

III. 8 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

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

1.1 Obstoječe stanje

Obravnavano območje OPPN leži med strnjeno pozidavo v Dravljah, med Regentovo cesto in Ulico 28. maja, južno od Čebelarske ulice. Širše območje je pretežno stanovanjsko prepleteno s površinami za centralne dejavnosti. Vzhodno in zahodno od območja OPPN je nizka pozidava, predvsem eno in dvostanovanjskih individualnih stavb in vrstnih hiš. Severno od območja, med Plešičevo in Čebelarsko ulico, stoji šest večstanovanjskih objektov novejšega datuma, tik ob severni meji območja pa stoji stavba s turističnimi namestitvami. Na južni strani območje meji na nepozidana zemljišča, na katerih so travniki, dva kozolca in vrtički. Na zahodni strani območja, med Ulico 28. maja in zahodno mejo območja, poteka Odvodnik iz Šentvida (v nadaljnjem besedilu: odvodnik), ki je v osnovi predviden kot zbiralnik padavinskih vod urbaniziranega območja Ljubljane od Šentvida do Koseškega bajerja.

Površine južno od območja OPPN se skladno z OPN MOL ID urejajo z OPPN 440 Regentova jug, površine so namenjene domu za starejše osebe z do 200 oskrbovanci. Prostorski akt še ni v pripravi, dom starejših pa je že zgrajen na zemljiščih južneje, bliže obvoznici.

Pretežni del območja OPPN predstavlja travnata površina, na kateri stoji kozolec. Teren na obravnavanem zemljišču je raven, brez izrazitega naklona.

Območje OPPN je komunalno opremljeno.

Območje OPPN je za motorna vozila, kolesarje in pešce dostopno po Regentovi cesti. Povezava med Regentovo cesto in Ulico 28. maja preko območja OPPN trenutno ni mogoča, saj preko odvodnika ni premostitvenega objekta. Povezava med omenjenima cestama je vzpostavljena preko Čebelarske ulice, približno 100 m severno od območja OPPN. Čebelarska ulica je dvosmerna opremljena z enostranskim hodnikom za pešce.



Slika 1: Območje OPPN – prikaz v aerofoto posnetku (vir: <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>, junij 2024)

1.2 Predvideno stanje

V območju OPPN, ki meri približno 0,4 ha, je načrtovana gradnja večstanovanjske stavbe, ki jo nad terenom sestavljajo štirje bloki z oznakami A1, A2, B1 in B2. Pod nivojem terena so bloki povezani s skupno podzemno garažo v dveh kletnih etažah. V

območju OPPN so dopustni tudi spremljajoči programi, pritličji blokov A1 in B1 pa morata biti namenjeni nestanovanjskim dejavnostim.

Bloka A1 in B1 sta umeščena ob vzhodni meji območja OPPN, z daljšo stranico obrnjena proti Regentovi cesti. Bloka A2 in B2 sta umeščena ob zahodni meji območja OPPN, z daljšo stranico obrnjena proti odvodniku.

1.3 Strokovne podlage

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

- Geodetski načrt, št. GEK – 51/2023, GEKOM PLUS d.o.o., december 2024,
- EE napajanje za območje OPPN 498 Regentova center, IDR, št. 28/24, Elektro Ljubljana d.d., december 2024,
- Prestavitev padavinskega kanala ob Regentovi cesti, PN, št. 3650K, JP VOKA SNAGA d.o.o., oktober 2024,
- Elektronske komunikacije, IDP, št. E-335/24, ESPiN d.o.o., december 2024,
- Načrt cestne (javne) razsvetljave, DPP, št. 12-30-3173/3243, JAVNA RAZSVETLJAVA d.d., december 2024
- Geotehnično poročilo, št. GEO059-01-2023 REGENTOVA CENTER, Elea iC d.o.o., december 2023,
- Hidrološko hidravlična študija za OPPN 498 Regentova center, št. IV-131/24, IZVO-Vodar d.o.o., oktober 2024,
- Poročilo o arheološki raziskavi – arheološki testni izkop v Ljubljani na zemljiščih s parc. Št. 1058/1, 1059/1, 1063/1, 1089/1 vse k.o. 1738 Dravlje (24-0409 Ljubljana – Regentova OPPN 498 ATI), Skupina STIK, november 2024,
- Načrtovanje požarnovarstvenih ukrepov za potrebe OPPN 498, št. 14.00-PRO-12/2024, PROTR d.o.o., december 2024,
- Strokovna ocena obremenjenosti s hrupom za območje OPPN 498 Regentova center v Ljubljani, št. CEVO – 20618/2024, IVD d.o.o., december 2024,
- Preliminarna študija osončenosti, št. 23-33, Studio Sadar d.o.o. in mervič+arhitekti d.o.o., oktober 2024.

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

- Studio Sadar d.o.o. in mervič+arhitekti d.o.o.,
- Jereb in Budja arhitekti d.o.o. in
- Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p.

Kot strokovna podlaga za urbanistično arhitekturno zasnovo območja OPPN je bila na podlagi pripomb investorjev in strokovnih služb MOL izbrana rešitev, ki so jo pripravili:

- Studio Sadar d.o.o. in mervič+arhitekti d.o.o.

V sklopu priprave OPPN je izdelan tudi Elaborat ekonomike za občinski podrobni prostorski načrt 498 Regentova center (osnutek), št. EE-22-002, marec 2025.

Pred pričetkom izdelave OPPN so bile izdelane strokovne podlage za območje OPPN 498: Regentova center (UP 22-002-SP, marec 2023), ki vključujejo:

- Prikaz stanja prostora,
- Izvleček iz nadrejenega izvedbenega prostorskega akta,
- Skladnost investicijske namere z OPN MOL ID,
- Obstoječa gradiva v zvezi z območjem OPPN,
- Splošne smernice,
- Analize ter vplivi in povezave s sosednjimi območji,
- Pregled obstoječih investicijskih priložnosti in
- Elaborat lastništva.

1.4 Veljavna urbanistična dokumentacija

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



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

Območje OPPN obsega enoto urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) DR-451, ki je z OPN MOL ID namenjena osrednjim območjem centralnih dejavnosti. Po določitvi OPN MOL ID je za EUP DR-451 določena priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta 498 Regentova center.

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

1.5.1 Varstvo voda

Na podlagi Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Ur. list RS, št. 43/15, 181/21, 60/22 in 35/23 – odl. US) za območje OPPN velja režim III A, podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom.

1.5.2 Potresno nevarna območja

Območje OPPN se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije z ocenjeno vrednostjo pospeška tal 0,35 (g) pri povratni dobi 475 let. Pred začetkom projektiranja je treba izvesti identifikacijo tipa tal ter določiti ustrezna izhodišča za projektiranje konstrukcije. Objekti morajo biti načrtovani in grajeni potresno odporno v skladu z veljavnim predpisom, ki ureja mehansko odpornost in stabilnost objektov, ter glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta.

1.5.3 Varovanie pred hrupom

Območje OPPN je v skladu z OPN MOL ID opredeljeno kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Zemljišča ob Regentovi cesti so v območju možnega preseganja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom.

1.5.4 Druqa varovana območja

Območje OPPN se ne nahaja na varovanem območju narave, gozdnih ali kmetijskih zemljišč, na poplavnem, plazljivem in erozijsko nevarnem območju ter znotraj priletno-vzletnega koridorja helikopterja.

2. UREDITVENO OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

2.1 Območje OPPN

2.1.1 Obseg

Območje OPPN obsega EUP DR-451, zemljišča s parcelnimi števkami 1058/1, 1059/1, 1063/1 in 1089/1 ter del zemljišča s parcelno številko 1058/3, vse v katastrski občini 1738 Dravljje.

Površina območja OPPN znaša 4.458 m².

2.1.2 Meja območja OPPN

Meja območja OPPN poteka po mejah EUP DR-451.

Območje OPPN je določeno v grafičnih načrtih št. 3.1 »Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN«, 3.2 »Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN« in 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu.

2.1.3 Prostorske enote

Območje OPPN je razdeljeno na dve prostorski enoti, PE1, namenjena gradnji večstanovanjske stavbe s spremljajočim programom in PE2, namenjena urejanju javnih zelenih površin.

V sosednjem Občinskem podrobnem prostorskem načrtu 206 Regentova (v nadaljnjem besedilu: OPPN 206) je na vzhodni strani odvodnika v smeri sever–jug določena javna pešpot. Načrtovano je, da se pešpot, od območja OPPN 206, nadaljuje v smeri proti jugu. Parkovnim ureditvam je sicer namenjena EUP-731 ob zahodni meji območja OPPN, vendar samo znotraj te prostorske enote javne pešpoti v zeleni širini ni možno realizirati zaradi obstoječega poteka zgornjega roba brežine odvodnika. Da se omogoči izvedbo javne pešpoti ob odvodniku je v območju OPPN določena prostorska enota PE2.

