in onemogočen dostop do naših hiš. To OPPN ne določa!

**P.2.3.**

V času rušitev obstoječih objektov je potrebna velika pazljivost glede hrupa, prahu v zraku, vibracij po zemljini in odvoza velike količine odpadkov.

**P.2.4.**

7 objektov: klet 8500m<sup>2</sup>+ 115 stanovanj + storitvene dejavnosti: to je cca 220 avtomobilov in cca 350 ljudi. To je prevelika preobremenjenost naše okolice, ki ima v večini enostanovanjske hiše ali vrstne hiše. Potrebno bo nove objekte zmanjšati tako po višini kot po dolžini kot po volumnu. Zmanjšati število stanovanj in ljudi.

**P.2.5.**

Višina objektov je 17 m+ 1 m (dopustna odstopanja)

Vsi objekti v okolici so cca. 11 m. Novi objekti bodo bistveno višji. S svojo višino bodo agresivno posegali v prostor hiš.

Potrebno je zmanjšati višino objekta ali določiti max. višino, tako da ni še dodatnih metrov. Že sami jaški dvigal, tehnike, še bolj zvišujejo objekte, tako da bi bila končna višina potem 20 m. To je nedopustno!

**P.2.6.**

Na območju ni nobenih igrišč za otroke (košarka) ali igral za malčke.

Potrebno je urediti javna igrišča in javna igrala za otroke. Območje mora biti javno in ne ograjeno z ograjo ali v solasti fizičnih oseb.

Potrebno je urediti javna otroška odprta igrišča in javni park in to mora jasno pisati v OPPN.

**P.2.7.**

Na območju ni nobene manjše trgovine ali kavarne. Novo naselje mora imeti tudi druge storitvene dejavnosti, trgovino, kavarno in ne samo stanovanja.

**P.2.8.**

Urediti se morajo tudi javne površine (ne samo 10m<sup>2</sup>) in Matjanova pot se mora zaradi stika meje OPPN urediti v celoti, saj bo v času gradnje poškodovana.

**P.2.9.**

Preveriti se mora osenčenost gozda na nove objekte in novi visoki objekti na manjše obstoječe hiše v bližini. Je vse skladno z zakonodajo?

**P.2.10.**

Ograje atrijev morajo biti enako oblikovani in enake barve, vsaj po objektih.

**P.2.11.**

Območje — naselje se ne sme ograjevati z ograjo, razen atrijev kot je navedeno.

**P.2.12.**

Zelo malo je zelenih površin — 2.500m<sup>2</sup>. Celotni OPPN pa ima 14.858m<sup>2</sup>. Zelene površine se morajo povečati. Za rast rastlinja in trave, igro otrok in igro psov. In najbolj pomembno-ponikanje vode pri padavinah in vode, ki priteče iz hriba zadaj.

**P.2.13.**

Odvodnjavanje meteornih voda, voda iz hriba južno, vseh voda iz novega naselja bo bistveno obremenilo obstoječe kanale meteorne kanalizacije, stare 43 let, ki že sedaj ogrožajo hiše ob Ulici Pod Hribom. Kaj če vseeno zalije naše hiše, ki smo dolvodno?

Skrb za odvodnjavanje meteornih voda mora biti skrbno in tudi zelo strokovno načrtovano in tudi izvedeno, ter potem tudi vzdrževano!

Sedaj kanal ni dobro vzdrževan, ker je poln peska in listja.

Dobro je potrebno opredeliti 34. člen točko 2 in 3 in 44. člen 3., 5. točko!

**P.2.14.**

Napetost v elektriki, že sedaj niha in imamo težave pri ogrevanju (toplotna črpalka) in pri vseh drugih napravah, ki so občutljive na spreminjanje napetosti.

Nihanja v napetosti bo potrebno v celoti odpraviti.

**P.2.15.**

50 člen: 2.a) +1 m na višino se odpravi, ker že imamo v določitvi višine največjo možno višino objektov.

+1m ni dovoljeno!

Število stanovanj ni dopustno še povečevati, saj s tem povečaš zmogljivost območja v celoti in se vplivi na okolico še povečajo. Več stanovanj, več ljudi, več avtomobilov....več porabe vode, elektrike..itd.....

**51. člen:** 5 točka: bolj podrobno se mora opredeliti ureditev cest izven OPPN, ker sam OPPN nima cest. 200 avtomobilov bistveno vpliva na prevoznost cest in križišč, zato se mora to Preveriti s študijo, saj je uvoz na cesto Pod Hribom samo eden in to zelo, zelo ozek!

**P.2.16.**

V celotnem območju primanjkuje parkirnih mest za obstoječe hiše. Ljudje parkirajo kar ob cestah. To še bolj ovira prevoznost in dostope. Naj se predvidi tudi nekaj PM za okoliške lastnike hiš.

**P.2.17.**

Uvoz/izvoz iz kleti na javno cesto je v področju obstoječih enodružinskih hiš. Verjetno je to tehnično najboljša rešitev, a se mora upoštevati možnost povečanja hrupa in emisij plinov iz avtomobilov.

**P.2.18.**

V naselju »hrup« zelo odmeva. Opredeliti se je potrebno do povečanja hrupa v naselju in v tudi v času gradnje (cca 5 leta obe fazi).

S tem se bodo pogoji bivanja zelo poslabšali.

**P.2.19.**

Pri tem je potrebno opozoriti tudi vse druge moteče nadzemeljske elemente, kot so npr. smetnjaki, umestiti na območje, ki je najbolj oddaljeno od hiš. Smetnjaki kot tudi drugi moteči nadzemeljski elementi tako v nobenem primeru ne smejo biti postavljeni na meji s parcelami v lasti drugih lastnikov ali ob cesti.

**P.2.20.**

EKO otoki so narisani premalo - 7 objektov 2 mala EKO otoka. Kje bo pa eko otok, ki je sedaj ob cesti za nas, stare prebivalce? Odvoz smeti je iz ceste Pod Hribom. Torej smetar čaka na sredini ceste in dela zastoj v prometu. Potrebno je zagotoviti vsaj 3 EKO otoke in prostor, kjer se bo smetarno vozilo ustavilo tako, da ne ogroža ostalih udeležencev v prometu.

**P.2.21.**

Gradnja naselja — 5 let: V času gradnje tako zahtevnega projekta, bo bivanje zelo močno oteženo. Gradnja bo sigurno trajala 5 let vse skupaj. Kako se bo med časom izgradnje naselja dostopalo do naših hiš, hrup med gradnjo, prašni delci med gradnjo, vibracije in poškodbe na sosednjih objektih med gradnjo....?? Kako bo zadeva delovala to je naš strah!

**P.2.22.**

1. etapa je zelo obsežna — klet 8.500m2 in 5 objektov. ! 1. etapa bi se mogla razdeliti na še 2 etapi ,torej skupaj 3 etape. Graditi klet in 5 objektov je zelo zelo zahtevno gradbišče in izvedba. Menimo, da to ne bo dobro.



**P.2.23.**

Naše območje se načrtuje sedaj 2 OPPN-ja, OPPN 182 Pod Hribom in OPPN 214 Rožnik- Pod hribom. Skupaj cca 220 stanovanj, 600 ljudi in 350 vozil. To pomeni v prihodnje še veliko, veliko »poslabšanje« trenutnega stanja, ki je pa že sedaj zelo slabo.

Prvo se mora urediti slabo stanje, da bomo lahko šli naprej v nove projekte in nove ureditve.

**Stališča do pripombe P.2.:****S.2.1. Pripomba se upošteva.**

Izdelana je prometna študija »Kapacitetna preveritev navezave območja OPPN 214 Rožnik – Pod hribom na ulico Pod hribom in Šišensko cesto v Ljubljani«, št. AP031-23-P, APPIA d.o.o., november 2023. V prometni študiji so bila obravnavana naslednja križišča: Šišenska cesta – Vodnikova cesta, Šišenska cesta – Podutiška cesta, Šišenska cesta – Večna pot – Draga – Pod hribom ter Vodnikova cesta – Pod hribom. V zaključku študije je ugotovljeno, da navezava območja OPPN na cesto Pod hribom ter Šišensko in Vodnikovo cesto nima večjega vpliva na prometno prepustnost oz. pretočnost obravnavanega območja. Zamude in kolone vozil se povečajo minimalno in so povsem znotraj dopustnih vrednosti.

Za 10-letno plansko obdobje (upoštevana splošna 1,5 % rast prometa) pa je ugotovljeno, da bodo dopustne zamude vozil prekoračene v križišču Šišenska cesta – Vodnikova cesta v popoldanski konici, zaradi česar bo v tem križišču potrebna korekcija semaforških programov. Na ostalih križiščih kapacitetni parametri, kljub upoštevanju splošne rasti prometa, ne bodo preseženi.

Izdelana je idejna zasnova za celovito ureditev Šišenske ceste, »Celovita prometna ureditev Šišenske ceste, Faza I. – na odseku LZ 212741, odsek od Celovške ceste do Vodnikove ceste in Faza II. – na odseku LZ 212742, odsek od Vodnikove ceste do ulice Pod hribom, št. projekta: D346, marec 2024, Dromos d.o.o.

Kot podlaga za izdelavo projektne dokumentacije je bila izdelana projektna naloga »Ureditev in posodobitev javnih prometnih površin za potrebe OPPN 214 Rožnik – Pod hribom in OPPN 182 Pod hribom – del«.

Konkretna rešitev je izdelana v okviru razpoložljivih zemljišč. Pretočnost prometa bo z izvedbo rekonstrukcije izboljšana, saj bo v sklopu del nadgrajena tudi semaforizacija. Pretočnost prometa bo izboljšana z uporabo »inteligentnih« semaforjev in vgradnjo prometnih detektorjev.

Na širšem obravnavanem območju se PM primarno zagotavljajo na gradbenih parcelah stavb, dodatno pa so ponekod izvedena tudi javna parkirna mesta. Javna parkirna mesta ob cesti Pod hribom se ohranjajo.

MOL stanovalcem nudi cenovno ugodno pridobitev parkirne dovolilnice, ki omogoča časovno neomejeno parkiranje na javnih parkirnih površinah. Obravnavano območje se nahaja v parkirni coni 3, kjer so do dovolilnic za parkiranje lastnih vozil na javnih parkirnih površinah, poleg stanovalcev s stalnim prebivališčem v MOL, upravičeni tudi stanovalci z začasnim prebivališčem v MOL.

**S.2.2. Pojasnilo k pripombi:**

Peti odstavek 51. člena odloka (obveznosti investitorjev in izvajalcev) investitorju nalaga obveznost, da mora biti promet v času gradnje organiziran tako, da prometna varnost v času gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju.

Skladno z utečeno prakso bo v času izvajanja cestnega priključka in priključkov na komunalno, energetsko in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo izvedena le delna zapora ceste Pod hribom, za kar bo izdelan ustrezen elaborat. Glede na prometno obremenitev ceste Pod hribom in cone 30 težav pri dostopanju do obstoječih sosednjih hiš, ni pričakovati.

**S.2.3. Pripomba se v delu, ki se nanaša na varstvo zraka, upošteva.**

V zvezi z zaščito pred hrupom so v šestem odstavku 28. člena odloka navedeni ukrepi za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo. Treba je uporabljati ustrezno mehanizacijo, katere zvočna moč ne bo presegala predpisanih vrednosti, dela se lahko izvajajo le v dnevnem času v času delovnih dni, hrupnejša dela so časovno omejena. 3. odstavek 51. člena odloka dodatno določa, da morajo investitorji oziroma izvajalci stanovalce sosednjih stavb obvestiti o času in trajanju izvajanja najbolj hrupnih del.

Obveznosti v zvezi z varstvom zraka določa 27. člen odloka. Na podlagi pripombe je tretji odstavek, ki določa obveznosti v zvezi z varstvom zraka v času gradnje, nadomeščen s podrobnejšim določilom, ki se glasi:

»Pred začetkom izvajanja gradbenih del je treba v skladu s predpisom, ki ureja preprečevanje in zmanjševanje emisije delcev iz gradbišč, izdelati elaborat preprečevanja in zmanjševanja emisije delcev iz gradbišča.«

Glede na bruto tlorisno površino z OPPN predvidenih objektov bo v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja, v skladu z Zakonom o varstvu okolja (ZVO-2), za poseg treba izvesti še tako imenovan predhodni postopek, v katerem se ugotovi ali bo treba za poseg izvesti tudi presojo vplivov na okolje in pridobiti okoljevarstveno soglasje oz. integralno gradbeno dovoljenje. Tako v predhodnem postopku, kot v eventualni presoji vplivov na okolje, če bi pristojno ministrstvo odločilo, da je potrebna, pristojno ministrstvo podrobneje presoja vpliv predvidenega posega na okolje (hrup, zrak, odpadki, narava, kulturna dediščina, tla, vode, zdravje ljudi,...), tako za čas gradnje, kot za čas obratovanja; predvidi se tudi ukrepe za zmanjšanje ali preprečevanje pomembnih škodljivih vplivov na okolje.

Obveznosti investitorjev in izvajalcev v zvezi z zaščito in monitoringom sosednjih stavb so določene v 3. odstavku 51. člena odloka. Zagotoviti morajo nemoten prometni dostop in komunalno oskrbo. Zagotoviti morajo sanacijo objektov, pripadajočih ureditev in naprav, poškodovanih zaradi gradnje. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja. V času gradnje pa morajo zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov, tudi zunaj območja OPPN. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posegov. Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če je ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnja poškodb se ugotovi s strokovno ekspertizo. Ob pripravi projektne dokumentacije za vsako posamezno etapo geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev.

S.2.4. Pripomba se v delu, ki se nanaša na preobremenjenost okolice, delno upošteva.

V fazi priprave OPPN so bili preverjeni tudi možni vplivi na okolje. Izdelana je bila »Strokovna podlaga za varstvo narave za območje OPPN 214 - Rožnik: Pod hribom«. Z OPPN so načrtovani različni ukrepi, da se bivalni pogoji stanovanj ne bodo bistveno poslabšali oziroma bo vpliv načrtovane gradnje na sosednje stavbe v skladu z normativi. V sklopu priprave OPPN je bila pridobljena odločba Ministrstva za okolje in prostor iz katere izhaja, da v postopku priprave predmetnega OPPN ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje, prav tako ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja.

Predlagana pozidava sledi načelu racionalne rabe prostora skladno z usmeritvami na podlagi predpisov s področja urejanja prostora. Prednost pred novimi gradnjami ima gostitev pozidave znotraj že pozidanih površin, še posebej na degradiranih lokacijah.

Pripomba pa se upošteva v delu, ki se nanaša na število stanovanj. Tretja alineja pete točke 50. člena je spremenjena tako, da je odstopanje pri številu stanovanj dopustno le navzdol.

S.2.5. Pripomba se delno upošteva.

Stavbe so oblikovane terasno. Skladno z določili 1. odstavka 12. člena OPPN BTP prve terasne etaže ne sme presegati 70 % BTP etaže pod njo. BTP druge terasne etaže ne sme presegati 70 % BTP prve terasne etaže. To pomeni, da največjo dopustno višino lahko doseže največ 49 % tlorisne površine stavbe. Na podlagi pripombe je bil odlok dopolnjen tako, da morata biti terasni etaži za najmanj 3,00 m umaknjeni iz ravnine uličnih fasad v notranjost, s tem se hiše navidezno znižajo in dodatno prilagodijo tipologiji

sosednjih stavb. Odnos do sosednjih stavb je reguliran tudi z zahtevami glede osončenja sosednjih stavb, ki mora biti skladno z normativi OPN MOL ID.

#### S.2.6. Pripomba se ne upošteva.

Javne površine so določene v nadrejenem aktu OPN MOL ID, prikazane so na karti 3.2 »Prikaz območij enot urejanja prostora in prostorskih izvedbenih pogojev – regulacijski elementi, javne površine in oglaševanje«. V območju OPPN javne površine niso predvidene, jih je pa z OPPN dopustno spreminjati ali določiti na novo. Glede na lego območja OPPN v neposredni bližini Koseškega bajerja, ob katerem so nameščena otroška igrala ter Šišenskega hriba, Rožnika in Tivolija, in Tivolija, dodatnih javnih površin v območju OPPN ni treba zagotavljati. Naselje ne bo ograjeno.

#### S.2.7. Pripomba se ne upošteva.

Predlagana pozidava je zasnovana kot mirna stanovanjska soseska s poudarkom na zelenih površinah in porezanostjo s krajinskim parkom Rožnik v zaledju. V fazi priprave OPPN je bilo preverjeno, da so v ustreznih radijih oddaljenosti zagotovljene oskrbne in storitvene dejavnosti za potrebe stanovalcev. Obstoječa večja trgovina z živili (v gradnji) in kavarna sta od območja OPPN oddaljeni le približno 400 m v smeri proti severozahodu, kavarna se nahaja tudi ob Koseškem bajerju, zato tovrstnih dejavnosti v območju OPPN ni treba zagotavljati.

Ne glede na to pa so skladno z drugim odstavkom devetega člena odloka v stavbah načrtovanih ob cesti Pod hribom dopustni tudi nestanovanjski programi: penzioni in gostišča, poslovni prostori in storitvene dejavnosti. Odločitev glede njihove realizacije je v domeni investitorja.

#### S.2.8. Pojasnilo k pripombi:

Drugi odstavek 51. člena odloka (obveznosti investitorjev in izvajalcev) investitorju nalaga obveznost sanacije objektov, pripadajočih ureditev in naprav ob eventualnih poškodbah med gradnjo. Izvedba sanacije je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja.

#### S.2.9. Pojasnilo k pripombi:

Naselje se nahaja na severnem pobočju Rožnika, zato pri načrtovanih stavbah, skladno z drugo alinejo tretje točke 91. člena OPN MOL ID, ni treba zagotavljati osončenja skladno z normativi. V fazi idejne zasnove stavb pa je bilo preverjeno, da so razdalje med objekti in orientacija stavb take, da se osončenje načrtovanih stanovanj približa normativom iz OPN MOL ID.

Gabariti, prikazani v grafičnem delu OPPN, so določeni tako, da zagotavljajo ustrezno osončenje obstoječih sosednjih stavb. Ustreznost prikazanih gabaritov je bila na podlagi pripombe še dodatno preverjena in potrjena v elaboratu »Preveritev osončenosti Soseska Pod hribom«.

Končna oblika volumnov se v okviru dopustnih odstopanj v kasnejših fazah projekta lahko spremeni, zato je treba skladno s tretjim odstavkom 29. člena OPPN ustreznost osončenja preveriti in pojasniti v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

#### S.2.10. Pripomba se delno upošteva.

Soseska bo načrtovana kot celovita arhitekturno krajinska ureditev, pri čemer pa ni nujno, da so vse ograje atrijev enake, pomembno je da so skladne med seboj in z drugimi ureditvami v prostoru. Da bi preprečili nekontrolirano ograjevanje, je v odloku OPPN dopolnjena 14. točka prvega odstavka 13. člena z določilom, ki se glasi: »Ograje morajo biti oblikovno prilagojene celoviti arhitekturni in krajinski zasnovi območja, vrsta in oblika ograje morata biti določeni v sklopu načrtov za zunanjo oziroma krajinsko ureditev..«

#### S.2.11. Pripomba se upošteva.

Ograjevanje naselja že v dopolnjenem osnutku ni bilo načrtovano in tudi ni dopustno. Dopolnjen je deveti člen OPPN, ki določa dopustne posege na območju OPPN. Na koncu je v naboru dopustnih posegov dodana šesta točka petega odstavka, ki se glasi:

»6. ograje, ki so dopustne samo za zagotavljanje varnosti in za potrebe gibalno oviranih (ob stopniščih,

klančinah, terasah in podobnih dvignjenih površinah) ter za omejitev zasebnih površin ob pritličnih stanovanjih in otroških igrišč.«

S.2.12. Pripomba se ne upošteva.

Skladno z nadrejenim aktom je treba v območju OPPN zagotoviti najmanj 25 % odprtih bivalnih površin za stanovanjski del stavbe, od tega 50 % na raščnem terenu. Z OPPN določena velikost odprtih bivalnih površin znaša 5.000 m<sup>2</sup> kar znaša 36 % površine prostorske enote PE1 oziroma 2.923 m<sup>2</sup> več, kot je zahtevano z nadrejenim aktom. Z odlokom zahtevana velikost zelenih površin na raščnem terenu znaša 2.500 m<sup>2</sup>, kar je približno 1.700 m<sup>2</sup> več, kot je zahtevano z OPN MOL ID. Poleg tega se v območju OPPN v celoti ohranja tudi zelena (gozdna) površina v prostorski enoti PE2.

S.2.13. Pojasnilo k pripombi, ki se nanaša na obremenjenost obstoječe meteorne kanalizacije:

K OPPN je bilo pridobljeno pozitivno mnenje upravljavca kanalizacijskega omrežja JP VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o.

Odlok v tretjemu, četrtemu, petemu in šestemu odstavku 44. člena (kanalizacija) določa, da je treba padavinske vode s streh, utrjenih površin in zelenic ter zaledne vode s hriba pred odvodom v javno kanalizacijo za padavinske vode zadržati v zadrževalnikih, ki morajo biti locirani znotraj območja OPPN ter dimenzionirani tako, da bo zadržan celoten odtok s prispevnega območja pri kritičnem naliivu. Na ta način bo iztok v javno kanalizacijsko omrežje upočasnjjen in kontroliran. Z novo pozidavo se bo situacija glede na obstoječe stanje izboljšala, saj bo precej manj tlakovanih površin (parkirišče) na račun večje ozelenitve na terenu, ki bo omogočala pronicanje vode. Poleg tega OPPN določa izvedbo zelenih streh ter zadrževalnikov za padavinske in zaledne vode, kar pomeni manjšo hipno obremenitev kanalizacijskega sistema in s tem izboljšanje sedanjega stanja.

Pojasnilo k pripombi, ki se nanaša na načrtovanje, izvedbo in vzdrževanje meteorne kanalizacije:

Za fazo izdelave OPPN je bil izdelan načrt »Idejna zasnova odvoda padavinskih vod in zalednih vod iz območja OPPN 214 Rožnik Pod hribom« projektant KONO-B d.o.o. V fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja in izdelave projekta za izvedbo, pa bosta interna padavinska kanalizacija in priključek na javno omrežje, detajlno načrtovana. Odlok določa, da je treba pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju upoštevati predpise, ki urejajo oskrbo s pitno vodo ter predpise, ki urejajo odvajanje odpadnih in padavinskih voda, prav tako interni dokument Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga, d. o. o.: Tehnična navodila za kanalizacijo. Po izgradnji bo izveden preizkus vodotesnosti internih kanalov, pred priključitvijo na omrežje pa bo investitor moral, s strani upravljavca kanalizacijskega omrežja, pridobiti soglasje za priključitev.

Po končani gradnji bodo za vzdrževanje internega kanalizacijskega omrežja v območju OPPN odgovorni lastniki stavb, upravljavec javnega kanalizacijskega omrežja pa je JAVNO PODJETJE VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o.

S.2.14. Pojasnilo k pripombi, ki se nanaša na nihanje v napetosti:

Nihanje v napetosti je treba ugotoviti z meritvami. V ta namen se lahko na Elektro Ljubljana poda uradna pritožba za neskladje napetosti s standardi. Pritožba se mora nanašati na konkreten naslov z opisom težave. Meritve trajajo 3 tedne, v kolikor se izkaže, da gre za nedopustno nihanje v napetosti, se ustrezno ukrepa. Novo naselje na nihanje napetosti ne bo vplivalo, saj je za potrebe naselja načrtovana nova transformatorska postaja.

S.2.15.

Pripomba se v delu, ki se nanaša na višino stavb, delno upošteva.

Stavbe so oblikovane terasno. Skladno z določili 1. odstavka 12. člena OPPN BTP prve terasne etaže ne sme presegati 70 % BTP etaže pod njo. BTP druge terasne etaže ne sme presegati 70 % BTP prve terasne etaže. To pomeni, da največjo dopustno višino lahko doseže največ 49 % tlorisne površine stavbe. Na podlagi pripombe je bil odlok dopolnjen tako, da morata biti terasni etaži za najmanj 3,00 m umaknjeni iz ravnine uličnih fasad v notranjost, s tem se hiše navidezno znižajo in dodatno prilagodijo tipologiji sosednjih stavb. Odnos do sosednjih stavb je reguliran tudi z zahtevami glede osončenja sosednjih stavb,

ki mora biti skladno z normativi OPN MOL ID.

Pripomba se v delu, ki se nanaša na vplive na okolico, delno upošteva.

V fazi priprave OPPN so bili preverjeni tudi možni vplivi na okolje. Izdelana je bila »Strokovna podlaga za varstvo narave za območje OPPN 214 - Rožnik: Pod hribom«. Z OPPN so načrtovani različni ukrepi, da se bivalni pogoji stanovanj ne bodo bistveno poslabšali oziroma bo vpliv načrtovane gradnje na sosednje stavbe v skladu z normativi. V sklopu priprave OPPN je bila pridobljena odločba Ministrstva za okolje in prostor iz katere izhaja, da v postopku priprave predmetnega OPPN ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje, prav tako ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja.

Predlagana pozidava sledi načelu racionalne rabe prostora skladno z usmeritvami na podlagi predpisov s področja urejanja prostora. Prednost pred novimi gradnjami ima gostitev pozidave znotraj že pozidanih površin, še posebej na degradiranih lokacijah.

Pripomba pa se upošteva v delu, ki se nanaša na število stanovanj. Tretja alineja pete točke 50. člena je spremenjena tako, da je odstopanje pri številu stanovanj dopustno le navzdol.

Pojasnilo k pripombi glede ureditev cest izven OPPN:

Izdelana je idejna zasnova za celovito ureditev Šišenske ceste, »Celovita prometna ureditev Šišenske ceste, Faza I. – na odseku LZ 212741, odsek od Celovške ceste do Vodnikove ceste in Faza II. – na odseku LZ 212742, odsek od Vodnikove ceste do ulice Pod hribom, št. projekta: D346, marec 2024, Dromos d.o.o. Kot podlaga za izdelavo projektne dokumentacije je bila izdelana projektna naloga »Ureditev in posodobitev javnih prometnih površin za potrebe OPPN 214 Rožnik – Pod hribom in OPPN 182 Pod hribom – del«.

Konkretna rešitev je izdelana v okviru razpoložljivih zemljišč. Pretočnost prometa bo z izvedbo rekonstrukcije izboljšana, saj bo v sklopu del nadgrajena tudi semaforizacija. Pretočnost prometa bo izboljšana z uporabo »inteligentnih« semaforjev in vgradnjo prometnih detektorjev.

Pripomba se v delu, ki se nanaša na izdelavo prometne študije, upošteva.

Izdelana je prometna študija »Kapacitetna preveritev navezave območja OPPN 214 Rožnik – Pod hribom na ulico Pod hribom in Šišensko cesto v Ljubljani«, št. AP031-23-P, APPIA d.o.o., november 2023. V prometni študiji so bila obravnavana naslednja križišča: Šišenska cesta – Vodnikova cesta, Šišenska cesta – Podutiška cesta, Šišenska cesta – Večna pot – Draga – Pod hribom ter Vodnikova cesta – Pod hribom. V zaključku študije je ugotovljeno, da navezava območja OPPN na cesto Pod hribom ter Šišensko in Vodnikovo cesto nima večjega vpliva na prometno prepustnost oz. pretočnost obravnavanega območja. Zamude in kolone vozil se povečajo minimalno in so povsem znotraj dopustnih vrednosti.

Za 10-letno plansko obdobje (upoštevana splošna 1,5 % rast prometa) pa je ugotovljeno, da bodo dopustne zamude vozil prekoračene v križišču Šišenska cesta – Vodnikova cesta v popoldanski konici, zaradi česar bo v tem križišču potrebna korekcija semaforjskih programov. Na ostalih križiščih kapacitetni parametri, kljub upoštevanju splošne rasti prometa, ne bodo preseženi.

S.2.16. Pripomba se ne upošteva.

Na širšem obravnavanem območju se PM primarno zagotavljajo na gradbenih parcelah stavb, dodatno pa so ponekod izvedena tudi javna parkirna mesta. Javna parkirna mesta ob cesti Pod hribom se ohranjajo.

MOL stanovalcem nudi cenovno ugodno pridobitev parkirne dovolilnice, ki omogoča časovno neomejeno parkiranje na javnih parkirnih površinah. Obravnavano območje se nahaja v parkirni coni 3, kjer so do dovolilnic za parkiranje lastnih vozil na javnih parkirnih površinah, poleg stanovalcev s stalnim prebivališčem v MOL, upravičeni tudi stanovalci z začasnim prebivališčem v MOL.

S.2.17. Pojasnilo k pripombi:

Trenutno na območju OPPN delujejo poslovni objekti in odprto skladišče gradbenega materiala. Na območju je danes približno 160 parkirnih mest za poslovni namen. Na območju hrup zaradi prometa

povzročajo tudi tovorna in dostavna vozila, ki uporabljajo odprto skladišče gradbenega materiala.

Z načrtovano gradnjo se bo število parkirnih mest na območju OPPN povečalo za približno 40 vozil, kar je z vidika hrupa in emisij plinov zanemarljivo.

Vpliv hrupa in emisije plinov se bosta izboljšala z ukinitvijo odprtega skladišča in s tem povezanega prometa tovornih in dostavnih vozil na območje.

Z namenom ugotovitve dejanske prometne obremenitve ceste Pod hribom, je bilo izvedeno štetje prometa (PNZ d.o.o.).

Izmerjena dnevna obremenitev vseh zabeleženih vozil v obe smeri je bila 2.351 vozil; od tega je bilo 815 koles; torej 1.536 motornih vozil; od tega (le) 5 težkih tovornih vozil. Na letnem nivoju to pomeni približno 560.640 motornih vozil.

#### Hrup:

Štetje prometa kaže na to, da pri cesti Pod hribom ne gre za vir onesnaževanja okolja s hrupom po Uredbi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju, saj letni pretok vozil po tej cesti ne dosega 1.000.000 vozil. (V skladu s 17. točko prvega odstavka tretjega člena Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju je vir onesnaževanja okolja s hrupom cesta, na kateri letni pretok presega 1.000.000 vozil.) S predvidenim povečanjem parkirnih mest za 40 osebnih vozil se letni pretok vozil po cesti Pod hribom ne bo povečal tako, da bi cesta postala vir hrupa skladno z Uredbo.

#### Emisije onesnaževal v zrak:

Emisije povzročene s prometom povezanim z OPPN dopustnimi objekti (večstanovanjske stavbe, stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji) bodo nepomembne, saj ne bodo pomembno povečale celotnega prometa po cesti Pod hribom. Glede na dopustne objekte (stanovanja) se v povprečju pričakuje 1-2 izmenjavi vozil na parkirno mesto na dan.

