



Mestna občina  
Ljubljana

**Župan**

Mestni trg 1  
1000 Ljubljana  
telefon: 306 10 10  
faks: 306 12 14  
glavna.pisarna@ljubljana.si  
www.ljubljana.si

Številka: 3505-28/2008-56  
Datum: 22. 3. 2010

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA**  
**M E S T N I S V E T**

**ZADEVA:** **PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

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

**NASLOV:** Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Rožna dolina

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

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

**PREDLOG SKLEPA:**  
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Rožna dolina.

**Ž U P A N**  
Mestne občine Ljubljana  
Zoran JANKOVIĆ

**Priloga:**  
- dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61. in 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B in 108/09) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 - uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ..... seji dne ..... sprejel

**ODLOK**  
**o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Rožna dolina**

**I. UVODNE DOLOČBE**

**1. člen**  
**(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za del območja Rožna dolina (v nadaljevanju OPPN), ki vsebuje:

- območje OPPN,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom in zaščito pred poplavami,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- program opremljanja stavbnih zemljišč,
- drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN.

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

Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za odstranitev obstoječih in gradnjo novih objektov, pogoje za posege na obstoječih objektih, ureditev utrjenih, zelenih površin in prostorov za igro otrok, ureditev za zaščito pred poplavami ter gradnjo, rekonstrukcijo, predstavitev in odstranitve prometne, energetske, komunalne in telekomunikacijske infrastrukture.

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

Sestavni deli OPPN so:

I. Besedilo odloka

II. Grafični del OPPN, ki obsega naslednje grafične načrte:

- |      |   |          |
|------|---|----------|
| 1.   | Načrt namenske rabe prostora:                             |          |
| 1.1. | Izsek iz strateškega prostorskega plana                   | M 1:5000 |
| 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 območja OPPN                  | M 1:1000 |
| 3.2. | Geodetski načrt s prikazom območja OPPN                   | M 1:500  |

3.3.	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu	M 1:1000
3.4.	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na geodetskem načrtu	M 1:500
3.5.	Površine, namenjene javnemu dobru, na katastrskem načrtu	M 1:1000
3.6.	Površine, namenjene javnemu dobru, na geodetskem načrtu	M 1:500
4.	Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev:	
4.1.	Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena	M 1:500
4.2.	Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo kletne etaže	M 1:500
4.3.	Značilni prerezi in pogledi	M 1:500
4.4.	Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija	M 1:500
4.5.	Prikaz priključevanja objektov na komunalno javno infrastrukturo	M 1:500
4.6.	Načrt intervencijskih poti	M 1:500
4.7.	Načrt odstranitve objektov	M 1:500

#### **4. člen** **(priloge OPPN)**

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz strateškega prostorskega plana,
2. prikaz stanja v prostoru,
3. strokovne podlage,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
5. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
6. program opremljanja stavbnih zemljišč.

#### **5. člen** **(izdelovalec OPPN)**

OPPN je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6632 v februarju 2010.

## **II. OBMOČJE OPPN**

#### **6. člen** **(območje OPPN)**

##### **1. Obseg**

Območje OPPN se nahaja v katastrski občini Vič. Površina območja znaša 3 ha 35 ar 50 m<sup>2</sup>.

Območje OPPN obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami:

- del 53/1, 53/2, del 439, 441/1, 441/3, del 443, del 444, del 446/1, 446/3, del 447/1, del 447/2, del 447/6, del 450, 451/1, del 451/2, del 451/3, del 451/4, 451/5, 451/6, 451/7, 451/8, 451/9, 451/10, 451/11, del 451/12, del 451/13, 452/1, 452/2, 453, 454/1, 454/2, 455, 456, 457/1, 457/2, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464/1, 464/2, 465/3, 466, 467, 468, 469/1, 469/2, 480, del 496/1, 503/1, del 503/2, del 519, del 559, del 943/1, del 2003/1, del 2015/1, del 2015/3, vsa v katastrski občini Vič;
- del 1864, del 1865, del 1877/4, vsa v katastrski občini Brdo.

Seznam parcel izven OPPN, preko katerih poteka gradnja nove komunalne, elektroenergetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture: 345/3, 363, 433/1, 431/4, 439, 446/1, 447/5, 447/6, 451/3, 479, 527, 529/1, 545/1, 550, 559, 577/2, 2003/1, 2018 k.o. Vič in 1421/2, 1877/4 k.o. Brdo.

## 2. Meja

Meja območja OPPN poteka od točke št. 1, ki se nahaja na severozahodnem delu območja na parceli št. 1877/4 v katastrski občini Brdo proti severovzhodu preko parcel št. 1864, 1865 in parcele št. 53/1v katastrski občini Vič, do točke št. 21. Od točke št. 21 meja območja OPPN poteka proti jugu preko parcele št. 2015/1 do točke št. 22, nato po severozahodni meji parcele št. 341/4 do točke št. 25 in v nadaljevanju preko parcel št. 439, 2015/3, 441/1, 443, 447/1, 447/6 do točke št. 50. Od točke št. 50 do točke št. 69 meja območja OPPN poteka po zahodnih mejah parcel št. 470, 471, 472, 479, 481, 489, 491, 493, 495/1 in delu meje parcele št. 496/1. Od točke št. 69 naprej meja območja OPPN poteka preko parcel št. 496/1 in 503/2 do točke št. 75, ki se nahaja na severni meji parcele št. 518, od koder poteka delno po severni in delno po zahodni meji parcele št. 518 do točke št. 79 in v nadaljevanju preko parcele št. 559 do točke št. 87. Meja območja OPPN od točke št. 87 do točke št. 98 poteka proti zahodu, po vzhodni meji parcele št. 519, delno preko parcele št. 519 in v nadaljevanju po severnih mejah parcel št. 519, 520, 532, 543, 544, 545/1, 546/3 in preko parcele št. 2003/1 do točke št. 96. Od točke št. 96 naprej meja območja OPPN najprej poteka po delu vzhodne in nato po delu južne parcelne meje parcele št. 943/1, nato preko parcel št. 943/1 in 2003/1 do točke št. 101, od koder meja območja OPPN poteka proti severu najprej po zahodni meji parcele št. 451/2, v nadaljevanju pa preko parcel št. 451/13 in 451/12 do točke št. 112. Od točke št. 112 naprej meja območja OPPN poteka najprej po delu zahodne meje parcele št. 451/12 do točke št. 115 in nato po parcelah št. 2003/1, 451/4 in 451/3 do točke št. 127, od koder poteka proti jugu po vzhodnih mejah parcel št. 451/3, 451/4, 451/1 do točke št. 132 in v nadaljevanju po severni meji parcele št. 450 do točke št. 134, od koder meja območja OPPN poteka proti severu preko parcel št. 447/6, 447/1, 447/2, 444, 2015/3, 446/1 do točke št. 143 in v nadaljevanju delno po južni meji parcele št. 446/3 do točke št. 144. Od točke št. 144 do izhodiščne točke št. 1 meja območja OPPN poteka po katastrski občini Brdo, po delu severne meje parcele št. 1421/2 in preko parcele št. 1877/4.

Meja območja OPPN je analitično prikazana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije po Gauss–Kruegerjevem koordinatnem sistemu.

Meja poteka območja OPPN je razvidna iz grafičnih načrtov 3.1. »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN«, 3.2. »Geodetski načrt s prikazom območja OPPN«, 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe na katastrskem načrtu« 3.4 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe na geodetskem načrtu«.

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

### 7. člen

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

S predvidenimi posegi bodo urejeni peš, kolesarski in motorni prometni dostopi in povezave območja s širšim območjem.

Na zahodni strani območja OPPN ob Glinščici bo vzpostavljena peš povezava v smeri sever – jug z navezavo na peščeve površine v okviru ceste Rožna dolina cesta VI in podaljšane in rekonstruirane ceste Rožna dolina cesta XVII. V osi Kokaljeve ulice je načrtovana premostitev Glinščice za navezavo na območja na zahodnem bregu. Obstoječa peš povezava ceste Rožna dolina cesta VI in Bizjakove ulice preko Glinščice bo rekonstruirana tako, da bo omogočala prehod tudi funkcionalno oviranim ljudem in kolesarjem.

Načrtovana kolesarska pot se bo navezovala na obstoječo pot na severni strani območja in bo potekala ob Glinščici na zahodni strani območja v smeri sever - jug do ceste Rožna dolina cesta VI in v severnem delu območja proti vzhodu do rekonstruirane ceste Rožna dolina cesta XVII.

Postaja mestnega linijskega prevoza potnikov se nahaja na cesti Rožna dolina cesta VI, v bližini območja OPPN.

Po obodnih cestah območja poteka obstoječa komunalna in energetska infrastruktura, na katero se bodo priključili predvideni objekti.

Vplivi in povezave s sosednjimi območji so razvidne iz grafičnega načrta št. 2.1. »Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora«.

### **8. člen** **(dopustni posegi znotraj OPPN)**

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- odstranitev obstoječih objektov in naprav,
- sanacija in priprava stavbnega zemljišča,
- gradnja novih objektov,
- urejanje zelenih in utrjenih površin,
- gradnja, rekonstrukcija, prestavitve in odstranitve prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture,
- ureditve za zaščito pred poplavami,
- rekonstrukcije, dozidave, investicijsko vzdrževalna dela ter spremembe namembnosti na obstoječih objektih, predvidenih za ohranitev.

### **9. člen** **(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)**

#### 1. Prostorske enote

Območje OPPN je razdeljeno na sedem prostorskih enot – P1, P2, C1, C2, C3, Z1 in Z2.

V prostorski enoti P1 so predvideni objekti namenjeni pretežno bivalnim programom ter pripadajočemu parkiranju.

V prostorski enoti P2 sta obstoječa dva prostostoječa stanovanjska objekta pretežno namenjena bivanju.

V prostorski enoti C1 je predvidena rekonstrukcija dela obstoječe ceste in jo podaljšanje do Večne poti.

V prostorski enoti C2 je predvidena preureditev dela obstoječe ceste in nov most.

V prostorski enoti C3 je predvidena preureditev dela obstoječe ceste.

V prostorski enoti Z1 so površine namenjene ureditvam zelenega obvodnega pasu s kolesarsko in peš potjo.

V prostorski enoti Z2 je predvidena odstranitev obstoječih objektov, površine so namenjene ureditvi kolesarske in peš poti na nasipu in zelenih površin.

## 2. Namembnost

### Prostorska enota P1

Objekti O1, O2 in O3:

- 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe

Objekt A:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice (do 100 m<sup>2</sup>)
- 12740 Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje (recepција naselja)

Skupna kletna etaža:

- 12420 Garažne stavbe (za potrebe območja OPPN)

Poleg parkiranja je v skupni kletni etaži dopustna tudi ureditev skladiščenja, shramb za stanovanja, površin pripadajočih servisnih, tehničnih prostorov in transformatorske postaje (v nadaljevanju TP).

### Prostorska enota P2

- 11100 Enostanovanjske stavbe
- 11210 Dvostanovanjske stavbe

Pogojno so v objektih dopustne pisarniške in poslovne dejavnosti, trgovina na drobno, dejavnosti osebnih storitev, zdravstva, športne in druge dejavnosti za prosti čas ter druge storitvene dejavnosti, ki jih je mogoče urediti pod pogojem, da so na parceli namenjeni gradnji zagotovljene potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta vključno z zadostnimi parkirnimi površinami za potrebe objekta in dejavnosti.

## 3. Zazidalna zasnova

V prostorski enoti P1 so načrtovani trije večstanovanjski objekti z oznakami O1, O2 in O3 večkotne oblike s terasno zasnovo, ki se proti jugu stopničasto znižujejo. Posamezni objekt je sestavljen iz stanovanjskih enot postavljenih ena na drugo v zamaknjenem rastru, nanizanih okoli notranjega atrija. Objekta O1 in O3 sta ob Glinščici na nivoju tal prvega nadstropja povezana z nadstreškom. Pod nadstreškom je načrtovan pravokoten objekt z oznako A s kavarno in recepčijo naselja.

