

### III.9. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

#### 1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

##### 1.1. Obstoječe stanje

Območje OPPN se nahaja v Šiški, ob cesti Pod hribom, na vznožju severnega pobočja Šišenskega hriba. Območje OPPN na južni strani meji na hrib z zelenimi površinami Mosteca, delno tudi na zahodni strani, kjer zelene površine preko Večne poti prehajajo v novejšo stanovanjsko sosesko Mostec ob Koseškem bajerju. Na severni in vzhodni strani je območje pozidano s pretežno eno stanovanjsko pozidavo.

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

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

Območje OPPN je komunalno opremljeno.

Območje je za motorna vozila, kolesarje in pešce dostopno preko dveh cestnih priključkov, ki se navezujeta na cesto Pod hribom. Preko območja ni vzpostavljena povezava z Matjanovo potjo, ki poteka ob južni meji območja, je pa Matjanova pot povezana s cesto Pod hribom s pešpotjo, ki poteka zahodno od območja OPPN.



Slika 1: Obravnavano območje – prikaz v aerofoto posnetku (vir: Atlas okolja, 2022)

## 1.2. Predvideno stanje

Na območju, ki meri približno 1,5 ha, je načrtovana gradnja sedmih večstanovanjskih stavb s skupno kletno etažo ter pripadajočimi ureditvami. V območju so dopustni tudi spremljajoči programi. Jugovzhodni del območja ni namenjen gradnji stavb, na njem se ohranjajo obstoječe gozdne površine.

Stavbe so razporejene v dveh nizih. Severni niz je umeščen prečno na cesto Pod hribom, južni niz pa je glede na severni niz zasukan za najmanj 10 stopinj v smeri proti jugu. Med nizoma je tlakovana ploščad v naklonu, ki je preko sistema pešpoti povezana z vhodi v stavbe in cesto Pod hribom. Ob zahodni in južni meji območja je zeleni pas. Proste zelene površine okoli stavb, tlakovana ploščad in zeleni pas predstavljajo odprte bivalne površine za potrebe stanovalcev.

Uvoz na območje je na severovzhodnem vogalu območja. Parkirna mesta so v glavnem zagotovljena v kletni garaži. Na terenu, ob uvozu na območje, je dopustno urediti parkirna mesta za kratkotrajno parkiranje. Kletna etaža je z ločenim vertikalnim jedrom povezana z nivojem terena.

## 1.3. Strokovne podlage

Strokovne podlage so priloga OPPN v posebni mapi in zajemajo naslednje vsebine:

- Geodetski načrt, št. GEK-148/2019, Gekom d.o.o., februar 2020,
- Idejne rešitve »EE napajanje za območje OPPN 214 Rožnik Pod hribom, št. 3/22, Elektro Ljubljana d.d., februar 2022,
- Idejna zasnova »Elektronsko komunikacijsko omrežje za območje OPPN 214 Rožnik – Pod hribom«, št. 04012201, Dekatel d.o.o., marec 2022,
- Strokovna podlaga za varstvo narave za območje OPPN 214 Rožnik – Pod hribom, št. 136/2019, GIGA-R, okoljsko svetovanje in rešitve, Margita Žaberl s.p., januar 2020,
- Strokovna podlaga za varstvo pred hrupom za območje OPPN 214 – Rožnik: Pod hribom, št. 117-22, GIGA-R, okoljsko svetovanje in rešitve, Margita Žaberl s.p., maj 2022,
- Idejna zasnova odvoda padavinskih vod in zalednih vod iz območja OPPN 214 Rožnik Pod hribom, št. 1954/22, KONO-B d.o.o., julij 2022,
- Geotehnično poročilo, št. GEO013-01-2022 OPPN ROŽNIK-LJUBLJANA, SLP d.o.o. Ljubljana, maj 2022,
- Strokovno mnenje arborista svetovalca, št. 3/2022, Tisa d.o.o., marec 2022,
- Mobilnostni načrt, št. UP 19-005-MN, Šabec Kalan Šabec – Arhitekti, november 2022.

Za območje OPPN so bile v skladu z usmeritvami OPN MOL ID izdelane tri variantne rešitve. Variantne rešitve so izdelali naslednji izdelovalci:

Scapelab d.o.o., Levstikov trg 4A, Ljubljana,  
Trošt Krapež d.o.o., Pod hribom 55, Ljubljana in  
Šabec Kalan Šabec – Arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., Hacquetova ulica 16, Ljubljana.

Kot najprimernejša podlaga za nadaljnjo pripravo OPPN je bila izbrana variantna rešitev biroja Scapelab, d.o.o., ki pa je bila na podlagi pripomb investitorja in strokovnih služb MOL dopolnjena ter prilagojena. Strokovna podlaga za urbanistično arhitekturno zasnovo območja je Sinteza variantnih rešitev za območje OPPN 214 Rožnik – Pod hribom, ki so jo pripravili v biroju Šabec Kalan Šabec – Arhitekti v novembru 2021 in je bila s strani MOL OUP potrjena v decembru 2021.

V sklopu priprave OPPN je bil izdelan tudi Elaborat ekonomike za občinski podrobni prostorski načrt OPPN 214 Rožnik – Pod hribom (predlog), št. EE 19-007, september 2023.

## 1.4. Veljavna urbanistična dokumentacija

- Odlok o OPN MOL SD (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18);
- Odlok o OPN MOL ID (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22).



Slika 2: Prikaz namenske rabe (vir: OPN MOL ID, september 2022)

Skladno z OPN MOL ID se območje OPPN nahaja v naslednjih enotah urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu EUP):

Oznaka EUP	Delež na območju OPPN	Namenska raba prostora	Način urejanja
RŽ-229	cel	SSsv – splošne večstanovanjske površine	OPPN
RŽ-138	del	Go – območja gozdov	OPN ID

Obravnavano območje obsega EUP RŽ-229, ki je z OPN MOL ID namenjena splošnim večstanovanjskim površinam. Po določilih OPN MOL ID je za EUP RŽ-229 določena priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta 214 Rožnik – Pod hribom. Obravnavano območje obsega tudi del EUP RŽ-138, ki je z OPN MOL ID namenjena gozdnim površinam.

## 1.5. Seznam sprejetih aktov o zavarovanju ter seznam sektorskih aktov in predpisov

### 1.5.1. Varovanje kulturne dediščine

Na območju OPPN se ne nahajajo registrirane enote kulturne dediščine. Na zahodni strani območja OPPN meji na območje kulturne krajine: Ljubljana – Kulturna krajina Rožnik in Šišenski hrib, EŠD: 22736. Severno od območja OPPN se nahaja območje arheološkega najdišča: Ljubljana – Antični vodovod pod Šišenskim hribom, EŠD: 14891.

### 1.5.2. Varovanje narave

Zahodni in južni del območja OPPN segata v območje naravne vrednote Rožnik-Šišenski hrib-Koseški boršt z ident. št. 317. Na zahodni strani območja 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.

### 1.5.3. Varovanje gozda

Na zahodni strani območja OPPN meji na gozd s posebnim namenom, na južni strani pa se gozd s posebnim namenom nahaja južno od Matjanove poti.

#### 1.5.4. Varovanje vodnih virov

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

Predpis: Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 43/15).

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.

Predpis: Uredba o območju vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja, ogroženega zaradi fitofarmaceutskih sredstev in lahkih kloriranih ogljikovodikov (Uradni list RS, št. 102/03, 41/04 – ZVO-1, 120/04, 7/06).

#### 1.5.5. Varovanje podzemne vode

Skladno z izdelano strokovno podlago Obravnava talnih vod pri načrtovanju posegov in gradnje v podzemnih etažah na območju MOL, Geološki zavod Slovenije, 2021, je območje OPPN določeno kot območje F »Visoka savska terasa z vmesnimi glinastimi plastmi na 5 – 15 m«.

Predpis: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22).

#### 1.5.6. Varovanje pred hrupom

Za severno polovico območja OPPN velja III. stopnja varstva pred hrupom, južna polovica pa je potencialno območje II. stopnje varstva pred hrupom.

Na najbolj severnem robu območja OPPN, ob cesti Pod hribom so vrednosti hrupa presežene za III. stopnjo v centralnem delu na severni polovici pa so presežene za II. stopnjo.

#### 1.5.7. Varovanje pred plazenjem in erozijo

Jugovzhodni del območja OPPN se po opozorilni karti verjetnosti pojava plazov nahaja na območju zelo majhne verjetnosti pojavljanja plazov, prav tako se jugovzhodni del območja OPPN nahaja na opozorilnem erozijsko nevarnem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi.

Predpis: Zakon o vodah (Uradni list RS, št. 67/02 in spremembe).

#### 1.5.8. Potresno nevarna območja

Območje OPPN se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije z ocenjeno vrednostjo pospeška tal 0,35 (g) pri povratni dobi 475 let.

Predpis: Pravilnik o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1).

#### 1.5.9. Obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

V grafičnem delu OPN MOL ID je na območju OPPN določeno območje možne izključne rabe prostora, predvideno območje za zasilno in začasno nastanitev prebivalstva.

## **2. UREDITVENO OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

### **2.1. Območje OPPN**

#### **2.1.1. Obseg**

Območje OPPN obsega EUP RŽ-229 ter del EUP RŽ-138.

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.

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

Območje zajema zemljišča, namenjena gradnji stavb s spremljajočim programom ter pripadajočimi ureditvami ter zemljišča, namenjena gozdnim površinam.

Z OPN MOL ID je določen način urejanja z OPPN le za EUP RŽ-229. Zaradi zagotavljanja celovite ureditve in tudi vzdrževanja gozdnih površin na jugovzhodni strani območja je k območju OPPN priključen tudi del EUP RŽ-138 z namensko rabo Go, ki se sicer ureja z OPN MOL ID. Prilagoditev območja OPPN je dopustna na podlagi 92. člena OPN MOL ID, ki določa, da se območje OPPN, ki je določeno z OPN MOL ID, v postopku njegove priprave lahko spremeni in prilagodi podrobnim programskim zahtevam ter razmeram na terenu.

#### 2.1.2. Meja območja OPPN

Meja območja OPPN poteka po severnem, južnem, vzhodnem in zahodnem robu EUP RŽ-229. Vzhodna in južna meja sta podaljšani, vzhodna meja po severni meji območja EUP-RŽ-138 do Matjanove poti, južna meja pa preko EUP RŽ-138 do vzhodne meje območja.

Vsa zemljišča se nahajajo v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška.

Meja območja OPPN je analitično prikazana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije. Mejne točke parcel so določene po državnem koordinatnem sistemu D69/TM in so sestavni del obrazložitve OPPN (glej poglavje 5.3).

Meja območja OPPN je določena v grafičnih načrtih št. 3.1 »Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN« in št. 3.2 »Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN«.

#### 2.1.3. Prostorski enoti

Območje OPPN je razdeljeno na dve prostorski enoti. Prostorska enota PE1 je namenjena gradnji večstanovanjskih stavb s spremljajočim programom in pripadajočimi ureditvami. Prostorska enota PE2 je namenjena gozdnim površinam.

Prostorski enoti sta 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«.

### 3. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI

#### 3.1. Vplivi in povezave s sosodnjimi območji

Skladno z določili OPN MOL ID je območje OPPN 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. Ob sedanjem vzhodnem uvozu na območje OPPN se na javni površini nahaja zbirno in prevzemno mesto za komunalne odpadke. V kolikor bo s preureditvijo parkirnih mest tangirano, je treba lokacijo zbirnega in prevzemnega mesta, prilagoditi. Za vzpostavitev povezanosti širšega območja, je območje OPPN s peš povezavo navezano na Matjanovo pot.

Vozišče Šišenske ceste je v slabem stanju in je potrebno rekonstrukcije. S tem bi se izboljšala prometna varnost, dostopnost območja OPPN in pretočnost prometa v širšem območju. Rekonstrukcija Šišenske ceste na odseku od križišča z Vodnikovo cesto do križišča s cesto Pod hribom je že načrtovana v sklopu komunalnega opremljanja območja OPPN 182 Pod hribom. Odsek med križiščema z Vodnikovo cesto in Celovško cesto pa bo del komunalnega opremljanja predmetnega OPPN.

V neposredni bližini območja OPPN poteka priključna linija mestnega avtobusnega prometa. Povezanost območja OPPN z najbližjima postajališčema, ki se nahajata ob Šišenski cesti za smer Center in Večni poti za smer Vič, je zagotovljena preko obstoječih hodnikov za pešce ob cesti Pod hribom ter Večni poti in Šišenski cesti.

Na obravnavanem območju so kolesarji vodeni po robu vozišča, v širšem območju pa je vzpostavljen sistem kolesarskih stez. Na širšem območju je vzpostavljen sistem za javno izposajo koles. Najbližje parkirišče mreže izposoje koles je ob Koseškem bajerju, to je zahodno od območja OPPN v oddaljenosti približno 650 m.

V širšem območju so izvedeni hodniki za pešce. Pešpoti znotraj območja OPPN se navezujejo na hodnik za pešce, ki poteka po južni strani ceste Pod hribom.

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



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

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.

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.

Južni del območja OPPN se po opozorilni karti nahaja na erozijskem območju z zahtevanimi zaščitnimi ukrepi ter plazljivem območju z zelo majhno verjetnostjo pojavljanja plazov z izjemo zelo ozkega pasu ob južni meji, ki sega v območje majhne in srednje verjetnosti pojavljanja plazov.

Severni pas območja OPPN ob cesti Pod hribom se nahaja v območju čezmerne obremenitve s hrupom za III. stopnjo varstva pred hrupom, severna polovica centralnega dela območja OPPN pa je v območju možne čezmerne obremenitve s hrupom za II. stopnjo varstva pred hrupom. Izdelan je bil elaborat »Strokovna podlaga za varstvo pred hrupom za območje OPPN 214 – Rožnik: Pod hribom«, št. 117-22, maj 2022, ki ga je izdelal GIGA-R, okoljsko svetovanje in rešitve, Margita Žaberl s.p.. Za potrebe izdelave elaborata je bilo opravljeno štetje prometa na cesti Pod hribom, ki je pokazalo, da pri cesti Pod hribom ne gre za vir onesnaženja okolja s hrupom po Uredbi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju, saj letni pretok vozil po tej cesti ne dosega 1.000.000 vozil. Fasade načrtovanih stavb ne bodo čezmerno obremenjene s hrupom ceste Pod hribom.

Ožje območje je opremljeno z družbeno infrastrukturo. Območje OPPN spada pod šolski okoliš Osnovne šole Riharda Jakopiča. Šola je bila v letu 2021 prenovljena, v sklopu I. faze je bil odstranjen del starega objekta in na novo zgrajen prizidek s telovadnico in dodatnimi učilnicami, v sklopu II. faze pa je bil objekt celovito obnovljen in delno prostorsko reorganiziran. Šola se nahaja vzhodno od območja OPPN v polmeru oddaljenosti približno 900 m. Potrebe za predšolsko vzgojo pokriva vrtec Hans Christian Andersen, ki se nahaja severovzhodno od območja OPPN v polmeru oddaljenosti približno 670 m, oziroma drugi vrtci v Ljubljani. Vzhodno od območja OPPN se v polmeru oddaljenosti približno 850 m nahaja Zdravstveni dom Šiška. Do navedenih stavb je mogoč peš dostop preko urejenih hodnikov za pešce.

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.

V cesti Pod hribom poteka obstoječa okoljska, energetska in elektronska komunikacijska gospodarska javna infrastruktura, ki omogoča priključitev načrtovanih stavb. Za izvedbo nameravane prostorske ureditve je treba dograditi obstoječe elektroenergetsko omrežje. Načrtovana je nova tipska prostostoječa transformatorska postaja, ki bo locirana ob cesti Pod hribom, preko ceste pa bo, za vključitev transformatorske postaje v omrežje, izvedena nova elektrokabelska kanalizacija.

