



Številka: 3505-9/2006-72
Datum: 16. 3. 2011

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

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: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 209 Rožna dolina – center in za del enote urejanja prostora RD-254

POROČEVALCI: Načelnik Oddelka za urejanje prostora
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.
Vodja Odseka za prostorske izvedbene akte in prenovo
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 predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 209 Rožna dolina - center in za del enote urejanja prostora RD-254.

ŽUPAN
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloga:
- predlog odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61., 74. in 98. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP in 106/10 – popr. ZUPUDPP) 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

O D L O K
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 209 Rožna dolina – center in
za del enote urejanja prostora RD-254

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt 209 Rožna dolina - center in za del enote urejanja prostora RD-254 (v nadaljevanju: OPPN), ki vsebuje:

- območje OPPN,
- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- program opremljanja stavbnih zemljišč in
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

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

Ta odlok določa prostorske ureditve v območju OPPN, pogoje za odstranitev objektov in gradnjo novih objektov, ureditev utrjenih in zelenih površin ter pogoje za gradnjo prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture.

3. člen
(sestavni deli OPPN)

Sestavni deli OPPN so:

I. Besedilo odloka

II. Grafični del, ki vsebuje naslednje grafične načrte:

- | | | |
|-----|---|----------|
| 1. | Načrt namenske rabe prostora | |
| 1.1 | Izsek iz občinskega prostorskega načrta MOL – izvedbeni del | 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 1:500 |

3.2	Geodetski načrt s prikazom območja OPPN	M 1:500
3.3	Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč	M 1:500
3.4	Prikaz površin, namenjenih javnemu dobru	M 1:500
4.	Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1	Prikaz objektov, predvidenih za odstranitev	M 1:500
4.2	Ureditvena situacija – nivo pritličja z zunanjo ureditvijo	M 1:500
4.3	Ureditvena situacija – nivo kleti	M 1:500
4.4	Ureditvena situacija – nivo streh	M 1:500
4.5	Značilni prerezi skozi območje	M 1:500
4.6	Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti	M 1:500
4.7	Prikaz priključevanja objektov na komunalno javno infrastrukturo	M 1:500

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz občinskega prostorskega načrta MOL – izvedbeni del,
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,
7. povzetek za javnost.

5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelalo podjetje TERMITI servis za urbane probleme d.o.o., pod številko projekta 04-10/2007, v decembru 2010.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

1. Obseg

Območje OPPN obsega enoto urejanja prostora RD-27 in del enote urejanja prostora RD-254. Zemljišča se nahajajo v katastrski občini Vič.

Površina območja OPPN je 5.450 m².

Območje OPPN obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami:

del 381, 382/1, 382/2, 383/2, 383/3, 383/4, 383/5, 383/7, 383/8, 384/2, 384/3, 385, del 390 in del 2017, vse k.o. Vič.

2. Meja

Meja območja OPPN se začne na jugozahodnem delu zemljišča s parcelno številko 385 v k.o. Vič, v točki 1, od koder poteka proti severu do točke 3. V točki 3 meja OPPN spremeni smer in poteka proti jugozahodu po južni meji zemljišča s parcelno številko 383/2 in 390 do točke 4, prečka zemljišče s parcelno številko 390 in poteka do točke 5. Nato se obrne proti severozahodu in se nadaljuje po zahodni meji zemljišča s parcelno številko 390 do točke 6, kjer se obrne proti severovzhodu in

nadaljuje po zemljišču s parcelno številko 381, prečka zemljišče s parcelno številko 2017 ter poteka do točke 7, od koder poteka po vzhodni meji zemljišča s parcelno številko 2017 do točke 8, kjer se obrne proti zahodu do točke 9 na jugozahodnem vogalu zemljišča s parcelno številko 385 ter se nadaljuje po južnem robu zemljišča s parcelno številko 385 do začetne točke 1.

Meja območja OPPN je analitično prikazana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije.

3. Prostorske enote

Območje OPPN je razdeljeno na štiri prostorske enote:

P1, P2 – površine, namenjene gradnji objektov in pripadajočim ureditvam,

P3 – površine, namenjene parku z otroškim igriščem,

C1 – javne prometne površine.

Obseg in meja območja OPPN ter prostorske enote so razvidne iz grafičnih načrtov št. 3.1 »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN«, 3.2 »Geodetski načrt s prikazom območja OPPN« in 3.3 »Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč«.

III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

7. člen

(vplivi in povezave s sosodnjimi enotami urejanja prostora)

Območje OPPN leži v osrednjem delu stanovanjskega območja Rožna dolina. V bližini sta Rožnik in mestni park Tivoli. Območje leži neposredno ob osrednji prometnici skozi Rožno dolino, ob cesti Rožna dolina cesta VI. Območje OPPN je navezano na sosodnja območja po obstoječih obodnih cestah in peš komunikacijah. Prometno je navezano na mestno središče skozi podvoz Erjavčeve ceste. Na Tržaško cesto je povezano s podvozom pri zdravstvenem domu Vič. Ob cesti Rožna dolina cesta VI je postajališče mestnega linijskega prevoza potnikov, ki bo predstavljeno proti severu, na vozišče ceste Rožna dolina cesta VI, izven območja OPPN.

Načrtovani posegi bodo s programom in zasnovo tvorili lokalno središče z dostopnimi zunanji površinami – parkom z otroškim igriščem in tlakovano ploščadjo.

Vplivi in povezave s sosodnjimi enotami urejanja prostora so razvidni iz grafičnega načrta št. 2.1 »Vplivi in povezave s sosodnjimi enotami urejanja prostora«.

IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

8. člen

(dopustni posegi znotraj območja OPPN)

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- priprava stavbnega zemljišča,
- odstranitev obstoječih objektov in naprav,
- redna in investicijska vzdrževalna dela in rekonstrukcije objektov,
- gradnja novih objektov,
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske javne infrastrukture,
- urejanje utrjenih in zelenih zunanjih površin,
- postavitev enostavnih in nezahtevnih objektov.

9. člen (opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

1. Namembnost

V kletnih etažah objektov je dopustna ureditev shramb in tehničnih prostorov. V pritličjih objektov je namembnost nestanovanjska, v zgornjih etažah so stanovanja.

Prostorska enota P1

V pritličju objekta A:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe
- 12301 Trgovske stavbe

V nadstropjih objekta A:

- 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe
- 12111 Hotelske ali podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo v severnem zgornjem delu objekta A

V kleti objekta A:

- 12420 Garažna stavba: samo parkirna mesta
-

Prostorska enota P2

V pritličju objekta B:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe
- 12301 Trgovske stavbe

V nadstropjih objekta B:

- 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe

V kleti objekta B:

- 12420 Garažna stavba: samo parkirna mesta

Prostorska enota P3

Pod nivojem terena:

- 12420 Garažna stavba: samo parkirna mesta

2. Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve

Prostorska enota P1

Ob cesti Rožna dolina cesta IX je predviden objekt A. Severno od objekta je zasnovana tlakovana ploščad kot predprostor trgovine in namenjena zbiranju ljudi. Zahodno od objekta A je javno dostopna ozelenjena površina. Parkirna mesta so v kletni etaži in so namenjena obiskovalcem, zaposlenim in stanovalcem objekta. Dovoz je s ceste Rožna dolina cesta IX preko uvozno-izvozne klančine, ki je urejena v objektu.

Vhod v trgovino, ki je locirana v pritličju objekta, je s ploščadi na severni strani objekta in iz kletne etaže preko ločene vertikalne komunikacije. Dostava za trgovino je predvidena s ceste Rožna dolina cesta IX. Dostopi do stanovanjskih etaž so s tlakovane ploščadi, z ozelenjene površine ter iz kletne etaže.

Prostorska enota P2

V prostorski enoti P2 je ob cesti Rožna dolina cesta XI predviden objekt B. Severno od objekta, vzdolž ceste Rožna dolina cesta VI, je načrtovana večnamenska tlakovana ploščad s parkirišči za obiskovalce. Letni vrt kavarne in slaščičarne je lociran južno ali vzhodno od objekta.

Dovoz do parkirnih mest v kletni etaži je s ceste Rožna dolina cesta XI preko tlakovane ploščadi po uvozno-izvozni klančini. Vhodi za zaposlene, obiskovalce in stanovalce so na južni, zahodni in severni strani objekta. Dostava je s ceste Rožna dolina cesta XI preko tlakovane ploščadi.

Prostorska enota P3

V prostorski enoti P3 je park z otroškim igriščem. Dostop je s hodnika za pešce ob cesti Rožna dolina cesta XI in ceste Rožna dolina cesta VI med objektoma A in B. Pod nivojem terena so predvidene parkirne površine za potrebe objekta A.

Območje mora biti intenzivno ozelenjeno. Del parkovnih površin je urejen z visoko vegetacijo, na preostalem delu nad kletno etažo pa so zelene površine z grmovnicami, trato in gredicami ter igralne površine za igro mlajših otrok. Park in otroško igrišče morata biti javno dostopna v od 8. do 20. ure.

Prostorska enota C1

Predvidena je ukinitvev obstoječega uvoza s ceste Rožna dolina cesta VI, prestavitev postajališča mestnega linijskega prevoza potnikov na vozišče ceste Rožna dolina cesta VI in zasaditev visokoraslih dreves vzdolž ceste Rožna dolina cesta VI. Ob cesti Rožna dolina cesta IX so predvidena nova javna vzdolžna parkirna mesta. Ob cesti Rožna dolina cesta XI so ohranjena obstoječa javna vzdolžna parkirna mesta razen dveh, kjer je urejen nov uvoz.

Vse površine, namenjene motornemu prometu, hodnik za pešce in parkirna mesta ob cestah Rožna dolina cesta IX in Rožna dolina cesta XI so asfaltirani.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.2 »Ureditvena situacija – nivo pritličja z zunanjo ureditvijo«, 4.3 »Ureditvena situacija – nivo kleti«, 4.4 »Ureditvena situacija – nivo streh« in 4.6 »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti«.

10. člen (pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

V območju OPPN je dovoljena postavitve naslednjih nezahtevnih objektov:

- ograje, višine največ 2,20 m, (dovoljene samo za ograditev otroškega igrišča, zelene površine ob objektu A ter letnega vrta kavarne in slaščičarne objekta B).

V območju OPPN je dovoljena postavitve naslednjih enostavnih objektov:

- nadstrešek,
- pomožni energetske in komunalni objekti, navedeni v 22. členu tega odloka,
- začasni objekti: odprt sezonski gostinski vrt,
- urbana oprema: nadkrita čakalnica za postajališče mestnega linijskega prevoza potnikov, skulpture in druge prostorske inštalacije, obešanka na drogu javne razsvetljave, vodnjak ali okrasni bazen ter otroško igrišče.

Ostali nezahtevni in enostavni objekti niso dopustni.

11. člen (pogoji za oblikovanje objektov)

Oblikovni princip ter izbor materialov in barv mora biti za vse objekte usklajen.

Prostorska enota P1

Objekt A je razgibano oblikovan pritlični podstavek, na katerem ležita dva več etažna zgornja dela. Terasne etaže so tlorisno umaknjene od obodnih cest proti notranjosti območja OPPN. Streha objekta je ravna, z minimalnim naklonom. Fasada mora biti oblikovana tako, da bo odražala različno namembnost objekta javnega programa v podstavku in stanovanjskih zgornjih delov objekta.

Prostorska enota P2

Objekt B ima pravokoten pritlični podstavek. Terasni etaži morata biti umaknjeni proti vzhodu in jugu. Streha objekta je ravna, z minimalnim naklonom. Fasada mora biti oblikovana tako, da bo odražala različno namembnost objekta javnega programa v pritličju in stanovanjskega zgornjega dela objekta.

12. člen (pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

Pri oblikovanju in ureditvi zunanjih površin je treba upoštevati naslednje pogoje:

- tlakovane površine je treba enotno oblikovati tako, da je med njimi vzpostavljeno zvezno prehajanje;
- za tlakovano ploščad na severnem delu OPPN mora biti izdelan enoten idejni projekt zunanje ureditve ploščadi, ki bo služil kot osnova projektu za gradbeno dovoljenje. V idejnem projektu mora biti definirano vsaj:
 - tlakovanje,
 - zasaditve in ozelenitve,
 - oblikovanje mikrourbane opreme, kot na primer: klopi, smetnjaki, drogovi za zastave, stojala za kolesa, zunanja razsvetljava, količki...,
 - prometne ureditve (parkiranje, dovoz...),
 - oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov iz 10. člena odloka;
- oblikovanje ploščadi in izbor mikrourbane opreme morata izražati značaj javnega prostora;
- elementi mikrourbane opreme morajo biti enotno oblikovani v vseh prostorskih enotah;
- na vsaki parceli, namenjeni gradnji, je treba zagotoviti najmanj 30 % površine odprtih bivalnih površin, ki vključujejo najmanj 50 % zelenih površin in največ 50 % tlakovanih površin, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine;
- zelene površine morajo biti pretežno sklenjena površina, ki omogoča parkovne ureditve in ureditve igralnih površin;
- najmanjša velikost otroškega igrišča v prostorski enoti P3 je 200,00 m²;
- ob cesti Rožna dolina cesta VI v prostorski enoti C1 je treba v raščen teren zasaditi najmanj osem dreves. Konstrukcija podzemnih etaž mora biti od osi zasaditve dreves umaknjena najmanj 1,5 m. Poleg drevoreda je treba v raščen teren znotraj P1 zasaditi najmanj šest dreves, znotraj P2 pa najmanj dve drevesi. Za vsa zasajena drevesa velja, da imajo obseg debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1,00 m od tal po saditvi in z višino debla več kot 2,20 m. Izbor rastlin mora upoštevati rastne razmere in varnostno zdravstvene zahteve;
- višina nasutja zemlje nad kletjo v prostorskih enotah P1, P2 in P3 mora omogočiti zasaditev grmovnic in travnatih površin, nasutje je lahko reliefno oblikovano;
- vse ureditve morajo omogočiti dostope funkcionalno oviranim ljudem.

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

1. Tlorisni gabariti objektov

Največji možni gabariti objektov so določeni z gradbenimi mejami objektov po posameznih etažah. Gradbena meja (GM) je črta, ki je načrtovane stavbe ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjene v notranjost parcele, namenjene gradnji. Gradbena meja je posebej opredeljena kot gradbena meja pod zemljo (GMz), gradbena meja pritličja (GMp), gradbena meja v nadstropjih (GMn) in gradbena meja terasnih etaž (GMt1, GMt2). Gradbeno mejo se da določiti s pomočjo zakoličbenih točk.

Terasna etaža (T) je del stavbe, katere prostori so nad zadnjim nadstropjem in praviloma neposredno pod ravno ali poševno streho z naklonom do 7°. Bruto tlorisna površina terasne etaže ne sme presegati 70 % bruto tlorisne površine predhodne etaže, tudi če je ta terasna etaža. V prostorski enoti P1 se terasna etaža severnega zgornjega dela umika proti jugu in zahodu, terasni etaži južnega zgornjega dela pa proti zahodu. V prostorski enoti P2 se terasni etaži umikata proti vzhodu in jugu. Terasni etaži morata biti umaknjeni od vzhodne fasade nadstropij najmanj 1,5 m. Druga terasna etaža mora biti umaknjena od severne fasade nadstropij najmanj 8 m.

Balkoni so dovoljeni samo v nadstropnih etažah, razen na vzhodni strani objekta A, in lahko presegajo gradbeno mejo nadstropne etaže (GMn) za največ 2 m.

Tlorisni gabariti posameznih etaž so nepravilnih oblik v okviru naslednjih največjih dimenzij:

Objekt A:

– kletna etaža:	63,00 x 61,70 m
– pritličje:	55,40 x 27,60 m
– etaže nad pritličjem:	
– severni del	24,10 x 20,00 m
– južni del	26,50 x 20,60 m

Objekt B:

– kletna etaža:	41,70 x 24,50 m
– pritličje:	25,00 x 22,30 m
– etaže nad pritličjem:	25,00 x 18,00 m

2. Absolutne kote terena

Prostorske enote P1, P2 in P3: od 295,45 do 295,65 mnv, izjemoma so lahko nasutja zaradi oblikovanja in potrebe zasaditev do 297,00 mnv.

Prostorska enota C1:

- Rožna dolina cesta VI:	od vzhoda 295,45 proti zahodu 295,60 mnv
- Rožna dolina cesta IX:	od juga 295,35 mnv proti severu 295,45 mnv
- Rožna dolina cesta XI:	od juga 295,40 mnv proti severu 295,60 mnv

3. Višinski gabariti in etažnost objektov

Objekt A:

Etažnost severnega dela objekta je K + P + 2 + T, južnega dela je K + P + 2 + 2T.

Višinski gabariti:

– absolutna kota pritličja:	± 0,00 = 295,65 mnv
– kota kleti:	do -3,30 m

– streha nad pritličjem:	do + 4,80 m
– severni del objekta - streha:	do + 14,70 m
– severni del objekta – najvišja točka:	+ 15,20 m
– južni del objekta - streha:	do + 16,50 m
– južni del objekta – najvišja točka:	+ 17,00 m

Objekt B:

Etažnost je K + P + 2 + 2T.

