

Na podlagi 119. in 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 – ZUreP2) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 214 Rožnik – Pod hribom

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt 214 Rožnik – Pod hribom (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki se v zbirki prostorskih aktov v prostorskem informacijskem sistemu vodi pod identifikacijsko številko 1790.

(2) Ta odlok določa:

- 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 ter ohranjanje narave,
- 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,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev in
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

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

(1) S tem odlokom je načrtovana gradnja večstanovanjskih objektov s spremljajočim programom in pripadajočimi ureditvami.

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

3. člen
(sestavni deli OPPN)

(1) Ta odlok vsebuje tekstualni del (besedilo odloka) in grafični del.

(2) Grafični del odloka obsega naslednje grafične načrte:

1. Načrt namenske rabe prostora
- 1.1 Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana
– izvedbeni del (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID)
s prikazom meje območja OPPN
2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora

M 1:2000

2.1	Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora	M 1:2000
3.	Načrt območja z načrtom parcelacije	
3.1	Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN	M 1:1000
3.2	Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN	M 1:500
3.3	Načrt parcelacije in prikaz površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na katastrskem načrtu	M 1:500
3.4	Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu	M 1:500
4.	Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1	Odstranitve obstoječih objektov	M 1:500
4.2	Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe	M 1:500
4.3	Značilni prerezi in pogledi	M 1:500
4.4	Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	M 1:500
4.5	Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom	M 1:500

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

Spremljajoče gradivo prostorskega akta je:

1. izvleček iz OPN MOL ID,
2. izhodišča za pripravo OPPN (v posebni mapi),
3. prikaz stanja prostora,
4. strokovne podlage (v posebni mapi),
5. konkretne smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
6. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
7. elaborat ekonomike (v posebni mapi) in
8. povzetek za javnost.

5. člen **(izdelovalec OPPN)**

OPPN je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec s. p., Ljubljana, pod številko projekta UP 19-005 v april 2022.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen **(območje OPPN)**

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

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

(3) Površina območja OPPN znaša 14.858 m².

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

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

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

III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

(1) Območje OPPN je prometno navezano na lokalno krajevno cesto Pod hribom. Obstoječa cestna priključka se ukineta, izvede se nov cestni priključek na severovzhodnem delu območja. Na mestih ukinjenih cestnih priključkov je načrtovana prerazporeditev bočnih parkirnih mest ob cesti Pod hribom. Območje OPPN je s peš povezavo navezano na Matjanovo pot, Šišenskega hriba.

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

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

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

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

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

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

(8) Južni del območja OPPN sega v plazljivo in erozijsko nevarno območje s srednjo stopnjo ogroženosti.

(9) Severni pas območja OPPN ob cesti Pod hribom se nahaja v območju prekomerne obremenitve s hrupom ceste Pod hribom. Pri severnih fasadah stavb A1, A2 in A3 je treba zagotoviti ukrepe za zaščito stanovanj pred prekomernim hrupom.

(10) Ožje območje je opremljeno z družbeno infrastrukturo. Območje OPPN spada pod šolski okoliš Osnovne šole Riharda Jakopiča. Šola se nahaja vzhodno od območja OPPN v polmeru oddaljenosti približno 900 m. Potrebe za predšolsko vzgojo pokriva vrtec Hans Christian Andersen, ki se nahaja severno od območja OPPN v polmeru oddaljenosti približno 830 m, oziroma drugi vrtci v Ljubljani. Vzhodno od območja OPPN se v polmeru oddaljenosti približno 850 m nahaja Zdravstveni dom Šiška. Do navedenih objektov je mogoč peš dostop preko urejenih hodnikov za pešce.

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

(12) V cesti Pod hribom poteka obstoječa okoljska, energetska in elektronska komunikacijska gospodarska javna infrastruktura, ki omogoča priključitev načrtovanih stavb.

(13) 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 objekti in dejavnosti)

(1) V prostorski enoti PE1 so dopustni:

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

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

- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo penzioni in gostišče,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (do 300,00 m² BTP objekta ali dela objekta): samo v pritličju.

(3) Delež stanovanj mora znašati najmanj 60% vseh BTP nad terenom.

(4) V prostorski enoti PE2 je dopustno urejanje:

- počivališč, učnih in rekreacijskih poti, otroških igrišč, klopi, miz, košev za odpadke.

(5) Na celotnem območju OPPN so dopustni:

1. komunalni objekti, vodi in naprave:

- za oskrbo s pitno in požarno vodo,
 - za odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode,
 - za distribucijo zemeljskega plina,
 - za javno razsvetljavo in semaforizacijo,
 - za distribucijo električne energije napetostnega nivoja do vključno 20 kV,
 - za zagotavljanje elektronskih komunikacij,
 - zbiralnice ločenih frakcij odpadkov,
 - objekti, vodi in naprave okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture,
2. pešpoti, kolesarske poti in dostopne ceste do objektov,
3. dostopi za funkcionalno ovirane osebe,
4. parkovne površine, površine za pešce, trgi: samo v prostorski enoti PE1,
5. otroška igrišča in biotopi,
6. objekti za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, evakuacijske (požarne) stopnice izven objektov.

9. člen **(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)**

(1) V območju OPPN je v prostorski enoti PE1 načrtovanih sedem večstanovanjskih stavb, povezanih s skupno kletno etažo. Stavbe so v prostor umeščeni v dveh nizih. Severni niz tvorijo stavbe z oznakami A1, A2, A3 in A4, južni niz pa tvorijo stavbe z oznakami B1, B2 in B3. Stavbe so v posameznem nizu med seboj vzporedne, po dve stavbi, ena iz prvega in druga iz drugega niza, pa sta v prostor umeščeni zaporedno v vzdolžni smeri. Severni niz je umeščen prečno na cesto Pod hribom, južni niz pa je glede na severni niz zasukan za 10 stopinj v smeri proti jugu.

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

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

(4) Ob zahodni meji OPPN je 10 m, ob južni meji OPPN pa 25 m širok zeleni pas.

