



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: 3505-30/2018-120

Datum: 31. 1. 2023

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

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

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

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

**POROČEVALCA: mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh., vodja Oddelka za urejanje  
prostora  
mag. Katarina Konda, univ. dipl. inž. arh., vodja Odseka za prostorske  
izvedbene akte in prenovo**

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

**PREDLOG SKLEPA:  
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem  
prostorskem načrtu 214 Rožnik – Pod hribom.**

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
*Zoran Janković*

Priloga:

- dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo
- elaborat ekonomike

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) 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.

**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 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 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. 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 na odseku med Vodnikovo cesto in Celovško cesto je 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 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, 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 razsvetljava in semaforizacijo;
    - za distribucijo električne energije napetostnega nivoja do vključno 20 kV;
    - za zagotavljanje elektronskih komunikacij;
    - zbiralnice ločenih frakcij odpadkov;
    - objekti, vodi in naprave okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture;
  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.

## 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 10° v smeri urinega kazalca.
- (2) Višinska umestitev sledi naklonu obstoječega terena. Višinske kote pritličij stavb se dvigajo od zahoda 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. in 12. 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 Mestne uprave MOL, pristojne 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. klančino nad uvozom v klet in izvozom iz kleti je dopustno nadkriti;
9. 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. 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. pri zasnovi stavb je treba upoštevati pričakovane podnebne spremembe in v zvezi s tem predvideti ustrezne rešitve, npr. senčenje, zelene fasade.

(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 njenega venca;
- na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, so najmanj enaki ali večji od višine višjega dela stavbe, merjene do njenega venca.

### **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 5000 m<sup>2</sup> odprtih bivalnih površin, od tega najmanj 2500 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;
  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 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;
  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;
- pritlični 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 pritlični 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 je zagotovljen raščen teren.

(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«.

#### **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: 13858 m<sup>2</sup> ;
- BTP nad nivojem terena: 13500 m<sup>2</sup> ;
- BTP pod terenom: 8500 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.

### **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 odprtih 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: zidnica, 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:

- 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>;
- 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:

- 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 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 dopustno izvajati v 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.
- (4) 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.
- (5) Do začetka uporabe 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 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, 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 oljatesno 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 postavitev 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 odtekanje 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.

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

(9) 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 nevitavno, 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 stavb od gozdnega roba 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.

### **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) 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 prevzemni 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) 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) Pri načrtovanju požarne varnosti stavb je treba upoštevati ocenjeni dostopni čas javne gasilske službe Mestne občine Ljubljana, ki je 15 min.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) 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.
- (7) 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.
- (8) 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

obstojećih 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<br><br>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 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 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 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) 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. 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 iz drugega odstavka tega člena, je treba zagotoviti dodatnih 5 % parkirnih mest za druga enosledna vozila.

(9) Parkirna mesta za motorni promet, 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 navezано na Matjanovo pot.

(2) Širina pešpota, 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 elektronsko komunikacijskega voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje OPPN;

7. obstoječo okoljsko, energetska 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 vodomerna 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 odtokne (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:
- Sistemski 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 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 izvodom 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 izvodom K07\_KB Plinarna Podutik in K41\_KB Martinčeva se prestavi iz TP 0680 Kamngoriška 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 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 energetske 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 dimenzije 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;
- c) 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;
- 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;
- d) odstopanja od tlorisnih gabaritov pod a), b) in c) iz te točke so dopustna, če so zagotovljene odprte bivalne površine 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 odmiki med fasadami stavb in delov stavb:
    - 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 vhodih 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 raščinem terenu,
  - število stanovanj lahko odstopa. Odstopanje navzgor je dopustno, če so na gradbeni parceli P1 zagotovljene odprte bivalne površine, namenjene za otroško igrišče v skladu s 13. členom tega odloka in parkirna mesta za vse programe v stavbah v skladu 37. členom tega odloka. Število stanovanj lahko odstopa navzdol;
- 6. 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;
- 7. lega stavbe:
  - lega stavb lahko odstopa znotraj GM in GMz;
- 8. 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 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 nevitarno 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

### dopoljenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 214 Rožnik – Pod hribom

#### 1. Pravni temelj za sprejem akta

Pravni temelji za sprejem dopoljenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 214 Rožnik – Pod hribom so:

- tretji odstavek 298. člena in tretji odstavek 338. člena Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljnjem besedilu ZUreP-3), ki določata, da se postopki priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta, začeti na podlagi ZUreP-2, končajo po dosedanjih predpisih;
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US), ki v 119. členu določa, da se za postopek priprave in sprejetja občinskega podrobnega prostorskega načrta smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja občinskega prostorskega načrta; v 115. členu med drugim določa, da občina po potrditvi predloga občinski prostorski načrt sprejme z odlokom, in v drugi alineji četrtega odstavka 289. člena določa, da do začetka uporabe storitev za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja, občina, ne glede na določbe potrditve predloga in sprejema občinskega prostorskega načrta, sprejme občinski podrobni prostorski načrt po tem, ko pridobi pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in ko ministrstvo ugotovi, da so vplivi izvedbe predloga občinskega podrobnega prostorskega načrta na okolje sprejemljivi, ter
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki v 27. členu določa, da prostorske izvedbene akte sprejema mestni svet po dvostopenjskem postopku.

Poleg v prejšnjem odstavku navedenih pravnih podlag so bili pri pripravi dopoljenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 214 Rožnik – Pod hribom kot temeljni upoštevani tudi:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – 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),
- Sklep o začetku postopka priprave Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 214 Rožnik – Pod hribom, ki je bil 7. 9. 2020 objavljen na spletnih straneh MOL (<https://www.ljubljana.si/sl/moja-ljubljana/urbanizem/prostorski-izvedbeni-akti-v-pripravi/pia/> in [Sklepi o začetku priprave občinskih prostorskih aktov » Mestna občina Ljubljana](#)), s katerim se je priprava OPPN začela.

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

Obravnavano območje se nahaja v Mestni občini Ljubljana, v Četrtni skupnosti Šiška. Na severni strani območja poteka cesta Pod hribom. Območje leži na severnem pobočju Šišenskega hriba, na južni strani meji na zelene površine Mosteca, delno tudi na zahodni strani, kjer zelene površine preko Večne poti prehajajo v novejšo stanovanjsko sosesko Mostec ob Koseškem bajerju. Na severni in vzhodni strani so okoliška zemljišča pozidana s pretežno eno stanovanjskimi stavbami.

Območje je v glavnem pozidano, z izjemo jugovzhodnega dela, ki je porasel z gozdom. Trenutna raba prostora znotraj območja OPPN je razdeljena na osrednji in vzhodni del s poslovnimi ter stanovanjsko-poslovnimi stavbami z večjim parkiriščem na terenu in na dvignjen zahodni del, ki predstavlja degradiran plato, na katerem se skladišči oziroma se je skladiščil gradbeni material (odprto skladišče).

Teren je na osrednjem delu razmeroma raven, za približno en meter nižji od ceste Pod hribom, zahodni plato pa je glede na osrednji del za približno tri metre višji. Na južni strani se teren strmo vzpenja do Matjanove poti, ki območje OPPN omejuje na jugu.

Površina območja OPPN je 14.858 m<sup>2</sup>.

Skladno z OPN MOL ID se del območja, kjer je načrtovana gradnja večstanovanjskih stavb, nahaja v EUP RŽ-229 z namensko rabo SSsv – splošne večstanovanjske površine. Jugovzhodni del, kjer je gozd s predvidenim otroškim igriščem, se nahaja v EUP RŽ-138 z namensko rabo Go – območja gozdov.

Pobudnik izdelave OPPN je K. Tivoli, inženiring, gradnja, d. o. o., ki želi v obravnavanem območju zgraditi sodobno stanovanjsko sosesko s kakovostnimi stanovanji za prodajo na trgu. Pretežni del zemljišč znotraj območja OPPN je v lasti pobudnika/investitorja, z izjemo pasu ob južni meji, ki je v lasti Mestne občine Ljubljana in zemljišča s parcelno številko 985/4 v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška, ki je v lasti fizičnih oseb.

OPPN je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec – Arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., Ljubljana.

### 3. Poglavitne rešitve

#### Zasnove prostorske ureditve

Za območje EUP RŽ-229 so bile v skladu z usmeritvami OPN MOL ID izdelane tri variantne rešitve, ki so jih izdelali Scapelab d. o. o., Trošt Krapež d. o. o. in Šabec Kalan Šabec – Arhitekti. Kot najprimernejša podlaga za nadaljnjo pripravo OPPN je bila izbrana variantna rešitev biroja Scapelab, d. o. o., ki pa je bila na podlagi pripomb investitorja in strokovnih služb MOL dopolnjena ter prilagojena. Podlaga za izdelavo OPPN je sintezna rešitev, ki jo je pripravilo podjetje Šabec Kalan Šabec – arhitekti.