Višinski gabariti:

– absolutna kota pritličja:	± 0,00 = 295,65 m _{nv}
– kota kleti:	do -3,30 m
– streha nad pritličjem:	do + 4,80 m
– streha:	do + 16,50 m
– najvišja točka objekta:	+ 17,00 m

4. Kapacitete objektov

Vrednosti kapacitet so podane kot največje dopustne:

Objekt A:

– BTP - kletna etaža:	2.500 m ²
– BTP - etaže nad terenom:	4.420 m ²
– število stanovanj:	26
– v primeru hotelske namembnosti:	25 postelj in 15 stanovanj

Objekt B:

– BTP - kletna etaža:	1.030 m ²
– BTP - etaže nad terenom:	1.940 m ²
– število stanovanj:	7

Zakoličbene točke so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.3 »Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč«. Gabariti objektov so razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.2 »Ureditvena situacija - nivo pritličja z zunanjo ureditvijo«, 4.3 »Ureditvena situacija - nivo kleti«, 4.4 »Ureditvena situacija - nivo streh« in 4.5 »Značilni prerezi skozi območje«.

14. člen (odstranitve objektov)

Za potrebe izgradnje komunalne in prometne infrastrukture, predvidenih objektov in zunanjih ureditev je predvidena odstranitev vseh obstoječih objektov, pomožnih objektov, ograj, vegetacije in ukinitvev obstoječega uvoza s ceste Rožna dolina cesta VI.

Na območju OPPN je treba odstraniti:

- trgovski objekt Mercator, na parceli s številko 382/1 in 382/2, k.o. Vič, BTP objekta je 770 m²,
- gospodarski objekt na jugovzhodu, na parceli s številko 385, k.o. Vič, BTP objekta je 380 m²,
- dva pomožna objekta na parceli s številko 384/3, BTP objektov je 9 m²,
- pomožni objekt na parceli s številko 383/2, k.o. Vič, BTP objekta je 5 m².

Odstranitve objektov so razvidne iz grafičnega načrta št. 4.1 »Prikaz objektov, predvidenih za odstranitev«.

V. NAČRT PARCELACIJE

15. člen (načrt parcelacije)

Območje OPPN je razdeljeno na naslednje parcele, namenjene gradnji:

GP1 - parcela, namenjena gradnji objekta A, obsega prostorski enoti P1 in P3, to so zemljišča s parc. št.: del 382/1, 382/2, 383/2, del 385, k.o. Vič. Površina GP1 meri 2.650 m².

GP2 - parcela, namenjena gradnji objekta B, obsega prostorsko enoto P2, to so zemljišča s parc. št.: del 383/3, del 383/4, del 383/5, 383/7, 383/8, del 384/2, 384/3 k.o. Vič. Površina GP2 meri 1.034 m².

Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss–Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so del obrazložitve tega OPPN.

Parcelacija zemljišč je razvidna iz grafičnega načrta številka 3.3 »Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč«.

16. člen (površine, namenjene javnemu dobru)

Površine, namenjene javnemu dobru, so površine prostorske enote C1 in obsegajo zemljišča parc. št.: del 381, del 382/1, del 383/3, del 383/4, del 383/5, del 384/2, del 385, del 390 in del 2017 vse k.o. Vič.

Površine, namenjene javnemu dobru, merijo skupaj 1.766 m².

Površine, namenjene javnemu dobru, so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.4 »Prikaz površin, namenjenih javnemu dobru«.

VI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

17. člen (etapnost gradnje)

Vsak objekt s pripadajočimi zunanjimi površinami lahko predstavlja samostojno etapo. Predhodno je treba urediti pripadajočo komunalno, energetska in telekomunikacijsko ter prometno infrastrukturo. Obvezno je sočasno urejanje prostorskih enot P1 in P3.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

18. člen (varstvo kulturne dediščine)

Na območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine. Ker predhodna ocena arheološkega potenciala zemljišča še ni bila izdelana, je priporočljivo izvesti predhodne arheološke raziskave.

Če predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin treba Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja naj o dinamiki gradbenih del pisno obvesti Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije Območno enoto Ljubljana vsaj 14 dni pred pričetkom zemeljskih del.

Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV

19. člen (varstvo okolja in naravnih virov)

1. Splošno

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

2. Varstvo vode in podtalnice

Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani tako, da ne poslabšujejo stanja voda, da omogočajo varstvo pred škodljivim delovanjem voda, da zagotavljajo ohranjanje naravnih procesov, naravnega ravnovesja vodnih in obvodnih ekosistemov ter varstvo naravnih vrednot in območij, varovanih po predpisih o ohranjanju narave.

Območje OPPN leži na vodovarstvenem območju, in sicer na širšem območju vodnega telesa vodonosnika Ljubljanskega barja, z oznako VVO III. Izkope, objekte ali naprave v širšem vodovarstvenem območju je treba graditi vsaj 2 m nad srednjo gladino podzemne vode, povprečje zadnjih 10 let. Izjemoma je dovoljena gradnja, če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10 %. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti vodno soglasje.

Skladiščenje okolju nevarnih snovi je na vodovarstvenem območju prepovedano. Snovi, ki se v objektu skladiščijo, morajo biti opredeljene v skladu z veljavnimi predpisi kot potencialno nevarne ali nenevarne. Uporaba gradbenih materialov, iz katerih se lahko izločajo škodljive snovi za vodo, ni dovoljena.

K projektni dokumentaciji je treba pridobiti vodno soglasje.

3. Varstvo zraka

Prezračevanje vseh delov objekta je lahko izvedeno naravno ali prisilno, pri čemer je treba zagotoviti odvod dimnih plinov in umazanega zraka nad strehe objektov.

4. Varstvo pred hrupom

Gradnje novih stanovanjskih objektov je treba izvajati tako, da prebivalci ne bodo izpostavljeni čezmernemu hrupu. Za vire hrupa je treba v času intenzivnih gradbenih del izvajati meritve in obratovalni monitoring hrupa. V primeru, da bi meritve pokazale preseganje dovoljenih ravni hrupa, je treba zagotoviti ustrezne dodatne zaščitne ukrepe.

Poskrbeti je treba za pasivno zaščito, tako da ne bodo presežene mejne vrednosti v prostorih novih objektov (40 dBA podnevi in 35 dBA ponoči). Na fasade, kjer so presežene kritične vrednosti, naj se

ne umeščajo za hrup občutljivi prostori. Predvidi naj se zadostna izolacija fasadnih elementov ter ustrezno zračenje. Za stanovanja je nujna pasivna protihrupna zaščita, zato je treba uporabljati fasadne elemente z visoko protihrupno zaščito.

5. Osončenje

Stavbam znotraj območja OPPN je treba v dnevni sobi, bivalnem prostoru s kuhinjo, bivalni kuhinji in otroški sobi zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:

- dne 21. 12. najmanj 1 uro,
- dne 21. 3. in 21. 9. najmanj 3 ure.

6. Odstranjevanje odpadkov

V času gradnje je treba preprečiti razlitje, izpiranje ali izluževanje nevarnih odpadkov v tla.

Zbirno mesto za odpadke mora biti zagotovljeno znotraj objektov. Zbirno mesto mora biti zaprto, prezračevano in opremljeno s priključkom za vodo in talnim sifonom. Odjemno mesto za odpadke za objekt A je v prostorski enoti P1 na nivoju terena v severovzhodnem vogalu stavbe in v pokritem manipulacijskem dvorišču na jugovzhodnem delu objekta. Odjemno mesto za odpadke za objekt B je v prostorski enoti P2 v zahodnem delu parcele. Ekološki otok je v prostorski enoti C1, južno od površin za mirujoči promet ob cesti Rožna dolina cesta IX.

Obodne ceste morajo biti izvedene tako, da bo omogočen dostop komunalnemu vozilu do odjemnih mest za odpadke za objekta A in B. Neposredno s ceste Rožna dolina cesta IX je omogočen dostop za komunalno vozilo do ekološkega otoka in odjemnega mesta za trgovski del objekta A.

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

20. člen

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

1. Varstvo pred požarom

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za varen umik ljudi, živali in premoženja,
- odmike med objekti ali ustrezno požarno ločitev objektov,
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje,
- zadostno nosilnost konstrukcije ter preprečitev širjenja požara po stavbah.

Požarna varnost okoliških objektov se zaradi izvedbe OPPN ne bo poslabšala. V času gradnje bo zagotovljen dostop in delovne površine za intervencijska vozila in gasilce. Za potrebe zagotavljanja varstva pred požarom je treba vzpostaviti mrežo intervencijskih poti in hidrantnega omrežja.

Za objekte, ki so določeni v pravilniku o študiji požarne varnosti, je treba v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja izdelati študijo požarne varnosti. Za objekte, za katere študija požarne varnosti ni zahtevana, mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhajati iz zasnove požarne varnosti.

2. Varstvo pred poplavami

Območje OPPN ne leži v poplavnem ali erozijskem območju, zato posebni ukrepi za varstvo pred poplavami niso predvideni.

3. Varstvo pred potresom

Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno in morajo biti projektirani v skladu s predpisi s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter graditve zaklonišč. Za objekta A in B je potrebna ojačitev prve plošče.

Objekti morajo biti načrtovani varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja. Območje OPPN se nahaja v osmi coni potresne ogroženosti po MSC lestvici.

4. Možnost izlitja nevarnih snovi

Parkirne površine morajo biti opremljene s kaneletami in peskolovi, ki preprečujejo morebitno razlitje nevarnih snovi v podtalnico.

5. Intervencijske poti in površine

Intervencijska pot je predvidena preko tlakovane ploščadi, ki mora biti dimenzionirana na 10 ton osnega pritiska. Širina intervencijske poti mora biti najmanj 3 m. Odmiki postavitvenih površin za intervencijska vozila od objektov morajo biti od 3 do 9 m. Najmanjši zunanji radiji obračanja morajo biti 10,5 m. Do novih objektov so predvideni dostopi in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu s standardom SIST DIN 14090.

Med intervencijskimi potmi, delovnimi površinami in objekti so dovoljene zasaditve z nizkimi grmovnicami.

Za reševalna, policijska in vozila varnostnih služb mora biti zagotovljen dostop do posameznega vhoda v objekt preko obodnih cest in intervencijskih poti.

Dovoz intervencijskih vozil bo urejen po obstoječih obodnih cestah. Površina za delovanje intervencijskih vozil bo zagotovljena na vzhodnem delu večnamenske ploščadi na severu območja OPPN.

6. Hidrantno omrežje

Požarna voda se zagotavlja iz javnega vodovodnega omrežja preko javnega zunanjega hidrantnega omrežja v cesti Rožna dolina cesta VI in cesti Rožna dolina cesta XI. Obstoječi hidranti so locirani v križišču cest Rožna dolina cesta VI in Rožna dolina cesta XI, v križišču cest Rožna dolina cesta VI in Rožna dolina cesta IX ter v cesti Rožna dolina cesta XI pri objektu s hišno številko 3.

Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami so razvidne iz grafičnih načrtov št. 4.6 »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti« in 4.7 »Prikaz priključevanja objektov na komunalno javno infrastrukturo«.

X. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

21. člen (pogoji za prometno urejanje)

1. Splošni pogoji

Utrjene površine za pešce, glavni dostopi do objektov, peš in kolesarske površine, parkirni prostori in ostale površine morajo biti urejeni tako, da je za funkcionalno ovirane osebe zagotovljen neoviran

dostop ter vstop in uporaba objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb.

2. Motorni promet

Prečni prerez ceste Rožna dolina cesta VI se ne spreminja. Postajališče mestnega linijskega prevoza potnikov je prestavljeno na vozišče ceste Rožna dolina cesta VI.

Prečni prerez ceste Rožna dolina cesta IX se spreminja v zahodnem delu, kjer so načrtovana vzdolžna parkirna mesta širine 2,00 m in hodnik za pešce širine 2,00 m. Za uvoz in izvoz iz parkirne kletne etaže v okviru prostorske enote P1 je načrtovan priključek širine 5,50 m.

Prečni prerez ceste Rožna dolina cesta XI se ne spreminja. Za uvoz in izvoz iz prostorske enote P2 je načrtovan priključek v širini 5,50 m.

2. Mirujoči promet

Ob cestah Rožna dolina cesta IX in Rožna dolina cesta XI so javna vzdolžna parkirna mesta.

Površine za mirujoči promet za potrebe novih objektov so predvidene v kletni etaži in na nivoju terena. Obe garaži sta enoetažni in javno dostopni za obiskovalce, stanovalce in zaposlene.

Za potrebe novogradenj je treba v okviru parcele, namenjene gradnji, zagotoviti:

- stanovanja:
 - 2 parkirni mesti (v nadaljevanju: PM) na stanovanje;
- trgovske dejavnosti:
 - 1 PM na 25 m², od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, za nakupovalni center, (večnamenski trgovsko zabavišni center) nad 500 m²;
 - 1 PM na 40 m², od tega najmanj 75 % za obiskovalce, v primeru gradnje manjših trgovin pod 500 m²;
 - 1 PM na 70 m², od tega najmanj 75 % za obiskovalce, v primeru gradnje trgovine z neprehrambenimi izdelki;
- poslovne površine:
 - 1 PM na 40 m², od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce;
- storitvene dejavnosti:
 - 1 PM na 25 m², od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, ne manj kot 2 PM za obiskovalce na lokal;
- gostinstvo:
 - 1 PM na 4 sedeže in 1 PM na 1 m točilnega pulta v gostinskem lokalu;
- hotel:
 - 1 PM na 3 sobe, od tega najmanj 75 % PM za goste.

Na parceli, namenjeni gradnji objektov, je treba poleg števila PM za osebna vozila zagotoviti dodatnih 5 % PM za druga enosledna vozila.

Za funkcionalno ovirane osebe je treba zagotoviti najmanj 5 % PM (vendar ne manj kot 1 PM) v skladu s predpisi za projektiranje objektov brez grajenih ovir.

Na parcelah, namenjenih gradnji objektov, je treba zagotoviti najmanj 1 PM za kolesa na 3 PM za osebna vozila.

3. Kolesarski in peš promet

Peš hodniki potekajo vzdolž cest Rožna dolina cesta IX, Rožna dolina cesta VI in Rožna dolina cesta XI. Kolesarski promet poteka po vozišču naštetih cest.

Območje prostorskih enot P1, P2 in P3 je dostopno za pešce. Glavni dostopi do objektov morajo biti urejeni tako, da so uporabni za funkcionalno ovirane osebe.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.6 »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti«.

22. člen

(pogoji za komunalno, energetska in telekomunikacijsko urejanje)

1. Splošni pogoji

Splošni pogoji za potek ter gradnjo komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture v območju OPPN so:

- novi objekti znotraj območja OPPN morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano komunalno in energetska infrastrukturo omrežje, in sicer kanalizacijsko, vodovodno in elektroenergetska omrežje. Priključitev na plinovodno omrežje se izvede v skladu s potrebami posameznega objekta. Priključitev je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah ali površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
- v primeru, da potek v javnih površinah ni mogoč, mora lastnik zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na svojem zemljišču, upravljavec posameznega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- trase komunalnih, energetska in telekomunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih ali grajenih struktur;
- gradnja 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 mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
- obstoječe komunalne, energetska in telekomunikacijske vode, ki so 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;
- poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih linijskih komunalnih vodov in naprav, če jih je treba zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku;
- v primeru, da bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano komunalno, energetska ali telekomunikacijska infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih vodov;
- dovoljena je gradnja in ureditve naslednjih infrastrukturnih objektov: cestne ureditve, gradnja pomožnih energetska objektov, razen tipskega zabojnika za skladiščenje jeklenk za utekočinjen naftni plin, pomožnih telekomunikacijska objektov, razen baznih postaj, pomožnih komunalnih objektov, razen objekta s hidroformo postajo ali prečrpališčem, tipske greznice ali čistilne naprave, zbiralnice ločenih frakcij in vodnega zajetja;
- del energije za potrebe objektov je treba zagotoviti z uporabo obnovljivih virov za energetska oskrbo objektov (geotermalna, sončna energija ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

2. Vodovodno omrežje

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

Za območje Rožne doline je načrtovana obnova vodovodnega omrežja po projektni nalogi Obnova vodovoda in kanalizacije v Rožni dolini, št. 2033V, JP Vodovod Kanalizacija, maj 2003. Obstoječa vodovoda v cesti Rožna dolina cesta VI (LŽ DN 150 mm) in v cesti Rožna dolina cesta IX (LŽ DN 80 mm) se obnovita in sicer oba vodovoda v DN 100 mm. Za priključevanje načrtovanih objektov v območju OPPN obnova vodovodov po tej projektni nalogi ni potrebna in je lahko v sklopu obnove kanalizacijskega in vodovodnega omrežja na širšem območju Rožne doline.

Za potrebe gradnje objektov v območju OPPN se obstoječi vodovod LŽ DN 80 mm v cesti Rožna dolina cesta XI od križišča s cesto Rožna dolina cesta VI do hidranta pri objektu s hišno številko Rožna dolina cesta XI 3 nadomesti z vodovodom NL DN 100 mm. Vse obstoječe hišne priključke sosednjih objektov, ki se priključujejo na vodovod v cesti Rožna dolina cesta XI, se preveže na obnovljeni vodovod tako, da bo oskrba s pitno vodo motena v čim manjšem obsegu. Zagotoviti je treba varovanje obstoječega vodovodnega omrežja v času gradnje. Če varovanje ni možno, se mora oskrba z vodo do izgradnje novega vodovoda zagotoviti s provizoričnimi priključki.

