

Mestna občina Ljubljana
Zoran Janković, župan
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
telefon: 01 306 10 10, faks: 01 306 12 14



Številka: 3505-45/2011-86
Datum: 9. 6. 2014

Mestna občina Ljubljana
Mestnisvet

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

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

NASLOV: Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 206 Regentova (del)

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

PRISTOJNO DELOVNO TELO: Odbor za urejanje prostora in urbanizem

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 206 Regentova (del).

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloga:
– dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61. in 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr. ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12 in 35/13 – skl. US) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo in 15/12) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 206 Regentova (del)

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt 206 Regentova (del) (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) Ta odlok določa:

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

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

(1) S tem odlokom so načrtovane gradnja stanovanjskega naselja večstanovanjskih stavb s spremljajočim programom, gradnja enostanovanjskih prostostoječih stavb ter pripadajoče ureditve.

(2) Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za odstranitev obstoječih objektov, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za posege na obstoječih objektih, pogoje za ureditev utrjenih in zelenih površin, pogoje za vodne ureditve ter pogoje za gradnjo prometne, energetske, komunalne in telekomunikacijske infrastrukture.

3. člen
(sestavni deli OPPN)

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

(2) Grafični del odloka obsega naslednje grafične načrte:

1. Načrt namenske rabe prostora
 - 1.1 Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) z mejo območja OPPN M 1:2000
2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora

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

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz OPN MOL ID,
2. prikaz stanja prostora,
3. strokovne podlage,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
5. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
6. program opremljanja stavbnih zemljišč,
7. povzetek za javnost.

5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., Ljubljana, pod številko projekta UP 12-009 v maju 2014.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

(1) Območje OPPN obsega enoto urejanja prostora DR-203 in dele enot urejanja prostora DR-200, DR-285, DR-519 in DR-628. Območje na severni in vzhodni strani sega do zunanjšega roba hodnika za pešce ob Regentovi cesti in Plešičevi ulici, na zahodni strani poteka po zahodni meji enote urejanja prostora DR-200 in po zunanjem robu hodnika za pešce ob Ulici 28. maja, na južni strani pa poteka po južni meji enote urejanja prostora DR-203 do hodnikov za pešce ob Regentovi cesti in Ulici 28. maja.

(2) Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

1087/1, 1087/4, 1090/1, 1090/2, 1090/3, 1090/4, 1091, 1092/1, 1092/2, 1093, 1094/10, 1094/11, 1094/4, 1094/5, 1094/6, 1094/7, 1094/8, 1095/1, 1095/2, 1095/3, 1095/5, 1096/2, 1097/1, 1097/4, 1109/5, 1109/6, 1109/7, 1110/1, 1110/4, 1142/3, 1142/4, 1142/5, 1142/6, 1143/10, 1143/2, 1143/3, 1143/5, 1143/7, 1143/8, 1143/9, 1144/1, 1144/2, 1145, 1146/4, 1153/10, 1153/11, 1153/12, 1153/13, 1153/14, 1153/16, 1153/17, 1153/2, 1153/3, 1153/4, 1153/7 in 1153/9 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami: 1153/8, 1146/6, 1143/4, 1104/3, 1092/3, 1090/5, 1089/4, 1060/101 in 1060/110, vsa v katastrski občini (1738) Dravljje.

(3) Površina območja OPPN znaša 16.638 m².

(4) Območje OPPN je razdeljeno na pet prostorskih enot:

- PE1 – površine, namenjene gradnji večstanovanjskih stavb in enostanovanjske stavbe,
- PE2 – površine, namenjene gradnji enostanovanjskih stavb,
- PE3 – površine, namenjene gradnji večstanovanjskih stavb,
- Z1 – površine, namenjene urejanju javnih zelenih in obvodnih površin,
- Z2 – površine, namenjene urejanju javnih zelenih in obvodnih površin,
- C – površine, namenjene gradnji javnih prometnih površin.

(5) Meja območja OPPN in prostorske enote so določene v grafičnih načrtih št. 3.1 »Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN« in št. 3.2 »Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN«.

III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

(1) Območje se prometno navezuje na Regentovo cesto, Plešičevo ulico in Čebelarsko ulico. Po Regentovi cesti poteka linijski prevoz potnikov, najbližji obstoječi postajališči sta na južni strani, tik ob območju OPPN. Peš dostop do območja je po hodnikih za pešce obstoječih obodnih cest in po načrtovanem hodniku za pešce ob Čebelarski ulici. Dostop za kolesarje je po voziščih obodnih cest. Ob Regentovi cesti in Plešičevi ulici so načrtovane kolesarske steze.

(2) Preko severnega dela območja OPPN je v smeri sever-jug načrtovana interna pešpot, ki povezuje Plešičevo in Čebelarsko ulico. Preko južnega dela območja je v smeri vzhod-zahod načrtovana interna pešpot, ki povezuje Ulico 28. maja in Regentovo cesto.

(3) Na zahodni strani območja OPPN je predvidena pešpot z zelenico kot del obvodne ureditve vodotoka. Pešpot ob vodotoku je namenjena za novo poselitev in za širše območje.

(4) Širše območje je dobro opremljeno z objekti družbenih, športnih in oskrbnih dejavnosti, ki bodo služile tudi potrebam novega stanovanjskega območja. V bližini sta dve osnovni šoli. Jugozahodno od območja, v polmeru dostopnosti približno 300 m, je Osnovna šola Miška Kranjca, vzhodno, v polmeru dostopnosti približno 500 m, pa stoji Osnovna šola Dravlje. V sklopu osnovnih šol so tudi trije vrtci. Vzhodno od območja ob Vodnikovih cesti, v polmeru dostopnosti približno 250 m, in severovzhodno od območja ob Pečnikovih ulici, v polmeru dostopnosti približno 570 m, sta dva večja trgovska objekta z živili. Severovzhodno od območja, ob Korenčanovi ulici, stoji Cerkev Kristusovega učlovečenja. Na severni strani Plešičeve ulice sta bowling center in fitnes studio, vzhodno od območja, v polmeru dostopnosti približno 420 m, pa so teniška igrišča. Oddaljenost osnovne oskrbe, vrtca in šole je v okviru priporočenih polmerov dostopnosti. OPPN dopušča tudi nekatere spremljajoče oskrbne in storitvene dejavnosti v območju.

(5) Po obodnih cestah, po Čebelarski ulici in preko območja OPPN potekata obstoječi komunalna in energetska infrastruktura, na kateri je treba priključiti načrtovane stavbe. Za izvedbo nameravane prostorske ureditve je treba zgraditi in dograditi nekatere komunalne vode zunaj območja OPPN. Zunaj območja OPPN sta predvideni gradnja vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja za komunalne odpadne vode, plinovodnega omrežja in elektrokabelskega jaška ter izvedba nizkonapetostnega napajanja od transformatorske postaje TP 1066 Regentova do predvidenih stavb.

(6) Na zahodni strani območja je med hodnikom za pešce ob Ulici 28. maja in zgornjim robom brežine vodotoka javno zbirno in odjemno mesto za komunalne odpadke. Namenjeno je za širše območje in za enostanovanjske stavbe NA1, NA2 in NA3 v območju OPPN.

(7) Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so prikazani v grafičnem načrtu št. 2.1 »Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora«.

IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

8. člen (dopustni objekti in dejavnosti)

- (1) V prostorski enoti PE1 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:
- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
 - 11100 Enostanovanjske stavbe: samo stavba NA1,
 - 11210 Dvostanovanjske stavbe: samo stavba NA1,
 - 12420 Garažne stavbe: samo garaže. Pri tri- in večstanovanjskih stavbah so dopustne samo v kletnih etažah.
- (2) V prostorski enoti PE2 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:
- 11100 Enostanovanjske stavbe.
- (3) V prostorski enoti PE3 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:
- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe.
- (4) V pritličjih stavb ob Regentovi cesti in Plešičevi ulici je dopusten tudi nestanovanjski program, dopustni so naslednji objekti in dejavnosti:
- 12203 Druge poslovne stavbe: samo stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori, namenjenimi lastnemu poslovanju podjetja,
 - 12301 Trgovske stavbe: samo lokalne trgovine z bruto površino do 200 m²,
 - 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za neinstitucionalno izobraževanje,
 - 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulate.

9. člen (zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

- (1) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti PE1:
- Stavbe so v prostor umeščene v dveh nizih, ki potekata v smeri sever-jug. Vzhodni niz ob Regentovi cesti predstavljajo trije večstanovanjski bloki z oznakami V1, V2 in V3. Zahodni niz ob vodotoku predstavljajo dva večstanovanjska bloka z oznakama V4 in V5 ter ena nizka prostostoječa eno- ali dvostanovanjska stavba z oznako NA1.
 - Stavbe v vzhodnem nizu so vzporedne z Regentovo cesto. Nadzemni deli so postavljeni na skupno kletno etažo, ki ima uvoz z Regentove ceste. Kote pritličij stavb V1, V2 in V3 so dvignjene nad Regentovo cesto in so med seboj usklajene, vhodni deli stavb pa so navezani na nivo pločnika ob Regentovi cesti. Na vzhodni in južni strani je kletna etaža lahko le delno vkopana, oblikovana kot podstavek večstanovanjskih stavb.
 - Večstanovanjski stavbi z oznakama V4 in V5 ter enostanovanjska stavba NA1 so v prostor umeščene vzporedno z vodotokom. Nadzemna dela stavb V4 in V5 sta postavljena na skupno kletno etažo, ki ima uvoz s Čebelarske ulice. Kote pritličij stavb NA1, V4 in V5 so usklajene s kotami pritličij stavb V1, V2 in V3, vhodi so urejeni z večnamenske ploščadi med stavbami. Na zahodni in južni strani je kletna etaža lahko le delno vkopana, oblikovana kot podstavek večstanovanjskih stavb.
 - Parcela, namenjena gradnji stavbe NA1, je dostopna s Plešičeve ulice. Na severni strani stavbe NA1 je tlakovano dvorišče, namenjeno parkiranju in manipulaciji.
 - Med nizoma stavb je skupna večnamenska ploščad, višinsko prilagojena kotam pritličij stavb. Preko večnamenske ploščadi v smeri sever-jug poteka interna pešpot, ki je na severni strani navezana na Plešičevo ulico, na južni strani pa na Čebelarsko ulico. Na južni strani je dostop do

večnamenske ploščadi urejen preko stopnic in klančine. Večnamenska ploščad je namenjena vsem starostnim skupinam stanovalcev večstanovanjskih stavb v prostorski enoti. Na njej so igrala za različne starostne skupine otrok in prostor za sedenje. Na mestih, kjer večnamenska ploščad ni podkletena, so zasajena drevesa.

- Na zahodni strani prostorske enote se teren spušča proti parceli javne pešpoti. Višinske razlike so premoščene z ozelenjenimi brežinami.
- Na južni strani stavbe V4 je treba ob zbirno-odjemnem mestu za odpadke urediti peš dostop do vhoda stavbe V4 v primeru intervencije.

(2) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti PE2:

- Nizke prostostoječe enostanovanjske stavbe z oznakami NA2, NA3 in NA4 so v prostor postavljene zaporedno, vzporedno z dovozno cesto.
- Posamezno stavbo sestavljata vzhodni del, oblikovan kot lamela, in na vrtni strani nanjo naslonjen manjši in nižji zahodni del. Vhod je iz pasaže v nivoju pritličja med stanovanjskim delom in garažo.
- Zunanja ureditev ob stavbah je zasnovana enotno. Na vzhodni strani je izvedena interna dovezna cesta za dostop do stavb. Med dovozno cesto in stavbami so v območju garaž in dostopov tlakovani pasovi. Parkirne površine so urejene v sklopu stavb. Na zahodni strani stavb so zelene površine.

(3) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti PE3:

- Večstanovanjska bloka z oznakama V6 in V7 sta v prostor postavljena zaporedno ob južni meji območja OPPN. V smeri sever-jug sta med seboj vzporedna, v smeri vzhod-zahod pa sta med seboj zamaknjena.
- Nadzemna dela stavb sta postavljena na ločeni kletni etaži. Uvoz v kletno etažo stavbe V6 je z Regentove ceste, v kletno etažo stavbe V7 pa z Ulice 28. maja.
- Med stavbama je skupna večnamenska površina, ki je namenjena vsem starostnim skupinam stanovalcev stavb v prostorski enoti. Večnamenska površina je opremljena s klopmi in igrali za različne starostne skupine otrok.
- Peš dostop do vhoda v V6 se navezuje na Regentovo cesto, do vhoda v stavbo V7 pa preko novega prepusta čez vodotok na Ulico 28. maja. Višinski koti pritličij stavb sta med seboj usklajeni.
- Kote zunanje ureditve v prostorski enoti je treba navezati na kote terena v sosednjih prostorskih enotah.

(4) Prostorska enota C je namenjena rekonstrukciji ceste C1 (Čebelarska ulica), hodniku za pešce ob Ulici 28. maja in širitvi Regentove ceste. Do končne ureditve Regentove ceste je med hodnikom za pešce ob Regentovi cesti in vzhodnim robom prostorskih enot PE1, PE2 in PE3 urejena zelenica. Zelenico je treba oblikovno in funkcionalno navezati na zunanjo ureditev v prostorskih enotah PE1, PE2 in PE3.

(5) Preko prostorskih enot Z1 in Z2 v smeri sever-jug poteka vodotok s sonaravno urejenimi brežinami. Na vzhodni strani vodotoka je urejena javna pešpot, ki v prostorski enoti Z1 služi tudi kot intervencijska pot. Prečkanje vodotoka omogočata dva premostitvena objekta – prepusta, preko katerih potekata Čebelarska ulica in dovezna cesta do parcele, namenjene gradnji stavbe V7, ob južni meji območja OPPN. Brežini vodotoka in priobalno zemljišče so zatravljeni, zasajeni z drevjem in grmičevjem.

(6) Zazidalna zasnova in zunanja ureditev sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in št. 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti«.

10. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Na celotnem območju OPPN, razen na vodnem in priobalnem zemljišču ter na površinah,

namenjenih dovozom, dostopom, intervencijskim potem in prometni infrastrukturi, je dovoljeno postaviti ali urediti naslednje nezahtevne in enostavne objekte:

- grajena igrala na otroških igriščih,
- grajeno vadbeno opremo,
- spominska obeležja,
- skulpture in druge prostorske inštalacije,
- vodnjake in okrasne bazene.

(2) Na lokacijah, ki so določene za zbiranje in odjem komunalnih odpadkov, so dopustne nadstrešnice, ki morajo biti znotraj prostorske enote oblikovane enotno.

(3) V prostorskih enotah PE1 in PE3 so dopustne nadstrešnice za kolesa, ki morajo biti znotraj prostorske enote oblikovane enotno.

(4) V prostorski enoti PE2 so dopustni naslednji enostavni in nezahtevni objekti:

- lopa,
- uta,
- senčnica,
- bazen,
- vodni zbiralnik.

(5) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih cestnih objektov, priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture ter pomožnih komunalnih objektov v skladu z določili, opredeljenimi v pogojih za priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.

(6) Drugih enostavnih in nezahtevnih objektov ni dopustno graditi oziroma postavljati.

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

(1) Pogoji za oblikovanje objektov v prostorskih enotah PE1 in PE3 so:

- stavbe v prostorski enoti morajo biti oblikovane skladno;
- fasade stavb znotraj prostorske enote morajo biti usklajene v oblikovni zasnovi, proporcih, arhitekturnih detajlih, barvah in materialih;
- stavbe morajo biti izvedene iz trajnih materialov ter morajo biti oblikovane sodobno in kakovostno;
- fasade so izvedene po sistemu obešene fasade iz kompaktnih fasadnih plošč, stekla ali kovine. Na notranji strani lož so stene lahko tudi ometane ali obložene z lesom;
- barve fasad morajo biti v naravnih odtenkih in neizstopajoče. Dopustna je uporaba smetanove barve ter sivih in rjavih odtenkov. Stavbno pohištvo je grafitno sive barve;
- v dnevnih prostorih so večje steklene površine;
- klimatske naprave so lahko umeščene le na vizualno neizpostavljenem delu stavbe;
- ograje balkonov morajo biti oblikovane enotno oziroma oblikovno usklajeno. Poznejša zasteklitev balkonov ni dopustna;
- pri večstanovanjskih stavbah so strehe ravne, zasnovane kot zelene strehe;
- varovalne ograje nad vencem stavbe morajo biti transparentne, od roba fasade odmaknjene najmanj 1,00 m;
- uvozno-izvozne klančine so lahko pokrite z zeleno streho ali s streho iz transparentnega materiala na kovinski konstrukciji.