Stavbe so v prostor umeščene 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, po dve stavbi, ena iz prvega in druga iz drugega niza, pa sta v prostor umeščeni zaporedno v vzdolžni smeri. Severni niz je umeščen prečno na cesto Pod hribom, južni niz pa je glede na severni niz zasukan za 10 stopinj v smeri proti jugu. Severni niz sestavljajo ena manjša in tri večje stavbe, južni niz pa sestavljata dve manjši in ena večja stavba. Ob zahodni meji OPPN je 10 m, ob južni meji OPPN pa 25 m širok zeleni pas.

Območje OPPN se prometno navezuje na cesto Pod hribom preko novega cestnega priključka 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 nad uvozom v klet in izvozom iz kleti je dopustno nadkriti. Kletna garaža je direktno povezana s stavbami, z nivojem terena pa preko ločenega vertikalnega jedra.

Od ceste Pod hribom so med stavbami načrtovane tlakovane dostopne poti do vhodov, med nizoma pa je načrtovana tlakovana ploščad. V podaljšku dostopnih poti so pešpoti speljane do južnega dela območja OPPN in Matjanove poti. Višinske razlike so premoščene z blagimi klančinami in ureditvami v naklonu.

#### Zunanje površine, igrišča

V prostorski enoti PE1 so med stavbami ter v zelenem pasu ob zahodni in južni meji območja OPPN odprte bivalne površine za potrebe stanovanj. Odprte bivalne površine so po obodu območja OPPN načrtovane na raščenem terenu, v sredini območja pa na strehi garaže ter na raščenem terenu med stavbami v posameznem nizu. Skupne zelene površine so namenjene rekreaciji in druženju stanovalcev ter za igro otrok. Tik ob stavbah je dopustna ureditev zunanjih zasebnih površin.

V prostorski enoti PE2 se ohrani obstoječe gozdne površine, znotraj katerih se uredi otroško igrišče.



Za priključitev novih stavb na sistem zemeljskega plina je od obstoječega glavnega distribucijskega plinovoda do bodočih stavb načrtovana gradnja priključnega plinovoda.

Za elektroenergetsko oskrbo je treba zgraditi novo transformatorsko postajo in izvesti elektroenergetsko omrežje v skladu z izdelano idejno rešitvijo podjetja Elektro Ljubljana d. o. o.

Znotraj območja OPPN in v cesti Pod hribom potekajo obstoječa elektronsko komunikacijska omrežja treh operaterjev. Omrežja so grajena v kabelski kanalizaciji in omogočajo dograditev za zagotovitev potrebnih kabelskih zmogljivosti za izvedbo priključkov načrtovanih stavb na omrežje.

Ob severnem pločniku ceste Pod hribom poteka omrežje javne razsvetljave. Razsvetljava zunanjih površin ob stavbah je interna in ni povezana s sistemom javne razsvetljave.

### **Javne površine**

Površina, namenjena javnemu dobru, je samo parcela z oznako P2, ki predstavlja javne površine namenjene delu Matjanove poti. Površina, namenjena javnemu dobru, meri 10,00 m<sup>2</sup>.

### **Etapnost**

Odstranitev obstoječih 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, torej so dopustni že pred pričetkom gradnje načrtovanih stavb v območju OPPN.

Gradnja načrtovanih stavb je dopustna v dveh etapah:

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

Površine nad kletjo, kjer z OPPN niso načrtovane stavbe nad terenom, morajo biti dokončno urejene. Na površinah nad kletjo, kjer so v poznejši etapi 2 načrtovane stavbe nad terenom, mora biti do začetka gradnje teh stavb izvedena zunanja ureditev, ki obsega najmanj zatravitev in prehodnost območja.

Do začetka gradnje načrtovanih stavb so na obstoječih stavbah dopustni posegi v skladu z 18. členom odloka, na gradbenih parcelah načrtovanih stavb pa obstoječa raba površin, parkovne ureditve in pešpoti ter okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve za potrebe obstoječih in načrtovanih stavb v območju.

Prometna varnost, dostopnost in pretočnost prometa v širšem območju bodo izboljšani z rekonstrukcijo Šišenske ceste. Odsek Šišenske ceste med Vodnikovo cesto in Celovško cesto (odsek 1) je del komunalnega opremljanja predmetnega OPPN, zato mora biti ta odsek rekonstruiran do začetka uporabe stavb v etapi 1.

### **Varovanje okolja**

Za območje OPPN je Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, 5. 11. 2020 izdalo odločbo, da postopka celovite presoje vplivov na okolje ni treba izvesti.

Območje OPPN se nahaja v vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja. Za pretežni del območje 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.

V skladu z 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. 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.



Zahodni in južni del območja OPPN segata v območje naravne vrednote Rožnik-Šišenski hrib-Koseški boršt z ident. št. 317. Na zahodni strani območje OPPN meji na zavarovano območje Krajinski park Tivoli, Rožnik in Šišenski hrib z ident. št. 1742, na južni strani pa se zavarovano območje nahaja južno od Matjanove poti. Podani so pogoji za posege v pas ob gozdnem robu.

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. Ker predhodna ocena arheološkega potenciala zemljišča še ni bila izdelana, je treba pred pričetkom gradnje načrtovanih stavb izvesti predhodne arheološke raziskave.

#### **Dopustna odstopanja**

Poleg odstopanj v zvezi z ureditvijo prometne komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, intervencije ter manjših odstopanj v višinski regulaciji, je dopustno še odstopanje pozicije in tlorisnega gabarita stavb v okviru predpisanih BTP in največjih dopustnih tlorisnih dimenzij znotraj GM in GMz.

#### **4. Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem odloka**

Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta, je določena v elaboratu: »Elaborat ekonomike za območje OPPN 214 Rožnik – Pod hribom (dopolnjeni osnutek)«, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., EE-19-005, november 2022.

Finančna sredstva za izgradnjo javne komunalne infrastrukture se zagotovi v proračunu Mestne občine Ljubljana.

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.

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:

*Sintija Hafner Petrovski, univ. dipl. inž. arh.*  
višja svetovalka

*mag. Katarina Konda, univ. dipl. inž. arh.*  
vodja Odseka za PIA in prenovo

*mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.*  
vodja Oddelka za urejanje prostora

# OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 214 ROŽNIK – POD HRIBOM

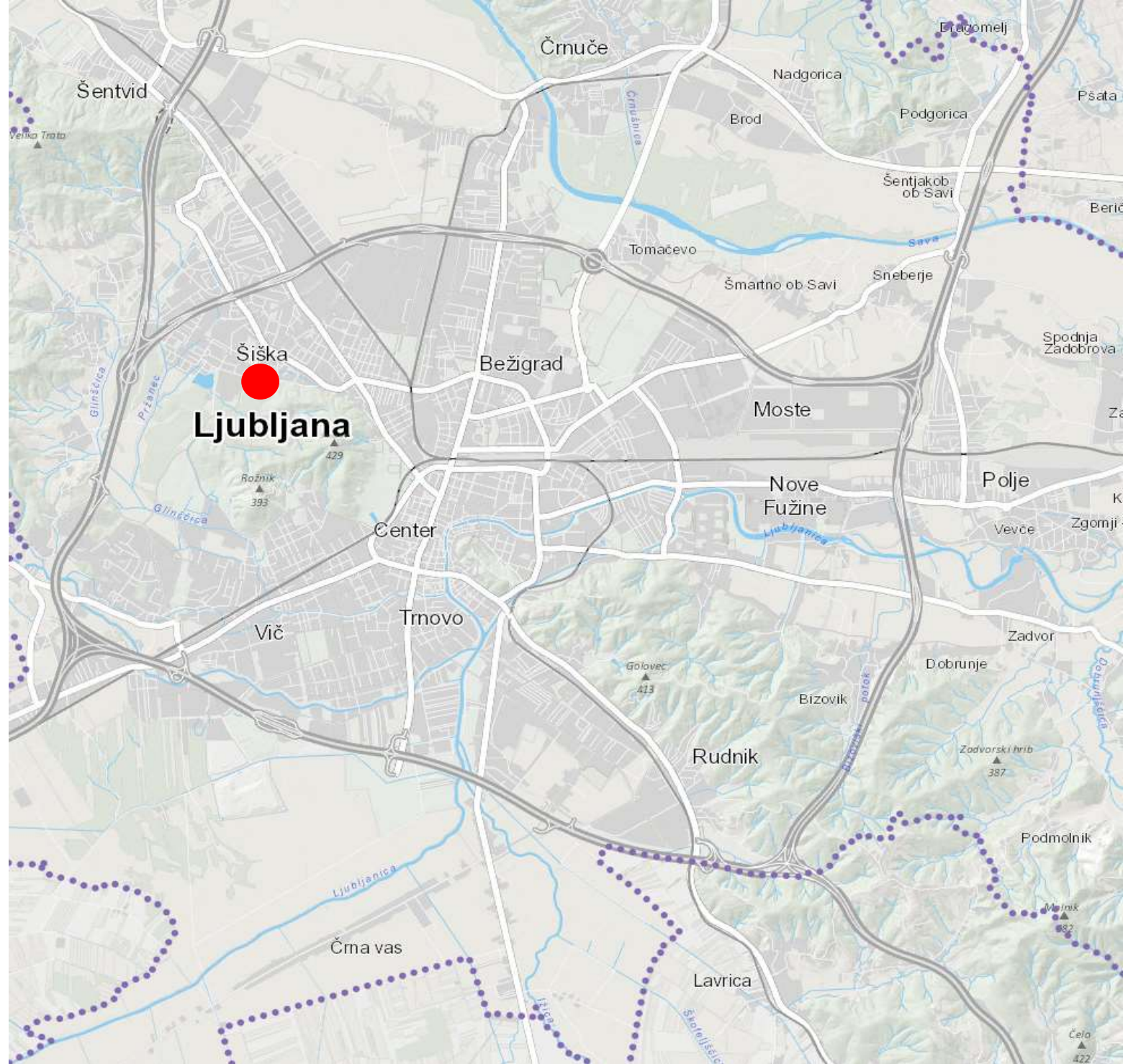


Investitor: K.TIVOLI, inženiring, gradnja, d.o.o., Pod hribom 55, 1000 Ljubljana

Pripravljaec: MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

Izdelaevalec: ŠABEC KALAN ŠABEC – ARHITEKTI, Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI  
NAČRT 214 ROŽNIK – POD HRIBOM  
(dopolnjeni osnutek)**










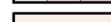
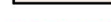






















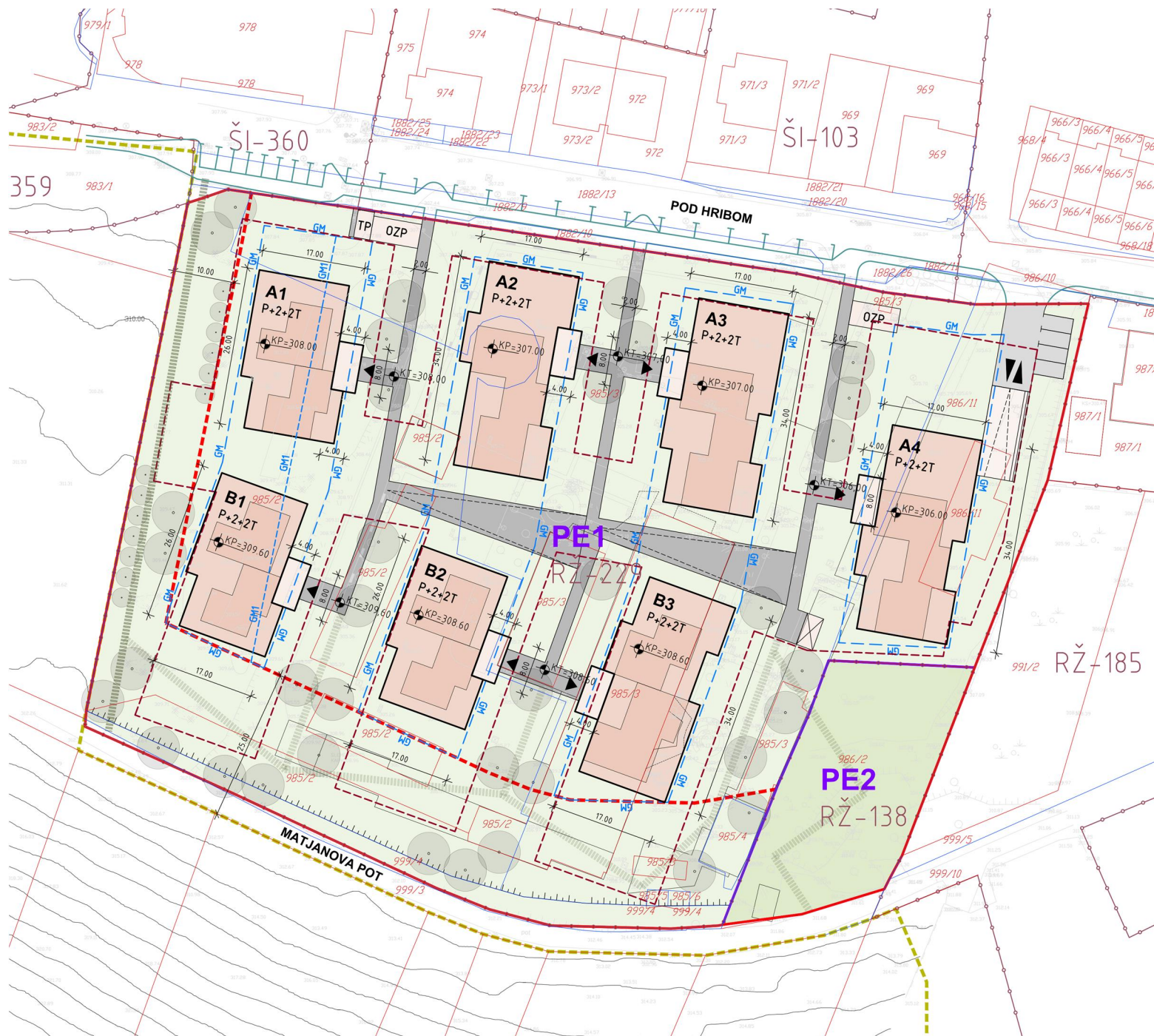
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI  
NAČRT 214 ROŽNIK – POD HRIBOM  
(dopolnjeni osnutek)



# OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 214 ROŽNIK – POD HRIBOM (dopolnjeni osnutek)


















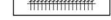
## LEGENDA:

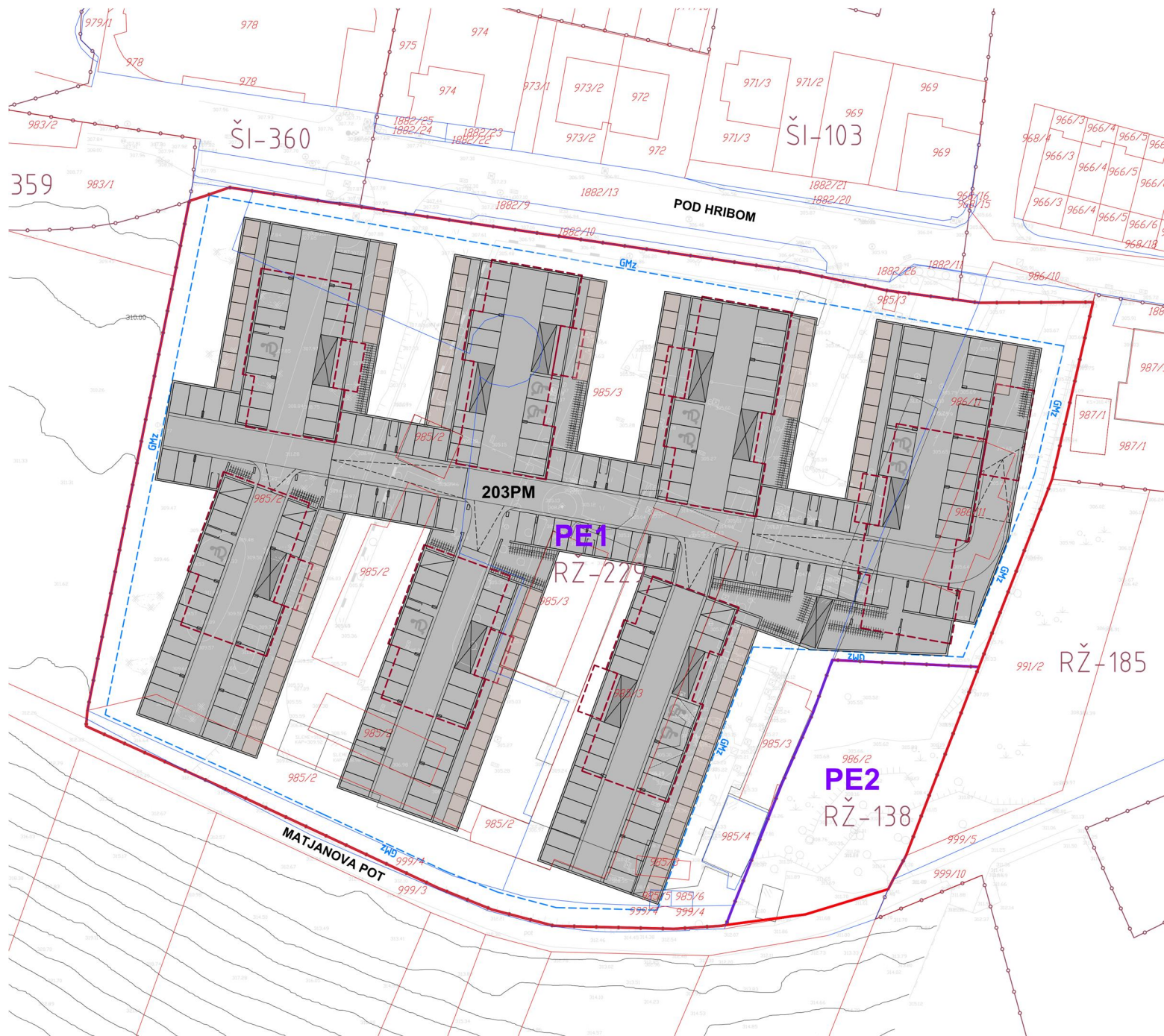
-  MEJA OBMOČJA OPPN
-  MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - UREJENA MEJA
-  MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - KATASTRSKA MEJA
-  PARCELNA ŠTEVILKA
-  MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
-  OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
-  MEJA PROSTORSKE ENOTE
-  OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
-  NAČRTOVANA STAVBA
-  PRITLIČEN VHODNI DEL
-  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
-  25 m ODMIK OD GOZDNEGA ROBA NA ZAHODNI STRANI
-  OBSTOJEČ GOZDNI ROB
-  MEJA ZELENEGA PASU OB GOZDU
-  ZBIRNO IN PREVZEMNO MESTO ZA KOMUNALNE ODPADKE
-  OZP
-  TP
-  NAČRTOVANA TRANSFORMATORSKA POSTAJA
-  PROMETNA UREDITEV IZVEN OBMOČJA OPPN
-  DREVO



# OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 214 ROŽNIK – POD HRIBOM (dopolnjeni osnutek)


## LEGENDA:

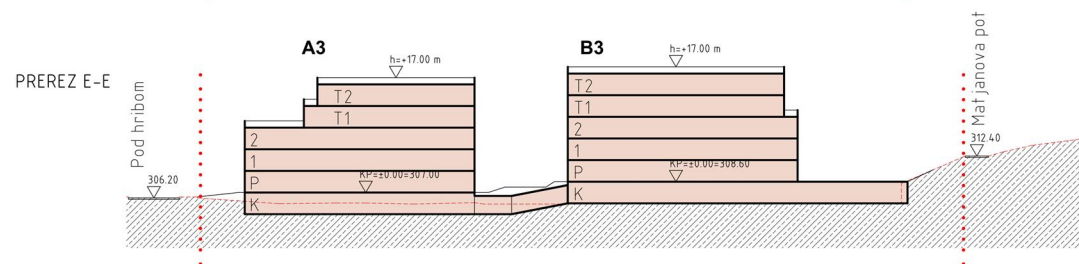
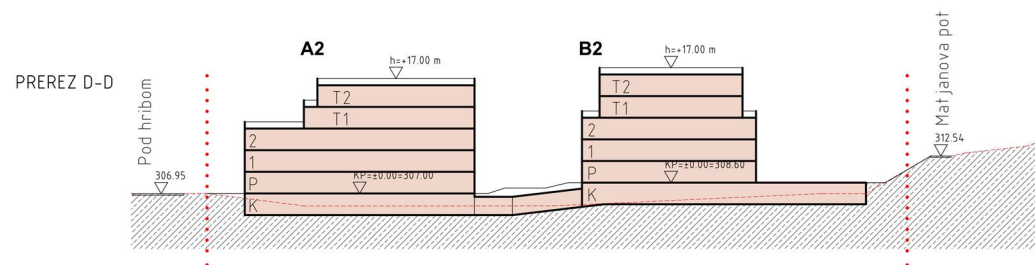
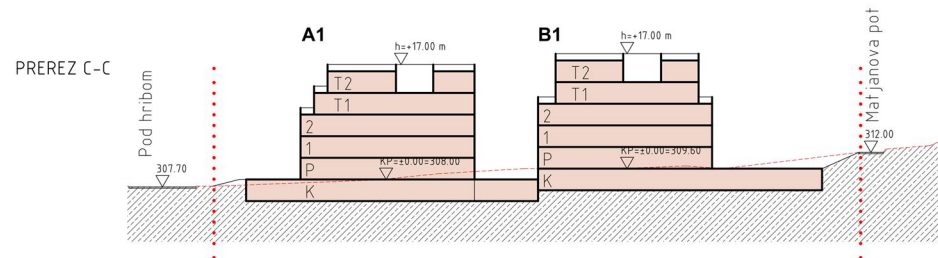
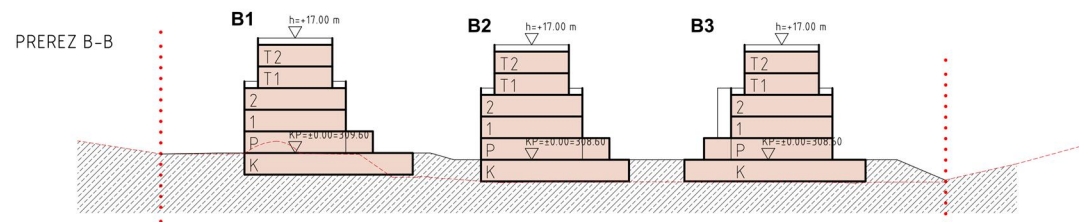
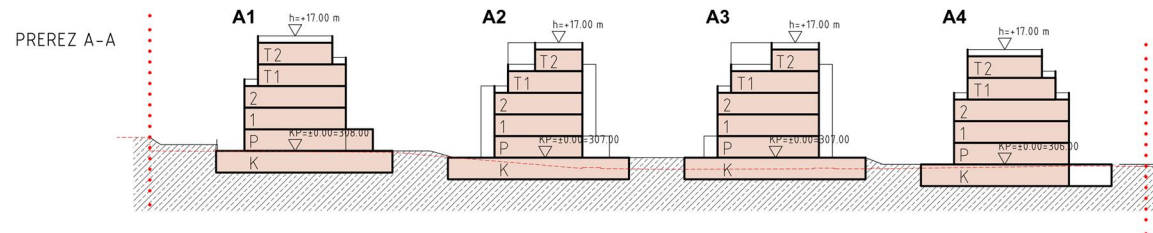
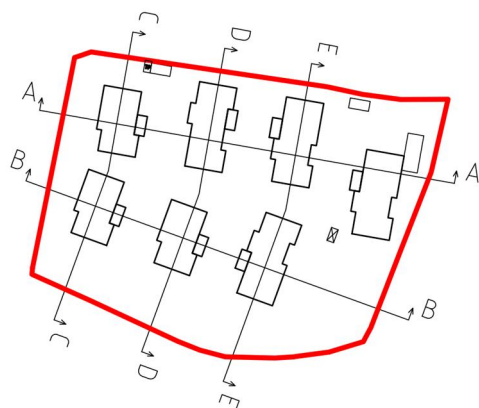
-  MEJA OBMOČJA OPPN
-  MEJA ZEMLJIŠKE PARCELE - KATASTRSKA MEJA
-  MEJA ZEMLJIŠKE PARCELE - UREJENA MEJA
-  PARCELNA ŠTEVILKA
-  MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
-  OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
-  MEJA PROSTORSKE ENOTE
-  OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
-  KLETNA ETAŽA
-  LINIJA VOLUMNOV NAD NIVOJEM TERENA
-  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



# OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 214 ROŽNIK – POD HRIBOM (dopolnjeni osnutek)

## LEGENDA:

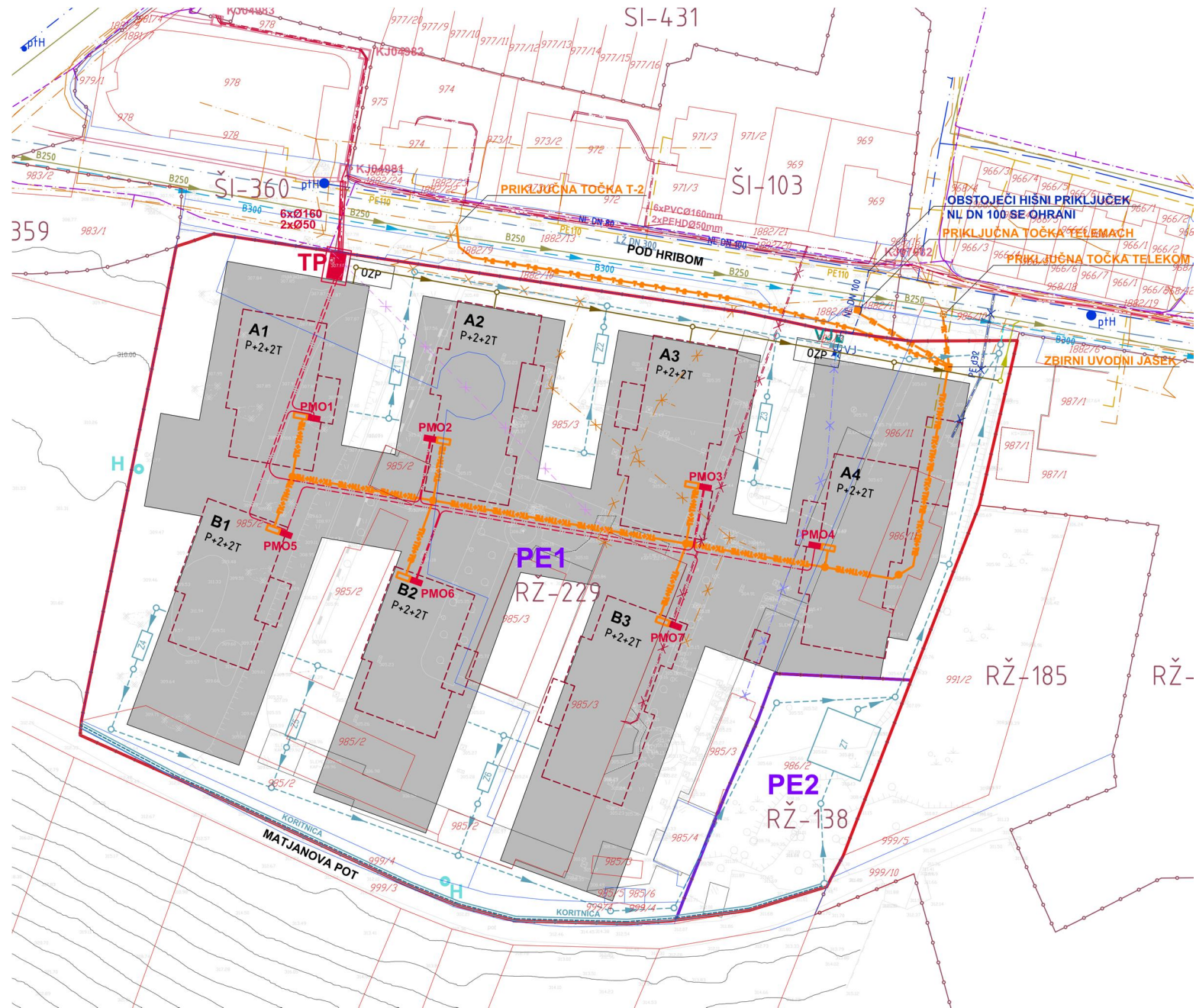
-  MEJA OBMOČJA OPPN
-  GABARIT NAČRTOVANE STAVBA
-  TEREN
-  LINIJA OBSTOJEČEGA TERENA
- A1** OZNAKA STAVBE
- P** OZNAKA ETAŽE STAVBE
- KP=±0.00=308.60 KOTA FINALNEGA TLAKA V PRITLIČJU
- h=+17.00 m VIŠINA STAVBE



# OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 214 ROŽNIK – POD HRIBOM (dopolnjeni osnutek)

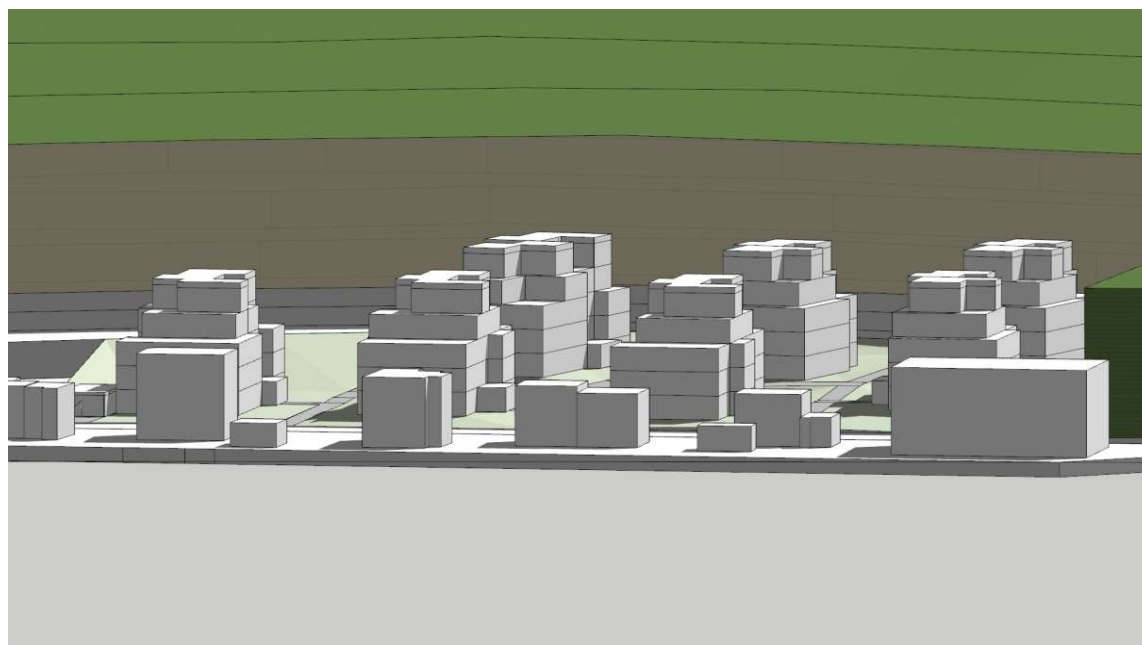
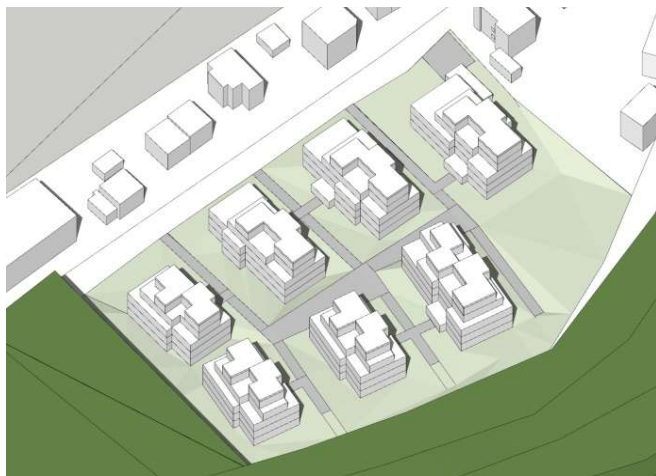
## LEGENDA:

- 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
- PE1 OZNAKA 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  
(dopolnjeni osnutek)



**ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI  
PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 214  
ROŽNIK – POD HRIBOM  
(dopolnjeni osnutek)**

**Naročnik / investitor:**

K. Tivoli, inženiring, gradnja, d.o.o.  
Pod hribom 55,  
1000 Ljubljana

**Pripravljaivec:**

Mestna občina Ljubljana  
Mestni trg 1,  
1000 Ljubljana

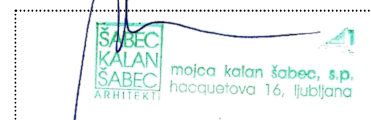
**Izdelovalec:**

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:**

November 2022

## 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<br>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<br>INFRASTRUKTURO IN VIRI FINANCIRANJA ..... | 14 |
| 3.2.1 | OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO .....   | 15 |
| 3.2.2 | POVZETEK OCENE STROŠKOV INVESTICIJ V NOVO KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO<br>JAVNO INFRASTRUKTURO.....         | 15 |
| 3.3   | VIRI FINANČNIH SREDSTEV .....  | 15 |
| 3.4   | ETAPNOST IZVAJANJA .....   | 16 |
| 4     | DRUŽBENA INFRASTRUKTURA .....  | 16 |
| 5     | GRAFIČNI PRIKAZ.....   | 18 |