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



LEGENDA:

<span style="border-bottom: 2px solid red; width: 20px; display: inline-block;"></span>	MEJA OBMOČJA OPPN	<span style="color: magenta;">●</span>	ŠPORTNI PARK ILIRIJA
<span style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	NAČRTOVANA STAVBA	<span style="color: cyan;">●</span>	TRGOVSKI OBJEKT (V GRADNJI)
<b>A1</b>	OZNAKA NAČRTOVANE STAVBE	<span style="color: yellow;">●</span>	STANOVANJSKA SOSESKA MOSTEC
<span style="background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, green 2px, green 4px); width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	NARAVNA VREDNOTA TIVOLI ROŽNIK-ŠIŠENSKI HRIB-KOSEŠKI BORŠT	<span style="color: magenta;">→</span>	SMER DOSTOPA DO OSNOVNE ŠOLE RIHARDA JAKOPIČA IN ZDRAVSTVENEGA DOMA ŠIŠKA
<span style="background: linear-gradient(to right, green 49%, yellow 49% 51%, yellow 51% 53%, green 53%); width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	KRAJINSKI PARK – TIVOLI, ROŽNIK IN ŠIŠENSKI HRIB	<span style="color: magenta;">←</span>	SMER DOSTOPA DO POTI SPOMINOV IN TOVARIŠTVA IN KOSEŠKEGA BAJERJA
<span style="background: radial-gradient(circle, black 1px, transparent 1px); background-size: 4px 4px; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	ARHEOLOŠKO NAJDIŠČE LJUBLJANA – ANTIČNI VODOVOD POD ŠIŠENSKIM HRIBOM	<span style="background: black; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	TP
<span style="background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, red 2px, red 4px); width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	KULturna KRAJINA ROŽNIK IN ŠIŠENSKI HRIB	<span style="background: black; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	NAČRTOVANA TRANSFORMATORSKA POSTAJA
<span style="background: linear-gradient(to right, blue 49%, yellow 49% 51%, yellow 51% 53%, blue 53%); width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	GOZD S POSEBNIM NAMENOM	<span style="border-bottom: 2px dashed brown; width: 20px; display: inline-block;"></span>	OBSTOJEČA GOZDNA MEJA
<span style="background: linear-gradient(to right, orange 49%, yellow 49% 51%, yellow 51% 53%, orange 53%); width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	LOKALNA ZBIRNA ALI LOKALNA KRAJEVNA CESTA	<span style="background: yellow; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	PLAZLJIVA OBMOČJA – ZELO MAJHNA VERJETNOST POJAVLJANJA PLAZOV
<span style="background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, yellow 2px, yellow 4px); width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	OBSTOJEČA JAVNA POT ZA PEŠČE	<span style="background: yellow; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	PLAZLJIVA OBMOČJA – MAJHNA VERJETNOST POJAVLJANJA PLAZOV
<span style="background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, orange 2px, orange 4px); width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	OBSTOJEČA JAVNA POT ZA VSA VOZILA	<span style="background: orange; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	PLAZLJIVA OBMOČJA – SREDNJA VERJETNOST POJAVLJANJA PLAZOV
<span style="background: radial-gradient(circle, yellow 1px, transparent 1px); background-size: 4px 4px; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	NAČRTOVANA PEŠ POVEZAVA PREKO OBMOČJA OPPN		
<span style="background: radial-gradient(circle, orange 1px, transparent 1px); background-size: 4px 4px; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	NAČRTOVANA PEŠ NAVEZAVA NA CESTO POD HRIBOM		
<span style="background: radial-gradient(circle, yellow 1px, transparent 1px); background-size: 4px 4px; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	NAČRTOVAN CESTNI PRIKLJUČEK NA CESTO POD HRIBOM		
<span style="background: radial-gradient(circle, orange 1px, transparent 1px); background-size: 4px 4px; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	UKINITEV OBSTOJEČEGA CESTNEGA PRIKLJUČKA		
<span style="background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, orange 2px, orange 4px); width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	POSTAJALIŠČE JAVNEGA POTNIŠKEGA PROMETA		
<span style="background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, orange 2px, orange 4px); width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	PRIKLJUČNA LINIJA JAVNEGA MESTNEGA PROMETA		
<span style="background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, blue 2px, blue 4px); width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	OBMOČJE MOŽNE PREKOMERNE OBREMENITEV S HRUPOM ZA III. STOPNJO		
<span style="background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, blue 2px, blue 4px); width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	POTENCIALNO OBMOČJE II. STOPNJE VARSTVA PRED HRUPOM		
<span style="background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, blue 2px, blue 4px); width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	MEJA OBMOČJA MOŽNE PREKOMERNE OBREMENITEV S HRUPOM ZA II. STOPNJO		
<span style="background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, blue 2px, blue 4px); width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	OPOZORILNO EROZIJSKO NEVARNO OBMOČJE – ZAHTEVNI ZAŠČITNI UKREPI		

Slika 3: Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora



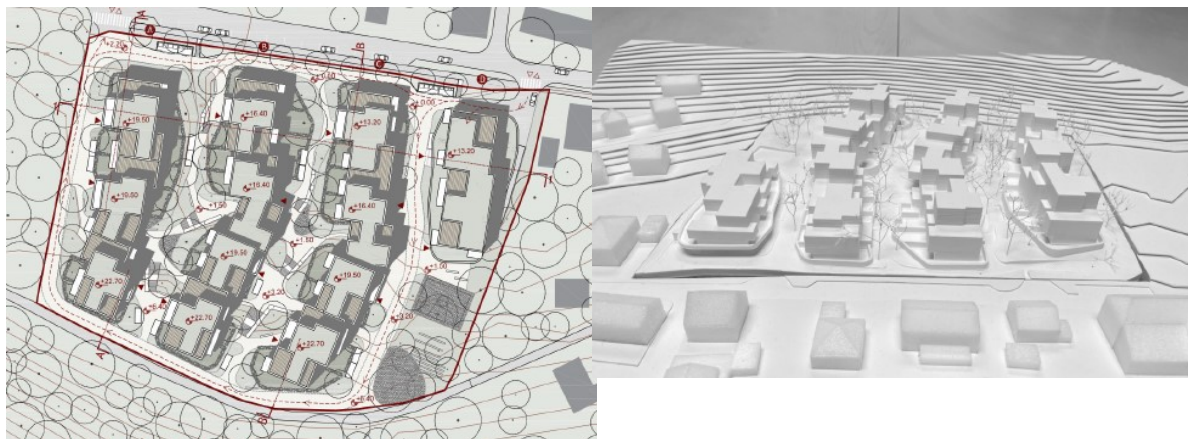
#### 4. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

##### 4.1. Izdelava variantnih rešitev

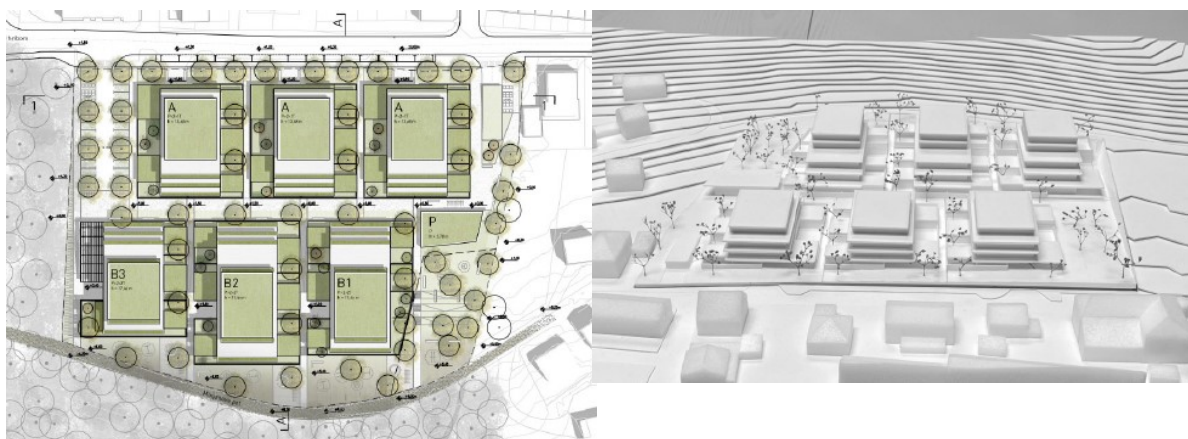
##### 4.1.1. Variantne rešitve

Za območje OPPN so bile izdelane tri variantne rešitve, ki so jih pripravili:

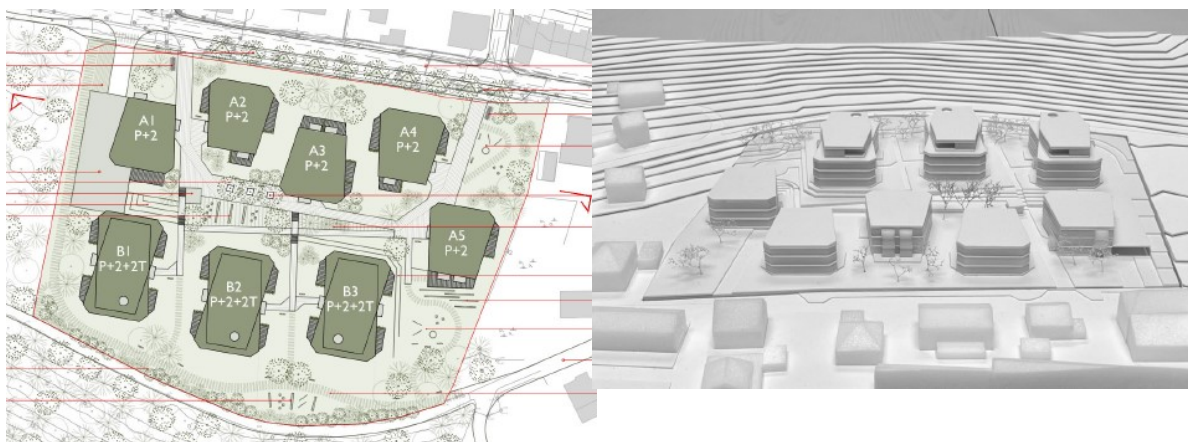
- Scapelab d.o.o.,
- Trošt Krapež Arhitektura d.o.o. in
- Šabec Kalan Šabec – Arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p.



Slika 4: Zazidalna situacija in 3D prikaz – izsek iz variantne rešitve projektanta Scapelab d.o.o.



Slika 5: Zazidalna situacija in 3D prikaz – izsek iz variantne rešitve projektanta Trošt Krapež Arhitektura



Slika 6: Zazidalna situacija in 3D prikaz – izsek iz variantne rešitve biroja Šabec Kalan Šabec - Arhitekti

Kot najprimernejša podlaga za nadaljnjo pripravo OPPN je bila izbrana rešitev podjetja Scapelab, d.o.o., ki pa jo je bilo treba prilagoditi na podlagi pripomb investitorja in strokovnih služb MOL.

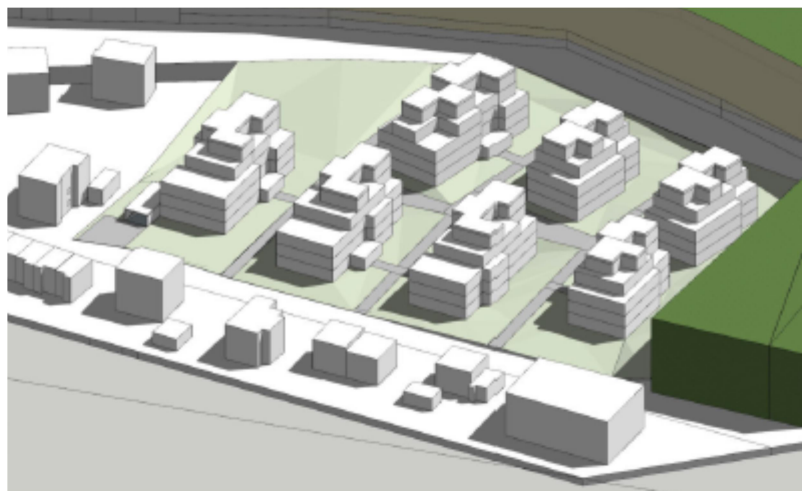


#### 4.1.2. Sinteza variantnih rešitev

Strokovna podlaga za urbanistično arhitekturno zasnovo območja je Sinteza variantnih rešitev za območje OPPN 214 Rožnik – Pod hribom, ki so jo pripravili v biroju Šabec Kalan Šabec – Arhitekti v novembru 2021 in je bila s strani MOL OUP potrjena v decembru 2021.



Slika 7: Sinteza rešitev - situacija



Slika 8: Sinteza rešitev – 3D prikaz

## 4.2. Opis rešitev načrtovanih objektov in površin

### 4.2.1. Dopustni objekti in dejavnosti

V območju je načrtovana gradnja sedmih večstanovanjskih stavb s skupno podzemno garažo. Poleg osnovne namembnosti so v prostorski enoti PE1 dopustni tudi programi iz nabora dejavnosti za namensko rabo SSsv:

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

V stavbah ob cesti Pod hribom (A1, A2, A3 in A4) so poleg objektov in dejavnosti iz prejšnjega odstavka, dopustni tudi:

- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo penzioni in gostišče,

- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (do 300,00 m<sup>2</sup> BTP objekta ali dela objekta): samo v pritličju.

Stavbe od A1 do A4 so načrtovane ob lokalni krajevni cesti, našteje dejavnosti pa dopolnjujejo osnovno namembnost območja, zato so skladno z OPN MOL ID dopustne.

Kletna etaža je primarno namenjena parkiranju, del površin pa je namenjen tudi energetskim in drugim tehničnim prostorom. Parkirišče je dopustno tudi ob uvozu na območje.

Z OPN MOL ID je določeno, da je delež stanovanj v območjih z namensko rabo SSsv, najmanj 60% BTP nad terenom. Določilo je povzeto v odlok OPPN.

V prostorski enoti PE2 gradnja stavb ni dopustna, dopustno je le urejanje počivališč, učnih in rekreacijskih poti, klopi, miz in košev za odpadke.

Na celotnem območju OPPN so v skladu z 12. členom OPN MOL ID 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 in kolesarske poti,

3. dostopi za funkcionalno ovirane osebe,

4. otroška igrišča in biotopi,

5. objekti za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, evakuacijske (požarne) stopnice izven objektov,

6. ograje, ki so dopustne samo za zagotavljanje varnosti in za potrebe gibalno oviranih (ob stopniščih, klančinah, terasah in podobnih dvignjenih površinah) ter za omejitve zasebnih površin ob pritličnih stanovanjih in otroških igriščih.

#### 4.2.2. Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve

Gradnji stavb je namenjena le prostorska enota PE1.

Načrtovano naselje sestavlja sedem večstanovanjskih stavb, ki jih pod nivojem terena povezuje skupna kletna etaža, primarno namenjena parkiranju, nad nivojem terena pa sistem pešpoti, ki so od ceste Pod hribom speljane do vhodov v stavbe in do južnega dela območja oziroma Matjanove poti. Stavbe so razporejene v dveh nizih, severni niz ob cesti Pod hribom tvorijo stavbe z oznakami A1, A2, A3 in A4, južni niz pa stavbe z oznakami B1, B2 in B3. Stavbe so v posameznem nizu med seboj vzporedne. Stavbe v južnem nizu so v prostor umeščene tako, da nadaljujejo zaporedvo pozidavo severnega niza v vzdolžni smeri, zasukano najmanj 10 stopinj v smeri urinega kazalca.

Skladno z dopustnimi odstopanji je na zemljišču s parcelno št. 985/4 v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška dopustno ohraniti stavbo številka 6837. V tem primeru je treba zmanjšati velikost stavbe B3, saj faktor izrabe v prostorski enoti PE1 ne sme presegati 1,2. Stavba je danes peš dostopna z dvorišča na zahodni strani in z Matjanove poti na jugu. V primeru ohranitve stavbe, je treba zagotoviti peš dostop do vhoda na zahodni strani stavbe, kot tudi do vhoda na južni strani.

Območje OPPN se preko novega cestnega priključka na severovzhodni strani navezuje na cesto Pod hribom. Parkirna mesta so načrtovana v podzemni garaži in na terenu (kratkotrajno parkiranje). Dopustno je nadkriti klančino uvoza v klet in izvoza iz kleti ter kletno garažo povezati z nivojem terena preko ločenega vertikalnega jedra.