(2) Pri oblikovanju fasad večstanovanjskih stavb v prostorski enoti PE1 je treba upoštevati še:

- na fasadah ob Regentovi cesti balkoni in lože niso dopustni. Vhodni del je poudarjen, oblikovan kot vhodna niša skozi nivo pritličja in 1. nadstropja;
- na zahodni strani stavb V1, V2 in V3 na zahodni strani prvo in drugo nadstropje previsevata nad nivojem pritličja. V previsevajočem delu so lože, pod njim pa pokrite terase stanovanj v pritličju.

- Jugozahodne lože so odprte proti jugu in proti zahodu;
 - na vzhodnih fasadah stavb V4 in V5 je vhodni del poudarjen;
 - na zahodnih fasadah stavb V4 in V5 so balkoni in lože dodani na fasadni plašč v enakomernem geometrijskem rastru;
 - na severnih in južnih fasadah, razen na severni fasadi stavbe V1, so dopustne le manjše okenske odprtine;
 - pri stavbi V1 mora biti kakovostno oblikovan severovzhodni vogal.
- (3) Pri oblikovanju fasad v prostorski enoti PE3 je treba upoštevati še:
- v vseh etažah so v vse štiri vogale umeščene lože, katerih zunanja stena mora biti oblikovana transparentno. Senčila morajo biti oblikovana iz vertikalnih lamel iz lesa ali v barvi fasade;
 - v zgornji etaži so lože podaljšane tako, da na vsaki fasadi po ena loža konzolno previseva nad spodnjima etažama;
 - fasadne odprtine so razporejene v enakomernem vertikalnem rastru.
- (4) Pogoji za oblikovanje objektov v prostorski enoti PE2 so:
- stavbe v prostorski enoti morajo biti oblikovane skladno;
 - stavbe morajo biti izvedene iz trajnih materialov ter morajo biti oblikovane sodobno in kakovostno. Barve fasad morajo biti v naravnih odtenkih in neizstopajoče;
 - finalna obdelava fasad so les in fasadne obloge iz kompaktnih fasadnih plošč, stekla ali kovine;
 - strehe stavb so ravne.

12. člen

(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

- (1) Na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih površin:
- ureditve morajo omogočati dostop funkcionalno oviranim ljudem v skladu s predpisi;
 - pešpoti in skupne zunanje površine morajo biti tlakovane, opremljene z mikrourbano opremo in primerno osvetljene;
 - elementi mikrourbane opreme znotraj območja OPPN morajo biti oblikovani enotno;
 - intervencijske poti izven vozišča morajo biti urejene tako, da je po njih mogoča vožnja gasilskih vozil z osno obremenitvijo do 10 ton;
 - v sklopu vsake faze ali etape večstanovanjske gradnje je treba na parceli, namenjeni gradnji stavb, zagotoviti odprte bivalne površine, urejene tako, da omogočajo igro otrok in rekreacijo stanovalcev;
 - površine, namenjene igri otrok, morajo biti opremljene z enostavnimi, sestavljenimi in kompleksnimi igrali, namenjenimi različnim starostnim skupinam otrok. Vsaj del igrišča mora omogočati tudi igro funkcionalno oviranih otrok;
 - za odprte bivalne površine se štejejo vse zelene in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (npr. dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke);
 - odprte bivalne površine na raščenem terenu morajo predstavljati najmanj 15 % parcele, namenjene gradnji stavbe;
 - otroška igrišča morajo biti namenjena skupni rabi vseh prebivalcev večstanovanjskih stavb znotraj prostorske enote;
 - zasebni vrtovi stanovanj v pritličju večstanovanjskih stavb v prostorski enoti PE1 so lahko zamejeni z zidcem z višino do 0,50 m ali z živo mejo z višino do 0,70 m. Kjer obstaja nevarnost padca, je dopustna transparentna kovinska ograja z višino do 1,10 m. Večnamenska ploščad je na severni in južni strani lahko ograjena s transparentno kovinsko ograjo, visoko do 1,10 m;
 - ograditev stavbe NA1 je dopustna z živo mejo ali s transparentno kovinsko ograjo z višino največ 1,60 m. Ograja ne sme segati na priobalno zemljišče ob vodotoku;
 - ograditev stavb NA2, NA3 in NA4 je dopustna z živo mejo ali s transparentnimi kovinskimi ograjami z višino največ 1,60 m. Ograje so na vzhodni strani poravnane z vzhodnimi fasadami stavb. Na zahodni strani ograje potekajo ob meji priobalnega zemljišča;
 - v prostorski enoti PE3 ni dopustna ograditev zasebnih vrtov stanovanj v pritličju. Na južni strani

- ob meji prostorske enote in ob Regentovi cesti sta dopustni živa meja ali transparentna kovinska ograja z višino največ 1,60 m. Na zahodni strani stavbe V7 je vzdolž meje priobalnega zemljišča dopustna zasaditev žive meje z višino največ 0,70 m, ki ne sme segati na priobalno zemljišče;
- v prostorski enoti PE1 je treba na vseh parcelah, namenjenih gradnji stavb, zasaditi po 2 drevesi na raščenem terenu;
 - v prostorski enoti PE2 je treba na parcelah, namenjenih gradnji stavb, zasaditi najmanj po dve drevesi na raščenem terenu;
 - v prostorski enoti PE3 je treba zasaditi naslednje število dreves na raščenem terenu:
 - na parceli, namenjeni gradnji stavbe V6, najmanj 2 drevesi,
 - na parceli, namenjeni gradnji stavbe V7, najmanj 3 drevesa;
 - odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa mora biti najmanj 2,00 m;
 - višinske razlike morajo biti v čim večji meri premoščene z ozelenjenimi brežinami; izjemoma so dopustni ozelenjeni oporni zidovi v prostorski enoti PE1 do višine največ 1,00 m in v prostorskih enotah PE2 in PE3 do višine največ 0,50 m;
 - pri ureditvah je treba upoštevati priobalno zemljišče, to je 5 m širok pas ob vodotoku, ki poteka preko območja OPPN. Na priobalnem zemljišču je dopustna le gradnja objektov javne infrastrukture, komunalne in druge infrastrukture ter komunalnih priključkov na infrastrukturo;
 - objekti na vodnem in priobalnem zemljišču morajo biti načrtovani in izvedeni tako, da so varni v vseh hidroloških pogojih ter da imajo čim manjši vpliv na režim in stanje voda;
 - svetla odprtina premostitvenih objektov (most) mora zagotavljati pretočnost za 100-letne visoke vode z zagotovitvijo 0,50 m varnostne višine med gladino in spodnjim robom konstrukcije;
 - za zunanjo ureditev prostorskih enot PE1 in PE3 mora biti izdelan načrt krajinske arhitekture.

(2) Pogoji za ureditev javne pešpoti na vzhodni strani vodotoka:

- ob vodotoku je pešpot s širino 1,20 m, obojestransko obrobljena z zelenico,
- skupna širina poti je 3,0 m,
- tlakovani del poti in zelenica na odseku med Čebelarsko ulico in Plešičevo ulico morata biti utrjena za vožnjo intervencijskih vozil.

(3) Zasnova zunanje ureditve, meja priobalnega pasu ter območja, kjer je dopustna ureditev zasebnih vrtov stanovanj v pritličju večstanovanjskih stavb, so določeni v grafičnem načrtu št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«.

13. člen (tlorisni gabariti)

(1) Tlorisne dimenzije stavb nad terenom so:

- **stavba V1:**
 - dolžina: 17,10 m
 - širina: 13,70 m
- **stavbe V2, V3, V4 in V5:**
 - dolžina: 24,70 m
 - širina: 13,70 m
- **stavbi V6 in V7:**
 - dolžina: 19,00 m
 - širina: 17,10 m
- **stavba NA1:**
 - dolžina: 17,10 m
 - širina: 10,00 m
- **stavbe NA2, NA3 in NA4:**
 - vzhodni del stavbe: dolžina 17,60 m, širina 7,60 m
 - zahodni del stavbe: dolžina 8,60 m, širina 4,00 m

(2) BTP terasne etaže stavbe NA1 ne sme presegati 70 % BTP prvega nadstropja.

(3) Pri stavbah V1, V2 in V3 je treba upoštevati gradbeno linijo (GL). GL je črta, na katero morajo biti z enim robom fasade postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Odstopanja od gradbene linije so dopustna za največ 1,20 m v notranjost parcele, namenjene gradnji, vendar največ v 1/3 dolžine fasade objekta. Gradbeno linijo lahko do 0,15 m presegajo fasadni poudarki, na primer rob venca fasade, obrobe fasadnih odprtín ipd.

(4) Izvedba kleti je dopustna znotraj gradbene meje pod zemljo (GMz). GMz je črta, ki je novo grajene stavbe v kletnih etažah ne smejo preseči, lahko se je dotikajo z zunanjo linijo nosilne konstrukcije ali pa so od nje odmaknjene v notranjost parcele, namenjene gradnji.

(5) Tlorisne dimenzije stavb so določene v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in št. 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti«.

(6) Lega stavb in potek GMz sta s točkami v Gauss-Kruegerjevem koordinatnem sistemu določena v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«. Geokoordinate točk so navedene v obrazložitvi odloka.

14. člen **(višinski gabariti in etažnost)**

(1) Na celotnem območju OPPN je dopustna izvedba ene kletne etaže.

(2) Etažnost stavb nad terenom je:

- stavbe V1, V2, V3, V4, V5, V6 in V7: P+2,
- stavba NA1: P+1+T,
- stavbe NA2, NA3 in NA4: vzhodni del P+1, zahodni del P.

(3) Višina stavb (h) je določena z višino najvišje točke strehe, merjeno od kote finalnega tlaka v nivoju pritličja:

- stavbe V1, V2, V3, V4, V5, V6 in V7: h = 10,00 m,
- stavba NA1: h = 10,00 m,
- stavbe NA2, NA3 in NA4: vzhodni del: h = 6,50 m, zahodni del: h = 3,50 m.

(4) Pri stavbah V1, V2, V3, V4, V5, V6 in V7 je nad koto h dopustna izvedba dostopov na streho, tehničnih naprav, strojnih inštalacij in telekomunikacijskih naprav.

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

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

(1) Višinske kote terena in pritličja stavb:

- stavba V1: 311,00 m n. v.
- stavba V2: 311,00 m n. v.
- stavba V3: 311,00 m n. v.
- stavba V4: 311,00 m n. v.
- stavba V5: 311,00 m n. v.
- stavba V6: 309,05 m n. v.
- stavba V7: 309,05 m n. v.
- stavba NA1: 311,00 m n. v.
- stavba NA2: 309,45 m n. v.
- stavba NA3: 309,45 m n. v.
- stavba NA4: 309,45 m n. v.

(2) Pritličja večstanovanjskih stavb v prostorski enoti PE1 so višinsko usklajena s koto Plešičeve ulice in večnamenske ploščadi ter so lahko dvignjena največ 1,40 m nad koto zunanjega terena ob Regentovi cesti in ob vodotoku.

(3) Pri stavbah V1, V2 in V3 mora biti višinska kota vhodnega dela prilagojena koti hodnika za pešce ob Regentovi cesti.

(4) Kote zunanje ureditve morajo biti prilagojene kotam dostopne ceste in uvozov v garaže, kotam raščenege terena na obodu območja in kotam zunanje ureditve na sosednjih zemljiščih. Višinske kote zunanje ureditve ob stavbah je treba pred vhodi prilagajati kotam pritličja.

(5) Kota večnamenske ploščadi v PE1 je 311,00 m n. v.

(6) Višinske kote terena in pritličja so določene v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«, št. 4.4 »Značilni prerezi in pogledi« in št. 4.5 »Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

16. člen (zmogljivost območja)

(1) Prostorska enota PE1

- površina 5.661 m²
- BTP nad terenom 5.320 m²
- BTP pod terenom 3.360 m²,
od tega 2.665 m² površine, namenjene parkiranju in servisnim prostorom
- število stanovanjskih enot do 50

(2) Zmogljivost posamezne stavbe v prostorski enoti PE1

- **stavba V1:**
 - BTP nad terenom 700 m²
 - BTP pod terenom 465 m²,
od tega 360 m² površine, namenjene parkiranju in servisnim prostorom
 - število stanovanjskih enot do 8
- **stavba V2:**
 - BTP nad terenom 1.040 m²
 - BTP pod terenom 675 m²,
od tega 500 m² površine, namenjene parkiranju in servisnim prostorom
 - število stanovanjskih enot do 10
- **stavba V3:**
 - BTP nad terenom 1.040 m²
 - BTP pod terenom 595 m²,
od tega 440 m² površine, namenjene parkiranju in servisnim prostorom
 - število stanovanjskih enot do 10
- **stavba V4:**
 - BTP nad terenom 1.040 m²
 - BTP pod terenom 720 m²,
od tega 590 m² površine, namenjene parkiranju in servisnim prostorom
 - število stanovanjskih enot do 10
- **stavba V5:**
 - BTP nad terenom 1.040 m²
 - BTP pod terenom 530 m²,

- od tega 400 m² površine, namenjene parkiranju in servisnim prostorom
- število stanovanjskih enot do 10
- **skupni del podzemne garaže stavb V2 in V3:**
 - BTP pod terenom, namenjenih dovozu in parkiranju 75 m²,
- **skupni del podzemne garaže stavb V4 in V5:**
 - BTP pod terenom, namenjenih dovozu in parkiranju 300 m²,
- **stavba NA1:**
 - BTP nad terenom 460 m²
 - število stanovanjskih enot do 2
- (3) Prostorska enota PE2
 - površina 4.258 m²
 - BTP nad terenom 900 m²
 - število stanovanjskih enot 3
- (4) Zmogljivost posamezne nove stavbe v prostorski enoti PE2
 - **stavbe NA2, NA3 in NA4:**
 - BTP posamezne stavbe nad terenom 300 m²
 - število stanovanjskih enot v eni stavbi 1
- (5) Prostorska enota PE3
 - površina 2.108 m²
 - BTP nad terenom 1.950 m²
 - BTP pod terenom 1.360 m²,
 - od tega 1.120 m² površine, namenjene parkiranju in servisnim prostorom
 - število stanovanjskih enot do 20
- (6) Zmogljivost posamezne stavbe v prostorski enoti PE3
 - **Stavba V6:**
 - BTP nad terenom 975 m²
 - BTP pod terenom največ 680 m²,
 - od tega 560 m² površine, namenjene parkiranju in servisnim prostorom
 - število stanovanjskih enot do 10
 - **stavba V7:**
 - BTP nad terenom 975 m²
 - BTP pod terenom 680 m²,
 - od tega 560 m² površine, namenjene parkiranju in servisnim prostorom
 - število stanovanjskih enot do 10
- (7) Površina prostorske enote Z1 1.725 m²
- (8) Površina prostorske enote Z2 1.420 m²
- (9) Površina prostorske enote C 1.466 m²
- (10) BTP je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom oziroma pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836. Izračun BTP nad terenom vključuje površine pod točkama a) in b) v točki 5.1.3.1 navedenega standarda.

17. člen
(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

- (1) Dopustna je odstranitev vseh obstoječih objektov, razen stavb z oznakama O1 in O2.
- (2) Na obstoječih legalno zgrajenih objektih v območju OPPN so dopustna redna vzdrževalna dela.