## 1 UVOD

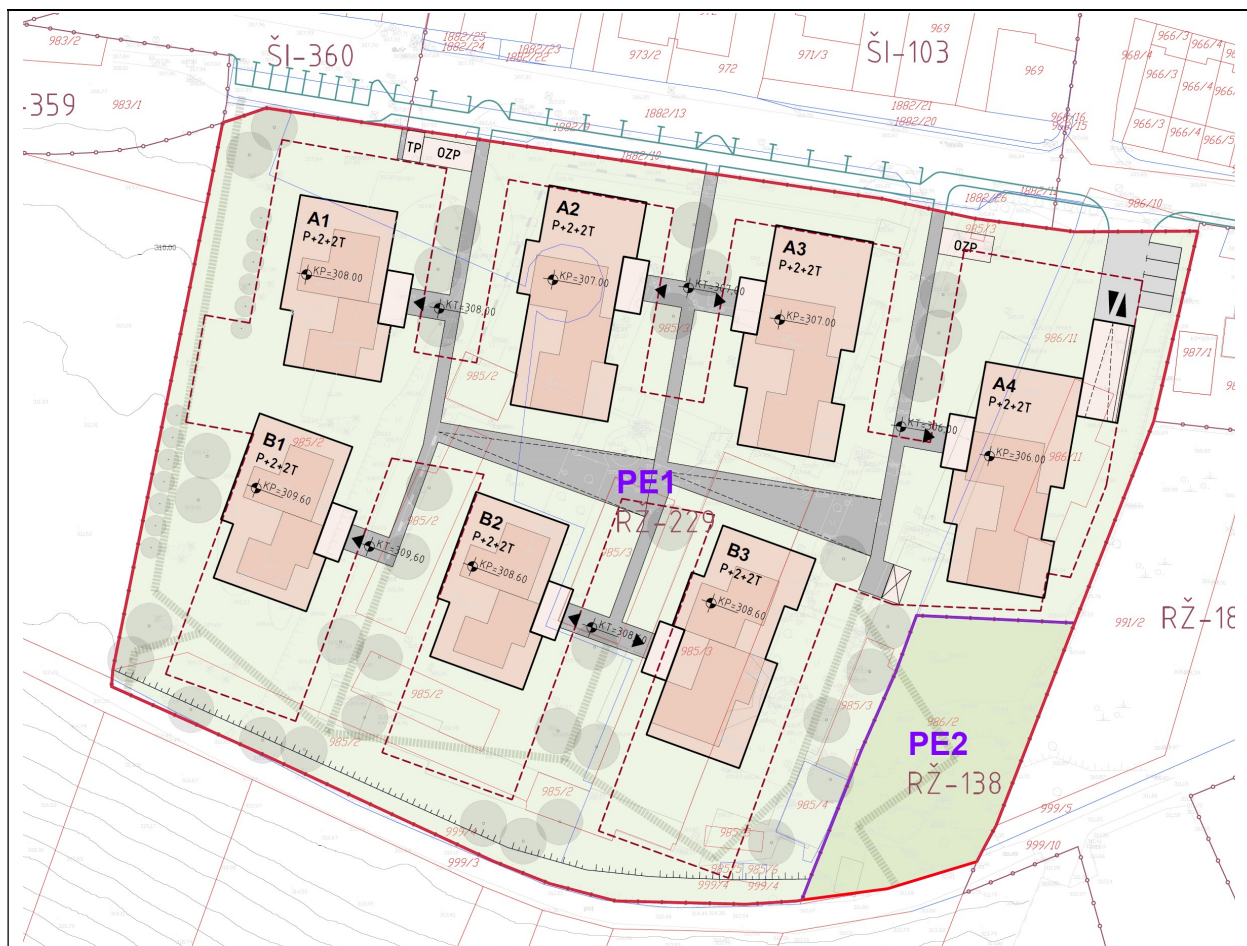
### 1.1 NAMEN NALOGE

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 – dopolnjeni osnutek, november 2022

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 – dopolnjeni osnutek, izdelovalec Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., Ljubljana, št. UP 19-005, november 2022.

### Strokovne podlage OPPN 65 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.

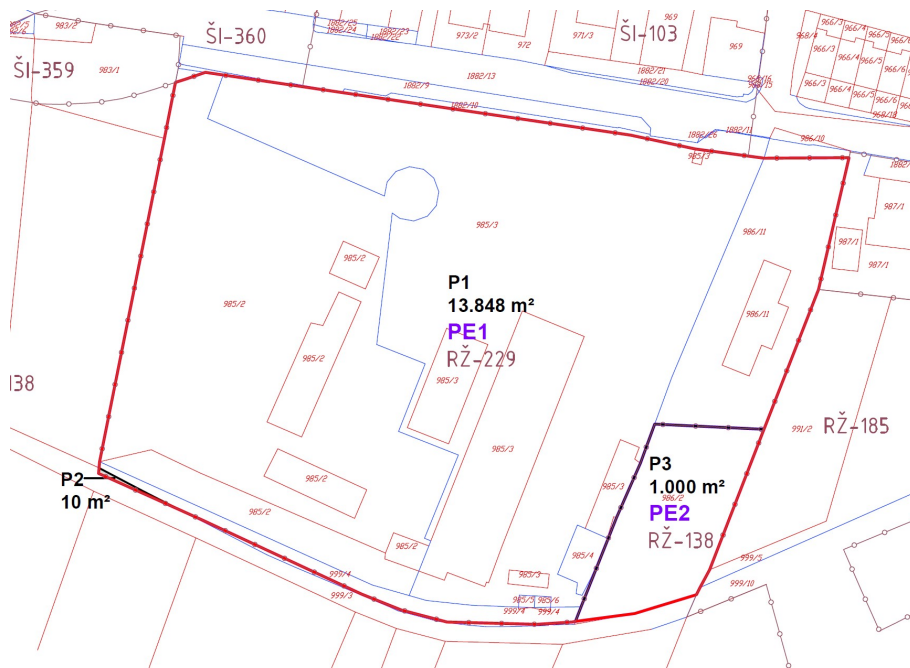
Prometna varnost, dostopnost in pretočnost prometa v širšem območju bodo izboljšani z rekonstrukcijo Šišenske ceste. Predmetni OPPN se obremeni s stroški komunalnega opremljanja za izvedbo rekonstrukcije dela Šišenske ceste na odseku med Vodnikovo cesto in Celovško cesto (odsek 1).

Po podatkih MOL OGDG so stroški rekonstrukcije dela Šišenske ceste (odsek 1) vključno z odvodnjavanjem, rekonstrukcijo cestne razsvetljave, zaščito/rekonstrukcijo kanalizacijskega, vodovodnega in plinovodnega omrežja ter zaščito vročevodnega omrežja ocenjeni na 1.318.500,00 EUR brez DDV (1.817.684,10 EUR z DDV).

Gradnja načrtovane komunalne opreme bo 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: dopoljeni osnutek OPPN, november 2022

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 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<br>(investicija MOL)<br>(EUR z DDV) | Investicije v drugo gospodarsko javno<br>infrastrukturno (drugi investitorji)<br>(EUR z DDV) | Investicije skupaj<br>(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.