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

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

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

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

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

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

(1) Na območju OPPN so nad terenom dopustni enostavni in nezahtevni objekti v skladu z določili 8., 9., 11. in 12. člena tega odloka. Pri umeščanju, dimenzioniranju ter oblikovanju enostavnih in nezahtevnih objektov je treba upoštevati tudi druga določila tega odloka.

(2) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture, vodnih zbiralnikov in pomožnih infrastrukturnih objektov za potrebe načrtovanih objektov v območju OPPN v skladu z določili, opredeljenimi v pogojih za priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.

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

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

(1) Pogoji za oblikovanje objekta so:

- vse stavbe morajo biti oblikovno ter glede izbora materialov in barv usklajene,
- vse stavbe morajo biti višinsko razgibane, vertikalno in horizontalno členjene,
- fasade stavb morajo biti zasnovane sodobno ter s kakovostnimi in trajnimi materiali,
- barve fasad morajo biti neizstopajoče, žive ali fluorescentne barve niso dopustne,
- ograje lož in balkonov morajo biti enotno oblikovane,
- klimatske naprave morajo biti izvedene brez zunanje enote ali tako, da zunanja enota na ulični fasadi objekta ni vidna. Namestitev klimatskih naprav je dopustna v objektu, na balkonih in ložah stavb ali kot sestavni del oblikovane fasade. Klimatska naprava ne sme imeti motečih vplivov (hrup, vroči zrak, odtok vode) na okoliška stanovanja in prostore, v katerih se zadržujejo ljudje,
- bruto tlorisna površina (v nadaljnjem besedilu: BTP) prve terasne etaže ne sme presegati 70 % BTP etaže pod njo. BTP druge terasne etaže ne sme presegati 70 % BTP prve terasne etaže,
- klančino nad uvozom v klet in izvozom iz kleti je dopustno nadkriti,
- strehe stavb morajo biti ravne ali pod blagim naklonom. Nad drugo terasno etažo, je pri vseh stavbah, treba urediti zeleno streho,
- tehnične naprave na strehah morajo biti oblikovno zastrte,
- v nivoju pritličja so na fasadah stavb dopustni napisi, izveski in svetlobni napisi za oglaševanje za lastne potrebe. Oblikovani morajo biti kot integralni del fasade in ne smejo segati v preglednostno polje ceste.

(2) Odmiki med fasadami stavb in delov stavb so:

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

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

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

- vse ureditve morajo omogočati dostop funkcionalno oviranim ljudem v skladu s predpisi,
- pešpoti morajo biti tlakovane ter opremljene z mikrourbano opremo in primerno osvetljene,
- elementi mikrourbane opreme morajo biti v območju OPPN oblikovani enotno,
- pešpoti za dostop do načrtovanih stavb morajo biti široke najmanj 2,00 m,
- v prostorski enoti PE1 je treba zagotoviti najmanj 3.500 m² odprtih bivalnih površin, od tega najmanj 50 % zelenih površin na raščnem terenu. Odprte bivalne površine so zelene ali tlakovane površine na terenu, namenjene skupni rabi vseh stanovalcev in bivanju na prostem, ki ne služijo kot prometne ali komunalne funkcionalne površine (na primer dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke). Za raščen teren se štejejo vse zunanje površine, ki ohranjajo neposreden stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja in ponikanja vode ter omogočajo zasaditev visokoraslega drevja,
- v sklopu odprtih bivalnih površin mora biti znotraj gradbene parcele stavb zagotovljenih najmanj 7,50 m² površin na stanovanje namenjenih za otroška igrišča in najmanj 5,00 m² površin za rekreacijo in druženje stanovalcev,
- otroška igrišča morajo biti dostopna vsem stanovalcem v območju OPPN,
- v prostorski enoti PE2 ter v zelenem pasu na zahodnem in južnem robu območja OPPN je treba v čim večji možni meri ohranjati kakovostna odrasla drevesa. Kakovostna drevesa, ki se ohranijo,

- je treba vključiti v zunanjo ureditev. Kakovostna odrasla drevesa, ki bodo zaradi gradnje načrtovanih stavb odstranjena, je treba na območju OPPN nadomestiti z novimi drevesi. Kakovostna odrasla drevesa so določena v elaboratu Strokovno mnenje arborista svetovalca, št. elaborata 3/2022, ki ga je izdelalo podjetje Tisa d. o. o. v marcu 2022.
- v prostorski enoti PE1 je treba zasaditi najmanj 42 dreves. V kvoto dreves štejejo tudi kakovostna odrasla drevesa, ki se ohranijo,
 - v primeru tlakovanja površin ob drevesih je treba zagotavljati ustrezno kakovost in količino tal, dostopnost vode in zračenje tal nad koreninskim sistemom. Odprtina za prehajanje zraka in vode mora biti najmanj 3,00 m²,
 - odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa mora biti najmanj 2,00 m. Če ustreznega odmika ni mogoče zagotoviti, je treba z ustreznimi ukrepi zavarovati komunalne vode pred poškodbami zaradi rasti podzemnih delov dreves,
 - izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno-zdravstvene zahteve,
 - višinske razlike terena morajo biti praviloma premoščene z ozelenjenimi brežinami, izjemoma so v prostorski enoti PE1 dopustni ozelenjeni oporni zidovi z višino do največ 1,50 m, ki morajo biti vključeni v zunanjo ureditev;
 - v največ 5,50 m širokem pasu ob stavbah je v nivoju terena dopustna ureditev zasebnih zunanjih površin, ki so lahko ograjene z ograjo visoko do 1,60 m. Zasebne zunanje površine ne sodijo v kvoto odprtih bivalnih površin,
 - lokaciji, ki sta določeni za zbiranje in prevzem odpadkov, morata biti zavarovani pred vremenskimi vplivi. Objekta morata biti znotraj območja OPPN oblikovana enotno,
 - na tlakovanih površinah pred vhodi v stavbe so dopustni nadstreški za kolesa, ki morajo biti znotraj območja OPPN oblikovani enotno,
 - intervencijske poti izven vozišča morajo biti urejene tako, da je po njih mogoča vožnja gasilskih vozil z osno obremenitvijo do 10 ton,
 - v prostorski enoti PE1 je treba na južnem robu drevesa in podrastje odstraniti in na novo vzpostaviti kakovosten gozdni rob,
 - za zasaditev gozdnega roba je treba uporabljati izključno drevesne vrste in grmovnice, ki so v gozdu že prisotne,
 - predpisano zasaditev površin je treba izvajati z drevesi z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1,00 m od tal po saditvi. Do 30 % dreves, ki jih je treba posaditi na gradbeni parceli stavb, je dopustno nadomestiti tudi z visokimi grmovnicami,
 - na otroškem igrišču je treba namestiti igrala, namenjena različnim starostnim skupinam otrok, ki morajo omogočati raznolike vrste gibanja.