Uvoz v skupno kletno etažo je predviden na južni strani, s ceste Rožna dolina cesta VI. Nadstrešnica nad uvozno izvozno klančino bo delno zasuta, streha nadstrešnice bo urejena kot zelena streha. Iz vsakega stopnišča v objektu O1, O2 in O3 je v kletni etaži načrtovan dostop do parkirnih prostorov in shramb.

V prostorski enoti P2 sta dva obstoječa prostostoječa stanovanjska objekta.

## 4. Zasnova zunanje ureditve

Parter v območju bo parkovno urejen z zelenimi površinami, drevesi in grmičevjem ter s prostori za igro otrok. Teren je razgiban, v smeri sever – jug med objektoma O1 in O3. Med objekti znotraj območja v prostorski enoti P1 so načrtovane tlakovane pešpoti od katerih vodijo dostopne poti do posameznih vhodov v objekte.

Notranji atrij objektov O1, O2 in O3 je namenjen internim zunanjim bivalnim površinam. Načrtovan je kot tlakovana površina z manjšimi zelenimi površinami z grmovnicami in opremljen z elementi mikrourbane opreme (klopi, koši za smeti ipd.)

V sklopu zunanje ureditve sta v smeri sever – jug v prostorski enoti Z1 in vzhod – zahod v prostorski enoti P1 načrtovani pešpot in kolesarska steza. Kot ukrep varstva pred poplavi sta pešpot in

kolesarska steza v prostorski enoti Z2 in na severni strani prostorske enote P1 dvignjeni na nivo protipoplavnih ureditev. V nadaljevanju poti proti jugu v prostorski enoti Z1 je treba na zahodni strani kolesarske poti ob Glinščici urediti nasip do ceste Rožna dolina cesta VI. Med Bizjakovo ulico in cesto Rožna dolina cesta VI je treba preko Glinščice most za pešce nadomestiti z novim, z varnostno višino minimalno 0,50 m nad računsko koto visoke vode vodotoka. Cesto Rožna dolina cesta VI je treba v delu od priključka ceste Rožna dolina cesta XXI proti Glinščici po klančini dvigniti do nivoja novega mostu.

Na južni strani je zasnovana navezava na pešpoti na cesti Rožna dolina cesta VI, na vzhodu v severnem delu prostorske enote P1 pa navezava pešpoti na hodnik ob cesti Rožna dolina cesta XVII. Na zahodu bo pešpot preko mostu za pešce navezana na pešpoti na Kokaljevi ulici. Kolesarska steza je načrtovana od obstoječe kolesarske steze na severni strani proti jugu v prostorski enoti Z2 in Z1 do ceste Rožna dolina cesta VI in proti vzhodu v prostorski enoti P1 do ceste Rožna dolina cesta XVII. Vzдолž pešpoti je načrtovan pas utrjene travne površine, namenjene intervenciji.

Nasip, ki je načrtovan kot ukrep varstva pred poplavami v prostorski enoti Z1 ob Glinščici, je lahko vključen v parkovno ureditev oziroma se ga lahko nadomesti z nasipom med objektoma O1 in O3.

Parkovna poteza ob Glinščici v prostorski enoti Z1 in Z2 mora biti urejena kot del širšega parka in hkrati samostojna linearna parkovna poteza javnega značaja.

V SV delu območja v prostorski enoti P1 je načrtovano otroško igrišče za manjše in večje otroke s površino najmanj 300 m<sup>2</sup>, ki mora biti ob cesti Rožna dolina cesta XVII ograjeno. Igrišče za manjše otroke mora biti umaknjeno od ceste Rožna dolina cesta XVII.

Ob objektu A je lahko urejena lesena ploščad namenjena postavitvi letnega vrta kavarne.

Večje površine za zasaditev dreves so zagotovljene na površinah izven območja načrtovane kletne etaže, kjer je ohranjen raščen teren. Nad območjem kletne etaže je načrtovana reliefna modulacija z manjšimi nasutji, ki mora zagotoviti dovolj zemljine za rast posameznih dreves.

Ograje so dopustne samo ob otroškem igrišču ob cesti Rožna dolina cesta XVII in na parcelnih mejah v prostorski enoti P2.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve in protipoplavnih ureditev so razvidni iz grafičnega načrta št. 4.1. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena«.

## **10. člen** **(postavitev enostavnih in nezahtevnih objektov)**

V območju OPPN je dopustna postavitve naslednjih enostavnih in nezahtevnih objektov:

- začasni objekti, namenjeni sezonski turistični ponudbi, in objekti, namenjeni prireditvam:
  - gostinski vrtovi brez nadstreškov, nosilnih konstrukcij in ograj ter talnih podestov (samo ob objektu A)
- spominska obeležja:
  - kip oziroma spomenik
  - spominska plošča
- urbana oprema:
  - oprema za kontrolo dostopa (dvižne rampe, količki...)
  - skulpture ali druge prostorske inštalacije
  - vodni motivi
  - stojala za kolesa

Postavitve mora upoštevati zahteve intervencije.

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

### **Prostorska enota P1**

Oblikovni princip, izbor materialov in barv mora biti za vse objekte in ureditve v prostorski enoti P1 usklajen.

Fasade objektov morajo biti zasnovane s kvalitetnimi in trajnimi materiali.

Strehe so lahko ravne ali pod blagim naklonom, v terasnem delu so lahko pohodne in ozelenjene. Nad pohodnimi terasami so dopustne pergole ali stekleni nadstreški, ki lahko zavzemajo največ polovico terase in se morajo oblikovno vklapljati v zasnovo objekta.

Ograje teras in pergol oziroma nadstreškov morajo biti enotno oblikovane. Izvedba sistemov odvodnjavanja meteornih voda (odtočne cevi) pri novogradnjah ni dovoljena na vidnih delih fasad objektov.

### **Prostorska enota P2**

Fasade objektov morajo biti iz kvalitetnih trajnih materialov. Strehe obstoječih, in rekonstruiranih objektov oz. prizidkov so lahko eno ali večkapne z naklonom do 40 stopinj, lahko so tudi ravne. Enako velja tudi v primeru, da se obstoječi objekt nadomesti z novim.

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

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

- za zunanjo ureditev prostorskih enot P1, Z1 in Z2 mora biti izdelan načrt krajinske ureditve,
- osrednje pešpoti, ploščadi in klančine morajo biti tlakovane in opremljene z mikrourbano opremo ter primerno osvetljene,
- vse ureditve morajo omogočiti dostope funkcionalno oviranim ljudem,
- počivališča, prostori za igro otrok in elementi urbane opreme morajo biti oblikovno usklajeni,
- v prostorski enoti P1 je treba urediti najmanj 30% odprtih bivalnih površin, od tega mora biti najmanj 50 % zelenih površin na raščinem terenu,
- raščen teren v prostorski enoti P1 mora biti zasajen z vsaj 35 visokoraslimi drevesi z debelnim obsegom najmanj 20 cm,
- višina nasutja zemlje nad kletno etažo mora omogočiti zasaditev grmovnic in travnatih površin: vsaj 40% zelenih površin mora imeti debelino vsaj 0,50 m za zasaditev grmovnic,
- intervencijske poti izven vozišč je treba izvesti na način, ki dopušča ustrezno tlakovanje ali ozelenitev,
- pri izvedbi stika z nabrežjem Glinščice in ureditvi peš poti ter kolesarske steze je treba upoštevati merila in pogoje za posege v vodotoke,
- vidni deli mostov morajo biti leseni,
- svetla odprtina mostov za pešce mora zagotavljati pretočnost za 100-letne visoke vode z zagotovitvijo 0,50 m varnostne višine med gladino in spodnjim robom nosilne konstrukcije,
- protipoplavne ureditve morajo biti oblikovane čim bolj sonaravno in oblikovno usklajene z zunanjo ureditvijo območja.



### 13. člen (lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

#### 1. Tlorisni gabariti

##### Prostorska enota P1

Objekt O1, O2 in O3: nepravilna tlorisna oblika 47,00 x 55,00 m

Objekt A: 12,00 x 12,00 m

Izven gabaritov lahko do 2,00 m segajo nadstreški nad vhodi, oblikovni poudarki fasade ter zamiki balkonov in teras v nadstropjih, s tem, da se odmiki od mej prostorske enote P1 ne zmanjšajo.

Kletna etaža: 141,00 x 100,00 m

##### Prostorska enota P2

Tlorisna BTP površina obstoječih objektov se lahko poveča za največ 20 %, kar velja tudi v primeru, da se obstoječi objekt nadomesti z novim. Odmik objektov (nad in pod terenom) mora biti od meje sosednjih parcel najmanj 4,00 m, od javne ceste pa najmanj 5,00 m. Odmik od meje sosednjih parcel je lahko tudi manjši, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, vendar najmanj 1,50 m od parcelne meje.

Tlorisni gabariti so razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena«

#### 2. Višinski gabariti

##### Prostorska enota P1

Objekt O1:

- etažnost: do P+3+T
- višina: 17,00 m

Objekt O2:

- etažnost: do P+3+T
- višina: 17,00 m

Objekt O3:

- etažnost: do P+2+T
- višina: 13,50 m

Objekt A:

- etažnost: P
- višina: 4,00 m

Višina objekta se šteje od kote pritličij in je določena z najvišjo točko venca. Nad njo je na objektih O1, O2 in O3 dopustno postaviti tehnične naprave za obratovanje stavbe in izhode na streho.

##### Prostorska enota P2

Objekt 1:

- etažnost: K+VP+1+ M ali T

Objekt 2:

- etažnost: K+VP+1+M ali T

### 3. Višinske kote terena in pritličja

Zunanja ureditev mora biti prilagojena terenu, zahtevam protipoplavnih ukrepov in višinskim potekom obodnih cest.

Kote urejenega terena v prostorski enoti P1: od 295,30 m.n.v. do 296,00 m.n.v.

Kote pritličij novih objektov: 296,00 m.n.v.

Kota mostu za pešce preko Glinščice: 295,70 m.n.v.

Kote protipoplavnega nasipa ob Glinščici: od 295,30 m.n.v. do 295,85 m.n.v.

Višinske kote terena so razvidne iz grafičnih načrtov 4.1. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena« in 4.4 »Prometno tehnična situacija in višinska regulacija«.

### 4. Zmogljivosti območja

Površina območja OPPN: 33.550 m<sup>2</sup>

#### Prostorska enota P1

Površina prostorske enote P1: **14.183** m<sup>2</sup>

BTP nad nivojem terena P1:

- BTP novih objektov nad terenom: največ 18.000 m<sup>2</sup>
- BTP kletne etaže novih objektov P1: 9.000 m<sup>2</sup>
- število stanovanjskih enot P1: največ 130

#### Prostorska enota P2

Površina prostorske enote P2: **991** m<sup>2</sup>

BTP nad nivojem terena P2:

- obstoječa objekta 1 in 2: 570 m<sup>2</sup>
- število stanovanjskih enot v posameznem objektu: največ 2

### 14. člen

#### (usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

Dopustne so rekonstrukcije, dozidave in nadzidave ter investicijsko-vzdrževalna dela na obstoječih objektih, ki se ohranijo, postavitev ter odstranitev enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu z 9., 10. in 13. členom tega odloka ter spremembe namembnosti v skladu z 9. členom tega odloka. Dopustna je tudi nadomestitev obstoječega objekta z novim.

### 15. člen

#### (odstranitve objektov)

V območju OPPN je predvidena odstranitev naslednjih objektov:

- A - objekt in pomožni objekti na zemljišču parc. št. 451/3, 451/4 in 451/5, k.o. Vič,
- B - pomožni objekt na zemljišču parc. št. 464/2, k.o. Vič,
- C - most preko Glinščice na zemljišču parc. št. 2003/1, k.o. Vič.