Prostorski enoti sta določeni v grafičnih načrtih št. 3.1 »Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN«, 3.2 »Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN« in 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«.

3. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJI OBMOČJI

3.1 Vplivi in povezave s sosednjimi območji

Območje OPPN se prometno navezuje na Regentovo cesto, ki poteka ob vzhodni meji območja OPPN. Načrtovana je izvedba novega cestnega priključka na severovzhodnem delu območja OPPN. Območje je dobro povezano z ostalimi predeli mesta, saj se nahaja le približno 250 m od severne obvozne ceste (H3).

Območje OPPN je peš in s kolesom dostopno po Regentovi cesti. Pešci dostopajo po obstoječih hodnikih za pešce, kolesarji pa po robu vozišča. Med Ulico 28. maja in zahodno mejo območja OPPN poteka odvodnik, ki je v osnovi predviden kot zbiralnik padavinskih vod urbaniziranega območja Ljubljane od Šentvida do Koseškega bajerja. Po izvedbi premostitvenega objekta preko odvodnika, načrtovanega v OPPN 206 in izvedbi javne pešpoti ob odvodniku, načrtovane v predmetnem OPPN, bo območje OPPN peš in s kolesom dostopno tudi z Ulice 28. maja.

Zahodno od območja OPPN in v prostorski enoti PE2 je načrtovana zelena površina s pešpotjo kot del neprekinjene obvodne ureditve odvodnika. Pešpot bo predstavljala podaljšek že načrtovane javne pešpoti v območju sosednjega OPPN 206 Regentova (del). Poleg tega pa bo javna pešpot omogočila povezavo območja OPPN z Ulico 28. maja, na ta način pa bo izboljšana tudi prometna dostopnost območja OPPN peš in s kolesom. Pešpot ob odvodniku je namenjena za načrtovano poselitev v območju OPPN in za širše območje. Izvedba javne pešpoti vzdolž zahodne meje območja OPPN, vključno z javno razsvetljavo, je del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN.

Za vzpostavitev povezave med Regentovo cesto in Ulico 28. maja je preko območja OPPN v smeri vzhod-zahod načrtovana javno dostopna peš in kolesarska povezava, ki se na zahodni strani navezuje na načrtovano javno pešpot ob odvodniku, na vzhodni strani pa na Regentovo cesto.

Po Regentovi cesti poteka priključna linija mestnega avtobusnega prometa št. 7, postajališči v smeri Center in Pržan sta na vzhodni strani območja OPPN. V smeri proti vzhodu poteka Celovška cesta po kateri poteka več linij mestnega avtobusnega prometa. Celovška cesta je od območja OPPN oddaljena približno 670 m zračne linije.

Na širšem območju je vzpostavljen sistem za javno izposojlo koles. Najbližje postajališče mreže izposoje koles je jugovzhodno od območja OPPN ob tržnici v Kosezah, v oddaljenosti približno 650 m.

Območje OPPN se nahaja na podobmočju z milejšim vodovarstvenim režimom z oznako III A. Pri posegih v območju OPPN je treba upoštevati predpis, ki ureja gradnjo na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja.

Na območju OPPN velja III. stopnja varstva pred hrupom. Vzhodni del območja OPPN se nahaja v območju čezmerne obremenitve s hrupom Regentove ceste za III. stopnjo varstva pred hrupom. Na podlagi elaborata »Poročilo o oceni obremenitve okolja s hrupom za območje OPPN 498 Regentova center v Ljubljani«, številka CEVO – 20618/2024, november 2024, ki ga je izdelal Inštitut za varstvo pri delu in varstvo okolja Maribor, so z OPPN načrtovani ukrepi za zaščito načrtovane stavbe pred hrupom ter ukrepi za zaščito okoliških stavb pred prekomernim hrupom zaradi načrtovane gradnje.

Na severozahodni strani območja OPPN meji na površine z večstanovanjskimi stavbami, tik ob severni meji območja OPPN stoji stavba s turističnimi nastanitvami. Vzhodno in zahodno od območja OPPN je nizka pozidava, predvsem eno in dvostanovanjskih individualnih stavb in vrstnih hiš. Od obstoječih in načrtovanih okoliških stanovanjskih stavb je treba zagotoviti odmike, določene z OPN MOL ID. Vpliv na osončenje sosednjih stanovanjskih stavb je treba zagotoviti v okviru normativov OPN MOL ID

Območje OPPN spada pod šolski okoliš Osnovne šole Miška Kranjca. Šola se nahaja jugozahodno od območja OPPN v polmeru oddaljenosti približno 300 m. Potrebe za predšolsko vzgojo pokriva Vrtec Mojca, katerega enota Muca se nahaja jugozahodno od območja OPPN, enota Kekec pa severovzhodno od območja OPPN, obe v polmeru oddaljenosti približno 450 m, oziroma drugi vrtci v Ljubljani.

Severno od območja OPPN se v polmeru oddaljenosti približno 300 m nahajata bowling center in fitnes studio, v polmeru oddaljenosti približno 1 km pa se nahaja Športno rekreacijski center Šentvid. Jugovzhodno od območja OPPN so na prostem urejena teniška igrišča v polmeru oddaljenosti približno 300 m od območja OPPN. Jugovzhodno od območja OPPN se nahaja Športni park Ilirija in Šišenski hrib, ki je s sistemom pešpoti povezan z Mostecem in Rožnikom, oba v polmeru oddaljenosti približno 1,2 km od območja OPPN. Na južni strani severne obvozne ceste (H3) poteka Pot spominov in tovarništva v polmeru oddaljenosti približno 600 m od območja OPPN.

Vzhodno od Regentove ceste potekajo obstoječe vodovodno in kanalizacijsko omrežje ter omrežje elektronskih komunikacij, preko zemljišča južno od območja OPPN pa plinovodno omrežje, ki omogočajo priključitev načrtovane stavbe. Preko vzhodnega dela območja OPPN vzporedno z Regentovo cesto poteka obstoječa javna kanalizacija za padavinsko odpadno vodo, ki jo je treba prestaviti izven vplivnega območja gradnje, v Regentovo cesto. Za potrebe elektroenergetskega napajanja načrtovane stavbe je treba dograditi elektroenergetsko omrežje. Na gradbeni parceli stavbe je načrtovana nova transformatorska postaja TP Regentova center, do Regentove ceste pa nova elektrokabelska kanalizacija za vključitev TP Regentova center v srednjenapetostno elektro omrežje. Za osvetlitev javne pešpoti ob odvodniku je načrtovana javna razsvetljava, navezana na načrtovano javno razsvetljav v območju sosednjega OPPN 206 Regentova. Izvedba javne razsvetljave v javni pešpoti je del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN.

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

4. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

4.1 Izdelava variantnih rešitev

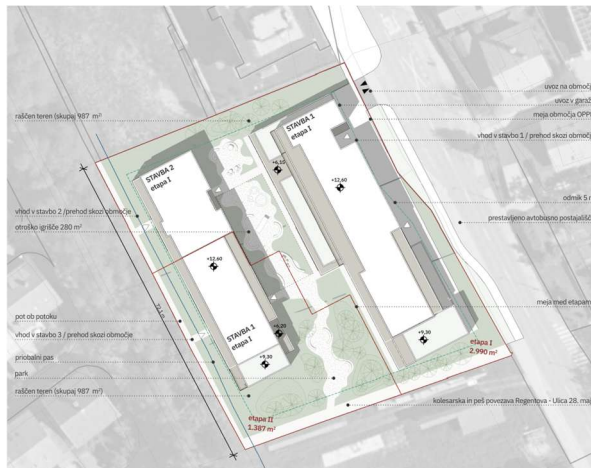
4.1.1 Variantne rešitve

Za območje OPPN je bilo izdelanih več variantnih rešitev, ki so jih pripravili:

- Jereb in Budja arhitekti d.o.o.
- Šabec Kalan Šabec – Arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p. in
- Studio Sadar d.o.o. in mervič+arhitekti d.o.o.