18. člen
(objekti, predvideni za odstranitev)

- (1) V območju OPPN je predvidena odstranitev naslednjih obstoječih stavb:
- stavba R1 (stanovanjska stavba) na zemljišču s parcelno številko 1143/5, katastrska občina (1738) Dravlje,
 - stavba R2 (nestanovanjska stavba) na zemljišču s parcelno številko 1143/5, katastrska občina (1738) Dravlje,
 - stavba R3 (stanovanjska stavba) na zemljišču s parcelno številko 1091, katastrska občina (1738) Dravlje,
 - stavba R4 (nestanovanjska stavba) na zemljišču s parcelno številko 1091, katastrska občina (1738) Dravlje.
- (2) Stavbe, ki so predvidene za odstranitev, so določene v grafičnem načrtu št. 4.1 »Odstranitev obstoječih objektov«.

V. NAČRT PARCELACIJE

19. člen
(načrt parcelacije)

- (1) Območje OPPN je razdeljeno na naslednje parcele, namenjene gradnji:

1. Prostorska enota PE1:

- PV1/1: parcela, namenjena gradnji stavbe V1, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1143/2, 1143/3, 1143/5 in 1145, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PV1/1 meri 672 m².
- PV1/2: parcela, namenjena gradnji stavbe V1, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1143/2, 1143/5, 1143/7 in 1145, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PV1/2 meri 148 m².
- PV2/1: parcela, namenjena gradnji stavbe V2, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1142/3, 1143/3, 1143/5, 1143/8 in 1143/9, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PV2/1 meri 704 m².
- PV2/2: parcela, namenjena gradnji stavbe V2, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1143/5, 1143/7, 1143/8 in 1143/9, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PV2/2 meri 149 m².
- PV3/1: parcela, namenjena gradnji stavbe V3, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1110/1, 1143/10 in 1144/1, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PV3/1 meri 696 m².
- PV3/2: parcela, namenjena gradnji stavbe V3, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkama 1143/10 in 1144/1, obe katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PV3/2 meri 86 m².
- PV4/1: parcela, namenjena gradnji stavbe V4, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1153/2, 1153/7, 1153/9, 1153/14, 1153/16 in 1153/17, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PV4/1 meri 835 m².
- PV4/2: parcela, namenjena gradnji stavbe V4, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1153/14, 1153/16 in 1153/17, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PV4/2 meri 86 m².
- PV5: parcela, namenjena gradnji stavbe V5, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1110/1, 1110/4, 1153/2, 1153/3, 1153/4, 1153/9, 1153/11, 1153/12 in 1153/14, vsa katastrska

- občina (1738) Dravlje. Površina PV5 meri 790 m².
- PNA1: parcela, namenjena gradnji stavbe NA1, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1146/6, 1153/16 in 1153/17, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PNA1 meri 818 m².
 - P1: parcela, namenjena zbirno-odjemnemu mestu za odpadke, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 1144/1, katastrska občina (1738) Dravlje. Površina P1 meri 18 m².
 - P2: parcela, namenjena gradnji skupnega dela garaže stavb V2 in V3, ki obsega zemljišči s parcelnima številkami 1142/4 in 1143/10 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 1142/3, 1143/8 in 1144/1, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina P2 meri 165 m².
 - P3: parcela, namenjena gradnji skupnega dela garaže stavb V4 in V5, ki obsega zemljišče s parcelno številko 1153/13 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 1153/3, 1153/4, 1153/10, 1153/14 in 1153/16, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina P3 meri 285 m².
 - P4: parcela, namenjena zbirno-odjemnemu mestu za odpadke, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 1153/3, katastrska občina (1738) Dravlje. Površina P4 meri 17 m².
 - P5: parcela, namenjena gradnji skupnega dela garaže stavb V4 in V5, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1153/2, 1153/4, 1153/9, 1153/12, 1153/14 in 1153/16, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina P5 meri 192 m².

2. Prostorska enota PE2:

- PNA2/1: parcela, namenjena gradnji stavbe NA2, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 1094/4 in 1094/5, obe katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PNA2/1 meri 433 m².
- PNA2/2: parcela, namenjena gradnji stavbe NA2, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 1094/5, katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PNA2/2 meri 87 m².
- PNA3/1: parcela, namenjena gradnji stavbe NA3, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1094/4, 1094/6 in 1094/8, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PNA3/1 meri 467 m².
- PNA3/2: parcela, namenjena gradnji stavbe NA3, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 1094/6, katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PNA3/2 meri 92 m².
- PNA4/1: parcela, namenjena gradnji stavbe NA4, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1094/7, 1094/8 in 1087/1, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PNA4/1 meri 502 m².
- PNA4/2: parcela, namenjena gradnji stavbe NA4, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 1094/7, katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PNA4/2 meri 88 m².
- PO1: parcela stavbe O1, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 1095/2, katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PO1 meri 1.620 m².
- PO2: parcela stavbe O2, ki obsega zemljišči s parcelnima številkami 1095/1 in 1095/5, obe katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PO2 meri 959 m².

3. Prostorska enota PE3:

- PV6: parcela, namenjena gradnji stavbe V6, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1090/2, 1090/3 in 1092/1 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 1087/1, 1090/1, 1091 in 1093, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PV6 meri 957 m².
- PV7: parcela, namenjena gradnji stavbe V7, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1087/1, 1091, 1093 in 1094/7, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PV7 meri 1.151 m².

4. Prostorska enota C:

- PC1: parcela, namenjena gradnji ceste C1 (Čebelarska ulica), ki obsega zemljišči s parcelnima številkami 1097/1 in 1109/5 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 1094/4, 1094/11, 1095/2, 1096/2, 1097/4, 1104/3, 1109/6, 1110/1, 1110/4, 1153/2, 1153/3, 1153/10 in 1153/11, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PC1 meri 466 m².
- PC2: parcela, namenjena gradnji ceste C1 (Čebelarska ulica), ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1094/11, 1097/4, 1109/6, 1110/4 in 1153/9, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PC2 meri 90 m².
- PC3: parcela Ulice 28. maja, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1094/11, 1097/4, 1109/6, 1110/4, 1153/7 in 1153/9, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PC3 meri 300 m².
- PC4: parcela, namenjena širitvi Regentove ceste, ki obsega zemljišče s parcelno številko 1142/5

ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 1109/7, 1142/3, 1142/6, 1143/2, 1143/3, 1143/4, 1143/5, 1143/9, 1144/2, 1146/6, 1146/11 in 1146/12, vsa katastrska občina (1738) Dravljje. Površina PC4 meri 338 m².

- PC5: parcela, namenjena širitvi Regentove ceste, ki obsega zemljišči s parcelnima številkama 1092/2 in 1095/3 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 1089/4, 1089/5, 1090/1, 1090/5, 1092/3, 1096/2 in 1104/3, vsa katastrska občina (1738) Dravljje. Površina PC5 meri 272 m².

5. Prostorska enota Z1:

- PVO1: parcela, namenjena ureditvi vodotoka, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1146/4, 1153/7 in 1153/9, vsa katastrska občina (1738) Dravljje. Površina PVO1 meri 1.383 m².
- PP1: parcela, namenjena ureditvi javne pešpoti, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1110/4, 1146/4, 1153/7, 1153/9 in 1153/17, vsa katastrska občina (1738) Dravljje. Površina PP1 meri 342 m².

6. Prostorska enota Z2:

- PVO2: parcela, namenjena ureditvi vodotoka, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1060/101, 1060/110, 1087/4, 1094/10 in 1094/11, vsa katastrska občina (1738) Dravljje. Površina PVO2 meri 1.006 m².
- PP2: parcela, namenjena ureditvi javne pešpoti, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1087/1, 1087/4, 1094/4, 1094/8, 1094/10 in 1094/11, vsa katastrska občina (1738) Dravljje. Površina PP2 meri 314 m².
- PVO3: parcela vodotoka, namenjena gradnji prepusta, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1060/110, 1087/1 in 1087/4, vsa katastrska občina (1738) Dravljje. Površina PVO3 meri 84 m².
- P6: parcela, namenjena javnemu zbirno-odjemnemu mestu za odpadke, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkama 1060/101 in 1094/11, oba katastrska občina (1738) Dravljje. Površina P6 meri 16 m².

(2) Na parceli P2, namenjeni gradnji dela skupne garaže stavb V2 in V3, je treba zagotoviti pravico za dostop do podzemnih parkirišč za vsakokratne lastnike parcel PV1/1 in PV1/2, PV2/1 in PV2/2 ter PV3/1 in PV3/2.

(3) Na parcelah PV2/1 in PV2/2, namenjenih gradnji stavbe V2, je treba zagotoviti pravico za dostop do podzemnih parkirišč za vsakokratne lastnike parcel PV1/1 in PV1/2.

(4) Na parceli P3, namenjeni gradnji dela skupne garaže stavb V4 in V5, je treba zagotoviti pravico za dostop do podzemnih parkirišč za vsakokratne lastnike parcel PV4/1 in PV4/2 ter PV5.

(5) Na parcelah PV1/2, PV2/2, PV3/2, PV4/2 in P3 je treba zagotoviti pravico za dostop do skupnih zunanjih površin za vsakokratne lastnike parcel znotraj prostorske enote PE1.

(6) Parcelacija in točke za zakoličbo parcel so določene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«. Geokoordinate točk so navedene v obrazložitvi odloka.

20. člen (javne površine)

(1) Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo parcele, namenjene gradnji javne ceste (Čebelarske ulice), širitvi Regentove ceste ter ureditvi vodotoka in javne pešpoti ob vodotoku znotraj območja OPPN. Javnemu dobru v lasti lokalne skupnosti so namenjene parcele z oznakami PC1, PC2, PC3, PC4, PC5, PP1, PP2 in P6. Javnemu dobru v upravljanju Republike Slovenije so namenjene parcele z oznakami PVO1, PVO2 in PVO3.

(2) Površine, namenjene javnemu dobru v lasti lokalne skupnosti, obsegajo zemljišča s parcelnimi

številkami 1092/2, 1095/3, 1097/1, 1109/5 in 1142/5 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 1060/101, 1087/1, 1087/4, 1089/4, 1089/5, 1090/1, 1090/5, 1092/3, 1094/4, 1094/8, 1094/10, 1094/11, 1095/2, 1096/2, 1097/4, 1104/3, 1109/6, 1109/7, 1110/1, 1110/4, 1142/3, 1142/6, 1143/2, 1143/3, 1143/4, 1143/5, 1143/9, 1144/2, 1146/4, 1146/6, 1146/11, 1146/12, 1153/2, 1153/3, 1153/7, 1153/9, 1153/10, 1153/11 in 1153/17, vsa katastrska občina (1738) Dravlje.

(3) Površine, namenjene javnemu dobru v upravljanju Republike Slovenije, obsegajo dele zemljišč s parcelnimi številkami 1060/101, 1060/110, 1087/1, 1087/4, 1094/10, 1094/11, 1146/4, 1153/7 in 1153/9, vsa katastrska občina (1738) Dravlje.

(4) Površine, namenjene javnemu dobru, merijo 4.611 m². Površine, namenjene javnemu dobru v lasti lokalne skupnosti, merijo 2.138 m². Površine, namenjene javnemu dobru v upravljanju Republike Slovenije, merijo 2.473 m².

(5) Površine, namenjene javnemu dobru, so določene v grafičnih načrtih št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na katastrskem načrtu« in št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«.

VI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

21. člen (etapnost gradnje)

(1) Posege, ki so dopustni na obstoječih objektih, ureditev javnih površin, ureditev prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter vodne ureditve v območju OPPN je mogoče izvajati v posameznih ločenih fazah.

(2) Novogradnje stavb v območju OPPN so razdeljene v štiri faze:

- faza A: gradnja večstanovanjskih stavb in pripadajočih ureditev v prostorski enoti PE1,
- faza B: gradnja stavb in pripadajočih ureditev v prostorski enoti PE2,
- faza C: gradnja stavb in pripadajočih ureditev v prostorski enoti PE3,
- faza D: gradnja stavbe NA1 v prostorski enoti PE1.

(3) Gradnja stavb v posamezni fazi je lahko izvedena v več etapah. Vsaka stavba znotraj območja OPPN s pripadajočimi ureditvami predstavlja ločeno etapo.

(4) Pogoji za gradnjo stavb v fazi A:

- fazo A je dopustno razdeliti na naslednje etape:
 - etapa A1 obsega gradnjo stavbe V1 in pripadajoče ureditve na parcelah PV1/1 in PV1/2,
 - etapa A2 obsega gradnjo stavbe V2 in pripadajoče ureditve na parcelah PV2/1 in PV2/2,
 - etapa A3 obsega gradnjo stavbe V3 in pripadajoče ureditve na parcelah PV3/1 in PV3/2,
 - etapa A4 obsega gradnjo stavbe V4 in pripadajoče ureditve na parcelah PV4/1 in PV4/2,
 - etapa A5 obsega gradnjo stavbe V5 in pripadajoče ureditve na parceli PV5,
 - etapa A6 obsega gradnjo skupnega dela garaže stavb V2 in V3 na parceli P2 in ureditev zbirno-odjemnega mesta za odpadke na parceli P1,
 - etapa A7 obsega gradnjo skupnega dela garaže stavb V4 in V5 na parcelah P3 in P5 ter ureditev zbirno-odjemnega mesta za odpadke na parceli P4;
- pred ali sočasno z etapo, ki bo v fazi A grajena prva, morajo biti izvedeni:
 - rekonstrukcija ceste C1 (Čebelarska ulica) s pripadajočo komunalno, energetsko in telekomunikacijsko infrastrukturo na parcelah PC1, PC2 in PC3 ter navezava na obstoječe vodovodno omrežje v Regentovi cesti in Ulici 28. maja in elektrokabelski jašek KJ2 v Regentovi cesti,
 - javna pešpot, ki služi tudi kot intervencijska pot na parceli PP1 s pripadajočo javno infrastrukturo,

- prestavitev ekološkega otoka za širše območje iz prepusta ceste C1 na novo lokacijo na parceli P6,
- plinovodno omrežje v Ulici 28. maja od ceste C1 do navezave na obstoječe omrežje na jugu,
- postavitvev PSKRO 2 in polaganje napajalnih kablov od obstoječe TP 1066 Regentova do PSKRO 2;
- etapa A6 in zunanja ureditev na parceli P2 se izvajata sočasno z etapama A2 in A3 oziroma sočasno s tisto od obeh etap, ki bo grajena prva;
- etapa A7 in zunanja ureditev na parceli P3 se izvajata sočasno z etapama A4 in A5 oziroma sočasno s tisto od obeh etap, ki bo grajena prva;
- etapo A1 je mogoče izvajati sočasno z etapo A2 ali za njo;
- pred etapo A1 ali sočasno z njo morata biti odstranjeni stavbi R1 in R2;
- v projektu za etapo, ki bo v fazi A grajena prva, je treba prikazati ureditev skupnih površin (večnamenska ploščad z dostopi), ki morajo biti zasnovane tako, da jih je mogoče postopoma dograjevati glede na etapnost gradnje.

(5) Pogoji za gradnjo stavb v fazi B:

- gradnjo stavb v fazi B je dopustno razdeliti na tri ločene etape, ki se izvajajo sočasno ali v poljubnem časovnem zaporedju:
 - etapa B1 obsega gradnjo stavbe NA2 s pripadajočimi ureditvami na parceli PNA2/1,
 - etapa B2 obsega gradnjo stavbe NA3 s pripadajočimi ureditvami na parceli PNA3/1,
 - etapa B3 obsega gradnjo stavbe NA4 s pripadajočimi ureditvami na parceli PNA4/1;
- pred ali sočasno z gradnjo etape, ki bo v fazi B grajena prva, morajo biti izvedeni:
 - rekonstrukcija ceste C1 (Čebelarska ulica) s pripadajočo komunalno, energetske in telekomunikacijsko infrastrukturo na parcelah PC1, PC2 in PC3 ter navezava na obstoječe vodovodno in kanalizacijsko omrežje v Regentovi cesti in Ulici 28. maja in elektrokabelski jašek KJ2 v Regentovi cesti;
 - plinovodno omrežje v Ulici 28. maja z navezavo na obstoječe omrežje na jugu;
 - interna cesta C2 s pripadajočo javno energetske in interno komunalno infrastrukturo.