Vodovodni priključek za objekt A se izvede na vodovod v cesti Rožna dolina cesta IX, za objekt B pa na novi vodovod v cesti Rožna dolina cesta XI. Vodomerne jaške oziroma niše se izvede v kleti objektov.

Gradnjo vodovoda v cesti Rožna dolina cesta XI je treba izvesti v skladu s projektno nalogo Gradnja vodovoda po Cesti XI v Rožni Dolini – del območja VS 3/1, št. 2563V, JP Vodovod-Kanalizacija d.o.o., december 2009.

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 Pravilnik za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega sistema (Uradni list RS, št. 52/99).

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

3. Kanalizacijsko omrežje

Na obravnavanem območju je zgrajeno kanalizacijsko omrežje v mešanem sistemu za odvod odpadne komunalne in padavinske vode. Odpadne komunalne in padavinske vode iz območja OPPN se odvaja v obstoječe kanalizacijsko omrežje.

Za območje Rožne doline je načrtovana obnova kanalizacijskega omrežja po projektni nalogi Obnova vodovoda in kanalizacije v Rožni dolini, št. 2724/1 K, JP Vodovod Kanalizacija, april 2003. Obstoječa kanala v cesti Rožna dolina cesta VI (DN 500 mm) in v cesti Rožna dolina cesta IX (DN 800 – 900 mm) se obnovita, in sicer kanala v cesti Rožna dolina cesta VI v DN 600 mm, kanal v cesti Rožna dolina cesta IX pa v DN 1200 mm. Za priključevanje načrtovanih objektov v območju OPPN obnova kanalov po tej projektni nalogi ni potrebna in je lahko v sklopu obnove kanalizacijskega in vodovodnega omrežja na širšem območju Rožne doline.

Za potrebe gradnje objektov v območju OPPN novogradnje kanalizacijskega omrežja niso potrebne. Komunalne odpadne vode iz objekta A in del padavinske vode z območja OPPN se odvaja neposredno v mešani kanal DN 800-900 mm v cesti Rožna dolina cesta IX. Priključek za komunalno odpadno vodo za objekt B se izvede na kanal DN 300 mm v cesti Rožna dolina cesta XI. Za odvajanje

preostalega dela padavinske odpadne vode na območju OPPN se med kletmi objektov izvede interni zadrževalni kanal dimenzije ca 1000 mm. Priklučitev zadrževalnega kanala se izvede preko dušilke na kanal DN 500 mm na cesti Rožna dolina cesta VI. Neposredna priklučitev padavinske vode na cesto Rožna dolina cesta XI ni dovoljena.

Priklučevanje predvidenih objektov je možno z direktnim priklučkom samo za odtoke s pritličij in nadstropij. Odtok iz kleti je možen le preko kletnih črpališč.

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 Pravilnik za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega kanalizacijskega sistema (Uradni list RS, št. 52/99).

Pred priklučitvijo posameznih objektov na javno kanalizacijsko omrežje je treba zaprositi za soglasje za priklučitev, ki ga izda upravljavec javne kanalizacije.

4. Plinovodno omrežje

Stavbi na območju OPPN bosta za ogrevanje, pripravo sanitarne tople vode, kuho in tehnologijo priklučeni na sistem zemeljskega plina - nizekotlačno distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 100 mbar.

Glavna distribucijska plinovoda N18240 in N18247, po katerih se bo izvajala oskrba stavb na območju OPPN, potekata po cesti Rožna dolina cesta IX in Rožna dolina cesta XI. Glavna plinovoda sta izvedena v dimenziji DN 100 mm in DN 50 mm in po zmogljivosti zadoščata za priklučitev in oskrbo stavb z zemeljskim plinom.

Za priklučitev objekta A na sistem zemeljskega plina se izvede priklučni plinovod do obstoječega glavnega plinovoda N18240 v cesti Rožna dolina cesta IX, za priklučitev objekta B pa priklučni plinovod do obstoječega glavnega plinovoda N18247 v cesti Rožna dolina cesta XI. Priklučna plinovoda se zaključita z glavno plinsko zaporno pipo v omarici na fasadi stavbe.

Objekt A s predvideno kletno ureditvijo posega v varovalni pas obstoječega priklučnega plinovoda za stavbi s hišno številko Rožna dolina cesta XI 2 in Rožna dolina cesta XI 4, ki poteka od ceste Rožna dolina cesta IX po južnem robu območja OPPN. Plinovod se ukine in zgradi nov prikluček do glavnega plinovoda v cesti Rožna dolina cesta XI.

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, št. 65/07), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 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, št. 25/08), in Tehničnimi zahtevami za graditev glavnih in priklučnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav (Energetika Ljubljana, d.o.o.).

5. Elektroenergetsko omrežje

Za zagotovitev oskrbe z električno energijo novih objektov na območju OPPN je potrebna izgradnja nove elektrokabelske kanalizacije, položitev novih NN kablov do načrtovanih objektov in predelava obstoječe transformatorske postaje (TP 930 Rožna dolina cesta VI, Iskra), ki bo z električno energijo oskrbovala oba načrtovana objekta.

V sklopu predelave TP je predvidena zamenjava nizkonapetostnih omar R1 in R2 z novima nizkonapetostnima omarama. Kabelska kanalizacija se zgradi v hodniku za pešce na južni strani ceste Rožna dolina cesta VI od TP 930 Rožna dolina do obstoječe merilne omare na objektu s hišno številko Rožna dolina cesta VI 9. Kabelsko kanalizacijo se zgradi še v območju OPPN po cesti Rožna dolina cesta IX. V načrtovano kabelsko kanalizacijo se uvleče vse predvidene NN kable.

Elektroenergetski priključek za objekt A je predviden pri uvozni rampi na cesti Rožna dolina cesta IX, priključek za objekt B pa na severovzhodnem robu prostorske enote P2. Za čas gradnje se zagotovi napajanje iz obstoječega priključka.

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

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

Vse predvidene posege na elektroenergetskem omrežju se izvede v skladu z idejno rešitvijo EE napajanje OU VS 3/1 Rožna dolina-Mercator, št. 57-09, Elektro Ljubljana d.d., januar 2010.

6. Elektronske komunikacije

Objekti na območju OPPN se lahko priključijo na elektronska komunikacijska omrežja pod pogoji upravljavcev teh omrežij. Priključitev na omrežje Telekoma Slovenije se izvede v skrajnem SV delu objekta A.

Investitor objekta, kjer bo izveden TK priključek, predvidi vgradnjo dovodne TK omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske dovodne omarice, mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna TK omarica mora biti vgrajena na mesto, kjer je omogočen 24-urni dostop.

7. Javna razsvetljava

Obstoječo javno razsvetljava na zahodnem delu ceste Rožna dolina cesta IX bo treba zaradi objekta A ustrezno prestaviti.

8. Učinkovita raba energije v stavbah

Za zalivanje zelenic in uporabo sanitarne vode je treba predvideti tudi možnost uporabe deževnice, ki naj bo zbrana v ustreznem zadrževalniku.

Pogoji za komunalno, energetska in telekomunikacijsko urejanje so razvidni iz grafičnega načrta št. 4.7 »Prikaz priključevanja objektov na komunalno javno infrastrukturo«.

XI. PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

23. člen

(program opremljanja stavbnih zemljišč)

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN 209-Rožna dolina – center in za del enote urejanja prostora RD-254, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6953, v marcu 2011.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so 150.756,57 EUR;

- obračunski stroški za novo komunalno opremo so enaki skupnim stroškom gradnje nove komunalne opreme (150.756,57 EUR), od tega za objekt A 109.269,92 EUR in za objekt B 41.486,65 EUR;
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so 411.690,71, od tega za objekt A 298.188,60 EUR in za objekt B 113.502,12 EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in so 562.447,28 EUR, od tega za objekt A 407.458,52 EUR in za objekt B 154.988,76 EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² parcele, so 152,67 EUR/m² (od tega 40,92 EUR/m² za novo komunalno opremo in 111,75 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² neto tlorisne površine, so 92,07 EUR/m² (od tega 21,41 EUR/m² za novo komunalno opremo in 70,66 EUR/m² 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 prostorskim enotam P1, P2 in P3;
- 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 nova objekta je 1, razen za kletne etaže namenjene parkiranju in servisnim prostorom, za katere 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;
- 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;
- pri odmeri komunalnega prispevka je treba upoštevati zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.

XII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

24. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

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

- promet med gradnjo morajo organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni poslabšana in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;
- zagotoviti morajo nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav. Infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani;
- v času gradnje ne smejo biti prekoračene kritične ravni hrupa, predpisane za III. stopnjo varovanja pred hrupom;
- zagotoviti morajo sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, pripadajočih ureditev in naprav;

- v času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim opazovanjem stanja sosednjih objektov. Pred pričetkom gradnje je treba opraviti evidentiranje gradbeno tehničnega obstoječega stanja okoliških objektov. Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav ter zunanje ureditve, nastale zaradi gradnje, mora investitor sanirati na lastne stroške. Stopnja poškodb se ugotovi s strokovno ekspertizo.

25. 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.

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

1. Tlorisni gabariti objektov

Dopustno je povezati kletni etaži objektov A in B, zato so dovoljena odstopanja od gradbene meje pod zemljo (GMz) v delu med objektoma in globlja klet. V primeru združevanja se uredi skupni uvoz s ceste Rožna dolina cesta IX.

2. Višinski gabariti objekta

Etažnost objektov je dovoljeno zmanjšati na K+P+2+T.

Nad najvišjo točko objekta smejo segati le inštalacijske naprave.

Dopustno odstopanje višinske kote pritličja je $\pm 0,15$ m.

V primeru združevanja kletnih etaž je dopustna nižja kota kleti. Dopustno odstopanje višinske kote kleti je največ 1,00 m.

3. Višinska regulacija terena

Odstopanja od višinskih kot regulacije terena so dovoljena samo za potrebe odvodnjavanja in prilagoditev naklona klančin.

4. Osončenje

Največ 20 % od celotnega števila stanovanj znotraj posamezne stavbe lahko odstopa od pogojev glede osončenja bivalnih prostorov iz 19. člena tega odloka.

5. Prometne ureditve, komunalni vodi, objekti in naprave

Odstopanja pri trasah prometnih ureditev, komunalnih in energetskih vodov ter naprav so dovoljena s soglasji nosilcev urejanja prostora. Dopustne so spremembe tras posameznih prometnih ureditev, komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora. Spremembe je treba prilagoditi zasaditvi visoke vegetacije. V skladu s pogoji upravljavcev so dopustne tudi izvedbe prometnih ureditev in komunalnih vodov, ki jih v fazi priprave OPPN ni bilo mogoče predvideti.

27. člen
(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN)

Po izvedbi z OPPN predvidene prostorske ureditve oziroma po prenehanju veljavnosti OPPN so dopustna redna in investicijsko vzdrževalna dela, spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti za posamezno prostorsko enoto ter rekonstrukcije, s katerimi se zunanji gabarit objektov in fasadni plašč ne spreminja.

XIII. KONČNI DOLOČBI

28. člen
(vpogled v OPPN)

OPPN je stalno na vpogled pri:

- oddelku Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojnem za urejanje prostora,
- Upravni enoti Ljubljana, Izpostava Vič-Rudnik,
- Četrtni skupnosti Rožnik.

29. člen
(uveljavitev)

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

Številka: 3505-9/2006-
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV

**PREDLOGA ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU 209
ROŽNA DOLINA - CENTER IN ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA RD-254**

Dopoljnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja VS 3/1 Rožna dolina je bil javno razgrnjen v času od 18. marca do 19. aprila 2010, javna razprava je bila 7. aprila v prostorih Četrtna skupnosti Rožnik. Mestni svet Mestne občine Ljubljana je dopoljnjeni osnutek obravnaval na svoji 36. seji dne 1. 3. 2010 in ga skupaj s pripombami iz razprave sprejel. V času javne razgrnitve ni bilo podanih pripomb.

1.1 PRIPOMBE ODBORA ZA UREJANJE PROSTORA IN URBANIZEM

1. Odbor za urejanje prostora in urbanizem

Prometna ureditev na »Škrabčevi ulici« Cesti VI naj predvidi postajališče avtobusa LPP na cestišču tudi na tej strani ulice z namenom, da se ohrani več javnih površin za pešce in hkrati prispeva k umirjanju motornega prometa.

STALIŠČE:

Pripomba je upoštevana. Postajališče mestnega linijskega prometa je predstavljeno na vozišče ceste Rožna dolina cesta VI. Severno od objektov A in B se tako ohrani površina, ki bo urejena kot tlakovana-ploščad, namenjena pešcu. Severni rob območja OPPN ob cesti Rožna dolina cesta VI je dodatno ozelenjen z drevoredom, ki povečuje kvaliteto zunanjih površin.

2. Odbor za urejanje prostora in urbanizem

Parkirišča ob cesti in na dvorišču med objektoma se naj nadomesti s parkirnimi mesti na obeh stranskih ulicah in v drugi kletni etaži garaže pod objektoma.

STALIŠČE:

Pripomba je delno upoštevana. Število parkirnih mest na terenu je zmanjšano. Na terenu je zagotovljeno le minimalno potrebno število parkirnih prostorov. Prostor med objektoma A in B je urejen kot zelena površina.

3. Odbor za urejanje prostora in urbanizem

Garaža pod objektoma naj ima dve kletni etaži na račun zunanjih parkirišč. Izvede se naj kot enoten prostor po možnosti z eno izvozno uvozno klančino preko pločnika; na ta način se primerno reši problem nadzora režima dovozov preko peščevih površin ob parku z otroškim igriščem, letnim vrtom slaščičarne in kavarne.

STALIŠČE:

Pripomba ni upoštevana. Izvedba druge kleti je zaradi geomehanike prezahtevna (visoka podtalnica, nestabilna tla). V primeru gradnje druge kleti bi prišlo do zelo verjetnih pomikov, ki bi lahko ogrozili sosednje objekte.

V OPPN je dopustna možnost združevanja kletne etaže obeh načrtovanih objektov z izvedbo enega uvoza iz ceste Rožna dolina cesta IX.

Uvoz s ceste Rožna dolina cesta XI je predviden severno od objekta B, park z otroškim igriščem pa je predviden južno od objekta B.

4. Odbor za urejanje prostora in urbanizem

Oblikovanje javnega prostora po obodu območja naj bo celovito ne glede na lastništvo, predpisati je treba pogoje za sočasno izvedbo zunanje ureditve okolice objektov in javnih površin na obodu območja.

STALIŠČE:

Pripomba je upoštevana. Dopolnjen je 12. člen odloka, ki določa pogoje za oblikovanje zunanjih površin. Vse tlakovane površine in elemente mikrourbane opreme (klopi, smetnjake, stojala za kolesa, zunanjo razsvetljavo) je treba oblikovati enotno na celotnem območju urejanja, ne glede na lastništvo. Predpisana je izdelava idejnega projekta zunanje ureditve ploščadi.

Priporočena je sočasna izvedba zunanje ureditve objektov, vendar vsak objekt s pripadajočo zunanjo ureditvijo predstavlja samostojno etapo, ki je časovno neodvisna od druge. Kljub verjetnemu zamiku pri urejanju posameznih delov območja OPPN bo zagotovljeno enotno urejanje zunanjih površin na podlagi enotnega idejnega projekta.

5. Odbor za urejanje prostora in urbanizem

Ob »Škrabčevi ulici« je treba zasaditi drevored, ki se bo skladal z značajem vrtnega mesta z ureditvijo novega parkiranja ob cesti Rožna dolina, cesta IX.

STALIŠČE:

Pripomba je upoštevana. OPPN določa zasaditev dreves vzdolž ceste Rožna dolina cesta VI.

6. Odbor za urejanje prostora in urbanizem

Objekt B na zahodnem robu območja je potrebno znižati za eno terasno etažo, da se zagotovi skladen prehod iz višje zazidave območja v nizko zazidavo sosednjih individualnih na drugi strani ceste.

STALIŠČE:

Pripomba ni upoštevana.

V fazi priprave OPPN je bila izdelana študija osončenja. V študiji se je preverilo vplive izgradnje novih objektov na osončenje obstoječe zazidave. Kot osnovo za vrednotenje se je upoštevalo določilo iz OPN MOL - ID, ki v 91. členu določa tehnične parametre za zagotavljanje higienskih in zdravstvenih zahtev v zvezi z osončenjem. Vsi sosednji objekti objekta B na zahodnem robu območja bodo imeli zagotovljeno osončenje, kot je zahtevano v omenjenem členu OPN MOL - ID.

Odmiki predvidenega objekta od parcelne meje in sosednjih objektov so v skladu s predpisi o požarni varnosti v stavbah ter predpisi o požarno varstvenih odmikih ali požarnih ločitvah za druge objekte.

I.II. PRIPOMBE PODANE NA SEJI MESTNEGA SVETA

1. Svetnik Peter Sušnik

Da bi bil izkoristek zemljišča in funkcionalnost boljša, je potrebno zahtevati komasacijo podzemnih etaž.

STALIŠČE:

Pripomba je bila delno upoštevana že v dopolnjenem osnutku. 25. člen odloka dopušča povezovanje obeh kletnih etaž in izvedbo skupnega uvoza.

2. Gospod Ignac Polajnar

Zanima me, kaj o OPPN menijo prebivalci Rožne doline?