Slika 3: 3D prikaz variantne rešitve avtorjev Jereb in Budja arhitekti



Slika 4: variantna rešitev - situacija avtorjev Jereb in Budja arhitekti



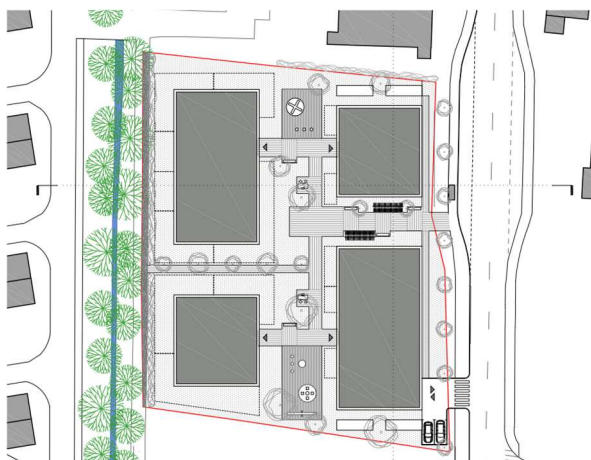
Slika 5: 3D prikaz variantne rešitve avtorjev Šabec Kalan Šabec – Arhitekti



Slika 6: variantna rešitev - situacija avtorjev Šabec Kalan Šabec – Arhitekti



Slika 7: 3D prikaz variantne rešitve avtorjev Studio Sadar in mervič+arhitekti



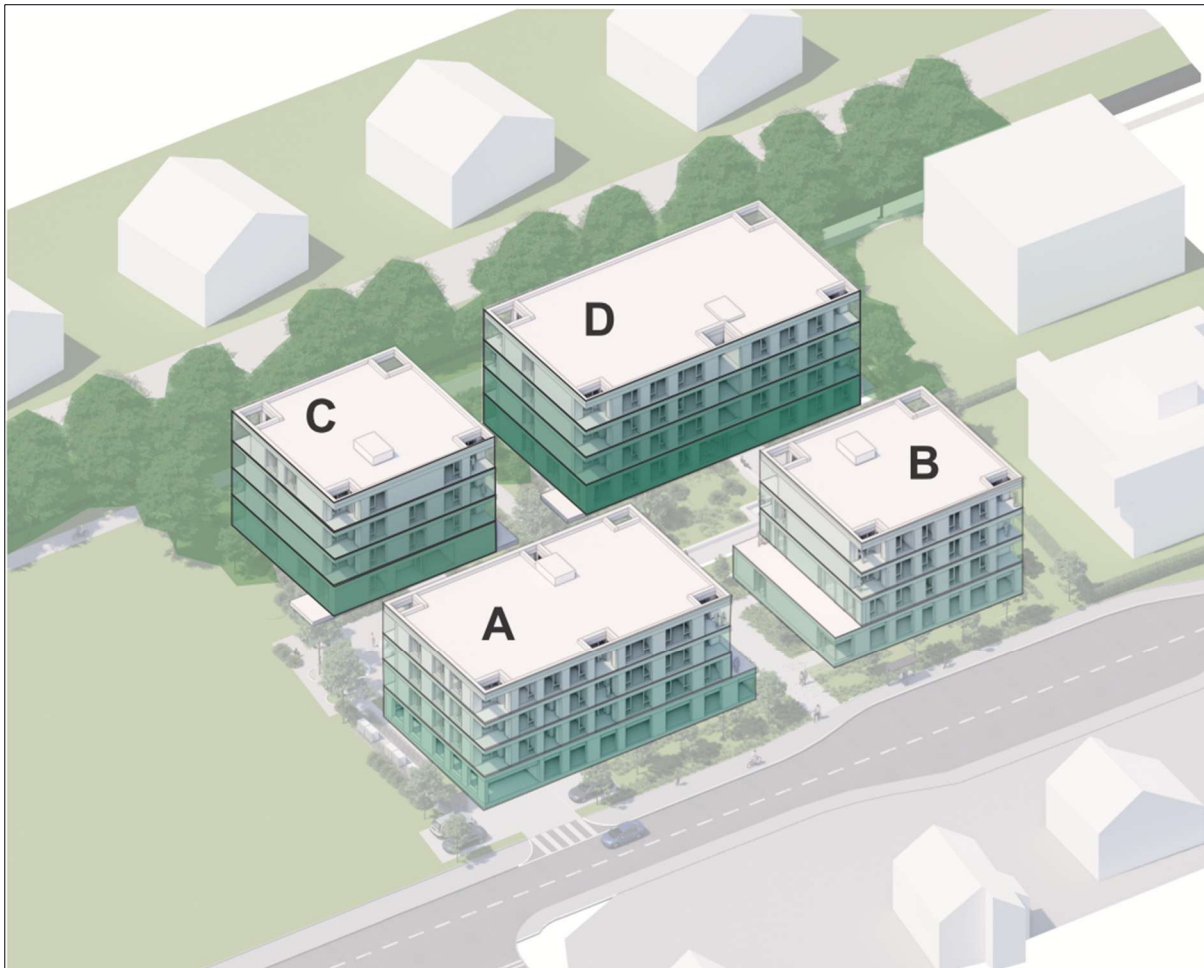
Slika 8: variantna rešitev - situacija avtorjev Studio Sadar in mervič+arhitekti

4.1.2 Izbrana variantna rešitev

Kot strokovna podlaga za urbanistično arhitekturno zasnovo območja OPPN je bila na podlagi pripomb investorjev in strokovnih služb MOL izbrana rešitev, ki so jo pripravili:

- Studio Sadar d.o.o. in mervič+arhitekti d.o.o.

Izbrana variantna rešitev je bila na zahtevo MOL OUP večkrat korigirana in bila v decembru 2024 potrjena, kot ustrezna strokovna podlaga za urbanistično arhitekturno zasnovo območja.



Slika 9: Potrjena variantna rešitev – 3D prikaz

4.2 Opis rešitev načrtovanih objektov in površin

4.2.1 Dopustni objekti in dejavnosti

V območju je načrtovana gradnja večstanovanjske stavbe (dva vila bloka z oznakama A1 in A2 ter dva lamelna bloka z oznakama B1 in B2 s skupno kletjo) s spremljajočim programom in pripadajočo zunanjo ureditvijo. Pritličji blokov A1 in B1 bosta v celoti namenjeni nestanovanjskemu programu.

Območje OPPN je razdeljeno na dve prostorski enoti:

- PE1 – površine, namenjene gradnji večstanovanjske stavbe s spremljajočim programom,
- PE2 – površina, namenjena ureditvi javnih zelenih površin,

V prostorski enoti PE1 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe, razen v pritličju blokov A1 in B1;
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice;
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev;
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic;
- 12203 Druge poslovne stavbe;
- 12301 Trgovske stavbe;

- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, razen avtomehanične delavnice in avtopralnice;
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za neinstitucionalno izobraževanje;
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo dispanzerji, zdravstvene posvetovalnice in ambulate;
- 12650 Stavbe za šport: samo stavbe za šport, pretežno namenjene razvedrilu: telovadnice, centri za fitnes, joga in aerobiko ipd., brez prostorov za gledalce;
- 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem brez gledalcev;
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni in urbani vrtovi, parki, trgi;
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji;
- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine.

V OPN MOL ID je v usmeritvah za izdelavo posameznih OPPN določeno, da je v EUP DR-451 delež stanovanj lahko do 90 % bruto tlorisne površine (v nadaljnjem besedilu: BTP) in da je javni program treba obvezno umestiti v pritličja objektov ob Regentovi cesti. OPPN povzema obe določili. Delež stanovanj v območju OPPN je lahko največ 90 % BTP načrtovane stavbe pri čemer je BTP vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom in pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836; izračun BTP vključuje površine pod točkama a) in b) v točki 5.1.3.1 navedenega standarda. V pritličju blokov A1 in B1 pa je treba umestiti javno dostopen nestanovanjski program v skladu z dopustnimi objekti in dejavnostmi iz predhodnega odstavka, dopustne pa so tudi kolesarnice. V načrtovani stavbi so dopustni nestanovanjski programi iz nabora dejavnosti, ki so skladno z 11. členom OPN MOL ID dopustni za namensko rabo CU.

V kletnih etažah stavb v prostorski enoti PE1 so dopustni tudi:

- 12420 Garažne stavbe: samo garaže in kolesarnice.

V prostorski enoti PE1 so poleg dopustnih objektov in dejavnosti iz predhodnih odstavkov točke 4.2.1. dopustni tudi:

1. parkirne površine za osebna motorna vozila za lastne potrebe;
2. dostopne ceste do objektov;
3. ograje, ki so dopustne samo za zagotavljanje varnosti in za potrebe gibalno oviranih (ob stopniščih, klančinah, terasah in podobnih dvignjenih površinah) ter za omejitev otroških igrišč;
4. zbiralnice ločenih frakcij odpadkov;
5. otroška igrišča;
6. vodni elementi in biotopi.