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

13. člen **(tlorisni gabariti)**

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

(2) Tlorisne dimenzije nad nivojem terena so:

- stavbe z oznakami A2, A3, A4 in B3: širina 17,00 m, dolžina 34,00 m,
- stavbe z oznakami A1, B1 in B2: širina 17,00 m, dolžina 25,75 m.

(3) Izvedba stavb nad nivojem terena je dopustna znotraj gradbene meje (GM). GM je črta, ki je načrtovane stavbe na terenu in v nadstropjih ne smejo preseči, lahko se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost. Preko zunanje tlorisne dimenzije stavbe in preko GM lahko za največ 1,50 m sega le pritlični vhodni del.

(4) Izvedba kleti je dopustna znotraj gradbene meje pod zemljo (GMz). GMz je črta, ki je načrtovana stavba v kletni etaži ne sme preseči, lahko se je dotika z zunanjo linijo nosilne konstrukcije ali pa je od nje odmaknjena v notranjost gradbene parcele. Med stavbami znotraj posameznega niza je zagotovljen raščeni teren.

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

(6) Lega stavbe ter potek GM in GMz so s točkami v državnem koordinatnem sistemu D96/TM določene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«. Geokoordinate točk so navedene v obrazložitvi odloka.

14. člen **(višine stavb in etažnost)**

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

(2) Višine stavb so: $h = 17,00$ m

(3) Etažnosti stavb so: P+2+2T.

(4) Dopustna je podkletitev stavb z eno kletno etažo.

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

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

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

(2) Višinske kote urejenega terena so:

- zunanja ureditev pred vhodom v stavbo z oznako A1: 308,00 m n. v.
- zunanja ureditev pred vhodom v stavbi z oznakama A2 in A3: 307,00 m n. v.
- zunanja ureditev pred vhodom v stavbo A4: 306,00 m n. v.
- zunanja ureditev pred vhodom v stavbo z oznako B1: 309,60 m n. v.
- zunanja ureditev pred vhodom v stavbi z oznakama A2 in A3: 308,60 m n. v.

(3) Višinske kote pritličij delov stavbe so:

- stavba z oznako A1: 308,00 m n. v.
- stavbi z oznakama A2 in A3: 307,00 m n. v.
- stavba z oznako A4: 306,00 m n. v.
- stavba z oznako B1: 309,60 m n. v.
- stavbi z oznakama B2 in B3: 308,60 m n. v.

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

16. člen (zmožljivost območja)

(1) Prostorska enota PE1:

- površina: 13.858 m²
- BTP nad nivojem terena: 13.500 m²
- BTP pod terenom: 8.500 m²
- število stanovanj: 115,
od tega največ 50 oskrbovanih stanovanj

(2) Površina prostorske enote PE2: 1.000 m²

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

17. člen (objekti, predvideni za odstranitev)

(1) V območju OPPN so za odstranitev določeni naslednji objekti:

- objekt R1 na zemljišču s parcelno številko 985/2, v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška,
- objekti R2, R4 in R6 na zemljišču s parcelno številko 985/3, v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška,
- objekt R3 na zemljiščih s parcelnima številkami 985/2 in 985/3, obe v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška,
- objekt R5 na zemljišču s parcelno številko 985/4, v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška.

(2) Na obstoječih stavbah, predvidenih za odstranitev, so do začetka gradnje načrtovanih stavb dopustni:

- vzdrževalna dela,
- rekonstrukcija in posegi za izboljšanje energetske zaščite stavbe ter
- izvedba novih okenskih odprtij v strehi v nivoju strešine.

(3) Objekti, predvideni za odstranitev, so določeni v grafičnem načrtu št. 4.1 »Odstranitve obstoječih objektov«.

V. NAČRT PARCELACIJE

18. člen (načrt parcelacije)

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

1. Prostorska enota PE1:

- P1: gradbena parcela načrtovane stavbe, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 985/3, 985/4, 985/5 in 985/6 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 985/2, 986/11 in 999/4, vsa v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška. Površina P1 meri 13.848 m².
- P2: parcela Matjanove poti, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 999/3, v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška. Površina P2 meri 10 m².

2. Prostorska enota PE2:

- P3: parcela gozdnih površin, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 986/2, v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška. Površina P3 meri 1.000 m².

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

19. člen
(površine, namenjene javnemu dobru)

(1) Površina, namenjene javnemu dobru, je parcela z oznako P2, ki predstavlja javne površine namenjene Matjanovi poti. Površina, namenjena javnemu dobru, meri 10 m².

(2) Površina, namenjena javnemu dobru, obsega del zemljišča s parcelno številko 999/3, v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška.

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

VI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

20. člen
(etapnost gradnje)

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

(2) Gradnja načrtovanih stavb se lahko izvaja v eni etapi.

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

- parkovne ureditve in pešpoti,
- okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve za potrebe obstoječih in načrtovanih stavb v območju.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

21. člen
(celostno ohranjanje kulturne dediščine)

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

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

(2) Ker predhodna ocena arheološkega potenciala zemljišča še ni bila izdelana, je treba izvesti

naslednje predhodne arheološke raziskave:

- historična analiza prostora in obstoječih podatkov,
- ekstenzivni podpovršinski terenski pregled in izkop strojnih testnih jarkov. S strojnimi testnimi jarki je treba pregledati 3% dostopnega dela območja OPPN,
- na podlagi rezultatov terenskega pregleda in strojnih testnih jarkov bosta določena obseg in način arheoloških raziskav, ki morajo potekati skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine
- v primeru odkritja izjemnih najdb lahko Zavod za varstvo kulturne dediščine zahteva spremembo projekta in prezentiranje odkriti arheoloških ostalin in situ.