Povsod se pojavlja problem parkiranja, zato je treba od investitorjev zahtevati, da več investirajo v izgradnjo parkirišč.

STALIŠČE:

Dne 7. aprila 2010 je bila organizirana javna razprava, kjer je bil javnosti predstavljen dopolnjeni osnutek OPPN. Na obravnavi je bila projektu izražena podpora. Pripomb v času javne razgrnitve ni bilo.

Na območju OPPN bo zagotovljeno zadostno število parkirnih mest za stanovalce, zaposlene in obiskovalce predvidenih objektov.

3. Gospod Janez Kopač

Podpiram predvsem poglavje o učinkoviti rabi energije. Predlagam pa, da se za zbiranje deževnice v ustreznem zadrževalniku namesto dikičije »dopustno« uporabi »treba je predvideti tudi to možnost«

STALIŠČE:

Pripomba je upoštevana. V osmi točki 22. člena je opredeljena tudi uporaba deževnice. Prvi odstavek v osmi točki 22. člena pa je črtan na podlagi pripombe nosilca urejanja prostora in zaradi uveljavitve PURES-a.

II. MNENJA IN SOGLASJA, PRIDOBLJENA K PREDLOGU AKTA

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

III. DOPOLNITEV AKTA OD OSNUTKA DO PREDLOGA

"Na podlagi 61., 74. in 98. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B ~~in 108/09, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP in 106/10 – popr. ZUPUDPP~~) 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

O D L O K

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu ~~za del območja urejanja VS 3/1 209~~ Rožna dolina ~~– center in za del enote urejanja prostora RD-254~~

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt ~~209 Rožna dolina - center in~~ za del ~~območja~~enote urejanja ~~VS 3/1 Rožna dolina~~prostora RD-254 (v nadaljevanju: OPPN), ki vsebuje:

- območje OPPN,
- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- ~~rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,~~
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,

- program opremljanja stavbnih zemljišč in
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

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

Ta odlok določa prostorske ureditve v območju OPPN, pogoje za odstranitev objektov in gradnjo novih objektov, ureditev utrjenih in zelenih površin ter pogoje za gradnjo prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture.

3. člen
(sestavni deli OPPN)

Sestavni deli OPPN so:

I. Besedilo odloka

II. Grafični del, ki vsebuje naslednje grafične načrte:

- | | | |
|------|---|--------------------|
| 1. | Načrt namenske rabe prostora | |
| 1.1- | Izsek iz dolgoročnega plana občinskega prostorskega načrta <u>MOL – izvedbeni del</u> | 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 1:500 |
| 3.2- | Geodetski načrt s prikazom območja OPPN | M 1:500 |
| 3.3- | Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč | M 1:500 |
| 3.4- | Prikaz površin, namenjenih javnemu dobru | M 1:500 |
| 4. | Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev | |
| 4.1- | Načrt odstranitve <u>Prikaz objektov, predvidenih za odstranitev</u> | M 1:500 |
| 4.2- | Ureditvena situacija – nivo pritličja z zunanjo ureditvijo | M 1:500 |
| 4.3- | Ureditvena situacija – nivo kleti | M 1:500 |
| 4.4- | Ureditvena situacija – nivo streh | M 1:500 |
| 4.5- | Značilna prereza <u>Značilni prerezi</u> skozi območje | M 1:500 |
| 4.6- | Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti | M 1:500 |
| 4.7- | Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav | M 1:500 |
| 4.8- | Etapnost izvedbe <u>Prikaz priključevanja objektov na komunalno javno infrastrukturo</u> | M 1:500 |

4. člen
(priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

8. izvleček iz ~~dolgoročnega plana občinskega prostorskega načrta~~ MOL – izvedbeni del,
9. prikaz stanja v prostoru,
10. strokovne podlage,
11. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
12. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
13. program opremljanja stavbnih zemljišč,
14. povzetek za javnost.

5. člen
(izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelalo podjetje ~~LD-2000~~ TERMITI servis za urbane probleme d.o.o., ~~Domžale~~, pod

številko projekta 04-10/2007, v decembru ~~2009~~2010.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

1. Obseg

Območje OPPN obsega ~~del območja enote~~ urejanja ~~VS 3/1 Rožna dolina~~ prostora RD-27 in del enote urejanja prostora RD-254. Zemljišča se nahajajo v katastrski občini Vič.

Površina območja OPPN je ~~4.485~~5.450 m².

Območje OPPN obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami: del 381, 382/1, 382/2, 383/2, 383/3, 383/4, 383/5, 383/7, 383/8, 384/2, 384/3, 385, del 390 in del 2017, vse k.o. Vič.

2. Meja

Meja območja OPPN se začne na jugozahodnem delu zemljišča s parcelno številko 385 v k.o. Vič, v točki ~~št. 1~~, od koder poteka proti severu do točke 3. V točki 3 meja OPPN spremeni smer in poteka proti jugozahodu ~~do točke 5~~ po južni ~~strani meji~~ zemljišča s parcelno številko 383/2 in 390, ~~do točke 4, prečka zemljišče s parcelno številko 390 in poteka do točke 5~~. Nato se obrne proti severozahodu in se nadaljuje po ~~robniku hodnika za pešce in voziščem ceste Rožna dolina cesta VI~~ zahodni meji zemljišča s parcelno številko 390 do točke 6, kjer se obrne proti severovzhodu in nadaljuje po ~~robniku po parcelni številki~~ zemljišču s parcelno številko 381, prečka zemljišče s parcelno številko 2017 ter poteka do točke 7, ~~od koder poteka po vzhodni meji zemljišča s parcelno številko 2017 do točke 8, kjer se na parcelni številki 2017 obrne proti jugovzhodu po robniku med hodnikom za pešce in voziščem ceste Rožna dolina cesta IX do točke 8~~. Meja zahodu do točke 9 na jugozahodnem vogalu zemljišča s parcelno številko 385 ter se nadaljuje po južnem robu zemljišča s parcelno številko 385 do začetne točke 1.

Meja območja OPPN je analitično prikazana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije.

3. Prostorske enote

Območje OPPN je razdeljeno na štiri prostorske enote:

P1, P2 – površine, namenjene gradnji objektov in pripadajočim ureditvam,

P3 – površine, namenjene ~~zunanjim ureditvam~~ parku z otroškimi igriščem,

C1 – javne prometne površine.

Obseg in meja območja OPPN ter prostorske enote so razvidne iz ~~grafičnega načrta~~ grafičnih načrtov št. 3.1- »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN«, 3.2- »Geodetski načrt s prikazom območja OPPN« in 3.3- »Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč«.

III. ~~ARHITEKTURNE, KRAJINSKE~~ VPLIVI IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV POVEZAVE S SOSEDNIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

7. člen (vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

Območje OPPN leži v osrednjem delu stanovanjskega območja Rožna dolina. V bližini sta Rožnik in mestni park Tivoli. Območje leži neposredno ob osrednji prometnici skozi Rožno dolino, ob cesti Rožna dolina cesta VI. Območje OPPN je navezano na sosednja območja po obstoječih obodnih

cestah in peš komunikacijah. Prometno je navezano na mestno središče skozi podvoz Erjavčeve ceste. Na Tržaško cesto ~~pa~~ je povezano s podvozom pri zdravstvenem domu Vič. Ob cesti Rožna dolina cesta VI je postajališče mestnega linijskega prevoza potnikov, ki bo ~~rekonstruirano~~ prestavljeno proti severu, na vozišče ceste Rožna dolina cesta VI, izven območja OPPN.

~~Predvideni~~ Načrtovani posegi bodo s programom in zasnovo tvorili lokalno središče z dostopnimi zunanji površinami – parkom z otroškim igriščem in tlakovano ploščadjo.

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

IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

8. člen

(dopustni posegi znotraj območja OPPN)

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- priprava stavbnega zemljišča,
- odstranitev obstoječih objektov in naprav,
- redna in investicijska vzdrževalna dela in rekonstrukcije objektov,
- gradnja novih objektov,
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge ~~javne~~-gospodarske javne infrastrukture,
- urejanje utrjenih in zelenih zunanjih površin,
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov.

9. člen

(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

~~V območju OPPN je predvidena~~

1. Namembnost

~~V kletnih etažah objektov je dopustna ureditev shramb in tehničnih prostorov. V pritličjih objektov je namembnost objektov trgovska, gostinska in stanovanjska. Pritličja so nestanovanjska, v zgornjih etažah so stanovanja. V kletni etaži je dopustna ureditev parkirišč, tehničnih prostorov objektov in shrambe stanovanjskih prostorov.~~

1. Prostorske enote

~~Območje OPPN je razdeljeno na štiri prostorske enote:~~

- ~~— P1, P2 in P3 so površine namenjene gradnji objektov A in B ter pripadajočih zunanjih ureditev,~~
- ~~— C1 so javne površine, kjer je predvidena rekonstrukcija javnih prometnih površin in avtobusnega postajališča.~~

2. Namembnost

Prostorska enota P1

V pritličju ~~objektov je dopustna naslednja namembnost~~ objekta A:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe
- 12301 Trgovske stavbe

V nadstropjih ~~objektov je dopustna naslednja dejavnost~~ objekta A:

- 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe
- 12111 Hotelske ali podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev; samo v severnem zgornjem delu objekta A

V kleti objekta ~~je dopustna naslednja namembnost~~ A:

- 12420 Garažna stavba (~~;~~ samo parkirna mesta, ~~shrambe in tehnični prostori~~)

Prostorska enota P2

V pritličju ~~objektov je dopustna naslednja namembnost~~ objekta B:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe
- 12301 Trgovske stavbe

V nadstropjih ~~objektov je dopustna naslednja dejavnost~~ objekta B:

- 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe

V kleti objekta ~~je dopustna naslednja namembnost~~ B:

- 12420 Garažna stavba (~~;~~ samo parkirna mesta, ~~shrambe in tehnični prostori~~)

Prostorska enota P3

Pod nivoom terena ~~je dopustna gradnja kletne etaže z naslednjo namembnostjo:~~

- 12420 Garažna stavba (~~;~~ samo parkirna mesta, ~~shrambe in tehnični prostori~~)

32. Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve

Prostorska enota P1

~~V vzhodnem delu prostorske enote P1 je vzdolž ceste Ob cesti Rožna dolina cesta IX je predviden objekt A. Severno od objekta A je vzdolž ceste Rožna dolina cesta VI predvidena je zasnovana tlakovana ploščad kot predprostor trgovine in namenjena zbiranju ljudi. Zahodno od objekta A je locirano dvorišče. V objektu A javno dostopna ozelenjena površina. Parkirna mesta so v kletni etaži predvidena parkirna mesta in so namenjena obiskovalcem, zaposlenim in stanovalcem objekta. Dovoz je predviden s ceste Rožna dolina cesta IX preko uvozno-izvozne klančine znotraj objekta, ki je urejena v objektu.~~

~~V Vhod v trgovino, ki je locirana v pritličju objekta je predvidena trgovina s pripadajočimi skladiščnimi površinami, v višjih etažah pa stanovanja. Vhod v trgovino, je s ploščadi na severu severni strani objekta, možen je tudi in iz kletne etaže preko ločene vertikalne komunikacije na severni strani objekta. Dostava za trgovino z zaprtim manipulacijskim dvoriščem je predvidena s ceste Rožna dolina cesta IX. Dostop Dostopi do stanovanjskih etaž je predviden so s tlakovane ploščadi, iz parka z ozelenjene površine ter iz kletne etaže preko severne in južne vertikalne komunikacije.~~

~~Dvorišče je namenjeno parkiranju za invalide in obiskovalce stanovanjskega dela stavbe. Predviden je tudi uvoz s ceste Rožna dolina cesta VI preko tlakovane ploščadi in je namenjen dovozu do dvorišča P1 in prostorske enote P2. Tlakovana ploščad je urejena kot predprostor trgovine in namenjena zbiranju ljudi.~~

Prostorska enota P2

V prostorski enoti P2 je ob cesti Rožna dolina cesta XI predviden objekt B. Severno od objekta, vzdolž ceste Rožna dolina cesta VI, je predvidena načrtovana večnamenska tlakovana ploščad. Južno od objekta je predviden letni s parkirišči za obiskovalce. Letni vrt kavarne in slaščičarne ter urejene zelene površine je lociran južno ali vzhodno od objekta.

Dovoz do parkirnih mest v kletni etaži je predviden s ceste Rožna dolina cesta VI XI preko tlakovane ploščadi po uvozno-izvozni klančini. Klančina ima zeleno streho. Ločena vhoda Vhodi za zaposlene, obiskovalce in stanovalce sta s severneso na južni, zahodni in severni strani objekta. Na južni strani objekta je vhod v kavarno in slaščičarno ter letni vrt, do katerega je urejen dostop s peš hodnika ob cesti Rožna dolina cesta XI. Dostava je predvidena s tlakovane ploščadi, ki je navezana na ceste ceste Rožna dolina cesta XI in ceste Rožna dolina cesta VI. Del preko tlakovane ploščadi je namenjen parkiranju.

Prostorska enota P3

V prostorski enoti P3 je predvidena ureditev parkovnih površin, otroškega igrišča in dostopne poti za stanovalce v objektu A park z otroškim igriščem. Dostop je urejen s hodnika za pešce ob cesti Rožna dolina cesta XI.

in ceste Rožna dolina cesta VI med objektoma A in B. Pod nivojem terena so predvidene parkirne površine za potrebe objekta A.

Območje mora biti intenzivno ozelenjeno. Del parkovnih površin je urejen z visoko vegetacijo, na preostalem delu nad kletno etažo pa so zelene površine z grmovnicami, trato in gredicami ter igralne površine za igro mlajših otrok. Park in otroško igrišče morata biti javno dostopna v od 8. do 20. ure.

Prostorska enota C1

Za potrebe območja Predvidena je poleg ukinitve obstoječega uvoza s ceste Rožna dolina cesta VI predviden še nov izvoz na ceste Rožna dolina cesta XI. S ceste Rožna dolina cesta IX pa bosta urejena dva nova uvoza.

4. Zasnova zunanje ureditve

Prostorski enoti P1 in P2

Površina severno od objektov A in B bo urejena kot enotna tlakovana površina – ploščad. Oblikovanje ploščadi in izbor urbane opreme naj izraža značaj javnega prostora. S ploščadi bodo urejeni dostopi do vhodov v objekta A in B.

Površine za mirujoči promet na nivoju terena bodo namenjene obiskovalcem objekta A in B.

Na jugozahodni strani objekta B je predvidena tlakovana površina letnega vrta kavarne in slaščičarne, ki je lahko ograjena z žičnato ograjo, ozelenjeno z živico, visoko največ 2,20 m. Na jugovzhodni strani objekta B bodo zelene površine, namenjene stanovalcem objekta B, ki segajo tudi nad uvozno-izvozno klančino.

Streha uvozno-izvozne klančine bo dostopna in z ograjo zavarovana površina, ozelenjena s trato, gredicami ali niskimi grmovnicami in bo povezana z zeleno površino na nivoju terena v prostorski enoti P2.

Prostorska enota P3

Območje mora biti intenzivno ozelenjeno. Del parkovnih površin na raščenem terenu bo urejenih z visoko vegetacijo, na preostalem delu nad kletno etažo bodo urejene zelene

~~površine z grmovnicami, trato in gredicami. Igralne površine bodo namenjene igri mlajših otrok (do 12 let). Ob severni strani prostorske enote bo urejena tlakovana pešpot.~~

~~Prostor otroškega igrišča je dovoljeno ograditi z žičnato ograjo, visoko 2,20 m. Prostor parka je možno ograditi z žičnato ograjo, ozelenjeno z živico, visoko največ 2,20 m. Park in otroško igrišče sta javno dostopna v dnevnem času s ceste Rožna dolina cesta IX.~~

Prostorska enota C4

~~Obstoječ uvoz s ceste Rožna dolina cesta VI bo rekonstruiran, prav tako tudi avtobusno postajališče, predstavitev postajališča mestnega linijskega prevoza potnikov na vozišče ceste Rožna dolina cesta VI in zasaditev visokoraslih dreves vzdolž ceste Rožna dolina cesta VI. Ob cesti Rožna dolina cesta IX bodo so predvidena nova javna vzdolžna parkirna mesta ~~in dva nova dostopa do objekta A~~. Ob cesti Rožna dolina cesta XI bodo so ohranjena obstoječa javna vzdolžna parkirna mesta ~~in razen dveh, kjer je~~ urejen nov izvoz uvoz.~~

~~Vse površine bodo asfaltirane. Avtobusno postajališče je lahko betonsko, namenjene motornemu prometu, hodnik za pešce in parkirna mesta ob cestah Rožna dolina cesta IX in Rožna dolina cesta XI so asfaltirani.~~

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.2- »Ureditvena situacija – nivo pritličja z zunanjo ureditvijo«, 4.3- »Ureditvena situacija – nivo kleti«, 4.4- »Ureditvena situacija – nivo streh« in 4.6- »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti«.

10. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

V območju OPPN je dovoljena postavitve naslednjih nezahtevnih objektov:

- ograje, ~~nižje od~~ višine največ 2,20 m, (dovoljene samo za ograditev ~~parka ali~~ otroškega igrišča ~~in zelene površine ob objektu A ter~~ letnega vrta kavarne in slaščičarne) objekta B).