V smislu trajnostne mobilnosti je lokacija dobro povezana z mestnim potniškim prometom (avtobusni promet), urejene so tudi površine za kolesarje. Po cesti Pod hribom je kolesarski promet voden po robu vozišča, v širšem območju pa je vzpostavljen sistem kolesarskih stez.

S postopnim povečanjem deleža vozil na električni pogon se bo vpliv na hrup in onesnaženje zraka dodatno zmanjšal. Parkirišča v kletni etaži morajo imeti nameščeno ustrezno število naprav za napajanje električnih avtomobilov skladno s predpisi, ki urejajo vzpostavitev infrastrukture za alternativna goriva. Za vsa parkirišča v kletni etaži mora biti zagotovljena infrastruktura za napeljavo električnih kablov, ki omogoča poznejšo namestitev polnilnih mest za električna vozila.

#### S.2.18. Pojasnilo k pripombi.

V zvezi z zaščito pred hrupom so v šestem odstavku 28. člena odloka navedeni ukrepi za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo. Treba je uporabljati ustrezno mehanizacijo, katere zvočna moč ne bo presevala predpisanih vrednosti, dela se lahko izvajajo le v dnevnem času v času delovnih dni, hrupnejša dela so časovno omejena. Tretji odstavek 51. člena odloka dodatno določa, da morajo investitorji oziroma izvajalci stanovalce sosednjih stavb obvestiti o času in trajanju izvajanja najbolj hrupnih del.

#### S.2.19. Pojasnilo k pripombi.

K OPPN je pridobljeno pozitivno mnenje s strani izvajalca javne službe, ki na območju MOL zagotavlja javno dobrino zbiranja komunalnih odpadkov, JAVNO PODJETJE VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o.

Skladno z Odlokom o zbiranju komunalnih odpadkov v Mestni občini Ljubljana (Uradni list RS, št. 73/2020) sta zbirno in prevzemno mesto lahko na isti lokaciji, to mesto pa mora biti na zasebni površini, ki meji z javno površino. Mesto mora biti namenjeno za postavitve zabojnikov za zbiranje mešanih, bioloških in kosovnih odpadkov ter ločenih frakcij in njihovemu odvozu. Smetarsko vozilo, še posebej na

prometno manj obremenjenih cestah, pogosto ustavlja na vozišču ceste.

Lokacija, število in velikost zbirnih in prevzemnih mest prikazanih v grafičnem delu OPPN sta skladni s predpisi, ki urejajo zbiranje in prevzem komunalnih odpadkov.

S.2.20. Pripomba, ki se nanaša na število EKO otokov se delno upošteva.

Število in velikost zabojnikov za komunalne odpadke določa Odlok o zbiranju komunalnih odpadkov v Mestni občini Ljubljana (UL RS, št. 73/2020). Natančno število in velikost zabojnikov bosta določena v fazi načrtovanja, glede na končno število stanovanj in obseg morebitnih spremljajočih dejavnosti, skladno z določili 30. člena OPPN.

Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na lokacijo EKO otokov:

Zbirno prevzemno mesto za odpadke se nahaja na javni površini izven območja OPPN, kjer je načrtovana preureditev parkirnih mest zaradi spremenjenih priključkov. V osmem členu je prvi odstavek dopolnjen z določilom, da se bo poleg načrtovane prerazporeditve bočnih parkirnih mest ob cesti Pod hribom prilagodila tudi lokacija zbirnega in prevzemnega mesta za komunalne odpadke. Natančneje bo določena v nadaljnji fazi načrtovanja in izvedbe.

Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na smetarsko vozilo:

K OPPN je pridobljeno pozitivno mnenje s strani izvajalca javne službe, ki na območju MOL zagotavlja javno dobrino zbiranja komunalnih odpadkov, JAVNO PODJETJE VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o.

Skladno z Odlokom o zbiranju komunalnih odpadkov v Mestni občini Ljubljana (Uradni list RS, št. 73/2020) sta zbirno in prevzemno mesto lahko na isti lokaciji, to mesto pa mora biti na zasebni površini, ki meji z javno površino. Mesto mora biti namenjeno za postavitve zabojnikov za zbiranje mešanih, bioloških in kosovnih odpadkov ter ločenih frakcij in njihovega odvozu. Smetarsko vozilo, še posebej na prometno manj obremenjenih cestah, pogosto ustavlja na vozišču ceste.

S.2.21. Pripomba, ki se nanaša na dostop do obstoječih hiš, se delno upošteva.

Peti odstavek 51. člena odloka (obveznosti investitorjev in izvajalcev) investitorju nalaga obveznost, da mora biti promet v času gradnje organiziran tako, da prometna varnost v času gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju.

Skladno z utečeno prakso bo v času izvajanja cestnega priključka in priključkov na komunalno, energetsko in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo izvedena le delna zapora ceste Pod hribom, za kar bo izdelan ustrezen elaborat. Glede na prometno obremenitev ceste Pod hribom in cone 30 težav pri dostopanju do obstoječih sosednjih hiš, ni pričakovati.

Pojasnilo k pripombi, ki se nanaša na hrup, prah, vibracije in poškodbe sosednjih objektov:

V zvezi z zaščito pred hrupom so v šestem odstavku 28. člena odloka navedeni ukrepi za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo. Treba je uporabljati ustrezno mehanizacijo, katere zvočna moč ne bo presegala predpisanih vrednosti, dela se lahko izvajajo le v dnevnem času v času delovnih dni, hrupnejša dela so časovno omejena. Tretji odstavek 51. člena odloka dodatno določa, da morajo investitorji oziroma izvajalci stanovalce sosednjih stavb obvestiti o času in trajanju izvajanja najbolj hrupnih del.

Obveznosti v zvezi z varstvom zraka določa 27. člen odloka. Na podlagi pripombe je tretji odstavek, ki določa obveznosti v zvezi z varstvom zraka času gradnje, nadomeščen s podrobnejšim določilom, ki se glasi:

»Pred začetkom izvajanja gradbenih del je treba v skladu s predpisom, ki ureja preprečevanje in zmanjševanje emisije delcev iz gradbišč, izdelati elaborat preprečevanja in zmanjševanja emisije delcev iz gradbišča.«

Glede na bruto tlorisno površino z OPPN predvidenih objektov bo v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja, v skladu z Zakonom o varstvu okolja (ZVO-2), za poseg treba izvesti še tako imenovan predhodni postopek, v katerem se ugotovi ali bo treba za poseg izvesti tudi presojo vplivov na okolje in pridobiti okoljevarstveno soglasje oz. integralno gradbeno dovoljenje. Tako v predhodnem postopku, kot v eventualni presoji vplivov

na okolje, če bi pristojno ministrstvo odločilo, da je potrebna, pristojno ministrstvo podrobneje presoja vpliv predvidenega posega na okolje (hrup, zrak, odpadki, narava, kulturna dediščina, tla, vode, zdravje ljudi,...), tako za čas gradnje, kot za čas obratovanja; predvidi se tudi ukrepe za zmanjšanje ali preprečevanje pomembnih škodljivih vplivov na okolje.

Obveznosti investitorjev in izvajalcev v zvezi z zaščito in monitoringom sosednjih stavb so določene v tretjem odstavku 51. člena odloka. Zagotoviti morajo nemoten prometni dostop in komunalno oskrbo. Zagotoviti morajo sanacijo objektov, pripadajočih ureditev in naprav, poškodovanih zaradi gradnje. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja. V času gradnje pa morajo zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov, tudi zunaj območja OPPN. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posegov. Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če je ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnja poškodb se ugotovi s strokovno ekspertizo. Ob pripravi projektne dokumentacije za vsako posamezno etapo geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev.

### **Pripomba P.3.: stanovalci Čepelnikove in Šišenske ulice, ulice Pod hribom ter stanovalec Bizjanove** **9**

#### **P.3.1.**

Predvidena postavitve sedmih večstanovanjskih objektov ob ulici Pod hribom na območju individualne gradnje, sosednje stanovalce upravičeno skrbi zlasti zaradi:

1. V zadnjem obdobju ob vsakokratnih obilnejših padavinah prihaja do vse pogostejših poplav kletnih in bivalnih prostorov (meteorna in fekalna voda) individualnih hiš na širšem območju z visoko podtalnico ob ulici Pod hribom, Čepelnikova in sosednjih ulic ter posledično vedno večjih škod na premoženju. Poplavna varnost se iz leta v leto slabša, predvsem zaradi vpliva novih gradenj.
2. Ob že tako preobremenjenem javnem kanalizacijskem omrežju lahko nova poselitev (soseska Pod Hribom, Koseško okno, Vila bloki Za vasjo) še dodatno obremeni omrežje za padavinsko in komunalno odpadno vodo in s tem poveča pogostost kletnih poplav. Priklop načrtovanih objektov, brez ustreznega povečanja in prilagoditve omrežja, bo razmere nedvomno občutno poslabšal.
3. Vpliv novih objektov bo negativno vplival na odtok padavinskih vod ter ob odsotnosti ukrepov že sedaj premajhne prepustnosti omrežja odvodnjavanja, tudi na preusmeritev vodnih tokov na že tako občutljiva območja.
4. Na območjih individualne gradnje je gradnja večstanovanjskih objektov neprimerna, zlasti načrtovana višina objektov soseske Pod hribom. Tipologija in oblikovanje objektov se ne prilagajajo obstoječim objektom na tem območju. Ne gre za nizko gradnjo, saj s tremi etažami ter dvema, tako imenovanima terasama (dejansko gre za dve dodatni stanovanjski nadstropji ne gleda na poimenovanje) v naravi pomeni pet etaž plus garaža, kar bistveno presega dosedanje gabarite na teh lokacijah.

#### **P.3.2.**

V povezavi z navedenim zahtevamo strokovno pojasnilo vplivov novogradenj na naše bivalno okolje in sicer:

- Zagotavljanje poplavne varnosti in načrt predvidenih ukrepov za zaščito pred poplavami.
- Vpliv nove soseske na zavarovano območje krajinski park Tivoli, Rožnik in Šišenski hrib (flora in favna).
- Vpliv priključitve nove soseske na javno elektroenergetsko omrežje.
- Vpliv priključitve nove soseske na javno kanalizacijsko omrežje.
- Vpliv priključitve nove soseske na javno cestno omrežje.
- Vpliv nove soseske na obstoječe pešpoti (Matjanova pot in ostale).

S podpisom zahtevamo, da Mestna občina Ljubljana podrobneje pojasni načrtovane projekte in predstavi ukrepe, ki bodo preprečili poslabšanje že tako slabe poplavne varnosti okoliških individualnih hiš zaradi povečane obremenitve komunalne infrastrukture, ki je posledica umeščanja novih stanovanjskih blokov v naselje individualnih hiš.

Podpisani stanovalci nasprotujemo gradnji, dokler ne dobimo ustreznih pojasnil in strokovnih zagotovil, da bo komunalna infrastruktura kakovostno prirejena in prilagojena, da bo lahko zagotavljala ustrezno



poplavno varnost celotnega območja.

### **Stališča do pripombe P.3.:**

S.3.1. Pojasnilo k pripombi, ki se nanaša na poplavljanje kleti in bivalnih prostorov:

Z OPPN so načrtovani ukrepi, s katerimi se bo stanje glede zalednih in padavinskih voda izboljšalo glede na sedanje stanje. Načrtovana gradnja ne bo vplivala na poslabšanje pogojev pri obstoječih stavbah. Z načrtovano pozidavo je predvidenih precej manj tlakovanih površin (parkirišče) na račun večje ozelenitve na terenu, ki bo omogočala pronicanje vode. Poleg tega OPPN določa izvedbo zelenih streh in zadrževalnikov za padavinske in zaledne vode, kar pomeni manjšo hipno obremenitev kanalizacijskega sistema in s tem izboljšanje sedanjega stanja.

Pojasnilo k pripombi, ki se nanaša na preobremenjeno kanalizacijo:

Kanalizacija za komunalno odpadno vodo:

V cesti Pod hribom poteka obstoječa javna kanalizacija za komunalno odpadno vodo dimenzije B DN 250 iz leta 1980. Na omenjeni kanal so danes priključene poslovne stavbe v območju OPPN, ki so načrtovane za odstranitev. Z odstranitvijo stavb bo ukinjena tudi priključitev obstoječih stavb. Za potrebe novega naselja bo izveden nov kanalizacijski priključek.

Količina komunalne odpadne vode, ki nastane pri načrtovanem številu stanovanjskih enot (115) ne bo bistveno vplivala na polnitev obstoječe javne kanalizacije, ki poteka mimo območja OPPN.

Kanalizacija za padavinsko odpadno vodo:

Odlok v tretjem, četrtem, petem in šestem odstavku 44. člena (kanalizacija) določa, da je treba padavinske vode s streh, utrjenih površin in zelenic ter zaledne vode s hriba pred odvodom v javno kanalizacijo za padavinske vode zadržati v zadrževalnikih, ki morajo biti locirani znotraj območja OPPN ter dimenzionirani tako, da bo zadržan celoten odtok s prispevnega območja pri kritičnem nalivu. Na ta način bo iztok v javno kanalizacijsko omrežje upočasnen in kontroliran. Z novo pozidavo se bo situacija glede na obstoječe stanje izboljšala, saj bo precej manj tlakovanih površin (parkirišče) na račun večje ozelenitve na terenu, ki bo omogočala pronicanje vode. Poleg tega OPPN določa izvedbo zelenih streh in zadrževalnikov za padavinske in zaledne vode, kar pomeni manjšo hipno obremenitev kanalizacijskega sistema in s tem izboljšanje sedanjega stanja.

K OPPN je bilo pridobljeno pozitivno mnenje upravljavca kanalizacijskega omrežja JP VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o.

Pojasnilo k pripombi, ki se nanaša na preusmeritev vodnih tokov:

Območje OPPN sestavljajo v hidrogeološkem smislu zelo slabo do neprepustne kamenine (P, C glineni skrilavci). Na obravnavanem območju ni vodnih zajetij. Izviri, ki se po deževju pojavljajo, so pojav zaledne vode Rožnika, katera se ob padavinah pojavlja površinsko in delno tik pod površino v preperini glinastega skrilavca.

Z OPPN so načrtovani ukrepi za prestrežanje in zadrževanje padavinske zaledne vode ter kontroliran odtok v padavinsko kanalizacijo.

Pojasnilo k pripombi, ki se nanaša na gradnjo večstanovanjskih objektov:

Predpisi in splošne smernice s področja urejanja prostora kot tudi strateški del OPN MOL ID narekujejo racionalno rabo prostora. Zgoščevanje znotraj že pozidanih območij znotraj mesta in sanacija degradiranih območij imata prednost pred novogradnjami. Glede na našete kriterije je bila lokacija Pod hribom ob pripravi OPN MOL ID prepoznana kot ustrezna za umeščanje stanovanj. Zaradi lege v sicer redkeje pozidanem območju pa je zmogljivost območja prilagojena z višino stavb in zahtevanim deležem odprtih bivalnih površin, tudi na raščnem terenu. Objekti se s svojo členjeno obliko prilagajajo tipologiji širšega območja. V fazi priprave OPPN so bili preverjeni tudi vplivi na sosednje stavbe. Soseska s pripadajočimi ureditvami je zasnovana tako, da ne bo prekomerno vplivala na bivalne pogoje v sosednjih stavbah.

Pripomba se v delu, ki se nanaša na višino objektov, delno upošteva:

Stavbe so oblikovane terasno. Skladno z določili prvega odstavka 12. člena OPPN BTP prve terasne etaže ne sme presegati 70 % BTP etaže pod njo. BTP druge terasne etaže ne sme presegati 70 % BTP prve terasne etaže. To pomeni, da največjo dopustno višino lahko doseže največ 49 % tlorisne površine stavbe. Na podlagi pripombe je bil odlok dopolnjen tako, da morata biti terasni etaži za najmanj 3,00 m umaknjeni iz ravnine uličnih fasad v notranjost, s tem se hiše navidezno znižajo in dodatno prilagodijo tipologiji sosednjih stavb. Odnos do sosednjih stavb je reguliran tudi z zahtevami glede osončenja sosednjih stavb, ki mora biti skladno z normativi OPN MOL ID.

Pripomba se v delu, ki se nanaša na tipologijo in oblikovanje objektov, delno upošteva:

Za območje OPPN je z OPN MOL ID določena tipologija stavb V – visoka prostostoječa stavba, kar je primerna tipologija za večstanovanjsko gradnjo. Strateški prostorski cilj mesta je, skladno z usmeritvami, ki izhajajo iz zakonodaje s področja urejanja prostora, racionalna raba prostora. To pomeni zgoščevanje pozidave znotraj že pozidanih območij, vendar ne na račun poslabšanja bivalnih pogojev obstoječih stanovalcev. Umeščanje večstanovanjskih stavb v območja individualne gradnje v prostor prinaša tudi raznolikost in vzpodbudno vpliva na vzpostavitev mešane socialne strukture stanovalcev ter na zadovoljevanje potreb različnih oblik gospodinjstev. Območje OPPN v prostoru predstavlja zaključen zazidalni otok s svojstveno tipologijo, ki je sicer drugačna od okoliških stavb, pa vendar se okolici prilagaja z razmerjem med zazidanim in odprtim prostorom in členitvijo stavbnih mas. Na podoben način so v grajeno tkivo z nižjo pozidavo umeščene tudi druge večstanovanjske soseske tako na območju Šiške kot tudi na drugih delih mesta. Na podlagi pripombe pa je bil odlok dopolnjen z določilom, da je morata biti terasni etaži za najmanj 3,00 m umaknjeni iz ravnine uličnih fasad v notranjost, s tem se hiše navidezno znižajo in dodatno prilagodijo tipologiji sosednjih stavb.

S.3.2. Pojasnilo k pripombi, ki se nanaša na zagotavljanje poplavne varnosti:

V fazi priprave OPPN so bila s strani podjetja IZVO-R d.o.o. pripravljena hidrološko-hidravlična izhodišča iz katerih izhaja, da je treba površinske vode s pobočja loviti v poglobljenem koritu-muldi in jih nato preko usedalnika s potopno steno zadrževati ter voditi v kanalizacijo za padavinske vode.

V OPPN je vzdolž južne meje območja, ob Matjanovi poti načrtovana koritnica, ki bo prestregla padavinske vode s pobočja, iz nje je voda preko usedalnika vodena v zadrževalnik padavinske vode v prostorski enoti PE2 in naprej preko interne kanalizacije in novega kanalizacijskega priključka v javno kanalizacijo za padavinsko vodo, ki poteka v cesti Pod hribom.

Pojasnilo k pripombi, ki se nanaša na vpliv nove soseske na zavarovano območje krajinskega parka Tivoli, Rožnik in Šišenski hrib:

V fazi priprave OPPN je bila s strani podjetja GIGA-R, Margita Žaberl s.p. pripravljena strokovna podlaga za varstvo narave na območju OPPN 214 Rožnik – Pod hribom.

Območje OPPN v območje krajinskega parka ne posega, na južni in zahodni strani pa meji na zavarovano območje krajinski park Tivoli, Rožnik in Šišenski hrib.

V omenjeni strokovni podlagi je ugotovljeno, da na območju zapuščenega skladišča, ki se nahaja znotraj območja OPPN, ni mogoče ugotoviti lastnosti, zaradi katerih je območje del naravne vrednote 317 (Rožnik-Šišenski hrib-Koseški boršt) oz. sploh nobenih lastnosti zaradi katerih je širše območje razglašeno za ekosistemsko naravno vrednoto, ki je del krajinskega parka. Iz strokovne podlage izhaja, da načrtovana stanovanjska pozidava ne bo negativno vplivala na varstvene usmeritve Krajinskega parka, katerega del je tudi naravna vrednota.

V OPPN so upoštewane s strani Zavoda za gozdove podane usmeritve glede odmika od gozdnega roba, zasaditve z avtohtonimi vrstami, lokacije parkirnih mest oz. zelenih površin s čimer bo glede na obstoječe stanje na degradiranem območju stanje naravne vrednote neprimerno izboljšano.

Pojasnilo k pripombi, ki se nanaša na priključitev nove soseske na javno elektroenergetsko omrežje:

Za priključevanje nove soseske na elektroenergetsko omrežje je načrtovana nova tipska transformatorska postaja (TP). Zmogljivost obstoječega omrežja omogoča napajanje nove TP.

**Elektromagnetno sevanje TP:**

Območje OPPN se uvršča v I. stopnjo varstva pred elektromagnetnim sevanjem (EMS), ki potrebuje povečano varnost pred sevanjem. Na podlagi izmerjenih vrednosti za tipske TP je ugotovljeno, da nikjer v naravnem okolju na človeku dostopnih mestih v neposredni bližini tipske TP mejne vrednosti za I. vplivno območje za nove nizkofrekvenčne vire EMS glede na predpise o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju niso presežene. Vplivno območje glede EMS ne sega izven ohišja TP.

**Hrup:**

Vir hrupa v TP povzroča vgrajen transformator, tako da postaja na zunaj predstavlja točkast vir hrupa. V betonskih TP širjenje zvoka preprečujejo stene. Raven hrupa je največja na straneh, kjer se nahajajo žaluzije za ventilacijo, vendar so tudi najvišje vrednosti v predpisanih mejah. Vplivno območje glede hrupa ne sega izven ohišja TP.

**Tla, voda:**

V TP bo vgrajena transformatorska enota z biorazgradljivim hladilnim sredstvom (okolju prijazen dielektrik). V slučaju izlitja le-tega se bo to zadržalo v oljetesnem tipsko preizkušenem betonskem ali pločevinastem koritu. Ob upoštevanju zaščitnih ukrepov transformatorska enota v TP ne bo vplivala na tla, vode in naravno okolje.

**Ukrepi v času gradnje:**

- odpadke in odpadno embalažo je potrebno zbirati v pripravljenih kontejnerjih po navodilih Elektra Ljubljana. Odpadne surovinske materiale (demontrani kabel, baker, železo) je potrebno shraniti v skladišču odpadnih kovin podjetja,
- gradbene odpadke morajo izvrševalci odpeljati na mestno deponijo.

**Pojasnilo k pripombi, ki se nanaša na vpliv priključitve nove seseske na javno kanalizacijsko omrežje:**

Na obravnavanem območju je javno kanalizacijsko omrežje zgrajeno v ločenem sistemu. V svojih smernicah podjetje VO\_KA Snaga navaja, da obstoječa javne kanalizacije za komunalne odpadne vode premera DN 250 mm, ki poteka mimo območja OPPN, omogoča priključitev načrtovanih stavb. V sklopu priprave OPPN je bilo pridobljeno pozitivno mnenje s strani upravljavca javnega omrežja.

Na območju OPPN je načrtovana gradnja 115. novih stanovanj. Količina komunalne odpadne vode, ki nastane pri takem številu stanovanjskih enot, ne bo bistveno vplivala na polnitev javne kanalizacije, ki poteka mimo območja OPPN.

**Pojasnilo k pripombi, ki se nanaša na vpliv priključitve nove seseske na javno cestno omrežje:**

Glede na zmogljivost načrtovane seseske se pričakuje le zanemarljiva dodatna obremenitev prometnega omrežja. Za izboljšanje prometne varnosti in pretočnosti širšega območja je načrtovana rekonstrukcija Šišenske ceste. Odsek Šišenske ceste med Celovško cesto in Vodnikovo cesto je del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju predmetnega OPPN, rekonstrukcija mora biti izvedena do začetka uporabe stavb v območju predmetnega OPPN. Odsek med Vodnikovo cesto in cesto Pod hribom pa je del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN 182 Pod hribom, rekonstrukcija mora biti izvedena najkasneje do uporabe objektov načrtovanih v etapah 1 in 2. Rekonstrukcija Šišenske ceste bo financirana iz komunalnega prispevka stavb v območju predmetnega OPPN in v območju OPPN 182 Pod hribom.

**Pojasnilo k pripombi, ki se nanaša na vpliv nove seseske na obstoječe pešpoti (Matjanova pot in ostale):**

Ohranja se obstoječe javne peš povezave (Matjanova pot) in zagotovi prehod preko območja OPPN med cestama Pod hribom in Matjanovo potjo. V širšem območju bo varnost pešcev izboljšana tudi z načrtovano rekonstrukcijo Šišenske ceste.

**Pojasnilo k pripombi, ki se nanaša na zagotavljanje poplavne varnosti in načrt predvidenih ukrepov za zaščito pred poplavami:**

V fazi priprave OPPN so bila s strani podjetja IZVO-R d.o.o. pripravljena hidrološko-hidravlična izhodišča iz katerih izhaja, da je treba površinske vode s pobočja loviti v poglobljenem koritu-muldi in

jih nato preko usedalnika s potopno steno zadrževati ter voditi v kanalizacijo za padavinske vode.

V OPPN je vzdolž južne meje območja, ob Matjanovi poti načrtovana koritnica, ki bo prestregla padavinske vode s pobočja, iz nje je voda preko usedalnika vodena v zadrževalnik padavinske vode v prostorski enoti PE2 in naprej preko interne kanalizacije in novega kanalizacijskega priključka v javno kanalizacijo za padavinsko vodo, ki poteka v cesti Pod hribom.

#### **Pripomba P.4.: K.Tivoli d.o.o.**

##### **P.4.1.**

###### **10. člen — točka 1**

V območju OPPN je v prostorski enoti PE1 načrtovanih sedem večstanovanjskih stavb, povezanih s skupno kletno etažo. Stavbe se v prostor umestijo v dveh nizih. Severni niz tvorijo stavbe z oznakami A1, A2, A3 in A4, južni niz pa tvorijo stavbe z oznakami B1, 82 in 83. Stavbe so v posameznem nizu med seboj vzporedne. Stavbe v južnem nizu se v prostor umestijo tako, da nadaljujejo zaporedno pozidavo severnega niza v vzdolžni smeri, zamaknjeno 10° v smeri urinega kazalca.

Določilo, ki zapoveduje točen zamik 10° omejuje arhitekturno oblikovanje. Zapovedane gradbene meje že tako same po sebi onemogočajo prevelik odklon od tega kota. Ne vidimo potrebe po natančni opredelitvi kota, saj se v arhitekturni rešitvi lahko izkaže, da je zaradi zagotavljanja boljših bivalnih pogojev in boljše osončenosti bolj primeren nekoliko večji kot (npr 13°).

Predlagamo, da se člen spremeni na: "...zamaknjeno najmanj 10° v smeri urinega kazalca."

##### **P.4.2.**

###### **13. člen točka 14**

»14. v največ 5,5 m širokem pasu ob stavbah je v nivoju terena dopustna ureditev zasebnih zunanjih površin, ki so lahko ograjene z ograjo visoko do 1,6 m. Zasebne zunanje površine ne sodijo v kvoto odprtih bivalnih površin;«

Določilo maksimalne širine pasu 5,5 m omejuje oblikovanje privatnih vrtov, saj bi oblikovanje meje vrtov lahko bilo organsko, pas okoli objekta pa bi se lahko po globini tudi spreminjal. Glede na to, da so zahtevane zelene površine na raščnem terenu postavljene dosti višje od določil OPN-ja (Zahteva se 2500 m<sup>2</sup> zelenih površin na raščnem terenu, po OPN-ju bi jih bilo glede na površino zemljišča ob upoštevanju območja zelenih klinov potrebno zagotoviti 1800 m<sup>2</sup>) in da se privatni vrtovi ne štejejo med odprte bivalne površine (OBP) ne vidimo razloga po omejitvi širine pasu na 5,5 m. Predlagamo širino 10 m. Glede na določila OPPN bo v soseski ostalo veliko skupnih odprtih in zelenih površin ne glede na širino pasu privatnih vrtov. Predvidevamo tudi, da bodo privatni vrtovi ozelenjeni in bodo prispevali k skupni zeleni krajini soseske Pod hribom.

Predlagamo, da se člen spremeni:

»14. v največ 10,0 m širokem pasu ob stavbah je v nivoju terena dopustna ureditev zasebnih zunanjih površin, ki so lahko ograjene z ograjo visoko do 1,6 m. Zasebne zunanje površine ne sodijo v kvoto odprtih bivalnih površin;«

##### **P.4.3.**

###### **12. člen — točka 1, 7. alineja**

»7. Bruto tlorisna površina (BTP) je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom in pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836; izračun BTP vključuje površine pod točkama a) in b) v točki 5.1.3.1 navedenega standarda.

Predlagamo, da se uskladi dikcija Bruto tlorisnih površin (BTP) z definicijo BTP v OPN MOL.

#### **Stališča do pripombe P.4.:**

S.4.1. Pripomba se v delu, ki se nanaša za zasuk južnega niza stavb, upošteva.

V odloku je v prvem odstavku 10. člena (zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve) spremenjeno določilo glede umestitve stavb tako, da morajo biti stavbe v južnem nizu zamaknjene za najmanj 10° v smeri urinega kazalca glede na lego stavb v severnem nizu.

Temu določilo je prilagojena tudi gradbena meja (GM) v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«.

S.4.2. Pripomba se v delu, ki se nanaša na širino pasu kjer je dopustno urejanje zasebnih zunanjih površin, upošteva.

V odloku je spremenjena 14. točka prvega odstavka 17. člena (pogoji za oblikovanje zunanjih površin) tako, da se glasi:

»v največ 10,0 m širokem pasu ob stavbi je v nivoju terena dopustna ureditev zasebnih zunanjih površin, ki so lahko ograjene z ograjo visoko do 1,6 m.«

Ostane pa določilo, da zasebne zunanje površine ne štejejo v kvoto odprtih bivalnih površin, kar pomeni, da je pri načrtovanju zasebnih zunanjih površin treba upoštevati zahtevo po zagotavljanju OBP in sicer najmanj 5.000 m<sup>2</sup> na gradbeni parceli stavbe.

S.4.3. Pripomba se v delu, ki se nanaša na dikcijo BTP, upošteva.

V odloku je dopolnjen tretji odstavek 17. člena (zmogljivost območja) tako, da se v izračun BTP upošteva le BTP etaž s svetlo višino nad 2,20 m.«

### **Pripomba P.5.: Četrtna skupnost Šiška**

Svet ČS šiška je na svoji 5. redni seji obravnaval dopolnjen osnutek Odloka o OPPN 214 Rožnik-Pod hribom in v zvezi s tem sprejel naslednje sklepe oz. pripombe in predloge:

#### **P.5.1.**

##### **SKLEP št. 4/5:**

Svet ČS Šiška predlaga, da se pred pričetkom gradnje stavb na območju 214 Rožnik- Pod hribom izvede rekonstrukcija križišča Podutiške in Šišenske ceste z izgradnjo novega križišča.