Objekti, predvideni za odstranitev, so razvidni iz grafičnega načrta št. 4.7 »Načrt odstranitve objektov«.

#### IV. NAČRT PARCELACIJE

##### 16. člen (načrt parcelacije)

###### Prostorska enota P1

Parcela, namenjena gradnji P1: za objekte O1, O2 in O3 meri 14.183 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča s parcelno številko del 450, del 451/1, del 451/2, 451/6, 451/7, 451/8, 451/9, 451/10, del 451/11, del 451/12, del 451/13, 452/1, 452/2, 453, 454/1, 454/2, 455, 456, 457/1, 457/2, 458, del 459, del 460, del 461, del 462, del 465/3, del 466, del 467, del 468, del 469/1, vse v k.o. Vič.

###### Prostorska enota P2

Parcela, namenjena gradnji P2/1: za objekt 1 meri 401 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča s parcelno številko del 463, v k.o. Vič.

Parcela, namenjena gradnji P2/2: za objekt 2 meri 590 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča s parcelno številko del 464/1 in del 464/2, vse v k.o. Vič.

###### Prostorska enota C1

Parcela, namenjena gradnji C1: za del ceste Rožna dolina cesta XVII meri 9.934 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča s parcelno številko del 441/1, del 443, del 444, del 447/1, del 447/2, del 447/6, del 450, del 463, del 464/1, del 464/2, del 465/3, del 466, del 467, del 468, del 469/1, 469/2, 480, del 496/1, del 503/1, del 503/2, del 519, del 559, del 2015/3, vse v k.o. Vič.

###### Prostorska enota C2

Parcela, namenjena gradnji C2: parcela je namenjena rekonstrukciji dela ceste Rožna dolina cesta VI meri 1.395 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča s parcelno številko del 451/2, del 451/11, del 459, del 460, del 461, del 462, del 503/1, del 943/1, del 2003/1, vse v k.o. Vič.

###### Prostorska enota C3

Parcela, namenjena gradnji C3: parcela je namenjena rekonstrukciji dela Večne poti meri 3.927 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča s parcelno številko del 1864, del 1865, del 1877/4, vse v k.o. Brdo in del 53/1, 53/2, del 439, del 441/1, 441/3, del 446/1, 446/3, del 447/1, del 2015/1, del 2015/3, vse v k.o. Vič.

###### Prostorska enota Z1

Parcela, namenjena gradnji Z1: parcela je namenjena ureditvi obvodnega pasu in dela kolesarske in peš povezave meri 2.116 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča s parcelno številko del 451/1, del 451/13, del 451/2, del 451/12, vse v k.o. Vič.

###### Prostorska enota Z2

Parcela, namenjena gradnji Z2: parcela je namenjena ureditvi nasipa, obvodnega pasu in dela kolesarske ter peš povezave meri 1.004 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča s parcelno številko del 451/3, del 451/4, 451/5, del 2003/1, vse v k.o. Vič.

Dopuščena je izvedba parcelacij znotraj posameznih zemljišč za gradnjo.

Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss–Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so priloga OPPN.

Parcelacija zemljišč je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije

zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu« ter št. 3.4 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na geodetskem načrtu«.

**17. člen**  
**(površine, namenjene javnemu dobru)**

Površine, namenjene javnemu dobru obsegajo parcele, namenjeni gradnji, z oznakami:

C1 obsega zemljišča s parcelno številko del 441/1, del 443, del 444, del 447/1, del 447/2, del 447/6, del 450, del 463, del 464/1, del 464/2, del 465/3, del 466, del 467, del 468, del 469/1, 469/2, 480, del 496/1, del 503/1, del 503/2, del 519, del 559, del 2015/3, vse v k.o. Vič;

C2 obsega zemljišča s parcelno številko del 451/2, del 451/11, del 459, del 460, del 461, del 462, del 503/1, del 943/1, del 2003/1, vse v k.o. Vič;

C3 obsega zemljišča s parcelno številko del 1864, del 1865, del 1877/4, vse v k.o. Brdo in del 53/1, 53/2, del 439, del 441/1, 441/3, del 446/1, 446/3, del 447/1, del 2015/1, del 2015/3, vse v k.o. Vič;

Z1 obsega zemljišča s parcelno številko del 451/1, del 451/13, del 451/2, del 451/12, vse v k.o. Vič;

Z2 obsega zemljišča s parcelno številko del 451/3, del 451/4, 451/5, del 2003/1, vse v k.o. Vič.

Površine, namenjene javnemu dobru, merijo 18.376 m<sup>2</sup>.

Površine, namenjene javnemu dobru, so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.5. »Površine, namenjene javnemu dobru, na katastrskem načrtu« in 3.6. »Površine, namenjene javnemu dobru, na geodetskem načrtu«.

**V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

**18. člen**  
**(etapnost gradnje)**

Gradnja objektov v območju OPPN je dovoljena po izvedbi ukrepov za zagotovitev poplavnne varnosti širšega območja Rožne doline.

Posegi tega OPPN se lahko izvajajo etapno po posameznih objektih. V prvi etapi je treba zgraditi celotno kletno etažo, kolesarsko in pešpot v prostorski enoti P1 in vse ureditve v prostorskih enotah Z1, Z2, C1, C2 in C3. Za vsako etapo gradnje je treba zagotoviti pripadajočo komunalno in energetska infrastrukturo, zunanjo ureditev in sorazmerno število parkirnih mest.

**VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

**19. člen**  
**(rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine)**

Na območju OPPN predhodna ocena arheološkega potenciala še ni bila izdelana, zato je priporočljivo izvesti predhodne arheološke raziskave - predhodno oceno arheološkega potenciala.

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

### 20. člen

(rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave)

#### 1. Splošno

V času gradnje in uporabe je treba upoštevati okoljevarstvene ukrepe za čim manjše obremenitve okolja.

#### 2. Varstvo vode in podzemne vode

Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani tako, da se ne poslabšuje stanja voda.

Prepovedani so posegi na vodnem in priobalnem zemljišču, ki sega na vodah 2. reda 5,00 m od meje vodnega zemljišča. Kot mejo vodnega zemljišča se šteje zgornji rob brežine vodotoka. Investitor si mora za posege v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, pridobiti vodno soglasje skladno z zakonodajo s področja voda. Meja priobalnega zemljišča je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.1. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena«.

Odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin je potrebno urediti na tak način, da bo v največji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z utrjenih površin. Očiščene padavinske odpadne vode je treba odvajati kontrolirano preko zadrževalnega bazena v vodotok Glinščica. Lokacija zadrževalnega bazena je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.5. »Prikaz priključevanja objektov na komunalno javno infrastrukturo«.

Načrtovana gradnja se nahaja na širšem vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane (VVO III). Gradnjo je potrebno načrtovati in izvajati skladno z veljavnimi predpisi za posege v vodovarstveno območje. Z gradnjo je dovoljeno poseganje v območje podzemne vode v vodonosniku v primeru, da pretok podzemne vode in s tem transmisivnost v vodonosniku pod območjem gradnje nista zmanjšana za več, kot so z veljavno zakonodajo določene dovoljene izjeme (10%).

Zaščita novo predvidenih objektov pred vlago mora biti načrtovana, izvedena in vzdrževana skladno z veljavnimi predpisi o zaščiti stavb pred vlago. Posebno pozornost je potrebno posvetiti zaščiti pred vlago na delih objektov, ki bodo posegali v talno vodo. V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba definirati tehnično izvedbo. V primeru, da bo za območje gradnje zgrajena tesnilna zavesa, je potrebno v projektnih rešitvah v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja načrtovati take zaščitne ukrepe, za katere je iz izsledkov analize tveganja za onesnaženje razvidno, da je tveganje za onesnaženje zaradi te gradnje sprejemljivo.

Vozne in parkirne površine morajo biti ustrezno vodotesno utrjene in opremljene z lovilniki olj. Na robovih morajo biti postavljeni betonski ali kamniti robniki.

#### 3. Varstvo zraka

Prezračevanje objektov je treba speljati nad strehe objektov. Prezračevanje kletne etaže mora biti izvedeno naravno odvodnimi kanali za odvod dima in toplote z izpustom nad teren na mestih, kjer v neposredni bližini ni otroških in športnih igrišč ter stanovanj. Če to ni možno, je treba tudi prezračevanje kletne etaže speljati nad strehe objektov.

#### 4. Varstvo pred hrupom

Kjer so presežene mejne vrednosti kazalcev hrupa predpisane za III. območje varstva pred hrupom po

Uredbi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju, je potrebno nove stanovanjske in druge za hrup občutljive stavbe ustrezno protihrupno zaščititi in izvesti ustrezen način prezračevanja.

Dejavnosti in naprave, ki povzročajo hrup, je treba umestiti na način oziroma izvesti ustrezne ukrepe, da ne bodo povzročale čezmerne obremenitve okolja s hrupom.

## **5. Odstranjevanje odpadkov**

Za nove objekte je predvidena podzemna zbiralnica odpadkov sestavljena iz vseh tipov zabojnikov (preostanek odpadka 2x, biološki odpadki, zabojniki za papir, steklo in plastiko). Podzemna zbiralnica odpadkov mora biti urejena v skladu s predpisi o javni službi zbiranja in prevoza komunalnih odpadkov.

Postavitev podzemne zbiralnice odpadkov je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.1. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena«.

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

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

### **21. člen**

**(rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom in zaščito pred poplavami)**

#### **1. Splošno**

Novo predvideni objekti morajo biti načrtovani in grajeni potresno varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja (potresna cona in teren). Za novo predvidene pozidave je potrebno upoštevati veljavne predpise o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami je treba zagotoviti s pogoji za varen umik ljudi in premoženja, z ustreznimi odmiki med objekti in dostopnostjo za vse vrste intervencijskih vozil po intervencijskih poteh.

V okviru varstva pred požarom je treba zagotoviti:

- razdelitev kompleksa na več samostojnih požarnih celot,
- intervencijske poti in površine,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje,
- ustrezno zaščito pred požarom na posameznih delih objektov (sredstva za gašenje požarov, požarni zidovi in drugi ukrepi za preprečevanje požara med deli objekta, ki so medsebojno povezani),
- upoštevanje veljavnih predpisov o požarni varnosti v stavbah.

V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba izdelati študijo požarne varnosti.

#### **2. Varstvo pred poplavnimi vodami**

Zaradi poplavne ogroženosti obravnavanega območja mora biti pred začetkom gradnje v okviru sosednjih območij urejeno zadrževanje dela poplavnih vod v zadrževalnikih in ureditve obvodnih nasipov oziroma zidov.

V času gradnje objektov in zunanje ureditve se ne sme posegati v ureditve obvodnih nasipov in zidov

urejenih zaradi poplavne ogroženosti širšega območja. Po izgradnji novih objektov je možno ureditve obvodnih nasipov in zidov prilagoditi novim zunanjim ureditvam.

Kota pritličja objektov mora biti dvignjena vsaj 0,50 m nad koto visokih voda s povratno dobo 100 let. Pri projektiranju je treba upoštevati Hidrološko-hidravlično študijo.

Gradnja premostitvenih objektov (mostov) v območju vodotoka Glinščica mora biti načrtovana tako, da ne posega v pretočni profil vodotoka, ne povzroča lokalne zožitve struge in mora premostiti strugo v celoti, brez vmesnih opornikov. Svetla odprtina mostov mora zagotoviti prevodnost računskega pretoka ob pretoku 100-letnih visokih voda na območju z varnostno višino minimalno 0,50 m nad računsko koto visoke vode vodotoka. Dno in brežine vodotoka morajo biti na vplivnem območju premostitve utrjeni na tak način, da je preprečena erozija dna in brežin, ter da je omogočen transport plavin in plavja.