V območju OPPN je dovoljena postavitve naslednjih enostavnih objektov ~~v skladu z veljavno zakonodajo:~~

- nadstrešek ~~(dovoljen samo ob severnih fasadah objektov A in B),~~
- pomožni energetski in komunalni objekti, navedeni v 2422. členu tega odloka,
- začasni objekti: ~~odprti~~ odprt sezonski gostinski vrt,
- urbana oprema: nadkrita čakalnica ~~na avtobusnem postajališču za postajališče mestnega linijskega prevoza potnikov~~, skulpture in druge prostorske inštalacije, obešanka na drogu javne razsvetljave, vodnjak ~~oziroma~~ ali okrasni bazen ter otroško igrišče.

Ostali nezahtevni in enostavni objekti niso dopustni.

11. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

Oblikovni princip ter izbor materialov in barv je mora biti za vse objekte usklajen.

Prostorska enota P1

Objekt A bo je razgibano oblikovan ~~kot pravokoten~~ pritlični podstavek, na ~~katerega bosta postavljena katerem ležita~~ dva več etažna zgornja dela, ~~pri katerih se Terasne~~ etaže ~~terasasto umikajo so tlorisno umaknjene~~ od ~~obodnih~~ cest proti notranjosti območja OPPN. Streha ~~pritličnega dela~~ objekta bo je ravna, z minimalnim naklonom ~~in ozelenjena~~. Fasada mora biti oblikovana tako,

da bo odražala različno namembnost ~~podstavka in~~ objekta javnega programa v ~~podstavku in~~ stanovanjskih zgornjih delov objekta.

Prostorska enota P2

Objekt B ~~je zasnovan v obliki pravokotnika, na katerem se bodo etaže postopoma tlorisno umikale~~ ima pravokoten pritlični podstavek. Terasni etaži morata biti umaknjeni proti ~~notranjosti~~ vzhodu in jugu. Streha objekta ~~bo~~ je ravna, z minimalnim naklonom. Fasada mora biti oblikovana tako, da bo ~~opazna različna~~ odražala različno namembnost ~~pritličja in višjih etaž~~ objekta javnega programa v pritličju in stanovanjskega zgornjega dela objekta.

12. člen

(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

Pri oblikovanju in ureditvi zunanjih površin je treba upoštevati naslednje pogoje:

- tlakovane površine je treba enotno oblikovati tako, da je med njimi vzpostavljeno zvezno prehajanje;
- ~~v načrtih zunanjih ureditev je treba v vseh prostorskih enotah enotno oblikovati naslednje elemente:~~
 - ~~klopi, smetnjake ipd.,~~
- ~~drogove~~ za tlakovano ploščad na severnem delu OPPN mora biti izdelan enoten idejni projekt zunanje ureditve ploščadi, ki bo služil kot osnova projektu za gradbeno dovoljenje. V idejnem projektu mora biti definirano vsaj:
 - tlakovanje,
 - zasaditve in ozelenitve,
 - oblikovanje mikrourbane opreme, kot na primer: klopi, smetnjaki, drogovi za zastave, stojala za kolesa, zunanja razsvetljava, količki....,
 - ~~zunanjo razsvetljavo,~~
 - prometne ureditve (parkiranje, dovoz....),
 - oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov iz 10. člena odloka;
- oblikovanje ploščadi in izbor mikrourbane opreme morata izražati značaj javnega prostora;
- elementi mikrourbane opreme morajo biti enotno oblikovani v vseh prostorskih enotah;
- na vsaki parceli, namenjeni gradnji, je ~~potrebno~~ treba zagotoviti najmanj 30 % površine odprtih bivalnih površin, ki vključujejo najmanj 50 % zelenih površin in največ 50 % tlakovanih površin, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine;
- ~~delež zelenih površin mora~~ zeleno površine morajo biti pretežno sklenjena površina, ki omogoča parkovne ureditve in ureditve igralnih površin;
- najmanjša velikost otroškega igrišča v prostorski enoti P3 je 200,00 m²;
- ~~v območju je treba v raščem terenu zasaditi najmanj 5 dreves z obsegom~~ ob cesti Rožna dolina cesta VI v prostorski enoti C1 je treba v raščem terenu zasaditi najmanj osem dreves. Konstrukcija podzemnih etaž mora biti od osi zasaditve dreves umaknjena najmanj 1,5 m. Poleg drevoreda je treba v raščem terenu znotraj P1 zasaditi najmanj šest dreves, znotraj P2 pa najmanj dve drevesi. Za vsa zasajena drevesa velja, da imajo obseg debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1,00 m od tal po saditvi in z višino debla več kot 2,20 m. Izbor rastlin mora upoštevati ~~rastiščne~~ rastne razmere in varnostno zdravstvene zahteve;
- višina nasutja zemlje nad kletjo v prostorskih enotah P1, P2 in P3 mora omogočiti zasaditev grmovnic in travnatih površin, nasutje je lahko reliefno oblikovano;
- vse ureditve morajo omogočiti dostope funkcionalno oviranim ljudem.

13. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

1. Tlorisni gabariti objektov

Največji možni gabariti objektov so določeni z gradbenimi mejami objektov po posameznih etažah. Gradbena meja (GM) je črta, ki je načrtovane stavbe ne smejo presežati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjene v notranjost parcele, namenjene gradnji. Gradbena meja je posebej opredeljena kot gradbena meja pod zemljo (GMz), gradbena meja pritličja (GMp), gradbena meja v nadstropjih (GMn) in gradbena meja terasnih etaž (GMt1, GMt2). Gradbeno mejo se da določiti s pomočjo zakoličbenih točk.

Terasna etaža (T) je del stavbe, katere prostori so nad zadnjim nadstropjem in praviloma neposredno pod ravno ali poševno streho z naklonom do 7°. Bruto tlorisna površina terasne etaže ne sme presežati 70 % bruto tlorisne površine predhodne etaže, tudi če je ta terasna etaža. V prostorski enoti P1 se terasna etaža severnega zgornjega dela umika proti jugu in zahodu, terasni etaži južnega zgornjega dela pa proti zahodu. V prostorski enoti P2 se terasni etaži umikata proti vzhodu in jugu. Terasni etaži morata biti umaknjene od vzhodne fasade nadstropij najmanj 1,5 m. Druga terasna etaža mora biti umaknjena od severne fasade nadstropij najmanj 8 m.

Balkoni so dovoljeni samo v nadstropnih etažah, razen na vzhodni strani objekta A, in lahko presežajo gradbeno mejo nadstropne etaže (GMn) za največ 2 m.

Tlorisni gabariti posameznih etaž so nepravilnih oblik v okviru naslednjih največjih dimenzij:

Objekt A:

– kletna etaža:	59,5063,00 x 54,5061,70 m
– pritličje:	55,5040 x 33,0027,60 m
– <u>1. nadstropje etaže nad pritličjem:</u>	
– severni zgornji del	24,0010 x 20,5000 m
– južni zgornji del	27,00 x 19,00 m
– <u>2. nadstropje</u>	
– severni zgornji del	24,0026,50 x 20,50 m
– južni zgornji del	27,00 x 19,00 m
– <u>1. terasa</u>	
– severni zgornji del	24,00 x 20,50 m
– južni zgornji del	25,00 x 19,00 m
– <u>2. terasa – južni zgornji del</u>	23,00 x 19,0060 m

Objekt B:

– kletna etaža:	41,5070 x 2124,50 m
– pritličje:	2125,00 x 24,50 m
– <u>1. in 2. nadstropje:</u>	22,5030 m
– <u>etaže nad pritličjem:</u>	25,00 x 1718,00 m
– <u>1. terasa:</u>	17,50 x 14,50 m
– <u>2. terasa:</u>	12,50 x 11,00 m

2. Absolutne kote terena

Prostorske enote P1, P2 in P3: od 295,45 do 295,65 mnv, izjemoma so lahko nasutja zaradi oblikovanja in potrebe zasaditev do 297,00 mnv.

Prostorska enota C1:

– Rožna dolina cesta VI:	<u>od vzhoda 295,5045 proti zahodu 295,60 mnv</u>
– Rožna dolina cesta IX:	<u>od juga 295,35 mnv proti severu 295,45 mnv</u>
– <u>Rožna dolina cesta XI:</u>	<u>od juga 295,40 mnv proti severu 295,60 mnv</u>
– <u>Rožna dolina cesta XI:</u>	<u>295,40 mnv</u>

3. Višinski gabariti in etažnost objektov

Objekt A:

Etažnost severnega dela objekta je K + P + 2 + T, južnega dela je K + P + 2 + 2T.

Višinski gabariti:

– absolutna kota pritličja:	± 0,00 = 295,9065 m ⁿ v
– <u>kota kleti:</u>	<u>do -3,30 m</u>
– streha nad pritličjem:	<u>do + 4,80 m</u>
– severni del objekta - streha:	<u>do + 14,5070 m</u>
– severni del objekta – najvišja točka:	+ 15,0020 m
– južni del objekta - streha:	<u>do + 16,50 m</u>
– južni del objekta – najvišja točka:	+ 17,00 m

Objekt B:

Etažnost je K + P + 2 + 2T.

Višinski gabariti:

– absolutna kota pritličja:	± 0,00 = 295,9065 m ⁿ v
– <u>kota kleti:</u>	<u>do -3,30 m</u>
– <u>streha:</u>	<u>nad pritličjem: do + 4,80 m</u>
– <u>streha:</u>	<u>do + 16,50 m</u>
– najvišja točka objekta:	+ 17,00 m

4. Kapacitete objektov

Vrednosti kapacitet so podane kot največje dopustne:

Objekt A:

– BTP - kletna etaža:	2.250500 m ²
– BTP - pritlična etaža	1.450 m²
– BTP etaže nad pritličjem	2.900 <u>terenom: 4.420 m²</u>
– Število <u>število</u> stanovanj	največ 24: <u>26</u>
– V primeru hotelske namembnosti	<u>največ: 25 postelj in 15 stanovanj</u>

Objekt B:

– BTP - kletna etaža:	9001.030 m ²
– BTP - pritlična etaža	500 m²
– BTP etaže nad pritličjem	1100 <u>terenom: 1.940 m²</u>
– Število <u>število</u> stanovanj	največ: 7

Zakoličbene točke so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.3 »Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč«. Gabariti objektov so razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.2: »Ureditvena situacija - nivo pritličja z zunanjo ureditvijo«, 4.3: »Ureditvena situacija - nivo kleti«, 4.4: »Ureditvena situacija - nivo streh« in 4.5: ~~»Značilna prereza~~ »Značilni prerezi skozi območje«.

14. člen
(odstranitve objektov)

Za potrebe izgradnje komunalne in prometne infrastrukture, predvidenih objektov in zunanjih ureditev je predvidena odstranitev vseh obstoječih objektov, pomožnih objektov, ograj ~~in~~ in vegetacije in ukinitve obstoječega uvoza s ceste Rožna dolina cesta VI.

Na območju OPPN je treba odstraniti:

– ~~trgovski objekt Mercator~~ (na parceli s številko 382/1 in 382/2, k.o. Vič), BTP objekta je 770 m² ~~in~~ in.

- ~~_____~~ gospodarski objekt na jugovzhodu ~~(, na parceli s številko 385, k.o. Vič),~~ BTP objekta je 380 m² ~~ter,~~
- dva pomožna objekta na parceli s številko 384/3, BTP objektov je 9 m² ~~in en,~~
- pomožni objekt na parceli s številko 383/2, k.o. Vič, BTP objekta je 5 m².

Odstranitve objektov so razvidne iz grafičnega načrta št. 4.1. ~~→Načrt odstranitve »Prikaz objektov, predvidenih za odstranitev«.~~

~~IV~~V. NAČRT PARCELACIJE

15. člen (načrt parcelacije)

Območje OPPN ~~be~~je razdeljeno na naslednje parcele, namenjene gradnji:

GP1 - parcela, namenjena gradnji objekta A, obsega prostorski enoti P1 in P3, to so zemljišča s parc. št.: del 382/1, 382/2, 383/2, del 385, k.o. Vič. Površina GP1 meri 2. ~~562~~650 m².

GP2 - parcela, namenjena gradnji objekta B, obsega prostorsko enoto P2, to so zemljišča s parc. št.: del 383/3, del 383/4, del 383/5, 383/7, 383/8, del 384/2, 384/3 k.o. Vič. Površina GP2 meri 1. ~~062~~034 m².

Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss–Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so del obrazložitve tega OPPN.

Parcelacija zemljišč je razvidna iz grafičnega načrta številka 3.3. ~~»Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč«.~~

16. člen (površine, namenjene javnemu dobru)

Površine, namenjene javnemu dobru, so površine prostorske enote C1 in obsegajo zemljišča parc. št.: del 381, del 382/1, del 383/3, del 383/4, del 383/5, del 384/2, del 385, del 390 in del 2017 vse k.o. Vič.

Površine, namenjene javnemu dobru, merijo skupaj ~~864~~1.766 m².

~~Javne površine~~Površine, namenjene javnemu dobru, so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.4. ~~»Prikaz površin, namenjenih javnemu dobru«.~~

~~V~~VI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

17. člen (etapnost gradnje)

Vsak objekt s pripadajočimi zunanjimi površinami lahko predstavlja samostojno etapo, ~~ki je časovno neodvisna od druge. Predhodno je potrebna ureditev pripadajoče komunalne, energetske in telekomunikacijske ter prometne infrastrukture.~~ Predhodno je treba urediti pripadajočo komunalno, energetske in telekomunikacijsko ter prometno infrastrukturo. Obvezno je sočasno urejanje prostorskih enot P1 in P3.

~~V primeru gradnje objekta A v prostorski enoti P1 kot prve etape, je treba urediti uvoz in izvoz na cesto Rožna dolina cesta VI in dovozno pot do parkirnih mest, ki sega deloma tudi v prostorsko enoto P2.~~

~~V primeru gradnje objekta B v prostorski enoti P2 kot prve etape, je treba urediti uvoz in~~

~~izvoz na cesto Rožna dolina cesta VI, ki sega deloma v prostorsko enoto P1.~~

~~Etapnost gradnje je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.8. »Etapnost gradnje«.~~

~~VI~~

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

18. člen

(varstvo kulturne dediščine)

Na območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine. Ker predhodna ocena arheološkega potenciala zemljišča še ni bila izdelana, je priporočljivo izvesti predhodne arheološke raziskave.

Če predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin treba Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja naj o dinamiki gradbenih del pisno obvesti Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije Območno enoto Ljubljana vsaj 14 dni pred pričetkom zemeljskih del.

Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV

19. člen

(varstvo okolja in naravnih virov)

1. Splošno

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

2. Varstvo vode in podtalnice

Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani tako, da ne poslabšujejo stanja voda, da omogočajo varstvo pred škodljivim delovanjem voda, da zagotavljajo ohranjanje naravnih procesov, naravnega ravnovesja vodnih in obvodnih ekosistemov ter varstvo naravnih vrednot in območij, varovanih po predpisih o ohranjanju narave.

Območje OPPN leži na vodovarstvenem območju, in sicer na širšem območju vodnega telesa vodonosnika Ljubljanskega barja, z oznako VVO III. Izkope, objekte ali naprave v širšem vodovarstvenem območju je treba graditi vsaj 2 m nad srednjo gladino podzemne vode, povprečje zadnjih 10 let. Izjemoma je dovoljena gradnja, če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kakerkot 10 %. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to potrebnotreba pridobiti vodno soglasje.

Skladiščenje okolju nevarnih snovi je na vodovarstvenem območju prepovedano. Snovi, ki se v objektu skladiščijo, morajo biti opredeljene v skladu z veljavnimi predpisi kot potencialno nevarne ali

nenevarne. Uporaba gradbenih materialov, iz katerih se lahko izločajo škodljive snovi za vodo, ni dovoljena.

K projektni dokumentaciji je treba pridobiti vodno soglasje.

3. Varstvo zraka

Prezračevanje vseh delov objekta boje lahko izvedeno naravno ali prisilno, pri čemer je treba zagotoviti odvod dimnih plinov in umazanega zraka nad strehe objektov.

4. Varstvo pred hrupom

Gradnje novih stanovanjskih objektov je treba izvajati tako, da prebivalci ne bodo izpostavljeni čezmernemu hrupu. Za vire hrupa je treba v času intenzivnih gradbenih del izvajati meritve in obratovalni monitoring hrupa. V primeru, da bi meritve pokazale preseganje dovoljenih ravni hrupa, je treba zagotoviti ustrezne dodatne zaščitne ukrepe.

Poskrbeti je potrebno treba za pasivno zaščito, tako da ne bodo presežene mejne vrednosti v prostorih novih objektov (40 dBA podnevi in 35 dBA ponoči). Na fasade, kjer so presežene kritične vrednosti, naj se ne umeščajo za hrup občutljivi prostori. Predvidi naj se zadostna izolacija fasadnih elementov ter ustrezno zračenje. Za stanovanja je nujna pasivna protihrupna zaščita, zato je treba uporabljati fasadne elemente z visoko protihrupno zaščito.

5. Osončenje

Stavbam znotraj območja OPPN je treba v dnevni sobi, bivalnem prostoru s kuhinjo, bivalni kuhinji in otroški sobi zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:

- dne 21. 12. najmanj 1 uro,
- dne 21. 3. in 21. 9. najmanj 3 ure.