#### **P.5.2.**

##### **SKLEP št. 5/5:**

Svet ČS Šiška predlaga, da se pred pričetkom gradnje stavb izvede rekonstrukcija križišča Večne poti in ulice Pod hribom z izgradnjo novega križišča.

#### **P.5.3.**

##### **SKLEP št. 6/5:**

Svet ČS Šiška vztraja, da je pred pričetkom gradnje stavb na območju 214 Rožnik- Pod hribom potrebno zagotoviti pretočnost prometa med Vodnikovo cesto in ulico Pod hribom z izgradnjo novih križišč.

#### **P.5.4.**

##### **SKLEP št. 7/5:**

Svet ČS Šiška predlaga, da se obveznost rekonstrukcije Šišenske ceste na odseka od Vodnikove do ulice Pod hribom dodeli investitorju izgradnje soseske Pod hribom.

#### **P.5.5.**

##### **SKLEP št. 8/5:**

Svet ČS Šiška je sprejel sklep da, Matjanova pot, kot ločena parcela, ostane v lasti MOL.

#### **P.5.6.**

##### **SKLEP št. 9/5:**

Svet ČS Šiška je sprejel sklep da, naj investitor izgradnje soseske Pod hribom, z podpornim zidom, še pred pričetkom gradnje stavb, zavaruje Matjanovo pot.

**P.5.7.**

**SKLEP št. 10/5:**

Svet ČS Šiška predlaga, da se pred pričetkom gradnje naredi prometno študijo prometa in se jo predstavi svetu Četrtni skupnosti.

**P.5.8.**

**SKLEP št. 11/5:**

Svet ČS Šiška je sprejel sklep da, naj investitor, zaradi vodnega zajetja, ki se nahaja nad območjem 214 Rožnik- Pod hribom, pred pričetkom del predloži hidrogeološki projekt, ki je po PUP-u obvezen.

**Stališča do pripombe P.5.:**

**S.5.1. Pripomba se ne upošteva.**

Izdelana je idejna zasnova za celovito ureditev Šišenske ceste, »Celovita prometna ureditev Šišenske ceste, Faza I. – na odseku LZ 212741, odsek od Celovške ceste do Vodnikove ceste in Faza II. – na odseku LZ 212742, odsek od Vodnikove ceste do ulice Pod hribom, št. projekta: D346, marec 2024, Dromos d.o.o.

V fazi izdelave načrta je bila preverjena možnost izvedbe krožišča v križišču Šišenske in Podutiške ceste, vendar v okviru razpoložljivih zemljišč izvedba krožišča ni možna na način, da bi krožišče omogočalo varen in udoben potek prometa za vse udeležence.

**S.5.2. Pripomba se ne upošteva.**

Izdelana je idejna zasnova za celovito ureditev Šišenske ceste. V fazi izdelave načrta je bila preverjena možnost izvedbe krožišča v križišču Večne poti in ulice Pod hribom, vendar v okviru razpoložljivih zemljišč izvedba krožišča ni možna na način, da bi krožišče omogočalo varen in udoben potek prometa za vse udeležence. Kot podlaga za izdelavo projektne dokumentacije je bila izdelana projektna naloga »Ureditev in posodobitev javnih prometnih površin za potrebe OPPN 214 Rožnik – Pod hribom in OPPN 182 Pod hribom – del«.

**S.5.3. Pojasnilo k pripombi.**

Izdelana je idejna zasnova za celovito ureditev Šišenske ceste. Kot podlaga za izdelavo projektne dokumentacije je bila izdelana projektna naloga »Ureditev in posodobitev javnih prometnih površin za potrebe OPPN 214 Rožnik – Pod hribom in OPPN 182 Pod hribom – del«.

Konkretna rešitev je izdelana v okviru razpoložljivih zemljišč. Pretočnost prometa bo z izvedbo rekonstrukcije izboljšana, saj je načrtovana dosledna ločitev površin za motorni promet od površin za pešce in kolesarje, v sklopu del pa bo nadgrajena tudi semaforizacija. Načrtovana je uporaba »inteligentnih« semaforjev in vgradnja prometnih detektorjev.

**S.5.4. Pojasnilo k pripombi:**

Rekonstrukcija odseka Šišenske ceste med Vodnikovo cesto in cesto Pod hribom je del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN 182 Pod hribom. Rekonstrukcija bo financirana kot del komunalnega opremljanja zemljišč v območju OPPN 182 Pod hribom in mora biti izvedena najkasneje do uporabe objektov načrtovanih v etapah 1 in 2 v območju OPPN 182 Pod hribom.

**S.5.5. Pojasnilo k pripombi:**

Matjanova pot ostaja v lasti MOL in se v celoti ohranja. Del Matjanove poti na jugozahodni strani sega v območje OPPN. Ta del Matjanove poti je z OPPN ločen od gradbene parcele stavb, določeno ima ločeno parcelo, namenjeno Matjanovi poti.

#### S.5.6. Pojasnilo k pripombi:

Peti odstavek 34. člena (plazljiva in erozijsko nevarna območja) odloka določa, da je za posege v raščen teren na južni strani območja treba predvideti varovalne ukrepe. Konkretni ukrepi bodo določeni v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja in za izvedbo.

#### S.5.7. Pripomba se upošteva.

Izdelana je prometna študija »Kapacitetna preveritev navezave območja OPPN 214 Rožnik – Pod hribom na ulico Pod hribom in Šišensko cesto v Ljubljani«, št. AP031-23-P, APPIA d.o.o., november 2023.

V prometni študiji so bila obravnavana naslednja križišča: Šišenska cesta – Vodnikova cesta, Šišenska cesta – Podutiška cesta, Šišenska cesta – Večna pot – Draga – Pod hribom ter Vodnikova cesta – Pod hribom.

Rezultati kapacitetnega izračuna so pokazali, da so v obstoječem stanju največje zamude in kolone vozil v križišču Šišenska cesta – Vodnikova cesta, vendar kapacitetni parametri niso preseženi na nobenem priključnem kraku (nivo uslug celotnega križišča je  $Nu=C$ ). Občasno prihaja do povečanih zajezirov prometnih tokov, vendar so zajezirovi kratkotrajne in ne vplivajo na prepustnost širšega območja. Na prepustnost križišča ključno vpliva večje število pešcev in kolesarjev. Tudi ostala križišča delujejo povsem znotraj dopustnih parametrov, nivoji uslug posameznih smeri ne presežejo vrednosti  $Nu=C$ .

Z dodatno prometno generacijo območja OPPN se kapacitetni parametri nekoliko poslabšajo, vendar je povečanje zamud, števila ustavljanj in kolon zanemarljivo. Nivoji uslug v križiščih se z dodatno generacijo ne spremenijo oz. poslabšajo in ostanejo povsod znotraj dopustnih vrednosti.

Ob upoštevanju 1,5 % letne rasti prometa v 10-letnem planskem obdobju, je kapaciteta najbolj obremenjenega križišča Šišenska cesta – Vodnikova cesta v popoldanski konici, ob upoštevanju obstoječega krmiljenja, presežena. Zamude so prekoračene na južnem kraku Šišenske ceste.

Navezava območja OPPN na cesto Pod hribom ter Šišensko in Vodnikovo cesto nima večjega vpliva na prometno prepustnost oz. pretočnost obravnavanega območja. Zamude in kolone vozil se povečajo minimalno in so povsem znotraj dopustnih vrednosti. Ob koncu 10-letnega planskega obdobja in upoštevanja splošne rasti prometa so dopustne zamude vozil prekoračene v križišču Šišenska cesta – Vodnikova cesta, zaradi česar bo v tem križišču potrebna korekcija semaforških programov. Na ostalih križiščih kapacitetni parametri, kljub upoštevanju splošne rasti prometa, niso preseženi.

Prometna študija bo posredovana svetu Četrtni skupnosti Šiška, idejna zasnova celovite ureditve Šišenske ceste pa je bila svetu Četrtni skupnosti Šiška predstavljena v marcu 2024.

#### S.5.8. Pojasnilo k pripombi:

Po podatkih upravljavca javnega omrežja na obravnavanem območju ni vodnih zajetij. »Izviri«, ki se pojavljajo ob vznožju hriba, so pojav zaledne vode s hriba, ki se ob padavinah zbira in teče proti vznožju hriba. Zaradi geološke sestave Rožnika (skrilavi glinavci) na območju ni podzemne vode niti izvirov.

Jugovzhodno od območja OPPN se nahaja vodovodni objekt – vodohran Debeli hrib, ki je del ljubljanskega centralnega vodnega sistema.

Vodni vir osrednjega vodovodnega sistema je podzemna voda peščeno-prodnih vodonosnikov Ljubljanskega polja in Ljubljanskega barja, kjer se podzemna voda za potrebe Mesta Ljubljane črpa v petih vodarnah: Kleče, Hrastje, Jarški prod, Šentvid in Brest. Iz vodarn in zajetij potekajo vodovodi večjih premerov in ti z objekti na sistemu, kot so rezervoarji, vodohrani in prečrpalnice, tvorijo primarno vodovodno omrežje. Iz primarnih vodovodov v smeri uporabnikov potekajo vodovodi manjših premerov – sekundarno vodovodno omrežje.

Območje Šiške se s pitno vodo oskrbuje iz vodarne Kleče, iz katere se večinoma v nočnem času, ko je poraba vode manjša polnita vodohrana Debeli hrib in Rožnik.

Načrtovana gradnja ne bo negativno vplivala na javno oskrbo s pitno vodo.

**I. II. PRIPOMBE, DANE OB OBRAVNAVI DOPOLNJENEGA OSNUTKA AKTA NA ODBORU ZA UREJANJE PROSTORA**

Dopoljnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 214 Rožnik – Pod hribom je Odbor za urejanje prostora obravnaval na 1. redni seji, ki je potekala 20. februarja 2023.

Odbor za urejanje prostora podpira Dopoljnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 214 Rožnik – Pod hribom, odbor za urejanje prostora pripomb ni podal.

**I. III. PRIPOMBE, DANE OB OBRAVNAVI DOPOLNJENEGA OSNUTKA AKTA NA MESTNEM SVETU**

Dopoljnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 214 Rožnik – Pod hribom je Mestni svet Mestne občine Ljubljana obravnaval na 2. seji, ki je bila 27. februarja 2023, in nanj podal naslednje pripombe:

**Pripomba P.7.: svetnica dr. Jasmina Dedić**

**P.7.1.**

Gradbena meja pod zemljo (glej GMz na karti Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti) naj se umakne navznoter na Mejo zelenega pasu ob gozdu (glej karto Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe). Izguba 36 do 40 PM se nadomesti s sklenjenim prometnim režimom, kamor so vključeni tudi neangažirani medprostori pod zemljo med bloki B1, B2 in B3, pa tudi med bloki A1, A2 in A3.

Obrazložitev:

1. Osnovna kvaliteta zazidave je njena subtilna umeščenost ob rob Krajinskega parka Tivoli, Rožnik in Šišenski hrib, na zahodnem delu pa tudi ob rob naravne vrednote Rožnik, Šišenski hrib in Koseški boršt, in sicer tako, da se ublaži krajinska in ekološka zajeda v pobočje Šišenskega hriba.
2. Pač pa se v ta načrtovani zeleni pas ob gozdu na zahodu in jugu zajedajo posamezni izteki podzemnih garaž, s čemer se po nepotrebem, škodljivo in nenadomestljivo izgublja:
  - mestni fond raščenege terena,
  - možnost zložnega krajinskega oblikovanja zelenega pasu (ker se z načrtovanimi strmimi nakloni ohranja obstoječe stanje, predvsem iz varnostnih razlogov pred padci v »jamo« ogradjene Matjanove poti),
  - možnost zložnega peščevega kontakta z Matjanovo potjo (ker jo zazidava omogoča le na zahodu, deloma skozi otroško igrišče v PE2),
  - možnost buffer zasaditve ob gozdnega roba,
  - lokacijo možnosti geotermičnih ureditev.
3. V smeri sever jug se tako prihrani cca 325 (50 + 80 + 45 + 25 + 50 + 50 + 25) dolžinskih metrov garažnih obodnih zidov, v smeri vzhod zahod pa še cca 12,5 dolžinskih metrov garažnih obodnih zidov, ki po nepotrebem predstavljajo:
  - strošek večjih dimenzij,
  - zahteven gradbeno tehnični stik med garažo in raščnim terenom,
  - zahtevno pasovno temeljenje.



**Stališče do pripombe P.7.:**

S.7.1. Pripomba se delno upošteva.

V odloku se v prvi odstavku 12. člena (pogoji za oblikovanje objektov) doda 12. točka, ki se glasi: »kletna etaža mora biti zasnovana tako, da je med stavbami B1, B2 in B3 najmanj 37 m dolg in 10 m širok pas raščenege terena. Pogoj je prikazan tudi v grafični karti 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – kletna etaža«.

Izvedbeno je členjena oblika kleti sicer zahtevnejša od kompaktne zasnove, vendar zagotavlja raščen teren med stavbami, s tem pa boljše zadrževanje padavinske vode, zasaditev visoke vegetacije in izboljšuje mikroklimatske pogoje (preprečitev pregrevanja).

**Pripomba P.8.: svetnik Jožef Horvat****P.8.1.**

Hvala lepa za besedo. Še mogoče zadnjič danes. Na tem območju tudi iz zemljevida je razvidno kar nekaj potokov tudi podzemnih, kako se bo to reševalo, da ne bo prihajalo do posedanj in vsega tega. Bo to zgoraj ob cesti zajezeno? Nekaterih stvari ne bo mogoče, zato ker so to podzemne vode tako, da ne bi imeli vsaj v garažah, pa ti bodoči stanovalci spet kakšne preveč vode, ker še voda za v čevelj ni dobra. Hvala lepa.

**Stališče do pripombe P.8.:**

S.8.1. Pojasnilo k pripombi:

V fazi priprave OPPN so bila s strani podjetja IZVO-R d.o.o. pripravljena hidrološko-hidravlična izhodišča iz katerih izhaja, da je treba površinske vode s pobočja loviti v poglobljenem koritu-muldi in jih nato preko usedalnika s potopno steno zadrževati ter voditi v kanalizacijo za padavinske vode.

V OPPN je vzdolž južne meje območja, ob Matjanovi poti načrtovana koritnica, ki bo prestregla padavinske vode s pobočja, iz nje je voda preko usedalnika vodena v zadrževalnik padavinske vode v prostorski enoti PE2 in naprej preko interne kanalizacije in novega kanalizacijskega priključka v javno kanalizacijo za padavinsko vodo, ki poteka v cesti Pod hribom.

**IV. MNENJA IN SOGLASJA, PRIDOBLJENA K PREDLOGU AKTA**

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

**V. DOPOLNITEV AKTA OD DOPOLNJENEGA OSNUTKA DO PREDLOGA**

Dopoljnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu je bil spremenjen in usklajen na podlagi upoštevanja sprejetih pripomb ob obravnavi dopoljenega osnutka in z zahtevami nosilcev urejanja prostora.

Spremembe od dopoljenega osnutka do predloga se nanašajo predvsem na:

- dopolnitev določb glede dopustnosti in pogojev za postavitev ograj,
- dopolnitve določb glede zunanjih površin in pogojev za oblikovanje objektov,
- dopolnitve določb glede zmogljivosti območja,
- dopolnitve določb glede etapnosti gradnje objektov,
- dopolnitve določb glede varstva zraka,
- dopolnitve določb glede ukrepov za varstvo pred požarom,
- dopolnitve določb glede pogojev za mirujoči promet,
- dopolnitve določb glede dopustnega odstopanja od načrtovanih rešitev.

**VI. BESEDILO TISTIH DOLOČB DOPOLNJENEGA OSNUTKA PREDLOGA, ZA KATERE**

**SE PREDLAGAJO SPREMEMBE IN DOPOLNITVE V PREDLOGU ODLOKA**

Novo besedilo v predlogu je **krepko**, besedilo, ki je črtano, je **prečrtano**:

»Na podlagi 119. člena v zvezi z drugo alinejo četrtega odstavka 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) in v zvezi s tretjim odstavkom 338. člena ter tretjim odstavkom 298. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, **18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP**) ter na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21, – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ..... seji dne ..... sprejel

**ODLOK****o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 214 Rožnik – Pod hribom****I. SPLOŠNE DOLOČBE****1. člen  
(vsebina)**

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt 214 Rožnik – Pod hribom (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) OPPN določa:

1. opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN,
2. območje OPPN,
3. vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
4. arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
5. načrt parcelacije,
6. etapnost izvedbe prostorske ureditve,
7. rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
8. rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
9. rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
10. pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
11. dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev in
12. druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

**2. člen  
(sestavni deli OPPN)**

(1) OPPN vsebuje tekstualni del (besedilo odloka) in grafični del.

(2) Grafični del OPPN sestavljajo naslednji grafični načrti:

1. Načrt namenske rabe prostora
  - 1.1 Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del s prikazom meje 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 1:500
      - 3.3 Načrt parcelacije in prikaz površin, namenjenih javnemu dobru

	– prikaz na katastrskem načrtu	M 1:1000
3.4	Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu	M 1:500
4.	Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1	Odstranitve obstoječih objektov	M 1:1000
4.2	Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe	M 1:500
4.3	Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti	M 1:500
4.4	Značilni prerezi in pogledi	M 1:500
4.5	Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	M 1:500
4.6	Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom	M 1:500

### **3. člen (spremljajoče gradivo OPPN)**

Spremljajoče gradivo OPPN so:

1. Izvleček iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana—~~izvedbeni del~~,
2. Izhodišča za pripravo OPPN,
3. Prikaz stanja prostora,
4. Strokovne podlage,
5. Konkretno smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
6. Obrazložitev in utemeljitev OPPN,
7. Elaborat ekonomike in
8. Povzetek za javnost.

### **4. člen (vpogled v OPPN)**

OPPN je stalno na vpogled pri Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora, Upravni enoti Ljubljana in Četrtni skupnosti Šiška.

### **5. člen (izdelovalec OPPN)**

OPPN je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec s. p., Ljubljana, pod številko projekta UP 19-005 v ~~novembru 2022~~ **marcu 2024**.

## **II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN**

### **6. člen (načrtovana prostorska ureditev)**

(1) Z OPPN je načrtovana gradnja večstanovanjskih stavb s spremljajočim programom in pripadajočimi ureditvami.

(2) OPPN določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za odstranitev obstoječih objektov, pogoje za posege na obstoječih objektih, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za ureditev utrjenih in zelenih površin, pogoje za ureditev prostorov za igro otrok ter gradnjo prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture.

## **III. OBMOČJE OPPN**

### **7. člen**

**(območje OPPN)**

(1) Območje OPPN obsega enoto urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) RŽ-229 ter del EUP RŽ-138.

(2) Območje OPPN obsega zemljišča **in dele zemljišč** s parcelnimi številkami 985/3, 985/4, 985/5, ~~in~~ 985/6, ~~ter dele zemljišč s parcelnimi številkami~~ 985/2, 986/2, 986/11, 999/3 in 999/4, vse v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška.

(3) Površina območja OPPN znaša 14 858 m<sup>2</sup>.

(4) Območje OPPN je razdeljeno na dve prostorski enoti, in sicer:

- PE1 – površine, namenjene gradnji večstanovanjskih stavb s spremljajočim programom,
- PE2 – površine, namenjene gozdnim površinam.

(5) Območje OPPN in prostorski enoti so določeni v grafičnih načrtih št. 3.1 »Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN« in št. 3.2 »Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN«.

**IV. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA****8. člen****(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)**

(1) Območje OPPN je prometno navezano na lokalno krajevno cesto Pod hribom. Obstoječa cestna priključka se ukineta, izvede se nov cestni priključek na severovzhodnem delu območja. Na mestih ukinjenih cestnih priključkov je načrtovana prerazporeditev bočnih parkirnih mest ob cesti Pod hribom-**ter po potrebi prilagoditev lokacije zbirnega in prevzemnega mesta za komunalne odpadke.** Območje OPPN je s peš povezavo navezano na Matjanovo pot. Za zagotavljanje prometne varnosti, dostopnosti in pretočnosti prometa v širšem območju je načrtovana rekonstrukcija Šišenske ceste. Rekonstrukcija Šišenske ceste ~~na odseku med Vodnikovo cesto in Celovško cesto~~ je **delno potrebna zaradi novih uporabnikov načrtovanih stavb del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN.**

(2) Po Večni poti in Šišenski cesti poteka priključna linija mestnega avtobusnega prometa. Najbližji postajališči sta od območja OPPN oddaljeni približno 130 m v smeri Center in 150 m v smeri Vič.

(3) Po cesti Pod hribom je kolesarski promet voden po robu vozišča, v širšem območju pa je vzpostavljen sistem kolesarskih stez. Na širšem območju je vzpostavljen sistem za javno izposojanje koles. Najbližje parkirišče mreže izposoje koles je ob Koseškem bajerju, to je zahodno od območja OPPN v oddaljenosti približno 650 m.

(4) Peš promet poteka po obstoječih hodnikih za pešce, ki so v širšem območju izvedeni. Na severni in južni strani ceste Pod hribom je izveden hodnik za pešce, na katerega se priključujejo načrtovane pešpoti v območju OPPN.

(5) Pas ob zahodni in južni meji območja OPPN sega v območje naravne vrednote Rožnik – Šišenski hrib – Koseški boršt.

(6) Na zahodni strani območja OPPN meji na gozd s posebnim namenom in zavarovano območje Krajinski park Tivoli, Rožnik in Šišenski hrib, na južni strani pa se gozd s posebnim namenom in zavarovano območje nahajata južno od Matjanove poti.

(7) Gozd s posebnim namenom predstavlja rekreacijsko površino za novo poselitev in za širše območje. Z ustreznim odmikom načrtovanih stavb od gozdnega roba je zmanjšana možnost poškodb zaradi

padajočega drevja. Novo vzpostavljen gozdni rob na južni strani območja OPPN predstavlja vizualno bariero med načrtovano pozidavo in Matjanovo potjo.

(8) Rožnik in Šišenski hrib predstavljata kulturno krajino. Območje OPPN na zahodni strani meji na območje kulturne krajine, na južni strani pa meja kulturne krajine poteka južno od Matjanove poti.

(9) Južni del območja OPPN se po opozorilni karti nahaja na erozijskem območju z zahtevanimi zaščitnimi ukrepi ter plazljivem območju z zelo majhno verjetnostjo pojavljanja plazov z izjemo ozkega pasu ob južni meji, ki sega v območji majhne in srednje verjetnosti pojavljanja plazov.

(10) Zemljišča ob cesti Pod hribom so v območju možne čezmerne obremenitve s hrupom za III. stopnjo varstva pred hrupom, severna polovica centralnega dela območja OPPN pa je v območju možne čezmerne obremenitve s hrupom za II. stopnjo varstva pred hrupom. Skladno z elaboratom »Strokovna podlaga za varstvo pred hrupom za območje OPPN 214 – Rožnik: Pod hribom«, št. 117-22, maj 2022, ki ga je izdelal GIGA-R, okoljsko svetovanje in rešitve, Margita Žaberl s. p., in predpisi, ki urejajo varstvo pred hrupom, cesta Pod hribom ni vir onesnaževanja okolja s hrupom, zato fasade načrtovanih stavb ne bodo čezmerno obremenjene s hrupom ceste Pod hribom.

(11) Ožje območje je opremljeno z družbeno infrastrukturo. Območje OPPN spada pod šolski okoliš Osnovne šole Riharda Jakopiča. Šola se nahaja vzhodno od območja OPPN v polmeru oddaljenosti približno 900 m. Potrebe za predšolsko vzgojo pokriva vrtec Hans Christian Andersen, ki se nahaja severovzhodno od območja OPPN v polmeru oddaljenosti približno 670 m, oziroma drugi vrtci v Ljubljani. Vzhodno od območja OPPN se v polmeru oddaljenosti približno 850 m nahaja Zdravstveni dom Šiška. Do navedenih stavb je mogoč peš dostop preko urejenih hodnikov za pešce.

(12) Ožje območje je dobro opremljeno z rekreacijskimi površinami. Severno od območja OPPN se v polmeru oddaljenosti približno 300 m nahaja Športni park Ilirija, zahodno od območja v polmeru oddaljenosti približno 850 m oziroma 600 m Pot spominov in tovarništva in Koseški bajer, na južni strani pa območje meji na Šišenski hrib, ki je s sistemom pešpoti povezan z Mostecem in Rožnikom.

(13) V cesti Pod hribom poteka obstoječa okoljska, energetska in elektronska komunikacijska gospodarska javna infrastruktura, ki omogoča priključitev načrtovanih stavb. Ob cesti Pod hribom je v območju OPPN načrtovana nova tipska prostostoječa transformatorska postaja TP Pod hribom, preko ceste pa nova elektrokabelska kanalizacija za vključitev TP Pod hribom v omrežje.

(14) Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so razvidni iz grafičnega načrta št. 2.1 »Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora«.

## **V. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV**

### **9. člen (dopustni objekti in dejavnosti)**

(1) V prostorski enoti PE1 so dopustni:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe;
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji;
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže, razen javnih garaž, kolesarnice in pokrita parkirišča;
- 12650 Stavbe za šport: samo telovadnice, centri za fitness, aerobiko, ples in jogo ter podobno;
- 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem brez gledalcev;
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine.

(2) V prostorski enoti PE1 so v stavbah z oznakami A1, A2, A3 in A4, poleg objektov in dejavnosti iz prejšnjega odstavka, dopustni tudi:

- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo penzioni in gostišče;
- 12203 Druge poslovne stavbe;
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (do 300,00 m<sup>2</sup> bruto tlorisne površina (v nadaljnjem besedilu: BTP) objekta ali dela objekta): samo v pritličju.

(3) Delež stanovanj mora v prostorski enoti PE1 znašati najmanj 60 % vseh BTP nad terenom.

(4) V prostorski enoti PE2 je dopustno urejanje počivališč, učnih in rekreacijskih poti, ~~otroških igrišč~~, klopi, miz in košev za odpadke.

(5) Na celotnem območju OPPN so dopustni:

1. komunalni objekti, vodi in naprave:

- za oskrbo s pitno in požarno vodo;
- za odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode;
- za distribucijo zemeljskega plina;
- za javno razsvetljavo in semaforizacijo;
- za distribucijo električne energije napetostnega nivoja do vključno 20 kV;
- za zagotavljanje elektronskih komunikacij: **samo v podzemni izvedbi**;
- zbiralnice ločenih frakcij odpadkov;
- objekti, vodi in naprave okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, **če so izvedeni v sklopu drugega objekta, ki ga je na območju dopustno graditi**;

2. pešpoti in kolesarske poti;

3. dostopi za funkcionalno ovirane osebe;

4. otroška igrišča in biotopi;

5. objekti za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, evakuacijske (požarne) stopnice izven objektov-;

**6. ograje, ki so dopustne samo za zagotavljanje varnosti in za potrebe funkcionalno oviranih oseb (ob stopniščih, klančinah, terasah in podobnih dvignjenih površinah) ter za omejitev zasebnih površin ob pritličnih stanovanjih in otroških igrišč.**

## 10. člen

(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

(1) V območju OPPN je v prostorski enoti PE1 načrtovanih sedem večstanovanjskih stavb, povezanih s skupno kletno etažo. Stavbe se v prostor umestijo v dveh nizih. Severni niz tvorijo stavbe z oznakami A1, A2, A3 in A4, južni niz pa tvorijo stavbe z oznakami B1, B2 in B3. Stavbe so v posameznem nizu med seboj vzporedne. Stavbe v južnem nizu se v prostor umestijo tako, da nadaljujejo zaporedno pozidavo severnega niza v vzdolžni smeri, zamaknjeno **najmanj** 10° v smeri urinega kazalca.

(2) Višinska umestitev sledi naklonu obstoječega terena. Višinske kote pritličij stavb se dvigajo od **vzhoda proti zahodu** ~~proti vzhodu~~ in od severa proti jugu.

(3) Severni niz sestavljajo ena manjša in tri večje stavbe, južni niz pa sestavljata dve manjši in ena večja stavba.

(4) Ob zahodni in južni meji OPPN je 10 m širok zeleni pas, ob južni meji OPPN pa je širok 25 m, merjeno od gozdnega roba.

(5) Območje OPPN se prometno navezuje na cesto Pod hribom preko cestnega priključka, načrtovanega v severovzhodnem vogalu območja OPPN. Parkirne površine za potrebe območja OPPN so načrtovane v podzemni garaži, za kratkotrajno parkiranje pa na terenu ob uvozu v podzemno garažo. Klančino uvoza v klet in izvoza iz kleti je dopustno nadkriti. Kletno garažo je z nivojem terena dopustno povezati tudi

preko ločenega vertikalnega jedra.

(6) Od ceste Pod hribom so med stavbami načrtovane tlakovane dostopne poti do vhodov, med nizoma pa je načrtovana tlakovana ploščad. Peš dostop je mogoč do južnega dela območja OPPN in Matjanove poti.

(7) Med stavbami ter v zelenem pasu ob zahodni in južni meji območja OPPN so odprte bivalne površine za potrebe stanovanj. Odprte bivalne površine so ob obodu območja OPPN ter delno tudi med stavbami znotraj posameznega niza načrtovane na raščenem terenu, del odprtih bivalnih površin pa je urejen na strehi garaže. Odprte bivalne površine so namenjene rekreaciji in druženju stanovalcev ter za igro otrok. Tik ob stavbah je dopustna ureditev zasebnih zunanjih površin stanovanj v pritličnih etažah.

(8) V prostorski enoti PE2 se ohranijo obstoječe gozdne površine, znotraj katerih se lahko uredi otroško igrišče.

(9) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«, št. 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti« in 4.4 »Značilni prerezi in pogledi«.

## 11. člen

### (pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov)

(1) Na območju OPPN so nad terenom dopustni enostavni in nezahtevni objekti v skladu s tem členom in določbami 8., 9., 12. in ~~13.~~ člena tega odloka. Pri umeščanju, dimenzioniranju ter oblikovanju enostavnih in nezahtevnih objektov je treba upoštevati tudi druge določbe tega odloka.

(2) Izven gradbene meje (v nadaljnjem besedilu: GM) je enostavne in nezahtevne objekte dopustno graditi, če so objekti oddaljeni najmanj 1 m od sosednjega zemljišča oziroma manj, če je pridobljeno soglasje lastnika sosednjega zemljišča, in najmanj 1,5 m od javne ceste oziroma manj, če je pridobljeno soglasje **organa** Mestne uprave MOL, pristojnega za promet.

(3) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture, vodnih zbiralnikov in pomožnih infrastrukturnih objektov za potrebe načrtovanih objektov v območju OPPN v skladu z določbami tega odloka, ki urejajo pogoje za priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.

(4) Drugih enostavnih in nezahtevnih objektov, razen objektov iz prvega in tretjega odstavka tega člena, ni dopustno graditi oziroma postavljati.