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

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

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

22. člen (varstvo vode in podtalnice)

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

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

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

(4) Pri načrtovanju in izvajanju gradnje je treba upoštevati določila veljavnih predpisov za gradnjo na vodovarstvenem območju:

- objekte in naprave je treba graditi nad srednjo gladino podzemne vode. Izjemoma je dovoljeno z gradnjo posegati v območje vodonosnika v primeru, da pretok podzemne vode in s tem transmisivnost v vodonosniku pod območjem gradnje nista zmanjšana za več, kot so z veljavnimi predpisi določene dovoljene izjeme (10 %). Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti vodno soglasje;
- neposredno odvajanje neočiščene odpadne vode v površinske vode ali podzemne vode ni dopustno;
- posredno odvajanje padavinske odpadne vode v podzemne vode je dopustno le pod pogojem, če je zagotovljena obdelava padavinske odpadne vode v lovilniku olj;
- pri ureditvi sistema odvajanja padavinskih voda je treba upoštevati veljavne predpise o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo. Dno ponikovalnice mora biti najmanj 1,00 m nad najvišjo gladino podzemne vode;
- odvajanje padavinskih voda je treba urediti v skladu s predpisi o varstvu voda, prioriteto je treba predvideti ponikanje padavinskih voda. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih

- in manipulativnih površin. Če ponikanje ni mogoče, kar je treba računsko dokazati, je dopustno padavinske vode speljati v vodotok preko padavinske kanalizacije širšega območja. Pred iztokom v javno kanalizacijo je treba padavinske vode zadržati na območju OPPN;
- cevovod za odvajanje odpadnih voda mora biti izveden tako, da je preprečeno ponikanje v podzemno vodo ali zajetje. Pred uporabo cevovodov za odpadno vodo je treba preveriti vodotesnost interne kanalizacije s standardiziranimi postopki;
 - uporaba gradbenega materiala iz katerega se lahko izločajo snovi škodljive za vodo ni dovoljena;
 - izvedba kletnih etaž in vseh utrjenih vozniških površin mora biti vodotesna, brez iztoka v podtalje ali kanalizacijo. Zagotovljen mora biti zajem morebitnih požarnih voda. Za vsakim lovilnikom olj mora biti vgrajen ročni zasun oziroma loputa, ki jo je treba pred pričetkom gašenja zapreti. Požarno vodo z območja je treba po gašenju analizirati in jo glede na rezultate analize voditi v javno kanalizacijo ali odpeljati v nadaljnjo obdelavo kot odpadek;
 - v transformatorskih postajah se naj uporabljajo suhi transformatorji ali biorazgradljiva olja, če je le mogoče. Lovilna skleda za zajem transformatorskega olja mora biti izvedena vodo in oljetesno ter mora omogočiti zajem celotne količine olja,
 - pri urejanju območja in izvajanju dejavnosti na območju OPPN je treba uporabljati transportna sredstva, stroje in naprave, ki so tehnično brezhibni;
 - pri urejanju območja je dovoljena uporaba samo tistih materialov, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje.

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

(6) Na gradbišču je dopustna le postavitve kemičnih stranišč ali stranišč z urejenim odvajanjem odpadne komunalne vode v javno kanalizacijo.

(7) Za vse posege na varstvenih in ogroženih območjih ter za posege zaradi odvajanja odpadnih voda je treba, s strani organa pristojnega za varstvo voda, pridobiti vodno soglasje.

23. člen **(varstvo tal)**

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

24. člen **(ohranjanje narave)**

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

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

- v okoliškem gozdu je treba odstraniti vse nevitalno, nestabilno drevje,
- posek posameznega gozdnega drevja se lahko izvede po pridobitvi soglasja lastnika zemljišča in označitvi drevja za posek, ki ga opravi Zavod za gozdove,
- ob južnem robu območja OPPN je treba na novo vzpostaviti gozdni rob, pri novih zasaditvah pa uporabiti avtohtone vrste,
- odmiki stavb od gozdnega roba ne sme biti manjši kot 10,00 m,
- za posege v 10,00 m pasu ob gozdnem robu na zahodni strani območja in 25,00 m pasu ob gozdnem robu na južni strani območja je treba pridobiti soglasje organa, pristojnega za gozdove,

- vsi posegi morajo biti izvedeni na način, da ne bo povzročena škoda na sosednjih gozdnih zemljiščih. V času izvajanja gradbenih del je treba zavarovati vegetacijo pred poškodbami,
- v prostorski enoti PE2 mora biti omogočen dostop do drevja z običajno gozdarsko mehanizacijo,
- gozdni rob je treba vzdrževati.

(3) Deset oziroma petindvajset metrski pas ob gozdnem robu sta določena v grafičnih prilogah 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu« in 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«.

25. člen **(varstvo zraka)**

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

(2) Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami.

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

26. člen **(varstvo pred hrupom)**

(1) V skladu z OPN MOL ID je severna polovica območja OPPN opredeljena kot območje III. stopnje varstva pred hrupom, južna polovica območja pa kot potencialno območje II. stopnje varstva pred hrupom.

(2) Zemljišča ob cesti Pod hribom so v območju možnega preseganja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom, zato je treba v nadaljnji fazi projektiranja s študijo hrupa ugotoviti dejanski vpliv hrupa na fasade načrtovanih stavb, ki segajo v to območje. Na fasadah stavb, pri katerih se ugotovi, da so prekomerno obremenjene s hrupom, je treba za t.i. varovane prostore, izvesti pasivno zaščito pred prekomernim hrupom. Fasade, ki segajo v območje možnega preseganja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom, so določene v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in št. 4.8 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

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

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

(5) Pri načrtovanju stavb v območju OPPN je treba upoštevati, da gre pri stanovanjih za t. i. varovane prostore v skladu s predpisom o zaščiti pred hrupom v stavbah, zato je zanje treba izdelati eleborat zaščite pred hrupom v stavbah.