Med nizoma je večji odprt prostor s tlakovano ploščadjo, višinske razlike znotraj naselja so premagane z ureditvami v naklonu in s položnimi klančinami.

Od obstoječega gozdnega roba na južni in zahodni strani je treba zagotoviti ustrezen odmik, ki praviloma znaša 25,00 m. Skladno s smernicami Zavoda za gozdove Slovenije, je odmik lahko tudi manjši, če je gozd ustrezno vzdrževan in če je s strani lastnika gozda pridobljeno soglasje za manjši odmik. Stavbe lahko na zahodni strani območja nad nivojem terena segajo v 25,00 m širok pas ob gozdnem robu le s pisnim soglasjem lastnika zemljišča s parcelno št. 984 v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška in pod pogojem, da se zagotovi redno vzdrževanje gozdnih površin. Ob zahodni in južni meji OPPN je zeleni pas, ki na zahodni strani sega 10,00 m, na južni strani pa 25,00 m od gozdnega roba. Znotraj zelenega pasu gradnja stavb nad nivojem terena ni dopustna.

Proste površine med stavbami in zeleni pas, so odprte bivalne površine za potrebe stanovanj, namenjene rekreaciji in druženju stanovalcev ter za igro otrok. Tik ob stavbah je dopustna ureditev zasebnih zunanjih površin stanovanj, ki niso del odprtih bivalnih površin. Odprte bivalne površine na raščenem terenu so načrtovane na obodu območja in med stavbami znotraj niza. Del odprtih bivalnih površin bo urejen na strehi podzemne garaže.

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

#### **4.3. Pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov**

V odloku so v 8., 9., 12. in 13. členu opisane dopustne stavbe in ureditve na območju OPPN. Opisane objekte in ureditve, ki se klasificirajo kot enostavni in nezahtevni objekti, je dopustno graditi ob upoštevanju ostalih določil odloka, ki se nanašajo na velikost, umestitev in oblikovanje objektov, zagotavljanje zelenih površin, površin za mirujoči promet, pogoje glede odmikov od sosednjih zemljišč itd.

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.

#### **4.4. Pogoji za oblikovanje objektov**

Z 11. členom odloka so določeni pogoji za oblikovanje stavb. Stavbe morajo biti zasnovane usklajeno, v umirjenih barvah, z enotno zasnovanimi ograjami balkonov in lož, brez vidno izpostavljenih klimatskih in drugih tehničnih naprav itd. Za ohranjanje čim večje površine raščenega terena je določeno oblikovanje kletne etaže, ki mora med stavbami B1, B2 in B3 oblikovati pasove raščenega terena.

Z OPN MOL ID je za območja zelenih klinov določeno, da je na vseh objektih, ki imajo ravno streho, večjo kot 300,00 m<sup>2</sup> (brez svetlobnikov, strojnic in drugih tehničnih, za delovanje objekta potrebnih inštalacij in naprav na strehi), treba urediti zeleno streho v obsegu najmanj 75 % neto površine strehe, vendar ne manj kot 300,00 m<sup>2</sup>.

Strehe stavb v območju so ravne, površine streh nad drugo terasno etažo pa so manjše kot 300,00 m<sup>2</sup>. Ker se območje OPPN nahaja ob robu krajinskega parka, je z OPPN zahtevana zelena streha nad drugo terasno etažo pri vseh stavbah, kljub temu, da je površina streh manjša kot 300,00 m<sup>2</sup>.

Terasni etaži sta oblikovani po določilih, da bruto tlorisna površina (v nadaljnjem besedilu: BTP) prve terasne etaže ne sme presegati 70 % BTP etaže pod njo, BTP druge terasne etaže pa ne sme presegati 70 % BTP prve terasne etaže, poleg tega pa morata biti za najmanj 3,00 m umaknjeni iz ravnine ulične fasade v notranjost, s čimer bo dosežen občutek nižjih volumnov in s tem prilagajanje okoliški pozidavi.

Zagotovljeni morajo biti odmiki med fasadami stavb ali delov stavb, ki so povzeti iz OPN MOL ID in sicer:

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

Za odmike med vogali stavb določbi iz prejšnjega odstavka ne veljata.

#### **4.5. Pogoji za oblikovanje zunanjih površin**

V odloku so podani podrobni pogoji za ureditev zunanjih površin, zahteve po obsegu odprtih bivalnih površin in številu dreves v prostorski enoti PE1 in drugo. Izpolnjevanje teh zahtev bo treba prikazati v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD), ko bo izdelan podrobnejši načrt zunanje ureditve. V grafičnem delu OPPN je prikazana ena od možnih rešitev, ki izpolnjuje vse zahteve, podane v odloku. V fazi DGD so možne tudi druge variante pod pogojem, da bodo v njih upoštevani vsi pogoji, navedeni v odloku.

Pri oblikovanju zunanjih površin je treba upoštevati določila iz OPN MOL ID glede zagotavljanja obveznega deleža odprtih bivalnih in zelenih površin v območju OPPN.

Z OPN MOL ID je določeno, da faktor odprtih bivalnih površin za stanovanjske stavbe (FBP) in zelenih površin za nestanovanjske stavbe (FZP) znašata 25 % EUP. Za območja OPPN se deleža FZP in FBP računata na območja posameznih EUP ali na območje OPPN, če je to manjše od EUP. V izračunu se ne upoštevajo državne ceste in občinske ceste tipov LC, LG, LZ in LK iz 40. člena tega odloka.

V predmetnem OPPN je delež odprtih bivalnih površin (OBP) določen za gradbeno parcelo stavb z oznako P1, katere meja v



glavnem sovпада z mejo EUP RD-229. V odloku OPPN je zahteva za zagotavljanje OBP izražena s površino, ki jo je treba zagotoviti znotraj gradbene parcele P1. Zagotoviti je treba najmanj 5.000 m<sup>2</sup> odprtih bivalnih površin, od tega mora biti najmanj 2.400 m<sup>2</sup> zelenih površin zagotovljenih na raščenem terenu. Z zagotavljanjem 2.500 m<sup>2</sup> odprtih bivalnih površin na raščenem terenu bo za morebitne nestanovanjske programe, ki jih je v območju lahko največ 40% vseh BTP, zagotovljen tudi ustrezen delež zelenih površin na raščenem terenu za nestanovanjski program (FZP = najmanj 25 %).

Izračun zelenih površin na raščenem terenu ob predpostavki, da bo v območju 60 % stanovanjskih in 40 % nestanovanjskih BTP:

- površina gradbene parcele stavb P1: 13.848 m<sup>2</sup>
- površina gradbene parcele (60%) za izračun OBP za stanovanja:  $13.848 \text{ m}^2 \times 0,60 = 8.309 \text{ m}^2$
- površina gradbene parcele (40%) za izračun FZP za nestanovanjski program:  $13.848 \text{ m}^2 \times 0,40 = 5.539 \text{ m}^2$
- minimalna velikost odprtih bivalnih površin (25%) za stanovanjski program:  $8.309 \text{ m}^2 \times 0,25 = \mathbf{2.077 \text{ m}^2}$ , od tega na raščenem terenu najmanj (50%) **1.039 m<sup>2</sup>**
- minimalna velikost zelenih površin na raščenem terenu (25%) za nestanovanjski program:  $5.539 \text{ m}^2 \times 0,25 = \mathbf{1.385 \text{ m}^2}$
- skupaj zelene površine na raščenem terenu:  $1.039 \text{ m}^2 + 1.385 \text{ m}^2 = \mathbf{2.424 \text{ m}^2}$

V primeru, da nestanovanjskih dejavnosti v območju OPPN ne bo, je treba skladno z OPN MOL ID zagotoviti:

- površina gradbene parcele stavb P1: 13.848 m<sup>2</sup>
- potrebne odprte bivalne površine:  $P1 \times 0,25 = 13.848 \text{ m}^2 \times 0,25 = \mathbf{3.462 \text{ m}^2}$
- potrebne zelene površine na raščenem terenu:  $3.462 \text{ m}^2 \times 0,50 = 1.731 \text{ m}^2$

Z OPPN sta definirana pojma odprte bivalne površine in raščen teren v skladu z določili OPN MOL ID.

Rešitev, ki je prikazana v grafičnih prilogah OPPN, izpolnjuje zahteve za zagotavljanje OBP in zelenih površin na raščenem terenu.

Zahteva iz odloka OPPN:

- zahtevane odprte bivalne površine: najmanj **5.000 m<sup>2</sup>** (> 3.462 m<sup>2</sup>)
- zahtevane zelene površine na raščenem terenu: najmanj  $5.000 \text{ m}^2 \times 50 \% = \mathbf{2.500 \text{ m}^2}$  (> 2.424 m<sup>2</sup>)

Doseženo v OPPN glede na grafične prikaze:

- površina OBP: 7.500 m<sup>2</sup>
- od tega na raščenem terenu (OBPr): 4.200 m<sup>2</sup>
- $FBP = 7.500 \text{ m}^2 / 13.848 \text{ m}^2 \times 100 = 54,15\%$
- $FBP_{(RAŠČENO)} = 4.200 \text{ m}^2 / 13.848 \text{ m}^2 \times 100 = 30,32 \%$  (glede na površino gradbene parcele)
- $FBP_{(RAŠČENO)} = 4.200 \text{ m}^2 / 7.500 \text{ m}^2 \times 100 = 56,00 \%$  (glede na doseženo površino OBP)
- $FBP_{(RAŠČENO)} = 4.200 \text{ m}^2 / 3.462 \text{ m}^2 \times 100 = 121,31 \%$  (glede na zahtevano površino OBP, če v območju ni nestanovanjskih programov)

S površino 7.500 m<sup>2</sup> odprtih bivalnih površin, ki so zagotovljene na terenu, pa je tudi močno presežena kvota odprtih bivalnih površin po normativu 15,00 m<sup>2</sup> odprtih bivalnih površin na stanovanje, ki bi bila pri največjem dopustnem številu stanovanj izpolnjena že z 1.725 m<sup>2</sup> ( $115 \times 15 = 1.725 \text{ m}^2$ ). V OPPN zato delež odprtih bivalnih površin na stanovanje ni določen.

V območju je treba, v skladu z normativi OPN MOL ID, v sklopu odprtih bivalnih površin na vsako stanovanje zagotoviti najmanj 7,50 m<sup>2</sup> površin, namenjenih igri otrok. Skupaj je to pri največjem dopustnem številu stanovanj 863 m<sup>2</sup> ( $115 \times 7,5 = 863 \text{ m}^2$ ). Površine za igro otrok je možno urediti v zelenem pasu na južni strani območja, katerega površina presega 2.500 m<sup>2</sup>. Dodatne površine za otroško igrišče je v območju OPPN dopustno urediti tudi v prostorski enoti PE2, pri čemer te površine ne štejejo v kvoto površin, namenjenih igri otrok.

V območju OPPN je v največ 10 m širokem pasu ob stavbah dopustna ureditev zasebnih zunanjih površin, pri čemer pa zunanje zasebne površine ne sodijo v kvoto OBP. V kvoto OBP prav tako ne sodijo intervencijske površine (intervencijska pot, delovne površine za gasilska vozila). Zasebne zunanje površine so lahko ograjene, višina ograj ne sme presegati 1,60 m. Ograje morajo biti oblikovno prilagojene celoviti arhitekturno krajinski zasnovi območja.

Otroška igrišča je, predvsem zaradi varnosti, dopustno zamejiti z živo mejo ali ograjo z višino do 1,00 m, ograditi pa je dopustno tudi zasebne zunanje površine z ograjo visoko do 1,60 m. Da bo dosežena skladnost ograj med seboj in z drugimi ureditvami v prostoru ter preprečeno nekontrolirano ograjevanje, morajo biti vse ograje oblikovno prilagojene celoviti arhitekturni in krajinski zasnovi območja, vrsta in oblika ograje pa morata biti določeni v sklopu načrtov za zunanjo ureditev oziroma krajinsko ureditev.



Slika 9: Prikaz odprtih bivalnih površin v območju OPPN



Slika 10: Prikaz zelenih odprtih bivalnih površin na raščnem terenu v območju OPPN

Z OPN MOL ID je določeno, da je treba v območjih z namensko rabo SSsv na gradbeni parceli zasaditi vsaj 25 dreves/ha, v območjih zelenih klinov pa se predpisano št. dreves na hektar poveča za 20 % oziroma najmanj za eno drevo.

Zahteva iz OPN MOL ID:

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| - površina gradbene parcele :     | 13.848 m <sup>2</sup>                    |
| - število dreves:                 | 13.848 m <sup>2</sup> / 10.000 x 25 = 35 |
| - dodatno število za zeleni klin: | 35 x 0,20 = 7                            |
| - skupaj zahtevano število dreves | 35 + 7 = 42                              |

Glede na velikost gradbene parcele in dejstvo, da se območje OPPN nahaja v zelenem klinu, je po normativu iz OPN MOL ID treba na gradbeni parceli zasaditi najmanj 42 dreves. Pri zasaditvah morajo biti uporabljena drevesa, z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1,00 m od tal po saditvi, in višino debla več kot 2,20 m. Do 30 % dreves, ki jih je treba posaditi na gradbeni parceli stavb, je dopustno nadomestiti z visokimi grmovnicami.

Na južni strani območja OPPN, v prostorski enoti PE1, je treba vzpostaviti nov kakovosten gozdni rob. Za zasaditev je treba uporabiti izključno drevesne in grmovne vrste, ki so v gozdu že prisotne.

Za potrebe OPPN je bilo izdelano Strokovno mnenje arborista svetovalca o stanju in zaščiti obstoječih dreves v območju. V elaboratu so določena kakovostna odrasla drevesa, ki jih je treba ohraniti.

#### 4.6. Tlorisni gabariti

Z OPPN so določeni tlorisni gabariti posamezne stavbe. Določeni sta tudi gradbena meja (GM) in gradbena meja pod zemljo (GMz), znotraj katerih lahko tlorisni gabariti odstopajo.

GM je določena na način, da so na severni in vzhodni strani upoštevana določila glede odmkov iz 24. člena odloka OPN MOL ID, ki veljajo za stavbe tipa V višje od 14,00 m (odmik 5,00 m), na južni in zahodni strani pa je upoštevan minimalni odmik od obstoječega gozdnega roba, ki znaša 10,00 m na zahodni in 25,00 m na južni strani. Odmik GM od gozdnega roba je skladen s smernicami Zavoda za gozdove Slovenije.

GMz je določena na način, da so upoštevana določila glede odmkov iz 24. člena odloka OPN MOL ID. Na južni, vzhodni in zahodni strani GMz poteka najmanj 3,00 m od sosednjih zemljišč. Na severni strani GMz poteka vzdolž lokalne ceste Pod hribom, na severozahodni strani se GMz dotika regulacijske linije lokalne ceste, na severovzhodni strani pa je od nje oddaljena nekaj več kot 5,0 m. Za potek GMz je bilo v fazi priprave OPPN pridobljeno pozitivno mnenje organa MOL, pristojnega za promet.

V okviru dopustnih odstopanj lahko preko GM segajo napušči in nadstreški nad vhodi, izven GM pa je dopustno graditi nadstrešnico nad uvozom v klet in izvozom iz kleti ter enostavne in nezahtevne objekte pod pogoji določenimi v 49. čl. odloka OPPN (zahtevani odniki od sosednjih zemljišč v skladu z določili OPN MOL ID, zagotavljanje z OPPN zahtevanega deleža odprtih bivalnih površin, soglasje organa, pristojnega za gozdove, za posege v zeleni pas ob gozdnem, robu..).

V okviru dopustnih odstopanj se znotraj GM lahko dimenzije in lege stavb spreminjajo, pri čemer je treba upoštevati določila za odmike med fasadami stavb in delov stavb, ki so navedena v 2. odstavku 12. člena odloka OPPN.

V okviru dopustnih odstopanj je preko GMz možno izvesti posege oziroma ukrepe za zaščito gradbene jame, pri čemer pa je za eventualno poseganje na sosednja zemljišča treba pridobiti ustrezno dovolilo lastnika zemljišča.