Na celotnem območju OPPN so dopustni:

1. komunalni objekti, vodi in naprave:
 - za oskrbo s pitno in požarno vodo;
 - za odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode;
 - za distribucijo zemeljskega plina;
 - za javno razsvetljavo in semaforizacijo;
 - za distribucijo električne energije napetostnega nivoja do vključno 20 kV;
 - za zagotavljanje elektronskih komunikacij: samo v podzemni izvedbi;
- objekti, vodi in naprave okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, če so izvedeni v sklopu drugega objekta, ki ga je na območju dopustno graditi;
2. peš- in kolesarske poti;
3. dostopi za funkcionalno ovirane osebe;
4. parkovne površine, drevoredi, posamezna drevesa, površine za pešce, urbana oprema;
5. naprave za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov), opazovalnice,
6. objekti za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z objekti za varstvo pred škodljivim delovanjem voda.

Objekti in dejavnosti iz tretjega in petega odstavka te točke niso dopustni znotraj priobalnega zemljišča.

Komunalni objekti, vodi in naprave so v prostorski enoti PE2 dopustni le v podzemni izvedbi, brez elementov, ki segajo nad nivo terena.

4.2.2 Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve

Območje OPPN trenutno ni pozidano. Po izvedbi načrtovane prostorske ureditve bo območje pod nivojem terena v glavnem pozidano, z izjemo prostorske enote PE2, kjer gradnja stavb ni dopustna, ter oboda prostorske enote PE1 in manjše zajede na severni strani kletnega dela stavbe. Na strehi kletne etaže so nad nivojem terena v prostor umeščeni štirje bloki tako, da tvorijo mrežo diagonalno postavljenih dveh manjših in dveh večjih blokov, vzporednih med seboj in z Regentovo cesto. Zunanje zelene in tlakovane površine ob blokih v glavnem predstavljajo odprte bivalne površine stanovanj z otroškimi igrišči ter prostorom za druženje in počitek stanovalcev. Izjema so pešpoti do vhodov v bloke, javno dostopna peš in kolesarska povezava, ki jo je treba preko območja urediti v smeri vzhod-zahod in servisni del območja ob jugovzhodnem vogalu bloka B2,

kjer so načrtovani uvoz v kletno etažo, ob katerem je treba urediti vsaj dve parkirni mesti za kratkotrajno parkiranje, prostor za transformatorsko postajo ter prostor za zbiranje in prevzem komunalnih odpadkov.

V prostorski enoti PE2, ki je določena ob zahodni meji območja OPPN, je načrtovan del obvodne ureditve z zeleno površino in pešpotjo ob odvodniku.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«, št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 1. kletne etaže«, 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 2. kletne etaže« in 4.4 »Značilni prerezi in pogledi«.

4.3 Pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov

Na območju OPPN je nad terenom dopustna gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu z določili OPPN.

Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti od meje sosednjih parcel odmaknjeni najmanj 1 m. Objekte iz tega odstavka je dopustno postaviti tudi bližje ali na parcelno mejo, če s tem pisno soglašajo lastniki parcel, na katere le-ti mejijo.

Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti od javne ceste in druge javne površine odmaknjeni nad terenom in pod njim najmanj 1,5 m. Odmiki iz tega odstavka so lahko manjši, če s tem soglašajo organ Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojen za promet.

Objekte za oglaševanje za lastne potrebe je dopustno postaviti v prostorski enoti PE1 na vzhodni in južni fasadi bloka A1 ter na vzhodni in severni fasadi bloka B1, poleg tega pa tudi na vzhodnem delu prostorske enote PE1, med načrtovano stavbo in Regentovo cesto. Oblikovno morajo biti prilagojeni značaju načrtovane stavbe.

4.4 Pogoji za oblikovanje objektov

Z 12. členom OPPN so določeni pogoji za oblikovanje objektov.

Fasade stavb morajo biti zasnovane sodobno ter grajene iz kakovostnih in trajnih materialov, barve pa morajo biti neizstopajoče, žive ali fluorescentne barve niso dopustne. Ograje lož in balkonov morajo biti enotno oblikovane.

Za oblikovanje strehe so povzeta določila iz OPN MOL ID, ki določajo da mora biti pri strehah s površino več kot 400 m² (brez svetlobnikov, strojnic in drugih tehničnih, za delovanje objekta potrebnih inštalacij in naprav na strehi), vsaj 75 % površine strehe urejenih kot zelena streha, vendar ne manj kot 400 m². Pri zasnovi stavb je treba upoštevati tudi podnebne spremembe ter jih prilagoditi na prisotnost padavinske in morebitne talne vode.

Strehe blokov morajo biti ravne ali pod blagim naklonom. Nad najvišjo etažo je treba urediti zeleno streho, razen v območju svetlobnikov, strojnic in drugih tehničnih, za delovanje stavbe potrebnih inštalacij in naprav na strehi, morebitne tehnične naprave na strehah pa morajo biti oblikovno zastrote, klimatske naprave pa morajo biti izvedene brez zunanje enote ali tako, da zunanja enota na ulični fasadi objekta ni vidna. Namestitev klimatskih naprav je dopustna v objektu, na strehi, balkonih in ložah stavb ali kot sestavni del oblikovane fasade. Klimatska naprava ne sme imeti motečih vplivov (hrup, vroči zrak, odtok vode) na okoliška stanovanja in prostore, v katerih se zadržujejo ljudje

Klet mora biti načrtovana in izvedena tako, da vdor talne vode ter površinske vode z zunanjih površin ob stavbah v kletne prostore ni mogoč.

V nivoju pritličja so na fasadah blokov A1 in B1 dopustni napisi, izveski in svetlobni napisi za oglaševanje za lastne potrebe. Oblikovani morajo biti kot integralni del fasade in ne smejo segati v preglednostno polje ceste.

4.5 Pogoji za oblikovanje zunanjih površin

4.5.1 Povzetek usmeritev iz OPN MOL ID

Pri oblikovanju zunanjih površin je treba upoštevati določila iz OPN MOL ID glede zagotavljanja faktorja odprtih bivalnih površin (FBP) in faktorja zelenih površin (FZP) v območju OPPN.

Z OPN MOL ID je za EUP DR-451 za stanovanjske stavbe določen FBP = 50 %, vendar ne manj kot 15 m² odprtih bivalnih površin na stanovanje. Odprte bivalne površine vključujejo 50 % zelenih površin na raščenem terenu in največ 50 % tlakovanih površin, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine. V sklopu odprtih bivalnih površin mora biti zagotovljenih na vsako stanovanje najmanj 7,50 m² površin, namenjenih za otroško igrišče in najmanj 5,00 m² površin za rekreacijo in druženje stanovalcev.

Z OPN MOL ID je za EUP DR-451 za nestanovanjske stavbe določen FZP = 20%.

V objektu, v katerem so poleg stanovanj tudi nestanovanjske dejavnosti, se pri izračunu zelenih površin upošteva seštevek deležev FBP stanovanjskih in FZP ostalih površin.

OPN MOL ID določa, da je FBP razmerje med odprtimi bivalnimi površinami in celotno površino gradbene parcele stavbe s stanovanji, FZP pa razmerje med zelenimi površinami na raščenem terenu in celotno površino gradbene parcele nestanovanjske stavbe.

Z OPN MOL ID je določeno tudi, da je treba na gradbenih parcelah na raščenem terenu v območjih z namensko rabo CU zasaditi:

- za stanovanjske stavbe: vsaj 25 dreves/ha,
- za nestanovanjske stavbe: vsaj 15 dreves/ha.

4.5.2 Zagotavljanje FBP in FZP ter dreves z OPPN

Območje za izračun FBP in FZP

Skladno z 93. členom OPN MOL ID se FZP in FBP v območjih, ki se urejajo z OPPN računajo na območja posameznih EUP ali na območje OPPN, če je to manjše od EUP. V izračunu se ne upoštevajo državne ceste in občinske ceste tipov LC, LG, LZ in LK iz 40. člena odloka OPN MOL ID.

Celotno območje EUP DR-451 zajema naslednji parceli, namenjeni gradnji stavb in urejanju lokalne ceste:

Oznaka parcele	Namembnost parcele	Površina parcele (m ²)	Površina za izračun FBP in FZP (m ²)
GPA	Gradbena parcela načrtovane stavbe	4.373	4.373
P1	Gradbena parcela lokalne ceste	2	/
P2	Parcela poti	83	83
skupaj		4.458	4.456

Tabela 1: Površina za izračun FBP in FZP

Pri izračunu FZP in FBP je upoštevana površina parcel znotraj EUP DR-451, brez parcele P1, ki je v OPPN določena kot parcela lokalne zbirne ali krajevne ceste in predstavlja parcelo, namenjeno javnemu dobru.