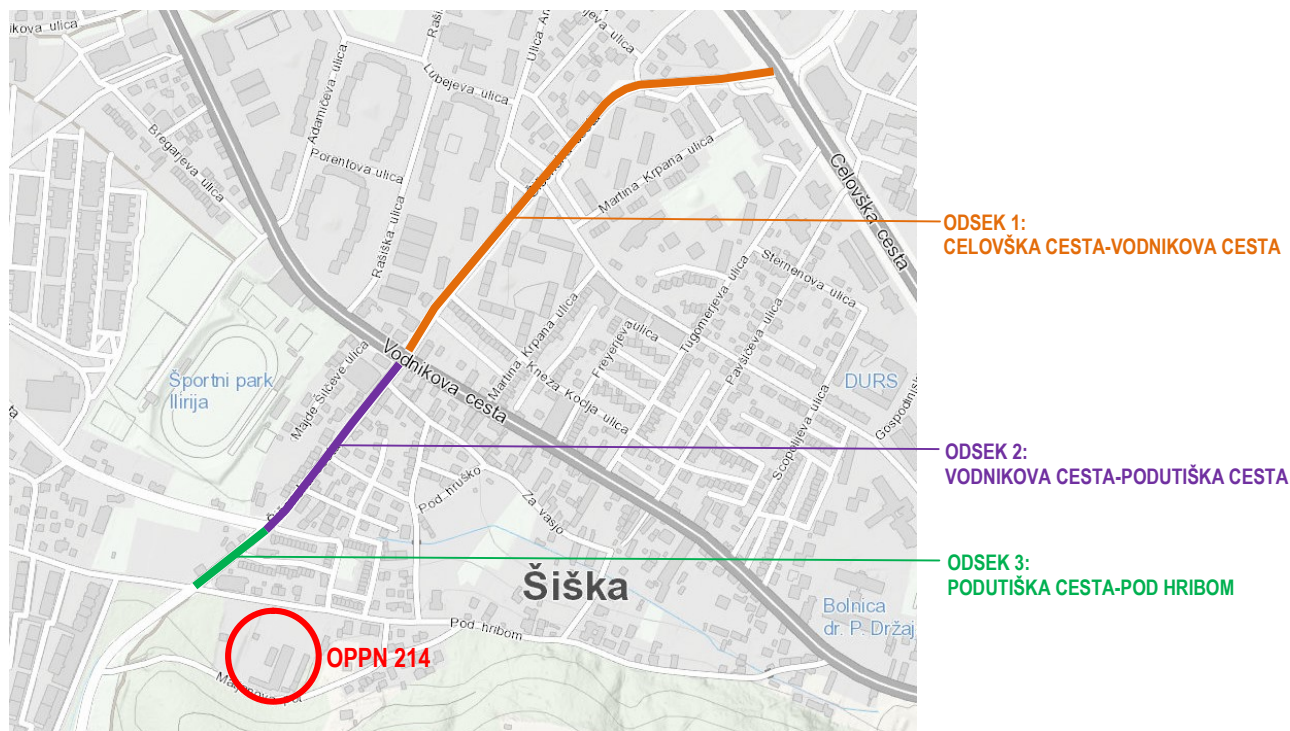
Jugozahodni vogal območja OPPN sega na lokalno cesto, Matjanova pot (javna pot za pešce). Pot se ohranja. V OPPN je delu Matjanove poti, ki sega v območje, določena ločena parcela z oznako P2, v izmeri 10 m<sup>2</sup> (glej sliko št. 2). Parcela z oznako P2 predstavlja javne površine, namenjene Matjanovi 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**

Vozišče Šišenske ceste je v slabem stanju, zato ga je treba rekonstruirati. S tem bo izboljšana prometna varnost, dostopnost območja OPPN in pretočnost prometa v širšem območju.

Rekonstrukcija Šišenske ceste je razdeljena na tri odseke:

- odsek 1: Celovška cesta – Vodnikova cesta,
- odsek 2: Vodnikova cesta – Podutiška cesta,
- odsek 3: Podutiška cesta – Pod hribom.



Slika 3: Prikaz odsekov rekonstrukcije Šišenske ceste

Rekonstrukcija odsekov 2 in 3 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 1 pa je del komunalnega opremljanja predmetnega OPPN.

V sklopu rekonstrukcije Šišenske ceste na odseku 1 so načrtovani naslednji posegi:

- rekonstrukcija vozišča z odvodnjavanjem,
- cestna razsvetljava (rekonstrukcija),
- kanalizacijsko omrežje (zaščita/rekonstrukcija),
- vodovodno omrežje (zaščita/rekonstrukcija),
- plinovodno omrežje (zaščita/rekonstrukcija),
- vročevodno omrežje (zaščita).

## 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 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 – nizkotlačno 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 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.

Znotraj območja OPPN se nahaja obstoječe podzemno in nadzemno 1kV nizkonapetostno omrežje, ki napaja obstoječe stavbe znotraj območja OPPN in je predvideno za ukinitiv.

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 kabelskega jaška KJ04981 preko ceste Pod hribom v smeri TP Pod hribom, načrtovana nova elektrokabelska kanalizacija (v nadaljnjem besedilu: EKK). Med obstoječim kabelskim 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.

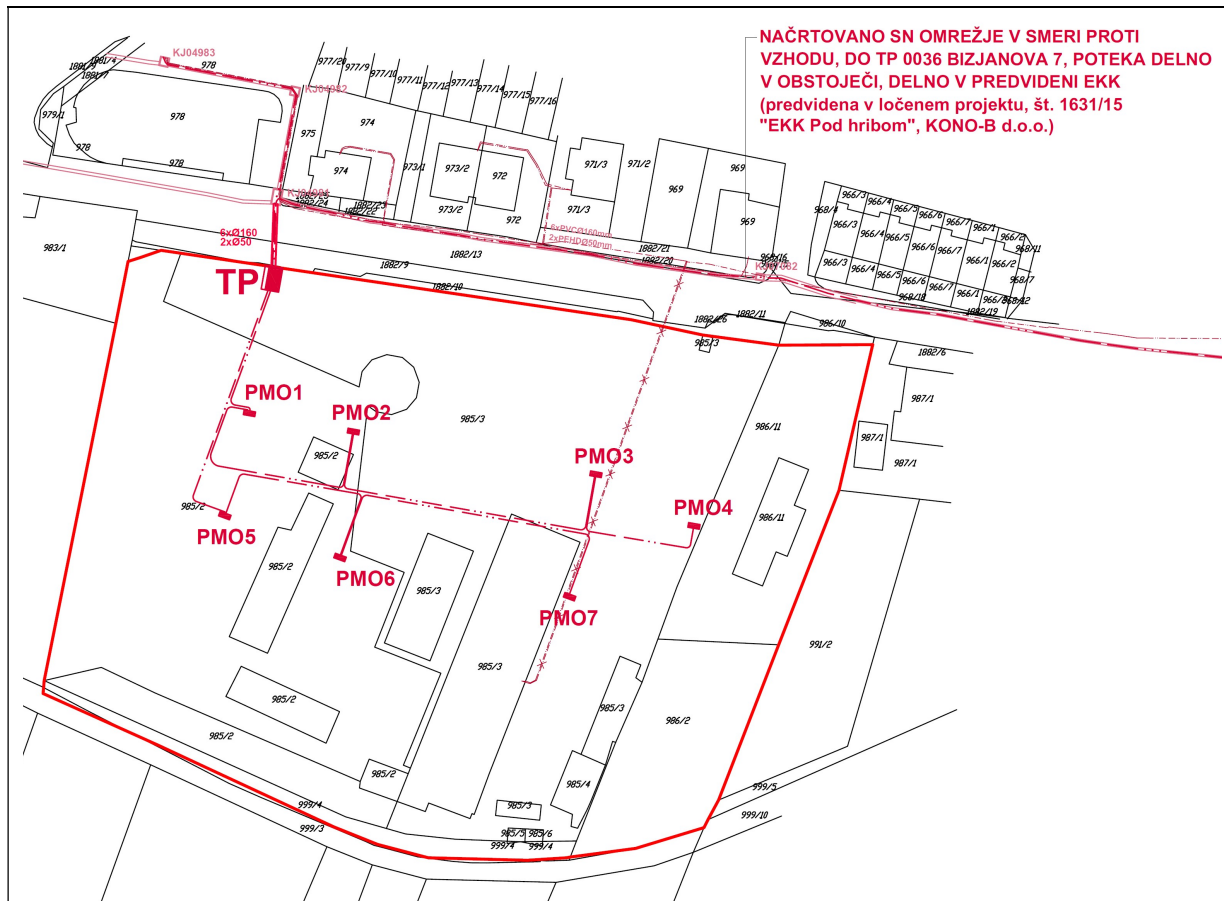
Od obstoječega kabelskega jaška KJ04981 do kabelskega postroja TP Pod hribom se zgradi nova EKK in sicer:

- 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 Brajnjkova.

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



NAČRTOVANO SN OMREŽJE V SMERI PROTI VZHODU, DO TP 0036 BIZJANOVA 7, POTEKA DELNO V OBSTOJEČI, DELNO V PREDVIDENI EKK (predvidena v ločenem projektu, št. 1631/15 "EKK Pod hribom", KONO-B d.o.o.)