S soglasjem organa, pristojnega za gozdove, so posegi dopustni tudi v območje zelenega pasu ob južni in zahodni meji območja OPPN.

Oddaljenost stavbe od parcelne meje je najkrajša razdalja med mejo sosednjega zemljišča in tej meji najbližjo zunanjo točko najbolj izpostavljenega dela objekta (na primer napušč, konzolna konstrukcija in podobno).

#### 4.7. Višine stavb in etažnost

Z OPPN je določena etažnost stavb v skladu z določili OPN MOL ID do P+2+2T, določena pa je tudi najvišja dopustna višina stavb 17,00 m, pri kateri je med stavbami znotraj niza zagotovljen odmik najmanj 1 višina stavbe. Na podlagi dopustnih odstopanj se višine stavb nad terenom lahko spremeni do + 1,00 m navzgor in neomejeno navzdol.

Arhitekturna zasnova stavb mora biti izdelana na način, da bo pri odstopanju 1,00 m navzgor ter med južnimi fasadami stavb v severnem nizu in severnimi fasadami stavb v južnem nizu izpolnjen pogoj glede odmkov med fasadami stavb in delov stavb iz 24. člena OPN MOL ID. Odmiki morajo biti:

- med fasadami stavb in delov stavb, na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami), najmanj enaki ali večji od polovice višine višjega dela stavbe, merjene do njegovega venca,



- med fasadami stavb ali delov stavb, na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, najmanj enaki ali večji od višine višjega dela stavbe, merjene do njegovega venca.

Načrtovana je ena kletna etaža, ki mora biti izvedena na način, da vdor talne in zaledne vode ter površinske vode z zunanjih površin ob stavbah, v kletne prostore ne bo mogoč. Dopustna je izvedba dodatne kletne etaže pod pogojem, da so zagotovljeni ustrezni ukrepi za preprečevanje nastanka erozije in plazenja in da transmisivnost vodonosnika v območju gradnje ni manjša kot 10 % ter na podlagi geološko-geomehanskega elaborata, s katerim se dokaže, da gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko-geomehanske razmere za sosednja območja in objekte, je dopustna izvedba dodatne kletne etaže.

#### 4.8. Višinske kote terena in pritličja

Višinska umestitev sledi naklonu obstoječega terena in poteku dovozne ceste Pod hribom. Višinske kote pritličij stavb in zunanje ureditve pred vhodi v stavbe so določene na način, da naraščajo od vzhoda proti zahodu ter od severa proti jugu. Kote stavb od vzhoda proti zahodu naraščajo, skupna višinska razlika skrajnih stavb v severnem nizu je 2,00 m, v južnem nizu pa 1,00 m. Kote pritličij stavb v južnem nizu in zunanje ureditve pred vhodi v stavbe, so za pol etažne višine višje od stavb v severnem nizu, višinska razlika znaša 1,60 m.

Na obodu območja mora biti zunanja ureditev prilagojena višinskim kotam sosednjih zemljišč. Višinske razlike terena znotraj območja OPPN morajo biti praviloma premoščene z ozelenimi brežinami, izjemoma so v prostorski enoti PE1 dopustni ozelenjeni oporni zidovi z višino do največ 1,50 m.

V območju gozdnih površin, v prostorski enoti PE2 se ohranjajo obstoječe kote terena. Lokalna izravnava terena je dopustna le v območju otroškega igrišča.

Višinske kote urejenega terena (KT) 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.

Višinske kote pritličij delov stavbe (KP) 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.

V odloku OPPN so določene le kote terena pred vhodom v stavbo in kote pritličij, ki lahko odstopajo v okviru dopustnih odstopanj za 0,50 m navzgor in navzdol. Ostale kote terena se prilagodijo krajinski ureditvi.

#### 4.9. Zmogljivost območja

Za območje OPPN so določene naslednje zmogljivosti:

Prostorska enota PE1:

- površina: 13.858 m<sup>2</sup>
- BTP nad nivojem terena: 13.500 m<sup>2</sup>
- BTP pod terenom: 8.500 m<sup>2</sup>  
od tega 6.700 m<sup>2</sup> površin, namenjenih servisnim prostorom stavb (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije)
- število stanovanj: 115,  
od tega največ 50 oskrbovanih stanovanj

Površina prostorske enote PE2: 1.000 m<sup>2</sup>

Zmogljivost območja OPPN je omejena na dva načina, z BTP in faktorjem izrabe (v nadaljnjem besedilu: FI), ki je za območje OPPN določen v OPN MOL ID in znaša 1,2. Oba parametra sta po določilih OPPN določena za prostorsko enoto PE1.

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 (pri čemer se upošteva BTP vseh etaž s svetlo višino nad 2,20m).

Z odlokom so dopuščena naslednja odstopanja pri zmožljivosti 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,
- BTP stavb pod nivojem terena lahko odstopa, če je zagotovljenih vsaj 2.500 m<sup>2</sup> zelenih površin na raščenem terenu in je kletna etaža zasnovana tako, da je med stavbami B1, B2 in B3 najmanj 37 m dolg in 10 m širok pas raščenega terena,
- število stanovanj lahko odstopa le navzdol.

Po določilih OPPN je FI 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).

Dosežen FI, glede na grafične prikaze v OPPN, znaša:

- |  |   |
|--|---|
| – površina prostorske enote PE1:             | 13.858 m <sup>2</sup>   |
| – BTP nad nivojem terena:                    | 13.500 m <sup>2</sup>   |
| – BTP pod terenom, upoštevane v izračunu FI: | 1.800 m <sup>2</sup> (komunikacije, shrambe in podobni prostori, ki niso garaže, kolesarnice ali prostori za inštalacije) |

$$FI = 15.300 \text{ m}^2 / 13.858 \text{ m}^2 = 1,10.$$

V okviru dopustnih odstopanj se vsota BTP nad terenom in BTP pod terenom (brez servisnih prostorov stavb) lahko, ob upoštevanju ostalih pogojev OPPN, poveča na največ: površina prostorske enote PE1 (=13.858 m<sup>2</sup>) x FI (=1,2) = 16.629 m<sup>2</sup>.

#### 4.10. Usmeritve glede posegov na obstoječih objektih

Na vseh obstoječih objektih v območju OPPN so dopustni odstranitev, rekonstrukcija in vzdrževalna dela. Na stavbah, ki so načrtovane za odstranitev pa so do začetka gradnje načrtovanih stavb dopustni še posegi za izboljšanje energetske učinkovitosti objektov, izvedbe novih okenskih odprtín v strehi v nivoju strešine ter izvedba dostopov za funkcionalno ovirane osebe, gradnja zunanjih dvigal in zunanjih požarnih stopnc.

#### 4.11. Objekti načrtovani za odstranitev

Stavbe načrtovane za odstranitev so v OPPN označene od R1 do R6 in prikazane v grafičnem načrtu št. 4.1 »Odstranitve obstoječih objektov«.

### 5. NAČRT PARCELACIJE

Pri izdelavi občinskega podrobnega prostorskega načrta je bilo upoštevano zemljiškoknjižno stanje januarja 2022.

Parcelacija območja OPPN upošteva predvideno rabo površin znotraj območja. Pri določitvi parcele stavb je bilo upoštevano, da so pod nivojem terena vse stavbe povezane s skupno kletno etažo, zato je za vse stavbe določena ena gradbena parcela, kar je v skladu s 25. členom odloka OPN MOL ID.

#### 5.1. Načrt parcelacije

Območje OPPN je razdeljeno na tri gradbene parcele. Namenjene so gradnji stavb, urejanju prometnih površin in urejanju gozdnih površin.

Prostorska enota PE1 je razdeljena na dve parceli, parcelo P1 namenjeno gradnji stavb in parcelo P2 namenjeno Matjanovi poti. Meja med parcelama P1 in P2 je določena tako, da poteka po severni katastrski meji zemljišča s parcelno številko 999/3 v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška.

Prostorsko enoto PE2 predstavlja ena parcela z oznako P3, namenjena gozdnim površinam.

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 ter geografske koordinate točk so določene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«.

Skladno z dopustnimi odstopanji so pri poteku parcelnih mej in pri površinah parcel dopustna odstopanja v okviru dopustnih odstopanj pri geodetskih meritvah. Koordinate zakoličbenih točk načrtovanih stavb pa lahko odstopajo v okviru dopustnih odstopanj pri tlorisnih gabaritih in legi stavb.

Skladno z dopustnimi odstopanji je dopustno ohraniti stavbo številka 6837, ki stoji na zemljišču s parcel. št. 985/4 v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška in je v grafičnem načrtu 4.1. »Odstranitve obstoječih objektov« označena z oznako R5 (v nadaljnjem besedilu: stavba R5). V primeru ohranitve stavbe R5 se gradbena parcela načrtovanih stavb z oznako P1 zmanjša za površino gradbene parcele stavbe R5, ki jo predstavlja zemljišče s parcel. št. 985/4 v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška, v izmeri 87 m<sup>2</sup>. V primeru ohranitve stavbe R5 velikost gradbene parcele načrtovanih stavb z oznako P1 znaša 13.761 m<sup>2</sup>.

## 5.2. Površine, namenjene javnemu dobru, in površine v javni rabi

Javnemu dobru je namenjena parcela z oznako P2, v izmeri 10 m<sup>2</sup> in obsega del zemljišča s parcelno številko 999/3, v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška. Preko parcele P2 že danes poteka del Matjanove poti. V uradnih evidencah Matjanova pot še ni opredeljena kot javno dobro.

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«.

## 5.3. Lega, velikost in oblika parcel

Parcela, namenjena gozdnim površinam obsega jugovzhodni del območja OPPN, na severni, vzhodni in zahodni strani je omejena z mejo EUP RŽ-138, na južni strani pa je omejena z mejo območja OPPN. Parcelo Matjanove poti predstavlja trikotna površina v jugozahodnem vogalu območja OPPN. Preostali del območja OPPN, EUP RŽ-229 z izjemo jugozahodnega vogala, pa predstavlja gradbeno parcelo stavb.

Lega, velikost in oblika parcel je prikazana 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«.

Seznam parcel v obravnavanem območju:

ŠT. PARCELE (katastrska občina 1739 Zgornja Šiška)	POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> ) Geodetska uprava RS	POVRŠINA PARCELE ZNOTRAJ OPPN (m <sup>2</sup> ) geodetski načrt	LASTNIK
985/2 - del	5.409	5.399	K.Tivoli, inženiring, gradnja, d.o.o.
985/3	6.669	6.661*	K.Tivoli, inženiring, gradnja, d.o.o.
985/4	87	87	Zasebni lastniki
985/5	9	9	K.Tivoli, inženiring, gradnja, d.o.o.
985/6	9	9	K.Tivoli, inženiring, gradnja, d.o.o.
986/2 - del	1.003	1.000	K.Tivoli, inženiring, gradnja, d.o.o.
986/11 - del	1.421	1.360*	K.Tivoli, inženiring, gradnja, d.o.o.
999/3 - del	1.058	10	MOL
999/4 - del	380	323*	MOL

Vir: podatki o lastnikih in površinah so povzeti s Prostorskega portala RS (Geodetska uprava RS: <http://prostor.gov.si/>), december 2021

\*Opomba:

parcele in deli parcel v območju OPPN, katerih površine so izmerjene v geodetskem načrtu in se ne ujemajo z zemljiško-knjižnim stanjem.





Slika 11: Prikaz lastništva na katastrskem načrtu

#### 5.4. Koordinate za zakoličbo

Mejne točke oboda območja OPPN, gradbenih mej in parcel so določene po državnem koordinatnem sistemu D96/TM in so določene v grafičnem načrtu št. 3.4. »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«.

Meje prostorskih enot na obodu sovpadajo z mejo območja OPPN, v notranjosti območja pa je meja med prostorskima enotama PE1 in PE2 določena s koordinatami O05, P01 in O09.

Geokordinate točk za zakoličbo lahko odstopajo znotraj toleranc, ki so predvidene za parcelacijo in zakoličbo v 50. členu odloka.

## **6. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

Odstranitve obstoječih stavb, posege, ki so dopustni na obstoječih stavbah, ter prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve v območju OPPN je dopustno izvajati v posameznih ločenih etapah, torej so dopustni že pred pričetkom gradnje načrtovanih stavb v območju OPPN.

Gradnja stavb bo izvedena v eni etapi

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

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

## **7. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

### **7.1. Celostno ohranjanje kulturne dediščine**

Na samem območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine, severno od območja na severni strani ceste Pod hribom pa se nahaja arheološko najdišče – Antični vodovod pod Šišenskim hribom z evidenčno št. 14891.

Ker predhodna ocena arheološkega potenciala zemljišča še ni bila izdelana, so v OPPN določene predhodne arheološke raziskave, ki jih je treba pred pričetkom gradnje načrtovanih stavb izvesti na podlagi smernic Ministrstva za kulturo in območne enote ZVKD. V kolikor le-te ne bodo izvedene pred pričetkom zemeljskih del je treba Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer potekajo zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

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

### **8.1. Varstvo vode in podtalnice**

Območje OPPN se nahaja v vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, pretežni del območja pa tudi na območju vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja, ogroženega zaradi fitofarmacevtskih sredstev in lahkih kloriranih ogljikovodikov.

Pri nadaljnjem projektiranju in izvedbi je treba zagotoviti, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da ni onemogočeno varstvo pred škodljivim delovanjem voda.

V odloku OPPN so povzeti pogoji iz smernic Direkcije Republike Slovenije za vode:

- 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. Srednja gladina oziroma nivo podzemne vode je srednja verdnost v nizu meritev med najnižjo in najvišjo izmerjeno gladino oziroma nivojem podzemne vode, pri čemer se kot niz meritev podzemne vode upoštevajo podatki monitoringa podzemne vode na vodovarstvenem območju, ki ga zagotavlja Agencija RS za okolje ali podatki meritev gladine podzemne vode, ki jih izvaja upravljavec vodnega vira na podlagi zahtev, predpisanih v vodnem dovoljenju za izvajanje monitoringa podzemne vode, ali podatki meritev z avtomatskimi merilniki nivojev podzemne vode ali vsaj dvakrat mesečnih ročnih meritev gladine podzemne vode na vodovarstvenem območju v obdobju vsaj dveh hidroloških ciklov (dve leti opazovanj), ki jih na območju predvidenega posega izvaja investitor;
- 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 odpadke;
  - 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.

Skladno z izdelano strokovno podlago Obravnava talnih vod pri načrtovanju posegov in gradnje v podzemnih etažah na območju MOL, Geološki zavod Slovenije, 2021, je območje OPPN določeno kot območje F »Visoka savska terasa z vmesnimi glinastimi plastmi na 5 – 15 m«, kjer je gradnja pod nivojem terena dopustna le, če se z geološko-geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko-geomehanske razmere za sosednja območja in objekte. V odloku OPPN so podane omejitve, ki veljajo za območje OPPN.

Za območje je bilo izdelano Geotehnično poročilo, št. GEO013-01-2022 OPPN ROŽNIK-LJUBLJANA, ki ga je v maju 2022 izdelalo podjetje SLP d.o.o. in ga je treba pri nadaljnjem načrtovanju upoštevati.

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

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

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.

## **8.2. Varstvo tal**

V odloku je povzet pogoj iz smernic Nacionalnega inštituta za javno zdravje:

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 čezmerna, je treba z ustrezno sanacijo zagotoviti varno in zdravo rabo površin.

## **8.3. Ohranjanje narave**

Območje OPPN se nahaja na vznožju Šišenskega hriba, ki je najvišji vrh Rožnika. Šišenski hrib in Rožnik sta del Krajinskega parka Tivoli, Rožnik in Šišenski hrib z ident. št. 1742, prav tako sta del zavarovanega območja lokalnega pomena, naravne vrednote Rožnik-Šišenski hrib-Koseški boršt z ident. št. 317.

Območje OPPN na zahodni in južni strani sega v območje omenjene naravne vrednote, na zahodni strani pa meji na omenjeni Krajinski park.