Izračun potrebnih površin za zagotavljanje FBP in FZP v skladu z OPN MOL ID

V območju OPPN je načrtovana večstanovanjska stavba z obveznim nestanovanjskim programom v pritličju blokov ob Regentovi cesti. Skladno z normativi OPN MOL ID je v območju OPPN treba zagotoviti zadostne odprte bivalne površine (OBP) za stanovanja in zelene površine (ZP) za nestanovanjske programe.

Spodnji izračun površin za zagotavljanje FBP in FZP ter zahtevanega deleža raščenega terena je prikazan za skrajni primer, ki je z OPPN še dopusten t.j., da je v območju OPPN največ 90 % BTP namenjenih stanovanjem. Z večanjem deleža nestanovanjskih površin, se velikost OBP in raščenega terena zmanjšujeta.

Pri izračunu OBP/ZP je upoštevano:

- površina zemljišča za izračun znaša 4.456 m² (gradbena parcela stavbe – GPA in parcela poti – P2),
- razmerje stanovanjske/nestanovanjske površine je 90 : 10.

Glede na navedeno se zahtevani minimalni delež FBP preračuna na 90 % površine zemljišča, zahtevani minimalni delež FZP pa na 10% površine zemljišča.

	A	B	C=AxB	D=Cx50%	E	F=CxE
	površina za izračun (m ²)	zahtevan min. delež FBP/FZP	min. površina za zagotavljanje FBP/FZP (m ²)	tlakovano največ (m ²)	zahtevan min. delež raščenega terena od deleža FBP/FZP	raščen teren min. (m ²)
Računska površina – stanovanjski del (90 %)	4.010	50 %	2.005	1.003	50 %	1.003

Računska površina – nestanovanjski del (10 %)	446	20 %	89	0	100 %	89
Površina skupaj (100 %)	4.456			1.003		1.092

Tabela 2: Izračun površin za zagotavljanje FBP in FZP po OPN MOL ID

Zagotavljanje FBP in FZP z OPPN

V 13. členu OPPN so zahteve glede zagotavljanja FBP in FZP izražene numerično. Pojmi, odprte bivalne površine, zelene površine in raščen teren, so definirani v skladu z določili OPN MOL ID. Za zagotavljanje kakovostnega raščenega terena, ki omogoča ponikanje vode in zasaditev visoke vegetacije, je z OPPN določeno, da se v zahtevano kvoto zelenih površin na raščenem terenu lahko štejejo le zelene površine na raščenem terenu, katerih sklenjena površina znaša najmanj 100 m² in so široke najmanj 2,00 m.

V OPPN so pogoji za oblikovanje zunanjih površin določeni tako, da so odprte bivalne površine in zelene površine na raščenem terenu zagotovljene za varianto, pri kateri so zahteve največje, torej za varianto iz Tabele 2, pri kateri je upoštevan največji dopustni delež stanovanj v območju OPPN. Potrebne površine za zagotavljanje faktorjev FBP in FZP so v 13. členu OPPN zajete v kvoti zahtevanih »odprtih bivalnih površin«, ki jih je treba zagotoviti najmanj 2.100 m². Potrebne površine za zagotavljanje deleža FBP in FZP na raščenem terenu so zajete v kvoti zahtevanih »zelenih površin na raščenem terenu«, ki jih je treba zagotoviti najmanj 1.100 m².

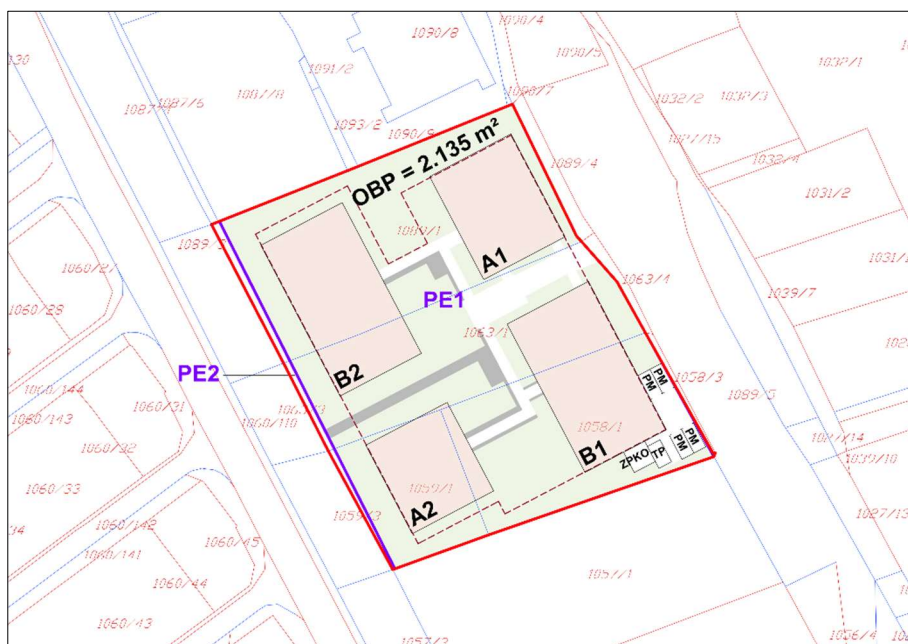
Utemeljitev določil glede zagotavljanja FBP in FZP iz 13. člena OPPN je naslednja:

Opis	Zahteva iz OPN MOL ID v m ² (povzeto iz tabele 2)	Zahtevana površina iz OPPN v m ² (povzeto iz 13. člena odloka)	Prikazana površina v grafičnih prilogah OPPN (m ²)
Zagotavljanje FBP in FZP			
površina za zagotavljanje FBP in FZP, od tega:	min. 2.005	min. 2.100	2.135
površina za zagotavljanje FBP na raščenem terenu in FZP	min. 1.092	min. 1.100	1.100

Tabela 3: Prikaz površin za zagotavljanje FBP in FZP z OPPN

Kot je razvidno iz zgornje preglednice, sta v OPPN dosežena zahtevana FBP in FZP. S površino 2.100 m² odprtih bivalnih površin, določeno z odlokom je tudi presežena kvota odprtih bivalnih površin po normativu 15,00 m² odprtih bivalnih površin na stanovanje, ki bi bila pri največjem dopustnem številu stanovanj z upoštevanjem dopustne tolerance iz 48. člena odloka (72) v stavbi izpolnjena že s 1.080 m² ($65 + 10 \% \times 15 \text{ m}^2 = 1.080 \text{ m}^2$). V OPPN zato delež odprtih bivalnih površin na stanovanje ni določen.

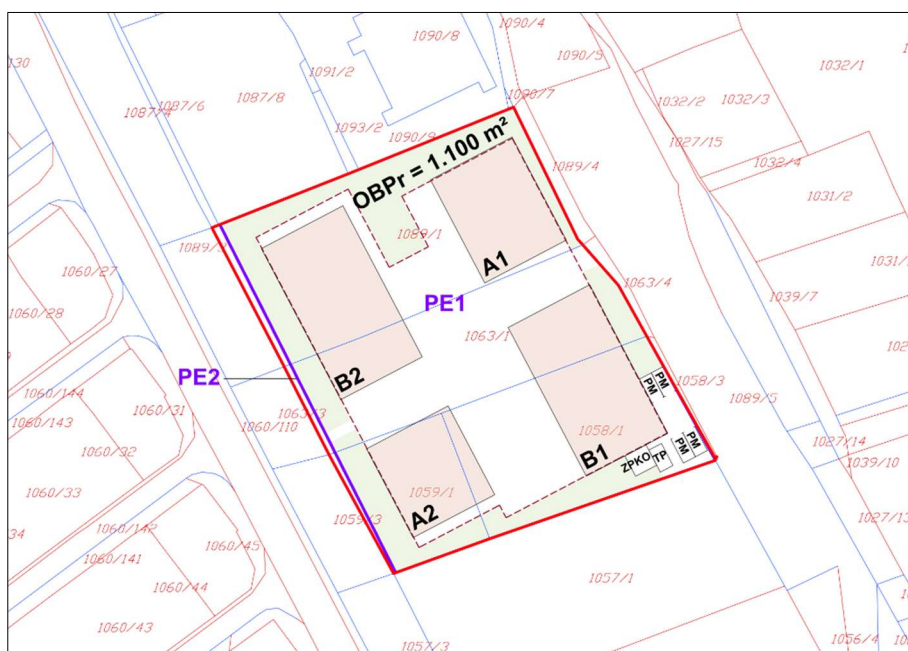
V območju je treba, v skladu z normativi OPN MOL ID, v sklopu odprtih bivalnih površin na nivoju terena zagotoviti najmanj 7,50 m² površin na stanovanje, namenjenih igri otrok. Skupaj je to pri največjem dopustnem številu stanovanj 540 m² ($65 + 10 \% \times 7,5 \text{ m}^2 = 540 \text{ m}^2$). Površine za igro otrok je možno razporediti v sklopu zunanjih površin v območju (izven območja intervencijskih poti). Površine za možno umestitev otroških igrišč so bile v OPPN preverjene, v grafičnih načrtih pa niso prikazane, saj je njihova razporeditev del projektne dokumentacije.