## 12. člen

### (pogoji za oblikovanje objektov)

(1) Na območju OPPN je treba upoštevati naslednje splošne pogoje za oblikovanje stavb:

1. stavbe morajo biti oblikovno ter glede izbora materialov in barv usklajene;
2. stavbe morajo biti višinsko razgibane, vertikalno in horizontalno členjene;
3. fasade stavb morajo biti zasnovane sodobno ter s kakovostnimi in trajnimi materiali;
4. barve fasad ne smejo biti izstopajoče, žive ali fluorescentne barve;
5. ograje lož in balkonov morajo biti enotno oblikovane;
6. klimatske naprave morajo biti izvedene brez zunanje enote ali tako, da zunanja enota na ulični fasadi stavbe ni vidna. Namestitev klimatskih naprav je dopustna v stavbah, na balkonih in ložah stavb ali kot sestavni del oblikovane fasade. Klimatska naprava ne sme imeti motečih vplivov (hrup, vroči zrak, odtok vode) na okoliška stanovanja in prostore, v katerih se zadržujejo ljudje;
7. BTP prve terasne etaže ne sme presegati 70 % BTP etaže pod njo. BTP druge terasne etaže ne sme presegati 70 % BTP prve terasne etaže;
8. **terasni etaži morata biti za najmanj 3,00 m umaknjeni iz ravnine uličnih fasad v notranjost;**

- ~~8.~~**9.** klančino nad uvozom v klet in izvozom iz kleti je dopustno nadkriti;
- ~~9.~~**10.** strehe stavb morajo biti ravne ali pod blagim naklonom. Nad drugo terasno etažo, je pri vseh stavbah treba urediti zeleno streho, razen v območju svetlobnikov, strojnic ter drugih tehničnih in za delovanje stavbe potrebnih inštalacij in naprav na strehi. -Tehnične naprave na strehah morajo biti oblikovno zastrte;
- ~~10.~~**11.** v nivoju pritličja so na fasadah stavb dopustni napisi, izveski in svetlobni napisi za oglaševanje za lastne potrebe. Oblikovani morajo biti kot integralni del fasade in ne smejo segati v preglednostno polje ceste;
- ~~11.~~**12.** pri zasnovi stavb je treba upoštevati pričakovane podnebne spremembe in v zvezi s tem predvideti ustrezne rešitve, npr. senčenje, zelene fasade-;
- 13. kletna etaža mora biti zasnovana tako, da je med stavbami B1, B2 in B3 najmanj 37 m dolg in 10 m širok pas raščenege terena.**

(2) Odmiki med fasadami stavb in delov stavb:

- na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami), so najmanj enaki ali večji od polovice višine višjega dela stavbe, merjene do **njeneganjegovega** venca;
- na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, so najmanj enaki ali večji od višine višjega dela stavbe, merjene do **njeneganjegovega** venca-;

**(3) Določbe prejšnjega odstavka se ne uporabljajo za odmike med vogali stavb.**

### 13. člen (pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

(1) V načrtu zunanje ureditve morajo biti upoštevani naslednji pogoji za ureditev zunanjih površin:

1. ureditve morajo omogočati dostop funkcionalno oviranim ljudem v skladu s predpisom, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov;
2. za tlakovane ureditve na stiku z raščnim terenom je treba v čim večji možni meri uporabljati porozne materiale ali na drug način zagotoviti vodoprepustnost tlakovane površine;
3. pešpoti morajo biti tlakovane ter opremljene z mikrourbano opremo in primerno osvetljene ter osenčene;
4. elementi mikrourbane opreme morajo biti v območju OPPN oblikovani enotno;
5. na gradbeni parceli P1 je treba zagotoviti najmanj 5 000 m<sup>2</sup> odprtih bivalnih površin, od tega najmanj 2 500 m<sup>2</sup> zelenih površin na raščnem terenu. Odprte bivalne površine so zelene ali tlakovane površine na terenu, namenjene skupni rabi vseh stanovalcev in bivanju na prostem, ki ne služijo kot prometne ali komunalne funkcionalne površine (npr. dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke). Za raščen teren se štejejo vse zunanje površine, ki ohranjajo neposreden stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja in ponikanja vode ter omogočajo zasaditev visokoraslega drevja;
6. v sklopu odprtih bivalnih površin mora biti znotraj gradbene parcele stavb zagotovljenih najmanj 7,5 m<sup>2</sup> površin na stanovanje za otroška igrišča in najmanj 5 m<sup>2</sup> površin na stanovanje za rekreacijo in druženje stanovalcev;
7. otroška igrišča morajo biti dostopna vsem stanovalcem v območju OPPN. **Dopustno jih je zamejiti z živo mejo ali ograjo z višino do 1,00 m. Vrsta in oblika ograje morata biti določeni v sklopu načrtov za zunanjo oziroma krajinsko ureditev območja;**
8. v prostorski enoti PE2 ter v zelenem pasu na zahodnem in južnem robu območja OPPN je treba v čim večji možni meri ohranjati kakovostna odrasla drevesa. Ohranjena kakovostna drevesa je treba vključiti v zunanjo ureditev. Kakovostna odrasla drevesa, ki bodo zaradi gradnje načrtovanih stavb odstranjena, je treba na območju OPPN nadomestiti z novimi drevesi. Kakovostna odrasla drevesa so določena v elaboratu Strokovno mnenje arborista svetovalca, št. elaborata 3/2022, ki ga je izdelalo podjetje Tisa d. o. o. v marcu 2022;
9. v prostorski enoti PE1 je treba zasaditi najmanj 42 dreves. V kvoto dreves štejejo tudi kakovostna odrasla drevesa, ki se ohranjajo;



10. v primeru tlakovanja površin ob drevesih je treba zagotavljati ustrezno kakovost in količino tal, dostopnost vode in zračenje tal nad koreninskim sistemom. Odprtina za prehajanje zraka in vode mora biti najmanj 3 m<sup>2</sup>;
11. odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa mora biti najmanj 2 m. Če ustreznega odmika ni mogoče zagotoviti, je treba z ustreznimi ukrepi zavarovati komunalne vode pred poškodbami zaradi rasti podzemnih delov dreves;
12. izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno-zdravstvene zahteve ter predvidene podnebne spremembe;
13. višinske razlike terena morajo biti praviloma premoščene z ozelenjenimi brežinami, izjemoma so v prostorski enoti PE1 dopustni ozelenjeni oporni zidovi z višino do največ 1,5 m, ki morajo biti vključeni v zunanjo ureditev;
14. v največ ~~5,5~~**10** m širokem pasu ob stavbah je v nivoju terena dopustna ureditev zasebnih zunanjih površin, ki so lahko ograjene z ograjo visoko do 1,6 m. **Ograje morajo biti oblikovno prilagojene celoviti arhitekturni in krajinski zasnovi območja, vrsta in oblika ograje morata biti določeni v sklopu načrtov za zunanjo oziroma krajinsko ureditev.** Zasebne zunanje površine ne sodijo v kvoto odprtih bivalnih površin;
15. lokaciji, ki sta določeni za zbiranje in prevzem odpadkov, morata biti zavarovani pred vremenskimi vplivi. Stavbi morata biti znotraj območja OPPN oblikovani enotno;
16. na tlakovanih površinah pred vhodi v stavbe so dopustni nadstreški za kolesa, ki morajo biti znotraj območja OPPN oblikovani enotno;
17. intervencijske poti izven vozišča morajo biti urejene tako, da je po njih mogoča vožnja gasilskih vozil z osno obremenitvijo 10 t;
18. v prostorski enoti PE1 je ob uvozu v garažo dopustno urediti parkirna mesta na terenu;
19. v prostorski enoti PE1 je treba na južnem robu drevesa in podrastje odstraniti in na novo vzpostaviti kakovosten gozdni rob;
20. za zasaditev gozdnega roba je treba uporabljati izključno drevesne vrste in grmovnice, ki so v gozdu že prisotne, ter upoštevati predvidene podnebne spremembe;
21. predpisano zasaditev površin je treba izvajati z drevesi z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1,00 m od tal po saditvi. Do 30 % dreves, ki jih je treba posaditi na gradbeni parceli stavb, je dopustno nadomestiti tudi z visokimi grmovnicami;
22. na otroškem igrišču v prostorski enoti PE1 je treba namestiti igrala, namenjena različnim starostnim skupinam otrok, ki morajo omogočati raznolike vrste gibanja.

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

#### 14. člen (tlorisni gabariti)

(1) Tlorisne dimenzije stavb nad nivojem terena obsegajo vse dele stavb, vključno z ložami in balkoni, brez napuščev in konzolnih nadstreškov nad vhodi. Širina se meri v smeri vzhod–zahod, dolžina pa v smeri sever–jug.

(2) Tlorisne dimenzije stavb nad nivojem terena so:

- stavbe z oznakami A2, A3, A4 in B3: širina 17 m, dolžina 34 m;
- stavbe z oznakami A1, B1 in B2: širina 17 m, dolžina 26 m.

~~— pritrličen vhodni del: širina 4 m, dolžina 8 m.~~

(3) Izvedba stavb nad nivojem terena je dopustna znotraj GM. GM je črta, ki je načrtovane stavbe na terenu in v nadstropjih ne smejo preseči, lahko se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjene v notranjost. ~~Preko GM lahko za največ 1,5 m sega le pritrličen vhodni del. GM1 je črta, ki določa 25 m odmik od gozdnega roba na zahodni strani območja. Stavbe nad nivojem terena lahko presegajo GM1 le s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča in pod pogojem, da se zagotovi redno vzdrževanje gozdnih površin.~~

(4) Izvedba kleti je dopustna znotraj gradbene meje pod zemljo (v nadaljnjem besedilu: GMz). GMz je črta, ki je načrtovane stavbe v kletni etaži ne smejo preseči, lahko se je dotikajo z zunanjo linijo nosilne konstrukcije ali pa so od nje odmaknjene v notranjost gradbene parcele. Med stavbami ~~znotraj posameznega niza B1, B2 in B3~~ je ~~zagotovljen raščen teren~~ **treba zagotoviti raščen teren skladno z določili 13. točke prvega odstavka 12. člena tega odloka.**

(5) Tlorisne dimenzije stavb so določene v grafičnem načrtu, št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«.

(6) Lega stavb ter poteki GM, ~~GM1~~ in GMz so s točkami v državnem koordinatnem sistemu D96/TM določeni v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu« ~~Geokoordinate točk so navedene v spremljajočem gradivu OPPN »Obrazložitev in utemeljitev OPPN«~~, **v katerem so navedene tudi geokoordinate točk.**

### **15. člen (višine stavb in etažnost)**

(1) Višina stavbe (h) je najvišja dopustna višina stavbe. Meri se od kote zaključnega tlaka v pritličju posamezne stavbe (KP) do najvišje točke venca strehe zadnje etaže. Nad višino stavbe je dopustna izvedba dostopov na streho, dimnikov, inštalacijskih naprav, sončnih zbiralnikov ali sončnih celic, zaščitnih ograj ter objektov in naprav elektronske komunikacijske infrastrukture.

(2) Višina stavb je:  $h = 17 \text{ m}$ .

(3) Etažnost stavb je: do P + 2 + 2T.

(4) Dopustna je podkletitev stavb z eno kletno etažo. Kletna etaža mora biti načrtovana in izvedena na način, da vdor talne in zaledne vode ter površinske vode z zunanjih površin ob stavbah v kletne prostore ne bo mogoč.

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

### **16. člen (višinske kote terena in pritličja)**

(1) Zunanja ureditev mora biti na obodu območja OPPN prilagojena višinskim kotam sosednjih zemljišč. V prostorski enoti PE2 je treba ohranjati obstoječe kote terena, lokalna izravnava terena je dopustna le v območju otroškega igrišča.

(2) Višinske kote urejenega terena (KT) so:

- |  |                |
|--|----------------|
| – zunanja ureditev pred vhodom v stavbo z oznako A1:         | 308 m n. v.;   |
| – zunanja ureditev pred vhodom v stavbi z oznakama A2 in A3: | 307 m n. v.;   |
| – zunanja ureditev pred vhodom v stavbo A4:                  | 306 m n. v.;   |
| – zunanja ureditev pred vhodom v stavbo z oznako B1:         | 309,6 m n. v.; |
| – zunanja ureditev pred vhodom v stavbi z oznakama B2 in B3: | 308,6 m n. v.  |

(3) Višinske kote pritličij delov stavbe (KP) so:

- |                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| – stavba z oznako A1:         | 308 m n. v.;   |
| – stavbi z oznakama A2 in A3: | 307 m n. v.;   |
| – stavba z oznako A4:         | 306 m n. v.;   |
| – stavba z oznako B1:         | 309,6 m n. v.; |

- stavbi z oznakama B2 in B3: 308,6 m n. v.

(4) Višinske kote terena in pritličij so določene v grafičnem načrtu št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«.

### **17. člen** **(zmogljivost območja)**

(1) Zmogljivost prostorske enote PE1 je:

- površina: 13 858 m<sup>2</sup>;
- BTP nad nivojem terena: 13 500 m<sup>2</sup>;
- BTP pod terenom: 8 500 m<sup>2</sup>;
- število stanovanj: 115,  
od tega največ 50 oskrbovanih stanovanj.

(2) Površina prostorske enote PE2 je 1 000 m<sup>2</sup>.

(3) BTP je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom in pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836, ~~pri čemer~~ izračun BTP vključuje površine pod a) in b) točke 5.1.3.1 tega standarda, ~~pri čemer se upošteva BTP vseh etaž s svetlo višino nad 2,2 m.~~

**(4) Največji dopusten faktor izrabe (v nadaljnjem besedilu: FI) v prostorski enoti PE1 je 1,2. FI je razmerje med BTP stavb in celotno površino prostorske enote PE1, pri čemer se ne upoštevajo BTP kleti, ki so namenjene servisnim prostorom stavb (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).**

### **18. člen** **(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)**

(1) Na vseh obstoječih objektih v območju OPPN so dopustni:

- odstranitev,
- rekonstrukcija in
- vzdrževalna dela.

(2) Na obstoječih stavbah, določenih za odstranitev v skladu z 19. členom tega odloka, so do odstranitve dopustni tudi:

- posegi za izboljšanje energetske zaščite stavbe,
- izvedba novih okenskih odprtij v strehi v nivoju strešine in
- izvedba dostopov za funkcionalno ovirane osebe, gradnja zunanjih dvigal in zunanjih požarnih stopnic.

### **19. člen** **(objekti, načrtovani za odstranitev)**

(1) V območju OPPN so za odstranitev načrtovane naslednje stavbe:

- stavba R1: garaža, na zemljišču s parcelno številko 985/2 v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška,
- stavbi R2 in R4: poslovni stavbi ter stavba R6: zidanica, vse na zemljišču s parcelno številko 985/3 v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška,
- stavba R3: poslovna stavba na zemljiščih s parcelnima številkami 985/2 in 985/3, obe v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška in
- stavba R5: poslovno stanovanjska stavba, na zemljišču s parcelno številko 985/4 v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška.

(2) Stavbe iz prejšnjega odstavka, načrtovane za odstranitev, so določene v grafičnem načrtu št. 4.1 »Odstranitve obstoječih objektov«.

## VI. NAČRT PARCELACIJE

### 20. člen (načrt parcelacije)

(1) Območje OPPN je razdeljeno na naslednje gradbene parcele:

1. prostorska enota PE1:

- a) P1: gradbena parcela načrtovanih stavb, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 985/3, 985/4, 985/5 in 985/6 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 985/2, 986/11 in 999/4, vsa v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška. Površina P1 meri 13 848 m<sup>2</sup>;
- b) P2: parcela dela Matjanove poti, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 999/3, v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška. Površina P2 meri 10 m<sup>2</sup>;

2. prostorska enota PE2:

- c) P3: parcela gozdnih površin, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 986/2, v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška. Površina P3 meri 1000 m<sup>2</sup>.

(2) Parcelacija je določena v grafičnem načrtu št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na katastrskem načrtu«. Točke za zakoličbo parcel **ter geografske koordinate točk** so določene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«. ~~Geografske koordinate točk so navedene v spremljajočem gradivu OPPN »Obrazložitev in utemeljitev OPPN«.~~

### 21. člen (površine, namenjene javnemu dobru)

(1) Površina, namenjena javnemu dobru, je gradbena parcela z oznako P2, ki predstavlja javne površine, namenjene Matjanovi poti. Površina, namenjena javnemu dobru, meri 10 m<sup>2</sup>.

(2) Površina, namenjena javnemu dobru, je določena v grafičnih načrtih št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na katastrskem načrtu« in 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«.

## VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

### 22. člen (etapnost gradnje)

(1) Odstranitve stavb, posege, ki so dopustni na obstoječih stavbah, ter prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve v območju OPPN je dopustno izvajati v posameznih ločenih etapah.

(2) Gradnjo načrtovanih stavb na parceli P1 ~~je se dopustno izvajati izvede v eni etapi dveh etapah. Dopustni sta:~~

- ~~—etapa 1, ki zajema gradnjo kleti ter stavb z oznakami A2, A3, A4, B2 in B3 ter zunanjo in prometno ureditev območja OPPN, in~~
- ~~—etapa 2, ki zajema gradnjo stavb z oznakama A1 in B1.~~

~~(3) Površine nad izvedenimi kletmi, kjer niso načrtovane stavbe nad terenom, je treba dokončno urediti. Na površinah nad izvedenimi kletmi, kjer so v poznejših etapah načrtovane stavbe nad terenom, je treba do začetka gradnje teh stavb izvesti zunanjo ureditev, ki obsega najmanj zatravitev in prehodnost območja.~~

←

- (3) Do začetka gradnje načrtovanih stavb so na gradbeni parceli P1 dopustni:
- posegi v skladu z 18. členom tega odloka;
  - obstoječa raba površin;
  - parkovne ureditve in pešpoti ter
  - okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve za potrebe obstoječih in načrtovanih stavb v območju.
- (54) Do začetka uporabe **načrtovanih** stavb ~~v etapi 1~~ je treba izvesti rekonstrukcijo Šišenske ceste na odseku med Vodnikovo cesto in Celovško cesto.

## VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

### 23. člen (celostno ohranjanje kulturne dediščine)

- (1) Na območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine. Severno od območja OPPN na severni strani ceste Pod hribom se nahaja naslednja enota nepremične kulturne dediščine:
- Ljubljana – Antični vodovod pod Šišenskim hribom, arheološko najdišče z evidenčno številko 14891.
- (2) Pred pričetkom gradnje načrtovanih stavb je treba izvesti naslednje predhodne arheološke raziskave:
- historična analiza prostora in obstoječih podatkov,
  - ekstenzivni podpovršinski terenski pregled in izkop strojnih testnih jarkov. S strojnimi testnimi jarki je treba pregledati 3 % dostopnega dela območja OPPN,
  - na podlagi rezultatov terenskega pregleda in strojnih testnih jarkov se določita obseg in način arheoloških raziskav, ki morajo potekati skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine,
  - v primeru odkritja izjemnih najdb lahko Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije zahteva spremembo projekta in prezentiranje odkritih arheoloških ostalin in situ.
- (3) Če arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin treba Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi, ki urejajo varstvo kulturne dediščine, omogočiti dostop do zemljišč, kjer potekajo zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.
- (4) Investitor mora najmanj 14 dni pred začetkom gradbenih del oziroma pred začetkom zemeljskih del z nameravanimi posegi pisno seznaniti Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana.

## IX. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE

### 24. člen (varstvo vode in podtalnice)

- (1) Območje OPPN se nahaja v vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja. Za pretežni del območja OPPN velja režim 3A, podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom. Za ozek pas, ob južni meji območja OPPN, pa velja režim 3B, podobmočje z milim vodovarstvenim režimom.
- (2) Pretežni del območja OPPN se nahaja na območju vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja, ogroženega zaradi fitofarmaceutskih sredstev in lahkih kloriranih ogljikovodikov, ožje vodovarstveno območje z manj strogim režimom varovanja.

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

(4) Pri načrtovanju in izvajanju gradnje je treba upoštevati naslednje pogoje:

1. objekte in naprave je treba graditi nad srednjo gladino podzemne vode. Izjemoma je dovoljeno z gradnjo posegati v območje vodonosnika, če pretok podzemne vode in s tem transmisivnost v vodonosniku pod območjem gradnje nista zmanjšana za več, kot so z veljavnim predpisom, ki ureja gradnjo na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, določene dovoljene izjeme (10 %). Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti vodno soglasje;
2. neposredno odvajanje neočiščene odpadne vode v površinske vode ali podzemne vode ni dopustno;
3. posredno odvajanje padavinske odpadne vode v podzemne vode je dopustno le, če je zagotovljena obdelava padavinske odpadne vode v lovilniku olj;
4. pri ureditvi sistema odvajanja padavinskih voda je treba upoštevati predpise, ki urejajo emisijo snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo. Dno ponikovalnice mora biti najmanj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode;
5. odvajanje padavinskih voda je treba urediti v skladu s predpisi, ki urejajo vode, prioriteto je treba predvideti ponikanje padavinskih voda. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Če ponikanje ni mogoče, kar je treba računsko dokazati, je dopustno padavinske vode speljati v vodotok preko padavinske kanalizacije širšega območja. Pred iztokom v javno kanalizacijo je treba padavinske vode zadržati na območju OPPN;
6. cevovod za odvajanje odpadnih voda mora biti izveden tako, da je preprečeno ponikanje v podzemno vodo ali zajetje. Pred uporabo cevovodov za odpadno vodo je treba preveriti vodotesnost interne kanalizacije s standardiziranimi postopki;
7. uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo snovi, škodljive za vodo, ni dovoljena;
8. izvedba kletnih etaž in vseh utrjenih vozniških površin mora biti vodotesna, brez iztoka v podtalje ali kanalizacijo. Zagotovljen mora biti zajem morebitnih požarnih voda. Za vsakim lovilnikom olj mora biti vgrajen ročni zasun oziroma loputa, ki jo je treba pred začetkom gašenja zapreti. Požarno vodo z območja je treba po gašenju analizirati in jo glede na rezultate analize voditi v javno kanalizacijo ali odpeljati v nadaljnjo obdelavo kot odpadke;
9. v transformatorskih postajah naj se uporabljajo suhi transformatorji ali biorazgradljiva olja, če je le mogoče. Lovilna skleda za zajem transformatorskega olja mora biti izvedena vodo in oljetesno ter mora omogočiti zajem celotne količine olja;
10. pri urejanju območja in izvajanju dejavnosti na območju OPPN je treba uporabljati transportna sredstva, stroje in naprave, ki so tehnično brezhibni;
11. pri urejanju območja je dovoljena uporaba samo tistih materialov, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje;
12. ~~Nana~~ gradbišču je dopustna le postavitve kemičnih stranišč ali stranišč z urejenim odvajanjem odpadne komunalne vode v javno kanalizacijo.

(5) V projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba načrtovati rešitve za varčno in smotrno rabo pitne vode skladno s sodobnimi tehnološkimi rešitvami.

(6) Območje OPPN se nahaja na območju krovnih plasti vodonosnika, na območju F »Visoka savska terasa z vmesnimi glinastimi plastmi na 5 – 15 m«, za katerega velja:

- z gradnjo pod gladino podzemne vode ali viseče podzemne vode je dovoljeno le začasno znižanje piezometrične gladine, če je mogoče zagotoviti obnovo gladine podzemne vode na izhodiščno stanje v času, v katerem zaradi znižanja ne more priti do negativnih vplivov na sosednja območja in objekte;
- vmesni prostor med stavbo in izkopom, oziroma steno gradbene jame je treba zapolniti z materialom iz izkopanih krovnih plasti po enakem vrstnem redu, da se ohrani izhodiščna gladina viseče podzemne vode ter prepreči hitrejše odtokanje viseče gladine podzemne vode ali padavinskih vod v spodnjo podzemno vodo;

- v primeru rabe podzemne vode je treba zagotoviti, da v vplivnem območju ne bo negativnih vplivov na sosednja območja in objekte glede posedanja, stabilnosti temeljnih tal, zamakanja objekta ali zemljišča ali rabe plitve geotermalne energije;
- vpliv gradnje na geološko-geomehanske raziskave za sosednja območja in objekte je sprejemljiv, če se ne zmanjšujeta zaščita podzemne vode in stabilnost ter ne povečuje zamakanje sosednjih zemljišč in objektov.

(87) Za vse posege na varstvenih in ogroženih območjih ter za posege zaradi odvajanja odpadnih voda je treba pridobiti vodno soglasje.

(98) Pri nadaljnjem načrtovanju je treba upoštevati elaborat »Geološko poročilo o raziskavah tal in pogojih temeljenja (preliminarno poročilo)«, št. GEO013-01-2022 OPPN ROŽNIK-LJUBLJANA, maj 2022, ki ga je izdelal SLP d. o. o. Ljubljana. Posegi na globini več kot 6 m so dopustni le na podlagi podrobnejšega geološko-geomehanskega elaborata s katerim se dokaže, da gradnja ne bo negativno vplivala na geološko-geomehanske razmere za sosednja območja in objekte.

## 25. člen (varstvo tal)

(1) Posegi v tla se izvedejo tako, da je prizadete čim manj talne površine. Pri gradnji se uporabljajo takšni materiali, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje.

(2) Pri gradnji stavb je treba zgornji, rodovitni sloj tal odstraniti in deponirati ločeno od nerodovitnih tal ter ga uporabiti za zunanje ureditve ali izboljšanje drugih kmetijskih zemljišč.

(3) Na območju načrtovanih otroških igrišč na terenu je treba predhodno izdelati ustrezno strokovno podlago, s katero se določi stopnja onesnaženosti. Če iz predhodne ocene onesnaženosti tal izhaja, da je onesnaženost tal čezmerna, je treba z ustrezno sanacijo zagotoviti varno in zdravo rabo teh površin.

## 26. člen (ohranjanje narave)

(1) Zahodni in južni del območja OPPN segata v območje naravne vrednote Rožnik-Šišenski hrib-Koseški boršt z identifikacijsko številko 317. Na zahodni strani območje OPPN meji na zavarovano območje Krajinski park Tivoli, Rožnik in Šišenski hrib z identifikacijsko številko 1742, na južni strani pa se zavarovano območje nahaja južno od Matjanove poti.

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

1. v okoliškem gozdu je treba odstraniti vse nevitarno, nestabilno drevje;
2. posek posameznega gozdnega drevja se lahko izvede po pridobitvi soglasja lastnika zemljišča in označitvi drevja za posek, ki ga opravi Zavod za gozdove Slovenije;
3. ob južnem robu območja OPPN je treba na novo vzpostaviti gozdni rob, pri novih zasaditvah pa uporabiti avtohtone vrste, pri čemer je treba upoštevati predvidene podnebne spremembe;
4. odmiki **med deli** stavb **nad terenom in** ~~ed-~~ ~~gozdnimega~~ ~~roboma~~ ne smejo biti manjši kot 10 m;
5. za posege v pasu 25 m ob gozdnem robu na južni in zahodni strani območja, je treba pridobiti soglasje Zavoda za gozdove Slovenije;
6. vsi posegi morajo biti izvedeni tako, da ne bo povzročena škoda na sosednjih gozdnih zemljiščih. V času izvajanja gradbenih del je treba zavarovati vegetacijo pred poškodbami;
7. v prostorski enoti PE2 mora biti omogočen dostop do drevja z običajno gozdarsko mehanizacijo,
8. gozdni rob je treba vzdrževati.

## 27. člen (varstvo zraka)

(1) Prezračevanje vseh delov stavbe je treba izvesti naravno, izjemoma je dopustno tudi prisilno

prezračevanje. Odvod dimnih plinov in umazanega zraka je treba speljati nad strehe stavb. Odpadni zrak iz kletne garaže je treba odvajati na mestih, kjer v neposredni bližini ni otroških in športnih igrišč ter stanovanj.

(2) Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu s predpisom, ki ureja emisije snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaženja.

~~(3) V času odstranitve stavb in gradnje je treba preprečevati nekontrolirano prašenje.~~

**(3) Pred začetkom izvajanja gradbenih del je treba v skladu s predpisom, ki ureja preprečevanje in zmanjševanje emisije delcev iz gradbišč, izdelati elaborat preprečevanja in zmanjševanja emisije delcev iz gradbišča.**

## **28. člen** **(varstvo pred hrupom)**

(1) V skladu z Odlokom 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 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) je severna polovica območja OPPN opredeljena kot območje III. stopnje varstva pred hrupom, južna polovica območja pa kot potencialno območje II. stopnje varstva pred hrupom.

(2) Pri načrtovanju stavb je treba upoštevati elaborat »Strokovna podlaga za varstvo pred hrupom za območje OPPN 214 – Rožnik: Pod hribom«, št. 117-22, maj 2022, ki ga je izdelal GIGA-R, okoljsko svetovanje in rešitve, Margita Žaberl s. p.

(3) Pri načrtovanju stavb z oznakami A1, A2, A3 in A4 je treba upoštevati pogoje za III. stopnjo varstva pred hrupom, pri stavbah z oznakami B1, B2 in B3 pa pogoje za II. stopnjo varstva pred hrupom, kot jih določa predpis, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju.

(4) Vse prostore, v katerih bodo hrupnejši agregati in naprave, je treba protihrupno izolirati.

(5) Pri načrtovanju stavb v območju OPPN je treba upoštevati, da gre pri stanovanjih za t. i. varovane prostore v skladu s predpisom, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju, zato je zanje treba izdelati elaborat zaščite pred hrupom v stavbah.

(6) Za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo se izvajajo naslednji ukrepi:

- zvočna moč uporabljene gradbene mehanizacije ne presega vrednosti, določenih s predpisom, ki ureja emisije strojev, ki se uporabljajo na prostem;
- gradbena dela se izvajajo samo v dnevnem času in v času delovnih dni v skladu s predpisom, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju;
- zagotovljena mora biti ustrezna organizacija gradbišča (omejitev zvočnih signalov, omejitev obratovanja motorjev strojev v prostem teku, po potrebi časovna omejitev izvajanja hrupnejših del).

## **29. člen** **(osončenje)**

(1) Obstoječim stavbam na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN, je treba v naslednjih prostorih: dnevna soba, bivalni prostor s kuhinjo, bivalna kuhinja in otroška soba zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:

- dne 21. decembra – najmanj 1 h ter
- dne 21. marca in dne 21. septembra – najmanj 3 h.



(2) Če so pogoji naravnega osončenja v obstoječih stavbah na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN, v naslednjih prostorih: dnevna soba, bivalni prostor s kuhinjo, bivalna kuhinja in otroška soba slabši od pogojev, določenih v prejšnjem odstavku, se zaradi gradnje novih stavb ne smejo poslabšati.

