

## Prostorski akti za območje Mestne občine Ljubljana

---

**OPOMBA: z dnem uveljavitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Tobačne tovarne (Uradni list RS, št. 97/09-4268) so prenehala veljati tista določila Odloka o sprejemu zazidalnega načrta za zazidalni otok VS-5 Rožna dolina in del VS-6 - Vič (Uradni list SRS, št. 32/84), ki so se nanašala na območje navedenega OPPN.**

Odlok o sprejemu zazidalnega načrta za zazidalni otok VS-5 Rožna dolina in del VS-6 - Vič (Uradni list SRS, št. 32/84)

Uradni list SRS, št.32/84-1555

Na podlagi 13. člena zakona o urbanističnem planiranju (Uradni list SRS, št. 16/67, 27/72 in 8/78) ter 174. člena statuta občine Ljubljana Vič-Rudnik (Uradni list SRS, št. 2/78 in 85/81) je Skupščina občine Ljubljana Vič-Rudnik na seji družbenopolitičnega zbora, zbora krajevnih skupnosti in zbora združenega dela dne 26. septembra 1984 sprejela

### ODLOK

#### **o sprejemu zazidalnega načrta za zazidalni otok VS-5 Rožna dolina in del VS-6 - Vič**

##### 1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt VS-5 - Rožna dolina in del VS-6 - Vič, ki ga je izdelal ZIL - TOZD Urbanizem, Ljubljana, Kardeljeva ploščad 23, pod št. 2866 v septembru 1983.

##### 2. člen

Zazidalni načrt obsega programski in tehnični del po določilih drugega odstavka 8. člena zakona o urbanističnem planiranju.

##### 3. člen

Za graditev objektov in naprav v območju zazidalnega načrta je investitor dolžan pridobiti lokacijsko dovoljenje.

#### 4. člen

Manjše odmike od sprejetega zazidalnega načrta VS-5 - Rožna dolina in del VS-6 - Vič, dovoljuje Izvršni svet Skupščine občine Ljubljana Vič-Rudnik.

#### 5. člen

Zazidalni načrt je na vpogled občanom in organizacijam združenega dela in skupnostim pri upravnih organih Skupščine mesta Ljubljane, Skupščine občine Ljubljana Vič-Rudnik, pristojnih za urbanizem, Geodetski upravi Skupščine mesta Ljubljane, Zavodu za izgradnjo Ljubljane - TOZD Urbanizem in krajevni skupnosti Vič in Rožna dolina.

#### 6. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja urbanistična inšpekcija pri upravi za inšpekcijske službe Skupščine mesta Ljubljane.

#### 7. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu SRS.

Št. 350-15/83

Ljubljana, dne 26. septembra 1984.

Predsednik

Skupščine občine

Ljubljana Vič-Rudnik

Maks Klanšek l. r.

---

# ROŽNA DOLINA

## PRAVILNIK

### SPLOŠNA DOLOČILA

#### 1. člen

Pravilnik za izvajanje je sestavni del zazidalnega načrta in velja za zazidalni otok VS 5, Rožna dolina in za obravnavani del zazidalnega otoka VS 6.

#### 2. člen

Zazidalni načrt je izdelan na osnovi veljavne urbanistične dokumentacije:

##### 2.1.

GUP iz leta 1966 opredeljuje območje Rožne doline kot zazidljivo površino za stanovanja in spremljajoče objekte – Glasnik št. 6/1966.

##### 2.2.

Spremembe generalnega plana urbanističnega razvoja mesta Ljubljane za območje Podrožnik:

- Glasnik št. 20/1967, št. odloka 41,
- Glasnik št. 25/68, odlok št. 97,
- Uradni list št. 7/1980, odlok št. 488.

#### 3. člen

Zazidalni načrt sestavljajo:

#### I. TEKSTUALNI DEL

- Morfološka analiza in urbanistično-arhitektonske smernice
- Poročilo k arhitektonskemu delu elaborata
- Poročilo h geodetsko-komunalnemu in prometnemu delu elaborata
- Pravilnik
- Soglasja pristojnih inšpekcijskih služb

## II. GRAFIČNI DEL

- Kopija katastrskega načrta, M 1 : 1000
- Geodetski načrt, M 1 : 1000
- Parcelacijski načrt za območja novih ureditev, M 1 : 1000
- Zakoličbeni načrt za območja novih ureditev, M 1 : 1000
- Načrt obodne parcelacije, M 1 : 1000
- Potrjena urbanistična dokumentacija – Spremembe in dopolnitve GUP za območje Vič-Rudnik, Ur. list 7/1980, odlok št. 488, M 1 : 5000
- Analiza stanja, M 1 : 2000
- Analiza površin, gostota zazidave, poprečne velikosti parcel, M 1 : 2000
- Arhitektonsko-zazidalna situacija, M 1 : 1000
- Zaklanjanje prebivalstva, M 1 : 2000
- Zbirni načrt komunalnih napeljav, M 1 : 1000
- Promet

### 4. člen

Na osnovi potrjenega zazidalnega načrta se lahko izdeluje lokacijska dokumentacija za vse gradbene posege na objektih (novogradnje, dozidave, nadzidave, garaže idr.) za ceste, komunalne naprave in zunanje ureditve.