## **2. Intervencijske poti in površine**

Do novih in obstoječih objektov morajo biti izvedeni dostopi in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu s standardom SIST DIN 14090.

## **3. Hidrantno omrežje**

Požarna zaščita novih objektov je predvidena z zunanjim in notranjim hidrantnim omrežjem, ter ostalimi tehničnimi ukrepi skladno z veljavnimi predpisi. Začetnemu gašenju požara za nadzemne dele objekta je namenjeno zunanje ter notranje hidrantno omrežje in gasilniki, za podzemne dele objekta pa zunanje in notranje hidrantno omrežje, sistem sprinkler in gasilniki.

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami vključno z varstvom pred požarom in zaščito pred poplavami je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena« in 4.6. »Načrt intervencijskih površin«.

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

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

### **1. Splošno**

Površine vozišč morajo biti asfaltirane in omejene z betonskim ali kamnitim robnikom. Na mestih predvidenih prehodov za pešce morajo biti robniki poglobljeni za funkcionalno ovirane ljudi. Robniki morajo biti poglobljeni tudi na mestih predvidenih prehodov za kolesarje in dovozov gasilskih in komunalnih vozil. Nepravilno parkiranje na zelenicah, peščevih površinah in kolesarskih poteh mora biti onemogočeno z ureditvami ob vozišču.

Garažni deli stavbe in parkirišča, ki pripadajo objektom, morajo imeti v skladu s predpisi za projektiranje objektov brez grajenih ovir, 5% parkirnih mest namenjenih vozilom oseb z invalidskimi vozički.

Na intervencijskih poteh je treba zagotoviti krožno vožnjo.

Največji vzdolžni sklon kolesarskih poti, peš poti in poti, ki služijo invalidom, ne sme presegati 5%.

Priključke za dovoz do posameznih stanovanjskih objektov ob cesti Rožna dolina cesta VI in ob cesti Rožna dolina cesta XVII, je treba urediti preko poglobljenega robnika.

## 2. Ureditve javnih prometnih površin

### Prostorska enota C1

Cesto Rožna dolina cesta XVII je treba rekonstruirati v dolžini cca 200 m in izvesti navezavo na Večno pot v dolžini cca 232 m.

Predviden prečni profil ceste Rožna dolina cesta XVII od križišča s cesto Rožna dolina cesta VI do Večne poti je:

Vozišče	2 x 3,25 m = 6,50 m
Stranska zelenica	2 x 1,50 m = 3,00 m
Kolesarska steza	2 x 1,75 m = 3,50 m
Hodnik za pešce	2 x 2,00 m = 4,00 m
Skupaj	17,0 m

Pred priključkom ceste Rožna dolina cesta XVII na Večno pot je predvidena razširitev prečnega profila ceste za pas za leve zavijalce širine 3,00 m. Na južnem kraku križišča ceste Rožna dolina cesta XVII s cesto Rožna dolina cesta VI ostane obstoječa širina vozišča, to je 6,00 m. V okviru južnega kraka je treba urediti obojestranski hodnik za pešce širine 1,60 m in kolesarsko stezo širine 1,50 m ter kolesarsko stezo speljati na vozišče. Od meje prostorske enote proti jugu bo potekal promet kolesarjev skupaj z ostalim motornim prometom po vozišču.

Gradnja polnega priključka za dovoz do parcel št. 447/5 in 447/6, obe k.o. Vič mora biti načrtovana v delu predvidene ceste Rožna dolina cesta XVII, kjer vzdolžni sklon ne presega 3%.

Višinske kote ceste C1 so od 295,40 do 302,90 m.n.v.

### Prostorska enota C2

Obstoječa širina vozišča ceste Rožna dolina cesta VI je 6,00 m in ostane nespremenjena. Ob južnem robu vozišča ostane obstoječa širina hodnika za pešce nespremenjena, ob severnem robu vozišča ostane nespremenjena v vzhodnem delu do priključka za dovoz v kletno etažo. Priključek za dovoz do kletne etaže v prostorski enoti P1 je treba urediti s ceste Rožna dolina cesta VI v osi ceste Rožna dolina cesta XIX. Priključek in dovoz za intervencijska in komunalna vozila je treba urediti vzhodno od tega priključka.

Od priključka za dovoz do kletne etaže do priključka ceste Rožna dolina cesta XXI je treba ob severnem robu vozišča urediti vzdolžna parkirna mesta širine 2,00 m in hodnik za pešce širine najmanj 1,60 m.

Od priključka ceste Rožna dolina cesta XXI proti Glinščici je treba vozišče ceste Rožna dolina cesta VI in obojestranski hodnik po klančini dvigniti do nivoja protipoplavnega nasipa ter na klančini urediti obojestransko kolesarsko stezo. Klančina bo služila tudi kot dovoz intervencijskih vozil.

Višinske kote ceste C2 so od 295,40 do 295,70 m.n.v.

Na nivoju protipoplavnega nasipa je treba hodnika za pešce ob cesti Rožna dolina cesta VI združiti v peš pot, ki se dviga do novega mostu za pešce preko Glinščice. Širina pohodne površine na mostu mora biti najmanj 3,50 m. Na zahodni strani mostu je treba višinsko razliko med mostom in Bizjakovo oziroma Kokaljevo ulico premostiti s stopnicami, za dostop invalidov je treba urediti klančine.

### Prostorska enota C3



Večno pot je treba rekonstruirati v dolžini cca 171 m in izvesti navezavo na cesto Rožna dolina cesta XVII.

Predviden prečni profil Večne poti v območju križišča s cesto Rožna dolina cesta XVII:

Vozišče	2 x 3,25 m = 6,50 m
Pas za leve zavijalce	1 x 3,00 m = 3,00 m
Avtobusna postaja	2 x 3,00 m = 6,00 m
Avtobusni peron	2 x 2,50 m = 5,00 m
Kolesarska steza ob južnem robu vozišča	1 x 1,75 m = 1,75 m
Hodnik za pešce ob južnem robu vozišča	1 x 2,00 m = 2,00 m
Steza za pešce in kolesarje na severnem robu	1 x 3,60 m = 3,60 m
Skupaj	15,85 m

Na vzhodu in zahodu je treba vozišče predvidenega rekonstruiranega dela navezati na obstoječo širino in višino vozišča Večne poti.

Višinske kote ceste C3 so od 302,90 do 303,50 m.n.v.

Kolesarsko stezo in hodnik za pešce na severni strani je treba navezati na obstoječo ureditev kolesarske steze in hodnika za pešce na vzhodu in zahodu. Kolesarsko stezo ob južnem robu vozišča je treba na vzhodni strani navezati na ureditev kolesarske steze na vozišču in obstoječ hodnik za pešce. Kolesarsko stezo ob južnem robu vozišča na zahodu je treba, pred križiščem s cesto Rožna dolina cesta XVII speljati izven vozišča in hodnik za pešce navezati na predviden hodnik ob cesti Rožna dolina cesta XVII.

#### Prostorska enota Z1

V okviru prostorske enote Z1 je treba ob površinah namenjenih ureditvam zelenega obvodnega pasu urediti dvosmerno kolesarsko pot in peš pot. Dvosmerna kolesarska pot mora biti izvedena v širini najmanj 2,00 m, peš pot pa v širini najmanj 1,60 m. Kolesarsko in peš pot je treba z utrjeno zelenico, ali z drugačno utrditvijo razširiti na 5,00 m, da bo služila kot intervencijska pot.

#### Prostorska enota Z2

V okviru prostorske enote Z2 je treba urediti dvosmerno kolesarsko pot in peš pot. Dvosmerna kolesarska pot mora biti izvedena v širini najmanj 2,00 m, peš pot pa v širini najmanj 1,60 m. Dvosmerno kolesarsko pot je treba urediti na nivoju protipoplavnega nasipa.

### 3. Ureditev internih prometnih površin

#### Prostorska enota P1

V severnem delu prostorske enote P1 je treba urediti peš in kolesarsko povezavo od peš in kolesarske poti, ki poteka po prostorski enoti Z1 in Z2, do predvidenega hodnika za pešce in kolesarske steze ob zahodnem robu vozišča ceste Rožna dolina cesta XVII. Dvosmerna kolesarska pot mora biti izvedena v širini najmanj 2,00 m, peš pot mora biti izvedena v širini najmanj 1,60 m. Kolesarsko in peš pot je treba v severozahodnem delu z utrjeno zelenico ali z drugačno utrditvijo razširiti na 5,00 m, da bo služila kot intervencijska pot.

Urediti je treba peš pot v smeri sever jug po sredini prostorske enote, do hodnika za pešce ob cesti Rožna dolina cesta VI. To peš pot je treba z utrjeno zelenico ali z drugačno utrditvijo razširiti na 5,00 m, da bo služila kot intervencijska pot.

Dostavo za potrebe gostinskega objekta je treba urediti z manjšimi dostavnimi vozili preko kletne etaže.

Prostorska enota P2

Dovoz do posameznega stanovanjskega objekta v okviru prostorske enote P2 je treba iz javne prometne površine urediti preko poglobljenega robnika. Parkiranje mora biti urejeno v okviru parcele namenjeni gradnji objekta.

#### 4. Mirujoči promet

Pri izračunu potrebnih parkirnih mest za osebna vozila je treba upoštevati naslednje normative:

Prostorska enota P1

2 parkirni mesti na stanovanje:

- 11221 Tri in večstanovanjske stavbe

1 parkirno mesto na 4 sedeže in 1 parkirno mesto na tekoči meter pulta za:

- 12112 Gostilne, restavracije, točilnice, bari

Prostorska enota P2

2 parkirni mesti na stanovanje:

- 11100 Enostanovanjske stavbe,
- 11210 Dvostanovanjske stavbe.

1 parkirno mesto na 20 m<sup>2</sup>

- 12650 Športne dvorane (pretežno namenjene razvedrilu, wellness, fizioterapija, fitnes ipd.)

1 parkirno mesto na 20 m<sup>2</sup> ne manj kot 3 PM

- 12640 Stavbe za zdravstvo (ambulante, veterinarske ambulante)

1 parkirno mesto na 25 m<sup>2</sup>

- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (obrtne servisne dejavnosti - frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, lekarne ipd.) ne manj kot 2 PM za obiskovalce na lokal

1 parkirno mesto na 30 m<sup>2</sup>

- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (mešani poslovni programi)
- 12301 Trgovske stavbe (trgovina lokalna pod 500 m<sup>2</sup>)

1 parkirno mesto na 40 m<sup>2</sup>

- 12301 Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambenimi izdelki)

V območju OPPN je treba predvideti kolesarnice in stojala za kolesa z nadstrešnico in možnostjo priklenitve koles.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.4 »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija«

### 23. člen

#### (pogoji za komunalno in energetska urejanje)

##### 1. Splošni pogoji

Splošni pogoji za potek ter gradnjo okoljske, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture v območju OPPN so:

- novi objekti znotraj območja OPPN morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno in elektroenergetsko omrežje. Priključitev mora biti izvedena v skladu s pogoji posameznih upravljavcev vodov;
- kolikor bo ogrevanje novih objektov v celoti zagotovljeno z alternativnimi viri energije, priključitev na plinovodno omrežje ni obvezna;
- praviloma morajo vsi primarni in sekundarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
- v primeru, da potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na svojem zemljišču, upravljavec posameznega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- trase okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih ali grajenih struktur;
- gradnja gospodarske javne infrastrukture mora potekati usklajeno;
- dopustne so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora;
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
- obstoječe okoljske, energetske in elektronske komunikacijske vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci;
- v primeru, da bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano okoljsko, energetsko ali elektronsko komunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih vodov;
- poleg ureditev okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, načrtovanih s tem OPPN, so v skladu s predpisi, ki urejajo področje graditve objektov, ob pogoju, da ne onemogočajo ureditev po tem OPPN, dopustne tudi rekonstrukcije obstoječih in gradnja novih linijskih objektov okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture;
- pred gradbenimi posegi je potrebno načrtovati in zagotoviti ustrezno varovanje obstoječih komunalnih, energetskih in elektronsko komunikacijskih vodov v Večni poti in v obodnih prometnih površinah;
- del energije za potrebe večstanovanjskih objektov je treba zagotoviti z uporabo obnovljivih virov za energetsko oskrbo objektov (geotermalna, sončna energija ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

## 2. Vodovodno omrežje

Območje OPPN je oskrbovano z vodo iz centralnega vodovodnega sistema Ljubljane. Za oskrbo načrtovanih objektov s pitno, sanitarno in požarno vodo je treba zgraditi vodovodne priključke na obstoječo ali načrtovano javno vodovodno omrežje.