6. Odstranjevanje odpadkov

V času gradnje je treba preprečiti razlitje, izpiranje ali izluževanje nevarnih odpadkov v tla.

Zbirno mesto za odpadke mora biti zagotovljeno znotraj objektov. Zbirno mesto mora biti zaprto, prezračevano in opremljeno s priključkom za vodo in talnim sifonom. Odjemno mesto za odpadke za objekt A je v prostorski enoti P1 na nivoju terena ~~severno od površin za parkiranje funkcionalno oviranih oseb~~ severovzhodnem vogalu stavbe in v pokritem manipulacijskem dvorišču na ~~vzhodni strani jugovzhodnem delu~~ objekta. Odjemno mesto za odpadke za objekt B je v prostorski enoti P2 ~~zahodno od površin za parkiranje funkcionalno oviranih oseb~~ zahodnem delu parcele. Ekološki otok je v prostorski enoti C1, južno od površin za mirujoči promet ob cesti Rožna dolina cesta IX.

~~Uvoz s~~ Obodne ceste ~~Rožna dolina cesta VI, vozišče po severni strani objekta B ter izvoz na cesto Rožna dolina cesta XI~~ morajo biti ~~izvedeni~~ izvedene tako, da bo omogočen dostop komunalnemu vozilu do odjemnih mest za odpadke za ~~objekt~~ objekta A in ~~objekt~~ B. Neposredno s ceste Rožna dolina cesta IX je omogočen dostop za komunalno vozilo do ekološkega otoka in odjemnega mesta za trgovski del objekta A.

~~VHIX~~. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

20. člen

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

1. Varstvo pred požarom

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za varen umik ljudi, živali in premoženja,
- odmike med objekti ~~oziroma ali~~ ustrežno požarno ločitev objektov,
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje,
- zadostno nosilnost konstrukcije ter preprečitev širjenja požara po stavbah.

Požarna varnost okoliških objektov se zaradi izvedbe OPPN ne bo poslabšala. V času gradnje bo zagotovljen dostop in delovne površine za intervencijska vozila in gasilce. Za potrebe zagotavljanja varstva pred požarom je ~~potrebno~~ treba vzpostaviti mrežo intervencijskih poti in hidrantnega omrežja.

~~V fazi izdelave projektne dokumentacije~~ Za objekte, ki so določeni v pravilniku o študiji požarne varnosti, je treba v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja izdelati študijo požarne varnosti. Za objekte, za katere študija požarne varnosti ni zahtevana, mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhajati iz zasnove požarne varnosti.

2. Varstvo pred poplavami

Območje OPPN ne leži v poplavnem ali erozijskem območju, zato posebni ukrepi za varstvo pred poplavami niso predvideni.

3. Varstvo pred potresom

Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno in morajo biti projektirani v skladu s predpisi s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter graditve zaklonišč. Za objekta A in B je potrebna ojačitev prve plošče.

Objekti morajo biti načrtovani varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja. Območje OPPN se nahaja v 8-osmi coni potresne ogroženosti po MSC lestvici.

4. Možnost izlitja nevarnih snovi

Parkirne površine morajo biti opremljene s kaneletami in peskolovi, ki preprečujejo morebitno razlivanje nevarnih snovi v podtalnico.

5. Intervencijske poti in površine

~~Intervencijske poti morajo biti izvedene tako, da gasilskim vozilom ni potrebna vzvratna vožnja (krožne poti in krožna obračališča). Vse intervencijske poti morajo omogočati krožno vožnjo. Vse povozne površine se morajo dimenzionirati~~ Intervencijska pot je predvidena preko tlakovane ploščadi, ki mora biti dimenzionirana na 10 ton osnega pritiska. Širina ~~intervencijskih~~ intervencijske poti mora biti najmanj 3 m, ~~odmik postavitvene površine.~~ Odmiki postavitvenih površin za intervencijska vozila od objektov ~~mora~~ morajo biti od 3 do 9 m. Najmanjši zunanji radiji obračanja morajo biti 10,5 m. Do novih objektov so predvideni dostopi in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu s standardom SIST DIN 14090.

Med intervencijskimi potmi, delovnimi površinami in objekti so dovoljene zasaditve z nizkimi grmovnicami.

Za reševalna, policijska in vozila varnostnih služb mora biti zagotovljen dostop do posameznega vhoda v objekt preko obodnih cest in intervencijskih poti.

Dovoz intervencijskih vozil bo urejen po obstoječih obodnih cestah. Površina za delovanje

intervencijskih vozil ~~je bo~~ zagotovljena ~~ob avtobusnem postajališču~~ na ~~severni strani~~ vzhodnem delu večnamenske ploščadi na severu območja OPPN.

6. Hidrantno omrežje

Požarna voda se zagotavlja iz javnega vodovodnega omrežja preko javnega zunanjega hidrantnega omrežja v cesti Rožna dolina cesta VI in cesti Rožna dolina cesta XI. Obstoječi hidranti so locirani v križišču cest Rožna dolina cesta VI in Rožna dolina cesta XI, v križišču cest Rožna dolina cesta VI in Rožna dolina cesta IX ter v cesti Rožna dolina cesta XI pri objektu s hišno številko 3.

Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami so razvidne iz grafičnih načrtov št. 4.6- »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti« in 4.7- ~~»Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav~~ »Prikaz priključevanja objektov na komunalno javno infrastrukturo«.

~~VIII~~X. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

21. člen

(pogoji za prometno urejanje)

1. Splošni pogoji

Utrjene površine za pešce, glavni dostopi do objektov, peš in kolesarske površine, parkirni prostori in ostale površine morajo biti urejeni tako, da ~~se je~~ za funkcionalno ovirane ~~ljude~~ zagotovljeni osebe zagotovljen neoviran dostop ter vstop in uporaba objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb.

~~Dovoz s ceste Rožna dolina cesta VI na parkirne površine na nivoju terena v prostorski enoti P1 in P2 je treba omejiti. Dovoz bo prepovedan za tovorna vozila, razen za komunalna vozila.~~

2. Motorni promet

~~Prostorska enota C1 – ureditev javnih prometnih površin~~

Prečni prerez ceste Rožna dolina cesta VI

~~Za dovoz in izvoz iz prostorske enote P1 in P2 se ne spreminja. Postajališče mestnega linijskega prevoza potnikov je predvidena ureditev priključka v širini 5,5 m. Med cesto predstavljeno na vozišču ceste Rožna dolina cesta XI in predvidenim priključkom bo urejen hodnik za pešce minimalne širine 2,0 m. Med predvidenim priključkom in cesto Rožna dolina cesta IX je treba preurediti avtobusno postajo, tako da bo širina avtobusne postaje v niši 3 m in širina perona 2,5 m VI.~~

Rožna dolina cesta IX

~~Za dovoz~~ Prečni prerez ceste Rožna dolina cesta IX se spreminja v zahodnem delu, kjer so načrtovana vzdolžna parkirna mesta širine 2,00 m in hodnik za pešce širine 2,00 m. Za uvoz in izvoz iz parkirne kletne etaže v okviru prostorske enote P1 bo urejen je načrtovan priključek širine 5,50 m.

Prečni prerez ceste Rožna dolina cesta XI se ne spreminja. Za dostavna vozila bo urejen uvoz in izvoz iz prostorske enote P2 je načrtovan priključek preko poglobljenega robnika. Ob zahodnem robu vozišča bodo urejena javna vzdolžna parkirna mesta širine 2,0 m in hodnik za pešce širine 2,0 v širini 5,50 m.

Rožna dolina cesta XI

~~Za dovoz in izvoz iz prostorske enote P1 in P2 bo urejen priključek v širini 5,5 m. Med~~

~~obstoječo zelenico ob vzdolžnih parkirnih mestih in mejo prostorske enote P2 in P3 bo urejen hodnik za pešce širine 2 m.~~

~~Prostorska enota P1 – ureditev internih prometnih površin~~

~~V okviru prostorske enote P1 bodo urejena parkirna mesta na nivoju terena in v kletni etaži. Dovoz do parkirnih mest v kletni etaži bo s ceste Rožna dolina cesta IX preko dvosmerne klančine, katere vzdolžni sklon ne bo presegal 15 %.~~

~~Prostorska enota P2 – ureditev internih prometnih površin~~

~~V okviru prostorske enote P2 bodo urejena parkirna mesta na nivoju terena in v kletni etaži. Dovoz do parkirnih mest v kletni etaži bo s ceste Rožna dolina cesta VI preko enosmerne klančine, katere vzdolžni sklon ne bo presegal 15 %. Promet na uvozu in izvozu iz kletne etaže bo urejen s semaforjem. Pred semaforjem za uvoz v parkirno kletno etažo mora biti toliko prostora, da lahko počaka vsaj eno osebno vozilo.~~

2. Mirujoči promet

~~Na območju prostorskih enot P1, P2~~ Ob cestah Rožna dolina cesta IX in P3 je treba zagotoviti najmanj 105 parkirnih mest (v nadaljevanju: PM). Rožna dolina cesta XI so javna vzdolžna parkirna mesta.

~~Površine za mirujoči promet bodo zagotovljene za potrebe novih objektov so predvidene v kletni etaži in na nivoju terena in v kletnih etažah obeh objektov.~~ Obe garaži ~~bosta~~ enoetažni in javno dostopni za obiskovalce, stanovalce in zaposlene. ~~Parkirne površine na nivoju terena bodo namenjene obiskovalcem objektov A in B.~~

Za potrebe novogradenj je treba v okviru parcele, namenjene gradnji, zagotoviti:

~~— Stanovanja~~

~~— stanovanja:~~

- ~~– 2 parkirni mesti (v nadaljevanju: PM) na stanovanje;~~
- ~~– Trgovske~~ trgovske dejavnosti:
 - ~~– 1 PM na 25 m², od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, za nakupovalni center, (večnamenski trgovsko zabaviščni center) nad 500 m²;~~
 - ~~— 1 PM na 30 m², od tega najmanj 75 % za obiskovalce, v primeru gradnje manjših trgovin pod 500 m²;~~
 - ~~– 1 PM na 40 m², od tega najmanj 75 % za obiskovalce, v primeru gradnje manjših trgovin pod 500 m²;~~
 - ~~– 1 PM na 70 m², od tega najmanj 75 % za obiskovalce, v primeru gradnje trgovine z prehrambenimi izdelki;~~
- ~~– Poslovne~~ poslovne površine:
 - ~~– 4 PM 1 PM na 25 40 m², od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce;~~
- ~~– Storitvene~~ storitvene dejavnosti:
 - ~~– 1 PM na 25 m², od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, ne manj kot 2 PM za obiskovalce na lokal;~~
- ~~– Gostinstvo~~ gostinstvo:
 - ~~– 1 PM na 4 sedeže in 4 PM 1 PM na 1 m točilnega pulta v gostinskem lokalu;~~

~~— Hotel~~

~~– hotel:~~

- ~~– 1 PM na 3 postelje~~ sobe, od tega najmanj ~~75%~~ % PM za goste.

Na parceli, namenjeni gradnji objektov, je treba poleg števila PM za osebna vozila zagotoviti najmanj 3 dodatnih 5 % PM za kolesa in druga enosledna vozila ~~na 10 PM za osebna vozila.~~ Kolesarnica je predvidena znotraj objekta A na jugovzhodni strani.

Za funkcionalno ovirane osebe je treba zagotoviti najmanj 5 % PM (vendar ne manj kot ~~ena~~ 1 PM) v skladu s predpisi za projektiranje objektov brez grajenih ovir.

~~Ob vozišču ceste Rožna dolina cesta IX bo na zahodni strani dodan pas za vzdolžno parkiranje. Parkirna mesta bodo namenjena javni uporabi in se ne štejejo v zahtevano ureditev parkirnih mest novogradenj.~~

Na parcelah, namenjenih gradnji objektov, je treba zagotoviti najmanj 1 PM za kolesa na 3 PM za osebna vozila.

3. Kolesarski in peš promet

Peš hodniki potekajo vzdolž cest Rožna dolina cesta IX, Rožna dolina cesta VI in Rožna dolina cesta XI. ~~Kolesarske steze potekajo~~ Kolesarski promet poteka po vozišču naštetih cest.

Območje prostorskih enot P1, P2 in P3 je dostopno za pešce. Glavni dostopi do objektov morajo biti urejeni tako, da so uporabni za funkcionalno ovirane osebe.

~~Preko prostorske enote P3 bo na nivoju terena potekala tlakovana pot za pešce minimalne širine 2 m.~~

4. Normalni prerezi ulic

~~Prečni prerez cest Rožna dolina cesta VI in Rožna dolina cesta XI se ne spreminja.~~

~~Predviden prečni prerez ceste Rožna dolina cesta IX:~~

- ~~— 2,00 m širok hodnik za pešce na vzhodni strani ceste Rožna dolina cesta IX,~~
- ~~— 2 x 3,00 m široko vozišče,~~
- ~~— min 2,00 m pas za vzdolžno parkiranje,~~
- ~~— 2,00 m širok hodnik za pešce na zahodni strani ceste Rožna dolina cesta IX.~~

5. Mestni linijski prevoz potnikov

~~Obstoječe avtobusno postajališče ob cesti Rožna dolina cesta VI bo rekonstruirano.~~

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.6- »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti«.

22. člen

(pogoji za komunalno, energetska in telekomunikacijsko urejanje)

1. Splošni pogoji

Splošni pogoji za potek ter gradnjo komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture v območju OPPN so:

- novi objekti znotraj območja OPPN morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano komunalno in energetska infrastrukturo omrežje, in sicer kanalizacijsko, vodovodno in elektroenergetska omrežje. Priključitev na plinovodno omrežje se izvede v skladu s potrebami posameznega objekta. Priključitev se izvede je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oz-ali površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
- v primeru, da potek v javnih površinah ni mogoč, mora lastnik zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na svojem zemljišču, upravljavec posameznega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;

- trase komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih ali grajenih struktur;
- gradnja 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 inčasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
- obstoječe komunalne, energetske in telekomunikacijske vode, ki ~~se nahajajo~~so 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;
- poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih linijskih komunalnih vodov in naprav, če jih je treba zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku;
- v primeru, da bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano komunalno, energetsko ali telekomunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih vodov;
- dovoljena je gradnja in ureditve naslednjih infrastrukturnih objektov: cestne ureditve, gradnja pomožnih energetskih objektov, razen tipskega zabojnika za skladiščenje jeklenk za utekočinjen naftni plin, pomožnih telekomunikacijskih objektov, razen baznih postaj, pomožnih komunalnih objektov, razen objekta s hidroformno postajo ~~oziroma~~ali prečrpališčem, tipske greznice ali čistilne naprave, zbiralnice ločenih frakcij in vodnega zajetja;
- del energije za potrebe 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 se oskrbuje z vodo iz centralnega vodovodnega sistema Ljubljane. Za oskrbo načrtovanih objektov s pitno, sanitarno in požarno vodo ~~se zgradije~~ treba zgraditi vodovodne priključke na obstoječo oziroma načrtovano vodovodno omrežje.

Za območje Rožne doline je načrtovana obnova vodovodnega omrežja po projektni nalogi Obnova vodovoda in kanalizacije v Rožni dolini, št. 2033V, JP Vodovod Kanalizacija, maj 2003. Obstoječa vodovoda v cesti Rožna dolina cesta VI (LŽ DN 150 mm) in v cesti Rožna dolina cesta IX (LŽ DN 80 mm) se obnovita in sicer oba vodovoda v DN 100 mm. Za priključevanje načrtovanih objektov v območju OPPN obnova vodovodov po tej projektni nalogi ni potrebna in ~~seje~~ lahko ~~izvede~~ v sklopu obnove kanalizacijskega in vodovodnega omrežja na širšem območju Rožne doline.

Za potrebe gradnje objektov v območju OPPN se obstoječi vodovod LŽ DN 80 mm v cesti Rožna dolina cesta XI od križišča s cesto Rožna dolina cesta VI do hidranta pri objektu s hišno številko Rožna dolina cesta XI 3 nadomesti z vodovodom NL DN 100 mm. Vse obstoječe hišne priključke sosednjih objektov, ki se priključujejo na vodovod v cesti Rožna dolina cesta XI, se preveže na obnovljeni vodovod tako, da bo oskrba s pitno vodo motena v čim manjšem obsegu. Zagotoviti je ~~potrebno~~treba varovanje obstoječega vodovodnega omrežja v času gradnje. Če varovanje ni možno, se mora oskrba z vodo do izgradnje novega vodovoda zagotoviti s provizoričnimi priključki.

Vodovodni priključek za objekt A se izvede na vodovod v cesti Rožna dolina cesta IX, za objekt B pa na novi vodovod v cesti Rožna dolina cesta XI. Vodomerne jaške oziroma niše se izvede v kleti objektov.

Gradnja~~Gradnjo~~ vodovoda v cesti Rožna dolina cesta XI ~~se izvede~~je treba izvesti v skladu s

projektno nalogo ~~št. 2563V~~, Gradnja vodovoda po Cesti XI v Rožni Dolini – del območja VS 3/1, ~~št. 2563V~~, JP ~~Vo-Ka~~ Vodovod-Kanalizacija d.o.o., december 2009.

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 Pravilnik za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega sistema (Uradni list RS, št. 52/99).