Večji del naravne vrednote, ki na zahodni strani sega v območje OPPN, predstavlja degradiran plato, območje naravne vrednote, ki sega v južni del območja OPPN, pa je v naravi gozdna pot. S strani Zavoda za varstvo narave je bilo ocenjeno, da ob upoštevanju usmeritev (beri spodaj), izvedba plana ne bo pomembno vplivala na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost.

V odloku OPPN so povzete varstvene usmeritve iz smernic Zavoda za varstvo narave in Zavoda za gozdove Slovenije, ki jih je treba upoštevati pri nadaljnjem načrtovanju:

- v okoliškem gozdu je treba odstraniti vse nevitarno, 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 nad terenom od gozdnega roba ne smejo biti manjši kot 10,00 m,
- za posege v 25,00 m pasu ob gozdnem robu na južni in zahodni 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 (novo nastalem gozdnem robu, gozdnih tleh). 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.

#### **8.4. Varstvo zraka**

Za varstvo zraka so z OPPN določeni naslednji ukrepi:

- 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 pokritega parkirišča je treba odvajati na mestih, kjer v neposredni bližini ni otroških in športnih igrišč ter stanovanj,
- vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami,
- v času odstranitve objektov in gradnje je treba preprečevati nekontrolirano prašenje.

#### **8.5. Varstvo pred hrupom**

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.

V grafičnem delu OPN MOL ID je severni rob območja OPPN ob cesti Pod hribom označen kot območje s preseženo vrednostjo hrupa za III. stopnjo varstva pred hrupom, severna polovica centralnega dela območja OPPN pa kot območje s preseženo vrednostjo hrupa za II. stopnjo varstva pred hrupom. S spremembo prometnega režima na cesti Pod hribom, se je promet po cesti občutno zmanjšal. Za potrebe izdelave strokovne podlage s področja varstva pred hrupom je bilo izvedeno štetje prometa po cesti Pod hribom, ki je pokazalo, da pri cesti Pod hribom ne gre za vir onesnaženja okolja s hrupom po Uredbi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju, saj letni pretok vozil po tej cesti ne dosega 1.000.000 vozil. Posledično je možno ugotoviti, da v grafičnem delu OPN MOL ID prikazana preobremenjenost s hrupom na območju OPPN ni več relevantna, in da območje OPPN s hrupom prometa po lokalni krajevni cesti ni preobremenjeno.

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.

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

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.

V času gradnje naj se za zmanjšanje enisij hrupa, uporablja gradbena mehanizacija, katere zvočna moč ne presega zakonsko predpisanih vrednosti, gradbena dela naj se izvajajo samo v dnevnem času in v času delovnih dni v skladu s predpisi, ki urejajo področje hrupa in zagotovi ustrezna organizacija gradbišča z omejitvami zvočnih signalov, obratovanja motornih strojev v prostem teku in po potrebi s časovnimi omejitvami izvajanja hrupnejših del.

#### **8.6. Osončenje**

V OPPN je povzet normativ glede osončenja bivalnih prostorov iz OPN MOL ID, ki določa:

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.

Glede na dejstvo, da načrtovane stavbe ležijo na severnem pobočju hriba, določbe glede osončenosti bivalnih prostorov, za načrtovane stavbe ne veljajo.

Če pa so pogoji naravnega osončenja v obstoječih sosednjih stavbah, ki mejijo na območje OPPN, v prostorih naštetih v prvem odstavku te točke, manjši od zahtevanih, se zaradi gradnje novih objektov ne smejo poslabšati.

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



## **8.7. Odstranjevanje odpadkov**

V odlok OPPN so povzete smernice JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o. vezane na določanje lokacij in dimenzij zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke ter dolžnosti uporabnikov v zvezi z zbiranjem in prepuščanjem komunalnih in nevarnih odpadkov ter kosovnega materiala.

Za potrebe območja OPPN sta načrtovani dve lokaciji za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov ob cesti Pod hribom. Praznjenje je predvideno s ceste Pod hribom, kar je treba upoštevati pri prerazporeditvi bočnih parkirnih mest ob cesti.

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

## **8.8. Svetlobno onesnaženje**

Postavitev in jakost svetilk za osvetlitev stavb in zunanjih površin morata biti v skladu s predpisi o mejnih vrednostih onesnaževanja okolja.

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.

<b>9. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM</b>
--

### **9.1. Potresna nevarnost**

Ocenjen pospešek tal na območju OPPN pri povratni dobi 475 let znaša 0,35 (g). Gre za ocenjeno vrednost, ki jo je treba pred pričetkom projektiranja preveriti. Treba je izvesti identifikacijo tipa tal in na tej osnovi določiti parametre 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.

Pri načrtovanju novogradenj je treba predvideti gradnjo zaklonišč, če to zahtevajo veljavni predpisi, vsi objekti morajo imeti stropno konstrukcijo nad kletno etažo zgrajene na način, da zdrži rušenje objektov nanjo.

Predpise s področja potresne varnosti je treba smiselno upoštevati tudi pri načrtovanju in izvedbi ter vzdrževanju nekonstrukcijskih elementov stavbe, na primer pri fasadi, predelnih stenah itd.

### **9.2. Ukrepi za varstvo pred požarom**

V odloku OPPN so povzete smernice Uprave RS za zaščito in reševanje s področja varstva pred požarom. Navedeni so ukrepi, ki jih je treba zagotoviti za zaščito pred požarom, določene so intervencijska pot in površine, opredeljena je požarna zaščita glede zagotavljanja požarne vode in preprečitve možnosti širjenja požara z objekta na sosednja zemljišča ali objekte ter načelno določene možne evakuacijske poti, ki pa jih je treba v fazi priprave projektne dokumentacije podrobneje načrtovati. V skladu z dopustnimi odstopanji je intervencijske poti dopustno prilagoditi zasnovi zunanje ureditve.

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«.

### **9.3. Plazljiva in erozijsko nevarna območja**

Južni del območja OPPN se po opozorilni karti nahaja na erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi ter plazljivem območju z zelo majhno verjetnostjo pojavljanja plazov. Ozek pas ob južni meji OPPN pa sega v območji majhne in srednje verjetnosti pojavljanja plazov.

Pri načrtovanju je treba upoštevati usmeritve iz elaborata, »Geotehnično poročilo o raziskavah tal in pogojih temeljenja (preliminarno poročilo)«, št. GEO013-01-2022 OPPN ROŽNIK-LJUBLJANA, maj 2022, izdelovalec SLP d.o.o. Ljubljana.

Iz geotehničnega poročila izhaja, da so zemljine v območju OPPN srednje do slabo vodoprepustne, značilen je subarteški nivo podzemne vode, zato ponikanje površinskih vod ni mogoče. Obvezen je kontroliran odtok v javno padavinsko kanalizacijo preko zadrževalnikov.

Za preprečevanje nastanka erozije in plazenja zemljine v času gradnje in uporabe stavb je treba v nadaljnjih fazah projektiranja načrtovati ustrezne ukrepe, ki bodo zmanjšali možnost nastajanja erozije in oblikovanja hudournikov ter plazenja na čim manjšo možno mero. Predvideti je treba ustrezno odvajanje površinskih zalednih voda, ki se stekajo z gozdnih površin na jugu območja. Vkopane dele stavb ali elementov zunanje ureditve v območju OPPN (parapeti, podporni zidovi) je dopustno drenirati nad nivojem podtalne vode.

Brežina na južni strani območja je delno že varovana s podpornim zidom in varovalno konstrukcijo obstoječih stavb. Za posege v raščen teren na južni strani območja je treba predvideti varovalne ukrepe, ki bodo preprečili splazitev brežine in ukrepe za varovanje gradbene jame na podlagi podrobnejših geotehniških raziskav.

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

### **10.1. Pogoji za prometno urejanje**

#### **10.1.1. Ureditev cest in priključevanje na javne ceste**

Stavbe v območju OPPN se bodo preko novega cestnega priključka na severovzhodnem vogalu območja prometno navezovala na cesto Pod hribom, ki je opredeljena kot lokalna krajevna cesta. Nov cestni priključek bo potekal preko hodnika za pešce, izveden mora biti brez višinskega skoka za pešce.

Povozne in pohodne površine v območju OPPN morajo biti ustrezno utrjene, asfaltirane ali tlakovane na način, da bo zagotovljena univerzalna dostopnost, tudi za funkcionalno ovirane ljudi.

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«.

#### **10.1.2. Mirujoči promet**

V skladu z določili OPN MOL ID je za območja, ki se urejajo z OPPN in imajo skupaj BTP objektov nad 10.000 m<sup>2</sup>, treba izdelati mobilnostni načrt, s katerim se določi število uporabnikov posameznih prometnih sredstev in ureditev prometne infrastrukture v določenem območju z namenom izboljšati delež uporabe nemotoriziranih in kolektivnih prevoznih sredstev ter določiti potrebne zmogljivosti za mirujoči promet. Za območje OPPN je bil izdelan Mobilnostni načrt za območje OPPN 214 Rožnik – Pod hribom, št. UP 19-005-MN, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., november 2021.

Z mobilnostnim načrtom so določeni ukrepi, ki vzpodbujajo manjšo uporabo osebnih vozil ter večji delež poti, ki se opravijo peš ali s trajnostnimi oblikami prevoza (kolo, javni prevoz, sopotništvo, carsharing, taksi ...).

V mobilnostnem načrtu je bilo ugotovljeno, da je glede na pričakovano število stanovanj treba zagotoviti približno 180 PM za stanovalce. Parkirišča so bila glede na strukturo stanovanj razdeljena tako, da se za stanovanja z neto površino nad 110 m<sup>2</sup> zagotavlja po 2 PM, za stanovanja z neto površino pod 110 m<sup>2</sup> pa 1 PM. Pri kvadraturah stanovanj ni bila upoštevana površina zunanjih shramb, lož, balkonov in teras, ker so v naselju načrtovana stanovanja z nesorazmerno velikimi zunanjimi površinami.

Ob upoštevanju ugodnih razmer za trajnostno mobilnost in dodatnih ukrepov za zagotavljanje trajnostne mobilnosti ter Projektne naloge investitorja je v območju mogoče določiti nekoliko nižje normative za zagotavljanje parkirnih mest, kot so določeni z OPN MOL ID.

Število parkirnih mest (v preglednici: PM) je treba zagotoviti po naslednjem normativu:

Namembnost stavb	Število PM za motorni promet	Število PM za kolesa
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	1,5 PM/stanovanje v velikosti do 110,00 m <sup>2</sup> neto tlorisne površine ter dodatno 10 % za obiskovalce	2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce

	2 PM/stanovanje v velikosti nad 110,00 m <sup>2</sup> ali več neto tlorisne površine ter dodatno 10 % za obiskovalce	
11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	0,8 PM/stanovanje, od tega 10 % na terenu za obiskovalce	1 PM/2 stanovanji
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/70,00 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce	1 PM/200,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obrtno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija,...) do 200,00 m <sup>2</sup> BTP	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obrtno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija,...) nad 200,00 m <sup>2</sup> BTP	1 PM/25,00 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, ne manj kot 2 PM za obiskovalce na lokal	1 PM/200,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12650 Stavbe za šport: pretežno namenjene razvedrilu, telovadnice, centri za fitnes, aerobiko, ples in jogo ter podobno, brez prostorov za gledalce	1 PM/25,00 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/50,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
24110 Športna igrišča na prostem (brez gledalcev)	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno namestitve: samo penzionari in gostišče	1 PM/5 sob, od tega najmanj 75 % PM za goste	1 PM/ 10 sob

Število zaposlenih v območju, bo odvisno od programa spremljajočih dejavnosti v načrtovanih stavbah, ki ga v fazi priprave OPPN ni mogoče oceniti. Zaposlene je treba, tako kot ostale uporabnike v območju, vzpodbujati k prihodu na delo peš, s kolesom ali z avtobusom. V fazi priprave dokumentacije je treba določiti le nujno potrebno število parkirnih mest za zaposlene ter jih zagotoviti na preglednem in dostopnem mestu na parkirišču v podzemni garaži, ločeno od parkirnih mest, ki so namenjena izključno stanovalcem.

Parkirišča za obiskovalce stanovanj in parkirišča za spremljajoče programe morajo biti v souporabi, z ustreznim parkirnim režimom pa morajo biti ves čas dostopna obiskovalcem. 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.

Za nestanovanjske programe se skladno z OPN MOL ID v izračunu parkirnih mest ne upoštevajo BTP, namenjene servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

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

Parkirišča v kletni etaži morajo imeti nameščeno ustrezno število naprav za napajanje električnih avtomobilov skladno s predpisi, ki urejajo vzpostavitev infrastrukture za alternativna goriva. Vsa parkirišča v kletni etaži mora biti zagotovljeno ustrezno infrastrukturo za napeljavo električnih kablov, ki omogoča poznejšo namestitve polnilnih mest za električna vozila, skladno z zakonom, ki ureja učinkovito rabo energije.

Skladno z določili OPN MOL ID je treba od normativnega števila parkirnih mest za osebna motorna vozila zagotoviti dodatnih 5 % parkirnih mest za druga enosledna vozila.

Skladno z dopustnimi odstopanji lahko število parkirnih mest za stanovanja odstopa navzgor, pri čemer je dopustno urediti največ 2 PM na stanovanje. Število parkirnih mest za nestanovanjske programe lahko odstopa navzgor do 10%. V območju je dopustno urediti še do 10 dodatnih parkirnih mest za sistem souporabe vozila. Druga odstopanja pri številu parkirnih mest za stanovanja in nestanovanjske dejavnosti v območju OPPN so dopustna le, če je na podlagi novelacije mobilnostnega načrta ugotovljeno, da predlog prometne ureditve pomeni uresničevanje Celostne prometne strategije Mestne občine Ljubljana, sprejete na Mestnem svetu Mestne občine Ljubljana. Mobilnostni načrt potrди oddelek MOL, pristojen za promet.

Površine za mirujoči promet so načrtovane v kletni etaži. Na nivoju terena pa je za kratkotrajno parkiranje, dopustno parkirna mesta urediti ob uvozu v garažo.

Za zagotavljanje trajnostne mobilnosti mora biti v sklopu dokumentacije DGD izdelan tudi akcijski načrt, v katerem bodo določeni ukrepi, način izvajanja ukrepov, nadzor nad izvajanjem in način upravljanja mobilnostnega načrta. Akcijski načrt potrdi oddelek MOL, pristojen za promet. Z akcijskim načrtom se zasledujejo naslednji cilji:

1. zagotavljanje boljših pogojev za pešačenje
2. več ljudi naj kolesari
3. več ljudi naj uporablja javni potniški promet in alternativne oblike prevoza
4. optimiziran motorni promet (manj voženj z osebnimi vozili, omejitev števila parkirišč, parkiranje naj se omogoči predvsem vozilom, ki prihajajo iz smeri obvoznice in se ustavijo na robu mesta).

Za zunanja športna in otroška igrišča, ki bodo služila le stanovalcem območja, ni treba zagotavljati niti PM za osebna vozila, niti PM za kolesa.

V primeru ohranitve stavbe na zemljišču s parcel. št. 985/4 je, skladno z dopustnimi odstopanji, dopustno urediti do 3 parkirna mesta v kleti načrtovanih stavb.

#### 10.1.3. Peš promet

Območje OPPN na severni strani meji na cesto Pod hribom, zato je dostop za pešce določen s severne strani. Načrtovane pešpoti, ki vodijo do vhodov stavb se navezujejo na pločnik ob cesti Pod hribom. Za vzpostavitev povezanosti širšega območja je območje OPPN s peš povezavo navezano na Matjanovo pot.

Pešpoti, ki vodijo do stanovanjskih stavb morajo biti široke najmanj 2,00 m.

#### 10.1.4. Kolesarski promet

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

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

#### 10.1.5. Dostava in odvoz odpadkov

Dostavna in servisna vozila na območje OPPN dostopajo preko načrtovanega cestnega priključka s ceste Pod hribom.

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

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.

#### 10.1.6. Intervencijske poti

Dostop intervencijskih vozil je določen po krožni intervencijski poti med načrtovanimi stavbami z navezavo na cesto Pod hribom. Intervencijske vozne poti zunaj vozišč morajo biti izvedene na način, ki dopušča ustrezno tlakovanje in ozelenitev.