(6) Pogoji za gradnjo stavb v fazi C:

- gradnjo stavb v fazi C je dopustno razdeliti na dve ločeni etapi, ki se izvajata sočasno ali v poljubnem časovnem zaporedju:
 - etapa C1 obsega gradnjo stavbe V6,
 - etapa C2 obsega gradnjo stavbe V7;
- pred etapo C1 ali sočasno z njo morajo biti izvedeni:
 - odstranitev stavb R3 in R4,
 - elektrokabelska kanalizacija od obstoječega kabelskega jaška KJ02789 do PSKRO 1,
 - povezava plinovodnega omrežja od Čebelarske ulice v smeri proti jugovzhodu do navezave na obstoječe omrežje,
 - prestavitev javnega padavinskega kanala B DN 400 na parcelah P5 in PV6 od jaška J1 do jaška J2;
- pred etapo C2 ali sočasno z njo morajo biti izvedeni:
 - plinovodno omrežje v Ulici 28. maja od obstoječega plinovoda južno od območja OPPN do uvozne ceste stavbe V7,
 - javna pešpot na parceli PP2 s pripadajočo telekomunikacijsko infrastrukturo in javno razsvetljavo z navezavo na obstoječo traso javne razsvetljave ob Ulici 28. maja,
 - dovozna cesta s premostitvenim objektom – prepustom preko vodotoka in javnim hodnikom za pešce z navezavo na obstoječi hodnik za pešce ob Ulici 28. maja na parceli PVO3;
- v projektu za etapo, ki bo grajena prva, je treba prikazati ureditev skupnih površin (večnamenska površina med stavbama), ki morajo biti zasnovane tako, da jih je mogoče v naslednji etapi dograditi.

(7) Pogoji za gradnjo stavb v fazi D:

- pred fazo D ali sočasno z njo mora biti zgrajeno plinovodno omrežje v Ulici 28. maja od križišča

s Čebelarsko ulico do križišča s Plešičevo ulico.

(8) Za vse faze in etape gradnje je treba zagotoviti priključke na komunalno in energetska infrastrukturo.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

22. člen (celostno ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Na območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine. Ker predhodna ocena arheološkega potenciala zemljišča še ni bila izdelana, v bližini pa se nahaja registrirana enota kulturne dediščine EŠD 14894 Ljubljana – Arheološko najdišče Dravlje, je priporočljivo izvesti predhodne arheološke raziskave.

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

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

(4) Investitor mora najmanj 10 dni pred začetkom gradbenih del z nameravanimi posegi pisno seznaniti Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenija, Območna enota Ljubljana.

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

23. člen (varstvo vode in podtalnice)

(1) Odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin je treba urediti tako, da je v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z utrjenih površin.

(2) Padavinske vode je dopustno voditi v vodotok le pod pogojem, da ne bo negativnih vplivov na pretočnost vodotoka. V nadaljni fazi projektiranja je treba računsko ovrednotiti vpliv padavinskih voda na pretočnost vodotoka ter podati rešitve za zadrževanje padavinske vode, če je to potrebno.

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

(4) Načrtovana gradnja se nahaja na vodovarstvenem območju, na širšem območju vodnega telesa vodonosnika Ljubljanskega polja, z oznako VVO III.

(5) V projektu je treba predvideti rešitve za varčno in smotrno rabo pitne vode (uporaba različnih tehnoloških rešitev, kot so npr. reciklaža vode, zapiranje krogotokov, ponovna uporaba odpadne kopalne vode, montaža varčnih pip in wc kotličkov, uporaba padavinske vode za sanitarno vodo ali zalivanje zelenic).

(6) Investitor mora za posege v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, pridobiti vodno soglasje skladno s predpisi s področja voda.

24. člen **(varstvo zraka)**

(1) Prezračevanje vseh delov stavb je treba izvesti naravno ali prisilno. Odvod dimnih plinov in umazanega zraka iz nadzemnih delov stavbe (npr. iz sanitarnih prostorov stanovanj) je treba speljati nad strehe stavb.

(2) Odpadni zrak iz garaž je treba odvajati na mestih, kjer v neposredni bližini ni otroških in športnih igrišč ter stanovanj.

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

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

25. člen **(varstvo pred hrupom)**

(1) Območje OPPN je v skladu z OPN MOL ID opredeljeno kot območje III. stopnje varstva pred hrupom, ozek pas ob vodotoku pa je opredeljen kot območje II. stopnje varstva pred hrupom. Del zemljišč ob Regentovi cesti, Plešičevi ulici in Ulici 28. maja ter pas ob vodotoku so opredeljeni kot območje možne čezmerne obremenitve s hrupom.

(2) Dovoljena mejna raven hrupa:

- II. območje: $L_{noč} = 45$ (dBA), $L_{dvn} = 55$ (dBA),
- III. območje: $L_{noč} = 50$ (dBA), $L_{dvn} = 60$ (dBA).

(3) Pri projektiranju in izvedbi je treba upoštevati elaborat študija hrupa.

(4) Pred začetkom urejanja območja OPPN je treba izdelati načrt izvajanja del, ki mora biti pripravljen tako, da je ob njegovem izvajanju začasna obremenitev s hrupom na dovoljeni ravni.

26. člen **(osončenje)**

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

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

27. člen **(odstranjevanje odpadkov)**

(1) Zbirno-prezemna mesta za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov so predvidena:

- za stavbe V1, V2 in V3 ob uvozih v skupno garažo na parceli P1,
- za stavbi V4 in V5 ob uvozu v skupno garažo na parceli P4,
- za stavbi V6 in V7 na parcelah, namenjenih gradnji stavb ob uvozno-izvoznih klančinah,
- za stavbo NA1 ob uvozu na parcelo, namenjeno gradnji stavbe,
- za stavbe NA2, NA3 in NA4 na parceli P6 ob Ulici 28. maja.

(2) Obstoječe zbirno-prezemno mesto za širšo okolico, locirano na prepustu, kjer Čebelarska ulica

prečka vodotok, je ukinjeno. Novo zbirno-prevzemno mesto za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov za širšo okolico je treba urediti ob Ulici 28. maja med hodnikom za pešce in zgornjim robom brežine vodotoka na parceli P6.

(3) Zbirno-prevzemna mesta morajo biti ograjena, pokrita z nadstrešnico in opremljena s tekočo vodo. Višinske razlike na poteh med zbirno-prevzemnim mestom in cesto, kjer ustavlja komunalno vozilo, morajo biti premoščene s klančinami v blagem naklonu.

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

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

28. člen **(svetlobno onesnaženje)**

(1) Postavitev in jakost svetilk morata biti v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

(2) Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršne koli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.

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

29. člen **(potresna nevarnost)**

(1) Obravnavana lokacija se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije 0,35 pospeška tal (g) s povratno dobo 475 let. Pri projektiranju stavb je treba predvideti ustrezne ukrepe za potresno varnost.

(2) Pri načrtovanju novogradenj je treba predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo tako, da zadrži rušenje objektov nanjo.

30. člen **(ukrepi za varstvo pred poplavami)**

(1) Del območja OPPN severno od Čebelarske ulice je zaradi prelivanja visoke vode preko roba vozišča Plešičeve ulice glede na ogroženost z visokimi vodami uvrščen v razrede male in preostale poplavne nevarnosti, v območju lokalne depresije pa v razred srednje poplavne nevarnosti. Vodotok, ki poteka na zahodni strani območja OPPN, je dimenzioniran na višje pretoke, kot so predvideni v primeru visokih vod Q100.

(2) Pritličja stavb morajo biti načrtovana najmanj 0,50 m nad koto pričakovane višine stoletne visoke vode.

(3) Pri načrtovanju stavb je treba upoštevati Hidrološko-hidravlični elaborat Pržanca in odvodnika iz Šentvida za OPPN 206 Regentova za enoti urejanja prostora DR-203 in del DR-200, ki ga je izdelalo podjetje IZVO – VODAR, d.o.o., junij 2012.

31. člen
(ukrepi za varstvo pred požarom)

- (1) Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:
- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
 - odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov,
 - prometne in delovne površine za intervencijska vozila,
 - vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.
- (2) Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi požarne varnosti. Izpolnjevanje bistvenih zahtev za varstvo pred požarom je treba dokazati:
- za požarno manj zahtevne objekte v elaboratu zasnove požarne varnosti,
 - za požarno zahtevne objekte pa v študiji požarne varnosti.
- (3) Intervencijske poti in površine: stavbe v območju OPPN so za intervencijska vozila dostopne po javnih cestah na obodu območja OPPN. Intervencijska pot poteka tudi znotraj območja OPPN po Čebelarski ulici in javni pešpoti ob vodotoku v prostorski enoti PE1, ki služi tudi kot intervencijska pot. Poti, zelenice in druge površine morajo biti v območju, kjer je predvidena pot za intervencijska vozila, utrjene skladno s predpisi. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir. Intervencijske poti morajo biti projektirane skladno z veljavnimi standardi.
- (4) Hidrantno omrežje: Požarna zaščita je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem. V primeru požara je voda za gašenje zagotovljena iz obstoječega in novega javnega hidrantnega omrežja. Če pretok vode ne zadošča za potrebe gašenja, mora investitor zgraditi požarni bazen ali zagotoviti ustrezno požarno varnost z drugimi ukrepi.
- (5) Odmiki: Z izbranimi materiali in odmiki je treba preprečiti možnost širjenja požara z objektov na sosednja zemljišča ali objekte. Odmiki morajo biti utemeljeni v projektni dokumentaciji v skladu s požarnimi predpisi.
- (6) Evakuacijske poti: V projektni dokumentaciji je treba predvideti način varne evakuacije iz stavb v območju OPPN na proste površine ob njih. Dalje je evakuacija mogoča po sistemu pešpoti v območju OPPN do javnih cest na obodu območja. Evakuacijske poti ne smejo biti predvidene preko sosednjih zemljišč, če to niso javne površine.
- (7) Ureditve v zvezi z varstvom pred požarom so določene v grafičnem načrtu št. 4.7 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

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

32. člen
(pogoji za prometno urejanje)

- (1) Vse prometne površine in vozne intervencijske površine morajo biti utrjene.
- (2) Najmanjši notranji radij robnika ob javnih cestah je 5,0 m.
- (3) Utrjene površine za pešce, glavni dostopi do stavb, primarne peš in kolesarske površine, parkirni prostori in druge površine morajo biti urejeni tako, da so zagotovljeni neoviran dostop ter vstop in uporaba stavb za funkcionalno ovirane ljudi. Stavbe morajo biti grajene brez ovir v skladu z zakonodajo s tega področja.
- (4) Prometne ureditve so določene v grafičnem načrtu št. 4.5 »Prometnotehnična situacija in idejna

višinska regulacija«.

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

(1) Območje OPPN je dostopno po Regentovi cesti, Plešičevi ulici in Ulici 28. maja. Preko območja poteka cesta C1 (Čebelarska ulica), ki je znotraj območja OPPN predvidena za rekonstrukcijo. V prostorski enoti PE1 mora biti uvoz/izvoz iz garaže stavb V1, V2 in V3 priključen na Regentovo cesto z zavijanjem desno-desno, uvoz v garažo stavb V4 in V5 pa na cesto C1. Stavba NA1 v prostorski enoti PE1 mora biti priključena individualno na Plešičevo ulico z zavijanjem desno-desno. Stavbe NA2, NA3 in NA4 v prostorski enoti PE2 imajo skupni izmenično enosmerni priključek (cesta C2) na cesto C1. V prostorski enoti PE3 mora biti uvoz v garažo stavbe V6 priključen na Regentovo cesto z zavijanjem desno-desno, uvoz v garažo stavbe V7 pa na Ulico 28. maja z desnim in levim zavijanjem.

(2) Na Regentovi cesti je prehod za pešce ob uvozu/izvozu iz garaže stavbe V6 prestavljen 5 m proti severu.

(3) Vsi priključki na javne ceste morajo biti izvedeni preko poglobljenega robnika tik ob vozišču in brez poglobitve pločnika.

(4) Cesta C1 predstavlja območje umirjenega prometa. Od Ulice 28. maja do uvoza v garažo stavb V4 in V5 je dvosmerna, v vzhodnem delu pa je zaprta za motorni promet. Vožnja je dopustna le za intervencijska vozila. Cesta C1 ima naslednja prečna profila:

1. zahodni dvosmerni del:

- hodnik za pešce 1,60 m
- vozišče: 2 x 2,30 m 4,60 m
- skupaj 6,20 m

2. vzhodni del, namenjen le intervencijskim vozilom:

- hodnik za pešce 1,60 m
- vozišče: 1 x 2,85 2,85 m
- skupaj 4,45 m

(3) V prostorski enoti PE2 je vozišče interne izmenično enosmerne ceste C2 široko 3,50 m.

34. člen **(mirujoči promet)**

(1) Površine, potrebne za mirujoči promet, so za večstanovanjske stavbe v prostorskih enotah PE1 in PE3 predvidene v podzemnih garažah. Enostanovanjske stavbe v prostorski enoti PE2 imajo parkirna mesta zagotovljena v sklopu stavbe. Enostanovanjska stavba NA1 v prostorski enoti PE1 ima parkirišča zagotovljena v sklopu stavbe ali kot zunanja parkirišča na parceli, namenjeni gradnji stavbe.

(2) Število parkirnih mest je treba izračunati glede na BTP objekta ali dela objekta glede na namembnost.

(3) Za potrebe stavb v območju OPPN je treba za vsako etapo gradnje zagotoviti parkirna mesta (v tabeli: PM) znotraj prostorske enote ob upoštevanju naslednjih kriterijev:

Namembnost stavb	Število PM za motorni promet	Število PM za kolesa
11100 Enostanovanjske stavbe	2 PM/stanovanje	
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	1 PM/stanovanje v velikosti do 50 m ² neto florisne površine,	2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5

	od tega 10 % za obiskovalce, 2 PM/stanovanje v velikosti nad 50 m ² neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce	stanovanj za obiskovalce
12112 Gostilne, restavracije in točilnice	1 PM/4 sedeže in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta, od tega najmanj 75 % PM za goste	0,5 PM/4 sedeže in 0,5 PM/tekoči meter točilnega pulta
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic	1 PM/35,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 40 % PM za obiskovalce	1 PM/100 m ² BTP objekta
12203 Druge poslovne stavbe: samo stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori, namenjenimi lastnemu poslovanju podjetja	1 PM/60,00 m ² BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce	0,5 PM/100 m ² BTP objekta
12301 Trgovske stavbe do 200 m ² BTP	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12301 Trgovske stavbe od 200 do 500 m ² BTP	1 PM/40,00 m ² , od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	1 PM/100 m ² BTP objekta
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti do 200 m ² BTP	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti nad 200 m ² BTP	1 PM/25,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, ne manj kot 2 PM za obiskovalce na lokal	0,5 PM/100 m ² BTP objekta
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: ambulate	1 PM/20,00 m ² BTP objekta in ne manj kot 3 PM, od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce	0,5 PM/20 m ² BTP objekta
12650 Stavbe za šport	1 PM/70,00 m ² BTP objekta	0,5 PM/70,00 m ² BTP objekta

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

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

(6) Prostor za parkiranje koles je načrtovan v kleti stavbe ter na površinah pri vseh vhodih v stavbe.

35. člen (peš promet)

(1) Hodnik za pešce na cesti C1 je širok najmanj 1,60 m.

(2) Pešpoti znotraj območja OPPN so v prostorski enoti PE1 široke najmanj 2,50 m, v prostorski enoti PE3 pa najmanj 1,60 m in so povezane s hodniki za pešce javnih cest na obodu in znotraj območja.

(3) Na zahodni strani območja je vzdolž vodotoka v prostorskih enotah Z1 in Z2 javna pešpot s širino

3,00 m. Na severni strani je pešpot navezana na hodnik za pešce ob Plešičevi ulici, na južni strani pa do ureditve sosednjega območja na hodnik za pešce ob Ulici 28. maja.

36. člen
(kolesarski promet)

V območju OPPN niso predvidene ločene kolesarske steze. Kolesarski promet poteka po mešanih prometnih površinah.