### 5. člen

Spremembe, dopolnjevanje ter nebistveno odstopanje od zazidalnega načrta se predpišejo po strokovni presoji pristojne službe za izdelovanje lokacijske dokumentacije, pod pogoji navedenimi v členu 7.

## 6. člen

Pravilnik je sestavni del zazidalnega načrta in je obvezen za vse načrtovalce nadaljnje urbanistične dokumentacije, za investitorje, izvajalce in družbeno-upravne organe.

## DETAJLNA DOLOČILA

### URBANISTIČNI POGOJI ZA UREJANJE IN PRENOVO OBSTOJEČE ZAZIDAVE

## 7. člen

Vsaka stanovanjska in druga gradnja se bo urejala z lokacijsko dokumentacijo, ta se bo naslanjala na izhodišča in urbanistične pogoje, podane v tem zazidalnem načrtu, in sicer:

### 7.1.

Vzhodni del Rožne doline, to je območje med Cesto 27. aprila, Škrabčevo ulico, Cesto I. in Cesto v Rožno dolino ima najboljše izoblikovano fizinomijo takoimenovani "meščanski del naselja", zato je treba na tem območju vsak gradbeni poseg skrbno reševati pod pogoji, ki so navedeni v priporočilih za izvajanje in prenovo obstoječega dela naselja.

Ta del se odlikuje po dokaj homogenem urbanistično-arhitektonskem značaju, zato je treba pri nadaljnjem urejanju upoštevati:

urejenost uličnega prostora na osnovi tradicionalne tridelne delitve: pločnik, ulica, pločnik;

strogost pri urejanju ulične fasade, ki jo obvezno sestavljajo:

- vertne ograje: postavljene so točno ob parcelno mejo in imajo značilen zidan ali kamnit podstavek, sicer pa so transparentne (lesne, železne ali mrežaste) oziroma zazelenjene;

- predvrtovi: hiše so po pravilu odmaknjene od roba cestne ograje najmanj 5 m. Tako se med objektom in ograjo ustvari ozek nepozidan prostor – predvrt, ki je praviloma bogato ozelenjen, največkrat z visokim drevjem, ki delno zakriva fasade stavb;

- stavbe: stavbe, predvsem pa meščanske vile, so oddaljene od obeh stranskih parcel. Fasade vil so bogato členjene, oblikovane v skladu s stilnimi usmeritvami obdobj, v katerih so bile zgrajene. Vogalne stavbe so enako oddaljene od obeh pravokotnih ulic in imajo po dve glavni

fasadi ter često s fasadno členitvijo oziroma okrasjem poudarjen vogal. Strešine so močno razčlenjene in različnih oblik, naklon strešin pa se giblje okrog 30°, kritine so temne. Višina hiš ne presega enega in pol nadstropja, kar znaša pri teh starejših vilah maksimalno 9,5 m do strešnega venca.

Vse naštete značilnosti morajo biti obvezno upoštevane v vseh rekonstrukcijah.

## 7.2.

Preostali del Rožne doline je treba reševati po vzorcu, ki je značilen za meščansko jedro naselja. V tem smislu predpisujemo naslednje:

- Pri novogradnjah je potrebno upoštevati specifičnost vrtno zasnove zazidave v Rožni dolini, pri čemer naj se upošteva minimalna velikost zemljišča 600 m<sup>2</sup>, razen za objekte navedene v členih 7.3., 7.5. in 7.7.;
- postavitev in urejanje ograj; ograje postaviti točno ob parcelno mejo, imeti morajo zidan ali kamnit podstavek, sicer pa so transparentne (lesene, železne, mrežaste) oziroma zazelenjene;
- odmik stavbe od roba parcele min. 4,0 m;
- oblikovanje fasade in obdelava vogalnih stavb po pogojih lokacijske dokumentacije,
- pri eventualni podkletitvi naj kota pritličja ne presega + 0,50 m.

## 7.3.

Dopušča se možnost dotrajane in neustrezne objekte nadomestiti z novimi (v približno enakem horizontalnem gabaritu), upoštevajoč soseščino, tradicijo, sodobne prijeme v arhitekturi in pod pogoji, navedenimi v členu 7.

V primeru, ko gre za nadomestilo stanovanjskega objekta, ni nujno upoštevati minimalno velikost zemljišča 600 m<sup>2</sup>.

## 7.4.

Dozidave so možne le v primeru, kadar v sklopu obstoječega objekta ni možno doseči primernih bivalnih pogojev in v smislu izboljšanja sanitarno-higienskega standarda ter funkcionalnosti po pogojih, ki jih določi lokacijska dokumentacija.

#### 7.5.

Za vse dozidave, nadzidave in vse druge spremembe obstoječih objektov lahko izda lokacijsko dovoljenje pristojni upravni organ v skladu s pravili stroke in po pogojih lokacijske dokumentacije. Pri tem naj max. gabarit ne presega  $P + 1 + M$ , pri eventualni podkletitvi naj kota pritličja ne presega  $+ 0,50$  m.