### 10.2. Pogoji za okoljsko, energetske in elektronsko komunikacijsko urejanje

Stavbe v območju OPPN bodo priključene na obstoječe in projektirano okoljsko, energetske in elektronsko komunikacijsko omrežje. OPPN obravnava komunalne vode in priključke do roba območja OPPN. Vode, ki segajo izven območja je mogoče izvajati na podlagi OPN MOL ID.

#### 10.2.1. Splošni pogoji

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

- načrtovane stavbe morajo biti priključene na obstoječe in načrtovano okoljsko in energetske infrastrukturno omrežje po pogojih posameznih upravljavcev okoljskih in energetske 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, energetske in elektronske komunikacijske vodov ter naprav,
- kadar potek po javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih okoljskih, energetske in elektronske komunikacijske 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 in začasne 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 elektronsko komunikacijskega voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje OPPN,
- obstoječo okoljsko, energetsko in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo je dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati njeno zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi.

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

#### 10.2.2. Vodovod

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

Obstoječe stavbe znotraj območja OPPN, ki so načrtovane za odstranitev, so priključene na obstoječe sekundarno vodovodno omrežje v cesti Pod hribom. Sočasno z odstranitvijo stavb je načrtovana tudi ukinitve dveh vzporednih vodovodnih priključkov PE d32 vključno z vodomernim jaškom. Ukine se tudi interno omrežje znotraj območja OPPN.

Skladno s strokovnim mnenjem, danim s strani JP VO KA SNAGA d.o.o., je z OPPN načrtovano, da se bodoče stavbe za oskrbo s pitno in sanitarno vodo oskrbuje preko obstoječega vodovodnega priključka NL DN 100. Obstoječi vodomerni jašek se zaradi načrtovane interne kanalizacije prestavi severno. V zunanjem jašku se vgradi obračunski vodomerni, naprej se zgradi interni vodovod, vse do odštevalnih vodomernov.

Za potrebe gašenja se uporablja voda iz obstoječega javnega hidrantnega omrežja in načrtovanega internega hidrantnega omrežja.

#### 10.2.3. Kanalizacija

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.

Skladno s smernicami, danim s strani JP VO KA SNAGA d.o.o., je z OPPN načrtovano, da se bodoča stavba za odvod komunalne odpadne vode priključi na obstoječi javni kanal za komunalno odpadno vodo 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.

Znotraj območja OPPN je načrtovana interna kanalizacija, na severovzhodnem delu pa nov priključek na kanalizacijo za komunalno odpadno vodo.

Za predmetni OPPN je bil izdelan elaborat »Idejna zasnova odvoda padavinskih vod in zalednih vod iz območja OPPN 214 Rožnik Pod hribom«, št. 1954/22, julij 2022, izdelovalec Kono-B, d.o.o., ki je bil povzet v OPPN.

V omenjenem elaboratu je predvideno, da se padavinske odpadne vode s streh, utrjenih površin in zelenic ter zaledne vode s hriba preko interne kanalizacije za padavinske vode in zadrževalnikov padavinskih vod odvajajo v javno kanalizacijo za padavinske vode v cesti Pod hribom.

Z OPPN je določeno, da je treba zadrževanje padavinskih vod s streh, utrjenih površin in zelenic zagotoviti na gradbeni parceli stavb, zadrževanje zalednih vod s hriba na južni strani, pa je načrtovano v prostorski enoti PE2. Preveriti je treba tudi možnost izvedbe drugih ukrepov, na primer izvedbo zelenih streh na načrtovanih objektih ter možnost ponovne uporabe vode za sanitarne potrebe.

S strani upravljalca kanalizacijskega omrežja je bila z grobo hidravlično oceno določena velikost dušenega iztoka v javno omrežje, do največ 70 l/s, kar pa bo treba v fazi priprave projektne dokumentacije bolj natančno določiti. Zadrževalnike za padavinsko odpadno vodo iz območja OPPN in zadrževalnik za zaledne vode je treba dimenzionirati tako, da bo zadržan celotni odtok s prispevnega območja pri kritičnem naliivu.

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

#### 10.2.4. Plinovod



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

Skladno s smernicami, danim s strani Energetike Ljubljana d.o.o., je z OPPN načrtovano, da se bodoča stavba za potrebe ogrevanja, pripravo tople sanitarne vode, tehnologijo in kuhanje priključi na distribucijsko omrežje zemeljskega plina – nizkotlačno distribucijsko omrežje.

Za priključitev predmetnih stavb na sistem zemeljskega plina je od obstoječega glavnega distribucijskega plinovoda N 10201 do bodočih stavb načrtovana gradnja priključnega plinovoda.

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

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

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.

#### 10.2.5. Elektroenergetsko omrežje

V bližini območja OPPN poteka obstoječa 10 kV kabelska zanka iz RTP 110/10 kV Šiška: K27\_KB 10 kV TP 0716 Celovška 185. Severno od območja OPPN v cesti Pod hribom poteka obstoječe kabelsko srednjenapetostno omrežje.

Znotraj območja OPPN se nahaja obstoječe podzemno in nadzemno 1kV nizkonapetostno omrežje, ki napaja obstoječe stavbe znotraj območja OPPN. Omrežje, ki napaja stavbe predvidene za ukinitve, se ukine in odstrani.

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 načrtovana na terenu ob cesti Pod hribom, ob zahodnem zbirno prevzemnega mesta za komunalne odpadke. Točna lokacija TP Pod hribom bo določena v fazi projektne dokumentacije DGD. Do transformatorske postaje mora biti 24 ur na dan zagotovljen dostop za vzdrževanje.

Za vključitev TP Pod hribom v srednjenapetostno omrežje in izvedbo srednjenapetostnih povezav z obstoječimi transformatorskimi postajami je načrtovana nova elektrokabelska kanalizacija, od obstoječega kabelskega jaška KJ04981 preko ceste Pod hribom v smeri TP Pod hribom.

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

- ločilno mesto med izvodoma K27\_KB Celovška 185 in K07\_KB Plinarna Podutik se prestavi iz TP 0584 Bratov Bezelj v TP 0093 Podutiška 24 smer TP 0672 Koseški bajer 2;
- ločilno mesto med izvodoma K07\_KB Plinarna Podutik in K41\_KB Martinčeva se prestavi iz TP 0680 Kamnogoriška 50 v TP 0631 Ledarska smer TP 0632 Brajnjkova.

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

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.

#### 10.2.6. Elektronsko komunikacijsko omrežje

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

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

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.

Priključek za vsakega operaterja 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 je kabelska kanalizacija skupna in poteka v talni plošči kletne etaže.

Kabelska kanalizacija je zgrajena v kapaciteti, ki je potrebna za vgradnjo kablov kabelskih operaterjev na način, da ima vsak operater v skupni trasi svoje ločene cevi, kabelski jaški pa so skupni. Posamezne veje do vsake stavbe so zaključene v točki namestitve hišne komunikacijske omare vsake posamezne stavbe.

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

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

#### 10.2.7. Javna razsvetljava

Ob severnem pločniku ceste Pod hribom poteka omrežje javne razsvetljave.

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

#### 10.2.8. Učinkovita raba energije v stavbah

Pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati pravilnik, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah in predpis, ki ureja prioritarno uporabo energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana.

10.2.9. Dopustna odstopanja pri načrtovanju in izvajanju prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve so:

- 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,
- število parkirnih mest lahko odstopa navzdol, če je na podlagi novelacije mobilnostnega načrta ugotovljeno, da predlog prometne ureditve pomeni uresničevanje Celostne prometne strategije Mestne občine Ljubljana, sprejete na Mestnem svetu Mestne občine Ljubljana.

## 11. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

### 11.1. Obveznosti investitorjev in izvajalcev

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.

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

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, da se hrupu po možnosti lahko izognejo,
- 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.

V času obratovanja stavbe je treba zagotoviti redno vzdrževanje gozdnega roba. Priporočena varnostna razdalja od gozdnega roba je načeloma najmanj ena drevesna višina gozdnega sestoja oziroma 25 m. Na zahodni strni so stavbe od gozdnega roba oddaljene najmanj 10 m, zato je v OPPN določeno, da je treba, v 15 m širokem pasu gozda na zahodni strani območja, redno odstranjevati vse nevitarno in nestabilno drevje.

## 11.2. Posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev

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.

Morebitni naknadni posegi na stavbah, kot na primer menjava stavbnega pohištva, zasteklitve lož in balkonov, nadstreški v območju zasebnih vrtov ali na terasah, ipd., so dopustni le pod pogojem, da se ohranja enoten in čimbolj nespremenjen videz naselja, pri čemer morajo biti upoštevani pogoji glede oblikovanja objektov in druga določila odloka OPPN.

## 12. USKLAJENOST Z USMERITVAMI ZA IZDELAVO OPPN, PREDPISANIMI Z OPN MOL ID

	Določilo OPPN	Zahteve iz OPN MOL ID	Skladnost IN z OPN MOL ID
<b>Vrsta objektov</b>	Večstanovanjske stavbe, oskrbovana stanovanja	11220 Tri- in večstanovanjske stavbe 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji 12112 Hotelske in podobne stavbe: samo penzion in gostišče 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti	DA
<b>Tip objektov</b>	V	V	DA
<b>Višina objektov</b>	P+2+2T h = 17,00 m	do P+2+2T	DA
<b>Faktor izrabe (FI) za EUP RŽ-229</b>	Z odlokom je FI določen le posredno z največjim dopustnim BTP, pri katerem je dosežen FI = 1,1. V okviru dopustnih odstopanj pri	Največ 1,2 (BTP do 16.630 m <sup>2</sup> )	DA

	zmogljivosti območja je določeno, da BTP lahko odstopa ob upoštevanju FI največ 1,2.		
<b>Faktor zelenih površin (FZP) za EUP RŽ-229</b>	Ni posebej določen	Stanovanjske stavbe Ø nestanovanjske stavbe 25% (najmanj 3.465 m <sup>2</sup> )	DA*
<b>Faktor odprtih bivalnih površin (FBP) za EUP RŽ-229 oz. PE1</b>	Določilo v odloku: na gradbeni parceli P1 je treba zagotoviti najmanj 5.000 m <sup>2</sup> odprtih bivalnih površin, od tega 2.500 zelenih površin na raščenem terenu.	25%, od tega najmanj 50% zelenih površin na raščenem terenu (najmanj 3.465 m <sup>2</sup> , na raščenem terenu najmanj 1.733 m <sup>2</sup> )	DA
<b>Otroška igrišča v okviru odprtih bivalnih površin:</b>	Določilo v odloku: 7,50 m <sup>2</sup> na stanovanje.	7,50 m <sup>2</sup> na stanovanje (za 115 stanovanj 863 m <sup>2</sup> )	DA**
<b>Površine za rekreacijo in druženje stanovalcev:</b>	Določilo v odloku: 5,00 m <sup>2</sup> na stanovanje. Rekreaciji in druženju so namenjene odprte bivalne površine, katerih površina bistveno presega zahtevano kvoto površin za otroška igrišča ter rekreacijo in druženje stanovalcev.	5,00 m <sup>2</sup> na stanovanje (za 115 stanovanj 575 m <sup>2</sup> )	DA
<b>Odmiki od sosednjih zemljišč</b>	GM so od sosednjih zemljišč odmaknjene 5,00 m (JV vogal ob stavbi A4) oziroma več. GMz je od sosednjih zemljišč oddaljena najmanj 3,00 m GM so od obstoječega gozdnega roba oddaljene 25 m na jugu in 10 m na zahodu	Nad terenom najmanj 5,00 m, pod terenom najmanj 3,00 m od sosednjih zemljišč. 25,00 m od gozdnega roba, manjši odmik je dopusten s soglasjem Zavoda za gozdove	DA
<b>Odmik od RL</b>	severozahodni vogal GMz sega do RL	5,00 m manjši odmik je dopusten s soglasjem upravljavca	treba je pridobiti soglasje MOL OGD
<b>Odmik med fasadami</b>	Odmiki med vzhodnimi in zahodnimi fasadami so definirani z GM.  Najmanjši odmik med južnimi fasadami severnega niza in severnimi fasadami južnega niza je 8,20 m.  V odloku je povzeto tudi določilo glede odmikov med fasadami stavb in delov stavb iz 21. odstavka 24. člena OPN MOL ID.	Za stavbe višje od 14,00 m: - fasade na katere so orientirani prostori namenjeni prebivanju - višina višje stavbe ali dela stavbe merjeno do njegovega venca, - fasade na katere niso orientirani prostori namenjeni prebivanju – polovica višine višje stavbe ali dela stavbe merjeno do njegovega venca	DA***
<b>Osončenje</b>	Zahteva za obravnavane stavbe je določena z OPPN in mora biti izpolnjena v fazi priprave DGD.	91. člen OPN MOL ID	DA
<b>Prometna infrastruktura</b>	Določilo v odloku: dovoz do območja je načrtovan preko cestnega priključka na cesto Pod hribom.	Uvoz je treba urediti s ceste Pod hribom.	DA
<b>Družbena infrastruktura</b>	V območju ni predvidenih družbenih dejavnosti. V skladu s smernicami MOL OPVI obstoječa družbena infrastruktura v okolici pokriva potrebe za predmetni OPPN.	97. člen OPN MOL ID: območje je označeno z @; preveriti primanjkljaj zaradi pomanjkljive obstoječe oskrbe družbene infrastrukture in zaradi povečanja potreb po dodatni družbeni infrastrukturi zaradi načrtovanih stanovanj	DA

Preglednica 1: Skladnost investicijske namere z OPN MOL ID

Opombe:

- \* V objektu, v katerem so poleg stanovanj tudi nestanovanjske dejavnosti, se pri izračunu zelenih površin upošteva seštevek deležev FBP stanovanjskih in FZP ostalih površin. V območju je z načrtovanim deležem zelenih površin na raščenem terenu, zagotovljen tudi zahtevani delež zelenih površin za nestanovanjski program.
- \*\* Normativno zahtevane površine za igro otrok ter rekreacijo in druženje stanovalcev bodo zagotovljene v okviru odprtih bivalnih površin v območju. Na južni strani je načrtovano večje otroško igrišče. Ostala površina bo urejena kot parkovna zelenica s posameznimi otoki za igro otrok. Površine, namenjene igri otrok ter druženju in rekreaciji stanovalcev so načrtovane tudi v osrednjem delu naselja, na tlakovani ploščadi.
- \*\*\* Skladnost z OPN MOL ID bo izpolnjena pod pogojem, da v stavbah A1, A2 in A3 na južno fasado, v stavbah B1, B2 in B3 pa na severno fasado, ne bodo orintirani prostori namenjeni prebivanju, kar je treba upoštevati pri izdelavi projektne dokumentacije.

**Faktor izrabe**

Površina prostorske enote PE1 sovпада s površino EUP RŽ-229 in znaša 13.858 m<sup>2</sup>.

Dopusten faktor izrabe (FI) v EUP RŽ-229 je 1,2.

Dosežen FI, glede na grafične prikaze v OPPN, znaša:

— površina prostorske enote PE1:	13.858 m <sup>2</sup>
— BTP nad nivojem terena:	13.500 m <sup>2</sup>
— BTP pod terenom, upoštevane v izračunu FI:	1.800 m <sup>2</sup>

$$FI = 15.300 \text{ m}^2 / 13.858 \text{ m}^2 = 1,10.$$

**Faktor odprtih bivalnih površin**

Zahtevan faktor odprtih bivalnih površin (FBP) v EUP RŽ-229 je najmanj 25%, od tega najmanj 50% zelenih površin na raščenem terenu.

Z odlokom OPPN je določeno, da je treba odprte bivalne površine in zelene površine na raščenem terenu zagotavljati na gradbeni parceli stavb z oznako P1, katere meja v glavnem soupada z mejo EUP RŽ-229 in prostorsko enoto PE1. Iz površine je izuzeta parcela dela Matjanove poti (10,00 m<sup>2</sup>).