Vodovodni priključki novih objektov bodo navezani na obstoječi sekundarni vodovod DN 200 mm v cesti Rožna dolina cesta XVII in na novi vodovod zahodno od načrtovanih objektov.

V cesti Rožna dolina cesta VI je treba obnoviti sekundarni vodovod PE DN 90 mm od križišča s cesto Rožna dolina cesta XVII do križišča s cesto Rožna dolina cesta XXI, kjer ga je treba navezati na obstoječi vodovod LŽ DN 80 mm pred obstoječim talnim hidrantom v cesti Rožna dolina cesta XXI. Na nov vodovod je treba prevezati prečno položen vodovod PE d 63 mm v cesti Rožna dolina cesta XIX in dva hišna priključka. Na predmetnem odseku je potrebno vgraditi hidrant za zagotavljanje požarne varnosti na območju OPPN. Zahodno od načrtovane gradnje je treba zgraditi nov sekundarni vodovod NL DN 100 mm z navezavo na obnovljeni vodovod po cesti Rožna dolina cesta VI in vgraditi dva hidranta.

Obstoječi vodovodni priključek do objekta na parc. št. 451/5 k.o. Vič je treba odstraniti.

Pri projektiranju je treba upoštevati projektno nalogo, št. 2553V, Ureditev vodovoda in kanalizacije za del območja Rožna dolina (ureditveno območje VR 3/2 – Rožna dolina), JP Vodovod-Kanalizacija d.o.o., oktober 2009.

Požarna voda bo zagotovljena iz načrtovanega javnega vodovodnega omrežja in internega hidrantnega omrežja. Obstoječa nadzemna hidranta na cesti Rožna dolina cesta XVII je potrebno prestaviti izven vozišča. Nadzemni hidrant internega vodovodnega omrežja objekta Biotehniške fakultete (oddelek za lesarstvo) je treba zamenjati s podtalnim hidrantom.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov morajo biti upoštevana vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi, ki urejajo oskrbo s pitno vodo. Upoštevati je treba interni dokument JP Vodovod-Kanalizacija d.o.o.: TIDD01 – projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega vodovodnega sistema.

Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je potrebno zaprositi upravljavca javnega vodovoda za soglasje k priključitvi posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

### **3. Kanalizacijsko omrežje**

Komunalna odpadna voda se prek centralnega kanalizacijskega sistema odvaja na Centralno čistilno napravo v Zalogu in bo navezana na obstoječe in načrtovano sekundarno kanalizacijsko omrežje. Priključevanje objektov je možno z direktnim priključkom samo za odtoke s pritličij in nadstropij. Odtoki iz kletne etaže so možni le preko črpališč.

Zaradi gradnje je treba prestaviti kanal za odvajanje komunalne odpadne vode DN 300 mm na zahodnem delu območja OPPN izven območja načrtovanih objektov. Za prestavitev je bila izdelana projektna naloga št. 3209K, »Ureditev vodovoda in kanalizacije za del območja Rožna dolina (ureditveno območje VR 3/2 – Rožna dolina)«, JP Vodovod-Kanalizacija d.o.o., oktober 2009, ki jo je treba v naslednjih fazah projektiranja upoštevati.

Padavinsko vodo iz cest in utrjenih površin iz območja OPPN je dopustno odvajati v Glinščico. Ponikanje padavinske vode ni dovoljeno.

Za odvajanje padavinske vode iz območja načrtovanih objektov v Glinščico je treba zgraditi zadrževalni bazen južno od objekta A. Zadrževalni bazen mora omogočati zadrževanje vsaj 110 m<sup>3</sup> padavinske vode.

Za odvajanje padavinske vode iz podaljška ceste Rožna dolina cesta XVII je treba zgraditi kanal za odvajanje padavinske odpadne vode DN 250-350 mm z zadrževalnim delom kanala dimenzije 1000 mm.

Iztoki vseh načrtovanih kanalov za odvajanje padavinske vode v Glinščico, morajo biti opremljeni s povratnimi zaklopi.

Padavinske odpadne vode iz manipulacijskih in povoznih površin je treba predhodno očistiti preko lovilcev olj.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije morajo biti upoštevana vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki o oskrbi z vodo ter o odvajanju odpadnih komunalnih in padavinskih voda.

Upoštevati je treba interni dokument JP Vodovod – Kanalizacija, d.o.o.: TIDD01 – projektiranje,

tehnična izvedba in uporaba javnega kanalizacijskega sistema.

Pred priključitvijo posameznih objektov na javno kanalizacijsko omrežje je potrebno zaprositi upravljavca javne kanalizacije za soglasje za priključitev posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

#### **4. Plinovodno omrežje**

Objekte na območju OPPN je treba, razen v primeru uporabe obnovljivih virov energije, za ogrevanje, pripravo sanitarne tople vode, kuho in tehnologijo priključiti na sistem zemeljskega plina - nizekotlačno distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 100 mbar.

Glavni distribucijski plinovod N18000, preko katerega je načrtovana oskrba stavb na območju OPPN, poteka severno od obravnavanega območja in po območju Biotehniške fakultete. Glavni plinovod je izveden v dimenziji DN250 mm in po zmogljivosti zadošča za priključitev in oskrbo objektov z zemeljskim plinom. Priključna plinovoda DN25 mm za stavbi Rožna dolina cesta XVII 21 in 23 bosta ohranjena.

Za priključitev novo predvidenih objektov na sistem zemeljskega plina je treba po kolesarski stezi ob potoku Glinščica zgraditi glavni plinovod dimenzije DN 100 mm do obstoječega glavnega plinovoda N18000 na severnem robu območja OPPN. Glavni plinovod bo omogočal tudi priključitev zazidljivega območja severno od območja OPPN. Od severnega roba območja OPPN do objekta O1 je treba zgraditi priključni plinovod, ki bo oskrboval celotno ureditveno območje. Priključni plinovod mora biti do stavbe voden v zemljini izven kletne etaže in zaključen z glavno plinsko zaporno pipo v omarici na fasadi objekta O1, do katere mora biti omogočeno neoviran dostop za vzdrževanje.

Skupni interni razvod notranje plinske napeljave (tlaka 100 mbar) bo voden od objekta z glavno plinsko zaporno pipo za celotno območje do ostalih objektov pod stropom kletne etaže. Od tu naprej se interni priključni plinovod dvigne do omarice s plinsko zaporno pipo za celotni objekt v fasadi objekta, ki mora biti poleg vhoda. Skupni interni razvoj notranje plinske napeljave pod stropom kletne etaže mora biti izveden ob robu kletne etaže oziroma ob nosilcih ali podpornih stebrih. Z zaščitnimi ukrepi mora biti preprečen nalet vozil v plinovodno napeljavo (večja etažna višina kleti ali na vstopu v kletno etažo nameščene letve na višini, katere nivo je nižji od nivoja spodnjega roba plinske napeljave).

Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, st. 65/07), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, st. 26/02 in 54/02), Splošnimi pogoji za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, st. 25/08), in Tehničnimi zahtevami za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav (Energetika Ljubljana, d.o.o.).

#### **5. Elektroenergetsko omrežje**

Za zagotovitev oskrbe območja OPPN z električno energijo je treba zgraditi novo elektro kabelsko kanalizacijo za priključitev nove TP in novo TP v kletni etaži ob objektu O3. Dostop do nove TP mora biti upravljalcu elektroenergetskega omrežja zagotovljen 24 ur. TP mora omogočati vgradnjo transformatorja do vključno 1000 kVA.

Kabelsko kanalizacijo je treba zgraditi od nove TP do TP062 Rožna dolina cesta XV po cestah Rožna dolina cesta VI, Rožna dolina cesta XVII, Rožna dolina cesta VIII in Rožna dolina cesta XV ter do TP0466 Rožna dolina cesta IV 53 po cestah Rožna dolina cesta XVII in Rožna dolina cesta IV.

Obstoječi nizkonapetostni daljnovod, ki poteka od objekta na parc. št. 541/5 k.o. Vič preko načrtovanega podaljška ceste Rožna dolina cesta XVII do TP062 Rožna dolina cesta XV je treba odstraniti vključno s pripadajočimi drogovi. Na območju rekonstrukcije Večne poti je treba obstoječi nizkonapetostni daljnovod po severnem robu cestišča in 10 kV kablovod po južnem robu cestišča odstraniti. Na predmetnem odseku Večne poti je potrebno zgraditi kabelsko kanalizacijo za oba odstranjena voda.

Prek zahodnega in južnega dela območja poteka signalni kabel v upravljanju ELES Elektro-Slovenija d.o.o., ki ga je treba prestaviti v novo traso, zahodno od načrtovanih objektov. Kabel je treba položiti v kabelsko kanalizacijo.

Pri prestavljanju in prevezavah morajo biti obstoječi kabli izklopljeni in zavarovani po vseh varnostnih predpisih.

Vsi predvideni posegi na elektroenergetskem omrežju morajo biti izvedeni v skladu z idejno rešitvijo št. 52/09 – DE LM, EE napajanje stanovanj v Rožni dolini v Ljubljani, Elektro Ljubljana d.d., december 2009.

Pred izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja mora investitor pridobiti soglasje za priključitev, v katerem bodo natančno določeni tehnični pogoji in parametri priklopa.

## **7. Elektronske komunikacije**

Objekti na območju OPPN imajo možnost priključitve na elektronska komunikacijska omrežja pod pogoji upravljavcev teh omrežij. Pri gradnji cestne infrastrukture je potrebno upoštevati predvidene koridorje za kabelsko kanalizacijo.

## **8. Javna razsvetljava**

Novo javno razsvetljava je treba zgraditi v podaljšku ceste Rožna dolina cesta XVII z navezavo na obstoječo javno razsvetljava po Večni poti. V obravnavanem odseku Večne poti je treba obstoječi vod javne razsvetljave prestaviti v zemljo.

Razsvetljava funkcionalnih površin ob objektih bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave.

## **8. Alternativni viri energije**

V predvidenih objektih je treba zagotoviti najmanj 25 % moči za gretje, prezračevanje, hlajenje in toplo vodo z aktivno uporabo enega ali več virov obnovljive energije. Za zalivanje zelenic in uporabo sanitarne vode je treba predvideti tudi možnost uporabe deževnice, ki jo je treba zbirati v ustreznem zadrževalniku.

Ureditev komunalne in energetske infrastrukture je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.5. »Prikaz priključevanja objektov na komunalno javno infrastrukturo«.