LEGENDA:

—	MEJA OBMOČJA OPPN	—	PE1	OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
—	MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - UREJENA			NAČRTOVANA STAVBA
—	MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - NEUREJENA	---		LINIJA KLETNE ETAŽE
1063/1	PARCELNA ŠTEVILKA			ODPRTE BIVALNE POVRŠINE - ZELENE POVRŠINE
—	MEJA PROSTORSKE ENOTE			ODPRTE BIVALNE POVRŠINE - TLAKOVANE POVRŠINE

Slika 10: Prikaz površin za zagotavljanje FBP



LEGENDA:

—	MEJA OBMOČJA OPPN	—	PE1	OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
—	MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - UREJENA			NAČRTOVANA STAVBA
—	MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - NEUREJENA	---		LINIJA KLETNE ETAŽE
1063/1	PARCELNA ŠTEVILKA			ZELENE POVRŠINE NA RAŠČENEM TERENU
—	MEJA PROSTORSKE ENOTE			

Slika 11: Prikaz površin za zagotavljanje minimalnega deleža FBP na raščnem terenu in FZP

Izpolnjevanje zahtev glede zagotavljanja FBP in FZP bo treba prikazati v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (v nadaljnjem besedilu: DGD), ko bo izdelan podrobnejši načrt zunanje ureditve. V grafičnem delu OPPN je prikazana ena od možnih rešitev, ki izpolnjuje zahteve, glede zagotavljanja FBP in FZP, podane v odloku. V fazi DGD so možne tudi druge variante pod pogojem, da bodo v njih upoštevani vsi pogoji, navedeni v odloku.

Izračun potrebnega števila dreves v skladu z OPN MOL ID

Pri izračunu št. dreves je bilo upoštevano:

- površina zemljišča za izračun znaša 4.456 m² (gradbena parcela stavbe – GPA in parcela poti – P2),
- 6.416 m² BTP nad in pod terenom je namenjenih za stanovanja (največja z OPPN dopustna stanovanjska površina pri FI=1,6),
- 712 m² BTP nad in pod terenom je namenjenih nestanovanjskim dejavnostim (najmanjša z OPPN zahtevana nestanovanjska površina pri FI=1,6),
- razmerje stanovanjske/nestanovanjske površine je 90 : 10.

Glede na navedeno se zahtevano najmanjše število dreves za stanovanjske stavbe preračuna na 90 % površine zemljišča, zahtevano število dreves za nestanovanjske stavbe pa na 10% površine zemljišča.

	A	B	C=AxB / 10.000
	površina za izračun (m ²)	zahtevano min. število dreves/ha po OPN MOL ID	min. št. dreves/gradbeno parcelo stavbe
Računska površina stanovanjski del (90 %)	4.010	25	11
Računska površina nestanovanjski del (10 %)	446	15	7
Skupaj	4.456		18

Tabela 4: Izračun števila dreves v skladu z OPN MOL ID

Zagotavljanje zadostnega števila dreves z OPPN

	Zahtevano št. dreves iz OPN MOL ID (povzeto iz tabele 4)	Zahtevano št. dreves iz OPPN (povzeto iz 13. člena odloka)	Prikazano št. dreves v grafičnih prilogah OPPN
stanovanjski del	11	najmanj 18	19
nestanovanjske del	7		
Skupaj v območju OPPN	18	18	19

Tabela 5: Število dreves v OPPN

Kot je razvidno iz zgornje tabele, je v OPPN doseženo zahtevano število dreves. Do 30 % dreves, je dopustno nadomestiti z visokimi grmovnicami, pri zasaditvah pa morajo biti uporabljena drevesa, z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1,00 m od tal po saditvi, in višino debla več kot 2,20 m. Izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno-zdravstvene zahteve ter predvidene podnebne spremembe.

Pri oblikovanju zunanjih površin je treba upoštevati tudi:

- da morajo biti zunanje površine urejene na način, ki omogoča dostop funkcionalno oviranim ljudem;
- kot ukrep za zmanjšanje odtoka padavinske vode, je treba za tlakovane ureditve na stiku z raščenim terenom uporabljati porozne materiale ali na drug način zagotoviti vodoprepustnost tlakovane površine;
- da morajo biti pešpoti do vhodov v bloke in povezovalna peš in kolesarska pot široke najmanj 2,00 m, tlakovane, opremljene z mikrourbano opremo, primerno osvetljene in senčene;
- da so oporni zidovi le izjemoma dopustni, praviloma je treba višinske razlike terena premostiti z ozelenjenimi brežinami. Če je oporen zid treba izvesti, je lahko visok do 0,40 m;
- da je za obvodno ureditev v prostorski enoti PE2 treba izdelati načrt krajinske ureditve, v katerem mora biti obdelana najmanj celotna poteza ob odvodniku vzdolž območja OPPN med zgornjim robom brežine in zahodno mejo prostorske enote PE1.

Izpolnjevanje pogojev za oblikovanje zelenih površin določenih z OPPN bo treba prikazati v DGD, ko bo izdelan podrobnejši načrt zunanje ureditve. V grafičnem delu OPPN je prikazana ena od možnih rešitev, ki izpolnjuje vse zahteve, podane v odloku. V fazi DGD so možne tudi druge variante pod pogojem, da bodo v njih upoštevani vsi pogoji, navedeni v odloku.

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

4.6 Tlorisni gabariti

Z OPPN so določeni tlorisni gabariti, ki obsegajo vse dele stavbe nad terenom, vključno z ložami, brez balkonov in napuščev. Širina blokov se meri v smeri vzhod – zahod, dolžina pa v smeri sever – jug.

Določena je GM, ki je načrtovana stavba na terenu in v nadstropjih ne sme preseči, lahko se je dotika ali pa je od nje odmaknjena v notranjost gradbene parcele. OPPN pa dopušča, da preko GM, pogojno sega balkon pritličnega stanovanja na severni strani blokov A1 in B2, če je:

- odmik balkona od sosednjega zemljišča najmanj 1,50 m in
- za manjši odmik kot 5,00 m pridobljeno soglasje lastnika sosednjega zemljišča.

V OPPN je določena tudi gradbena meja pod zemljo (v nadaljnjem besedilu: GMz), ki je načrtovana stavba v kletnih etažah ne sme preseči, lahko se je dotika z zunanjo linijo nosilne konstrukcije ali pa je od nje odmaknjena v notranjost gradbene parcele. OPPN pa dopušča, da preko GMz segajo posegi oziroma ukrepi za zaščito gradbene jame, pod pogojem:

- da so oddaljeni najmanj 3 m od sosednjega zemljišča oziroma manj, če je pridobljeno soglasje lastnika sosednjega zemljišča.

Posegi oziroma ukrepi za zaščito gradbene jame lahko segajo tudi na sosednja zemljišča, če je pridobljeno soglasje lastnika sosednjega zemljišča.

Poleg že navedenih odstopanj, lahko odstopajo tudi tlorisni gabariti blokov in sicer navzgor do +0,50 m oziroma navzdol. Navedena odstopanja (preseganje GM, GMz in odstopanje od tlorisnih gabaritov) so dopustni le, če so zagotovljene odprte bivalne površine, zelene površine na raščenem terenu in otroška igrišča v skladu s 13. členom odloka.

Tlorisni gabariti stavbe so določeni v grafičnih načrtih št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«. Lega stavb ter potek GM in GMz so s točkami v državnem koordinatnem sistemu D96/TM določeni v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«. Na istem grafičnem načrtu so navedene tudi geografske koordinate točk.