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

- uporablja se gradbena mehanizacija, katere zvočna moč ne presega zakonsko predpisanih vrednosti,
- gradbena dela se izvajajo samo v dnevnem času in v času delovnih dni v skladu s predpisi, ki urejajo področje hrupa,
- zagotovi se ustrezna organizacija gradbišča (omejitev zvočnih signalov, omejitev obratovanja motorjev strojev v prostem teku, po potrebi časov omejitev izvajanja hrupnejših del).

27. člen (osončenje)

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

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

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

(3) Ustreznost osončenja je treba preveriti in pojasniti v projektni dokumentaciji DGD.

28. člen (odstranjevanje odpadkov)

(1) Zbirna in prevzemna mesta za komunalne odpadke morajo biti urejena v skladu s predpisi o javni službi zbiranja in prevoza komunalnih odpadkov. Število in velikost zabojnikov za komunalne odpadke (mešani komunalni odpadki, biološki odpadki, embalaža, papir) je treba določiti skladno s predpisi o zbiranju in prevozu komunalnih odpadkov.

(2) Uporabnik je dolžan prepuščati:

- mešane komunalne odpadke v zabojnike za mešane komunalne odpadke,
- embalažo, papir in steklo (v nadaljnjem besedilu: ločene frakcije) v zabojnike za ločene frakcije na zbirnih mestih, ekoloških otokih in zbirnih centrih,
- biološke odpadke v zabojnike za biološke odpadke, razen če jih kompostira,
- kosovne odpadke na prevzemno mesto ob določenem času po predhodnem naročilu in
- nevarne odpadke v zbirne centre ali v premične zbiralnice nevarnih frakcij.

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

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

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

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

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

(8) Pred začetkom urejanja območja OPPN morajo biti zagotovljeni ukrepi in rešitve za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali pri urejanju območja. Zanje je treba poskrbeti v skladu z veljavnimi predpisi.

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

29. člen
(svetlobno onesnaženje)

- (1) Postavitev in jakost svetilk za osvetlitev stavb in zunanjih površin morata biti v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.
- (2) Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršnekoli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.

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

30. člen
(potresna varnost in zaklanjanje)

- (1) Območje OPPN se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije z ocenjeno vrednostjo pospeška tal 0,35 (g) pri povratni dobi 475 let. Pred pričetkom projektiranja je treba izvesti identifikacijo tipa tal ter določiti ustrezna izhodišča za projektiranje konstrukcije. Objekti morajo biti načrtovani in grajeni potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta.
- (2) Pri načrtovanju novogradenj je treba predvideti gradnjo zaklonišč, če to zahtevajo veljavni predpisi.
- (3) V vseh novih objektih je treba stropno konstrukcijo nad kletjo zgraditi tako, da zdrži rušenje objektov nanjo.
- (4) Predpise s področja potresne varnosti je treba smiselno upoštevati tudi pri načrtovanju nekonstrukcijskih elementov stavbe.

31. člen
(ukrepi za varstvo pred požarom)

- (1) Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:
- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
 - odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve,
 - neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila ter
 - vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.
- (2) Stavbe v območju OPPN morajo izpolnjevati bistvene zahteve za varnost pred požarom v skladu s predpisi s področja zagotavljanja požarne varnosti.
- (3) Intervencijske poti in površine: načrtovana je krožna intervencijska pot, ki poteka od ceste Pod hribom, preko območja OPPN in nazaj do ceste Pod hribom. Poti, zelenice in druge površine morajo biti v območju, kjer je predvidena pot za intervencijska vozila, utrjene skladno s predpisi. Intervencijske poti in površine, namenjene intervencijskim vozilom, morajo biti projektirane skladno z veljavnimi standardi. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir. V območju površin za gasilce ob stavbah (t.j. dostopne poti za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, delovne površine za gasilska vozila) ne sme biti ovir, ki niso skladne s smernico SZPV 206.
- (4) Hidrantno omrežje: požarna zaščita je načrtovana z zunanjim hidrantnim omrežjem. V primeru požara je voda za gašenje zagotovljena iz obstoječega javnega in novega internega hidrantnega

omrežja. Če pretok vode ne zadošča, mora investitor zgraditi požarni bazen ali zagotoviti ustrezno požarno varnost z drugimi ukrepi.

(5) Odmiki: z izbranimi materiali in odmiki je treba preprečiti možnost širjenja požara z objektov na sosednja zemljišča ali objekte. Odmiki morajo biti utemeljeni v projektni dokumentaciji v skladu s požarnimi predpisi.

(6) Evakuacijske poti: v projektni dokumentaciji je treba načrtovati način varne evakuacije iz stavbe v območju OPPN na proste površine ob njej. Dalje je evakuacija mogoča po sistemu pešpoti ter preko odprtih bivalnih površin v območju OPPN, do ceste Pod hribom. Evakuacijske poti ne smejo biti predvidene preko sosednjih zemljišč, če to niso javne površine.

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

32. člen **(plazljiva in erozijsko nevarna območja)**

(1) Južni del območja OPPN se po opozorilni karti nahaja na erozijskem in plazljivem območju s srednjo stopnjo ogroženosti.

(2) V nadaljnji fazi projektiranja je treba izdelati elaborat geotehničnih raziskav, v katerem bodo določeni ukrepi za preprečevanje nastanka erozije in plazenja zemljine v času gradnje in uporabe stavb.

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

33. člen **(pogoji za prometno urejanje)**

(1) Vse zunanje pohodne in povozne površine morajo zagotavljati univerzalno dostopnost. Stavba in zunanje površine morajo biti grajene v skladu z zakonodajo, ki ureja zagotavljanje dostopnosti za funkcionalno ovirane ljudi.

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

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

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

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

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

35. člen **(mirujoči promet)**

(1) Površine za mirujoči promet je treba urediti v kletni etaži stavbe. Parkirna mesta na terenu je

dopustno urediti tudi ob uvozu v garažo.