## **X. PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ**

### **24. člen (program opremljanja stavbnih zemljišč)**

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za del območja Rožna dolina, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6632, v februarju 2010.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so **3.313.920,35 EUR**,
- obračunski stroški za novo komunalno opremo so skupni stroški gradnje nove komunalne opreme (3.313.920,35 EUR) zmanjšani za druge vire financiranja (**1.053.417,61 EUR**). Drugi vir financiranja je komunalni prispevek iz dela območja urejanja RD-322 (severni del). Obračunski stroški za novo komunalno opremo so **2.260.502,75 EUR**,
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so **1.151.842,28 EUR**,
- obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in znašajo **3.412.345,02 EUR**,
- obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m<sup>2</sup> parcele, so **240,59 EUR/m<sup>2</sup>** (od tega 159,38 EUR/m<sup>2</sup> za novo komunalno opremo in 81,21 EUR/m<sup>2</sup> za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine, so **187,99 EUR/m<sup>2</sup>** (od tega 121,94 EUR/m<sup>2</sup> za novo komunalno opremo in 66,05 EUR/m<sup>2</sup> za obstoječo komunalno opremo),
- preračun obračunskih stroškov po posamezni komunalni opremi je razviden v programu opremljanja,
- obračunska območja za vso novo komunalno opremo so enaka parceli P1,
- obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 8. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto. Obračunska območja z oznako 8 in MOL mesto so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo: Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005, ki so na vpogled na Oddelku za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave Mestne občine Ljubljana,
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3 : 0,7. Faktor dejavnosti za objekte O1, O2 in O3 je 1 (pretežna stanovanjska raba), za objekt A pa 1,3 (pretežna gostinska raba); za kletne etaže namenjene parkiranju in servisnim prostorom se upošteva faktor dejavnosti 0,7, pri čemer je za te površine določen le obračunski strošek za ceste ter vodovodno omrežje. Olajšav za zavezance ni,
- v vseh stroških je vključen DDV,
- za indeksiranje stroškov se uporabi povprečni letni indeks cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«. Izhodiščni datum za indeksiranje je datum uveljavitve programa opremljanja,
- v kolikor bodo neto tlorisne površine objektov večje/manjše od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo povečajo oziroma zmanjšajo skladno z izračunom v programu opremljanja.

## XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

### 25. člen

#### (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

V območju OPPN je treba zagotoviti geotehnični nadzor in redni nadzor stanja obstoječih objektov zaradi gradbenih posegov v njihovi bližini.

Območje gradbišča ne sme posegati na zemljišča izven območja OPPN, z izjemo začasnega sidranja zaščitne gradbene jame v primeru, da je pridobljeno soglasje lastnika zemljišča.

V času gradnje mora biti omogočeno nemoteno delovanje sosednjih objektov. Sočasno z izgradnjo objektov mora biti zagotovljena prestavitve vseh infrastrukturnih vodov, objektov in naprav, potrebnih za nemoteno delovanje obstoječih objektov v času gradnje in po njej.

V času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja

sosednjih objektov. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posredkov. Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če je le-ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnja poškodb se ugotovi s strokovno ekspertizo. V fazi PGD za vsako posamezno etapo geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev.

Morebitne poškodbe okoliških objektov, naprav in zunanjih ureditev, nastale v času gradnje, morajo biti sanirane na stroške povzročitelja.

Gradnjo je treba organizirati tako, da se varnost na kolesarski in peš poti zaradi gradnje ne poslabša.

Utrditev zelenice ob peš poti, ki bo služila kot intervencijska pot, se uredi na stroške investitorja gradnje v P1.

### **26. člen** **(pogodba o opremljanju)**

Mestna občina Ljubljana lahko gradnjo komunalne opreme iz programa opremljanja s pogodbo o opremljanju odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka po tem odloku.

Investitor, ki pristopi k pogodbi o opremljanju, v skladu s programom opremljanja zgradi vso načrtovano komunalno opremo in pridobi potrebna zemljišča in to neodplačno prenese na Mestno občino Ljubljano.

### **27. člen** **(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)**

Dopustno odstopanje pri tlorisnih gabaritih je  $\pm 1,00$  m. Izjemoma je odstopanje lahko večje kot  $-1,00$  m, če je to utemeljeno z arhitekturno zasnovo stavb in zunanje ureditve.

Zasnova atrijev objektov s komunikacijskimi jedri, ki je prikazana v OPPN, je idejna in se lahko spremeni.

Dopustno odstopanje največjega višinskega gabarita posameznega ali dela objekta je  $\pm 0,50$  m. Izjemoma je odstopanje lahko večje kot  $-0,50$  m, če je to utemeljeno z arhitekturno zasnovo stavb.

Število kletnih etaž je lahko prilagojeno tehničnim možnostim in potrebam po parkirnih mestih.

Dopustna je sprememba tlorisnih gabaritov kletnih etaž, pod pogojem, da ostane velikost raščenege terena najmanj 50% odprtih bivalnih površin, da ostane velikost raščenege terena dovolj velika za zasaditev v 12. členu navedenega števila dreves in da ne posegajo v trase komunalnih vodov. Etažna višina kletne etaže je lahko prilagojena potrebam konstrukcije.

Ničelna kota objektov in višinska regulacija terena v OPPN je idejna in je lahko prilagojena projektnim rešitvam prometne in komunalne infrastrukture.

Dopustne so spremembe načrtovanih protipoplavnih ureditev, če se pri nadaljnjem, podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer izkažejo rešitve, ki so primernejše s tehničnega, okoljevarstvenega ali prostorskega vidika.

Dopustne so spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora, če so ureditve v soglasju z njihovimi upravljavci in skladne z njihovimi programi.

Dopustne so prilagoditve intervencijskih poti tehničnim rešitvam.



## **XII. KONČNE DOLOČBE**

### **28. člen**

**(usmeritve za določitev meril in pogojev po uveljavitvi veljavnosti OPPN)**

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o ureditvenem načrtu za območje urejanja VR 3/2 Rožna dolina (Uradni list RS, št. 123/04), Odloka o sprejemu prostorskih ureditvenih pogojev za plansko celoto V3 Vič (Uradni list SRS, št. 6/88, 18/88 in Uradni list RS, št. 40/92, 49/96, 63/99, 98/99, 64/05, 40/08) in Odloka o sprejemu zazidalnega načrta za zazidalni otok VS-5 Rožna dolina in del VS-6 - Vič (Uradni list SRS, št. 32/84) v delih, ki se nanašajo na območje OPPN.

### **29. člen**

**(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN)**

Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev oziroma po prenehanju veljavnosti OPPN so dopustni naslednji posegi:

- redna in investicijsko-vzdrževalna dela objektov in rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminjata zunanji gabarit in konstrukcijska zasnova stavb;
- obnove fasadnega plašča objektov, če se pri oblikovanju fasad ohranijo oblikovne lastnosti fasad objektov, zgrajenih v prostorski enoti;
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN;
- spremembe namembnosti v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN ob pogoju, da so na parceli, namenjeni gradnji objektov, zagotovljene zadostne zelene površine in zadostno število parkirnih mest.

### **30. člen**

**(vpogled OPPN)**

OPPN s prilogami je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, oddelku, pristojnem za urejanje prostora,
- Upravni enoti Ljubljana – izpostava Vič - Rudnik,
- Četrtni skupnosti Rožnik.

### **31. člen**

**(uveljavitev)**

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

Številka: 3505-28/2008-  
Ljubljana, dne

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
Zoran Jankovič

**OBRAZLOŽITEV****dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja  
Rožna dolina****1. Pravni temelj za sprejem akta**

Pravni temelj za sprejem akta je:

- 61. in 74. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B in 108/09), ki določata, da se občinski podrobni prostorski načrt sprejme z odlokom in da se program opremljanja lahko sprejme kot sestavni del odloka;
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa, da Mestni svet sprejema prostorske akte;
- Sklep o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja Rožna dolina (Uradni list RS, št. 83/08);
- Dolgoročni plan občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 – 2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list SRS št. 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 28/99, 41/99, 79/99, 98/99, 31/00, 36/00, 59/00, 75/00, 37/01, 63/02, 52/03, 70/03 – odločba US, 64/04, 69/04, 79/04 – 3477, 5/06 – 155, 81/09).

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

Obravnavano območje se nahaja v Rožni dolini in obsega površine med Glinščico na zahodu in cesto Rožna dolina cesta XVII na vzhodu do ceste Rožna dolina cesta XVII na jugu, na severni strani pa je do vrtnarije še odprt ravninski prostor.

V Dolgoročnem planu občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986–2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list SRS, št. 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 26/99, 28/99, 41/99, 79/99, 98/99, 31/00, 36/00, 59/00, 75/00, 37/01, 63/02, 52/03, 70/03 – odločba US, 64/04, 69/04, 79/04 – 3477, 5/06 – 155, 81/09) je območje opredeljeno za parkovne, športne in rekreacijske površine.

Na obravnavanem območju veljajo določila Odloka o ureditvenem načrtu za območje urejanja VR 3/2 Rožna dolina (Uradni list RS, št. 123/04), po katerem so površine namenjene ureditvi parkovnih in rekreacijskih površin z dvema objektoma - študentskima domovoma (oziroma objektov javnega značaja s področja šolstva, znanosti, kulture, sociale, športa ali zdravstva), vrtnariji, javnim komunikacijam ter ureditvi mirujočega prometa in nove prometne povezave z Večno potjo.

Predvidena gradnja študentskih domov oziroma drugih objektov javnega značaja ni bila realizirana. Glede na to, da je v dopolnjenem osnutku izvedbenega prostorskega načrta (IPN MOL) namenska raba obravnavanega območja opredeljena za stanovanja, je pobuda lastnika zemljišč (Gareta d.o.o.) za gradnjo stanovanjskih objektov utemeljena. V IPN MOL je predvidena izdelava OPPN. Sprejem OPPN je vezan na predhodni sprejem strateškega prostorskega načrta (SPN MOL) in izvedbenega prostorskega načrta (IPN MOL).

Predvideni OPPN bo omogočil gradnjo treh večstanovanjskih objektov, obdanih z vrtovi in skupnimi zelenimi površinami.

**3. Poglavitne rešitve****Izhodišča in programska zasnova**

V območju OPPN so predvideni trije večstanovanjski objekti s terasnimi stanovanji objekta, z zunanjo ureditvijo, otroškim igriščem, ter obvodnimi ureditvami, povezovalnimi kolesarskimi in pešpotmi ter rekonstrukcija in navezava ceste Rožna dolina cesta XVII do Večne poti. Parkiranje za nove objekte bo urejeno v kletni etaži. Obstoječa stanovanjska objekta, ki se nahajata na jugovzhodni strani

območja, bosta ohranjena.

### Zasnova prostorske ureditve

Območje OPPN je razdeljeno na sedem prostorskih enot z oznakami P1, P2, C1, C2, C3, Z1, in Z2. V P1 je predvidena gradnja novih objektov, v P2 sta ohranjena obstoječa objekta. V C1, C2 in C3 je predvidena rekonstrukcija in gradnja prometnih površin, v Z1 in Z2 pa je v sklopu protipoplavnih ureditev predvidena ureditev javnih parkovnih obvodnih površin s kolesarskimi ter peš potmi.

Osrednji del OPPN je **prostorska enota P1**. Načrtovana je gradnja treh večstanovanjskih objektov in zunanje površine z otroškim igriščem. Predvideni objekti z oznakami O1, O2 in O3 imajo nepravilno večkotno obliko s terasno zasnovo, ki se proti jugu stopničasto znižujejo. Etažnost objektov O1 in O2 je na severnem delu P+3+T, na južnem P+3, etažnost objekta O3 pa je na severnem delu P+2+T in na južnem P+2. Posamezni objekt je sestavljen iz stanovanjskih enot postavljenih ena na drugo v zamaknjenem rastru, nanizanih okoli notranjega atrija. Objekta O1 in O3 sta ob Glinščici na nivoju tal prvega nadstropja povezana z nadstreškom. Pod nadstreškom je načrtovan pritličen pravokoten objekt z oznako A s kavarno in recepcijo naselja. Skupni uvoz v kletno etažo za vse objekte je predviden na južni strani s Ceste VI. Iz vsakega stopnišča v objektu O1, O2 in O3 je v kletni etaži načrtovan dostop do parkirnih prostorov in shramb.