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

3. Kanalizacijsko omrežje

Na obravnavanem območju je zgrajeno kanalizacijsko omrežje v mešanem sistemu za odvod odpadne komunalne in padavinske vode. Odpadne komunalne in padavinske vode iz območja OPPN se odvaja v obstoječe kanalizacijsko omrežje.

Za območje Rožne doline je načrtovana obnova kanalizacijskega omrežja po projektni nalogi Obnova vodovoda in kanalizacije v Rožni dolini, št. 2724/1 K, JP Vodovod Kanalizacija, april 2003. Obstoječa kanala v cesti Rožna dolina cesta VI (DN 500 mm) in v cesti Rožna dolina cesta IX (DN 800 – 900 mm) se obnovita, in sicer kanala v cesti Rožna dolina cesta VI v DN 600 mm, kanal v cesti Rožna dolina cesta IX pa v DN 1200 mm. Za priključevanje načrtovanih objektov v območju OPPN obnova kanalov po tej projektni nalogi ni potrebna in ~~se je~~ lahko ~~izvede~~ v sklopu obnove kanalizacijskega in vodovodnega omrežja na širšem območju Rožne doline.

Za potrebe gradnje objektov v območju OPPN novogradnje kanalizacijskega omrežja niso potrebne. Komunalne odpadne vode iz objekta A in del padavinske vode z območja OPPN se odvaja neposredno v mešani kanal DN 800-900 mm v cesti Rožna dolina cesta IX. Priključek za komunalno odpadno vodo za objekt B se izvede na kanal DN 300 mm v cesti Rožna dolina cesta XI. Za odvajanje preostalega dela padavinske odpadne vode na območju OPPN se med kletmi objektov izvede interni zadrževalni kanal dimenzije ca 1000 mm. Priključitev zadrževalnega kanala se izvede preko dušilke na kanal DN 500 mm na cesti Rožna dolina cesta VI. Neposredna priključitev padavinske vode na cesto Rožna dolina cesta XI ni dovoljena.

Priključevanje predvidenih objektov je možno z direktnim priključkom samo za odtok s pritličij in nadstropij. Odtok iz kleti je možen ~~le~~je preko kletnih črpališč.

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 Pravilnik za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega kanalizacijskega sistema (Uradni list RS, št. 52/99).

Pred priključitvijo posameznih objektov na javno kanalizacijsko omrežje je ~~potrebno~~treba zaprositi za soglasje za priključitev, ki ga izda upravljavec javne kanalizacije.

4. Plinovodno omrežje

Stavbi na območju OPPN ~~se~~bosta za ogrevanje, pripravo sanitarne tople vode, kuho in tehnologijo ~~priključita~~priključeni na sistem zemeljskega plina - nizkotlačno distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 100 mbar.

Glavna distribucijska plinovoda N18240 in N18247, prekepo katerih se bo ~~vršila~~izvajala oskrba stavb na območju OPPN, potekata po cesti Rožna dolina cesta IX in Rožna dolina cesta XI. Glavna

plinovoda sta izvedena v dimenziji DN 100 mm in DN 50 mm in po zmogljivosti zadoščata za priključitev in oskrbo stavb z zemeljskim plinom.

Za priključitev objekta A na sistem zemeljskega plina se izvede priključni plinovod do obstoječega glavnega plinovoda N18240 v cesti Rožna dolina cesta IX, za priključitev objekta B pa priključni plinovod do obstoječega glavnega plinovoda N18247 v cesti Rožna dolina cesta XI. Priključna plinovoda se zaključita z glavno plinsko zaporno pipo v omarici na fasadi stavbe.

Objekt A s predvideno kletno ureditvijo posega v varovalni pas obstoječega priključnega plinovoda za stavbi s hišno številko Rožna dolina cesta XI 2 in Rožna dolina cesta XI 4, ki poteka od ceste Rožna dolina cesta IX po južnem robu območja OPPN. Plinovod se ukine in zgradi nov priključek do glavnega plinovoda v cesti Rožna dolina cesta XI.

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, št. 65/07), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 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, št. 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 z električno energijo novih objektov na območju OPPN je potrebna izgradnja nove ~~elektro-kabelske~~ elektrokabelske kanalizacije, položitev novih NN kablov do načrtovanih objektov in predelava obstoječe transformatorske postaje (TP 930 Rožna dolina cesta VI, Iskra), ki bo z električno energijo oskrbovala oba načrtovana objekta.

V sklopu predelave TP ~~se predvidi~~ je predvidena zamenjava nizkonapetostnih omar R1 in R2 z novima nizkonapetostnima omarama. Kabelska kanalizacija se zgradi v hodniku za pešce na južni strani ceste Rožna dolina cesta VI od TP 930 Rožna dolina do obstoječe merilne omare na objektu s hišno številko Rožna dolina cesta VI 9. Kabelsko kanalizacijo se zgradi še v ~~ureditvenem~~ območju OPPN po cesti Rožna dolina cesta IX. V načrtovano kabelsko kanalizacijo se uvleče vse predvidene NN kable.

Elektroenergetski priključek za objekt A ~~se izvede~~ je predviden pri uvozni rampi na cesti Rožna dolina cesta IX, priključek za objekt B pa na ~~območju priključka na dovoz iz izvoz iz dela obravnavanega območja s ceste Rožna dolina cesta VI~~ severovzhodnem robu prostorske enote P2. Za čas gradnje se zagotovi napajanje iz obstoječega priključka.

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

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

Vse predvidene posege na elektroenergetskem omrežju se izvede v skladu z idejno rešitvijo ~~št. 57-09~~, EE napajanje OU VS 3/1 Rožna dolina-Mercator, št. 57-09, Elektro Ljubljana d.d., januar 2010.

6. Elektronske komunikacije

Objekti na območju OPPN se lahko priključijo na elektronska komunikacijska omrežja pod pogoji upravljavcev teh omrežij. Priključitev na omrežje Telekoma Slovenije se izvede v skrajnem SV delu objekta A.

Investitor objekta, kjer bo izveden TK priključek, predvidi vgradnjo dovodne TK omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske dovodne omarice, mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna TK omarica mora biti vgrajena na mesto, kjer je omogočen 24-urni dostop.

7. Javna razsvetljava

Obstoječo javno ~~razsvetljava~~razsvetljavo na zahodnem delu ceste Rožna dolina cesta IX bo treba zaradi objekta A ustrezno prestaviti.

8. Učinkovita raba energije v stavbah

~~V predvidenih objektih je treba najmanj 25 % moči za gretje, prezračevanje, hlajenje in toplo vodo zagotoviti z aktivno uporabo enega ali več virov obnovljive energije.~~

Za zalivanje zelenic in uporabo sanitarne vode je ~~dopustna~~treba predvideti tudi ~~uporaba~~možnost uporabe deževnice, ki naj bo zbrana v ustreznem zadrževalniku.

~~IX~~Pogoji za komunalno, energetska in telekomunikacijsko urejanje so razvidni iz grafičnega načrta št. 4.7 »Prikaz priključevanja objektov na komunalno javno infrastrukturo«.

XI. PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

23. člen

(program opremljanja stavbnih zemljišč)

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN 209 Rožna dolina center in za del območja~~note~~ urejanja ~~VS 3/1 Rožna dolina~~prostora RD-254, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6953, v ~~decembru 2009~~marcu 2011.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- ~~—~~skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so ~~468.312,48~~150.756,57 EUR;
- ~~—~~obračunski stroški za novo komunalno opremo so enaki skupnim stroškom gradnje nove komunalne opreme (~~468.312,48~~150.756,57 EUR), od tega za objekt A ~~119.437,74~~109.269,92 EUR in za objekt B ~~48.874,74~~41.486,65 EUR;
- ~~—~~obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so ~~360.640,06~~411.690,71 EUR, od tega za objekt A ~~255.742,34~~298.188,60 EUR in za objekt B ~~104.897,72~~113.502,12 EUR;
- ~~—~~obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in so ~~528.952,54~~562.447,28 EUR, od tega za objekt A ~~375.180,08~~407.458,52 EUR in za objekt B ~~153.772,46~~154.988,76 EUR;
- ~~—~~obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² parcele, so ~~445,95~~152,67 EUR/m² (od tega ~~46,44~~40,92 EUR/m² za novo komunalno opremo in ~~99,51~~111,75 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² neto tlorisne površine, so ~~91,62~~92,07 EUR/m² (od tega ~~26,42~~21,41 EUR/m² za novo komunalno opremo in ~~65,20~~70,66 EUR/m² 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 ~~parcelam~~prostorskim enotam P1, P2 in P3;
- ~~—~~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 nova objekta je 1, razen za kletne etaže, namenjene parkiranju in servisnim prostorom, za katere 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~~ ~~če~~ bodo neto tlorisne površine objektov večje/manjše od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo povečajo ~~oziroma~~ ali zmanjšajo skladno z izračunom v programu opremljanja;
- —pri odmeri komunalnega prispevka je treba upoštevati zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.

~~X~~XII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

24. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

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

- promet med gradnjo morajo organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni poslabšana in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;
- zagotoviti morajo nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav. Infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani;
- v času gradnje ne smejo biti prekoračene kritične ravni hrupa, predpisane za III. ~~Stopnje~~ stopnjo varovanja pred hrupom;
- zagotoviti morajo sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, pripadajočih ureditev in naprav;
- v času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim opazovanjem stanja sosednjih objektov. Pred pričetkom gradnje je treba opraviti evidentiranje gradbeno tehničnega obstoječega stanja okoliških objektov. Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav ter zunanje ureditve, nastale zaradi gradnje, mora investitor sanirati na lastne stroške. Stopnja poškodb se ugotovi s strokovno ekspertizo.

25. 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.

26. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

6. Tlorisni gabariti objektov

Dopustno je povezati kletni etaži objektov A in B, zato so dovoljena odstopanja od ~~GM kletne etaže~~ gradbene meje pod zemljo (GMz) v delu med objektoma: in globlja klet. V primeru združevanja se uredi skupni ~~dovoz~~ uvoz s ceste Rožna dolina cesta IX. ~~Znotraj prostorskih enot P1, P2 in P3 je treba zagotoviti zadostne površine raščenege terena za zasaditev dreves v skladu z 12. členom tega odloka.~~

7. Višinski gabariti objekta

~~Odstopanja višinskega gabarita so lahko do +1.00 m oziroma -2.00 m v primeru predvidene etažnosti iz 13. člena odloka.~~

Etažnost objektov je dovoljeno zmanjšati na K+P+2+T. ~~V tem primeru se višinski gabarit lahko zmanjša do -4.00 m.~~

Nad najvišjo točko objekta smejo segati le inštalacijske naprave.

Dopustno odstopanje višinske kote pritličja je $\pm 0,15$ m.

V primeru združevanja kletnih etaž je dopustna nižja kota kleti. Dopustno odstopanje višinske kote kleti je največ 1,00 m.

8. Višinska regulacija terena

Odstopanja od višinskih kot regulacije terena so dovoljena samo za potrebe odvodnjavanja in prilagoditev naklona klančin.

9. Osončenje

Največ 20 % od celotnega števila stanovanj znotraj posamezne stavbe lahko odstopa od pogojev glede osončenja bivalnih prostorov iz 19. člena tega odloka.

9.10. Prometne ureditve, komunalni vodi, objekti in naprave

Odstopanja pri trasah prometnih ureditev, komunalnih in energetskih vodov ter naprav so dovoljena s soglasji nosilcev urejanja prostora. Dopustne so spremembe tras posameznih prometnih ureditev, komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora. Spremembe je treba prilagoditi zasaditvi visoke vegetacije. V skladu s pogoji upravljavcev so dopustne tudi izvedbe prometnih ureditev in komunalnih vodov, ki jih v fazi priprave OPPN ni bilo mogoče predvideti.

XI KONČNE DOLOČBE

18. člen

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

~~Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o sprejemu zazidalnega načrta za zazidalni otok VS5 Rožna dolina in del VS6 Vič (Uradni list SRS, št. 32/84), ki se nanašajo na območje OPPN.~~

27. člen

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

Po izvedbi z OPPN predvidene prostorske ureditve oziroma po prenehanju veljavnosti OPPN so dopustna redna in investicijsko vzdrževalna dela, spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti za posamezno prostorsko enoto ter rekonstrukcije, s katerimi se zunanji gabarit objektov in fasadni plašč ne spreminja.

XIII. KONČNI DOLOČBI

28. člen (vpogled v OPPN)

OPPN je stalno na vpogled pri:

- oddelku Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojnem za urejanje prostora,
- Upravni enoti Ljubljana, Izpostava Vič-Rudnik,
- Četrtni skupnosti Rožnik.

29. člen (uveljavitev)

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

IV. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ODLOKA

S sprejemom odloka bo po plačnem komunalnem prispevku v celoti plačan strošek za novo komunalno opremo v vrednosti **150.756,57 EUR**, poleg tega pa bo MOL pridobila še **343.828,68 EUR** kot prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki ga bo lahko uporabila za opremljanje drugih stavbnih zemljišč na območju MOL, pri čemer je upoštevano zmanjšanje prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi upoštevanja že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.

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 četrnim 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 brezplačno predal MOL.

Pripravili:

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

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 209 ROŽNA DOLINA – CENTER IN ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA RD-254

PREDLOG ODLOKA



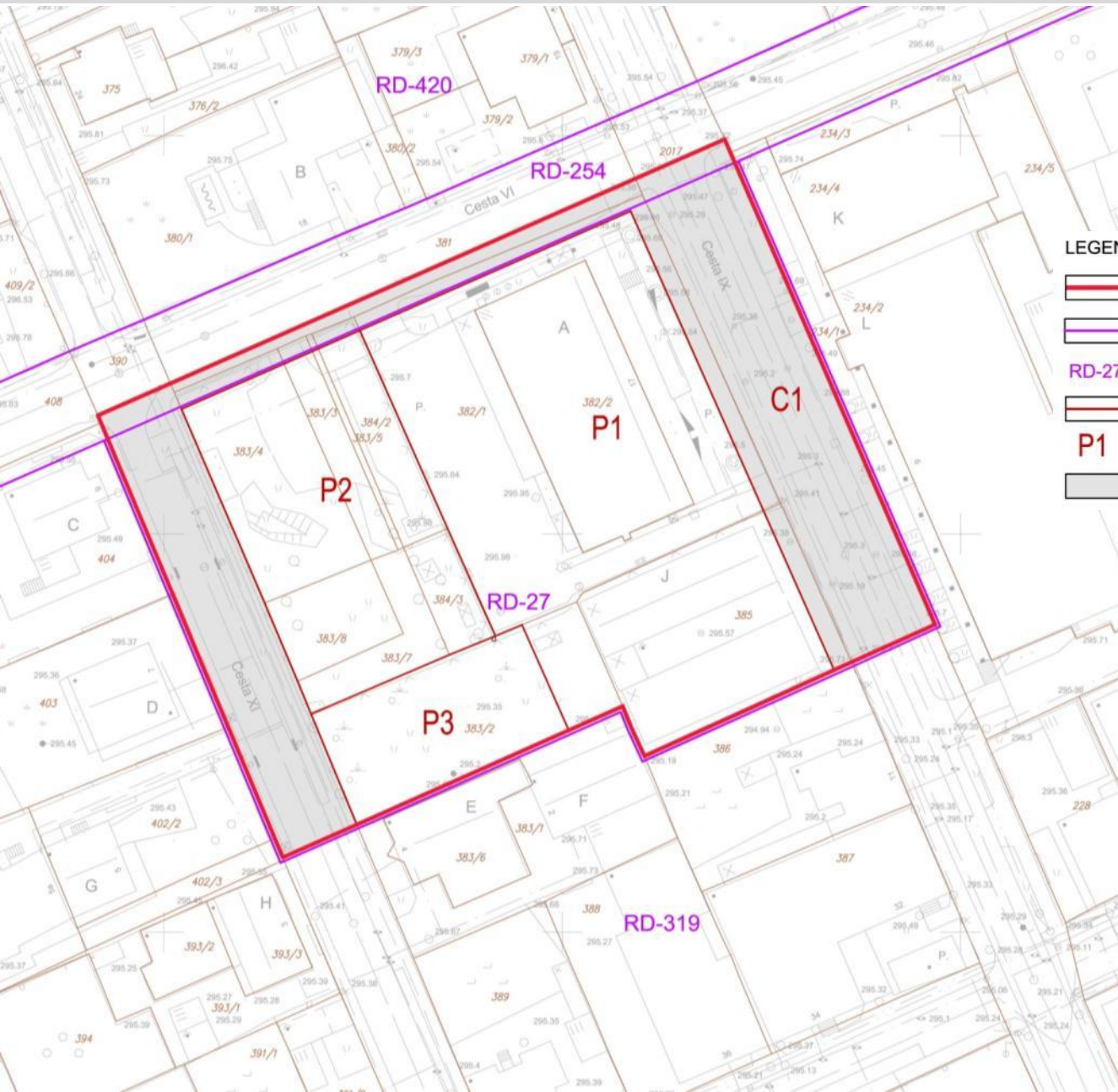
Izdovalec: TERMITI servis za urbane probleme d.o.o.
Mestni trg 1, 1230 Domžale

Naročnik: Poslovni sistem Mercator d.d., Mateja Špan
Tomaž Košenina
Janez Pleško

LOKACIJA OPPN



PRIKAZ POVRŠIN, NAMENJENIH JAVNEMU DOBRU



LEGENDA:



