



Mestna občina
Ljubljana
Mestna uprava

**Oddelek za
urejanje prostora**

Poljanska cesta 28
1000 Ljubljana
telefon: 01 306 15 52
faks: 01 306 15 57
glavna.pisarna@ljubljana.si
www.ljubljana.si

Številka: 35021-9/2022-10
Datum: 12. julij 2022

Lastniki zemljišč v območju OPPN 498 Regentova center

Zadeva: OPPN 498 Regentova center
Pobuda za pripravo prostorskega akta
**Seznanitev s prejeto pobudo in investicijsko namero ter
vabilo k oddaji investicijskih namer ostalih lastnikov**

Spoštovani!

Mestna občina Ljubljana je v juliju 2022 prejela pobudo za pripravo OPPN 498 Regentova center. Pobudo je poslalo podjetje Ultrales inženiring d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 9A, Ljubljana, ki ga zastopa g. Robert Peter Zajc. Pobudnik je tudi lastnik dela zemljišč v območju OPPN 498, v območju pa želi zgraditi stanovanjsko-poslovni stavbni kompleks.

Mestna občina Ljubljana pred pričetkom priprave prostorskega akta vabi k oddaji morebitnih investicijskih namer v območju OPPN 498 tudi ostale lastnike zemljišč.

Lokacija, območje, investicijska namera

Območje OPPN se nahaja na območju Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL), v Ljubljani, izven avtocestnega obroča, v Četrtni skupnosti Dravljje, na delu prostora med Regentovo cesto, Čebelarso ulico in Ulico 28. maja.

Velikost območja OPPN je približno 0,45 ha. Pobudnik je lastnik okoli 64 % površine območja OPPN, skupaj je v območju 5 lastnikov zemljišč, od tega ena pravna oseba.

Pretežni del območja OPPN predstavlja travnata površina, na kateri stoji kozolec. Teren na obravnavanem zemljišču je raven, brez izrazitega naklona. Na zahodni strani območja OPPN ni vodotok, ki poteka vzdolž ulice 28. maja.

Širše območje je dobro opremljeno z objekti družbenih, športnih in oskrbnih dejavnosti, ki bodo služile tudi potrebam novega naselja.

Lokacija ni komunalno in energetska opremljena. Območje prečka sekundarno kanalizacijsko omrežje za padavinsko odpadno vodo, ostala komunalna in energetska infrastruktura (javno vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno in elektroenergetsko omrežje) pa se nahaja v neposredni bližini območja.

Območje OPPN se nahaja v vodovarstvenem območju Ljubljanskega polja (IIIA – podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom), delno se nahaja v poplavno ogroženem območju (območje preostale nevarnosti, v potresno nevarnem območju (pospešek tal (g) s povratno dobo 475 let: 0,35), v območju varstva pred hrupom (III. stopnja varstva pred hrupom).

Po Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22) (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL – ID) območje OPPN tvori enota urejanja prostora DR-451, s podrobno namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti, zahtevana je priprava OPPN in izvedba izdelave variantnih rešitev. Dopustni faktor izrabe je 1,6, faktor zelenih površin za nestanovanjske stavbe je 20%, za stanovanjske 30%, dopustna višina objektov je do P+3, tip objekta pa V. V EUP DR-451 je delež stanovanj lahko do 90 % BTP. Javni program je treba obvezno umestiti v pritličja objektov ob Regentovi cesti. Potrebno je urediti javno dostopno pešpot in kolesarsko povezavo med Regentovo cesto in Ulica 28. maja. Dovoz v območje je treba urediti z Regentove ceste.

Poziv lastnikom k oddaji pobud oz. investicijskih namer

Kakor sledi iz podatkov Zemljiške knjige, ste lastnik ali solastnik zemljišč v obravnavanem območju tudi vi. Iz tega razloga vas ob seznaitvi s prejeto pobudo pozivamo, da, v kolikor želite tudi sami izvajati investicije v obravnavanem območju oziroma se pridružiti predlagani pripravi prostorskega akta, na Mestno občino Ljubljana posredujete svojo investicijsko namero. Namera mora biti skladna z določili OPN MOL ID.

Predlagamo, da morebitno namero pripravite v sodelovanju s projektanti, lahko pa se tudi zgolj opredelite do predlagane priprave OPPN in namere že znanega pobudnika priprave OPPN.

Rok za oddajo vaše investicijske namere ali stališč glede priprave OPPN je 29. julij 2022, naslov za oddajo pa:

- **elektronsko:** urbanizem@ljubljan.si (naslov zadeve: OPPN 498 – lastniki zemljišč – vaš priimek);
- **navadno:** Mestna občina Ljubljana, Oddelek za urejanje prostora, Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana, s pripisom: za OPPN 498 – lastniki zemljišč.