Na jugovzhodni strani območja OPPN je **prostorska enota P2**, kjer sta dva obstoječa stanovanjska objekta s pripadajočimi zemljišči. Objekta bosta ohranjena, dopustne so povečave za največ 20% obstoječe BTP, dopustna je tudi nadomestitev obstoječih objektov z novim. Poleg stanovanjske so pod določenimi pogoji dopustne še nekatere druge dejavnosti kot so pisarniške, poslovne, trgovina na drobno, dejavnosti osebnih storitev, zdravstva ipd.

Na vzhodni strani območja OPPN je **prostorska enota C1**, v kateri je del ceste Rožna dolina cesta XVII, ki ga je potrebno rekonstruirati in podaljšati proti severu do Večne poti.

Na severni strani v nadaljevanju prostorske enote C1 je **prostorska enota C3**, to je del Večne poti, kjer so potrebne ureditve prometne in komunalne infrastrukture.

Na južni strani območja OPPN je **prostorska enota C2**, kjer je obstoječ cestni odsek ceste Rožna dolina cesta VI. Načrtovana je rekonstrukcija dela ceste in novogradnja mostu čez Glinščico.

Na zahodni strani območja OPPN je **prostorska enota Z1**, v kateri so površine namenjene ureditvam kolesarske in pešpoti s protipoplavnimi ureditvami, urejenimi površinami odprtega prostora in navezavi na ureditev obrečnega pasu Glinščice.

Na severozahodni strani območja OPPN je **prostorska enota Z2**, ki jo sestavljajo površine, namenjene ureditvam kolesarske in pešpoti s protipoplavnimi ureditvami, urejenimi površinami odprtega prostora in navezavi na ureditev obvodnega pasu Glinščice.

### Kapacitete

Površina območja OPPN: 33.550 m<sup>2</sup>

#### Prostorska enota P1

Površina prostorske enote P1:	<b>14.183 m<sup>2</sup></b>
BTP nad nivojem terena P1:	
– BTP novih objektov nad terenom:	največ 18.000 m <sup>2</sup>
– BTP kletne etaže novih objektov P1:	9.000 m <sup>2</sup>
– število stanovanjskih enot P1:	največ 130

#### Prostorska enota P2

Površina prostorske enote P2:	<b>991 m<sup>2</sup></b> .
BTP nad nivojem terena P2:	
Obstoječa objekta 1 in 2:	570 m <sup>2</sup>
Število stanovanjskih enot v posameznem objektu:	največ 2

### Zasnova zunanje ureditve

je prilagojena protipoplavnim ukrepom ob Glinščici, ki morajo biti izvedeni pred posegi, ki so predvideni v P1 in P2. Parkovna poteza ob Glinščici v prostorski enoti Z1 in Z2 mora biti urejena kot del širšega parka in hkrati samostojna linearna parkovna poteza javnega značaja. V sklopu zunanje ureditve sta v smeri sever – jug v prostorski enoti Z1 in Z2 ob Glinščici in vzhod – zahod v prostorski enoti P1 načrtovane pešpoti z navezavami na hodnike za pešce ob cestah in kolesarske poti z navezavami na obstoječo kolesarsko stezo na severu in do obstoječih cest. Vzдолž pešpoti je načrtovan pas utrjene travne površine, namenjene intervenciji. V prostorski enoti Z2 in na severni strani prostorske enote P1 bosta pešpot in kolesarska steza dvignjeni na nivo protipoplavnih ureditev.

Zunanja ureditev P1 je zasnovana v skladu z določili, da je treba na vsaki parceli, namenjeni gradnji, zagotoviti najmanj 30% površine odprtim bivalnim površinam, ki vključujejo najmanj 50% zelenih površin in največ 50% tlakovanih površin, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine. Parter v območju ob novih objektih O1, O2 in O3 bo namenjen skupnim površinam za parkovno ureditev z zelenimi površinami z zasaditvami dreves in grmičevja ter s prostori za igro otrok. Teren je razgiban, v smeri sever – jug med objekti O1 in O3. V SV delu P1 je načrtovano otroško igrišče za manjše in večje otroke s površino najmanj 300 m<sup>2</sup>, ki mora biti ob cesti Rožna dolina cesta XVII ograjeno. Igrišče za manjše otroke mora biti umaknjeno od ceste. Ob objektu A je lahko urejena lesena ploščad namenjena postavitvi letnega vrta kavarne.

### **Prometna ureditev**

Območje OPPN je dostopno s ceste Rožna dolina cesta VI, s katere je v osi ceste Rožna dolina cesta XIX predvidena uvozno izvozna rampa za dostop v kletno etažo, kjer bo urejeno parkiranje. Ob cesti Rožna dolina cesta VI je na severnem delu predvidena ureditev vzdolžnih parkirnih mest. Obstojec most za pešce preko Glinščice med cesto Rožna dolina cesta VI in Bizjakovo ulico bo zaradi vodnogospodarskih ureditev treba nadomestiti z novim.

Dostop do območja z Večne poti bo omogočen po cesti Rožna dolina cesta XVII za katero je predvidena rekonstrukcija v dolžini ca 200 m in podaljšanje v dolžini ca 230 m do Večne poti. Predviden profil ceste je dvosmerno vozišče, s stranskima zelenicama z drevoredom, kolesarskima stezama in hodnikom za pešce v skupni širini 17 m.

Za mirujoči promet je treba zagotoviti 2 parkirni mesti na stanovanje in 1 PM na 4 sedeže ter 1PM na 1 m točilnega pulta za kavarno. V območju prostorske enote P1 je predvidena ureditev 267 parkirnih mest.

### **Odstranitve objektov**

V območju OPPN je predvidena odstranitev obstoječega objekta s pomožnimi objekti v severnem delu območja OPPN ob Glinščici, pomožnega objekta ob cesti Rožna dolina cesta XVII in odstranitev obstoječega mostu preko Glinščice, ki bo nadomeščen z novim.

### **Etapnost izvajanja**

Gradnja objektov v območju OPPN je dovoljena šele po izvedbi ukrepov za zagotovitev poplavalne varnosti širšega območja Rožne doline.

Posegi tega OPPN se lahko izvajajo etapno po posameznih objektih, vendar je v prvi etapi treba zgraditi celotno kletno etažo, kolesarsko in pešpot v prostorski enoti P1 in vse ureditve v prostorskih enotah Z1, Z2, C1, C2 in C3.

### **Varovanje okolja**

Območje OPPN se nahaja na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega polja in okolice Ljubljane (VVO III), zato je treba upoštevati vse pogoje veljavne Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega barja in s tem področjem povezane predpise.

### **Varstvo pred poplavnimi vodami**

Zaradi poplavalne ogroženosti obravnavanega in širšega območja mora biti v okviru sosednjih območij in deloma v območju OPPN urejeno zadrževanje dela poplavnih vod v zadrževalnikih in ureditve obvodnih nasipov oziroma zidov.

Ukrepi so predvideni na podlagi izdelanih vodnogospodarskih strokovnih podlag za območja urejanja VR 3/5, VI 3/3 in VP 3/2 (izdelal Vodnogospodarski inštitut d.o.o. pod št. proj. C-1099 v aprilu 2001) in dopolnitev, to je hidrološko-hidrotehnična preveritev Zadrževalnika Glinščice (izdelal Inženiring za vode d.o.o. pod št. projekta 562-RF/07 v aprilu 2007 kot dopolnitev zaradi določenih ukrepov v povezavi s širitvijo zahodne obvozne AC) in bodo opredeljeni v okviru OPPN za zadrževalnik na Glinščici na Brdnikovi ulici.

Predvideni ukrepi obsegajo ureditev zadrževalnika na Glinščici z nadvišanjem Brdnikove ulice vključno z ureditvijo iztočnega dela in nasipov za potrebe zadrževanja vode, nadvišanje, zavarovanje ali druge ureditve brežine Glinščice od zadrževalnika na Brdnikovi ulici do izliva v Gradaščico na Jamovi cesti in ureditev zadrževalnika padavinske vode na vzhodni strani tehnološkega parka z iztokom v odvodni jarek proti Bizjakovi ulici.

V območju OPPN bosta kot ukrep varstva pred poplavami pešpot in kolesarska steza v prostorski enoti Z2 in na severni strani prostorske enote P1 dvignjeni na nivo protipoplavnih ureditev. V nadaljevanju poti proti jugu v prostorski enoti Z1 je treba na zahodni strani kolesarske poti urediti nasip do ceste Rožna dolina cesta VI. Med Bizjakovo ulico in cesto Rožna dolina cesta VI je treba preko Glinščice urediti nov most za pešce z varnostno višino minimalno 0,50 m nad računsko koto visoke vode vodotoka in cesto Rožna dolina cesta VI v delu od priključka ceste Rožna dolina cesta XXI proti Glinščici po klančini dvigniti do nivoja novega mostu.

V času gradnje objektov in zunanje ureditve v območju OPPN Rožna dolina se ne sme posegati v ureditve obvodnih nasipov in zidov urejenih zaradi poplavne ogroženosti širšega območja. Po izgradnji novih objektov bo možno ureditve obvodnih nasipov in zidov prilagoditi novim zunanjim ureditvam.

#### **Komunalna in energetska ureditev**

Predvideni objekti bodo priključeni na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje, na električno in telekomunikacijsko omrežje. Možna je tudi priključitev na plinovodno omrežje.

Za odvajanje padavinske vode iz območja načrtovanih objektov v Glinščico je treba zgraditi zadrževalni bazen južno od objekta A. Zadrževalni bazen mora omogočati zadrževanje vsaj 110 m<sup>3</sup> padavinske vode.

Za odvajanje padavinske vode iz podaljška ceste Rožna dolina cesta XVII je treba zgraditi kanal za odvajanje padavinske odpadne vode DN 250-350 mm z zadrževalnim delom kanala dimenzije 1000 mm.

#### **4. Program opremljanja**

Za potrebe novih ureditev, predvidenih z OPPN, so potrebne investicije v cestno, vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno omrežje ter javne površine.

Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so:

Komunalna oprema	stroški (EUR )
Ceste in javna razsvetljava	2.542.709,89
Vodovodno omrežje	65.821,44
Kanalizacijsko omrežje	326.081,43
Plinovodno omrežje	18.694,37
Javne površine	360.613,22
<b>Skupaj</b>	<b>3.313.920,35</b>

Obračunski stroški gradnje nove komunalne opreme znašajo **2.260.502,75 EUR** in so enaki skupnim stroškom gradnje nove komunalne opreme, zmanjšani za druge vire financiranja (**1.053.417,61 EUR**). Drugi vir financiranja je del komunalnega prispevka severnega dela območja urejanja RD-322.

Na širšem območju OPPN je zgrajena obstoječa komunalna oprema in sicer cestno, vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno omrežje in javne površine. Objekti se priključujejo na obstoječo

komunalno opremo neposredno oziroma preko nove komunalne opreme, zato so jim določeni obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo za vsa našeta omrežja komunalne opreme.

Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so:

Komunalna oprema	Stroški (EUR)
Ceste in javna razsvetljava	455.410,35
Vodovodno omrežje	173.495,69
Kanalizacijsko omrežje	306.256,86
Plinovodno omrežje	125.931,99
Javne površine	90.747,38
<b>Skupaj</b>	<b>1.151.842,28</b>

Obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo.