(3) Ustreznost osončenja je treba preveriti in pojasniti v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

### **30. člen** **(odstranjevanje odpadkov)**

(1) Zbirna in prevzemna mesta za komunalne odpadke morajo biti urejena v skladu s predpisom, ki ureja obvezno gospodarsko javno službo zbiranja komunalnih odpadkov, predpisom, ki ureja zbiranje komunalnih odpadkov v Mestni občini Ljubljana, ter zakonom, ki ureja varstvo okolja. Število in velikost zabojnikov za komunalne odpadke (mešani komunalni odpadki, biološki odpadki, embalaža, papir, **steklo**) je treba določiti skladno s predpisom, ki ureja zbiranje komunalnih odpadkov v Mestni občini Ljubljana.

(2) Uporabnik je dolžan prepuščati:

- mešane komunalne odpadke v zabojnike za mešane komunalne odpadke;
- embalažo, papir in steklo (v nadaljnjem besedilu: ločene frakcije) v zabojnike za ločene frakcije na zbirnih mestih, ekoloških otokih in zbirnih centrih;
- biološke odpadke v zabojnike za biološke odpadke, razen če se zagotovi lastno kompostiranje;
- kosovne odpadke na prevzemno mesto ob določenem času po predhodnem naročilu.

(3) V primeru nastanka nevarnih odpadkov je le-te treba zbirati ločeno v ustreznih namenskih posodah začasno skladiščenje in jih predati pooblaščenim zbiralcem.

(4) Zbirni in prevzemni mesti za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov za načrtovane stavbe sta določeni na zasebni površini ob lokalni cesti Pod hribom. Praznjenje zabojnikov se izvaja s ceste Pod hribom.

(5) Zbirni in prevzemni mesti morata omogočati postavitvev zabojnikov za mešane komunalne odpadke, biološke odpadke in ločene frakcije (embalaža, papir, steklo).

(6) Zbirni in prevzemni mesti morata biti zavarovani pred vremenskimi vplivi na način, ki onemogoča onesnaženje okolja in poškodovanje zabojnikov.

(7) Prostor zbirnega in prevzemnega mesta mora biti tako velik, da omogoča premikanje zabojnikov, prost dostop do zabojnikov in prost premik zabojnikov na mesto praznjenja.

(8) Za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali v času odstranitve stavb in v času gradnje, je treba v postopku izvedbe izdelati načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki.

(9) Pred začetkom urejanja območja OPPN morajo biti zagotovljeni ukrepi in rešitve za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali pri urejanju območja. Zanje je treba poskrbeti v skladu s predpisom, ki ureja ravnanje z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

(10) Razmestitev zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke je določena v grafičnem načrtu št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«.

### **31. člen** **(svetlobno onesnaženje)**

(1) Postavitev in jakost svetilk za osvetlitev stavb in zunanjih površin morata biti v skladu s predpisom, ki ureja mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

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

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

### **32. člen**

#### **(potresna varnost in zaklanjanje)**

(1) Območje OPPN se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije z ocenjeno vrednostjo pospeška tal 0,35 (g) pri povratni dobi 475 let. Pred začetkom projektiranja je treba izvesti identifikacijo tipa tal ter določiti ustrezna izhodišča za projektiranje konstrukcije. Objekti morajo biti načrtovani in grajeni potresno odporno v skladu z veljavnim predpisom, ki ureja mehansko odpornost in stabilnost objektov, ter glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta.

(2) Pri načrtovanju novogradenj je treba predvideti gradnjo zaklonišč, če to zahteva predpis, ki ureja graditev in vzdrževanje zaklonišč.

(3) V vseh novih stavbah je treba stropno konstrukcijo nad kletjo zgraditi tako, da zdrži rušenje stavb nanjo.

(4) Predpise s področja potresne varnosti je treba smiselno upoštevati tudi pri načrtovanju nekonstrukcijskih elementov stavbe.

### **33. člen**

#### **(ukrepi za varstvo pred požarom)**

(1) Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za hitro zaznavanje požara, njegovo samodejno javljanje javni gasilski službi in samodejno gašenje,
- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve,
- neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila ter
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

(2) Stavbe v območju OPPN morajo izpolnjevati bistvene zahteve za varnost pred požarom v skladu s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah.

**⚡(3) K projektnim rešitvam za objekte, za katere je s posebnimi predpisi zahtevana izdelava študije požarne varnosti, je treba v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja pridobiti mnenje Gasilske brigade Ljubljana.**

(4) Pri načrtovanju požarne varnosti stavb je treba upoštevati ocenjeni dostopni čas javne gasilske službe Mestne občine Ljubljana, ki je 15 min.

(45) Intervencijska pot poteka krožno od ceste Pod hribom preko območja OPPN in nazaj do ceste Pod hribom. Poti, zelenice in druge površine morajo biti v območju, kjer je predvidena pot za intervencijska vozila, utrjene skladno s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah. Intervencijske poti in površine, namenjene intervencijskim vozilom, morajo biti projektirane skladno z veljavnimi standardi. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir. V območju površin za gasilce ob stavbah (tj. dostopne poti za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, delovne površine za gasilska vozila) ne sme biti ovir, ki niso skladne s smernico SZPV 206.

(56) Požarna zaščita je načrtovana z zunanjim hidrantnim omrežjem. V primeru požara je voda za gašenje

zagotovljena iz obstoječega javnega in novega internega hidrantnega omrežja. Če pretok vode ne zadošča, mora investitor zgraditi požarni bazen ali zagotoviti ustrezno požarno varnost z drugimi ukrepi.

(67) Z odmiki in izbranimi materiali je treba preprečiti možnost širjenja požara z objektov na sosednja zemljišča ali objekte. Odmiki morajo biti utemeljeni v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja v skladu s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah.

(78) Evakuacijske poti je treba v projektni dokumentaciji za izvedbo gradnje načrtovati tako, da zagotavljajo varen umik iz stavb v območju OPPN na proste površine ob njih. Dalje je evakuacija mogoča po sistemu pešpoti ter preko odprtih bivalnih površin v območju OPPN do ceste Pod hribom. Evakuacijske poti ne smejo biti predvidene preko sosednjih zemljišč, če to niso javne površine.

(89) Ureditve v zvezi z varstvom pred požarom so določene v grafičnem načrtu št. 4.6 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

### **34. člen** **(plazljiva in erozijsko nevarna območja)**

(1) Južni del območja OPPN se po opozorilni karti nahaja na erozijskem območju z zahtevanimi zaščitnimi ukrepi ter plazljivem območju z zelo majhno verjetnostjo pojavljanja plazov z izjemo ozkega pasu ob južni meji, ki sega v območju majhne in srednje verjetnosti pojavljanja plazov. Pri načrtovanju je treba upoštevati usmeritve iz elaborata »Geotehnično poročilo o raziskavah tal in pogojih temeljenja (preliminarno poročilo)«, št. GEO013-01-2022 OPPN ROŽNIK-LJUBLJANA, maj 2022, izdelovalec SLP d. o. o. Ljubljana.

(2) Zemljine v območju OPPN so srednje do slabo vodoprepustne, značilen je subarteški nivo podzemne vode, zato ponikanje prečiščenih površinskih vod ni mogoče. Obvezen je kontroliran odtok v javno padavinsko kanalizacijo.

(3) Na južni strani načrtovanih stavb je treba predvideti ustrezno odvajanje površinskih zalednih voda, ki se stekajo z gozdnih površin na južni strani območja OPPN. Vkopane dele stavb ali elementov zunanje ureditve v območju OPPN (parapeti, podporni zidovi) je dopustno drenirati nad nivojem podtalne vode. Urejen mora biti kontroliran odtok zaledne vode v javno padavinsko kanalizacijo preko zadrževalnikov.

(4) Za preprečevanje nastanka erozije in plazenja zemljine v času gradnje in uporabe stavb, morajo biti načrtovani ukrepi, ki zmanjšujejo možnost nastajanja erozije in oblikovanja hudournikov ter plazenja na čim manjšo možno mero.

(5) Brežina na južni strani območja je delno že varovana s podpornim zidom in varovalno konstrukcijo obstoječih stavb. Za posege v raščen teren na južni strani območja je treba predvideti varovalne ukrepe, ki bodo preprečili splazitev brežine in ukrepe za varovanje gradbene jame na podlagi podrobnejših geotehničnih raziskav.

## **XI. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

### **35. člen** **(pogoji za prometno urejanje)**

(1) Vse zunanje pohodne in povozne površine morajo zagotavljati univerzalno dostopnost. Stavbe in zunanje površine morajo biti grajene v skladu s predpisom, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov.

(2) Povozne in pohodne površine morajo biti ustrezno utrjene in asfaltirane ali tlakovane.

(3) Uvoz v kletno etažo in izvoz iz nje preko hodnika za pešce morata biti izvedena brez višinskih skokov za pešce.

(4) Prometna ureditev je določena v grafičnem načrtu št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«, potek intervencijskih poti za gasilska vozila pa je določen v grafičnem načrtu 4.6 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

**36. člen**  
**(ureditev cest in priključevanje na javne ceste)**

Dovoz do območja OPPN je načrtovan preko cestnega priključka na cesto Pod hribom.

**37. člen**  
**(mirujoči promet)**

(1) Površine za mirujoči promet so načrtovane v skupni kletni etaži stavb in ob uvozu v garažo.

(2) Pri urejanju površin za mirujoči promet je treba upoštevati elaborat Mobilnostni načrt za območje OPPN 214 Rožnik – Pod hribom, št. UP 19-005-MN, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s. p., november 2022. Število parkirnih mest je treba zagotoviti po naslednjem normativu:

Namembnost stavb	Število parkirnih mest (PM) za motorni promet	Število parkirnih mest (PM) za kolesa
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	1,5 PM/stanovanje v velikosti do 110,00 m <sup>2</sup> neto tlorisne površine ter dodatno 10 % za obiskovalce  2 PM/stanovanje v velikosti nad 110,00 m <sup>2</sup> ali več neto tlorisne površine ter dodatno 10 % za obiskovalce	2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce
11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	0,8 PM/stanovanje, od tega 10 % na terenu za obiskovalce	1 PM/2 stanovanji
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/70,00 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce	1 PM/200,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obrtno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija ...) do 200,00 m <sup>2</sup> BTP	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obrtno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija,...) nad 200,00 m <sup>2</sup> BTP	1 PM/25,00 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, ne manj kot 2 PM za obiskovalce na lokal	1 PM/200,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12650 Stavbe za šport: pretežno namenjene razvedrilu, telovadnice, centri za fitnes, aerobiko, ples in jogo ter	1 PM/25,00 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/50,00 m <sup>2</sup> BTP objekta

podobno, brez prostorov za gledalce		
24110 Športna igrišča na prostem (brez gledalcev)	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno namestitve: samo penzioni in gostišče	1 PM/5 sob, od tega najmanj 75 % PM za goste	1 PM/ 10 sob

(3) Parkirišča za obiskovalce stanovanj in parkirišča za spremljajoče programe morajo biti v souporabi, z ustreznim parkirnim režimom pa morajo biti ves čas dostopna obiskovalcem. Parkirna mesta za obiskovalce je treba umestiti blizu uvoza v garažo, ločeno od parkirnih mest, ki so namenjena izključno stanovalcem. Če je dostop do parkirnih mest omejen z rampo, mora biti zagotovljena ustrežna tehnična rešitev, ki bo obiskovalcem ves čas omogočala dostop do parkirnih mest, ki so namenjena njim.

(4) V BTP objekta, ki je podlaga za izračun parkirnih mest, ni treba upoštevati BTP, namenjenih servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

(5) Pri izračunu neto tlorisne površine stanovanj se upoštevajo le zaprti prostori stanovanj, brez zunanjih shramb ter lož, balkonov in teras.

(6) Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpis, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov.

(7) ~~Parkirišča v kletni etaži morajo imeti nameščeno ustrezno število naprav za napajanje električnih avtomobilov skladno s predpisi, ki urejajo vzpostavitev infrastrukture za alternativna goriva. Za vsa~~ **Vsa** parkirišča v kletni etaži ~~mora biti zagotovljena infrastruktura~~ **morajo imeti zagotovljeno ustrezno infrastrukturo** za napeljavo električnih kablov, ki omogoča poznejšo namestitev polnilnih mest za električna vozila **skladno z zakonom, ki ureja učinkovito rabo energije**. Za parkirna mesta za električno polnjenje je treba zagotoviti ustrezno požarno zaščito skladno s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah, in zadnjim stanjem tehnike, da bo ob morebitnem vžigu v čim večji možni meri preprečen prenos in širjenje požara ter omogočeno gašenje baterije električnega vozila.

(8) Od števila parkirnih mest za motorni promet, ~~določenega v preglednici~~ **izračunanega na podlagi preglednice** iz drugega odstavka tega člena, je treba zagotoviti dodatnih 5 % parkirnih mest za druga enosledna vozila.

(9) Parkirna mesta za ~~motorni promet~~ **avtomobile**, kolesa in za druga enosledna vozila iz tega člena se v izračunu zaokrožijo navzgor.

(10) Za zagotavljanje trajnostne mobilnosti je treba na podlagi mobilnostnega načrta iz drugega odstavka tega člena do začetka uporabe načrtovanih stavb izdelati akcijski načrt, v katerem bodo določeni ukrepi, način izvajanja ukrepov, nadzor nad izvajanjem in način upravljanja mobilnostnega načrta.

### 38. člen (peš promet)

(1) Dostop za pešce je določen s severne strani po pešpotah, ki se navezujejo na pločnik ob cesti Pod hribom. Območje OPPN je s peš povezavo navezано na Matjanovo pot.

(2) Širina pešpoti, ki vodijo do vhodov v stanovanjske stavbe, je najmanj 2 m.

### 39. člen (kolesarski promet)

(1) Kolesarji dostopajo v območje OPPN s severne strani s ceste Pod hribom. V območju OPPN kolesarski promet poteka po tlakovanih površinah.

(2) Prostori za parkiranje koles so načrtovani v sklopu stavb ter na zunanjih površinah v območju OPPN. Stojala za kolesa na zunanjih površinah morajo biti znotraj območja OPPN enotno oblikovana in morajo omogočati priklepanje koles.

#### **40. člen** **(dostava in odvoz odpadkov)**

(1) Dostop za dostavna in servisna vozila je določen preko dovoza s ceste Pod hribom.

(2) Komunalna vozila na območje OPPN ne uvažajo, praznjenje zabojnikov poteka s ceste Pod hribom.

(3) Parkiranje, ustavljanje in obračanje za dostavna vozila ter za servisna vozila za obratovanje in servisiranje stavb in dejavnosti znotraj območja OPPN je treba urediti na terenu ob uvozu na območje ali v kleti stavbe.

#### **41. člen** **(intervencijske poti)**

Načrtovana je krožna intervencijska pot, ki poteka med načrtovanimi stavbami ter se na severni strani naveže na cesto Pod hribom. Intervencijske vozne poti zunaj vozišč je treba izvesti na način, ki dopušča ustrezno tlakovanje in ozelenitev.

#### **42. člen** **(splošni pogoji za okoljsko, energetska in elektronsko komunikacijsko urejanje)**

(1) Splošni pogoji za potek in gradnjo okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture so:

1. načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano okoljsko in energetska infrastrukturo omrežje po pogojih posameznih upravljavcev okoljskih in energetskih vodov;
2. vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje;
3. upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov ter naprav;
4. kadar potek po javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov ter naprav na svojem zemljišču, upravljavec pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
5. gradnja okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov in naprav ter objektov mora potekati usklajeno;
6. dopustne so delne inčasne ureditve, ki morajo biti izdelane v skladu s programi upravljavcev posamezne infrastrukture in izvedene tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega okoljskega oziroma energetskega ali elektronske komunikacijskega voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje OPPN;
7. obstoječo okoljsko, energetska in elektronska komunikacijska infrastrukturo je dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati njeno zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi.

(2) Okoljska, energetska in elektronska komunikacijska ureditev so določene v grafičnem načrtu št. 4.5 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

#### **43. člen** **(vodovod)**

- (1) V cesti Pod hribom potekata primarni javni vodovod LŽ DN 300 iz leta 1970 in sekundarni javni vodovod NL DN 80, DN 100 iz leta 1997.
- (2) Sočasno z odstranitvijo obstoječih stavb iz 19. člena tega odloka je treba ukiniti obstoječa vzporedna vodovodna hišna priključka PE d32, vključno z vodomernim jaškom, ter interno vodovodno omrežje znotraj območja OPPN.
- (3) Znotraj območja OPPN ni zgrajenega javnega vodovodnega omrežja.
- (4) Načrtovane stavbe se s pitno in sanitarno vodo oskrbujejo preko obstoječega vodovodnega priključka NL DN 100. Obstoječi vodomerni jašek je treba prestaviti severno.
- (5) V zunanjem jašku mora biti nameščen obračunski vodomernik. Od obračunskega vodomera do odštevalnih vodomernikov je načrtovan interni vodovod.
- (6) Voda za gašenje je v primeru požara zagotovljena iz hidrantov, vgrajenih na obstoječem vodovodnem omrežju in načrtovanem internem hidrantnem omrežju.
- (7) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov je treba upoštevati določbe predpisov ki urejajo oskrbo s pitno vodo. Vodovod in pripadajoče objekte je treba izvesti v skladu z internim dokumentom Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o.: Tehnična navodila za vodovod.
- (8) Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati »Strokovno mnenje za oskrbo s pitno vodo objektov na območju OPPN 214 Rožnik – Pod hribom«, številka dopisa VOK-350-002/2022-004, z dne 11. 1. 2022, ki ga je izdelalo Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o.
- (9) Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba zaprositi upravljavca javnega vodovoda za soglasje za priključitev posameznih stavb in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

#### **44. člen (kanalizacija)**

- (1) V cesti Pod hribom poteka javni kanal za komunalno odpadno vodo B DN 250 iz leta 1980, vzporedno z njim poteka kanal za padavinske odpadne vode B DN 300 iz leta 1980. V Matjanovi poti vzhodno od območja OPPN poteka javni kanal za komunalno odpadno vodo B DN 250 iz leta 1979.
- (2) Načrtovane stavbe so za odvod komunalnih odpadnih voda priključene na javni kanal za komunalno odpadno vodo, ki poteka v cesti Pod hribom. Neposredno priključevanje je dopustno, če je kota tal pritličja stavb oziroma etaže, v kateri so nameščeni sanitarni elementi, najmanj 10 cm nad koto pokrova bližnjih revizijskih jaškov na javnem kanalu. ~~Morebitne~~ Nižje ležeče odtoke (tj. nižje od 10 cm nad koto pokrova bližnjega revizijskega jaška) je treba priključevati preko hišnih črpališč.
- (3) Padavinske odpadne vode s streh, utrjenih površin in zelenic ter zaledne vode s hriba je treba preko interne kanalizacije za padavinske vode in zadrževalnikov padavinskih vod odvajati v javno kanalizacijo za padavinske odpadne vode B DN 300 v cesti Pod hribom.
- (4) Zadrževanje padavinskih voda s streh, utrjenih površin in zelenic je treba zagotoviti na gradbeni parceli stavb. Preveriti je treba tudi možnost izvedbe drugih ukrepov, na primer izvedbo zelenih streh na načrtovanih stavbah ter možnost ponovne uporabe vode za sanitarne potrebe.
- (5) Zaledne vode se preko koritnice in drenaže, ki sta načrtovani ob južni meji območja OPPN, in peskolova iztekajo v zadrževalnik padavinskih vod, ki je načrtovan v prostorski enoti PE2, od tam pa v javno kanalizacijo za padavinske vode v cesti Pod hribom. Izvedba drenaže je dopustna le nad nivojem podtalne vode.

(6) Zadrževalnike za padavinsko odpadno vodo iz območja OPPN in zadrževalnik za zaledne vode je treba dimenzionirati tako, da bo zadržan celotni odtok s prispevnega območja pri kritičnem nalivu. V fazi priprave projektne dokumentacije je treba določiti natančno velikost dušenega iztoka.

(7) Padavinsko odpadno vodo s tlakovanih povoznih površin je treba odvajati preko lovilnikov olj.

(8) Kanalizacija mora biti zgrajena vodotesno iz atestiranih materialov. Pred zasipom novozgrajenih internih kanalov je treba izvesti preizkus vodotesnosti internih kanalov s standardiziranimi postopki. Kanalizacija mora biti zgrajena v skladu z geotehničnimi pogoji.

(9) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije je treba upoštevati predpise, ki urejajo -oskrbo s pitno vodo, ter predpise, ki urejajo odvajanje odpadnih in padavinskih voda. Upoštevati je treba interni dokument Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga, d. o. o.: Tehnična navodila za kanalizacijo.

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

#### **45. člen (plinovod)**

(1) Severno od območja OPPN v cesti Pod hribom poteka glavni distribucijski plinovod N 10201 dimenzije DN 100.

(2) Za potrebe ogrevanja, pripravo tople sanitarne vode, tehnologijo in kuhanje je načrtovane stavbe treba priključiti na distribucijsko omrežje zemeljskega plina – nizkotlačno distribucijsko omrežje.

(3) Za priključitev načrtovanih stavb na distribucijsko omrežje zemeljskega plina iz prejšnjega odstavka je treba do stavb zgraditi priključni plinovod z navezavo na glavni plinovod N 10201.

(4) Priključni plinovod mora biti do načrtovanih stavb voden v zemljini, izven kletne ureditve, zaključen mora biti z glavno plinsko zaporno pipo v omarici, ki je lahko nameščena na fasadi stavbe ali v opornem zidu uvoza v garažo. Izvedba omarice in zunanja ureditev ob njej morata omogočati namestitev in neovirano vzdrževanje plinske pipe.

(5) Interni razvod notranje plinske napeljave je načrtovan od glavne plinske zaporne pipe pod stropom garaže do posameznih stavb. Vsaka stavba ima svojo zaporno pipo.

(6) Skupni interni razvod notranje plinske napeljave pod stropom kleti mora biti izveden ob robu kleti oziroma ob nosilcih ali podpornih stebrih. Ker so v kleti načrtovana parkirna mesta, mora biti z zaščitnimi ukrepi preprečen nalet vozil v plinovodno napeljavo – večja etažna višina kleti ali na vstopu v garažo nameščene letve na višini, nižji od nivoja spodnjega roba plinske napeljave.

(7) Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu z dokumenti:

- Sistemska obratovalna navodila za distribucijske sisteme 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. 102/20),
- Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 barov (Uradni list RS, št. 26/02, 54/02 in 17/14 – EZ-1) in
- Tehnične zahteve za graditev distribucijskih plinovodov in priključkov ter notranjih plinskih napeljav Energetike Ljubljana ([www.energetika-lj.si](http://www.energetika-lj.si)).

#### **46. člen**



**(elektroenergetsko omrežje)**

- (1) V bližini območja OPPN poteka obstoječa 10 kV kabelska zanka iz RTP 110/10 kV Šiška: K27\_KB 10 kV TP 0716 Celovška 185. Severno od območja OPPN v cesti Pod hribom poteka obstoječa kabelsko srednjenapetostno omrežje.
- (2) Znotraj območja OPPN se nahaja obstoječe podzemno in nadzemno 1kV nizkonapetostno omrežje, ki napaja obstoječe stavbe znotraj območja OPPN. Obstoječi nizkonapetostni kablovod in nadzemno nizkonapetostno omrežje, ki napajata stavbe v območju OPPN načrtovane za odstranitev, se ukinita in odstranita.
- (3) Za elektroenergetsko oskrbo načrtovanih stavb je treba zgraditi novo transformatorsko postajo (v nadaljnjem besedilu: TP) Pod hribom z možnostjo vgradnje transformatorja z močjo 1000 kVA. TP Pod hribom je tipska prostostoječa z notranjim posluževanjem. Locirana je ob cesti Pod hribom kot samostojen objekt, lahko tudi v sklopu servisnih objektov (kolesarnica, ekološki otok ipd.). Do TP Pod hribom mora biti 24 h na dan zagotovljen dostop za vzdrževanje.
- (4) Za vključitev TP Pod hribom v srednjenapetostno omrežje in izvedbo srednjenapetostnih povezav z obstoječimi transformatorskimi postajami je načrtovana nova elektrokabelska kanalizacija.
- (5) Za vključitev TP Pod hribom v srednjenapetostno omrežje je treba prestaviti obstoječi ločilni mesti:
  - ločilno mesto med izvodoma K27\_KB Celovška 185 in K07\_KB Plinarna Podutik se prestavi iz TP 0584 Bratov Bezelj v TP 0093 Podutiška 24, smer TP 0672 Koseški bajer 2;
  - ločilno mesto med izvodoma K07\_KB Plinarna Podutik in K41\_KB Martinčeva se prestavi iz TP 0680 Kamnogoriška 50 v TP 0631 Ledarska, smer TP 0632 Brajnikova.
- (6) Načrtovane stavbe se energetske oskrbujejo iz TP Pod hribom. Nizkonapetostni kablovodi – priključki potekajo od TP Pod hribom do posameznih priključno-merilnih omaric.
- (7) Kablovode in transformatorski postaji je treba dimenzionirati tako, da bo mogoča priključitev fotovoltaičnih naprav za zagotovitev energetske samooskrbe.
- (8) Pri projektiranju in izvedbi elektroenergetskega omrežja je treba upoštevati idejno rešitev »EE napajanje za OPPN 214 Rožnik Pod hribom«, številka 3/22, ki jo je izdelalo podjetje Elektro Ljubljana, podjetje za distribucijo električne energije, d. d. v februarju 2022.

**47. člen****(elektronsko komunikacijsko omrežje)**

- (1) Znotraj območja OPPN in v cesti Pod hribom potekajo obstoječa elektronsko komunikacijska omrežja treh operaterjev.
- (2) Sočasno z odstranitvijo obstoječih stavb iz 19. člena tega odloka je treba ukiniti tudi obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje v območju OPPN.
- (3) Načrtovane stavbe se lahko priključijo na omrežje elektronskih komunikacij pod pogoji upravljavcev teh omrežij. Obstoječa omrežja omogočajo dograditev za zagotovitev potrebnih kabelskih zmogljivosti za izvedbo priključkov načrtovanih stavb na omrežje.
- (4) Priključek mora od mesta priključitve do stavbe potekati v novi kabelski kanalizaciji. Od priključnih točk na obstoječih trasah do novega zbirnega uvodnega jaška pred uvozom v kletno etažo je načrtovana izvedba nove kabelske kanalizacije za vsakega operaterja. Od zbirnega jaška do komunikacijskega vozlišča posamezne stavbe trasa skupne hišne kabelske kanalizacije poteka v talni plošči kletne etaže.
- (5) V kabelsko kanalizacijo je treba do stavb uvleči naročniške kable po konfiguraciji in vrsti kablov, kot

ju določijo izbrani operaterji.

(6) Pred priključitvijo stavb na omrežje elektronskih komunikacij je treba od izbranega operaterja elektronsko komunikacijskega omrežja pridobiti ustrezno soglasje.

(7) Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati idejno zasnovano »Elektronsko komunikacijsko omrežje za OPPN 214 Rožnik – Pod hribom«, številka 04012201, ki jo je izdelalo podjetje Dekatel d. o. o. v marcu 2022.

#### 48. člen (javna razsvetljava)

(1) Ob severnem pločniku ceste Pod hribom poteka omrežje javne razsvetljave.

(2) Razsvetljava zunanjih površin ob stavbah je interna in ni povezana s sistemom javne razsvetljave. Interna razsvetljava mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča. Svetloba mora biti usmerjena tako, da ne sveti neposredno v prostore stanovanj.

#### 49. člen (učinkovita raba energije v stavbah)

Načrtovane stavbe morajo biti zgrajene energetsko varčno v skladu s predpisi, ki določajo učinkovito rabo energije v stavbah, in predpisom, ki ureja prioritarno uporabo energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana.