37. člen
(intervencijske poti in površine)

Intervencijske poti in površine je treba urediti skladno z veljavnim standardom. Intervencijske vozne poti zunaj vozišč je treba izvesti na način, ki dopušča ustrezno tlakovanje in ozelenitev. Na intervencijskih poteh, ki ne potekajo po javnih površinah, mora biti omogočen dostop za intervencijska vozila.

38. člen
(dostava)

Dovoz za dostavna vozila za potrebe javnega programa v pritličjih stavb ob Regentovi cesti je treba zagotoviti v kletnih etažah stavb.

39. člen
(splošni pogoji za komunalno, energetska in telekomunikacijsko urejanje)

- (1) Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture so:
- načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno in energetska infrastrukturo po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih in energetska vodov;
 - vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje;
 - kadar potek po javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih naprav in energetska infrastrukture na svojem zemljišču, upravljavec pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
 - upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih komunalnih in energetska vodov in naprav;
 - gradnja komunalnih in energetska 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 komunalnega oziroma energetska voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje OPPN;
 - obstoječo komunalno in energetska infrastrukturo je dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi;
 - del energije za potrebe večstanovanjskih stavb je treba zagotoviti z uporabo obnovljivih virov za energetska oskrbo objektov (geotermalna, sončna energija ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

(2) Komunalna ureditev je določena v grafičnem načrtu št. 4.6 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

40. člen
(vodovod)

(1) Preko območja OPPN ob cesti C1 – Čebelarski ulici poteka javno vodovodno omrežje LŽ DN 80, ki je zahodno od območja, v Ulici 28. maja, navezano na vodovod NL DN 100, vzhodno od območja pa na vodovod PVC d 200, ki poteka vzdolž vzhodne strani Regentove ceste.

- (2) Obstoječi vodovod LŽ DN 80 je ukinjen. Hišna priključka obstoječih stavb z oznakama R1 in R3, ki sta z OPPN predvideni za odstranitev, sta z odstranitvijo stavb ukinjena.
- (3) Za oskrbo stavb v območju OPPN s pitno, sanitarno in požarno vodo sta preko območja OPPN predvideni gradnja sekundarnega vodvodnega omrežja NL DN 100 v cesti C1 in gradnja novih hišnih vodovodnih priključkov.
- (4) Voda za gašenje je v primeru požara zagotovljena iz obstoječega in predvidenega javnega hidrantnega omrežja.
- (5) Pri projektiranju je treba upoštevati:
- vse predpise in pravilnike ter odlok MOL, ki urejajo oskrbo s pitno vodo,
 - interni dokument JP Vodovod - Kanalizacija, d.o.o.: Tehnična navodila za vodovod,
 - Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91, in Uradni list RS, št. 83/05),
 - Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04, 7/06, 1/12 in 44/12),
 - projektno nalogo št. 2655 V, 3321 K, »Ureditev vodovoda in kanalizacije zaradi gradnje objektov ob Regentovi cesti«, ki jo je marca 2014 izdelalo podjetje JP Vodovod - Kanalizacija, d.o.o.,
 - pri načrtovanju izrabe prostora je treba od obstoječih in predvidenih javnih vodovodov na območju tras vodovodov zagotoviti ustrezne odmike ostalih objektov in naprav, dreves in grmovnic,
- (6) Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba zaprositi upravljavca javnega vodovoda za soglasje za priključitev objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

41. člen (kanalizacija)

- (1) Na obravnavanem območju je zasnovan in zgrajen ločen sistem kanalizacijskega omrežja. Draveljski potoki so regulirani in delno tečejo v ceveh, delno pa v odprtih trapeznih koritih.
- (2) Na vzhodni strani Regentove ceste, izven cestnega telesa in v Ulici 28. maja potekata obstoječa betonska kanala B 300 za odvod komunalnih odpadnih voda. Preko območja OPPN v cesti C1 – Čebelarski ulici poteka kanal za padavinske odpadne vode B 400, ki je na zahodni strani priključen v cevni prepust s premerom DN 2100. Na zahodni strani Regentove ceste poteka kanal za odvod padavinske odpadne vode B 300, ki je na južni strani območja povečan na B 400 in odvaja padavinske odpadne vode v zacevljen Draveljski potok. Na severni strani območja Plešičevo ulico prečka zacevljen Draveljski potok v cevi s premerom DN 2100.
- (3) Obstoječi padavinski kanal B 400, ki danes poteka v Čebelarski ulici, je od jaška J5 do priključitve v prepust opuščen. Preostali del kanala, ki ob ulici Za krajem prečka Regentovo cesto, je treba preko jaška J5 prevezati na obstoječi kanal B DN 300, ki poteka na zahodni strani Regentove ceste. Obstoječi padavinski kanal B 400, ki poteka na zahodni strani Regentove ceste, je treba v vplivnem območju gradnje kleti stavbe V6 prestaviti. Od jaška J1 do jaška J2 je treba zgraditi kanal P1 s premerom DN 400.
- (4) Za priključitev stavb V3, V4, V5, NA2, NA3 in NA4 na kanalizacijsko omrežje za odvod komunalne odpadne vode je treba v cesti C1 na novo zgraditi kanal O, GRP DN 250 za odvod komunalne odpadne vode. Ostale stavbe znotraj območja OPPN je za odvod komunalnih odpadnih voda treba priključiti na obstoječe omrežje.
- (5) Padavinske odpadne vode stavb NA1, NA2, NA3, NA4, V4, V5 in V7, ki so predvidene ob vodotoku, je treba odvajati neposredno v vodotok. Stavbe V1, V2, V3 in V6 je za odvod padavinskih odpadnih voda treba priključiti na obstoječ betonski kanal B 300-400, ki poteka na zahodni strani

Regentove ceste.

(6) Za odvajanje padavinskih odpadnih voda s cestišča ceste C1 – Čebelarske ulice je treba zgraditi nov kanal GRP DN 200 in ga priključiti na prepust. Odvodnjavanje je treba speljati preko cestnih požiralnikov z vtokom pod robnik. Na iztoku v vodotok je na kanalu treba predvideti izlivno glavo.

(7) Pri projektiranju je treba upoštevati:

- vse predpise in pravilnike,
- interni dokument JP Vodovod - Kanalizacija, d.o.o.: Tehnična navodila za kanalizacijo,
- projektno nalogo št. 2655 V, 3321 K, »Ureditev vodovoda in kanalizacije zaradi gradnje objektov ob Regentovi cesti«, ki jo je marca 2014 izdelalo podjetje JP Vodovod - Kanalizacija, d.o.o.,
- Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12),
- Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05),
- Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04, 7/06, 1/12 in 44/12),
- pri načrtovanju izrabe prostora je treba upoštevati ustrezne odmike od javnih kanalov oziroma zagotoviti predpisane varovalne pasove oziroma odmike od ostalih objektov in komunalnih naprav.

(8) Pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje je treba zaprositi upravljavca javne kanalizacije za soglasje za priključitev objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo. Pred uporabo je treba preveriti vodotesnost internega kanalizacijskega omrežja s standardiziranimi postopki.

42. člen (plinovodno omrežje)

(1) Stavbe na območju OPPN morajo biti za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode, razen v primeru uporabe obnovljivih virov energije, priključene na distribucijsko omrežje zemeljskega plina. Kadar stavbe zadovoljujejo potrebe po ogrevanju in pripravi sanitarne tople vode z obnovljivimi viri energije samo delno, za preostali del potreb še vedno velja obveznost priključitve na distribucijsko omrežje zemeljskega plina – nizekotlačno distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 50–100 mbar.

(2) Za priključitev stavb na sistem zemeljskega plina je treba od obstoječega glavnega plinovoda N 19300, PE 160 po Ulici 28. maja in znotraj območja OPPN po Čebelarski ulici izvesti glavne plinovode DN 100, v interni cesti C2 pa glavni plinovod DN 50. Gradnja glavnih plinovodov po Ulici 28. maja in znotraj območja OPPN je predmet komunalnega opremljanja. Priključni plinovodi do posameznih stavb ali sklopov stavb morajo biti zaključeni z glavno plinsko zaporno pipo v omarici na fasadi stavb. Glavno plinovodno omrežje, grajeno po območju OPPN v okviru oskrbe z zemeljskim plinom, mora investitor predati v upravljanje sistemskemu operaterju distribucijskega plinovodnega omrežja Javnemu podjetju Energetika Ljubljana.

(3) Pri načrtovanju plinovodnega omrežja na območju OPPN in oskrbe z zemeljskim plinom je treba upoštevati Idejno zasnovo plinovodnega omrežja št. R-1-P/5, ki jo je v aprilu 2014 izdelala Energetika Ljubljana, d.o.o.

(4) Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografska območja Mestne občine Ljubljana, Občine Brezovica, Občine Dobrova - Polhov Gradec, Občine Dol pri Ljubljani, Občine Ig, Občine Medvode, Občine Škofljica in Občine Log - Dragomer (Uradni list RS, št. 68/11), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 barov (Uradni list RS, št. 26/02, 54/02 in 17/14 – EZ-1), Splošnimi pogoji za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja za geografska območja Mestne občine Ljubljana, Občine Brezovica, Občine Dobrova - Polhov Gradec, Občine Dol pri

Ljubljani, Občine Ig, Občine Medvode, Občine Škofljica in Občine Log - Dragomer (Uradni list RS, št. 25/08 in 11/11) ter internim dokumentom Energetike Ljubljana, d.o.o.: Tehnične zahteve za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav.

43. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Vzdolž Čebelarske ulice poteka obstoječ nizkonapetostni zemeljski kabel, ki napaja obstoječi stavbi ob Regentovi cesti z oznakama O1 in O2. Obstoječi stavbi z oznakama R1 in R3, ki sta z OPPN predvideni za odstranitev, sta na elektro omrežje priključeni preko nizkonapetostnega prostozačnega omrežja, ki bo z odstranitvijo stavb ukinjen.

(2) Ob območju OPPN v zahodnem pločniku Regentove ceste poteka srednjenapetostna elektroenergetska veja, TP1066 Regentova – TP0256 Pržanj-naselje.

(3) Obstoječe okoliške satvbe so napajane iz dveh transformatorskih postaj (v nadaljnjem besedilu: TP), TP0710 Martinčeva (zahodno od obravnavanega območja) in TP0711 Plešičeva 10 (severozahodno od obravnavanega območja).

(4) V bližini območja OPPN se nahaja TP1066 Regentova, iz katere bodo napajane nove stavbe znotraj območja.

(5) Nizkonapetostni razvod iz TP1066 Regentova poteka delno po obstoječi elektrokabelski kanalizaciji, delno po dograjeni. Obstoječo elektrokabelsko kanalizacijo je treba dograditi od obstoječega kabskega jaška KJ02789 do mikro lokacije PSKRO 1 oziroma omarice na fasadi stavbe ter od predvidenega kabskega jaška KJ1 preko predvidenega kabskega jaška KJ2 do mikro lokacije PSKRO 2 oziroma omarice na fasadi stavbe in do zahodne meje območja OPPN. Nova elektrokabelska kanalizacija bo potekala po cesti C1 – Čebelarska ulica.

(5) Pri načrtovanju elektroenergetskega omrežja na območju OPPN je treba upoštevati idejno rešitev EE napajanje za OPPN 206 Regentova št. 01/14, ki jo je v januarju 2014 izdelalo podjetje Elektro Ljubljana, d.d.

44. člen (telekomunikacijsko in kabsko omrežje)

(1) Znotraj območja OPPN sta zgrajeni omrežji dveh operaterjev: kabsko omrežje operaterja Gratel v kabski kanalizaciji in samonosilno omrežje operaterja Telemach. V vzhodnem robu Regentove ceste je zgrajeno obstoječe zemeljsko kabsko omrežje operaterja Telekom, ki poteka v kabski kanalizaciji z že izvedenim cevni prehodom preko Regentove ceste.

(2) Obstoječe samonosilno omrežje po drogovi operaterja Telemach bo odstranjeno. Obstoječi drog samonosilnega kabla, ki poteka iz zahodne strani v območje OPPN, je treba prestaviti na rob javne pešpoti, ob obstoječi prepust čez vodotok. Obstoječo kabsko kanalizacijo operaterja Gratel, ki poteka v cesti C1, je treba prestaviti ob južni rob ceste C1.

(3) Za priključitev stavb na omrežje operaterja Telekom je treba v cesti C1 zgraditi novo kabsko kanalizacijo, ki bo na strani Regentove ceste navezana na obstoječi cevni prehod, kjer je tudi priključno mesto. Na zahodni strani je treba cevi kabske kanalizacije slepo zaključiti ob zahodni meji območja OPPN. Iz ceste C1 je treba v javni pešpoti in ob vzhodnem robu območja OPPN izvesti prečne odcepe kabske kanalizacije do kletnih etaž posameznih stavb.

(4) Priključno točko za priključitev stavb na omrežje operaterja Telemach je treba izvesti na prestavljenem drogu, kjer je samonosilni kabel uveden v novo kabsko kanalizacijo. V cesti C1 je treba zgraditi novo kabsko kanalizacijo z zaključkom v kabskem jašku na strani Regentove ceste,

na zahodni strani pa s slepim zaključkom ob zahodni meji območja OPPN. Iz ceste C1 je treba v javni pešpoti in ob vzhodnem robu območja OPPN izvesti prečne odcepe kabelske kanalizacije do kletnih etaž posameznih stavb. Za priključitev obstoječih stavb z oznakama O1 in O2 na omrežje operaterja Telemach je treba položiti dodatno kabelsko cev.

(5) Za priključitev stavb na omrežje operaterja Gratel je v javni pešpoti in ob vzhodnem robu območja treba zgraditi novo kabelsko kanalizacijo do kletnih etaž posameznih stavb.

(6) Omarica mora biti vgrajena na mesto, kjer bo omogočen 24-urni dostop.

(7) V kabelsko kanalizacijo je treba od priključnih mest do objekta uvleči naročniške kable po konfiguraciji in vrsti kablov, kot ju določijo izbrani operaterji. Tehnološke elemente omrežij je treba določiti v projektu za gradbeno dovoljenje glede na zahteve operaterjev.

(8) Pri pripravi projektov za gradbeno dovoljenje je treba v vseh stavbah predvideti optične notranje inštalacije. Pred priključitvijo stavb na telekomunikacijsko omrežje je treba od operaterja pridobiti ustrezno soglasje.

(9) Pri načrtovanju telekomunikacijskega omrežja na območju OPPN je treba upoštevati Idejno zasnovano telekomunikacijskega kabelskega omrežja št. 16014003, ki jo je v aprilu 2014 izdelalo podjetje Dekatel, d.o.o.

45. člen (javna razsvetljava)

(1) Obstoječa javna razsvetljava poteka vzdolž Ulice 28. maja.

(2) Vse javne površine v območju OPPN je treba ustrezno osvetliti. Na celotnem območju je treba izdelati ustrezno kabelsko kanalizacijo. Nova javna razsvetljava je načrtovana v pločniku ceste C1 in v javni pešpoti severno in južno od ceste C1.

(3) Javna razsvetljava znotraj območja OPPN je napajana iz obstoječe svetilke javne razsvetljave ob Ulici 28. maja in iz obstoječega prižigališča.

(3) Za izvedbo javne razsvetljave je treba uporabiti tipske elemente, uporabljane na območju Mestne občine Ljubljana. Svetlobna telesa morajo biti skladna z usmeritvami glede energijske učinkovitosti in varstva pred vsiljeno svetlobo.

(4) Izvedba javne razsvetljave mora omogočati daljinski nadzor javne razsvetljave in nadzor regulacije svetlobnega toka v svetilkah. Sistem vodenja in upravljanja mora biti izveden decentralizirano in mora omogočati brezhibno delovanje naprav tudi ob izpadu komunikacije.

(4) Interna osvetlitev zunanjih površin ob stavbah in skupnih površin v območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča.

(5) Pri načrtovanju omrežja javne razsvetljave na območju OPPN je treba upoštevati Idejno zasnovano javne razsvetljave št. 03-30-2396/2466, ki jo je v aprilu 2014 izdelalo podjetje JRS, d.d.