(2) V območju OPPN je treba zagotoviti parkirna mesta (v preglednici: PM) ob upoštevanju naslednjih normativov:

Namembnost stavb	Število PM za motorni promet	Število PM za kolesa
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	1 PM/stanovanje v velikosti do 70,00 m ² neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce 2 PM/stanovanje v velikosti nad 70,00 m ² neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce	2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce
11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	0,8 PM/stanovanje, od tega 10 % na terenu za obiskovalce	1 PM/2 postelji
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/70,00 m ² BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce	1 PM/200,00 m ² BTP objekta
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija,...) do 200,00 m ² BTP	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija,...) nad 200,00 m ² BTP	1 PM/25,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, ne manj kot 2 PM za obiskovalce na lokal	1 PM/200,00 m ² BTP objekta
12650 Stavbe za šport: pretežno namenjene razvedrilu, telovadnice, centri za fitnes, aerobiko, ples in jogo ter podobno, brez prostorov za gledalce	1 PM/25,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/50,00 m ² BTP objekta
24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno namestitve: samo penzioni in gostišče	1 PM/5 sob, od tega najmanj 75 % PM za goste	1 PM/ 10 sob

(3) V nadaljnji fazi načrtovanja je treba izdelati mobilnostni načrt, s katerim se preveri potrebno število PM glede na program v stavbi in število uporabnikov posameznih transportnih sredstev. Pri tem se upoštevajo namembnost posameznih objektov ter tehnološki proces dejavnosti, dostopnost do javnega potniškega prometa, mešana raba parkirišč glede na namembnost objektov in pričakovana zasedenost v najbolj obremenjenem delu dneva. Mobilnostni načrt potrdi organ Mestne uprave MOL, pristojen za promet.

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

zagotovljena ustrezna tehnična rešitev, ki bo obiskovalcem ves čas omogočala dostop do parkirnih mest, ki so namenjena njim.

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

(6) Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpise za projektiranje objektov brez grajenih ovir.

(7) Vsako parkirišče z več kot 100 parkirnimi mesti za motorni promet mora imeti najmanj eno mesto z napravo za napajanje električnih avtomobilov. Zagotovljena mora biti infrastruktura za napeljavo električnih kablov za vsaj eno na vsakih deset parkirnih mest tako, da bo mogoča poznejša namestitvev polnilnih mest za električna vozila.

(8) Od normativnega števila parkirnih mest za osebna motorna vozila je treba zagotoviti dodatnih 5 % parkirnih mest za druga enosledna vozila.

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

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

36. člen **(peš promet)**

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

(2) Širina pešpoti, ki vodjo do vhodov v stanovanjske stavbe, je najmanj 2,00 m.

(3) Pešpoti so določene na grafičnem načrtu št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«.

37. člen **(kolesarski promet)**

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

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

38. člen **(dostava in odvoz odpadkov)**

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

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

(3) Parkiranje, ustavljanje in obračanje za dostavna vozila ter za servisna vozila za obratovanje in servisiranje objektov in dejavnosti znotraj območja OPPN je treba urediti na terenu ob uvozu na

območje ali v kleti stavbe.

39. člen (intervencijske poti)

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

40. člen (splošni pogoji za okoljsko, energetska in elektronsko komunikacijsko urejanje)

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

- načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano okoljsko in energetska infrastrukturo omrežje po pogojih posameznih upravljavcev okoljskih in energetskih vodov,
- vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje,
- upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov ter naprav,
- kadar potek po javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov ter naprav na svojem zemljišču, upravljavec pa mora za to od lastnika pridobiti služnost,
- gradnja okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov in naprav ter objektov mora potekati usklajeno,
- dopustne so delne inčasne ureditve, ki morajo biti izdelane v skladu s programi upravljavcev in izvedene tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega okoljskega oziroma energetskega ali elektronske komunikacijskega voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje OPPN,
- obstoječo okoljsko, energetska in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo je dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati njeno zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi.

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

41. člen (vodovod)

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

(2) Sočasno z odstranitvijo obstoječih stavb je treba ukiniti tudi obstoječi vodovodni hišni priključek PE d32 vključno z vodomernim jaškom in interno vodovodno omrežje znotraj območja OPPN.

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

(4) Načrtovane stavbe se s pitno in sanitarno vodo oskrbujejo preko obstoječega vodovodnega priključka NL DN 100. Vodomeri jašek se odstrani, priključna cev dimenzije NL DN 100 se podaljša skozi zunanjo steno kletne etaže. V kletni etaži mora biti zagotovljen primeren prostor za vgradnjo vodomerov z možnostjo daljinskega odčitavanja.

(5) Vsaka stavba mora imeti svoj obračunski vodomer, vodomeri morajo biti opremljeni z radijskim modulom za odčitavanje števec.

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

(7) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov je treba upoštevati vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in predvsem podzakonski akti, ki urejajo oskrbo z vodo. Vodovod in pripadajoče objekte je treba izvesti v skladu z internim dokumentom Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga, d. o. o., Tehnična navodila za vodovod.

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

42. člen **(kanalizacija)**

(1) V cesti Pod hribom poteka javni kanal za komunalno odpadno vodo B DN 250 iz leta 1980, vzporedno z njim poteka kanal za padavinske odpadne vode B DN 300 iz leta 1980. V Matjanovi poti vzhodno od območja OPPN poteka javni kanal za komunalno odpadno vodo B DN 250 iz leta 1979.

(2) Načrtovane stavbe so za odvod komunalnih odpadnih voda priključene na javni kanal za komunalno odpadno vodo, ki poteka v cesti Pod hribom. Neposredno priključevanje je dopustno, če je kota tal pritličja stavb oziroma etaže, v kateri so nameščeni sanitarni elementi, najmanj 10 cm nad koto pokrova bližnjih revizijskih jaškov na javnem kanalu.

(3) Padavinske odpadne vode s streh in utrjenih površin se ponika, če ponikanje ni mogoče, je dopustno padavinske vode voditi v javni kanal za padavinske odpadne vode B DN 300 v cesti Pod hribom.