MEJA OBMOČJA OPPN



MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA

RD-27

OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA



MEJA PROSTORSKE ENOTE ZNOTRAJ OPPN

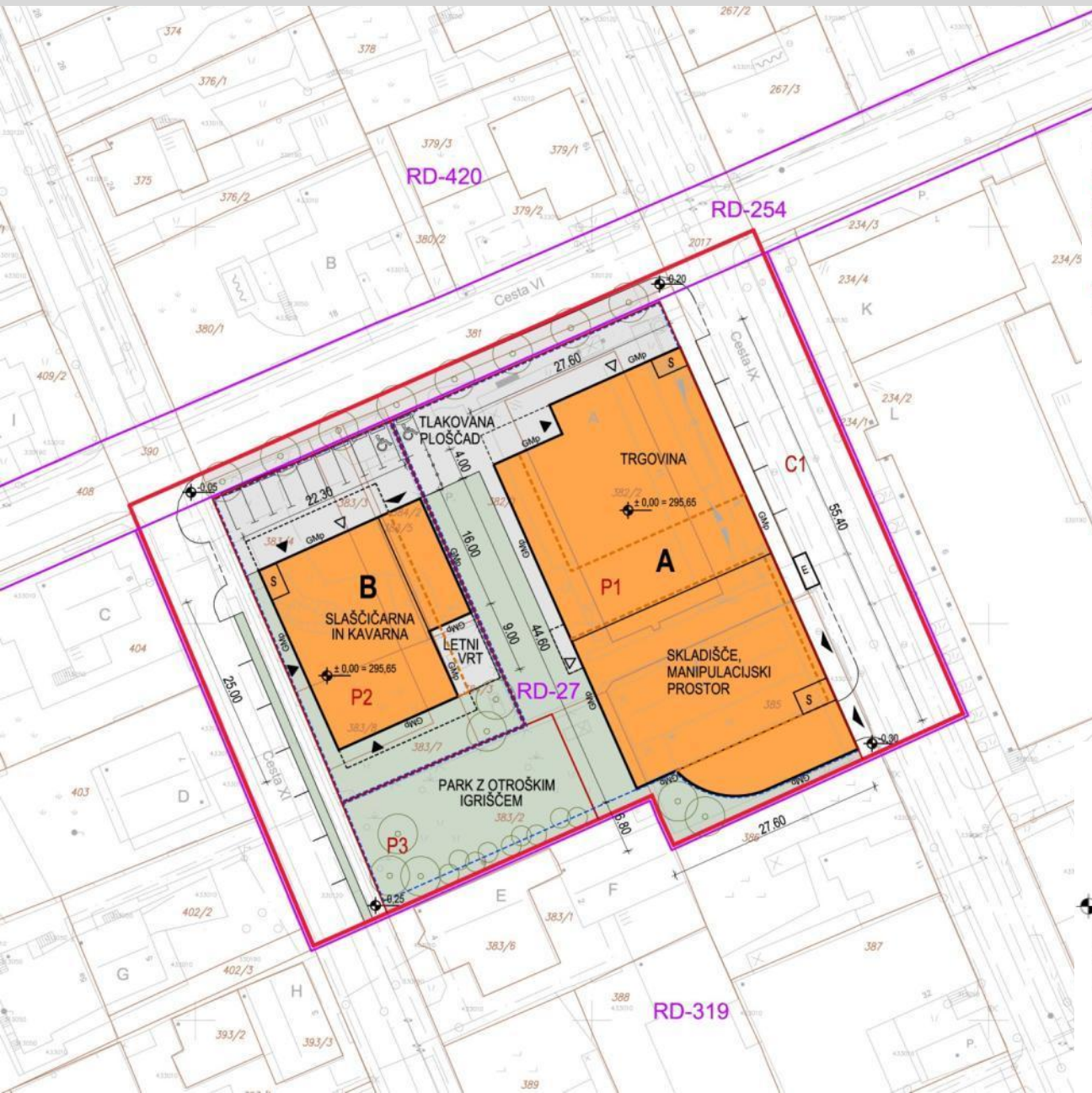
P1

OZNAKA PROSTORSKE ENOTE






















POVRŠINE NAMENJENE JAVNEMU DOBRU

UREDITVENA SITUACIJA PRITLIČJA Z ZUNANJO UREDITVIJO















LEGENDA:

-  MEJA OBMOČJA OPPN
-  MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- RD-27** OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
-  MEJA PROSTORSKE ENOTE ZNOTRAJ OPPN
- P1** OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- A** OZNAKA OBJEKTA
- Gmp**
-  GRADBENA MEJA V PRITLIČJU
-  MEJA NADKRITJA ZUNANJEGA PROSTORA
-  GRADBENA MEJA POD ZEMLJO
-  GRADBENA MEJA V NADSTROPJIH
-  ASFALTIRANA POVRŠINA
-  TLAKOVANA POVRŠINA
-  ZELENA POVRŠINA
-  ROBNIK
-  UVOZ/IZVOZ V OBJEKT
-  VHOD - stanovalci
-  VHOD - javno
-  VIŠINSKA KOTA
-  ODJEMNO MESTO ZA ODPADKE
-  EKOLOŠKI OTOK
-  DREVO
-  GRMOVNICE

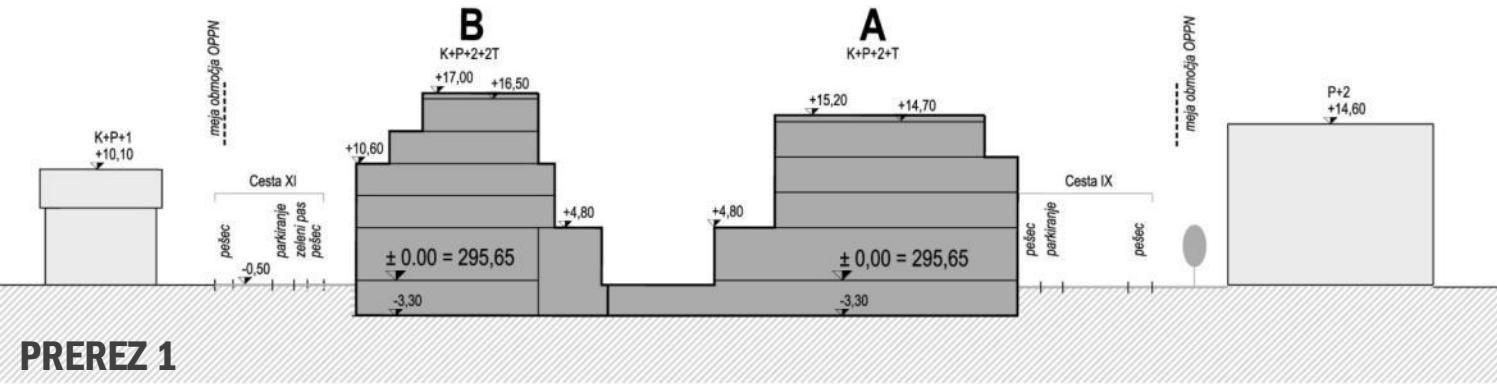
UREDITVENA SITUACIJA STREH





LEGENDA:

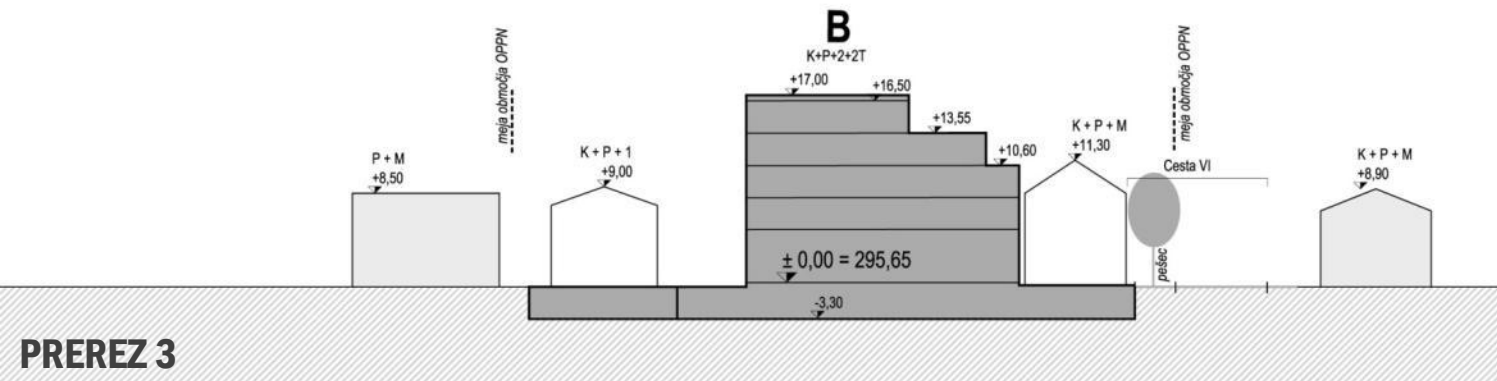
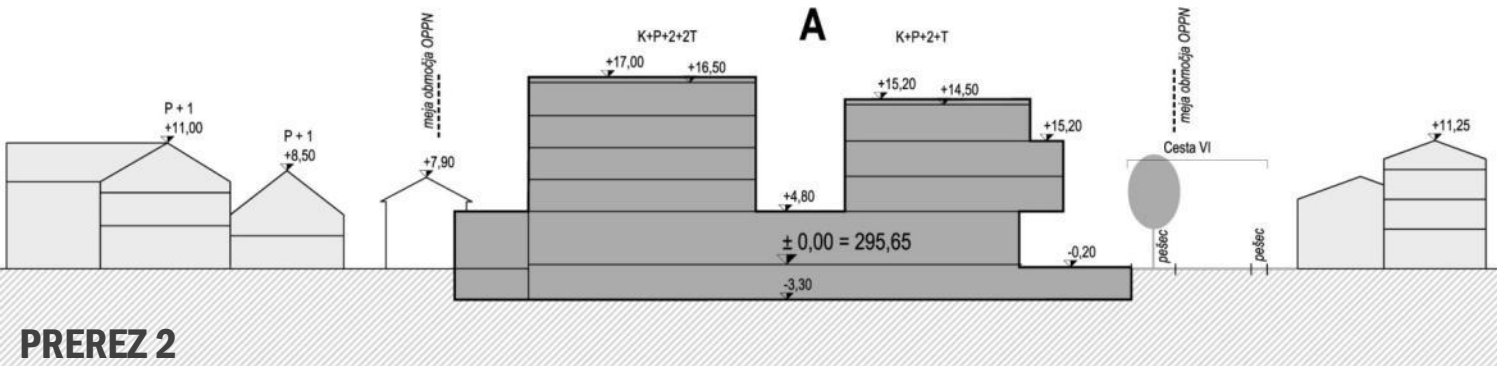
-  MEJA OBMOČJA OPPN
-  MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- RD-27** OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
-  MEJA PROSTORSKE ENOTE ZNOTRAJ OPPN
- P1** OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- A** OZNAKA OBJEKTA
-  **GMp** GRADBENA MEJA V PRITLIČJU
-  MEJA NADKRITJA ZUNANJEGA PROSTORA
-  **GMn** GRADBENA MEJA V NADSTROPJIH
-  **GM11, GM12** GRADBENA MEJA TERASNIH ETAŽ
-  GRADBENA MEJA POD ZEMLJO
-  ASFALTIRANA POVRŠINA
-  ZELENA POVRŠINA
-  TLAKOVANA POVRŠINA
-  **-0,60** VIŠINSKA KOTA

PREREZI SKOZI OBMOČJE



LEGENDA:




















- A** OZNAKA OBJEKTA
-  PREDVIDENI OBJEKT
-  OBSTOJEČI OBJEKT
- +15,00** VIŠINSKA KOTA



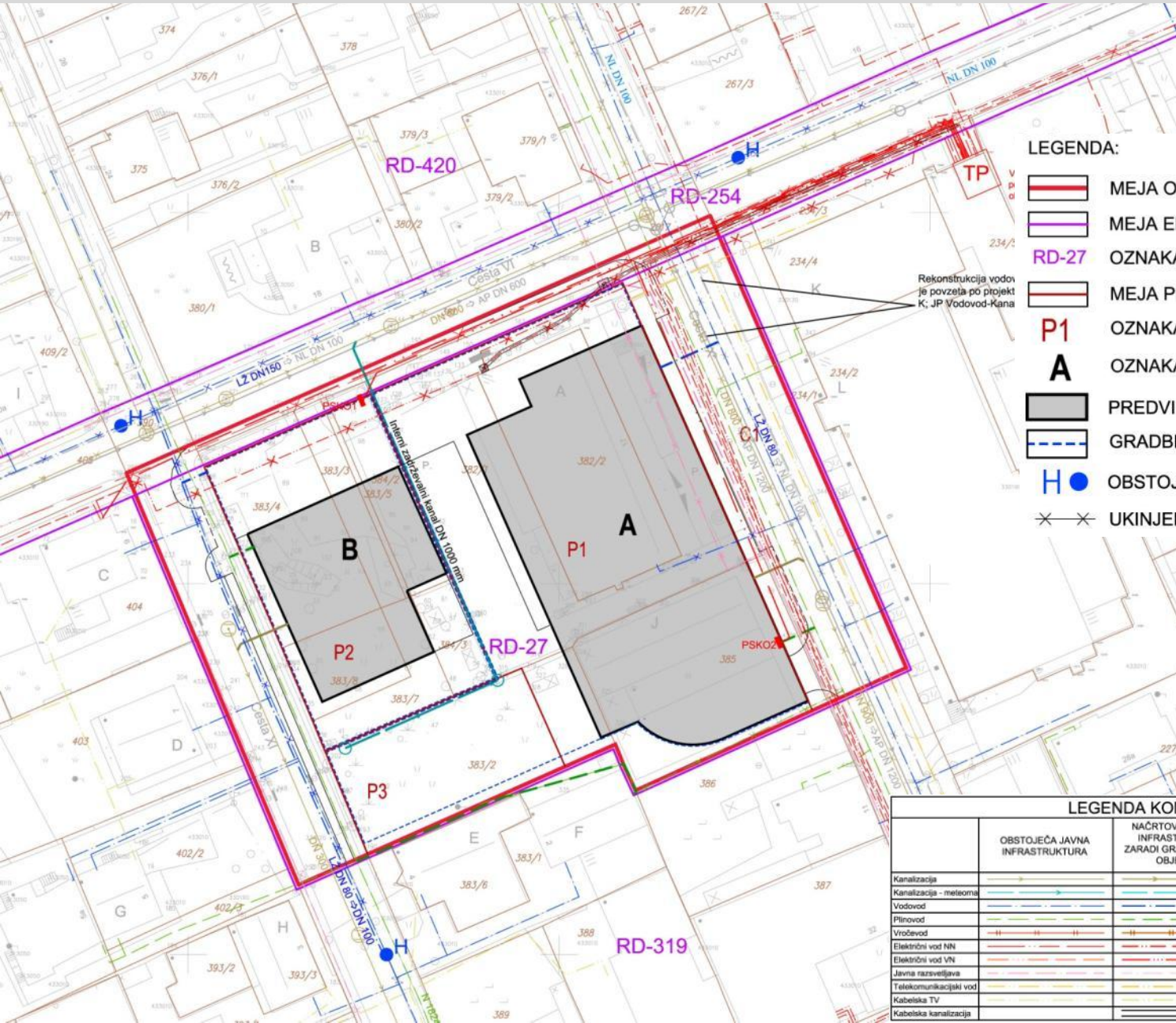
PROMETNO TEHNIČNA SITUACIJA



LEGENDA:

-  MEJA OBMOČJA OPPN
-  MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
-  RD-27 OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
-  MEJA PROSTORSKE ENOTE ZNOTRAJ OPPN
-  P1 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
-  A OZNAKA OBJEKTA
-  PREDVIDENI OBJEKT
-  GRADBENA MEJA POD ZEMLJO
-  UVOZ/IZVOZ
-  VHOD - stanovalci
-  VHOD - javno
-  ROBNIK
-  POGLOBLJEN ROBNIK
-  H ● OBSTOJEČI HIDRANT
-  PROSTOR ZA INTERVENCIJSKA VOZILA
-  PARKIRNO MESTO
-  KOLIČKI ZA OMEJEVANJE PROMETA
-  PROMETNI ZNAK
-  -0.60 VIŠINSKA KOTA

SITUACIJA KOMUNALNIH VODOV



LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- MEJA PROSTORSKE ENOTE ZNOTRAJ OPPN
- OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- OZNAKA OBJEKTA
- PREDVIDENI OBJEKT
- GRADBENA MEJA POD ZEMLJO
- OBSTOJEČI HIDRANT
- UKINJENI VOD

LEGENDA KOMUNALNIH VODOV

	OBSTOJEČA JAVNA INFRASTRUKTURA	NAČRTOVANA JAVNA INFRASTRUKTURA ZARADI GRADNJE NOVIH OBJEKTOV	PRIKLJUČKI NA JAVNO INFRASTRUKTURO	NAČRTOVANA ŠIRŠA UREDITEV GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE V ROŽNI DOLINI
Kanalizacija				
Kanalizacija - meteoma				
Vodovod				
Plinovod				
Vročevod				
Električni vod MN				
Električni vod VN				
Javna razsvetljava				
Telekomunikacijski vod				
Kabelska TV				
Kabelska kanalizacija				