46. člen (učinkovita raba energije v stavbah)

Pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati veljavni pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah.

XI. PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ**47. člen
(program opremljanja stavbnih zemljišč)**

Program opremljanja stavbnih zemljišč 206 Regentova (del) (v nadaljnjem besedilu: Program opremljanja) je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., Ljubljana, pod številko projekta PO 12-009 v maju 2014.

**48. člen
(območje Programa opremljanja)**

(1) Program opremljanja velja za naslednje prostorske enote znotraj območja OPPN: PE1 in PE3 ter del PE2 za parcele PNA2/1, PNA2/2, PNA3/1, PNA3/2, PNA4/1 in PNA4/2.

(2) Za parceli PO1 in PO2 v prostorski enoti PE2 se uporabljajo določila Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 27/11; v nadaljnjem besedilu: PO MOL).

**49. člen
(komunalna oprema)**

(1) Program opremljanja obravnava naslednjo komunalno opremo:

- primarne in sekundarne ceste s pripadajočimi objekti,
- primarno in sekundarno vodovodno omrežje,
- primarno in sekundarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo (v nadaljnjem besedilu: kanalizacijsko omrežje),
- primarno in sekundarno plinovodno omrežje,
- objekte za ravnanje z odpadki,
- primarne in sekundarne druge javne površine.

(2) Primarne in sekundarne ceste ter pripadajoči objekti po tem odloku so:

- javne ceste s pripadajočimi objekti,
- javna razsvetljava in semaforizacija,
- kanalizacijsko omrežje za padavinske vode.

**50. člen
(obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme)**

(1) Stavbe na območju OPPN so v naslednjih obračunskih območjih predvidene komunalne opreme:

- sekundarne ceste s pripadajočimi objekti z oznako CE (sekundarne),
- sekundarno vodovodno omrežje z oznako VO (sekundarno-centralni),
- sekundarno kanalizacijsko omrežje z oznako KA (sekundarno-centralni),
- sekundarno plinovodno omrežje z oznako PL (sekundarno),
- objekti za ravnanje z odpadki z oznako OD,
- sekundarne druge javne površine z oznako JP (sekundarne).

(2) Obračunska območja predvidene komunalne opreme so opredeljena in prikazana v Programu opremljanja.

(3) Stavbe na območju OPPN so v naslednjih obračunskih območjih obstoječe komunalne opreme:

- primarne ceste s pripadajočimi objekti z oznako CE (primarne),
- sekundarne ceste s pripadajočimi objekti z oznako CE (sekundarne),
- primarno vodovodno omrežje z oznako VO (primarno-centralni),

- sekundarno vodovodno omrežje z oznako VO (sekundarno-centralni),
- primarno kanalizacijsko omrežje z oznako KA (primarno-centralni),
- sekundarno kanalizacijsko omrežje z oznako KA (sekundarno-centralni),
- primarno plinovodno omrežje z oznako PL (primarno),
- sekundarno plinovodno omrežje z oznako PL (sekundarno),
- objekti za ravnanje z odpadki z oznako OD,
- primarne druge javne površine z oznako JP (primarne),
- sekundarne druge javne površine z oznako JP (sekundarne).

(4) Obračunska območja obstoječe komunalne opreme so opredeljena in prikazana v PO MOL.

51. člen
(skupni in obračunski stroški komunalne opreme)

(1) Skupni in obračunski stroški predvidene komunalne opremo na dan 30. 4. 2014 po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje predvidene komunalne opreme</i>	<i>Skupni stroški (EUR)</i>	<i>Obračunski stroški (EUR)</i>
Ceste s pripadajočimi objekti	CE (sekundarne)	198.085,80	198.085,80
Vodovodno omrežje	VO (sekundarno-centralni)	28.100,00	28.100,00
Kanalizacijsko omrežje	KA (sekundarno-centralni)	24.615,60	24.615,60
Plinovodno omrežje	PL (sekundarno)	156.685,36	156.685,36
Objekti za ravnanje z odpadki	OD	2.810,00	2.810,00
Druge javne površine	JP (sekundarne)	125.651,97	125.651,97
Skupaj		535.948,73	535.948,73

(2) Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so opredeljeni v PO MOL.

(3) Skupni in obračunski stroški za ceste s pripadajočimi objekti, plinovodno omrežje in druge javne površine vključujejo DDV. Skupni in obračunski stroški za vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje in objekte za ravnanje z odpadki ne vključujejo DDV.

52. člen
(preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na enoto mere)

(1) Obračunski stroški predvidene komunalne opreme, preračunani na m² parcele (v nadaljnjem besedilu: Cp) in na m² neto tlorisne površine stavbe (v nadaljnjem besedilu: Ct), po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje predvidene komunalne opreme</i>	<i>Cp (EUR/m²)</i>	<i>Ct (EUR/m²)</i>
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	CE (sekundarne)	20,99	18,51
Sekundarno vodovodno omrežje	VO (sekundarno-centralni)	2,98	2,63

Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA (sekundarno-centralni)	2,61	3,26
Sekundarno plinovodno omrežje	PL (sekundarno)	16,60	20,73
Objekti za ravnanje z odpadki	OD	0,30	0,37
Druge javne površine	JP (sekundarne)	13,31	16,63
Skupaj		56,79	62,13

(2) Za preračun obračunskih stroškov predvidene komunalne opreme na enoto mere so upoštevane površine parcel in neto tlorisne površine iz prvega odstavka 53. člena tega odloka.

(3) Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme, preračunani na m² parcele (v nadaljnjem besedilu: Cp) in na m² neto tlorisne površine stavbe (v nadaljnjem besedilu: Ct), po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih, so opredeljeni v PO MOL.

(4) Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere iz prejšnjega odstavka so indeksirani na dan 30. 4. 2014 ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«, in je 1,06044. Indeksirani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere se za posamezno komunalno opremo zmanjšajo za obračunske stroške iste vrste predvidene komunalne opreme na enoto mere. Če je razlika negativna, se komunalni prispevek za posamezno obstoječo komunalno opremo ne plača.

(5) Indeksirani in zmanjšani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere, upoštevani pri izračunu komunalnega prispevka, so:

<i>Obstoječa komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje obstoječe komunalne opreme</i>	<i>Cp (EUR/ m²)</i>	<i>Ct (EUR/ m²)</i>
Primarne ceste s pripadajočimi objekti	CE (primarne)	16,19	17,54
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	CE (sekundarne)	0,00	6,04
Primarno vodovodno omrežje	VO (primarno-centralni)	2,61	2,79
Sekundarno vodovodno omrežje	VO (sekundarno-centralni)	1,16	2,52
Primarno kanalizacijsko omrežje	KA (primarno-centralni)	5,54	5,76
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA (sekundarno-centralni)	5,03	5,69
Primarno plinovodno omrežje	PL (primarno)	3,19	3,30
Sekundarno plinovodno omrežje	PL (sekundarno)	0,00	0,00
Objekti za ravnanje z odpadki	OD	0,18	0,15
Primarne druge javne površine	JP (primarne)	3,03	3,28
Sekundarne druge javne površine	JP (sekundarne)	0,00	0,00
Skupaj		36,93	47,06

53. člen
(merila za odmero komunalnega prispevka)

(1) Površine parcel in neto tlorisne površine, upoštevane v Programu opremljanja, so:

<i>Oznaka prostora. enote</i>	<i>Oznaka faze</i>	<i>Etapa</i>	<i>Objekt</i>	<i>Površina parcele (m²)</i>	<i>NTP stavbe brez delov kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m²)</i>	<i>NTP delov stavbe, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m²)</i>
PE1	Faza A	Etapa A1	V1	820	668,15	298,80
		Etapa A2	V2	853	1.008,45	415,00
		Etapa A3	V3	782	991,85	365,20
		Etapa A4	V4	921	971,10	489,70
		Etapa A5	V5	790	971,10	332,00
		Etapa A6	skupni del garaže stavb V2 in V3 ter zbirno-odjemno mesto za odpadke	183	0,00	62,25
		Etapa A7	skupni del garaže stavb V4 in V5 ter zbirno-odjemno mesto za odpadke	494	0,00	249,00
	Faza D		NA1	818	381,80	0,00
SKUPAJ PE1:				5.661	4.992,45	2.211,95
PE2	Faza B	Etapa B1	NA2	520	249,00	0,00
		Etapa B2	NA3	559	249,00	0,00
		Etapa B3	NA4	590	249,00	0,00
	SKUPAJ PE2:				1.669	747,00
PE3	Faza C	Etapa C1	V6	957	908,85	464,80
		Etapa C2	V7	1.151	908,85	464,80
	SKUPAJ PE3:				2.108	1.817,70
SKUPAJ:				9.438	7.557,15	3.141,55

(2) Razmerje med deležem parcele (Dp) in deležem neto tlorisne površine (Dt) na vseh obračunskih območjih in za vse vrste komunalne opreme je 0,3:0,7.

(3) Faktor dejavnosti je 0,7 za:

- enostanovanjske stavbe (CC-SI 11100), dvostanovanjske stavbe (CC-SI 11210), industrijske stavbe (CC-SI 12510) in nestanovanjske kmetijske stavbe (CC-SI 1271),
- stavbe, katerih investitor je Mestna občina Ljubljana,
- dele stavb v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

Za vse druge stavbe je faktor dejavnosti odvisen od faktorja izrabe (v nadaljnjem besedilu: FI) in:

- je 1,0 za vse stavbe, ki imajo FI manjši od 1,00,
- je 1,3 za vse stavbe, ki imajo FI enak ali večji od 2,00,

- se za vse stavbe, ki imajo FI enak ali večji od 1,00 in manjši od 2,00, izračuna po formuli:

$$K_{\text{dejavnost}} = (0,2 * FI) + 0,9.$$

(4) FI je razmerje med bruto tlorisno površino stavbe in celotno površino parcele, namenjene gradnji. V izračunu FI se ne upoštevajo bruto tlorisne površine kleti, ki so namenjene servisnim prostorom stavbe (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije). FI se vedno izračuna na dve decimalni mesti natančno.

54. člen **(izračun komunalnega prispevka)**

- (1) Komunalni prispevek se izračuna kot vsota komunalnih prispevkov za vsako posamezno komunalno opremo, na katero lahko zavezanec priključi svojo stavbo ali mu je omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme.
- (2) Komunalni prispevek za vsako posamezno komunalno opremo se izračuna kot vsota komunalnih prispevkov po posameznih obračunskih območjih te vrste komunalne opreme, v katerih se nahaja stavba.
- (3) Pri izračunu komunalnega prispevka se za površino parcele upošteva površina parcel iz prvega odstavka 53. člena tega odloka.
- (4) Pri izračunu komunalnega prispevka se za neto tlorisno površino upošteva dejanska neto tlorisna površina stavbe iz projektne dokumentacije. Če je dejanska neto tlorisna površina stavbe manjša od neto tlorisne površine iz prvega odstavka 53. člena tega odloka, se pri izračunu komunalnega prispevka za predvideno komunalno opremo upošteva neto tlorisna površina iz prvega odstavka 53. člena tega odloka.

55. člen **(odmera komunalnega prispevka)**

- (1) Za dele stavb v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije), se komunalni prispevek odmeri samo za ceste in pripadajoče objekte ter vodovodno omrežje.
- (2) Komunalni prispevek se ne odmeri za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z veljavnim predpisom o vrstah objektov glede na zahtevnost.
- (3) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko pri odmeri komunalnega prispevka uveljavlja:
- v preteklosti plačani komunalni prispevek za objekte, ki se odstranijo in se nahajajo znotraj parcele, na kateri se gradi stavba, za katero se odmerja komunalni prispevek,
 - v preteklosti plačane stroške za opremljanje parcele, na kateri se nahaja stavba, za katero se odmerja komunalni prispevek, na podlagi dokazil o plačilih.
- (4) O upoštevanju predloženih dokazil o plačilih iz prejšnjega odstavka odloči organ Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojen za odmero komunalnega prispevka.
- (5) Obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo (Cpij) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine stavbe z določeno komunalno opremo na določenem obračunskem območju (Ctij) se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.
- (6) Izhodiščni datum za indeksiranje je datum uveljavitve tega odloka.

56. člen
(oprostitve plačila komunalnega prispevka)

Plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se oprosti za gradnjo neprofitnih stanovanj, gradnjo stavb za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (CC-SI 12630) in gradnjo stavb za zdravstvo (CC-SI 12640), če je 100-odstotni lastnik in investitor teh stavb Mestna občina Ljubljana ali Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana. Če je Mestna občina Ljubljana ali Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana lastnik in investitor samo dela stavbe, se lahko oprostitev upošteva le za ta del stavbe.

57. člen
(pogodba o opremljanju)

(1) Gradnjo predvidene komunalne opreme, ki je upoštevana v Programu opremljanja, lahko Mestna občina Ljubljana s pogodbo o opremljanju odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka.

(2) S pogodbo o opremljanju se zavezanec za plačilo komunalnega prispevka in Mestna občina Ljubljana dogovorita, da zavezanec za plačilo komunalnega prispevka sam zgradi del ali celotno komunalno opremo za opremljanje parcele, na kateri namerava graditi stavbo. V tem primeru se v pogodbi o opremljanju natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh strank.

XII. DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev

58. člen
(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev so:

1. Tlorisni gabariti stavb:

- dopustna so odstopanja navzdol do 0,50 m;
- pri stavbi V1 je na severni strani dopustno odstopanje zaradi oblikovanja vogala na križišču med Regentovo cesto in Plešičevo ulico. Del stavbe, ki presega tlorisni gabarit, ima lahko zazidano površino največ 30 m²;
- pri stavbah V4 in V5 lahko preko zunanje tlorisne dimenzije na zahodni strani segajo lože in balkoni, na vzhodni strani pa nadstreški nad vhodi.

2. Višinski gabariti in etažnost stavb:

- dopustna je podkletitev stavb v prostorski enoti PE2 in stavbe NA1 v prostorski enoti PE1;
- stavba NA1 je lahko nižja za eno etažo;
- pri stavbah NA2, NA3 in NA4 v prostorski enoti PE2 lahko višina h odstopa do ±0,50 m, vendar morajo biti vse tri stavbe med seboj višinsko usklajene.

3. Višinske kote pritličja: Pri stavbah NA1, NA2, NA3 in NA4 višinske kote pritličja lahko odstopajo do 0,30 m navzdol.

4. Zmogljivost območja:

- pri večstanovanjskih stavbah V2, V3, V4 in V5 v prostorski enoti PE1, pri večstanovanjskih stavbah v prostorski enoti PE3 ter pri enostanovanjskih stavbah v prostorski enoti PE2 lahko BTP etaž nad terenom odstopa do ±10 %;
- pri stavbi NA1 v prostorski enoti PE1 lahko BTP etaž nad terenom odstopa navzdol do 30 %;
- pri večstanovanjskih stavbah v PE1 in PE3 lahko BTP pod terenom odstopa znotraj GMz.

5. Prometne, komunalne in energetske ureditve:

- pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske 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 ter morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posameznega voda;
- gradnja plinovodnega omrežja ni obvezna za etape, v katerih se gradijo objekti, pri katerih bo zagotovljena energetska oskrba iz obnovljivih virov energije in ne bodo priključeni na javni plinovod;
- uvozno-izvozno klančino za dostop do kletne etaže in skupni del kleti stavb V4 in V5 v prostorski enoti PE1 je dopustno izvesti v širini, ki omogoča enosmerni promet, pri čemer se velikosti parcel P3 in P5 ne spreminjata. V takem primeru je treba priključek opremiti z ustrežno prometno signalizacijo;
- dostop do parkirišč pod stavbami V1, V2 in V3 se lahko uredi preko kletne etaže stavb V4 in V5. V tem primeru se uvozno izvozna klančina, ki se navezuje na Regentovo cesto, ukine.

6. Osončenje: Znotraj posamezne večstanovanjske stavbe lahko največ 20 % od celotnega števila stanovanj odstopa od pogojev glede osončenja bivalnih prostorov iz 26. člena tega odloka.