Dosežen FBP, glede na grafične prikaze v OPPN, znaša:

— površina gradbene parcele stavb P1:	13.848 m <sup>2</sup>
— površina odprtih bivalnih površin (OBP):	7.500 m <sup>2</sup>
od tega: zelene površine na raščenem terenu:	4.200 m <sup>2</sup>

$$FBP = 7.500 \text{ m}^2 / 13.848 \text{ m}^2 \times 100 = 54,15 \text{ \%}$$

$$FBP_{(RAŠČENO)} = 4.200 \text{ m}^2 / 13.848 \text{ m}^2 \times 100 = 30,32 \text{ \% (glede na površino gradbene parcele stavb P1)}$$

$$FBP_{(RAŠČENO)} = 4.200 \text{ m}^2 / 7.500 \text{ m}^2 \times 100 = 56,00 \text{ \% (glede na doseženo površino OBP)}$$

$$FBP_{(RAŠČENO)} = 4.200 \text{ m}^2 / 3.465 \text{ m}^2 \times 100 = 121,31 \text{ \% (glede na zahtevano površino OBP)}$$

V zahtevani delež zelenih površin ne sodijo niti zasebni vrtovi pritličnih stanovanj niti intervencijske in delovne površine, ki so načrtovane v območju odprtih bivalnih površin.

**Mirujoči promet**

V OPPN so povzeta relevantna določila glede urejanja mirujočega prometa iz OPN MOL ID.

Za območja, ki se urejajo z OPPN in imajo BTP objektov nad 10.000 m<sup>2</sup>, je skladno z določili OPN MOL ID izdelati mobilnostni načrt. Mobilnostni načrt določi potrebno število PM glede na 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.

V fazi priprave OPPN je bil izdelan Mobilnostnim načrtom za OPPN 214 Rožnik – Pod hribom, št. UP 19-005-MN, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p, november 2022, s katerim so bili določeni normativi za zagotavljanje parkirnih mest v območju OPPN.

Iz mobilnostnega načrta je razvidno, da bo za potrebe naselja glede na načrtovano strukturo stanovanj v območju treba zagotoviti okvirno 197 parkirnih mest za avtomobile. V grafičnem delu so prikazana 203 parkirna mesta v kletni etaži,



presežek (6PM) bo razporejen glede na dejanske potrebe v skladu z izračuni v fazi priprave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. V območju je dopustno urediti največ 2 parkirnih mest na stanovanje, število PM za nestanovanjske programe pa lahko odstopa navzgor do 10%.

Ob uvozu v kletno etažo so na terenu predvidena dodatna štiri parkirna mesta, ki jih je skladno z odstopanji dopustno izvesti do deset, za kratkotrajno parkiranje, ki bodo omogočala hitro dostavo, ustavljanje taksijev, pobiranje sovoznikov po sistemu sopotništvo itd.

### 13. UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL ZUreP-2 IN PRS

#### 13.1 Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-2

Temeljna pravila urejanja prostora določajo 17. do 37. člen ZUreP-2. Pri pripravi OPPN so bila temeljna pravila upoštevana na naslednji način:

##### 13.2.1. Racionalna raba prostora

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

Z OPPN je raba prostora spremenjena. Načrtovane so večstanovanjske stavbe in stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, v stavbah ob cesti Pod hribom pa tudi storitvene dejavnosti, penzioni in prenočišča ter poslovne stavbe. S tem bo dosežena racionalnejša raba prostora, hkrati pa bo zagotovljeno prepletanje namembnosti stavb, ki se v območju in širše dopolnjujejo in ne motijo druga druge.

V območju je načrtovano ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami, vse ob upoštevanju normativov iz OPN MOL ID. Načrtovane stavbe so umeščene v območje, ki je dobro dostopno ter primerno opremljeno z družbeno infrastrukturo in oskrbnimi dejavnostmi. Obstoječa in načrtovana gospodarska infrastruktura omogočata dobro dostopnost in priključevanje načrtovanih stavb na javne komunalne in energetske vode.

V območju so za odstranitev načrtovane vse stavbe. Do odstranitve pa so na obstoječih legalno zgrajenih stavbah dopustni posegi za izboljšanje energetske zaščite, izvedba novih okenskih odprtin v strehi v nivoju strešine in izvedba dostopov za funkcionalno ovirane osebe, gradnja dvigal in zunanjih požarnih stopnic.

##### 13.2.2. Prepoznavnost naselij in krajine

Načrtovano naselje predstavljajo večstanovanjske stavbe, ki so pod nivojem terena povezane s skupno garažo in v prostor umeščene v dveh nizih. Severni in južni niz sta višinsko zamaknjena za 1,60 m s čimer se pozidava prilagaja konfiguraciji terena, relief naselja pa postopoma prehaja v relief raščenega terena na robu območja. Zahodni in južni del območja segata v območje naravne vrednote Rožnik-Šišenski hrib-Koseški boršt, na zahodni strani pa območje meji na zavarovano območje Krajinski park Tivoli, Rožnik in Šišenski hrib. Gradnja stavb v območju naravne dediščine ni dopustna, s čimer je doseženo varovanje dediščine.

Tipološko in oblikovno se načrtovana gradnja navezuje na naselje Mostec in terasaste bloke v Kosezah. Volumni posameznih stavb so prilagojeni merilu prostora, višinsko se spuščajo proti cesti Pod hribom. Načrtovano naselje ponuja prepoznavno oblikovane objekte, ki bodo pripomogli k celovitosti in kakovosti podobe tega dela Ljubljane.

##### 13.2.3. Notranji razvoj naselij

OPPN se pripravlja kot zgostitev pozidave v delu območja, ki je delno degradirano in neprimerno izkoriščeno. Obstoječi objekti bodo odstranjeni in nadomeščeni s sodobnimi večstanovanjskimi stavbami z dopustnimi spremljajočimi programi. Parkirne površine bodo zagotovljene v kletni etaži. Znotraj območja bo vzpostavljeno ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami. Slednjih bo napram obstoječemu stanju bistveno več. Prav tako bo območje ustrezno povezano z vso potrebno infrastrukturo.

##### 13.2.4. Zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih

Javnemu dobru je namenjena parcela z oznako P2, v izmeri 10 m<sup>2</sup> in obsega del zemljišča s parcelno številko 999/3, v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška. Preko parcele P2 že danes poteka del Matjanove poti. V uradnih evidencah Matjanova pot še ni opredeljena kot javno dobro.

Povozne in pohodne površine v območju OPPN bodo ustrezno utrjene, asfaltirane ali tlakovane na način, da bo zagotovljena univerzalna dostopnost, tudi za funkcionalno ovirane ljudi. Z OPPN načrtovana ureditev močno presega kvoto

minimalnih odprtih bivalnih površin. Površine za igro otrok je možno urediti v zelenem pasu na južni strani območja, katerega površina presega 2.500 m<sup>2</sup>. Dodatne površine za otroško igrišče je v območju OPPN dopustno urediti tudi v prostorski enoti PE2, pri čemer te površine ne štejejo v kvoto površin, namenjenih igri otrok.

Za vzpostavitev povezanosti širšega območja, je območje OPPN s peš povezavo navezano na Matjanovo pot.

Glede na velikost in pomen načrtovane investicije v širšem prostoru na samem območju OPPN ni načrtovanih novih javnih površin. Območje OPPN tudi ne bo ograjeno, tako omogočalo javno dostopne prehode in poti do načrtovanih dejavnosti tudi uporabnikom širšega prostora.

#### 13.2.5. Načrtovanje družbene infrastrukture

Z OPPN ni načrtovana nova družbena infrastruktura, ker je širše območje dobro preskrbljeno z vso potrebno družbeno infrastrukturo. V širši okolici so tako osnovna šola, vrtci, srednja šola kot tudi dom starejših občanov.

#### 13.2.6. Načrtovanje gospodarske javne infrastrukture

Načrtovane stavbe bodo dostopne po obstoječih javnih cestah, nove lokalne ceste v območju OPPN niso načrtovane. Obstoječa cestna priključka se ukineta, izvede se nov cestni priključek na severovzhodnem delu območja. Za zagotavljanje dostopa do načrtovanih stavb obstoječega javnega cestnega omrežja ni treba dograditi ali na novo zgraditi. Vozišče Šišenske ceste je v slabem stanju in je potrebno rekonstrukcije. S tem bi se izboljšala prometna varnost, dostopnost območja OPPN in pretočnost prometa v širšem območju. Rekonstrukcija Šišenske ceste na odseku od križišča z Vodnikovo cesto do križišča s cesto Pod hribom je že načrtovana v sklopu komunalnega opremljanja območja OPPN 182 Pod hribom. Odsek med križiščema z Vodnikovo cesto in Celovško cesto pa bo del komunalnega opremljanja predmetnega OPPN.

V cesti Pod hribom poteka obstoječa okoljska, energetska in elektronska komunikacijska gospodarska javna infrastruktura, ki omogoča priključitev načrtovanih stavb. Za izvedbo nameravane prostorske ureditve je treba dograditi obstoječe elektroenergetsko omrežje. Načrtovana je nova tipska prostostoječa transformatorska postaja, ki bo locirana ob cesti Pod hribom, preko ceste pa bo, za vključitev transformatorske postaje v omrežje, izvedena nova elektrokabelska kanalizacija.

Vsa načrtovana gospodarska infrastruktura je zasnovana racionalno ob upoštevanju tras in zmogljivosti obstoječe infrastrukture in ni vidno izpostavljena.

### 13.2 Upoštevanje temeljnih pravil PRS

Pri pripravi OPPN so bila temeljna pravila PRS, relevantna za načrtovano ureditev, upoštevana na naslednji način:

#### 13.2.7. Splošna pravila prostorskega načrtovanja

Pri pripravi OPPN so bile upoštevane smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora. Upoštevana so bila temeljna pravila urejanja prostora, kot je podrobneje opisano v poglavju 13.1. Z OPPN je načrtovana celovita ureditev območja ob upoštevanju predpisov s področja varstva okolja, ohranjanja narave in kulturne dediščine ter rabe naravnih virov, ki določajo ureditve, ukrepe in omejitve v prostoru. OPPN je skladen z določili nadrejenega prostorskega akta, OPN MOL ID.

#### 13.2.8. Načrtovanje poselitve

Stavbe v območju nudijo prepoznavno podobo celotnega območja, zlasti z ustvarjanjem novih vzorcev in oblik vendar z upoštevanjem skladnosti razmerja med ponavljajočimi se in enkratnimi ustvarjenimi sestavinami prostora.

Preko območja OPPN bo dosežena učinkovita in enakovredna dostopnost zagotovljena z omrežjem pešpoti, ki bo omogočalo učinkovito dostopnost do objektov, postajališč za javni potniški promet ter območij zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov. Zagotovljena bo petminutna peš dostopnost iz območij stanovanj do postajališč javnega potniškega prometa in omogočen dostop vsem skupinam prebivalstva do objektov družbene infrastrukture in javnih odprtih prostorov.

Zaradi ustrezne razporeditve, funkcionalne in strukturne raznolikosti ter kakovostno oblikovanih zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov bodo zagotovljeni pogoji za zdravo življenje ter druženje in rekreacijo.

Zagotovljena bo varnost pred požari in ustrezna količina vode za gašenje.

#### 13.2.9. Notranji razvoj poselitvenih območij

Območje OPPN se z načrtovano gradnjo večstanovanjskih stavb zgoščuje in nudi kvalitetno urbanistično zasnovo. S tem se vzpostavlja morfološko in funkcionalno zaokroženo območje. Nova zasnova se prilagaja obstoječi naravni in ustvarjeni strukturni urejenosti prostora, zlasti reliefnim značilnostim, naravnim mejam, smerem komunikacij, smerem značilne parcelacije ter smerem in zasnovi obstoječe grajene strukture.

Pri zasnovi območja so bili upoštevani vsi varstveni režimi in dovoljena stopnje izkoriščenosti zemljišča za gradnjo.

#### 13.2.10. Načrtovanje območij stanovanj (32. člen)

Stavbe so načrtovane sodobno, s poudarkom na kakovostnih zunanjih površinah stanovanj. Zaradi specifične zasnove je poudarek predvsem na zagotavljanju zunanjih površin na ozelenjenih terasah na samih stavbah, zagotovljene pa so tudi normativno določene odprte bivalne površine. Načrtovana je mešana struktura stanovanj, ki bodo pokrila potrebe različnih ciljnih skupin stanovalcev vseh generacij, kar posledično vpliva na vzpostavitev mešane socialne strukture stanovalcev in na zadovoljevanje potreb različnih oblik gospodinjstev.

Območje je dobro povezano s centrom mesta, tako z osebnimi vozili kot tudi s kolesi in javnim prevozom. Prav tako je dobra povzanost s širšo okolico, bodisi z javnim prevozom, zaradi bližine priključka na obvoznico, ki je od lokacije oddaljen nekaj več kot 1 km, pa tudi z osebnimi vozili.

Z OPPN so določeni normativi za zagotavljanje odprtih bivalnih površin, ki so namenjene igri otrok ter druženju in rekreaciji stanovalcev.

Vse ureditve v območju OPPN bodo omogočale univerzalno dostopnost, torej bo naselje primerno tudi za bivanje starejših in funkcionalno oviranih oseb.

Osnovna oskrba za stanovalce je zagotovljena v bližini območja.

V sklopu priprave OPPN je bila preverjena družbena opremljenost širšega območja. Družbena infrastruktura ter oskrbne in storitvene dejavnosti so že zagotovljene v širšem območju, zato v območju OPPN niso načrtovane. Nekatere spremljajoče dejavnosti (penziona in gostišča, druge poslovne stavbe, storitvene dejavnosti) pa je dopustno umeščati tudi v načrtovane stavbe ob cesti Pod hribom.

#### 13.2.11. Načrtovanje gospodarske infrastrukture (50.-52. člen)

V cesti Pod hribom poteka obstoječa okoljska, energetska in elektronska komunikacijska gospodarska javna infrastruktura, ki omogoča priključitev načrtovanih stavb. Za izvedbo nameravane prostorske ureditve je treba dograditi obstoječe elektroenergetsko omrežje. Načrtovana je nova tipska prostostoječa transformatorska postaja, ki bo locirana ob cesti Pod hribom, preko ceste pa bo, za vključitev transformatorske postaje v omrežje, izvedena nova elektrokabelska kanalizacija.

Prav tako je treba dograditi omrežje elektronskih komunikacij.

Obe mreži sta načrtovani v podzemni izvedbi tako, da vizualno ne bosta izpostavljeni. Na terenu je načrtovana le transformatorska postaja, ki bo vidno zakrita, saj bo postavljena v sklopu smetarnice.

Kabelski vodi za vključitev transformatorske postaje v omrežje bodo v glavnem potekali po obstoječi kabelski kanalizaciji, le krajši odsek pod cesto Pod hribom bo potekal v novi elektro kabelski kanalizaciji. Omrežje elektronskih komunikacij je načrtovano v pločniku ob cesti pod hribom.

#### 13.2.12. Načrtovanje grajene strukture (87.-94. člen)

Z OPPN so določena merila in pogoji za urejeno in celovito zasnovo območja, vse v skladu z usmeritvami iz nadrejenega prostorskega akta. Z OPPN so določeni pogoji glede varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine in trajnostne rabe naravnih virov, vse skladno s področnimi predpisi, določili OPN MOL ID in usmeritvami NUP.

Tipologija pozidave je določena opisno in grafično. Arhitekturno urbanistična zasnova območja je bila pridobljena z variantnimi rešitvami, ki so bile načrtovane na podlagi strokovnih podlag, v katerih so izdelane tudi podrobnejše analize širšega prostora. Tipologija načrtovane stavbe tako izhaja iz morfološkega vzorca širšega območja. Z OPPN so določeni tudi podrobnejši pogoji za oblikovanje fasad, vključno s terasnimi etažami, balkoni, obliko strehe itd. Dopustna so tudi nekatera odstopanja, s katerimi pa se bistveno ne spreminja značaj območja.

Višina stavb je določena z višino venca in etažnostjo, določena je tudi višinska kota pritličja. Pri tem je upoštevana največja dopustna višina, določena z OPN MOL ID, hkrati pa tudi zahteve glede odmikov, povezane z višino stavb, in zahteve glede osončenja sosednjih stavb.