#### 7.6.

Garažiranje naj se rešuje pri novogradnjah v sklopu stanovanjskega objekta. Pri obstoječih objektih, če ni možno drugače, se gradijo kot prizidek objektu ali samostojno.

Pri upravičenosti gradnje garaž je treba spoštovati normativ 1 garažno mesto na 1 stanovanjsko enoto.

Dopušča se različna konstrukcijska izvedba, razen z valovito pločevino.

Streha ne sme biti pohodna.

#### 7.7.

Do obveznega priključka na plin (11. člen) se dopuščajo začasne lesene drvarnice z rešetkasto steno dim. 3 x 2 m oz. 6 m<sup>2</sup> na gospodinjstvo.

### URBANISTIČNI POGOJI ZA GRADNJO V VAROVALNEM PASU OB ŽELEZNICI

#### 7.8.

Glede na emisijo hrupa, ki jo povzroča železnica, so pogoji v neposredni bližini železniške proge Ljubljana-Postojna neprimerni za bivanje. Zato se v območju 50-metrskega varovalnega pasu ne dovolijo nikakršne gradnje v smislu povečanja stanovanjskega fonda:

- možne so notranje ali zunanje adaptacije v smislu izboljšanja zvočne izolacije (protihrupne pregrade, dodatna zasteklitev oken idr.);
- objekte je možno notranje adaptirati, modernizirati v smislu izboljšanja sanitarno-higienskega standarda ter funkcionalnosti;
- pri najbolj izpostavljenih objektih se z ustreznimi gradbenimi posegi dopušča funkcionalna sprememba stanovanjskih prostorov glede na vir hrupa;

- možne so spremembe namembnosti posameznih stanovanjskih prostorov v pisarne, servise, lahko obrt idr., vendar pod pogojem, da taka sprememba ne presega maksimalne dopustne ravni hrupa v stanovanjskem bivalnem okolju;
- možne so delne dozidave ali nadzidave, kadar v sklopu obstoječega objekta ni možno doseči primernih bivalnih pogojev. Pri tem vertikalni gabarit ne sme presegati dovoljene višine  $P + 1$  do max.  $P + 1 + M$  in po pogojih, ki jih določi lokacijska dokumentacija;
- gradnja garaž naj se dovoli pod istimi pogoji kot v točki 7.6.

#### 7.8.1.

Vse rekonstrukcije na objektih v varovalnem pasu ob železnici se bodo reševale z lokacijsko dokumentacijo v skladu z urbanističnimi pogoji, podanimi v tem poglavju.

#### 8. člen

Zemljišče, predvideno za zaklonišče, je potrebno ohranjati za ta osnovni namen. Eventualna kombinacija tega prostora z drugimi dejavnostmi, kot so športna, otroška igrišča, rekreacijske površine, parkovna ureditev idr., mora biti načrtovana in izvedena tako, da osnovna funkcija zaklanjanja ni prizadeta.

#### 9. člen

Rezervate, predvidene za otroška igrišča, ni možno pozidati, možno pa jih je kombinirati z drugimi dejavnostmi, kot so: parkovna ureditev, rekreacijske površine, zaklonišča.

#### 10. člen

Vsako, iz tehničnih ali drugih, sedaj nepredvidljivih vzrokov, spremembo zazidalnega načrta, sme sporazumno z naročnikom načrta in po njegovem pismenem naročilu pripraviti le ustrezna strokovna organizacija.

Vzporedno s spremembo urbanistično-arhitektonske dokumentacije je potrebno vnesti odgovarjajoče spremembe tudi v geodetsko-komunalno in prometno-tehnično dokumentacijo.

#### 11. člen



Nove objekte je obvezno priključiti na kanalizacijo, vodovod, električno in telefonsko omrežje. Po izgradnji plinovoda je uporaba plina predvidena za kompletno oskrbo, tj. za ogrevanje, kuho in pripravo sanitarne tople vode.

## 12. člen

Pravilnik postane veljaven, ko ga z eventualnimi spremembami sprejme Skupščina občine Ljubljana-Vič-Rudnik, s tem pa prenehajo veljati naslednja določila:

- določila, ki so bila podana v "ZAZIDALNI PREDLOG ROŽNE DOLINE – SOSESKA S 5", ki ga je pod št. projekta 390/64 izdelal takratni Zavod za urbanizem v Ljubljani;
- določila, ki so bila podana v "DOPOLNILNI ZAZIDALNI NAČRT ZA ROŽNO DOLINO" (predel Večna pot – cesta na Rožnik), ki ga je izdelalo projektivno podjetje "Emona projekt" in se vodi pod št. projekta 16-67/943;
- določila podana v "DOPOLNITEV ZAZIDALNEGA NAČRTA ZA OBMOČJE MED CESTO XVII, GLINŠČICO IN CESTO VI", ki ga je leta 1968 izdelal takratni Ljubljanski urbanistični zavod.