XIII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

59. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

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

- promet med gradnjo je treba organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;
- zagotoviti je treba nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav; infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani;
- gradnjo je treba izvajati tako, da se izogne vplivom na mehansko odpornost in stabilnost okolice oziroma da so vplivi čim manjši v dopustnih mejah;
- zagotoviti je treba sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, pripadajočih ureditev in naprav;
- v času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z nadzorom stanja sosednjih objektov in terena. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje obstoječih objektov in namestiti naprave za merjenje posedkov. Investitor gradnje posamezne stavbe je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če so le-te nastale zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnja poškodb se ugotovi s strokovno ekspertizo. V fazi PGD za vsako posamezno etapo strokovnjak s področja gradbenih konstrukcij določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev;
- investitor mora zagotoviti naročilo za prevzem gradbenih odpadkov pred začetkom izvajanja gradbenih del.

60. člen

(posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev)

Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev so na celotnem območju dopustni naslednji posegi:

- odstranitev naprav in objektov,
- vzdrževalna dela,
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN,
- spremembe namembnosti v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN,

- če je na gradbeni parceli zagotovljeno zadostno število parkirnih mest in zelenih površin,
- rekonstrukcije, s katerimi nista spremenjena zunanji gabarit in konstrukcijska zasnova stavb, ter
 - obnove fasadnega plašča stavb, če so pri oblikovanju fasad ohranjene oblikovne lastnosti fasad stavb znotraj prostorske enote.

XIV. KONČNI DOLOČBI

61. člen (vpogled v OPPN)

OPPN je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora,
- Upravni enoti Ljubljana - Izpostavi Šiška,
- Četrtni skupnosti Dravlje.

62. člen (uveljavitev)

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

Številka: 3505-45/2011-
Ljubljana,

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV**dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 206 Regentova (del)****1. Pravni temelj za sprejem akta**

Pravni temelji za sprejem akta so:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr. ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12 in 35/13 – skl. US), ki določa:
 - v 61. členu: da občinski svet sprejme občinski podrobni prostorski načrt z odlokom;
 - v 74. členu: da se program opremljanja pripravi na podlagi občinskega podrobnega prostorskega načrta in da se program opremljanja lahko sprejme kot sestavni del odloka, s katerim se sprejme prostorski akt občine;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN in 72/13 – DPN), v nadaljevanju OPN MOL SD;
- 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 – obvezna razlaga, 9/13, 23/13 – popr. in 72/13 – DPN), v nadaljevanju OPN MOL ID;
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo in 15/12), ki določa:
 - v 27. členu: da prostorske izvedbene akte sprejema Mestni svet;
 - v 87. členu: da Mestni svet sprejema prostorske akte in programe opremljanja zemljišč po dvostopenjskem postopku;
- Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta 206 Regentova – za enoto urejanja prostora DR-203 in za del enote urejanja prostora DR-200.

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

Območje, kjer je predvidena pozidava, se nahaja med Regentovo cesto na vzhodni strani, Plešičevo ulico na severni strani in Ulico 28. maja na zahodni strani. Na južni strani območje meji na kmetijske površine. V smeri vzhod-zahod Čebelarska ulica prečka območje in ga razdeli na severni in južni del. vzdolž zahodne strani območja poteka vodotok Draveljski potok, ki ima regulirano strugo. Ob Regentovi cesti so štiri nizke prostostoječe stavbe s spremljajočimi površinami in objekti. Večji del zemljišča je nepozidan in porasel s travo, na manjšem delu ob vodotoku so vrtovi.

Obseg območja

Površina območja znaša 16.634 m².

Lastništvo

Območje je lastniško razdrobljeno in je pretežno v lasti fizičnih oseb. Območje obstoječih in rekonstruiranih cest je v pretežnem delu v lasti Mestne občine Ljubljana, v manjših delih pa tudi v lasti fizičnih oseb in Republike Slovenije.

(strokovne podlage: elaborat o lastništvu)

Občinski prostorski načrt

Območje OPPN obsega enoto urejanja prostora DR-203 in dele enot urejanja prostora DR-200, DR-285, DR-519 in DR-628. Območje na severni in vzhodni strani sega do zunanjšega roba hodnika za pešce ob Regentovi cesti in Plešičevi ulici, na zahodni strani poteka po zahodni meji enote urejanja prostora DR-200 in po zunanjem robu hodnika za pešce ob Ulici 28. maja, na južni strani pa poteka po južni meji enote urejanja prostora DR-203 do hodnikov za pešce ob Regentovi cesti in Ulici 28. maja.

V skladu z določili OPN MOL ID se večji del območja nahaja na površinah z namensko rabo SSsv – splošne večstanovanjske površine, manjši del pa na površinah z namensko rabo ZPp – parki.

Dopustni tip objekta je V – visoka prostostoječa stavba, največja dovoljena višina objektov je P+2. Dopustne pa so tudi stavbe tip NA – nizka prostostoječa stavba.

OPN MOL ID za območje zahteva izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta, v okviru tega pa tudi izdelavo variantnih rešitev.

Variantne rešitve

V okviru priprave OPPN so bile izdelane tri variantne rešitve, ki so jih pripravila podjetja Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Machtig Vrhunc arhitekti in Geniusloci.

Okolica

Okoliška zemljišča na vzhodni in zahodni strani so pozidana z različnimi tipi enostanovanjskih hiš (namenska raba Ssse). Severno od območja sta večja športna objekta (bowling center Klub 300 in športni center Sunny, namenska raba BC). Zemljišče na južni strani je nepozidano.

Pobudnik načrta

Pobudo za izdelavo OPPN je vložila skupina lastnikov večjega dela zemljišč v območju OPPN skupaj z utemeljitvijo investicijske namere.

3. Poglavitne rešitve

Podlage

Dopoljnjeni osnutek OPPN je izdelan na podlagi stanja prostora, programa investitorjev, izbranih variantnih rešitev, smernic nosilcev urejanja prostora in strokovnih podlag.

Zasnova prostorske ureditve

Območje je razdeljeno na pet prostorskih enot: PE1, PE2, PE3, Z1, Z2 in C.

V severnem delu območja sta v smeri sever-jug predvidena dva niza stavb. Vzporedno z Regentovo cesto so umeščeni trije večstanovanjski bloki, vzporedno z vodotokom pa stojijo nizka prostostoječa eno- ali dvostanovanjska stavba in dva večstanovanjska bloka. Vsak niz blokov ima skupno klet, vzhodni z uvozom z Regentove ceste in zahodni z uvozom s Čebelarske ulice. Med nizoma stavb je urejena večnamenska ploščad, namenjena vsem starostnim skupinam stanovalcev. Na njej so otroška igrala, drevesa in prostor za sedenje.

Južno od Čebelarske ulice so na zahodni strani obstoječih enostanovanjskih stavb, ki sta ohranjena, umeščene tri nizke prostostoječe enostanovanjske stavbe. Stavbe stojijo zaporedno v nizu med vodotokom in načrtovanim skupnim dovozom. Na zahodni strani stavb so vrtovi.

Na južni strani območja sta dva med seboj zamaknjena večstanovanjska bloka. Vsak blok ima svojo garažo, eden dostopno z Regentove ceste in drugi preko vodotoka z Ulice 28. maja. Zunanji prostor predstavljajo dostopi in zelene površine, ki so med blokoma urejene kot skupno igrišče.

Vzdolž vodotoka je na njegovi vzhodni strani načrtovana javna pešpot, ki se na severni strani naveže na Plešičevo ulico, na južni pa preko novega premostitvenega objekta na Ulico 28. maja. Pešpot bo v severnem delu služila tudi kot intervencijska pot v primeru požara.

Zunanje površine, igrišča

Načrt predvideva enotno oblikovanje zunanjega prostora po prostorskih enotah. Ureditve morajo omogočati dostop tudi funkcionalno oviranim ljudem. Mikrourbana oprema mora biti oblikovana enotno. Skladno z zahtevami OPN MOL ID so dimenzionirane odprte bivalne površine, raščen teren, igralne površine, zasaditev. Za zunanjo ureditev prostorskih enot PE1 in PE3 mora biti izdelan načrt krajinske arhitekture.

Dopustni objekti in dejavnosti

Prostorske enote so namenjene ureditvi večstanovanjskih stavb z garažami (PE1, PE3), enostanovanjskih stavb (PE2) ter eno- ali dvostanovanjske stavbe (PE1). V pritličjih stavb ob Regentovi cesti in Plešičevi ulici je dopusten tudi določen obseg nestanovanjskih programov.

Etažnost

Večstanovanjski objekti v prostorskih enotah PE1 in PE3 imajo etažnost P+2, enostanovanjski objekti v prostorski enoti PE2 imajo etažnost P+1, eno- ali dvostanovanjska stavba v prostorski enoti PE1 pa ima etažnost P+1+T.

Zmogljivost območja

OPPN omogoča gradnjo naslednjih zmogljivosti:

- BTP nad nivojem terena: 8.170 m²,
- BTP pod nivojem terena: 4.720 m².

Urbanistični parametri območja

Izkoristek površin – FI

FI je izračunan in znaša glede na enoto urejanja prostora (SS_{sv}) = **0,82**.

Predvideni največji faktor izrabe v prostorski enoti PE1 je: **1,06**.

Predvideni največji faktor izrabe v prostorski enoti PE2 je: **0,39**.

Predvideni največji faktor izrabe v prostorski enoti PE3 je: **1,04**.

Promet in infrastruktura

Novi stanovanjski objekti v območju OPPN so dostopni preko obstoječih obdajajočih cest, Regentove ceste, Plešičeve ulice in Ulice 28. maja, ter preko Čebelarske ulice, ki prečka območje OPPN in bo rekonstruirana. Prečni profil obsega vozišče in pločnik.

Parkirne površine so za večstanovanjske objekte urejene v kletnih etažah. Enostanovanjske stavbe v prostorski enoti PE2 imajo parkirna mesta zagotovljena v garažah, eno- ali dvostanovanjska stavba v prostorski enoti PE1 pa tudi kot zunanja parkirišča na parceli, namenjeni gradnji stavbe.

Zahtevano število parkirnih mest sledi normativu OPN MOL ID.

Infrastrukturno omrežje v območju urejanja bo zgrajeno na novo. Načrtovani so vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje. Ureditev infrastrukture sledi smernicam nosilcev urejanja prostora in izdelanim projektnim nalogam.

Odstranjevanje odpadkov

Obstoječe zbirno-prevzemno mesto za širše območje je s prepusta predstavljeno ob Ulico 28. maja. Za večstanovanjske stavbe so zbirna in prevzemna mesta za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov predvidena ob uvozih v garaže večstanovanjskih stavb. Enostanovanjske stavbe bodo uporabljale predstavljeno zbirno-odjemno mesto ob Ulici 28. maja, eno- ali dvostanovanjska stavba ob Plešičevi ulici pa bo imela zbirno in prevzemno mesto ob uvozu na parcelo.

Javne površine

Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo parcele, namenjene gradnji javne ceste (Čebelarske ulice), širitvi Regentove ceste, ureditvi vodotoka in javne pešpoti ob vodotoku znotraj območja OPPN. Javnemu dobru so namenjene parcele z oznakami PC1, PC2, PC3, PC4, PC5, PP1, PP2, PVO1, PVO2, PVO3 in P6. Površine, namenjene javnemu dobru, merijo 4.611 m².

Odstranitve objektov

Predvidena je odstranitev štirih obstoječih stavb. Njihova odstranitev je pogoj za gradnjo v fazah etapah A1 in C1.

Etapnost

Območje je mogoče razvijati v štirih fazah, ki so med sabo pretežno neodvisne, pri čemer ima vsaka faza opredeljene pogoje, ki jih je treba izpolniti pred razvojem objektov, predvidenih v posamezni fazi, oziroma hkrati z njim. Pogoji se nanašajo na gradnjo prometne, komunalne in energetske infrastrukture, na odstranitev objektov ter na možnost etapne gradnje znotraj faz.

4. Program opremljanja**Obrazložitev**

Opremljanje stavbnih zemljišč bo potekalo na podlagi programa opremljanja. S programom opremljanja so za območja, na katerih je s prostorskim aktom predvidena gradnja nove komunalne opreme ali objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določeni komunalna oprema, ki jo je treba zgraditi, roki za gradnjo po posameznih enotah urejanja prostora ter podlage za odmero komunalnega prispevka.

Za obravnavano območje je izdelan dopoljnjeni osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta 206 Regentova (del) (v nadaljevanju: OPPN). Za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN je v skladu z določili prostorskega akta potrebna novogradnja naslednje predvidene komunalne opreme:

- rekonstrukcija ceste C1 – Čebelarska ulica na parcelah PC1 in PC2 ter delu parcele PC3 – navezava na Ulico 28. maja,
- novogradnja javne pešpoti v prostorski enoti Z1,
- novogradnja javne pešpoti v prostorski enoti Z2,
- novogradnja javne razsvetljave v cesti C1,
- novogradnja javne razsvetljave pešpoti v prostorski enoti Z1,
- novogradnja javne razsvetljave pešpoti v prostorski enoti Z2,
- novogradnja kanalizacije za padavinske odpadne vode, GRP DN 200 v cesti C1,
- novogradnja kanalizacije za padavinske odpadne vode P1, B DN 400 na parcelah PV6 in PC5,
- novogradnja kanalizacije za komunalne odpadne vode O, GRP DN 250 v cesti C1 z navezavo na obstoječi kanal na vzhodni strani Regentove ceste,
- novogradnja vodovoda NL DN 100 v cesti C1 z navezavo na obstoječa vodovoda v Regentovi cesti in Ulici 28. maja,
- novogradnja plinovodnega omrežja DN 100 v Ulici 28. maja z navezavo na obstoječe omrežje,
- novogradnja plinovodnega omrežja DN 100 v cesti C1,
- novogradnja povezave plinovodnega omrežja DN 100 ob Regentovi cesti na parceli PC5,
- novogradnja plinovodnega omrežja DN 50 v cesti C2 na parcelah PC1, PNA2/2, PNA3/2 in PNA4/2,
- izvedba javnega zbirno-odjemnega mesta za odpadke na parceli P6.

V programu opremljanja so ob upoštevanju idejnih zasnov posamezne vrste komunalne opreme ocenjeni stroški gradnje predvidene komunalne opreme, ki so 535.948,73 EUR. Stroški predvidene komunalne opreme so na podlagi površin parcel in neto tlorisnih površin iz OPPN preračunani na enoto mere in so 56,79 EUR/m² parcele in 62,13 EUR/m² neto tlorisne površine (neto tlorisna površina je določena na podlagi bruto tlorisne površine ob upoštevanju faktorja 0,83).

Stavbe na območju OPPN bodo neposredno oziroma preko nove komunalne opreme priključene na obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine Ljubljana. Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme, preračunani na enoto mere, so povzeti iz PO MOL. Stroški za obstoječo komunalno opremo iz PO MOL so indeksirani in zmanjšani ob upoštevanju investicij v novo komunalno opremo. Indeksirani in zmanjšani obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so 36,93 EUR/m² parcele in 47,06 EUR/m² neto tlorisne površine.

V Programu opremljanja je izdelan informativni izračun komunalnega prispevka. V spodnji preglednici je prikazana vsota komunalnih prispevkov ločeno za predvideno in obstoječo komunalno opremo.

Oznaka prostorske enote	Oznaka faze	Komunalni prispevek (EUR)		
		Predvidena komunalna oprema	Obstoječa komunalna oprema	Skupaj
PE1	Faza A	331.049,89	257.480,97	588.530,85
	Faza D	25.558,91	17.866,60	43.425,50
PE2	Faza B	51.174,62	35.715,95	86.890,57
PE3	Faza C	129.688,97	100.253,11	229.942,07
Skupaj	Skupaj	537.472,38	411.316,63	948.789,01

Dejansko odmerjeni komunalni prispevek v fazi odmere komunalnega prispevka lahko odstopa od informativnega izračuna komunalnega prispevka iz Programa opremljanja zaradi upoštevanja dejanskih neto tlorisnih površin iz projektne dokumentacije, faktorja dejavnosti 0,7 (če bo investitor Mestna občina Ljubljana) ter upoštevanja v preteklosti plačanih sredstev za opremljanje stavbnih zemljišč.