Izkoriščenost območja je določena z največjo dopustno BTP v m<sup>2</sup> in dopustno velikostjo stavb v prostorski enoti PE1. Na območju OPPN sta dosežena naslednja faktorja zazidanosti (FZ) in izrabe zemljišča (FI):

Površina PE1	BTP stavb	Zazidana površina	FI	FZ
13.858	15.300	3.368	1,10	0,24

FI je nižji od priporočenih najvišjih vrednosti, določenih s PRS, ki veljajo za območja splošnih stanovanjskih površin (FI=1,2 in FZ=0,4). Doseženi FI (FI = 1,10) je manjši od dopustnega z OPN MOL ID (FI = 1,2). Faktor zazidanosti FZ z OPN MOL ID za območje ni določen.

Tlorisna veliost stavb je določena grafično in opisno. Z OPPN so določeni pogoji za oblikovanje volumnov, strehe in fasad ter pogoji glede uporabe materialov. Volumni so določeni na način, da so v stanovanjskih enotah zagotovljeni primerni bivalni pogoji in da stavbe ne bodo imele prekomernega vpliva na sosednje objekte.

Gradbena parcela stavb je določena grafično in opisno, pri tem so upoštevani vsi kriteriji, ki jih za določitev gradbenih parcel določata PRS in OPN MOL ID. Velikost in oblika gradbene parcele je določena tako, da omogoča uporabo stavb in njihovo vzdrževanje, na zunanjih površinah pa so zagotovljene odprte bivalne površine za stanovalce.

Z OPPN so določene gradbene meje in gradbena meja pod zemljo, ki jih načrtovane stavbe ne smejo presegati. Na ta način so določeni tudi ustrezni odmiki od sosednjih stavb ter od sosednjih zemljišč. Dodatno so zahteve glede odmikov med fasadami stavb in delov stavb znotraj območja OPPN določeni tudi opisno v sklopu pogojev za oblikovanje stavb.

Pri načrtovanju je bila preverjena osončenost načrtovanih stavb in tudi osončenost sosednjih večstanovanjskih stavb, ki sta v skladu z normativi OPN MOL ID. Odmiki med stavbami in orientacija fasad tudi zagotavljata primerno zasebnost stanovalcev v načrtovanih in obstoječih sosednjih stavbah.

#### 13.2.13. Načrtovanje zelenih površin (95. člen)

Zahteva glede zagotavljanja odprtih bivalnih površin v območju OPPN je bistveno presežena (5.000 m<sup>2</sup>) glede na določilo OPN MOL ID (3.462 m<sup>2</sup>), prav tako zahteva za zagotavljanje odprtih bivalnih površin na raščenem terenu.

Površine za igro otrok in mladostnikov je možno urediti v zelenem pasu na južni strani območja, katerega površina presega 2.500 m<sup>2</sup>. Dodatne površine za otroško igrišče je v območju OPPN dopustno urediti tudi v prostorski enoti PE2.

#### 13.2.14. Načrtovanje površin za mirujoči promet (97. člen)

Območje OPPN se nahaja v parkirni coni 3.

V sklopu priprave OPPN je bil izdelan Mobilnostni načrt za območje OPPN 214 Rožnik – Pod hribom, št. UP 19-005-MN, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p, november 2021, s katerim je bilo ob upoštevanju dostopnosti območja in usmeritev za zagotavljanje trajnostne mobilnosti določeno število potrebnih parkirnih mest za dejavnosti v območju OPPN. Normativi za urejanje mirujočega prometa so povzeti v OPPN.

Parkirna mesta so v glavnem zagotovljena v podzemni garaži, za kratkotrajno parkiranje je dopustno parkirna mesta urediti ob uvozu na parcelo.

Z OPPN je načrtovano tudi zadostno število parkirnih mest za kolesa skladno z normativi OPN MOL ID.

#### 13.2.15. Načrtovanje in graditev enostavnih objektov (98. člen)

V odloku so v 8., 9., 10., 11., 12. in 13. členu opisani dopustni objekti in ureditve na območju OPPN. Opisane objekte in ureditve, ki se klasificirajo kot enostavni in nezahtevni objekti, je dopustno graditi ob upoštevanju ostalih določil odloka, ki se nanašajo na velikost, umestitev in oblikovanje objektov, zagotavljanje zelenih površin, površin za mirujoči promet, pogoje glede odmikov od sosednjih zemljišč itd.

#### 13.2.16. Opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen)

V fazi priprave OPPN je bil izdelan elaborat ekonomike, v katerem je bila preverjena obstoječa opremljenost območja z gospodarsko javno infrastrukturo. Za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN obstoječe komunalne opreme (javne ceste, vodovodnega, kanalizacijskega in plinovodnega omrežja) ni treba dograditi ali na novo zgraditi, prav tako ni treba povečati njene zmogljivosti. Dograditi pa je treba obstoječo drugo gospodarsko javno infrastrukturo, in sicer elektroenergetsko in elektronsko komunikacijsko omrežje.

### 13.3 Upoštevanje splošnih smernic nosilcev urejanja prostora

#### 13.3.1. Splošne smernice s področja usmerjanja poselitve

Načrtovana gradnja predstavlja prenovo območja na katerem se danes nahajajo poslovni objekti, večje parkirišče in odprto skladišče, ki je še iz časa delovanja podjetja Energoplan na tej lokaciji in lokacijo delno degradira. Vsi objekti so načrtovani za odstranitev.

Širše območje je pretežno stanovanjsko. V bližini so rekreacijske površine - Športni park Ilirija, Pot spominov in tovarištva, Koseški bajer, sama lokacija OPPN pa se nahaja na severnem pobočju Šišenskega hriba, ki je s pešptmi povezan z Mostecom in Rožnikom.

V bližni okolici so površine pozidane z manjšo točkovno pozidavo enodružinskih hiš, ki se prepleta z objekti dvojčkov in nizi vrstnih hiš. Objekti so nižjih gabaritov. Ob cesti Pod hribom se nizajo stanovanjski objekti različnih tipologij, ki ne oblikujejo

kvalitetnejšega urbanega tkiva. V širši okolici se površine namenjene večstanovanjskim stavbam nahajajo ob Koseškem bajerju, naselje Mostec ter severozahodno od lokacije terasasti bloki v Kosezah.

Lokacija je zaradi dobre dostopnosti, bližine mestnega središča in infrastrukturne opremljenosti širšega območja zanimiva tako za stanovanjsko gradnjo kot tudi za spremljajoče dejavnosti. Območje ima dobre prometne povezave.

Povezava z mestom je po Šišenski cesti do Celovške ceste ali po cesti Pod hribom do Vodnikove ceste in Celovške ceste ter po Večni poti skozi Rožno dolino do centra mesta. Najbližje postajališče mestnega potniškega prometa je na Šišenski cesti, oddaljeno je cca 150 m od lokacije. Mimo postaje potekajo linije 18 in 18L. Območje je dobro dostopno s kolesom.

Z novogradnjo na območju bo predmetno zemljišče pridobilo kakovostno urbano podobo s primerno urejenimi zunanjimi površinami, parkiranjem v kleti in urbano organiziranim stanovanjskim kompleksom. Hkrati se bo tudi bistveno izboljšala urbana podoba ceste Pod hribom.

V soseski bodo zasnovana stanovanja različnih velikosti, od manjših enot do večjih stanovanj, ki bodo umeščena predvsem v višjih etažah. Nova stanovanja s pripadajočimi zunanjimi površinami bodo ponujale novo kvaliteto v prostoru tako za nove kot tudi za okoliške prebivalce obravnavanega območja. Tako se bodo na območju prepletale raznolike, med seboj združljive dejavnosti.

#### 13.3.2. Splošne smernice s področja trajnostne mobilnosti

Obravnavano območje je prometno dostopno po obstoječi lokalni cesti, načrtovana je le dovozna cesta do kletne etaže, ki se bo priključevala na obodno cesto Pod hribom. Splošne smernice so upoštevane na način, da je stanovanjska gradnja predvidena na lokaciji, ki je v bližini dveh linij in postajališč javnega potniškega prometa, ki sta od lokacije primerno oddaljeni, da so znotraj območja OPPN predvidene površine za pešce in kolesarje, ki bodo uporabnikom omogočale varno in udobno pešačenje in kolesarjenje ter dostope do postajališč javnega potniškega prometa, Matjanove poti na jugu ter do objektov družbene infrastrukture in oskrbe v bližnji okolici.

Območje se nahaja v parkirni coni 3. V sklopu priprave OPPN je bil izdelan mobilnostni načrt s katerim je bilo ob upoštevanju dostopnosti območja in usmeritev za zagotavljanje trajnostne mobilnosti določeno število potrebnih parkirnih mest za dejavnosti v območju OPPN. Na gradbeni parceli novih stavb bodo parkirna mesta za motorni promet urejena v kletni etaži. Na nivoju terena je dopustno urediti le parkirna mesta za kratkotrajno parkiranje za hitro dostavo, ustavljanje taksijev, pobiranje sovznikov po sistemu sopotništva idr.

V primernem radiju oddaljenosti za kolesarje in pešce je tudi ostala infrastruktura, omrežje poti do zelenih in rekreacijskih površin in podobno.

#### 13.3.3. Splošne smernice s področja energetike

Severno od območja OPPN poteka podzemni distribucijski elektorenergetski vod. Prav tako severno od območja poteka distribucijsko območje zemeljskega plina - sekundarni plinovod.

Pri pripravi OPPN je upoštevan lokalni energetski koncept MOL, ki določa obveznost priključevanja na sistem javnega plinovoda, razen določenih izjem v primeru uporabe obnovljivih virov energije.

Pri načrtovanju zasnove je bila upoštevana orientacija objektov, ustrezni odniki in zasnova volumnov, da bo zagotovljeno optimalno osenčenje in zmanjšana potreba po ogrevanju in hlajenju.

#### 13.3.4. Splošne smernice s področja kmetijskih zemljišč

Obravnavano območje ne sodi med kmetijska območja niti ne meji na zemljišča s kmetijsko rabo.

#### 13.3.5. Splošne smernice s področja gozdarstva

Jugovzhodni del območja OPPN predstavlja gozdne površine, na zahodni in južni strani pa območje OPPN meji na gozdne površine.

Ob gozdnem robu je določen zeleni pas, ki je na južni strani širok 25 m, na zahodni strani pa 10 m, s čimer je zagotovljen ustrezen odmik načrtovanih stavb od gozdnih površin. Znotraj zelenega pasu gradnja stavb nad nivojem terena ni dopustna. Prav tako gradnja stavb ni dopustna na jugovzhodnem delu območja OPPN, saj je ta del namenjen gozdnim površinam.

#### 13.3.6. Splošne naravovarstvene smernice

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

V naravi približno polovica območja naravne vrednote, ki sega v območje OPPN, predstavlja degradiran plato, na katerem se skladišči oziroma se je skladiščil gradbeni material. Znotraj varovanega območja stoji delno tudi objekt nadstrešnice za



skladiščenje materiala. V sklopu priprave OPPN je bila izdelana strokovna podlaga za varstvo narave, v kateri je bilo ugotovljeno, da na zahodni strani območja, na območju zapuščenega skladišča ni mogoče ugotoviti lastnosti, zaradi katerih je območje del naravne vrednote oz. sploh nobenih lastnosti zaradi katerih je širše območje razglašeno za ekosistemsko naravno vrednoto, ki je del krajinskega parka.

Prav tako je bilo izdelano arboristično mnenje, ugotovljeno je bilo vitalno drevje v območju OPPN, ki se ga ohrani.

OPPN določa, da morajo biti vsi posegi izvedeni tako, da ne bo povzročena škoda na sosednjih gozdnih zemljiščih, vegetacijo pa je treba zavarovati v času gradbenih del. Prav tako določa, da je treba na južni strani na novo vzpostaviti gozdni rob, pri novih zasaditvah pa uporabljati avtohtone vrste.

Za čas gradnje in uporabe stavb se bo uporabljala obstoječa lokalna cesta Pod hribom.

#### 13.3.7. Splošne smernice s področja upravljanja z vodami

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.

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.

Območje se ne nahaja na vodnem ali priobalnem zemljišču, niti ni poplavno ogroženo.

Za zagotavljanje ustrezne oskrbe s pitno vodo se bodo varovali vsi vodni viri ter spodbujala varčna in smotrna raba pitne vode. Zagotovljena bo ustrezna oskrba prebivalcev s pitno vodo. Obstoječe vodovodno omrežje poteka po cesti Pod hribom.

Odvajanje in čiščenje odpadnih voda in oddajanje toplote v površinske vode in odvzem toplote iz površinskih voda ter posredno odvajanje odpadnih voda in oddajanje toplote v podzemne vode in odvzem toplote iz podzemnih voda bo izvedeno na način in pod pogoji, ki jih določajo ZV-1 in predpisi na področju varstva okolja.

Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja je načrtovano na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok z urbanih površin. Predvideno je zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v javno kanalizacijo (zatravite, zelene strehe, zadrževalniki...).

Pri načrtovanju bo treba upoštevati nivo podtalnice in preprečiti vpliv na gladino in kakovost podzemnih voda. Pri tem je treba upoštevati strokovno podlago Obravnava talnih vod pri načrtovanju posegov in gradnje v podzemnih etažah na območju MOL, Geološki zavod Slovenije, 2021, območje OPPN opredeljuje kot območje F »Visoka savska terasa z vmesnimi glinastimi plastmi na 5-15 m«, kjer je gradnja pod nivojem terena globlje od 6 m dopustna le, če se z geološko-geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko-geomehanske razmere za sosednja območja in objekte. Izdelano je bilo Geotehnično poročilo, ki ga je pri nadaljnjem načrtovanju treba upoštevati.

#### 13.3.8. Splošne smernice s področja varstva nepremične kulturne dediščine

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.

Posegi so načrtovani v skladu s smernicami Ministrstva za kulturo št. 35012-133/2020/4 z dne 5. 10. 2020. Za vse posege je treba pridobiti soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

Pred pričetkom gradnje je treba izvesti predhodne arheološke raziskave, ki vključujejo historično analizo prostora in obstoječih podatkov, ekstenzivni podpovršinski terenski pregled in izkop strojnih testnih jarkov. S strojnimi testnimi jarki je treba pregledati 3 % dostopnega dela območja OPPN. Na podlagi rezultatov terenskega pregleda in strojnih testnih jarkov se določita obseg in način arheoloških raziskav. V primeru odkritja izjemnih arheoloških struktur, naj se predvidi prezentacija in situ.

#### 13.3.9. Splošne smernice s področja obrambe

Obravnavano območje se ne nahaja znotraj območja za potrebe obrambe. Splošne smernice s področja obrambe ne vsebujejo določil, ki jih bi bilo treba upoštevati pri pripravi OPPN.

#### 13.3.10. Splošne smernice s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom

Z OPPN so določeni ukrepi za zagotavljanje potresne varnosti in zaklanjane glede na lego v območju potresne mikrorajonizacije z ocenjeno vrednostjo pospeška tal 0,35 (g) pri povratni dobi 475 let. Pri načrtovanju novogradenj je treba predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo ali gradnjo zaklonišč, če to zahteva predpis, ki ureja graditev in vzdrževanje zaklonišč.

Z OPPN so določeni tudi pogoji za zagotavljanje požarne varnosti objektov. Zagotovljeni so:

- ustrezni odmiki od meje parcele in med objekti,
- ustrezna količina in vir vode za gašenje,
- dovozi, dostope ter delovne in postavitvene površine za intervencijska vozila,
- poti za evakuacijo iz načrtovanih stavb v primeru požara.

Določeni so tudi drugi pogoji, da načrtovana gradnja ne bo vplivala na požarno varnost obstoječih objektov.

Na območju OPPN je na občinskem nivoju opredeljeno območje možne izključne rabe prostora za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Območje je predvideno za zasilno in začasno nastanitev prebivalstva.

Območje zasilne in začasne namestitve prebivalstva bo predstavljeno znotraj EUP, kar je skladno z določili OPN MOL ID.