Oblika kleti se znotraj GMz lahko spreminja, samo velikost kleti pa posredno dodatno omejujejo tudi zahteve glede površine raščenega terena iz 13. člena odloka.

Območje OPPN na zahodni strani meji na odvodnik, zato je na zahodni strani območja določeno priobalno zemljišče, ki sega 5,00 m od zgornjega roba brežine. Gradnja stavb na vodnem ali priobalnem zemljišču ni dopustna, dovoljena je le gradnja objektov javne infrastrukture, komunalne in druge infrastrukture ter komunalnih priključkov na infrastrukturo.

GM je na severni strani določena tako, da je njen odmik od sosednjih zemljišč skladen z določili OPN MOL ID. Ostali odmiki GM in GMz pa so skladni z OPN MOL ID le pogojno dopustni. Pogojno dopustni odmiki, so:

- odmik GM in GMz od meje EUP DR-285 z namensko rabo PC na vzhodni strani: od 1,00 m do 4,50 m,
- odmik GM in GMz od meje PE2 (bodoča javna površina z javno pešpotjo): od 3,00 m do 4,00 m,
- odmik GM na južni strani od sosednjega zemljišča: najmanj 3,00 m,
- odmik GMz na južni strani od sosednjega zemljišča: najmanj 1,50 m,
- odmik GMz na severni strani od sosednjih zemljišč: najmanj 2,60 m.

Odmika, navedena pod prvima dvema alinejama predhodnega odstavka, se nanašata na odmik od javnih površin, ki je skladno z 10. odstavkom 24. člena OPN MOL ID dopusten ob soglasju organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet. V nadaljnjih fazah priprave OPPN bo MOL OGDZ pozvan, da se opredeli do načrtovanih rešitev. Odmik, naveden pod tretjo alinejo predhodnega odstavka, je skladno s 6. odstavkom 24. člena OPN MOL ID dopusten pod pogojem, da z njim pisno soglaša lastnik sosednjega zemljišča. Odmika, navedena pod četrto in peto alinejo predhodnega odstavka, sta skladni z 11. odstavkom 24. člena OPN MOL ID dopustni pod pogojem, da z njima pisno soglaša lastnik sosednjega zemljišča. Za odmike GM in GMz od južne meje ter GMz od severne meje si bo investitor v nadaljnjih fazah izdelave OPPN pridobil soglasje.

Višina stavbe je omejena na največ 14,00 m, odstopanja so dopustna le navzdol, zato pri pripravi OPPN ni treba upoštevati določil iz 21. odstavka 24. člena OPN MOL ID, ki se nanašajo na odmike med stavbami z višino nad 14,00 m.

4.7 Višinski gabariti in etažnost

Z OPN MOL ID je za območje OPPN določena višina stavb do P+3. Z OPPN je določena etažnost stavbe do P+3. Višina načrtovane stavbe, dopustna z OPPN, znaša do 14,00 m. Višina blokov se meri od kote terena ob vhodu v stavbo do najvišje točke venca strehe zadnje etaže, nad njo pa je dopustna izvedba dostopov na streho, prostorov s strojnici za dvigala, dimnikov, odduhov, izpustov, tehničnih naprav, strojnih inštalacij, sončnih zbiralnikov ali sončnih celic, transparentne ali prosojne zaščitne ograje ter objektov in naprav elektronske komunikacijske infrastrukture.

Pri višini načrtovane stavbe je dopustno odstopanje le navzdol. Razdalja med blokoma A1 in B1 ter A2 in B2 namreč ni zadostna, da bi bila višina stavbe lahko več kot 14,00 m, saj bi bilo v tem primeru treba pri pripravi OPPN upoštevati določila 21. odstavka 24. člena OPN MOL ID, ki se nanašajo na odmike med fasadami delov stavb z višino nad 14,00 m.

Dopustna je podkletitev stavbe z dvema kletnima etažama, ki morata biti izvedeni na način, da vdor talne in zaledne vode ter površinske vode z zunanjih površin ob blokiih, v kletne prostore ne bo mogoč.

Višina stavb in etažnost sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.4 »Značilni prerezi in pogledi«.

4.8 Višinske kote terena in pritličja

Za načrtovano stavbo sta določeni višinska kota zunanje ureditve pred vhodi v bloke in višinska kota pritličij blokov. Višinska kota zunanje ureditve pred vhodi v bloke in višinska kota pritličij blokov znašata 309,00 m, kota preostalega terena ob blokiih pa mora biti vsaj 30 cm nižja. Na ta način bodo pritličja blokov zaščiteni pred površinsko vodo ob intenzivnih padavinah. Dopustno je odstopanje pri višinskih kotah pritličij vseh blokov do + 0,20 m navzgor, pri blokiih A1 in B1 pa tudi do - 0,20 m navzdol. Višinske kote zunanje ureditve pred vhodi v posamezne bloke lahko odstopajo v okviru dopustnih odstopanj pri višinskih kotah pritličij.

Na obodu območja mora biti v prostorski enoti PE1 zunanja ureditev prilagojena višinskim kotam sosednjih zemljišč, v prostorski enoti PE2 pa je treba ohraniti obstoječe kote terena, razen na stiku s prostorsko enoto PE1, kjer jo je dopustno prilagoditi zunanji ureditvi v prostorski enoti PE1. Višinske razlike terena znotraj območja OPPN morajo biti praviloma premoščene z ozelenjenimi brežinami, le izjemoma so v prostorski enoti PE1 dopustni ozelenjeni opornimi zidovi višine največ 0,4 m.

Višinske kote terena in pritličij so določene v grafičnih načrtih št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe in » 4.4 Značilni prerezi in pogledi«.

4.9 Zmogljivost območja

Zmogljivost prostorske enote PE1 je:

- površina: 4 375 m²;
- BTP nad nivojem terena: 6.700 m²;
- BTP pod terenom: 4.500 m²;
- število stanovanj v načrtovani stavbi: 65,
od tega največ 20 oskrbovanih stanovanj.

Površina prostorske enote PE2 je 83 m².

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

Z OPN MOL ID je za EUP RD-451 določen največji dopusten faktor izrabe FI = 1,6, ki je povzet tudi v 17. členu OPPN. Skladno z 93. členom OPN MOL ID se v območjih, ki se urejajo OPPN, FI računa na območja posameznih EUP ali na območje OPPN, če je to manjše od EUP. V izračunu se ne upoštevajo državne ceste in občinske ceste tipov LC, LG, LZ in LK iz 40. člena odloka OPN MOL ID. Z OPPN je skladno z navedenim določeno, da se FI računa na površino OPPN, ne upošteva pa se parcela P1 v prostorski enoti PE1, ki je namenjena urejanju lokalne ceste (Regentove ceste). Površina zemljišča za izračun FI je 4.456 m². V izračunu FI se ne upoštevajo BTP kleti, ki so namenjene servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

Največja BTP stavbe, brez BTP kleti, ki so namenjene servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije) znaša 4.456 m² x 1,6 = 7.129 m².

Skladno z določili 48. člena odloka OPPN se BTP stavbe nad terenom lahko spremeni v okviru dopustnih odstopanj pri gabaritih stavbe (do + 0,50 m) ob upoštevanju največjega dopustnega faktorja izrabe FI = 1,6. BTP stavbe pod terenom lahko odstopa znotraj GMz pod pogojem, da je zagotovljenih vsaj 1.100 m² zelenih površin na raščnem terenu.

Število stanovanj lahko odstopa. Odstopanje navzdol in do 10 % navzgor je dopustno pod pogojem, da je znotraj gradbene parcele stavbe zagotovljeno zadostno število parkirnih mest za vse programe v stavbi v skladu s tretjim odstavkom 36. člena odloka in zadostna površina za otroška igrišča v skladu z 9. točko prvega odstavka 13. člena odloka OPPN.

5. NAČRT PARCELACIJE

Pri izdelavi občinskega podrobnega prostorskega načrta je bilo upoštevano zemljiškoknjižno stanje z januarja 2025.

Parcelacija območja OPPN upošteva predvideno rabo površin znotraj prostorskih enot.

5.1 Načrt parcelacije

Območje OPPN je razdeljeno na tri gradbene parcele.

Prostorska enota PE1 obsega dve parceli. Eno namenjeno gradnji načrtovane stavbe z oznako GPA in drugo namenjeno urejanju lokalne ceste z oznako P1.

Prostorska enota PE2 obsega eno parcelo z oznako P2, namenjeno ureditvi javne zelene površine s pešpotjo.

Parcelacija je določena v grafičnem načrtu št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na katastrskem načrtu«. Točke za zakoličbo parcel ter geografske koordinate so določene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«.