Informacije

Določila za poseganje v območju OPPN 498 si lahko podrobneje ogledate na spletu - s pomočjo spletne aplikacije UrbInfo.

Za dodatne informacije smo na voljo tudi na Oddelku za urejanje prostora, tomaz.levicar@ljubljan.si oz. 01 306 43 46.

Odločitev glede priprave OPPN

Mestna občina Ljubljana bo odločitev glede priprave OPPN in odločitev glede obsega območja, za katerega bo pripravljen OPPN, sprejela na osnovi že prejete pobude za pripravo OPPN z investicijsko namero, investicijskih namer in stališč ostalih lastnikov v območju, na osnovi stanja prostora ter stališč oddelkov, služb ter javnih podjetij Mestne občine Ljubljana glede obravnavanega prostora oziroma OPPN.

Lep pozdrav.

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

Mag. Katarina Konda, univ. dipl. inž. arh.
Vodja Odseka za PIA in prenovu

Mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.
Vodja oddelka

Priloge:

- OPN MOL ID – izsek iz grafičnega dela (lokacija);
- OPN MOL ID - usmeritve za pripravo OPPN 498.

Poslano:

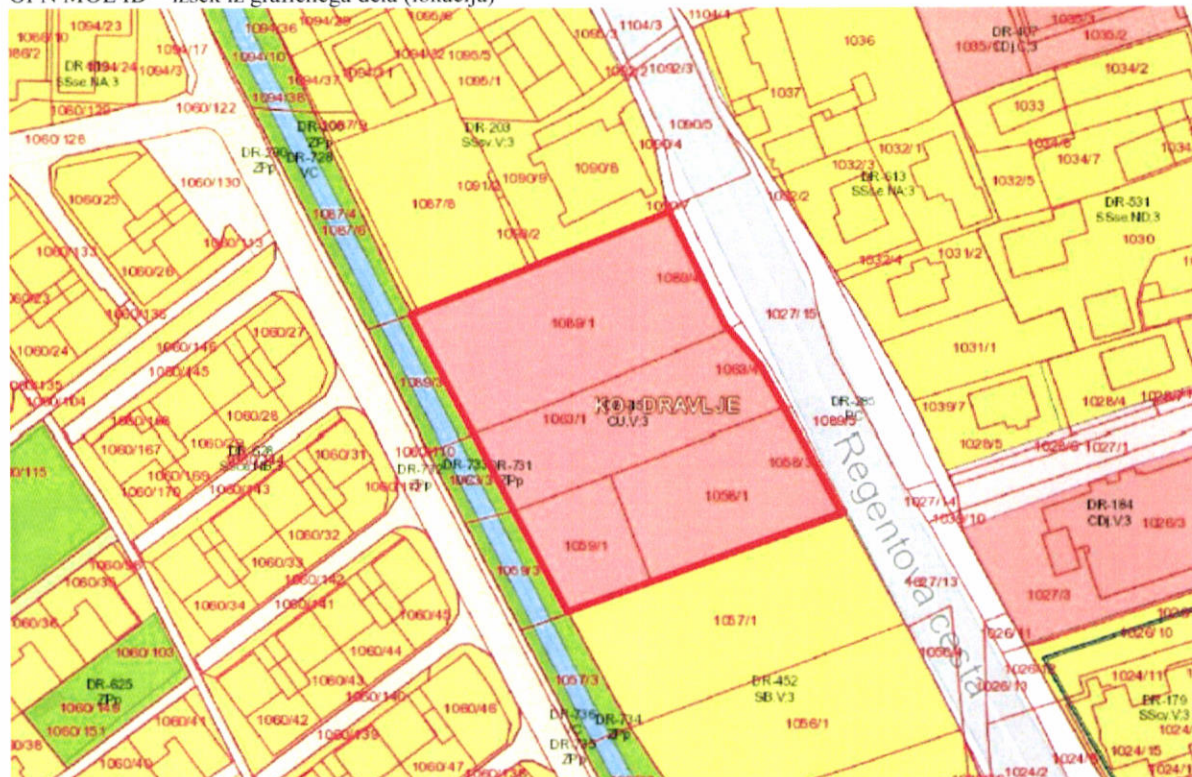
- Lastniki zemljišč – podatki iz Elaborata lastništva za OPPN 498.