## XII. DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev

#### 50. člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Dopustna odstopanja od v OPPN načrtovanih rešitev so:

1. tlorisni gabariti:

- a) ~~tlorisne~~ **tlorisni dimenzije gabariti** stavb lahko nad terenom odstopajo znotraj gradbene meje GM;
- ~~b) pri širini in dolžini pritličnega vhodnega dela so dopustna odstopanja navzdol, pri dolžini pa je dopustno tudi odstopanje navzgor za največ + 4 m;~~
- ~~e)~~ **b)** preko GM lahko segajo napušči in nadstreški nad vhodi, izven GM je dopustno graditi nadstrešnico nad uvozom v klet in izvozom iz kleti:
  - če so oddaljeni najmanj 5 m od sosednjega zemljišča oziroma 3 m, če je pridobljeno soglasje lastnika sosednjega zemljišča;
- ~~c)~~ ~~č)~~ preko GMz lahko segajo posegi oziroma ukrepi za zaščito gradbene jame:
  - če so oddaljeni najmanj 3 m od sosednjega zemljišča oziroma manj, če je pridobljeno soglasje lastnika sosednjega zemljišča;
  - če posegi oziroma ukrepi za zaščito gradbene jame segajo na sosednja zemljišča, je treba za izvajanje pridobiti ustrezno dovolilo lastnika zemljišča;
- ~~č)~~ ~~č)~~ odstopanja od tlorisnih gabaritov pod a), ~~b)~~ in ~~e)~~ ~~b)~~ iz te točke so dopustna, če so **zagotovljene zagotovljeni odmiki med fasadami stavb in delov stavb, določeni v drugem odstavku 12. člena tega odloka ter odprte bivalne površine, zelene površine na raščenem terenu** in otroška igrišča v skladu s 13. členom tega odloka;
- ~~e)~~ ~~za odstopanja pod a), b) in c) iz te točke, ki posegajo v pas 10 m ob gozdnem robu na zahodni strani območja in pas 25 m ob gozdnem robu na južni strani območja, je treba pridobiti soglasje Zavoda za gozdove Slovenije;~~

2. višina stavb in etažnost:

- a) višine stavb nad terenom lahko odstopajo do +1 m navzgor in neomejeno navzdol. Pri odstopanju navzgor morajo biti **zagotovljeni** odmiki med fasadami stavb in delov stavb; **določeni v drugem odstavku 12. člena tega odloka;**
- ~~na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami), najmanj enaki ali večji od polovice višine višje stavbe, merjene do njenega venca;~~
- ~~na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, najmanj enaki ali večji od višine višje stavbe, merjene do njenega venca;~~
- b) izvedba dodatne kletne etaže je dopustna, če:
- so zagotovljeni ustrezni ukrepi za preprečevanje nastanka erozije in plazanja,
  - transmisivnost vodonosnika v območju gradnje ni manjša kot 10 % ter
  - se na podlagi geološko-geomehanskega elaborata ugotovi, da gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko-geomehanske razmere za sosednja območja in objekte;
3. višinska regulacija terena in višinska kota pritličja:
- pri višinskih kotah pritličij so dopustna odstopanja do  $\pm 0,5$  m;
  - pri višinskih kotah zunanje ureditve pri vseh v stavbe so dopustna odstopanja do  $\pm 0,5$  m;
4. vhodi in dostopi:
- mikrolokacije vhodov in dostopov do stavb se lahko spremenijo;
  - intervencijsko pot je dopustno prilagoditi zasnovi zunanje ureditve;
5. zmogljivost območja:
- BTP stavbe nad terenom se lahko spremeni v okviru dopustnih odstopanj pri gabaritih stavbe ob upoštevanju največjega dopustnega faktorja izrabe  $FI = 1,2$  znotraj prostorske enote PE1. ~~FI je razmerje med BTP stavb in celotno površino prostorske enote PE1, pri čemer se ne upoštevajo BTP kleti, ki so namenjene servisnim prostorom stavb (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije);~~
  - BTP pod nivojem terena lahko odstopa znotraj GMz, če je zagotovljenih vsaj 2 500 m<sup>2</sup> zelenih površin na raščenem terenu; **in je kletna etaža zasnovana v skladu z 13. točko prvega odstavka 12. člena tega odloka;**
  - število stanovanj lahko odstopa **navzdol;**
- 6. lega stavbe:**
- **lega stavb lahko odstopa znotraj GM in GMz;**
- ~~7. zazidalna zasnova in etapnost:~~
- **na zemljišču s parcelno št. 985/4 v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška je dopustno, če se na gradbeni parceli P1 zagotovi odprta bivalna površina, namenjena za otroško igrišče v skladu s 13. členom tega odloka in ohraniti stavbo številka 6837, ki je v grafičnem načrtu 4.1. »Odstranitve obstoječih objektov« označena z oznako R5 (v nadaljnjem besedilu: stavba R5);**
  - **v primeru ohranitve stavbe R5 je treba zmanjšati velikost načrtovane stavbe B3 tako, da bo FI v prostorski enoti PE1 znašal, vključno z BTP stavbe R5, največ 1,2. Peš dostop do stavbe R5 je treba zagotoviti preko pešpoti na vzhodni strani stavbe B3 in z Matjanove poti. Do tri parkirna mesta za vse programe v stavbah v skladu 37. členom tega odloka. Število stanovanj lahko odstopa navzdol; potrebe stavbe R5 je dopustno urediti v kletni etaži načrtovanih stavb.**
- ~~68.~~ parcelacija in zakoličba:
- pri poteku parcelnih mej in pri površinah parcel so dopustna odstopanja v okviru dopustnih odstopanj pri geodetskih meritvah;
  - koordinate zakoličbenih točk načrtovanih stavb lahko odstopajo v okviru dopustnih odstopanj pri tlorisnih gabaritih in legi stavbe; **v primeru ohranitve stavbe R5 se njena gradbena parcela, to je zemljišče s parcelno št. 985/4 v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška s površino 87 m<sup>2</sup>, izloči iz gradbene parcele načrtovanih stavb.**
- ~~7.~~ lega stavbe:
- **lega stavb lahko odstopa znotraj GM in GMz;**
- ~~798.~~ prometna, okoljska, energetska in elektronsko komunikacijska ureditev:
- pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske 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 in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posamezne infrastrukture;
- mikrolokacija zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke je lahko spremenjena, če je načrtovana ustrezna rešitev za dostop s komunalnimi vozili,
  - število parkirnih mest za stanovanja lahko odstopa navzgor, pri čemer je dopustno urediti največ dve parkirni mesti na stanovanje. Število parkirnih mest za nestanovanjske programe lahko odstopa navzgor do 10 %. V območju OPPN je dopustno urediti še do deset dodatnih parkirnih mest za sistem souporabe vozila. Druga odstopanja pri številu parkirnih mest za stanovanja in nestanovanjske dejavnosti v območju OPPN so dopustna le, če je na podlagi spremenjenega mobilnostnega načrta ugotovljeno, da predlog prometne ureditve pomeni uresničevanje celostne prometne strategije Mestne občine Ljubljana. Mobilnostni načrt potrди oddelek Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojen za promet.

### **XIII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN**

#### **51. člen**

##### **(obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

(1) Investitor gradnje mora najmanj dve leti pred predvideno pridobitvijo gradbenega dovoljenja za stavbe in druge posege, načrtovane z OPPN, o tem obvestiti Mestno občino Ljubljana, oddelka mestne uprave, pristojna za načrtovanje in izvedbo gospodarske javne infrastrukture ter pripravo programa opremljanja zemljišč, razen če se z njima dogovori drugače.

(2) Investitor mora najpozneje dve leti po uveljavitvi tega odloka zagotoviti parcelacijo, določeno v 20. členu tega odloka.

(3) Za zagotavljanje prometne varnosti med gradnjo stavb ter zaradi zagotavljanja kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

1. zagotoviti morajo nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav, infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani;
2. zagotoviti morajo sanacijo objektov, pripadajočih ureditev in naprav, poškodovanih zaradi gradnje. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja;
3. v času gradnje morajo zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov, tudi zunaj območja OPPN. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posevkov. Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če je ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnja poškodb se ugotovi s strokovno ekspertizo. Ob pripravi projektne dokumentacije za vsako posamezno etapo geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev;
4. stanovalci sosednjih stavb morajo biti obveščeni o času in trajanju izvajanja najbolj hrupnih del;
5. promet v času gradnje morajo organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;
6. zagotoviti morajo naročilo za prevzem gradbenih odpadkov, preden se začnejo izvajati gradbena dela;
7. pred uporabo stavb morajo investitorji zagotoviti celovito ravnanje s posameznimi vrstami odpadkov, tako odpadkov, ki so predmet zbiranja znotraj obvezne gospodarske javne službe, kot odpadkov, ki nastajajo znotraj posameznih dejavnosti;
8. vsi posegi morajo biti izvedeni tako, da ne bo povzročena škoda na sosednjih gozdnih zemljiščih. Izvajalec gradbenih del mora med gradnjo stavb oziroma pri izvajanju vseh posegov v območju OPPN, zavarovati vegetacijo pred poškodbami.

(4) V času obratovanja stavb je treba zagotoviti redno vzdrževanje gozdnega roba, v 15 m širokem pasu gozda na zahodni strani območja pa je treba redno odstranjevati vse nevitalno in nestabilno drevje.

#### **52. člen**

**(posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev)**

- (1) Po izvedbi z OPPN načrtovanih ureditev so na celotnem območju OPPN dopustni naslednji posegi:
1. odstranitev objektov in naprav,
  2. vzdrževalna dela na objektih prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture,
  3. vzdrževalna dela in rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminjata zunanji gabarit in konstrukcijska zasnova stavb,
  4. obnove fasadnega plašča stavb, če se pri oblikovanju fasad ohranijo oblikovne lastnosti fasad stavb, zgrajenih v območju OPPN,
  5. postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN, in
  6. spremembe namembnosti delov stavb v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, če so na gradbeni parceli zagotovljene odprte bivalne površine v skladu s 13. členom tega odloka in parkirna mesta v skladu 37. členom tega odloka..

(2) Naknadni posegi na fasadah novozgrajenih stavb v območju OPPN (npr. menjava stavbnega pohištva, zasteklitve lož in balkonov, nadstreški v območju zasebnih vrtov ali na terasah) so dopustni le, če so izvedeni enotno na celotni stavbi. Pri vzdrževanju in rekonstrukcijah ter obnovah fasadnega plašča stavb je treba upoštevati pogoje za oblikovanje objektov iz 12. člena tega odloka in druge pogoje tega odloka.

**XIV. KONČNA DOLOČBA**

**53. člen**  
**(začetek veljavnosti)**

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

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

Ocenjeno je, da bodo predvideni stroški za izvedbo gospodarske javne infrastrukture znašajo 2.026.731,10 EUR, kar je razvidno iz Elaborata ekonomike za občinski podrobni prostorski načrt 214 Rožnik – Pod hribom (predlog), ki ga je izdelalo podjetje šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec s. p. pod št. EE-19-005 v marcu 2024.

Finančna sredstva, ki jih mora zagotoviti MOL, in znašajo 1.817.684,10 EUR, se zagotovi v proračunskih sredstvih Mestne občine Ljubljana.

Investitorju gradnje se bo obračunal komunalni prispevek, ki bo znan v fazi priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in bo izračunan na podlagi projektne dokumentacije in programa opremljanja. Program opremljanja se sprejme s posebnim odlokom na podlagi veljavnega OPPN. Plačan komunalni prispevek bo neposreden prihodek proračuna Mestne občine Ljubljana.

Pripravili:

*Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh.*  
Vodja odseka

*mag. Katarina Konda, univ. dipl. inž. arh.*  
Vodja oddelka

# OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 214 ROŽNIK – POD HRIBOM

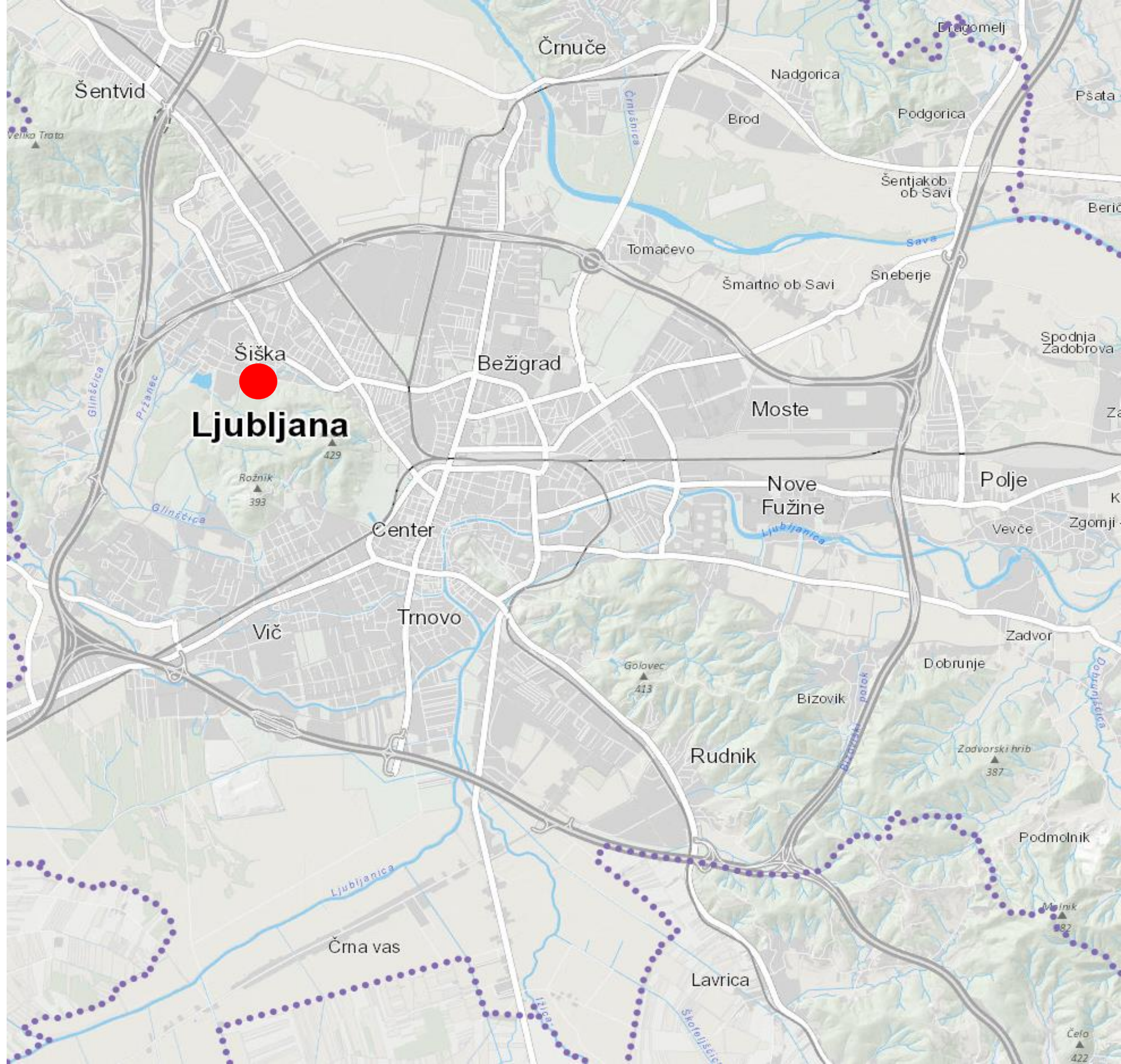


**Investitor:** P.HRIB, družba za investicije v nepremičnine, d.o.o., Pod hribom 55, 1000 Ljubljana

**Pripravljavec:** MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

**Izdelaovalec:** ŠABEC KALAN ŠABEC – ARHITEKTI, Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI  
NAČRT 214 ROŽNIK – POD HRIBOM  
(predlog)**














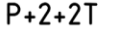



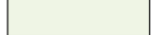











**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI  
NAČRT 214 ROŽNIK – POD HRIBOM  
(predlog)**

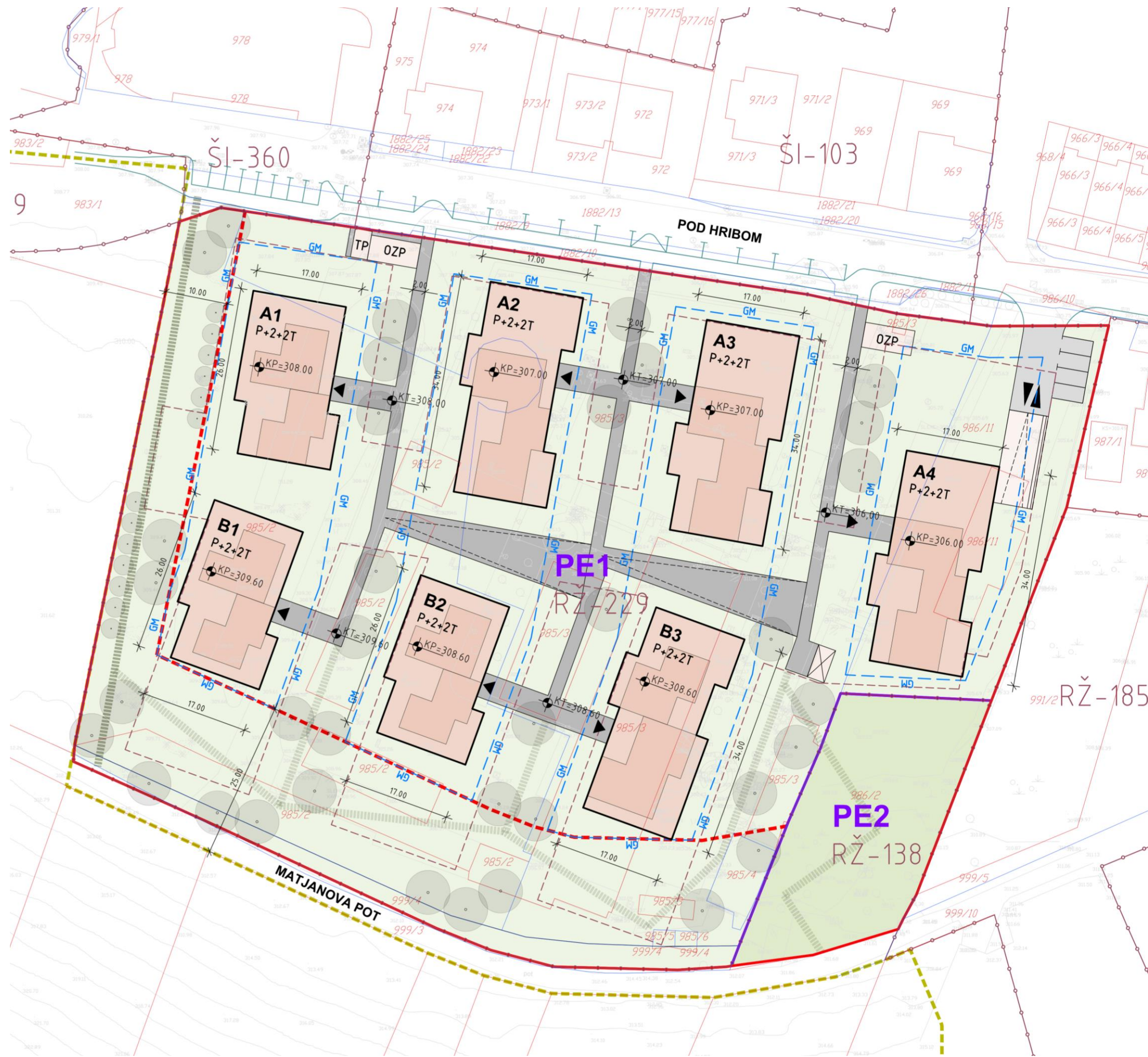
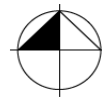




# OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 214 ROŽNIK – POD HRIBOM (predlog)

LEGENDA:

-  MEJA OBMOČJA OPPN
-  MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - UREJENA MEJA
-  MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - KATASTRSKA MEJA
-  PARCELNA ŠTEVILKA
-  MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
-  OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
-  MEJA PROSTORSKE ENOTE
-  OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
-  NAČRTOVANA STAVBA
-  LINIJA KLETNE ETAŽE
-  OZNAKA STAVBE
-  ETAŽNOST STAVBE
-  VHOD
-  UVOZ / IZVOZ IZ PODZEMNE GARAŽE
-  VERTIKALNO JEDRO DO NIVOJA KLETI
-  SKUPNE ZELENE POVRŠINE (OBP)
-  GOZDNE POVRŠINE
-  TLAKOVANE POVRŠINE, PEŠPOT
-  POVOZNE POVRŠINE
-  PEŠ NAVEZAVA NA MATJANOVO POT
-  GRADBENA MEJA
-  OBSTOJEČ GOZDNI ROB
-  MEJA ZELENEGA PASU OB GOZDU
-  ZBIRNO IN PREVZEMNO MESTO ZA KOMUNALNE ODPADKE
-  NAČRTOVANA TRANSFORMATORSKA POSTAJA
-  PROMETNA UREDITEV IZVEN OBMOČJA OPPN
-  DREVO

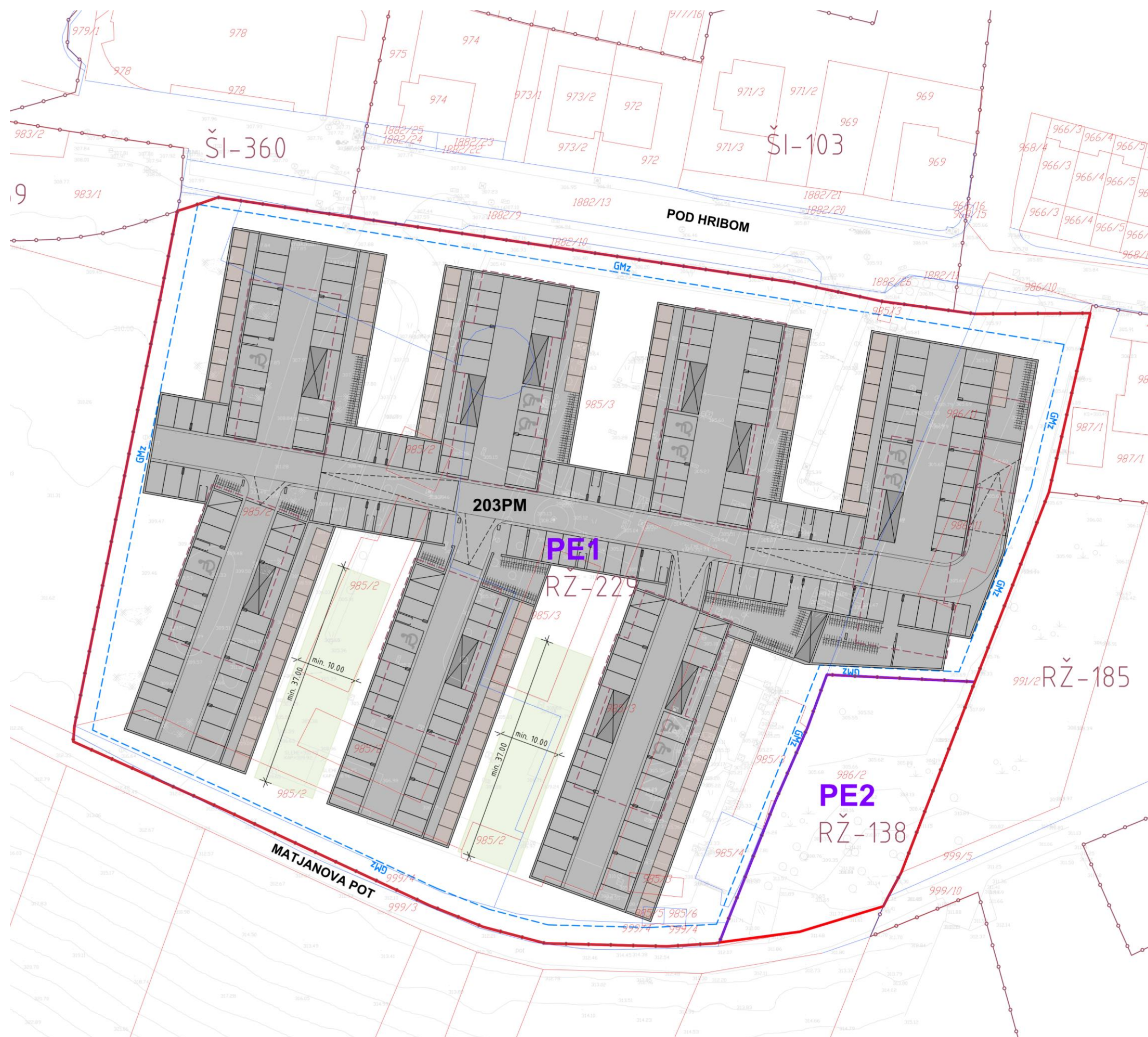


# OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 214 ROŽNIK – POD HRIBOM (predlog)

LEGENDA:



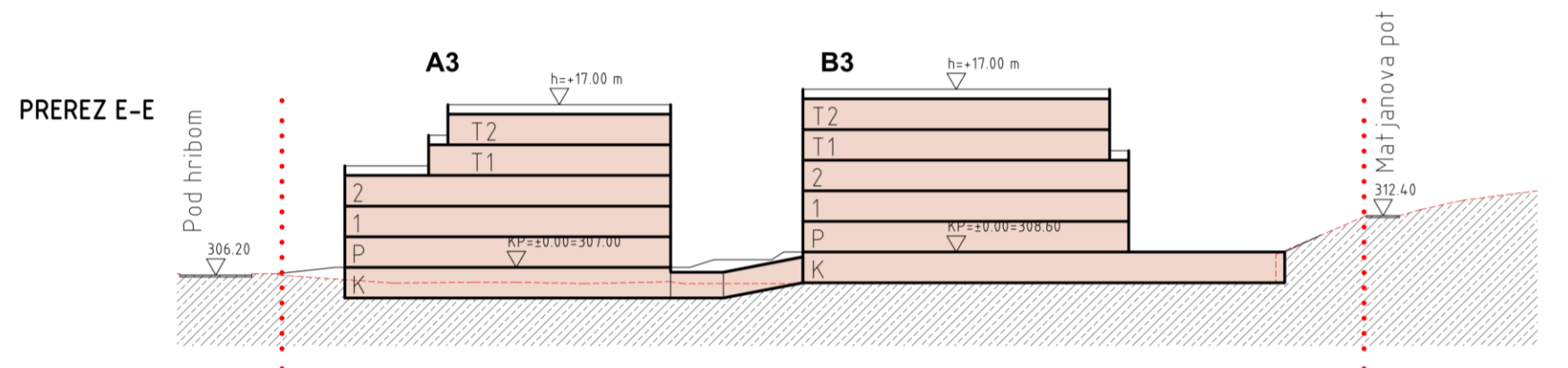
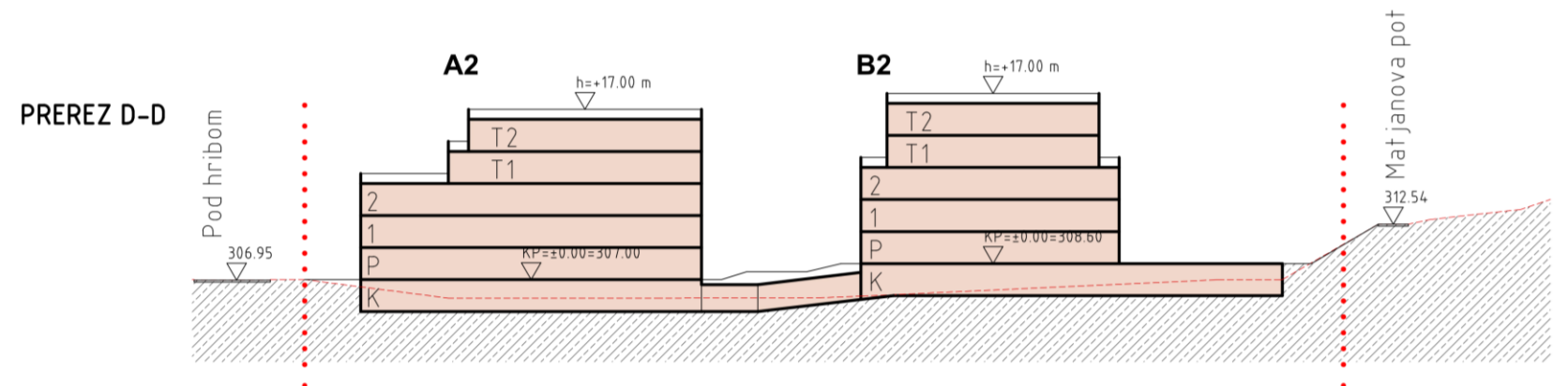
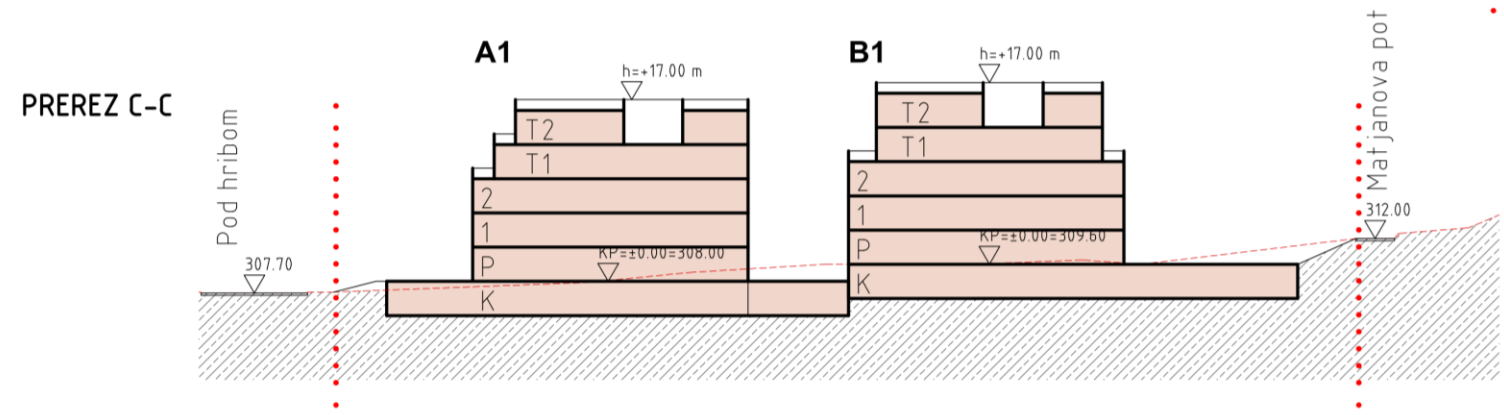
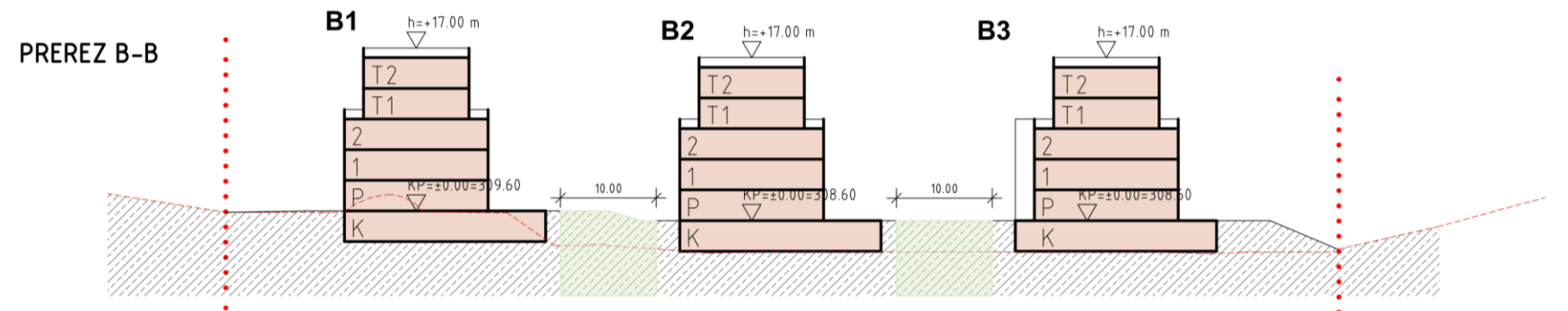
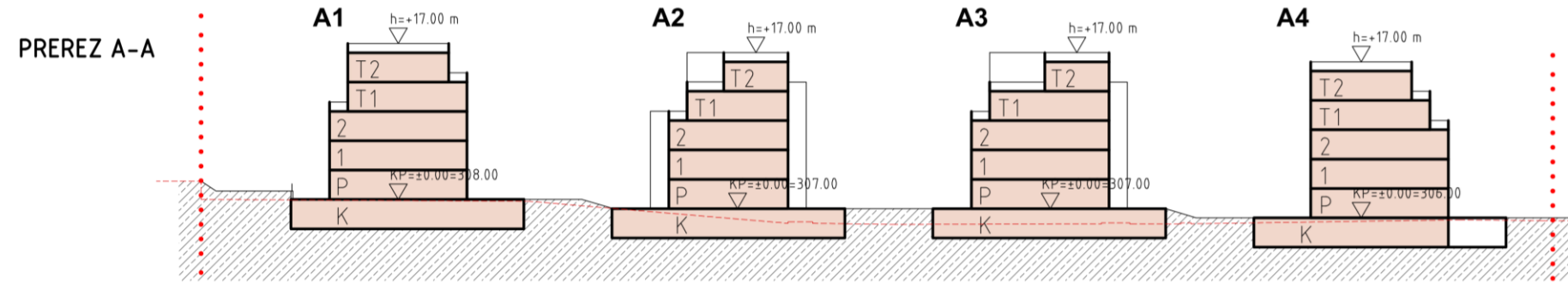
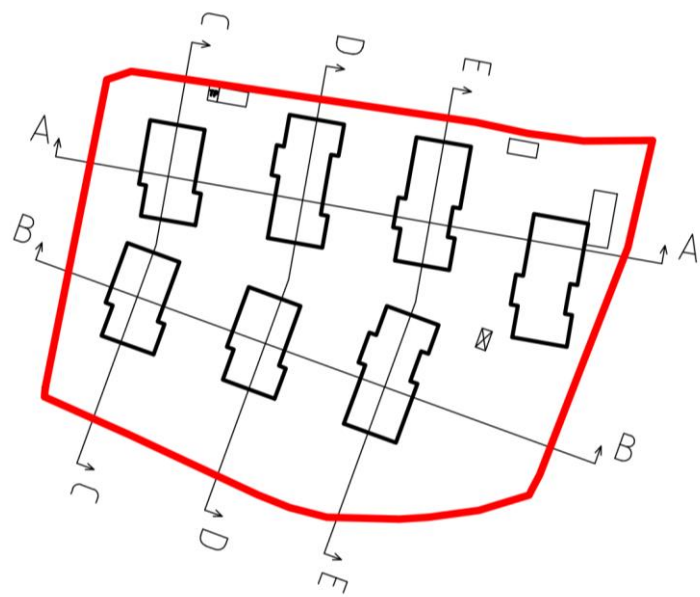
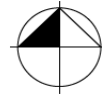
- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJA ZEMLJIŠKE PARCELE - KATASTRSKA MEJA
- MEJA ZEMLJIŠKE PARCELE - UREJENA MEJA
- PARCELNA ŠTEVILKA
- MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- MEJA PROSTORSKE ENOTE
- OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- KLETNA ETAŽA
- LINIJA VOLUMNOV NAD NIVOJEM TERENA
- VERTIKALNO JEDRO
- SHRAMBE
- MESTO UVOZA / IZVOZA IZ PODZEMNE GARAŽE
- PARKIRNO MESTO ZA OSEBNO VOZILO
- PARKIRNO MESTO ZA INVALIDA
- PARKIRNO MESTO ZA DRUGO ENOSLEDNO VOZILO
- KOLESARNICA
- ŠTEVILO PARKIRNIH MEST ZA OSEBNA VOZILA
- GRADBENA MEJA POD ZEMLJO
- PAS RAŠČENEGA TERENA MED STAVBAMI



# OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 214 ROŽNIK – POD HRIBOM (predlog)

LEGENDA:

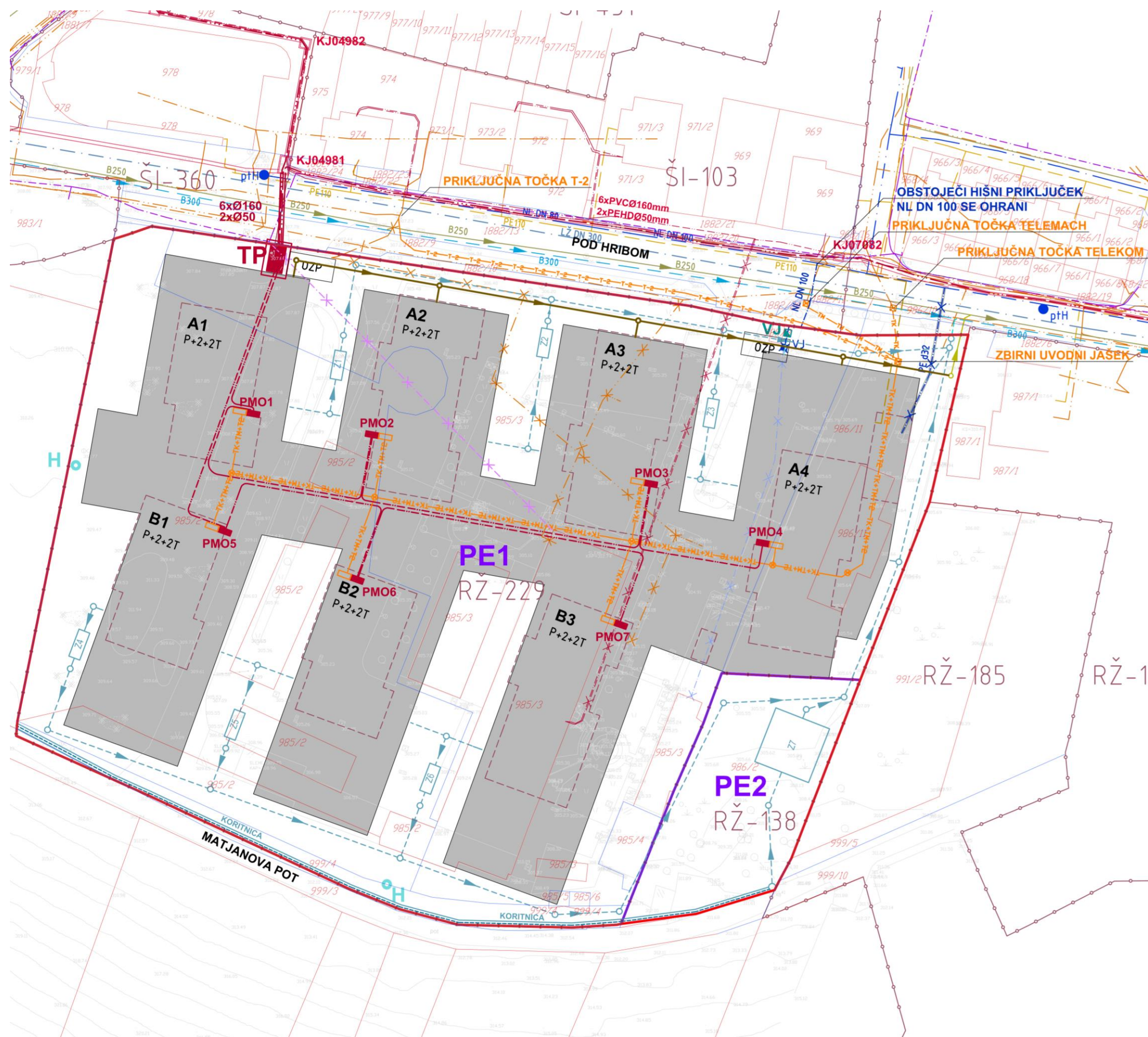
-  MEJA OBMOČJA OPPN
-  GABARIT NAČRTOVANE STAVBA
-  TEREN
-  LINIJA OBSTOJEČEGA TERENA
- A1** OZNAKA STAVBE
- P** OZNAKA ETAŽE STAVBE
- $KP=\pm 0.00=308.60$  KOTA FINALNEGA TLAKA V PRITLIČJU
- $h=+17.00\text{ m}$  VIŠINA STAVBE
-  PAS RAŠČENEGA TERENA MED STAVBAMI



# OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 214 ROŽNIK – POD HRIBOM (predlog)

## LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJA ZEMLJIŠKE PARCELE - KATASTRSKA MEJA
- MEJA ZEMLJIŠKE PARCELE - UREJENA MEJA
- 985/3 PARCELNA ŠTEVILKA
- MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- RŽ-229 OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- PE1 MEJA PROSTORSKE ENOTE
- KLETNA ETAŽA
- - - LINIJA STAVBE NAD NIVOJEM TERENA
- VJ OBSTOJEČI VODOMERNI JAŠEK - UKINITEV
- VJ PRESTAVLJENI VODOMERNI JAŠEK
- TP NAČRTOVANA TRANSFORMATORSKA POSTAJA
- PMO1 ELEKTRIČNA PRIKLJUČNO MERILNA OMARICA
- KJ04981 OZNAKA OBSTOJEČEGA ELEKTRO KABELSKEGA JAŠKA
- ptH OBSTOJEČI PODTALNI HIDRANT
- OZP ZBIRNO IN PREVZEMNO MESTO ZA KOMUNALNE ODPADKE
- KORITNICA ZA ODVOD ZALEDNE VODE S HRIBA
- - - DRENAŽA NAD NIVOJEM PODTALNE VODE
- Z1 ZADRŽEVALNIK PADAVINSKE VODE
- H NAČRTOVANI INTERNI HIDRANT



**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI  
NAČRT 214 ROŽNIK – POD HRIBOM  
(predlog)**



ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI  
PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 214  
ROŽNIK – POD HRIBOM  
(predlog)

**Naročnik / investitor:**

P.Hrib, družba za investicije v nepremičnine d.o.o.  
Pod hribom 55,  
1000 Ljubljana

**Pripravljaivec:**

Mestna občina Ljubljana  
Mestni trg 1,  
1000 Ljubljana

**Izdelovalec:**

ŠABEC KALAN ŠABEC – ARHITEKTI  
Mojca Kalan Šabec, s.p.  
Hacquetova ulica 16, 1000 LJUBLJANA

**Odgovorna oseba izdelovalca:**

Mojca Kalan Šabec

Žig:

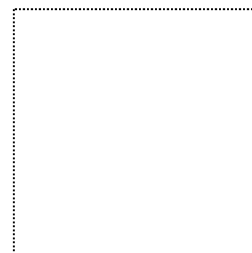


Podpis:

**Odgovorna nosilka naloge:**

Mojca Kalan Šabec, univ. dipl. inž. arh.  
ZAPS 0275 PA PPN

Žig:



Podpis:

**Sodelavka:**

Jana Klemenčič, kom. inž.

**Številka naloge:**

EE-19-005

**Datum izdelave naloge:**

Marec 2024

## VSEBINA

1	UVOD .....	3
1.1	NAMEN NALOGE .....	3
1.2	VHODNI PODATKI ZA IZDELAVO NALOGE .....	4
2	KLJUČNE UGOTOVITVE .....	5
2.1	KLJUČNE UGOTOVITVE S PODROČJA KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE .....	5
2.2	KLJUČNE UGOTOVITVE S PODROČJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE .....	6
3	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....	8
3.1	POVZETEK NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE ...	8
3.2	OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN VIRI FINANCIRANJA .....	13
3.2.1	OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO .....	14
3.2.2	POVZETEK OCENE STROŠKOV INVESTICIJ V NOVO KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO .....	14
3.3	VIRI FINANČNIH SREDSTEV .....	14
3.4	ETAPNOST IZVAJANJA .....	15
4	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA .....	16
5	GRAFIČNI PRIKAZ .....	17

## 1 UVOD

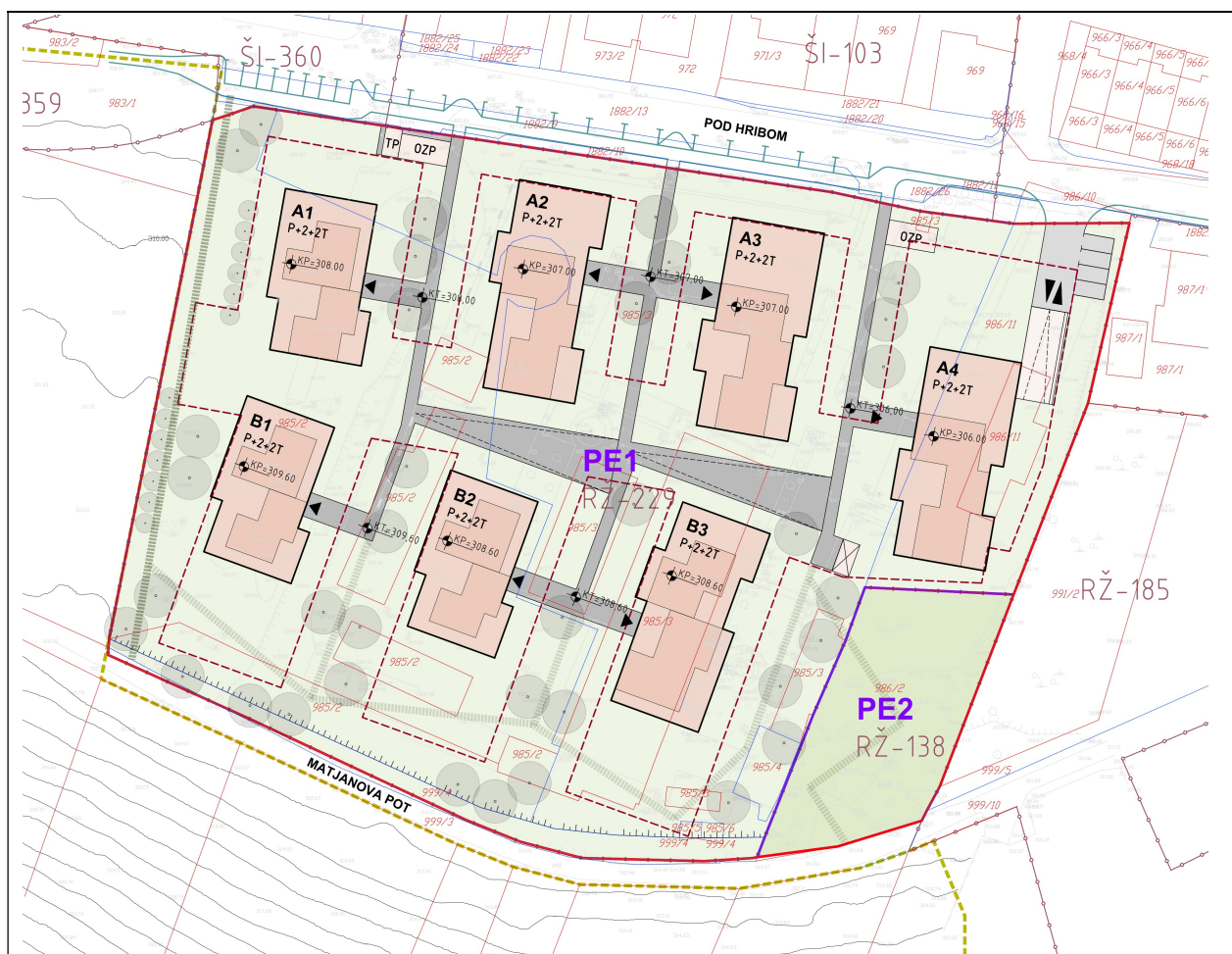
### 1.1 NAMEN NALOGE

Elaborat ekonomike je v skladu s Pravilnikom o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19) namenjen:

- oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih z občinskim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom, ter
- oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje družbene infrastrukture, ki jo je treba zgraditi, dograditi ali zagotoviti na drug način za namen izvedbe prostorskih ureditev v občinskem prostorskem načrtu ali občinskem podrobnem prostorskem načrtu.

Predmet te naloge je izdelava elaborata ekonomike za občinski podrobni prostorski načrt 214 Rožnik – Pod hribom (v nadaljnjem besedilu: OPPN). Elaborat ekonomike je izdelan za celotno območje OPPN, ki obsega enoto urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) RŽ-229 ter del EUP RŽ-138.

Območje OPPN je razdeljeno na dve prostorski enoti PE1 in PE2. V prostorski enoti PE1 je načrtovanih sedem večstanovanjskih stavb s skupno kletno etažo. Prostorska enota PE2 pa je namenjena gozdnim površinam.



Slika 1: Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe, Vir: OPPN – predlog, marec 2024

V elaboratu ekonomike je opisana in ocenjena investicija ter določeni viri financiranja in etapnost gradnje komunalne opreme, druge gospodarske javne in družbene infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.



Elaborat ekonomike je strokovna podlaga za izdelavo programa opremljanja stavbnih zemljišč.

## 1.2 VHODNI PODATKI ZA IZDELAVO NALOGE

### Prostorski akti

- OPPN 214 Rožnik – Pod hribom – predlog, izdelovalec Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., Ljubljana, št. UP 19-005, marec 2024.

### Strokovne podlage OPPN 214 za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

- EE napajanje za OPPN 214 Rožnik – Pod hribom, št. 3/2, februar 2022, izdelovalec: Elektro Ljubljana, Podjetje za distribucijo električne energije, d.d.
- Elektronsko komunikacijsko omrežje za območje OPPN 214 Rožnik – Pod hribom, št. 2102209, marec 2022, izdelovalec: Dekatel d.o.o.

### Smernice in mnenji NUP

- Strokovno mnenje za oskrbo s pitno vodo objektov na območju OPPN 214 Rožnik – Pod hribom, št. dopisa: VOK-350-002/2022-004, z dne 11. 1. 2022, JP VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o.
- Smernice Energetika Ljubljana d.o.o. s področja oskrbe s plinom, št. JPE-302-007/2021-002 RP 85, z dne 25. 2. 2021.
- Dopolnitev mnenja OPVI, št. 3505-30/2018-74, z dne 1. 3. 2022.

### Lastništvo zemljišč

Podatki o lastništvu zemljišč so pridobljeni iz elektronske zemljiške knjige, na dan 27. 1. 2022.

## 2 KLJUČNE UGOTOVITVE

### 2.1 KLJUČNE UGOTOVITVE S PODROČJA KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Območje OPPN je le delno komunalno opremljeno. Načrtovanim stavbam v območju OPPN je omogočena priključitev na:

- obstoječo lokalno cesto,
- obstoječe vodovodno omrežje,
- obstoječe kanalizacijsko omrežje in
- obstoječe plinovodno omrežje.

Da bo območje OPPN v celoti komunalno opremljeno, pa je treba dograditi elektroenergetsko omrežje. Poleg elektroenergetskega omrežja je v sklopu druge gospodarske javne infrastrukture, načrtovana tudi dograditev elektronsko komunikacijskega omrežja.

Načrtovane stavbe bodo na javno kanalizacijsko omrežje za komunalne odpadne vode priključene preko nove interne kanalizacije in hišnega priključka, ki bo navezan na obstoječo kanalizacijo za komunalne odpadne vode v cesti Pod hribom B DN 250.

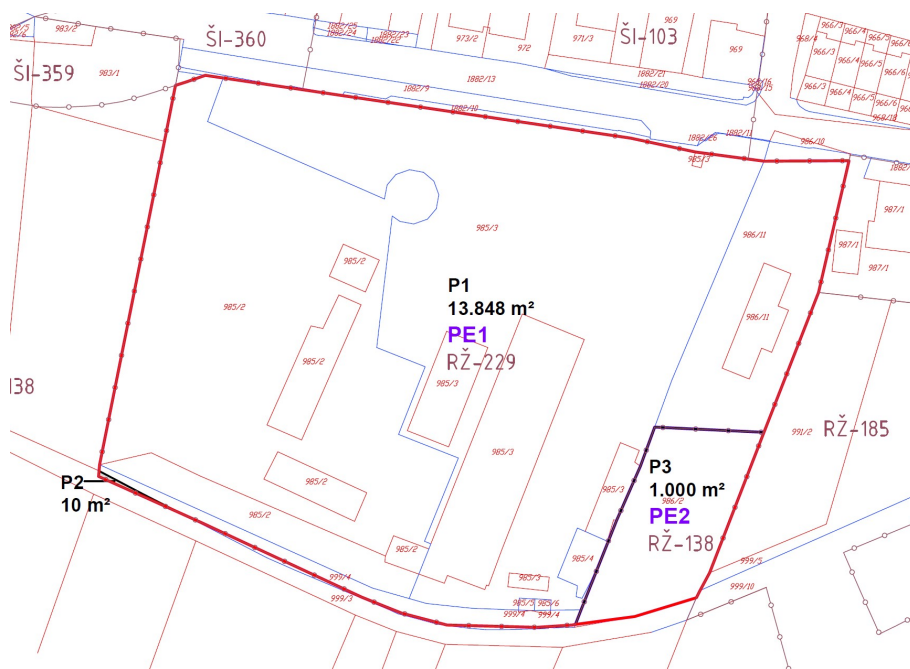
Padavinske odpadne vode s streh, utrjenih površin in zelenic ter zaledne vode s hriba bodo preko interne kanalizacije za padavinske vode, zadrževalnikov padavinskih vod in hišnega priključka, vodene v javno kanalizacijo za padavinske odpadne vode B DN 300, ki poteka v cesti Pod hribom.

Prometna varnost, dostopnost in pretočnost prometa v širšem območju bodo izboljšani z rekonstrukcijo Šišenske ceste. Predmetni OPPN se obremeni s stroški komunalnega opremljanja za izvedbo rekonstrukcije dela Šišenske ceste na odseku LZ 212741 od Celovško cesto do Vodnikove ceste.

Gradnja načrtovane komunalne opreme bo predvidoma izvedena v eni etapi, izvedena mora biti pred začetkom uporabe stav v etapi 1. Gradnja druge gospodarske javne infrastrukture bo izvedena v eni etapi, izvedena mora biti pred ali sočasno z gradnjo stavb v etapi 1.

Zaradi načrtovane prostorske ureditve se ukineta obstoječa cestna priključka, na mestih ukinjenih priključkov pa je predvidena preureditev obstoječih bočnih parkirnih mest, ki so v javni rabi, na južni strani ceste Pod hribom. Preureditev bočnih parkirnih mest je strošek investitorja, načrtovane prostorske ureditve.

Javnemu dobru je namenjena parcela z oznako P2, v izmeri 10 m<sup>2</sup>. Parcela P2 v naravi predstavlja del Matjanove poti. Zemljišče (parc. št. 999/3, v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška), preko katerega poteka Matjanova pot, je v lasti MOL.



Slika 2: Načrt parcelacije in prikaz površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na katastrskem načrtu, vir: OPPN - predlog, marec 2024

Stroški investicij za gradnjo nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN, so ocenjeni na **2.026.731,10 EUR z DDV**.

V oceni stroška za gradnjo nove komunalne opreme so zajeti le stroški gradnje in opreme za rekonstrukcijo Šišenske ceste, odsek LZ 212741 od Celovške ceste do Vodnikove ceste, vključno z odvodnjavanjem, brez stroškov javne razsvetljave in morebitnih odkupov zemljišč.

V oceni stroškov za gradnjo druge gospodarske javne infrastrukture niso zajeti stroški služnosti za elektroenergetsko omrežje in elektronsko komunikacijsko omrežje, ki sta načrtovani preko zemljišč v lasti investitorja in MOL. Služnost bo predmet dogovora med upravljavcem omrežja in lastnikom zemljišča.

Ocena stroškov investicij, razdeljena po investitorjih, je prikazana v spodnji tabeli.

	Investicije v komunalno opremo (investicija MOL) (EUR z DDV)	Investicije v drugo gospodarsko javno infrastrukturno (drugi investitorji) (EUR z DDV)	Investicije skupaj (EUR z DDV)
<b>SKUPAJ</b>	<b>1.817.684,10</b>	<b>209.047,00</b>	<b>2.026.731,10</b>

## 2.2 KLJUČNE UGOTOVITVE S PODROČJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE

Skladno z določili zakonskih predpisov o vsebini elaborata ekonomike se za področje družbene infrastrukture ugotavlja vpliv načrtovanih ureditev na naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole...),
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja...) in
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti...).

V elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.).

V sklopu priprave elaborata ekonomike je bila obstoječa družbena infrastruktura preverjena.

Glede na to, da je načrtovana večstanovanjska gradnja, se bo na obravnavanem območju povečalo število prebivalcev in s tem tudi število predšolskih in šolo obveznih otrok. Območje OPPN spada pod šolski okoliš Osnovne šole Riharda Jakopiča, potrebe za predšolsko vzgojo pa pokriva vrtec Hans Christian Andersen, oziroma drugi vrtci v Ljubljani. Skladno z mnenjem MOL, Oddelek za predšolsko vzgojo in izobraževanje, št. 3505-30/2018-74 z dne 1. 3. 2022 bodo za nove učence zagotovili ustrezne kapacitete v okviru obstoječe Osnovne šole Riharda Jakopiča.

V bližini območja OPPN se nahajata Zdravstveni dom Šiška in Bolnišnica dr. Petra Držaja ter številne rekreacijske točke v krajinskem parku Tivoli, Rožnik in Šišenski hrib, s Halo Tivoli, kopališčem Tivoli itd. V bližini so tudi večja športna površina, športni park Ilirija ter objekta namenjena kulturnim dogodkom, Center urbane kulture Kino Šiška in Vodnikova domačija.

Ožje in širše vplivno območje načrtovane prostorske ureditve sta dobro opremljena z družbeno infrastrukturo, zato ocenjujemo, da načrtovana prostorska ureditev ne bo vplivala na potrebe po povečanju obstoječe družbene infrastrukture.

### **3 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA**

#### **3.1 POVZETEK NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE**

##### **CESTE S PRIPADAJOČIMI OBJEKTI**

Območje OPPN se nahaja ob lokalni cesti Pod hribom, ki je opremljena s cestno razsvetljavo in ima urejeno odvodnjavanje. V širini območja OPPN so na južni strani lokalne ceste izvedena bočna parkirna mesta v javni rabi. Območje OPPN se preko dveh obstoječih cestnih priključkov navezuje na lokalno cesto.

Z OPPN je načrtovan nov cestni priključek, preko katerega se območje OPPN prometno priključuje na omenjeno lokalno cesto. Obstoječa cestna priključka se ukineta. Na mestih ukinjenih cestnih priključkov je načrtovana preureditev bočnih parkirnih mest ob cesti Pod hribom.

Znotraj območja OPPN nove lokalne ceste niso načrtovane.

Zaradi priključevanja bodočih stavb na cestno omrežje, obstoječega cestnega omrežja ni treba dograditi ali na novo zgraditi, treba pa je preurediti del ceste Pod hribom. Preureditev je potrebno izvesti zaradi načrtovane prostorske ureditve. Preureditev ni del komunalnega opremljanja zemljišč v območju OPPN, zato ni vključena v oceno stroškov nove komunalne opreme.

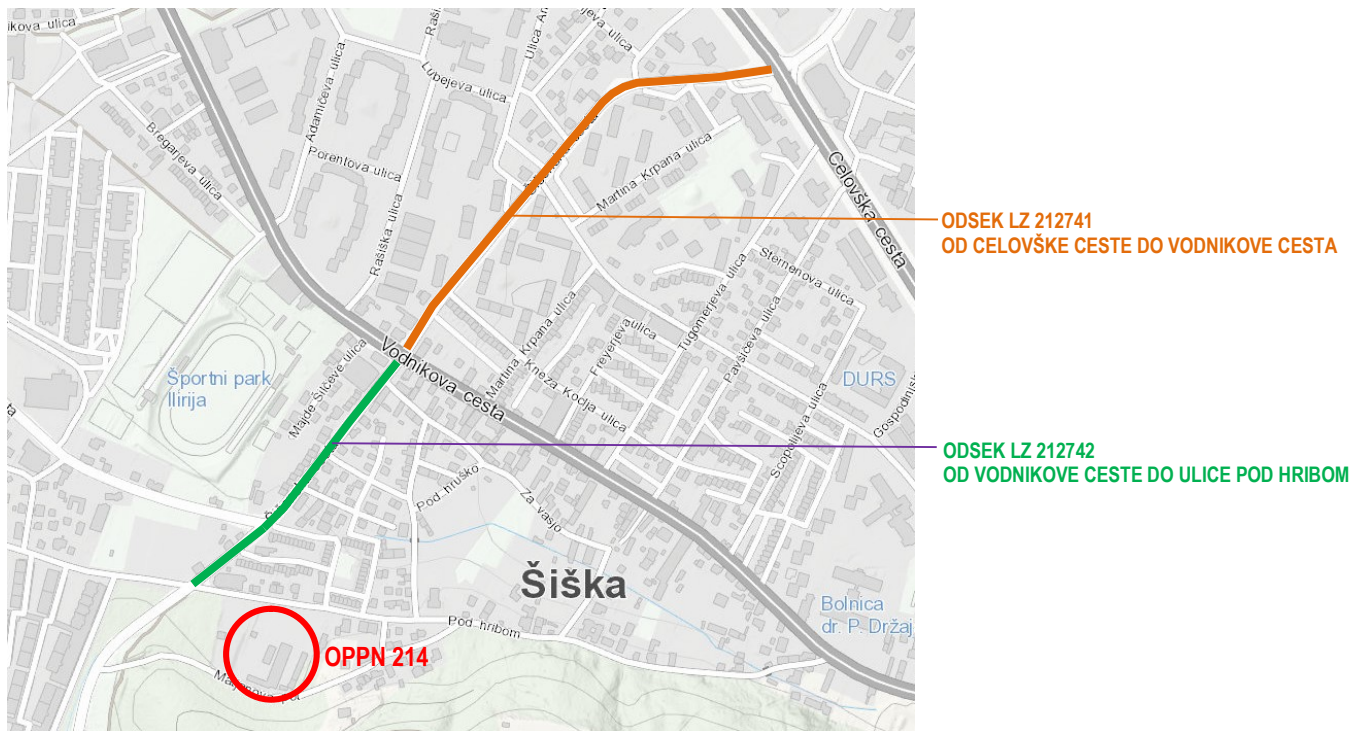
Jugozahodni vogal območja OPPN sega na lokalno cesto, Matjanova pot (javna pot za pešce). Pot se ohranja. V OPPN je delu Matjanove poti, ki sega v območje, določena ločena parcela z oznako P2, v izmeri 10 m<sup>2</sup> (glej sliko št. 2). Parcela z oznako P2 predstavlja javne površine, namenjene Matjanovi poti. Zemljišče (parc. št. 999/3, v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška), preko katerega poteka Matjanova pot, je v lasti MOL.

##### **Rekonstrukcija Šišenske ceste na odseku med Celovško cesto in Vodnikovo cesto**

Za rekonstrukcijo Šišenske ceste je izdelana idejna zasnova »Celovita prometna ureditev Šišenske ceste, Faza I. – na odseku LZ 212741, odsek od Celovške ceste do Vodnikove ceste in Faza II. – na odseku LZ 212742, odsek od Vodnikove ceste do ulice Pod hribom«, marec 2024, Dromos d.o.o., Podbreg 2, 5220 Tolmin (v nadaljnjem besedilu: IDZ). Z izvedbo rekonstrukcije bo izboljšana prometna varnost, dostopnost območja OPPN in pretočnost prometa v širšem območju.

Rekonstrukcija Šišenske ceste je razdeljena na dva odseka:

- odsek LZ 212741 od Celovške ceste do Vodnikove ceste ter
- odsek LZ 212742 od Vodnikove ceste do ulice Pod hribom.



Slika 3: Prikaz odsekov rekonstrukcije Šišenske ceste

Rekonstrukcija odseka LZ 212742 je del komunalnega opremljanja zemljišč v območju OPPN 182 Pod hribom kar je razvidno iz Elaborata ekonomike za območje OPPN 182 Pod hribom, št. 22-2020, izdelovalec IUE d.o.o. Rekonstrukcija odseka LZ 212741 pa je del komunalnega opremljanja predmetnega OPPN.