- |  |                         |  |   |
|--|-------------------------|--|---|
|  | MEJA OPPN               |  | TRANSFORMATORSKA POSTAJA - NAČRTOVANA   |
|  | EKK - OBSTOJEČE         |  | NN OMREŽJE - UKINITEV                   |
|  | EKK - DOGRADITEV        |  | NN OMREŽJE - NAČRTOVANO                 |
|  | SN OMREŽJE - NAČRTOVANO |  | PRIKLJUČNO MERILNA OMARICA - NAČRTOVANO |

Slika 4: Prikaz načrtovane in obstoječe posamezne vrste druge gospodarske javne infrastrukture – elektrika

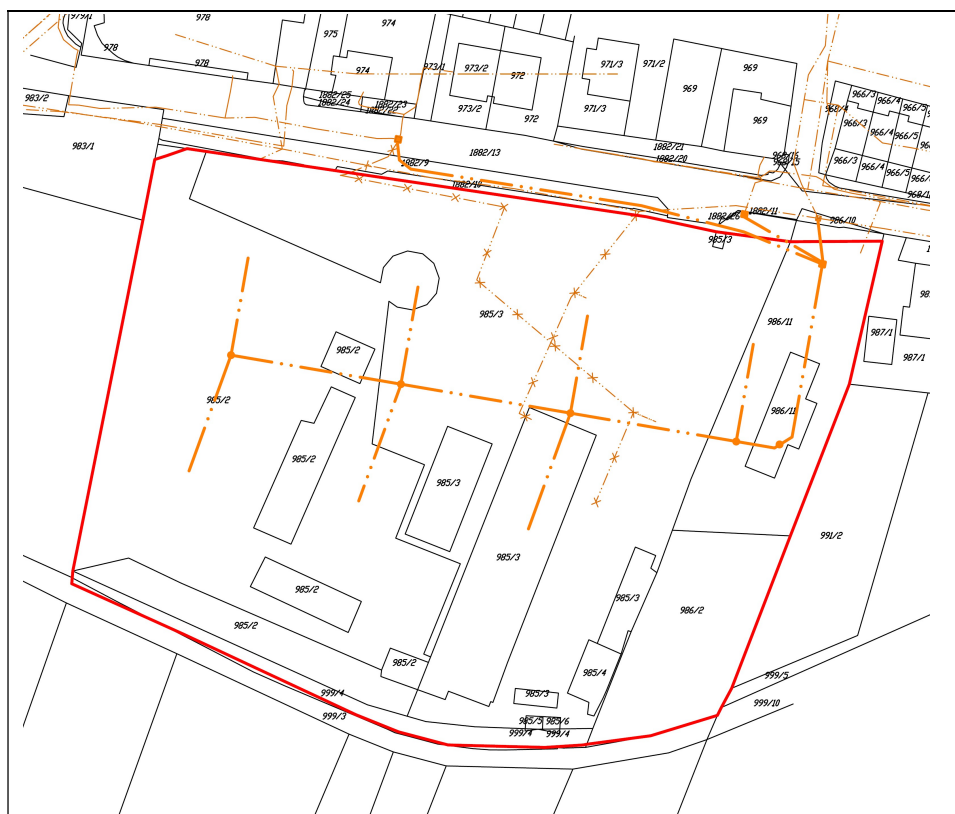
## ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

Znotraj območja OPPN in v cesti Pod hribom potekajo obstoječa elektronska komunikacijska omrežja treh operaterjev. Z odstranitvijo obstoječih stavb je načrtovana tudi ukinitvev obstoječega elektronsko komunikacijskega omrežja, ki poteka v območju OPPN.

Z OPPN sta načrtovani delna ukinitvev in dograditev obstoječega elektronsko komunikacijskega omrežja.

Delna ukinitvev 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
- x— 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 zmogljivost 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 med Vodnikovo cesto in Celovško cesto je del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN.

Stroški investicije v drugo gospodarsko javno infrastrukturo so v elaboratu ekonomike ocenjeni na naslednji način:

- 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 eventuelnih 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 in javno razsvetljava

| aktivnost  | enota mere     | količina | ocenjeni strošek podan s strani MOL OGDP (EUR brez DDV) | DDV  | SKUPNI STROŠKI (EUR z DDV) |
|--|----------------|----------|---|------|----------------------------|
| Rekonstrukcija Šišenske ceste - odsek 1: Celovška cesta - Vodnikova cesta vključno z odvodnjavanjem in cestno razsvetljava | m <sup>2</sup> | 7.050    | 1.318.500   | 1,22 | 1.608.570,00               |
| <b>stroški gradnje in opreme</b>   |                |          |   |      | <b>1.608.570,00</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 **2.026.731,00 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 dopustno izvesti v dveh etapah:

- etapa 1: zajema gradnjo kleti ter stavb A2, A3, A4, B2 in B3 ter zunanjo in prometno ureditev območja OPPN,
- etapa 2: zajema gradnjo stavb A1 in B1.

Rekonstrukcija Šišenske ceste je načrtovana v eni etapi, izvedena mora biti pred začetkom uporabe stavb v etapi 1.

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 prenovo 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 tovarištva, Koseški bajer s fitnes napravami na prostem ter Park Gustava Tonniesea. 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:

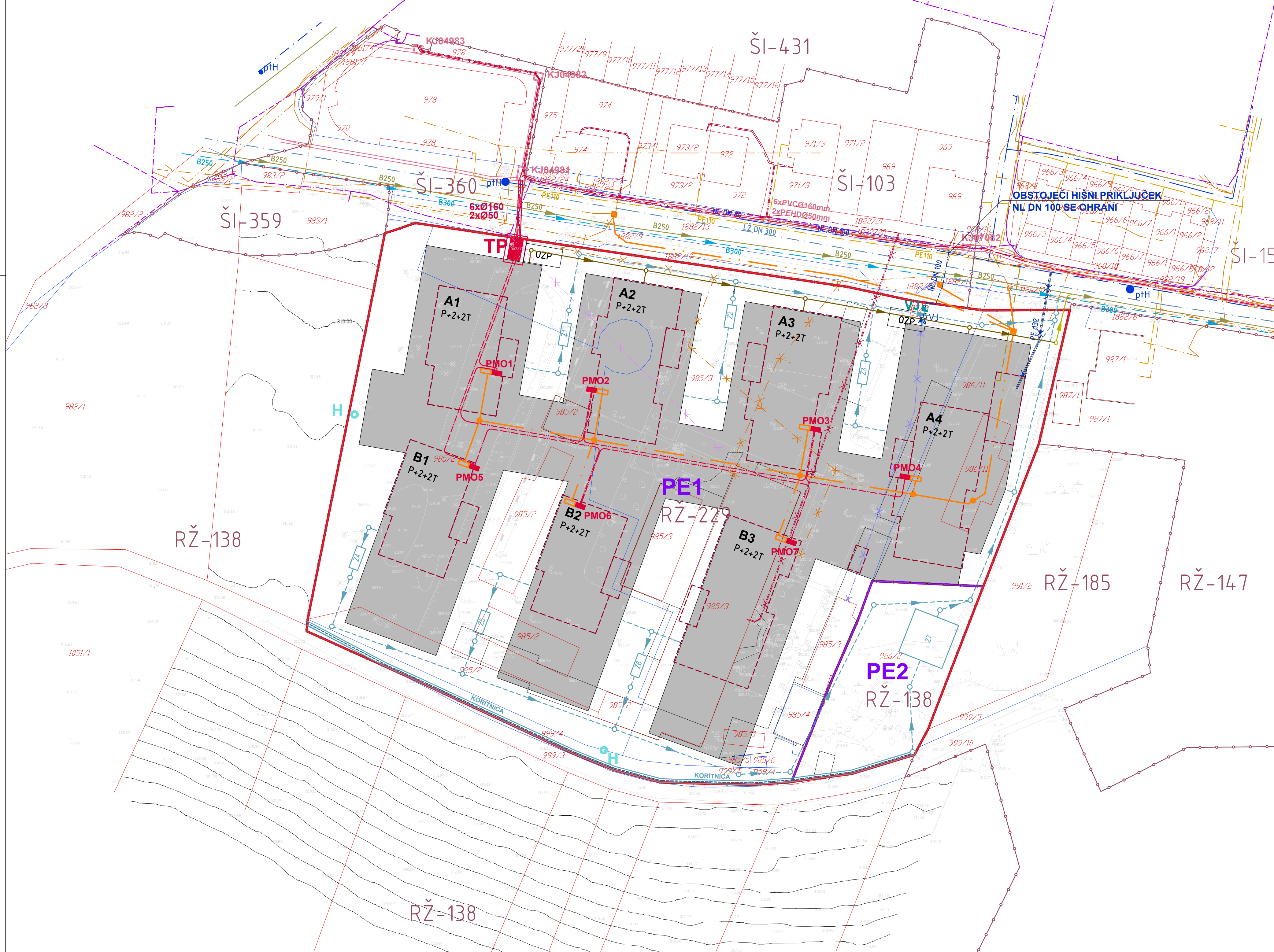
$115 \text{ stanovanj} \times 3 \text{ osebe} = 345 \text{ stanovalcev} \times 8\% = 28 \text{ osnovnošolskih otrok oz. 1 oddelek šole.}$

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                |                 |                    |
|                       | interna                         |                 |                    |
| 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.<br>Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana |
| Prilpizavlec elaborata ekonomike: | MESTNA OBČINA LJUBLJANA<br>Mestni trg 1, 1000 Ljubljana                                       |
| Vsebina risbe:                    | KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA                                    |
| Merilo:                           | 1:500   |
| Številka risbe:                   | 1   |