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

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

(6) Kanalizacija mora biti zgrajena vodotesno iz atestiranih materialov. Pred zasipom novozgrajenih internih kanalov, mora biti izvršen preizkus vodotesnosti internih kanalov s standardiziranimi postopki. Kanalizacija mora biti zgrajena v skladu z geotehničnimi pogoji.

(7) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije je treba upoštevati vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki o oskrbi z vodo in kanalizacijo ter o odvajanju komunalnih odpadnih in padavinskih odpadnih voda. Upoštevati je treba interni dokument Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga, d. o. o., Tehnična navodila za kanalizacijo.

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

43. člen **(plinovod)**

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

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

(3) Za priključitev načrtovanih stavb na sistem zemeljskega plina je treba do stavb zgraditi priključni plinovod z navezavo na glavni plinovod N 10201.

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

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

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

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

- Sistemska obratovalna navodila za distribucijske sisteme zemeljskega plina za geografska območja Mestne občine Ljubljana, Občine Brezovica, Občine Dobrova – Polhov Gradec, Občine Dol pri Ljubljani, Občine Ig, Občine Medvode, Občine Škofljica in Občine Log – Dragomer (Uradni list RS, št. 102/2020),
- Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02 in 54/02) in
- Tehnične zahteve za graditev distribucijskih plinovodov in priključkov ter notranjih plinskih napeljav Energetike Ljubljana (www.energetika-lj.si).

44. člen **(elektroenergetsko omrežje)**

(1) V bližini območja OPPN poteka obstoječa 10 kV kabelska zanka iz RTP 110/10 kV Šiška: K27_KB 10 kV TP 0716 Celovška 185. Severno od območja OPPN v cesti Pod hribom poteka obstoječe kabelsko srednjenapetostno omrežje.

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

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

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

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

- ločilno mesto med izvodom K27_KB Celovška 185 in K07_KB Plinarna Podutik se prestavi iz TP 0584 Bratov Bezelj v TP 0093 Podutiška 24 smer TP 0672 Koseški bajer 2;

- ločilno mesto med izvodoma K07_KB Plinarna Podutik in K41_KB Martinčeva se prestavi iz TP 0680 Kamnogoriška 50 v TP 0631 Ledarska smer TP 0632 Brajnikova.

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

(7) Pri projektiranju in izvedbi elektroenergetskega omrežja je treba upoštevati idejno rešitev »EE napajanje za OPPN 214 Rožnik Pod hribom«, številka 3/22, ki jo je izdelalo podjetje Elektro Ljubljana, Podjetje za distribucijo električne energije, d. d. v februarju 2022.

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

(1) Znotraj območja OPPN in v cesti Pod hribom potekajo obstoječa elektronsko komunikacijska omrežja treh operaterjev.

(2) Sočasno z odstranitvijo obstoječih stavb je treba ukiniti tudi obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje v območju OPPN.

(3) Načrtovane stavbe se lahko priključijo na omrežje elektronskih komunikacij pod pogoji upravljavcev teh omrežij. Obstoječa omrežja omogočajo dograditev za zagotovitev potrebnih kabelskih zmogljivosti za izvedbo priključkov načrtovanih stavb na omrežje.

(4) Priključek mora od mesta priključitve do stavbe potekati v novi kabelski kanalizaciji. Od priključnih točk na obstoječih trasah do novega zbirnega uvodnega jaška pred uvozom v kletno etažo, je načrtovana izvedba nove kabelske kanalizacije za vsakega operaterja. Od zbirnega jaška do komunikacijskega vozlišča posamezne stavbe trasa skupne hišne kabelske kanalizacije poteka v talni plošči kletne etaže.

(5) V kabelsko kanalizacijo je treba do stavb uvleči naročniške kable po konfiguraciji in vrsti kablov, kot ju določijo izbrani operaterji.

(6) Pred priključitvijo stavb na omrežje elektronskih komunikacij je treba od izbranega operaterja pridobiti ustrezno soglasje.

(7) Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati idejno zasnovo »Elektronsko komunikacijsko omrežje za OPPN 214 Rožnik – Pod hribom«, številka 04012201, ki jo je izdelalo podjetje Dekatel d.o.o. v marcu 2022.

46. člen **(javna razsvetljava)**

(1) Ob severnem pločniku ceste Pod hribom poteka omrežje javne razsvetljave.

(2) Razsvetljava zunanjih površin ob stavbi, je interna in ni povezana s sistemom javne razsvetljave. Interna razsvetljava mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča. Svetloba mora biti usmerjena tako, da ne sveti neposredno v prostore stanovanj.

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

(1) Načrtovana stavba mora biti zgrajena energetske varčno v skladu s predpisi, ki določajo učinkovito rabo energije v stavbah in predpisom o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na

območju Mestne občine Ljubljana.

XI. DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev

48. člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev so:

1. Tlorisni gabariti:

- tlorisne dimenzije stavb lahko nad terenom odstopajo znotraj gradbene meje GM,
- nad terenom lahko preko GM segajo napušči, nadstreški nad vhodi in ograje zasebnih zunanjih površin, izven GM je dopustno graditi nadstrešnico nad uvozom v klet in izvozom iz kleti ter enostavne in nezahtevne objekte na podlagi določil tega odloka pod naslednjimi pogoji:
 - če so manj zahtevni objekti nad terenom oddaljeni najmanj 5,00 m od sosednjega zemljišča oziroma 3,00 m, če je pridobljeno soglasje lastnika sosednjega zemljišča,
 - če so nezahtevni in enostavni objekti oddaljeni najmanj 1,00 m od sosednjega zemljišča oziroma manj, če je pridobljeno soglasje lastnika sosednjega zemljišča in najmanj 1,50 m od javne ceste oziroma manj, če je pridobljeno soglasje Mestne uprave MOL, pristojne za promet,
- pod terenom lahko preko GMz segajo posegi oziroma ukrepi za zaščito gradbene jame, pod naslednjimi pogoji:
 - če so oddaljeni najmanj 3,00 m od sosednjega zemljišča oziroma manj, če je pridobljeno soglasje lastnika sosednjega zemljišča,
 - če posegi oziroma ukrepi za zaščito gradbene jame segajo na sosednja zemljišča, je treba za izvajanje pridobiti ustrezno dovolilo lastnika zemljišča,
- odstopanja pri tlorisnih dimenzijah iz predhodnih alinej so dopustna, če so zagotovljene odprte bivalne površine in otroška igrišča v skladu z določili tega odloka,
- za odstopanja iz predhodnih alinej, ki posegajo v 10,00 m pasu ob gozdnem robu na zahodni strani območja in 25,00 m pasu ob gozdnem robu na južni strani območja, je treba pridobiti soglasje organa, pristojnega za gozdo.