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

Stroški gradnje predvidene komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN so 535.948,73 EUR. Komunalni prispevek ob upoštevanju podatkov, znanih v fazi izdelave Programa opremljanja, je 948.789,01 EUR.

S plačilom komunalnega prispevka bodo zagotovljena sredstva za gradnjo predvidene komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.

Pripravili:

Tomaž Levičar, univ. dipl. inž. arh.
višji svetovalec

Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh.
vodja Odseka za PIA in prenovo

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

Katja Osolin, univ. dipl. inž. arh.
Podsekretar

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

**PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OPPN
206 REGENTOVA (DEL)
(povzetek)**

Predvideni objekti in komunalna oprema:



Skupni in obračunski stroški predvidene komunalne opreme:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Stroški (EUR)</i>
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	198.085,80
Sekundarno vodovodno omrežje	28.100,00
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	24.615,60
Sekundarno plinovodno omrežje	156.685,36
Objekti za ravnanje z odpadki	2.810,00
Druge javne površine	125.651,97
Skupaj	535.948,73

Informativni izračun komunalnega prispevka:

<i>Oznaka prostorske enote</i>	<i>Oznaka faze</i>	<i>Komunalni prispevek (EUR)</i>		
		<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obstoječa komunalna oprema</i>	<i>Skupaj</i>
PE1	Faza A	331.049,89	257.480,97	588.530,85
	Faza D	25.558,91	17.866,60	43.425,50
PE2	Faza B	51.174,62	35.715,95	86.890,57
PE3	Faza C	129.688,97	100.253,11	229.942,07
Skupaj	Skupaj	537.472,38	411.316,63	948.789,01

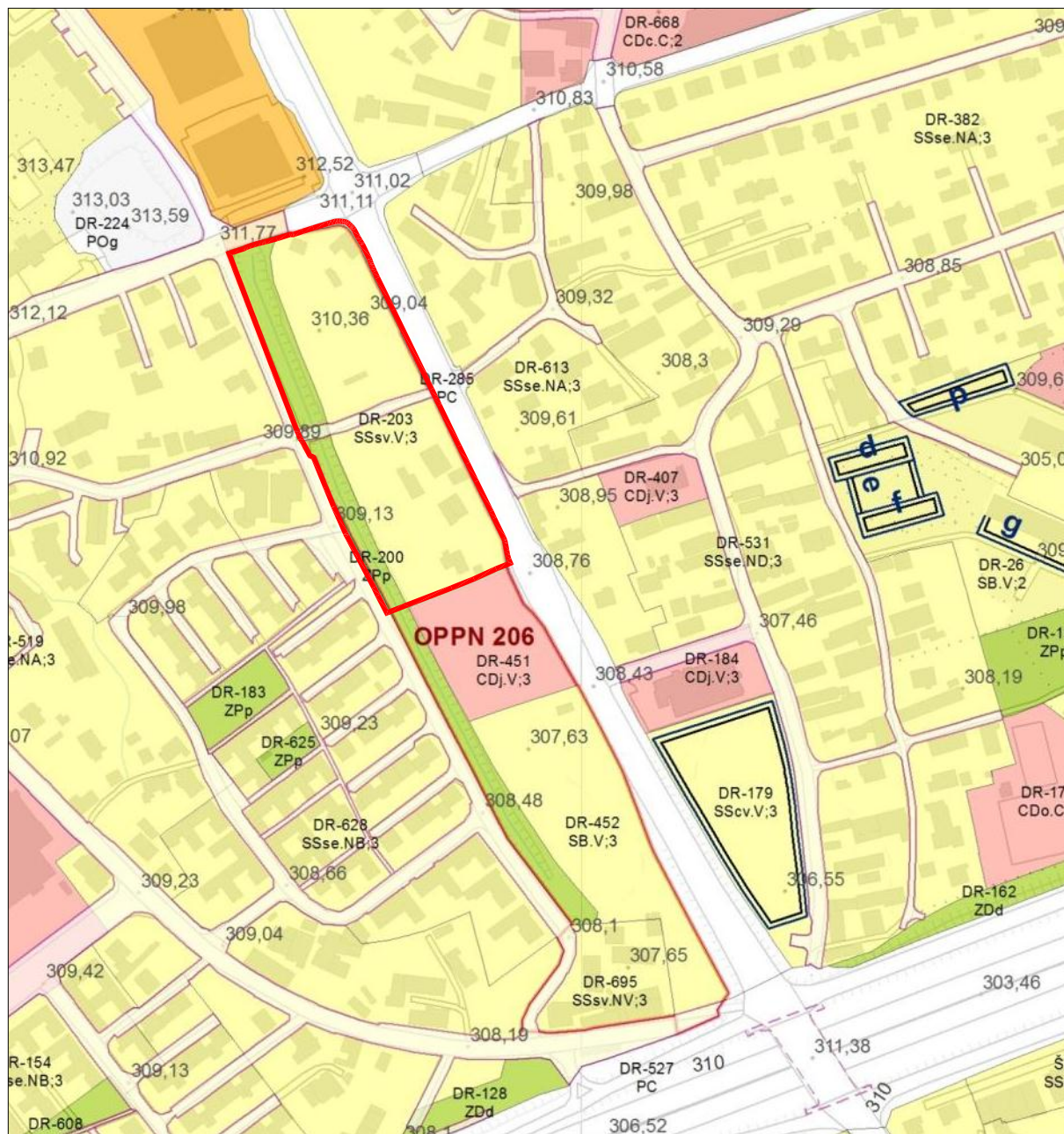
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 206 REGENTOVA (DEL)

Investitorji: Alenka Bizjak, Zbilje 61 D, 1215 Medvode,
Jelka Suštar, Dergomaška 42, 1000 Ljubljana,
Alenka Žnidarič Stresen, Pittonijeva 4, 6310 Izola,
Emilija in Stanislav Šlobec, Regentova 31, 1000 Ljubljana,
Temeja Košenina, Rožna dolina c. VI/17, 1000 Ljubljana,
Tadej Zajšek, Robbova 25, 1000 Ljubljana,
Matjaž Čepon, Vojkova 77, 1000 Ljubljana,
Ljubo Djorem, Tisnikarjeva 20, 1000 Ljubljana,
Alojzija Vrščaj, Štula 20, 1000 Ljubljana,
Metka Vehovar, Levičnikova ulica 20a, 1000 Ljubljana,
NOBL VILA, d.o.o., Parmova 51, 1000 Ljubljana,
SOL GRADNJE, d.o.o., Ukmarjeva ulica 4, 1000 Ljubljana

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

Izdelovalec: ŠABEC KALAN ŠABEC – ARHITEKTI, Mojca Kalan Šabec, s.p.,
Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI
NAČRT 206 REGENTOVA (DEL)
(dopolnjen osnutek)



IZSEK IZ OPN S PRIKAZOM OBMOČJA OPPN

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 206 REGENTOVA (DEL) (dopolnjen osnutek)

LEGENDA:

DR-203

MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA

OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA

MEJA OBMOČJA OPPN

OBSTOJEČA PARCELNA MEJA

1153/1

PARCELNA ŠTEVILKA



TLORISNI GABARIT NOVE STAVBE



TLORISNI GABARIT OBSTOJEČE STAVB

01

OZNAKA OBSTOJEČE STAVBE

LINIJA STAVBE POD NIVOJEM TERENA

V1, NA1

OZNAKA NOVE STAVBE

P+2

OZNAKA ETAŽNOSTI STAVBE

KP=311.00

KOTA FINALNEGA TLAKA V NIVOJU PRITLIČJA

KT=309.70

KOTA UTRJENEGA TERENA



UVOZ/IZVOZ IZ KLETNE ETAŽE



UVOZ V GARAŽO



VHOD V STAVBO



VOZNE IN PARKIRNE POVRŠINE



HODNIK ZA PEŠČE



OBSTOJEČA STRUGA VODOTOKA



MEJA PRIOBALNEGA ZEMLJIŠČA

PZ

NOVO DREVO



OBSTOJEČE DREVO

Z0

ZBIRNO-ODJEMNO MESTO
ZA LOČENO ZBIRANJE
KOMUNALNIH ODPADKOV

GL

GRADBENA LINIJA



LINIJA KLETNE ETAŽE



JAVNA PEŠPOT



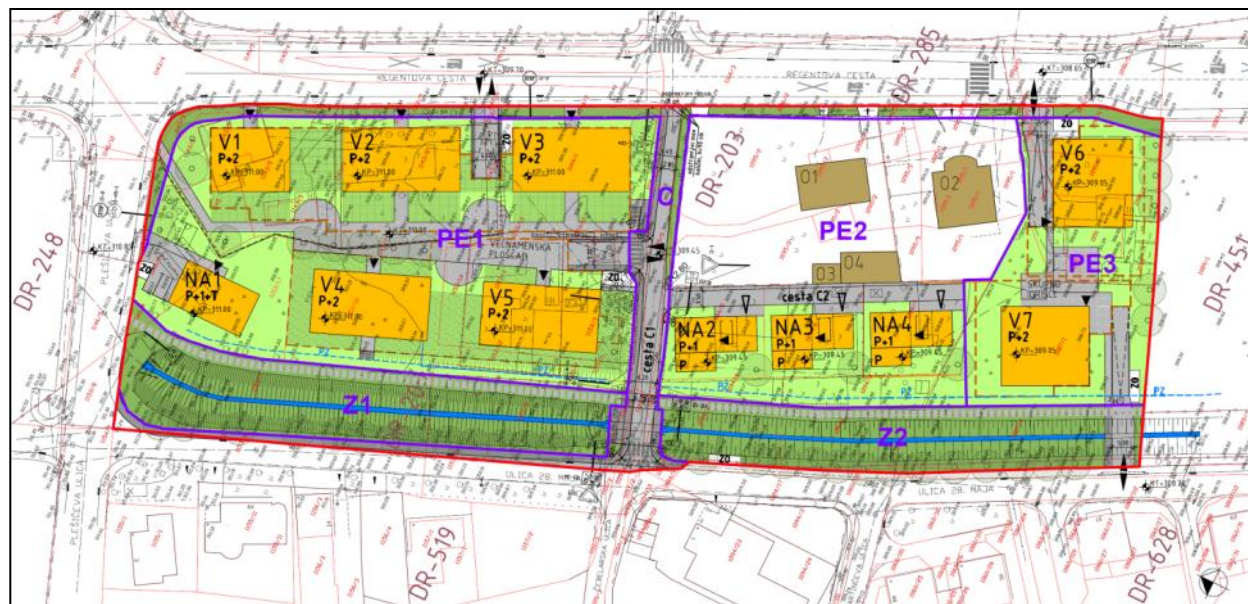
DDPRTE BIVALNE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE



TLAKOVANE POVRŠINE

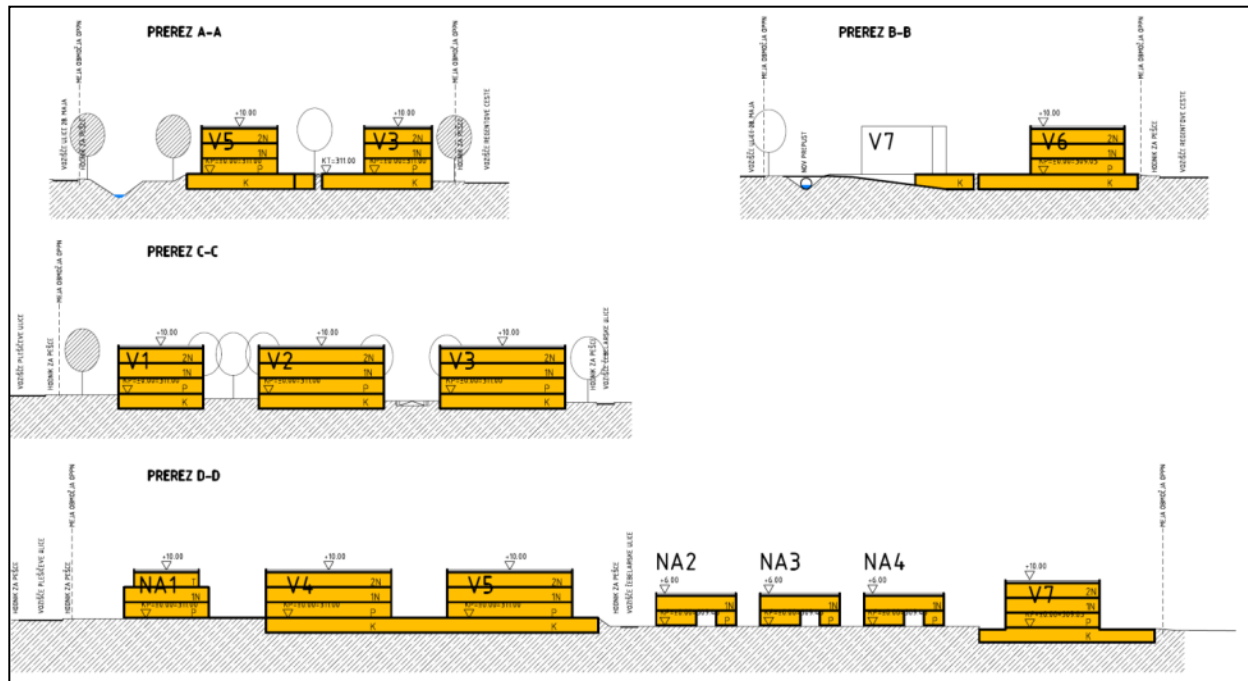
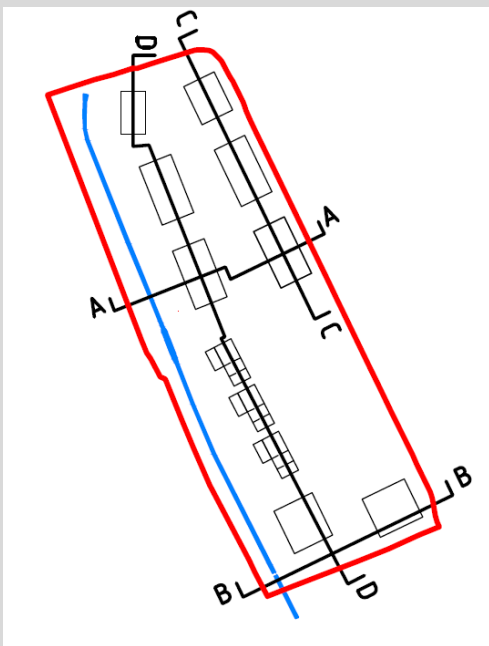


POGLOBLJEN ROBNIK


















PROMETNOTEHNIČNA SITUACIJA IN IDEJNA VIŠINSKA REGULACIJA

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI
NAČRT 206 REGENTOVA (DEL)
(dopolnjen osnutek)



ZNAČILNI PREREZI IN POGLEDI

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 206 REGENTOVA (DEL) (dopolnjen osnutek)

LEGENDA:	
	MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
DR-203	OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
	MEJA OBMOČJA OPPN
	OBSTOJEČA PARCELNA MEJA
	PARCELNA ŠTEVILKA
PE1	OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
	MEJA PROSTORSKE ENOTE
	OBMOČJE KLETNE ETAŽE
	VERTIKALNE KOMUNIKACIJE
	ZUNANJA LINIJA PREDVIDENEGA TLORSNEGA GABARITA NAD NIVOJEM TERENA
	TLORSNI GABARIT OBSTOJEČE STAVBE
01	OZNAKA OBSTOJEČE STAVBE
20 PM	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST ZA OSEBNA VOZILA
	KOTA FINALNEGA TLAKA V KLETNI ETAŽI
	UVOZ/IZVOZ IZ KLETNE ETAŽE
	PARKIRNO MESTO ZA VOZILA Z INVALIDSKIM VOZIČKOM
	OBSTOJEČA STRUGA VODDOTOKA
	MEJA PRIOBALNEGA ZEMLJIŠČA
	GRADBENA MEJA POD NIVOJEM TERENA



OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI
NAČRT 206 REGENTOVA (DEL)
(dopolnjen osnutek)