Obračunski stroški komunalne opreme so:

Komunalna oprema	Stroški (EUR)
Ceste in javna razsvetljava	2.067.798,17
Vodovodno omrežje	239.317,13
Kanalizacijsko omrežje	535.911,55
Plinovodno omrežje	137.605,59
Javne površine	431.712,57
<b>Skupaj</b>	<b>3.412.345,02</b>

Obračunski stroški komunalne opreme preračunani na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine, so:

Komunalna oprema	nova komunalna oprema		obstoječa komunalna oprema		skupaj	
	Cpi	Cti	Cpi	Cti	Cpi	Cti
Ceste in javna razsvetljava	113,68	79,80	32,11	22,54	<b>145,79</b>	<b>102,34</b>
Vodovodno omrežje	4,64	3,26	12,23	8,59	<b>16,87</b>	<b>11,84</b>
Kanalizacijsko omrežje	16,20	15,33	21,59	20,45	<b>37,79</b>	<b>35,78</b>
Plinovodno omrežje	0,82	0,78	8,88	8,41	<b>9,70</b>	<b>9,19</b>
Vročevodno omrežje	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Javne površine	24,04	22,77	6,40	6,06	<b>30,44</b>	<b>28,83</b>
<b>Skupaj</b>	<b>159,38</b>	<b>121,94</b>	<b>81,21</b>	<b>66,05</b>	<b>240,59</b>	<b>187,99</b>

*Vsi stroški so v EUR/m<sup>2</sup>!*

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je višina obračunskih stroškov komunalne opreme. Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezanca.

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR)	skupaj komunalni prispevek (EUR)
območje OPPN	2.260.502,75	1.151.842,28	<b>3.412.345,02</b>

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

S sprejemom odloka bo po plačanem komunalnem prispevku plačan pripadajoči del stroškov za novo komunalno opremo v vrednosti **2.260.502,75 EUR**, poleg tega pa bo MOL pridobila še **1.151.842,28 EUR** kot prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki ga bo lahko uporabila za opremljanje drugih stavbnih zemljišč na območju MOL.

V primeru, da bo na podlagi pogodbe o opremljanju, skladno s tretjim odstavkom 78. člena ZPNačrt, investitor del ali celotno komunalno opremo zgradil sam, se stroški izgradnje v pogodbi o opremljanju predvidene komunalne opreme, štejejo skladno s četrtem odstavkom 78. člena ZPNačrt kot plačilo dela komunalnega prispevka v naravi. V tem primeru bo evidentiran kot prihodek proračuna komunalni prispevek plačan za obstoječo komunalno opremo, zgrajeno komunalno opremo pa bo investitor neodplačno prenesel na MOL.

<b>Finančne posledice sprejema odloka:</b>	<b>(EUR)</b>	
Komunalni prispevek		<b>3.412.345,02</b>
Komunalni prispevek iz severnega dela območja urejanja RD-322		<b>1.053.417,61</b>
Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme		<b>3.313.920,35</b>
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški nove komunalne opreme	+	<b>98.424,67</b>

Pripravile:

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

Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh.  
Vodja Odseka za PIA in prenovu

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

Katja Osolin, univ. dipl. inž. arh.

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

# OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA ROŽNA DOLINA

## DOPOLNJENI OSNUTEK

Naročnik:                   GARETA d.o.o., Ljubljana  
                                  GRADIS skupina G d.d., Ljubljana

Izdelovalec:            Ljubljanski urbanistični zavod d.d.





Izdelovalec prostorske dokumentacije:  
Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

OPPN ZA DEL OBMOČJA ROŽNA DOLINA

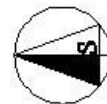
**ORTOFOTO PRIKAZ ŠIRŠEGA OBMOČJA**





LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJA PROSTORSKE ENOTE
- PARCELNE MEJE
- MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- RD-200  
P1 OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- PREDVIDENI OBJEKTI
- OBSTOJEČI OBJEKTI
- ZUNANJA UREDITEV - ZELENE POVRŠINE
- ZUNANJA UREDITEV - OBMOČJE ZA IGRO OTROK
- PEŠ POTI
- KOLESARSKÉ POTI
- MEJA KLETNE ETAŽE
- MEJA NADSTREŠKA
- MEJA PRIOBALNEGA ZEMLJIŠČA
- PREDVIDENO DREVJE
- IGRALA
- KLOPI
- PODZEMNA ZBIRALNICA ODPADKOV
- MOST
- ▶ VHODI V OBJEKT
- ▶ UVOZ IN IZVOZ
- UVOZNO IZVOZNA KLANČINA V KLETNO ETAŽO
- POGLOBLJEN ROBNIK

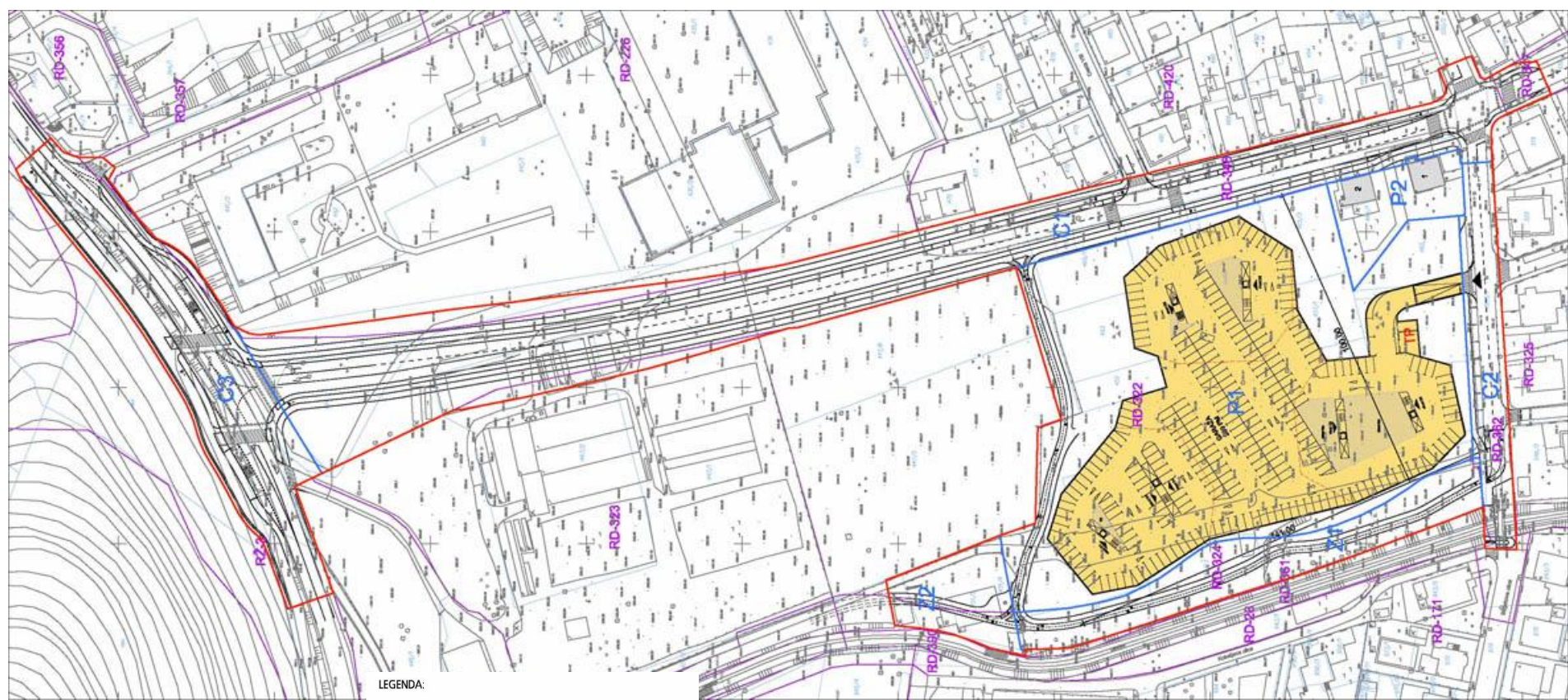


Izdelovalec prostorske dokumentacije:  
Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

OPPN ZA DEL OBMOČJA ROŽNA DOLINA

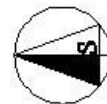
**ZAZIDALNA SITUACIJA - PRITLIČJE**





LEGENDA:

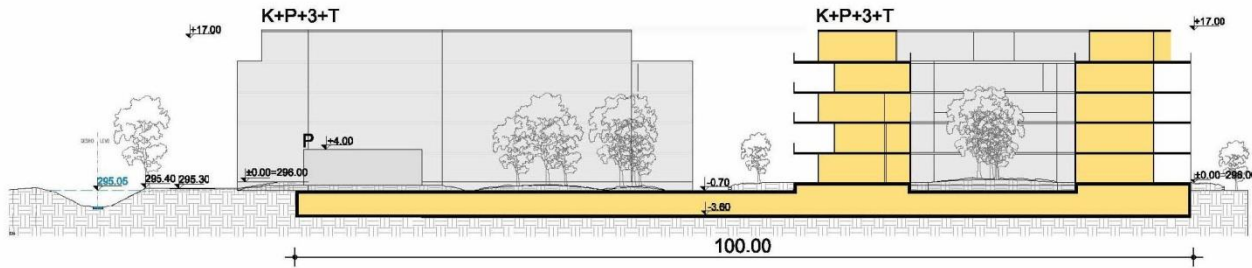
- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJA PROSTORSKE ENOTE
- PARCELNE MEJE
- MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- RD-200 OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- P1 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- PREDVIDENI OBJEKTI
- OBSTOJEČI OBJEKTI
- PARKIRNA MESTA
- MEJA OBJEKTA NA TERENU
- ▶ VHODI V OBJEKT
- ▶ UVOZ IN IZVOZ
- UVOZNO IZVOZNA KLANČINA V KLETNO ETAŽO
- POGLOBLJEN ROBNIK



Izdelovalec prostorske dokumentacije:  
Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

OPPN ZA DEL OBMOČJA ROŽNA DOLINA

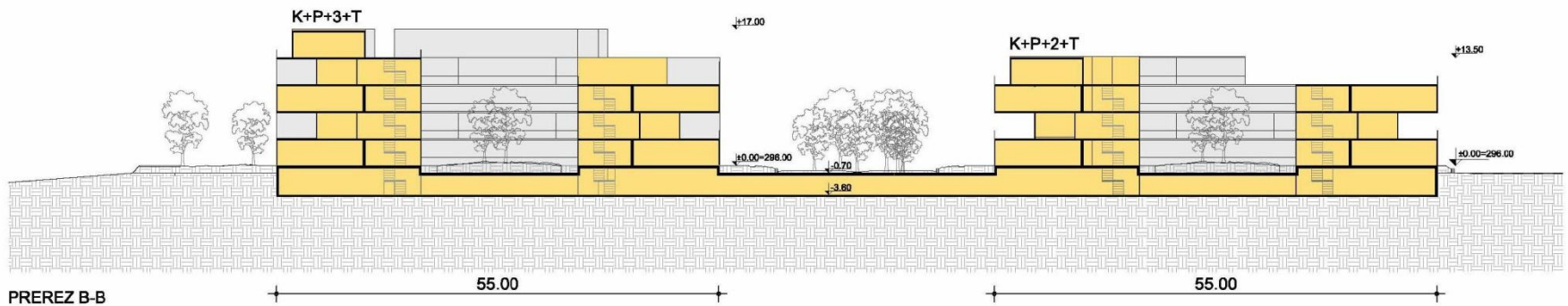
# ZAZIDALNA SITUACIJA – NIVO KLETNE ETAŽE



PREREZ A-A

LEGENDA:

- PREDVIDENI OBJEKTI - PREREZ
- PREDVIDENI OBJEKTI - POGLED



PREREZ B-B

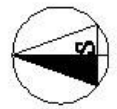


Izdelovalec prostorske dokumentacije:  
Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

OPPN ZA DEL OBMOČJA ROŽNA DOLINA

**PREREZI**





Izdelovalec prostorske dokumentacije:  
Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

OPPN ZA DEL OBMOČJA ROŽNA DOLINA  
**PROMETNO TEHNIČNA SITUACIJA**