V vednost:

- Investitor OPPN: Ultrales inženiring d.o.o. g. Robert Peter Zajc – ultrales.doo@siol.net;
- Izdelovalec OPPN: Šabec Kalan Šabec arhitekti, ga. Šabec Kalan - kalan.sabec@siol.net;
- MOL OUP: KK, MM, TOL, spis.

Priloge:

OPN MOL ID – izsek iz grafičnega dela (lokacija)

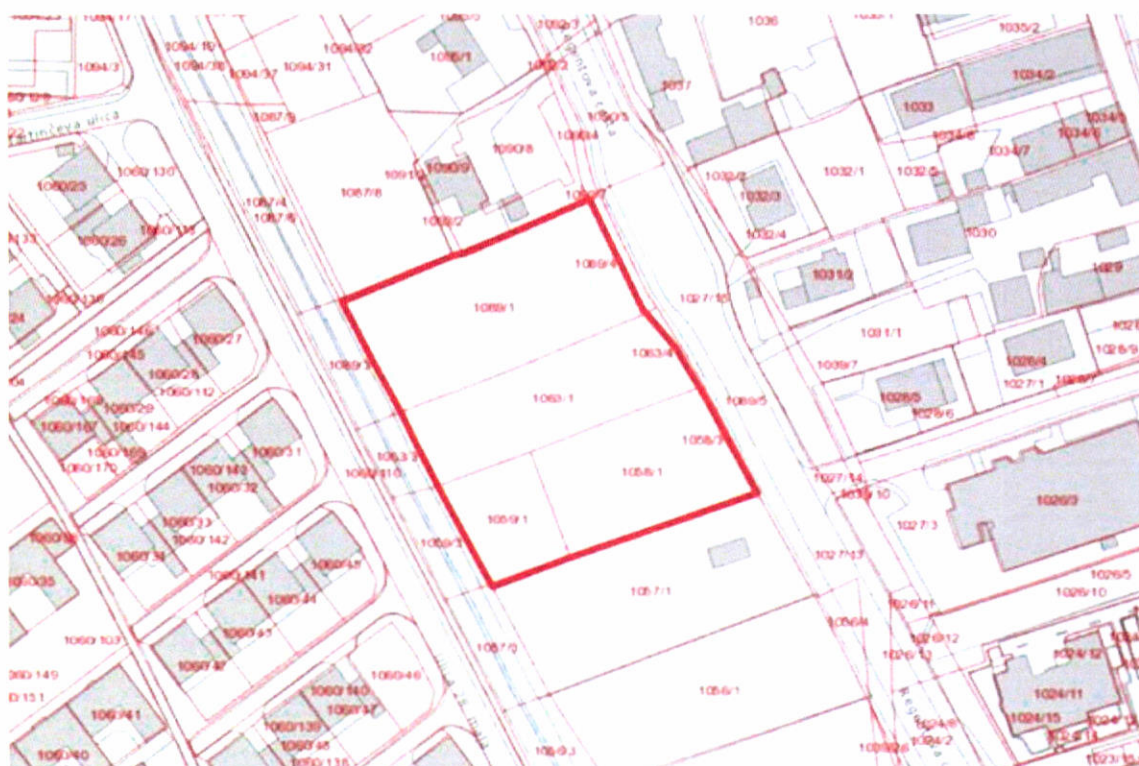


OPN MOL ID - usmeritve za pripravo OPPN 498:

OPPN 498: REGENTOVA CENTER	
Usmeritve za celotno območje OPPN	
OZNAKE EUP V OPPN	DR-451
DO UVELJAVITVE OPPN VELJA	95. člen odloka OPN MOL ID
OBVEZNOST IZVEDBE URBANISTIČNEGA NATEČAJA	NE
OBVEZNOST IZDELAVE VARIANTNIH REŠITEV	DA
Usmeritve za posamezne EUP v OPPN	
EUP: DR-451	
RABA	CU
TIPOLOGIJA	V
STOPNJA IZKORIŠČENOSTI GRADBENE PARCELE	
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	1,6
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	/
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe 0
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe 50, nestanovanjske stavbe 20
VIŠINA OBJEKTOV	do P+3
USMERITVE ZA EUP	
URBANISTIČNI POGOJI	V EUP DR-451 je delež stanovanj lahko do 90 % BTP. Javni program je treba obvezno umestiti v pritličja objektov ob Regentovi cesti. Potrebno je urediti javno dostopno pešpot in kolesarsko povezavo med Regentovo cesto in Ulica 28. maja.
PROMETNA INFRASTRUKTURA	Dovoz v območje je treba urediti z Regentove ceste.



Območje OPPN 498: na ortofoto posnetku



Območje OPPN 498: na katastru