Z rekonstrukcijo so načrtovani posegi za izboljšanje prometne pretočnosti ter varnosti pešcev in kolesarjev skladno z IDZ.

## VODOVODNO OMREŽJE

V cesti Pod hribom potekata primarni javni vodovod LŽ DN 300 iz leta 1970 in sekundarni javni vodovod NL DN 80, DN 100 iz leta 1997.

Obstoječe stavbe znotraj območja OPPN, ki so načrtovane za odstranitev, so priključene na obstoječe sekundarno vodovodno omrežje v cesti Pod hribom.

Skladno s strokovnim mnenjem, danim s strani JP VOKA SNAGA d.o.o., je z OPPN načrtovano, da se bodoče stavbe za oskrbo s pitno in sanitarno vodo oskrbujejo preko obstoječega vodovodnega priključka NL DN 100. Obstoječi vodomerni jašek se prestavi severno. Od vodomernega jaška do bodočih stavb je načrtovan interni vodovod.

Zaradi priključevanja bodočih stavb na vodovodno omrežje, obstoječega omrežja ni treba dograditi ali na novo zgraditi, prav tako ni treba povečati njegove zmogljivosti. Preureditev obstoječe priključka ni del komunalnega opremljanja zemljišč v območju OPPN, zato ni vključena v oceno stroškov nove komunalne opreme.

## KANALIZACIJSKO OMREŽJE

### Komunalna odpadna voda

V cesti Pod hribom poteka javni kanal za komunalno odpadno vodo B DN 250 iz leta 1980. V Matjanovi poti vzhodno od območja OPPN poteka javni kanal za komunalno odpadno vodo B DN 250 iz leta 1979.

Skladno s smernicami, danimi s strani JP VOKA SNAGA d.o.o., je z OPPN načrtovano, da se bodoče stavbe za odvod komunalne odpadne vode priključijo na obstoječi javni kanal za komunalno odpadno vodo v cesti Pod hribom.

Znotraj območja OPPN je načrtovana interna kanalizacija, na severovzhodnem delu pa nov priključek na kanalizacijo za komunalno odpadno vodo.

Zaradi priključevanja bodočih stavb na kanalizacijsko omrežje za komunalne odpadne vode, obstoječega omrežja ni treba dograditi ali na novo zgraditi, prav tako ni treba povečati njegove zmogljivosti.

### **Padavinska odpadna voda**

V cesti Pod hribom poteka javni poteka javni kanal za padavinske odpadne vode B DN 300 iz leta 1980.

Padavinske odpadne vode s streh, utrjenih površin in zelenic ter zaledne vode s hriba bodo preko interne kanalizacije za padavinske vode, internih zadrževalnikov padavinskih vod in hišnega priključka vodene v javno kanalizacijo za padavinske odpadne vode v cesti Pod hribom.

Obstoječa kanalizacija za padavinske odpadne vode, ki je izvedena na obravnavanem območju, je že sedaj precej obremenjena, zato bo v fazi priprave projektne dokumentacije treba zadrževalnike za padavinsko odpadno vodo iz območja OPPN in zadrževalnik za zaledne vode dimenzionirati tako, da bo zadržan celotni odtok s prispevnega območja pri kritičnem nalivu in določiti natančno velikost dušenega iztoka.

Zaradi odvajanja padavinske odpadne vode iz območja OPPN in zaledne vode s hriba v javno kanalizacijo za padavinske odpadne vode, obstoječega omrežja ni treba dograditi ali na novo zgraditi, prav tako ni treba povečati njegove zmogljivosti.

### **PLINOVODNO OMREŽJE**

Severno od območja OPPN v cesti Pod hribom poteka glavni distribucijski plinovod N 10201 dimenzije DN 100.

Skladno s smernicami, danim s strani Energetike Ljubljana d.o.o., je z OPPN načrtovano, da se bodoče stavbe za potrebe ogrevanja, pripravo tople sanitarne vode, tehnologijo in kuhanje priključijo na distribucijsko omrežje zemeljskega plina – nizekotlačno distribucijsko omrežje.

Za priključitev predmetnih stavb na sistem zemeljskega plina je od obstoječega glavnega distribucijskega plinovoda N 10201 do bodočih stavb načrtovana gradnja priključnega plinovoda.

Zaradi priključevanja bodočih stavb na plinovodno omrežje, obstoječega omrežja ni treba dograditi ali na novo zgraditi, prav tako ni treba povečati njegove zmogljivosti.

### **ELEKTRIKA**

V bližini območja OPPN poteka obstoječa 10 kV kabelaška zanka iz RTP 110/10 kV Šiška: K27\_KB 10 kV TP 0716 Celovška 185. Severno od območja OPPN v cesti Pod hribom poteka obstoječe kabelsko srednjenapetostno omrežje.

Znotraj območja OPPN se nahaja obstoječe podzemno in nadzemno 1kV nizkonapetostno omrežje, ki napaja obstoječe stavbe znotraj območja OPPN in je predvideno za ukinitvev.

Za elektroenergetsko oskrbo načrtovanih stavb je treba zgraditi novo transformatorsko postajo TP Pod hribom (v nadaljnjem besedilu: TP Pod hribom) z možnostjo vgradnje transformatorja moči 1000 kVA. TP Pod hribom je

tipska prostostoječa z notranjim posluževanjem. Locirana je ob cesti Pod hribom kot samostojen objekt, lahko tudi v sklopu servisnih objektov (kolesarnica, ekološki otok ipd).

Za vključitev TP Pod hribom v srednjenapetostno omrežje in izvedbo srednjenapetostnih povezav z obstoječimi transformatorskimi postajami je, od obstoječega kablanskega jaška KJ04981 preko ceste Pod hribom v smeri TP Pod hribom, načrtovana nova elektrokabelska kanalizacija (v nadaljnjem besedilu: EKK). Med obstoječim kablaskim jaškom KJ07083, lociranim vzhodno od območja OPPN, in TP 0036 Bizjanova 7 je, po ločenem projektu št. 1631/15 »EKK Pod hribom«, Kono-b d.o.o., predvidena dograditev EKK.

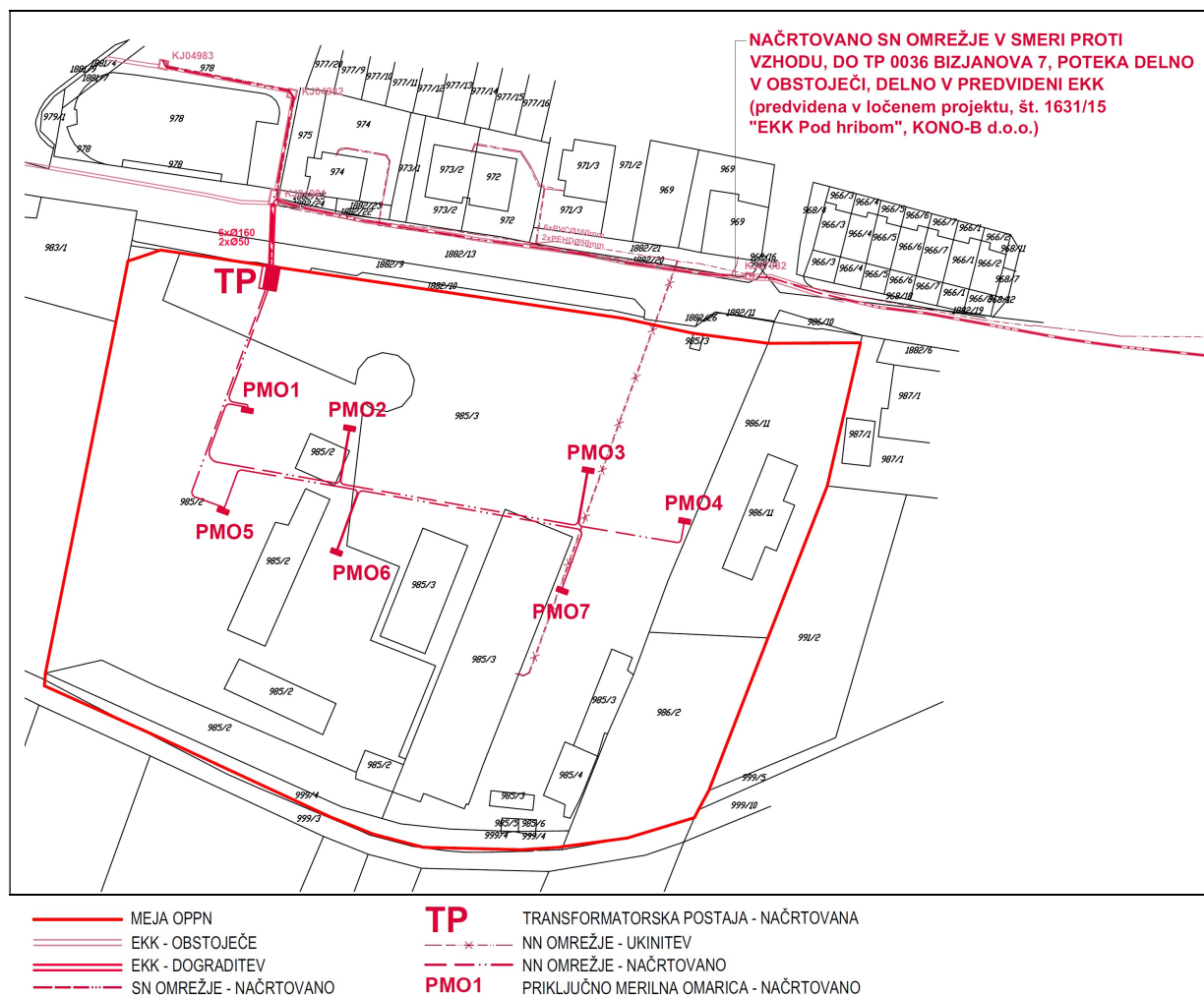
Od obstoječega kablanskega jaška KJ04981 do kablanskega postroja TP Pod hribom se zgradi nova EKK in sicer:

- 6xPVC cev Ø 160 mm (L=15 m)
- 2xPEHD cev Ø 50 mm.

Za vključitev TP Pod hribom v srednjenapetostno omrežje je treba prestaviti obstoječi ločilni mesti:

- ločilno mesto med izvodoma K27\_KB Celovška 185 in K07\_KB Plinarna Podutik se prestavi iz TP 0584 Bratov Bezelj v TP 0093 Podutiška 24 smer TP 0672 Koseški bajer 2;
- ločilno mesto med izvodoma K07\_KB Plinarna Podutik in K41\_KB Martinčeva se prestavi iz TP 0680 Kamnogoriška 50 v TP 0631 Ledarska smer TP 0632 Brajnikova.

Načrtovane stavbe se energetske oskrbujejo iz TP Pod hribom. Niskonapetostni kablovodi – priključki potekajo od TP Pod hribom do posameznih priključno-merilnih omaric.





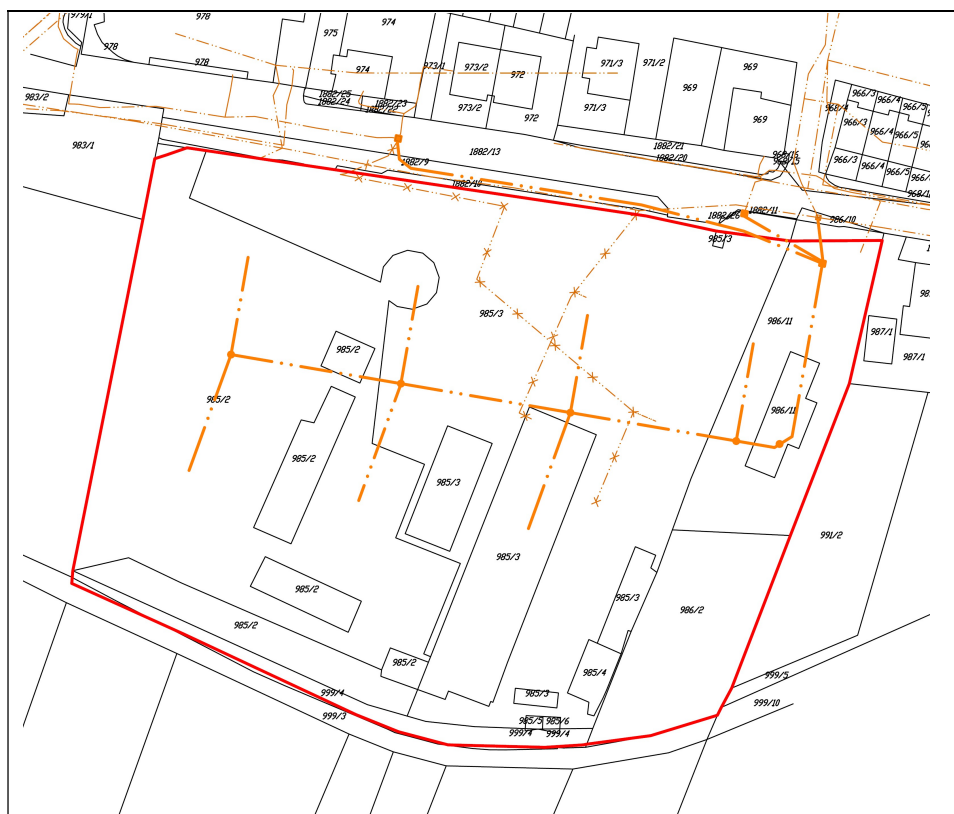
## ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

Znotraj območja OPPN in v cesti Pod hribom potekajo obstoječa elektronsko komunikacijska omrežja treh operaterjev. Z odstranitvijo obstoječih stavb je načrtovana tudi ukinitiv obstoječega elektronsko komunikacijskega omrežja, ki poteka v območju OPPN.

Z OPPN sta načrtovani delna ukinitiv in dograditev obstoječega elektronsko komunikacijskega omrežja.

Delna ukinitiv je načrtovana zaradi umestitve bodočih stavb na trese obstoječih vodov.

Dograditev omrežja je načrtovana za vse tri obstoječe operaterje. Načrtovana je gradnja treh novih kabelskih kanalizacij (v nadaljevanju: KK), od priključnih točk na obstoječih trasah, do novega zbirnega uvodnega jaška pred uvozom v kletno etažo, ločenih za vsakega operaterja. Od zbirnega jaška do komunikacijskega vozlišča bo hišna kabelska kanalizacija skupna in zgrajena v talni plošči kletne etaže. V KK bodo uvlečeni naročniški kabli.



- MEJA OPPN
- - - - - KK OMERŽJA ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ - OBSTOJEČE
- - - - - x KK OMERŽJA ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ - UKINITEV
- . . . . - KK OMERŽJA ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ - DOGRADITEV

Slika 5: Prikaz obstoječe in načrtovane posamezne vrste druge gospodarske javne infrastrukture – elektronske komunikacije

### 3.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN VIRI FINANCIRANJA

Načrtovane stavbe v območju OPPN se bodo priključile na komunalno opremo, ki je na obravnavanem območju obstoječa, njena zmožljivost pa omogoča priključevanje bodočih stavb. Priključene bodo na obstoječo lokalno cesto, vodovodno, kanalizacijsko in plinovodno omrežje.

Za zagotavljanje opremljenosti obravnavanega stavbnega zemljišča pa je treba dograditi drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Načrtovana je dograditev elektroenergetskega in elektronsko komunikacijskega omrežja. V sklopu dograditve elektroenergetskega omrežja je načrtovana tudi postavitve nove TP Pod hribom.

Za zagotavljanje prometne varnosti, dostopnosti in pretočnosti prometa v širšem območju je načrtovana rekonstrukcija Šišenske ceste. Rekonstrukcija Šišenske ceste na odseku LZ 212741 od Vodnikove ceste do Celovške ceste je del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN.

Stroški investicije v drugo gospodarsko javno infrastrukturo so v elaboratu ekonomike ocenjeni na naslednji način:

- strošek za rekonstrukcijo Šišenske ceste (gradnja in oprema) je ocenjen s strani projektanta Dromos, d.o.o.
- ocenjeni stroški gradnje druge gospodarske javne infrastrukture (elektroenergetsko omrežje) so v elaboratu ekonomike povzeti iz idejne rešitve »EE napajanje za območje OPPN 214 Rožnik Pod hribom, št. 03/22, februar 2022, Elektro Ljubljana d.d.,
- ocenjeni strošek gradnje druge gospodarske javne infrastrukture (elektronko komunikacijsko omrežje) je za elaborat ekonomike ocenjen ob upoštevanju aktualnih stroškov gradnje elektronsko komunikacijskega omrežja, ocenjen je s strani projektanta Dekatel d.o.o.,
- stroški projektne in upravne dokumentacije do gradnje, investicijskega inženiringa ter investicijskega nadzora so ocenjeni na 15% stroškov gradnje druge gospodarske javne infrastrukture,
- stroški morebitnih odkupov zemljišč in ureditev služnosti v oceno stroškov niso zajeti,
- v oceni stroškov je vključen DDV.

#### 3.2.1 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO

##### a) Ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje

aktivnost	enota mere	količina	ocenjeni strošek (EUR brez DDV)	DDV (%)	SKUPNI STROŠKI (EUR z DDV)
Rekonstrukcija Šišenske ceste - odsek LZ 212741 od Celovške ceste do Vodnikove ceste vključno z odvodnjavanjem	kos	1	1.318.500,00	22	1.608.570,00
<b>stroški gradnje in opreme</b>					<b>1608.570,00</b>
<b>Projektna in investicijska dokumentacija</b>			7,00%		112.599,90
<b>Nadzor po GZ</b>			4,00%		64.342,80
<b>Inženiring</b>			2,00%		32.171,40
<b>SKUPAJ</b>					<b>1.817.684,10</b>

### 3.2.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

INVESTICIJE V DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	Gradnja (EUR brez DDV)	DDV	Gradnja (EUR z DDV)	Projektna in upravna dokumentacija do gradnje, investicijski inženiring in nadzor (EUR z DDV)		Ocena stroškov (EUR z DDV)
				%	EUR z DDV	
Elektrokabelska kanalizacija	15.000,00	1,22	18.300,00	15%	2.740,00	21.045,00
TP Pod hribom	52.000,00	1,22	63.440,00	15%	9.516,00	72.956,00
SN kabel in SN oprema	36.000,00	1,22	43.920,00	15%	6.588,00	50.508,00
NN kabel in NN oprema	31.000,00	1,22	37.820,00	15%	5.673,00	43.493,00
Elektronske komunikacije	15.000,00	1,22	18.300,00	15%	2.740,00	21.045,00
<b>skupaj</b>	<b>149.000,00</b>		<b>181.780,00</b>		<b>27.257,00</b>	<b>209.047,00</b>

V oceno investicije za gradnjo druge gospodarske javne infrastrukture niso zajeti stroški služnosti za omrežja, ki so načrtovana preko zasebnih zemljišč. Služnost je predmet dogovora med Elektrom Ljubljana oziroma ponudniki elektronsko komunikacijskih storitev in investitorjem načrtovanih stavb .

### 3.2.3 POVZETEK OCENE STROŠKOV INVESTICIJ V NOVO KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Stroški investicij za gradnjo nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN so ocenjeni na **2.026.731,10 EUR z DDV**.

Ocena stroškov investicij, razdeljena po investitorjih je prikazana v spodnji tabeli.

	Investicije v komunalno opremo (investicija MOL) (EUR z DDV)	Investicije v drugo gospodarsko javno infrastrukturo (drugi investitorji) (EUR z DDV)	Investicije skupaj (EUR z DDV)
<b>SKUPAJ</b>	<b>1.817.684,10</b>	<b>209.047,00</b>	<b>2.026.731,10</b>

### 3.3 VIRI FINANČNIH SREDSTEV

Po 166. členu ZUreP-3 občina zagotavlja gradnjo komunalne opreme. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

Komunalno opremo, bo gradila Mestna občina Ljubljana, za kar se bodo finančna sredstva zagotovila iz komunalnega prispevka.

Finančna sredstva za preureditev parkirnih mest ob cesti Pod hribom bo zagotovil investitor načrtovane prostorske ureditve.

Način financiranja gradnje elektroenergetskega in elektronsko komunikacijskega omrežja je predmet dogovora med Elektrom Ljubljana d.d. oziroma ponudniki elektronsko komunikacijskih storitev in investitorjem načrtovane prostorske ureditve.

### **3.4 ETAPNOST IZVAJANJA**

Skladno z določili OPPN je gradnjo načrtovanih stavb na parceli P1 treba izvesti v eni etapi.

Do začetka uporabe stavb je treba izvesti rekonstrukcijo Šišenske ceste na odseku od Vodnikove ceste do Celovške ceste. Gradnja načrtovane komunalne opreme bo predvidoma izvedena v eni etapi.

Gradnja druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN, bo izvedena v eni etapi, pred ali sočasno z gradnjo stavb.

## 4 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

Skladno z določili zakonskih predpisov o vsebini elaborata ekonomike se za področje družbene infrastrukture ugotavlja vpliv načrtovanih ureditev na naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole...),
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja...) in
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti...).

V elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.).

Območje OPPN spada v območje Četrtna skupnosti Šiška, ki je ožja enota MOL.

Območje OPPN spada pod šolski okoliš Osnovne šole Riharda Jakopiča, potrebe za predšolsko vzgojo pa pokriva vrtec Hans Christian Andersen, oziroma drugi vrtci v Ljubljani. Osnovna šola je imela v šolskem letu 2020/21 vpisanih 716 učencev in oblikovanih 30 oddelkov (povprečno 23,87 učenca/oddelek). Po podatkih MOL Oddelka za predšolsko vzgojo in izobraževanje je bila osnovna šola leta 2021 prenovljena. S prenovno in reorganizacijo je bila kapaciteta šole povečana za 36 osnovnošolcev oziroma 1,28 novega oddelka šole.

Vzhodno od območja OPPN se nahaja Zdravstveni dom Šiška in Bolnišnica dr. Petra Držaja.

Četrtna skupnost Šiška zajema krajinski park Tivoli, Rožnik in Šišenski hrib, kjer so na voljo rekreacijske točke: Mostec, Skakalni center, rekreacijske površine s trim stezo, Pot spominov in tovarštva, Koseški bajer s fitnes napravami na prostem ter Park Gustava Tonnieasa. V športnem parku Tivoli se nahajajo kopališče Tivoli, Hala Tivoli, kotalkališče in teniška igrišča ter Muzej novejšje zgodovine Slovenije in Cekinov grad.

V bližini so tudi večja športna površina, športni park Ilirija ter objekta namenjena kulturnim dogodkom, Center urbane kulture Kino Šiška in Vodnikova domačija.

Z novo prostorsko ureditvijo se bo število prebivalcev na obravnavanem območju povečalo. Z OPPN je načrtovanih 115 novih stanovanjskih enot, kar pomeni, da se bo število prebivalcev povečalo za približno 400 oseb.

Glede na veljavna normativa v OPN MOL ID za izračun zmogljivosti objektov predšolske vzgoje in osnovnih šol bo načrtovana prostorska ureditev generirala 21 predšolskih otrok in 28 osnovnošolskih otrok.

Izračun števila predšolskih otrok:

$115 \text{ stanovanj} \times 3 \text{ osebe} = 345 \text{ stanovalcev} \times 6\% = 21 \text{ predšolskih otrok oz. 1 oddelek vrtca.}$

Izračun števila osnovnošolskih otrok:

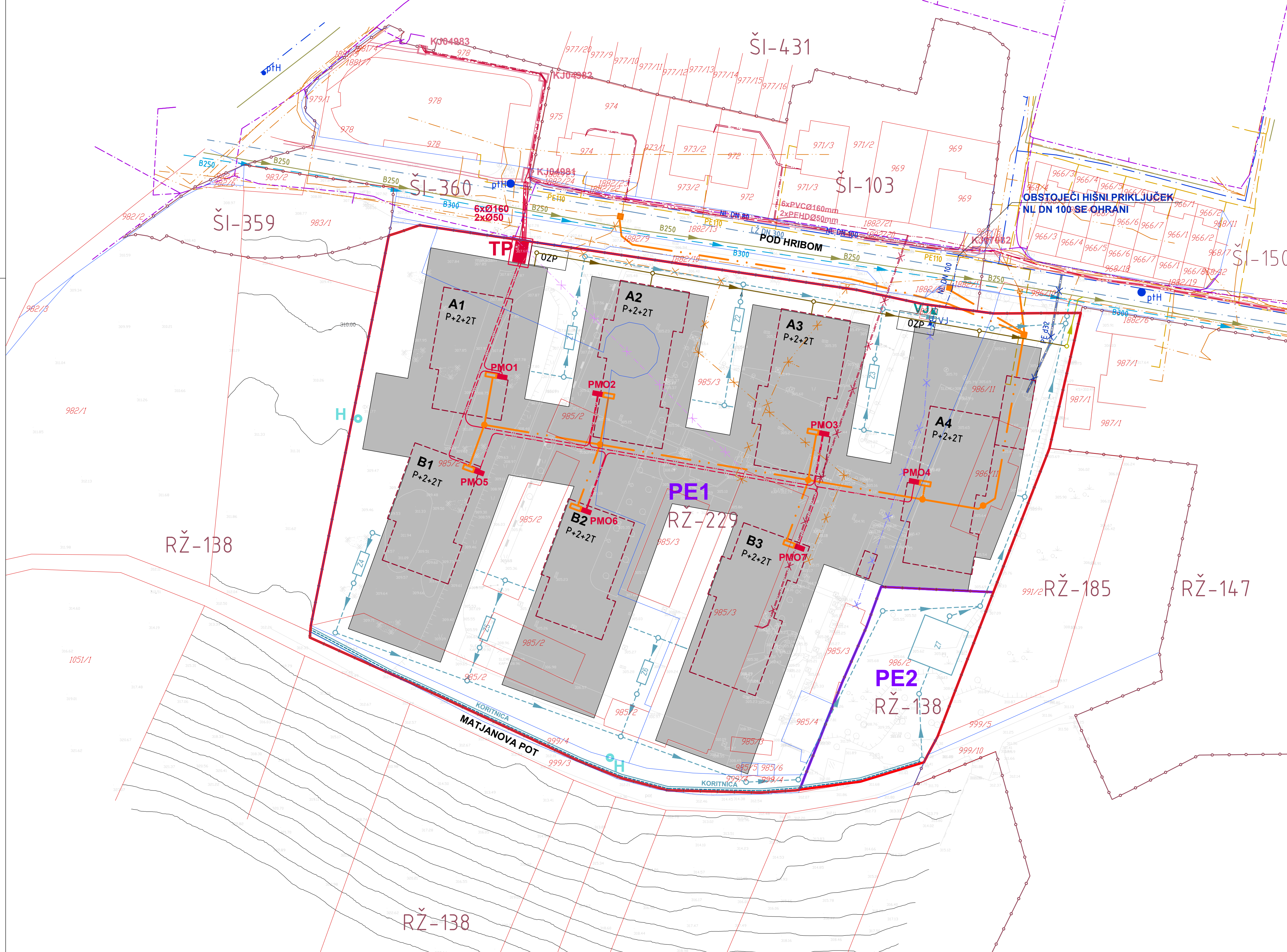
$115 \text{ stanovanj} \times 3 \text{ osebe} = 345 \text{ stanovalcev} \times 8\% = 28 \text{ osnovnošolskih otrok oz. 1 oddelek šole.}$

Skladno z mnenjem MOL, Oddelek za predšolsko vzgojo in izobraževanje, št. 3505-30/2018-74 z dne 1. 3. 2022 bodo za nove učence zagotovili ustrezne kapacitete v okviru obstoječe Osnovne šole Riharda Jakopiča.

Ožje in širše vplivno območje načrtovanih prostorskih ureditev sta dobro opremljena z družbeno infrastrukturo, ocenjujemo, da načrtovana prostorska ureditev ne bo vplivala na potrebe po povečanju obstoječe družbene infrastrukture v MOL.

## 5 GRAFIČNI PRIKAZ

Številka karte	Ime karte	Merilo
1	Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura	1:500



	OBSTOJEČI VODI	NAČRTOVANI VODI	NAČRTOVANI PRIKLJ.
KANALIZACIJA	javna komunalna odpadna voda		
	javna padavinska odpadna voda		
	interna komunalna odpadna voda		
	interna padavinska odpadna voda		
VODOVOD	javni primarni		
	javni sekundarni		
	interni vodovod		
PLINOVOD			
ELEKTRO. KOMUNIKACIJE			
ELEKTRIKA	javna razsvetljava		
	nizka napetost		
	srednja napetost		
EKK			

- OBSTOJEČI VODOVODNI HIŠNI PRIKLJUČEK - UKINITEV
- OBSTOJEČI INTERNI VODOVOD - UKINITEV
- OBSTOJEČE ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKO OMREŽJE - UKINITEV
- OBSTOJEČ NIZKONAPETOSTNI KABEL - UKINITEV
- OBSTOJEČA INTERNA ZUNANJA RAZSVETLJAVA - UKINITEV

### ELABORAT EKONOMIKE ZA OPPN 214 ROŽNIK - POD HRIBOM

- LEGENDA:**
- MEJA OBMOČJA OPPN
  - MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - UREJENA MEJA
  - MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - KATASTRSKA MEJA
  - PARCELNA ŠTEVILKA
  - MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
  - OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
  - MEJA PROSTORSKE ENOTE
  - OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
  - KLETNA ETAŽA
  - LINIJA STAVBE NAD NIVOJEM TERENA
  - OBSTOJEČI VODOMERNI JAŠEK
  - PRESTAVLJENI VODOMERNI JAŠEK
  - OZNAKA OBSTOJEČEGA ELEKTRO KABELSKEGA JAŠKA
  - OBSTOJEČI PODTALNI HIDRANT
  - NAČRTOVANI INTERNI HIDRANT
  - ZBIRNO IN PREVZEMNO MESTO ZA KOMUNALNE ODPADKE

- NAČRTOVANA DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA**
- ELEKTROKABELSKA KANALIZACIJA
  - NAČRTOVANA TRANSFORMATORSKA POSTAJA
  - ELEKTRIČNA PRIKLJUČNO MERILNA OMARICA
  - ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

**ŠABEC KALAN ŠABEC** arhitekti  
 mojca kalan šabec, s.p.  
 hacquetova ulica 16, ljubljana

Številka elaborata ekonomike:	EE-19-005
Izdelovalec elaborata ekonomike:	ŠABEC KALAN ŠABEC - ARHITEKTI, Mojca Kalan Šabec, s.p. Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana
Prilavilec elaborata ekonomike:	MESTNA OBČINA LJUBLJANA Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
Vsebina risbe:	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA
Merilo:	1:500
Številka risbe:	1