2. Višinski gabariti stavb lahko odstopajo do + 1,00 m navzgor in neomejeno navzdol. Pri odstopanju navzgor morajo biti odmiki med fasadami stavb in delov stavb:

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

3. Višinska regulacija terena in višinska kota pritličja:

- pri višinskih kotah pritličij so dopustna odstopanja do $\pm 0,50$ m,
- pri višinskih kotah zunanje ureditve pri vseh v objekte so dopustna odstopanja do $\pm 0,50$ m.

4. Vhodi in dostopi:

- mikrolokacije vhodov in dostopov do stavb se lahko spremenijo,
- intervencijsko pot je dopustno prilagoditi zasnovi zunanje ureditve.

5. Zmogljivost območja:

- BTP stavbe nad terenom se lahko spremeni v okviru dopustnih odstopanj pri gabaritih stavbe ob upoštevanju največjega dopustnega faktorja izrabe $FI = 1,2$ znotraj prostorske enote PE1. FI je razmerje med BTP stavb in celotno površino prostorske enote PE1, pri čemer se ne upoštevajo BTP kleti, ki so namenjene servisnim prostorom stavb (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije),

- BTP pod nivojem terena lahko odstopa, vendar ne sme presežati 10.000 m²,
- število stanovanj lahko odstopa. Odstopanje navzgor je dopustno pod pogojem, da je znotraj gradbene parcele stavb, zagotovljenih dovolj odprtih bivalnih površin namenjenih za otroško igrišče in zadostno število parkirnih mest za vse programe v objektu. Število stanovanj lahko odstopa navzdol.

6. Parcelacija in zakoličba:

- pri poteku parcelnih mej in pri površinah parcel so dopustna odstopanja v okviru dopustnih odstopanj pri geodetskih meritvah,
- koordinate zakoličbenih točk načrtovanih stavb lahko odstopajo v okviru dopustnih odstopanj pri tlorisnih gabaritih in legi stavbe.

7. Lega stavbe:

- lega stavb lahko odstopa znotraj GM in GMz.

8. Prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve:

- pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja načrta, ki pa ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posameznega voda,
- mikrolokacija zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke je lahko spremenjena, če je načrtovana ustrezna rešitev za dostop s komunalnimi vozili.

XII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

49. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

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

(2) Investitor mora najkasneje dve leti po sprejetju tega odloka zagotoviti parcelacijo, določeno v 19. členu tega odloka.

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

- zagotoviti morajo nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav, infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani,
- zagotoviti morajo sanacijo objektov, pripadajočih ureditev in naprav, poškodovanih zaradi gradnje. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja,
- v času gradnje morajo zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov, tudi zunaj območja OPPN. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posedkov. Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če je ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnja poškodb se ugotovi s strokovno ekspertizo. Ob pripravi projektne dokumentacije za vsako posamezno etapo geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev,

- stanovalci sosednjih stavb morajo biti obveščeni o času in trajanju izvajanja najbolj hrupnih del,
- promet v času gradnje morajo organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju,
- zagotoviti morajo naročilo za prevzem gradbenih odpadkov, preden se začnejo izvajati gradbena dela,
- pred uporabo objektov morajo investitorji zagotoviti celovito ravnanje s posameznimi vrstami odpadkov, tako odpadkov, ki so predmet zbiranja znotraj obvezne gospodarske javne službe, kot odpadkov, ki nastajajo znotraj posameznih dejavnosti,
- vsi posegi morajo biti izvedeni tako, da ne bo povzročena škoda na sosednjih gozdnih zemljiščih. Izvajalec gradbenih del mora med gradnjo objektov oziroma pri izvajanju vseh posegov v območju OPPN, zavarovati vegetacijo pred poškodbami.

(4) V času obratovanja stavb je treba zagotoviti redno vzdrževanje gozdnega roba, v 15 m širokem pasu gozda na zahodni strani območja pa je treba redno odstranjevati vse nevitalno in nestabilno drevje.

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

- (1) Po izvedbi z OPPN načrtovanih ureditev so na celotnem območju dopustni naslednji posegi:
- odstranitev objektov in naprav,
 - vzdrževalna dela na objektih prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture,
 - vzdrževalna dela in rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminjata zunanji gabarit in konstrukcijska zasnova stavb,
 - obnove fasadnega plašča stavb, če se pri oblikovanju fasad ohranijo oblikovne lastnosti fasad stavb, zgrajenih v območju OPPN,
 - postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN, in
 - spremembe namembnosti delov stavb v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, če je na gradbeni parceli zagotovljeno zadostno število parkirnih mest ter dovolj odprtih bivalnih in zelenih površin. Potrebno število parkirnih mest za spremembo namembnosti je treba določiti z novelacijo mobilnostnega načrta za celo območje OPPN.

(2) Naknadni posegi na fasadah, kot na primer menjava stavbnega pohištva, zasteklitve lož in balkonov, nadstreški v območju zasebnih vrtov ali na terasah, ipd., so dopustni le pod pogojem, če so izvedeni enotno na celotnem objektu. Pri vzdrževanju in rekonstrukcijah ter obnovah fasadnega plašča stavb je treba upoštevati pogoje glede oblikovanja objektov iz 11. člena in druge pogoje tega odloka.

XIII. KONČNI DOLOČBI

51. člen **(vpogled OPPN)**

Občinski podrobni prostorski načrt je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelek za urejanje prostora,
- Upravni enoti Ljubljana in
- Četrtni skupnosti Šiška.

52. člen **(uveljavitev)**

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

Številka:
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Jankovič