Pri poteku parcelnih mej in pri površinah parcel so dopustna odstopanja v okviru dopustnih odstopanj pri geodetskih meritvah. Koordinate zakoličbenih točk stavbe lahko odstopajo v okviru dopustnih odstopanj pri tlorisnih gabaritih in legi stavbe.

5.2 Površine, namenjene javnemu dobru

Površini, namenjeni javnemu dobru, sta gradbeni parceli P1 in P2. Parcela P1 je površina, namenjena obcestnim ureditvam ob Regentovi cesti. Parcela P2 je površina, namenjena ureditvi javne zelene površine s pešpotjo. Površini, namenjeni javnemu dobru, skupaj merita 85 m².

Površini iz prejšnjega odstavka obsegata dele zemljišč s parcelnimi števkami 1058/3, 1059/1, 1063/1 in 1089/1, vsa v katastrski občini 1738 Dravlje.

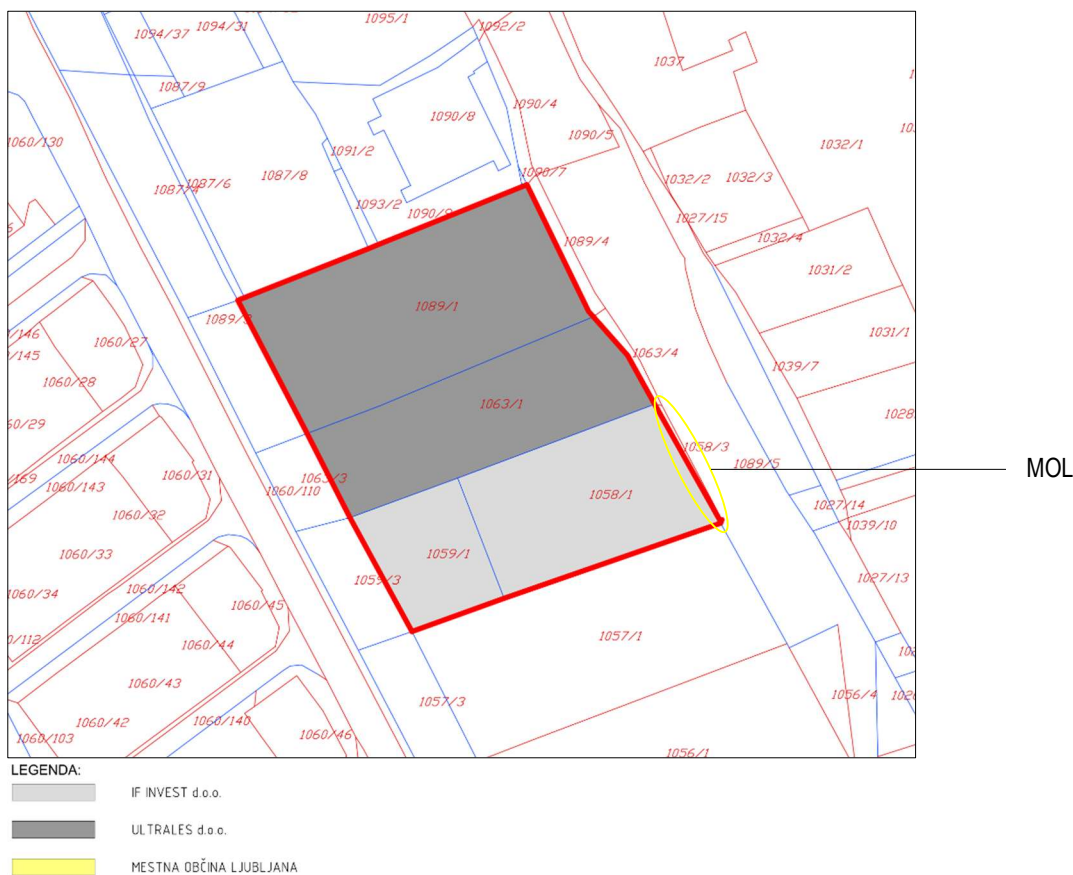
Površini, namenjeni javnemu dobru, sta določeni v grafičnih načrtih št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na katastrskem načrtu« in 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«.

5.3 Lega, velikost in oblika parcel

Lega, velikost in oblika parcel so prikazane v grafičnih načrtih št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na katastrskem načrtu« in 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«.

Katastrska občina	Parcelna št.	Površina parcele v m ² (podatek GURS)	Površina parcele znotraj OPPN v m ² (izmerjeno v GN)	LASTNIK
1738 Dravlje	1058/1	1.072	1.072	IF INVEST, d.o.o.
1738 Dravlje	1059/1	507	507	IF INVEST, d.o.o.
1738 Dravlje	1063/1	1.167	1.167	ULTRALES INŽENIRING d.o.o.
1738 Dravlje	1089/1	1.710	1.710	ULTRALES INŽENIRING d.o.o.
1738 Dravlje	1058/3-del	22	2	Mestna občina Ljubljana
SKUPAJ			4.458	

Vir: podatki o lastnikih in površinah so povzeti s Prostorskega portala RS (Geodetska uprava RS: <http://prostor.gov.si/>), januar 2025



Slika 12: Prikaz lastništva v območju OPPN – prikaz na katastrskem načrtu

5.4 Koordinate za zakoličbo

Katastrske meje parcel, ki jih obsega območje OPPN so urejene, z izjemo vzhodne meje parcele 1058/3, katastrska občina 1738 Dravljje. Obod območja OPPN je zato določen le z dvema točkama, kjer parcelna meja še ni urejena. Meje prostorskih enot na obodu sovpadajo z mejo območja OPPN, v notranjosti območja pa sovpadajo z mejami gradbenih parcel.

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

Določene so:

- O – točke za zakoličbo oboda območja OPPN
- P – točke za zakoličbo gradbenih parcel znotraj območja OPPN
- G – točke za zakoličbo gradbene meje in gradbene meje pod zemljo
- S – točke za zakoličbo blokov

Geokordinate točk za zakoličbo parcel in blokov lahko odstopajo znotraj dopustnih odstopanj pri legi stavbe ter parcelaciji in zakoličbi, določenih v 48. členu odloka OPPN.

6. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

Prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve v območju OPPN se lahko izvajajo v posameznih ločenih etapah.

Gradnjo načrtovane stavbe s pripadajočimi ureditvami na gradbeni parceli GPA je treba izvesti v eni zaključeni etapi.

Z OPPN so določene gradnje javne infrastrukture, ki jih je treba izvesti pred začetkom gradnje oziroma do začetke uporabe stavbe. Pred začetkom gradnje stavbe je treba izven vplivnega območja gradnje stavbe prestaviti javni kanal za padavinsko vodo, ki poteka preko vzhodnega dela območja OPPN, do začetka uporabe stavbe pa mora biti izvedena javna pešpot ob odvodniku vključno z javno razsvetljavo.

Do začetka gradnje načrtovane stavbe so na gradbeni parceli GPA dopustni: parkovne ureditve in pešpoti, izvedba dostopov in dovozov za potrebe načrtovane stavbe v območju OPPN ter okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve za potrebe načrtovane stavbe v območju.

7. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

7.1 Celostno ohranjanje kulturne dediščine

Na območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine, se pa območje nahaja na robu srednje oziroma novoveške vasi Draulach (danes Dravljje).

Na priporočilo Ministrstva za kulturo so bile v fazi izdelave OPPN izvedene predhodne arheološke raziskave – pregled 1 % površine območja. Z raziskavo je bilo ugotovljeno, da na območju OPPN arheološke strukture ni moč zaznati. Odkrito gradivo, ki so ga našli v plasti globine 0,45 m sodi v sodobnost, zgolj nekaj primerkov je umeščenih v (pozno) novoveško obdobje.

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

8.1 Varstvo vode in podtalnice

Območja OPPN se nahaja v vodovarstvenem območju vodonosnika Ljubljanskega polja. Na območju velja režim III A, podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom.

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

Pri načrtovanju in izvajanju gradnje na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje:

1. objekte in naprave je treba graditi nad srednjo gladino podzemne vode. Izjemoma je dovoljeno z gradnjo posegati v območje vodonosnika, če pretok podzemne vode in s tem transmisivnost v vodonosniku pod območjem gradnje nista zmanjšana za več, kot so z veljavnim predpisom, ki ureja gradnjo na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, določene dovoljene izjeme (10 %). Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenažirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti vodno soglasje;
2. odvajanje neočiščene odpadne vode neposredno v površinske vode ali neposredno ali posredno v podzemne vode ni dopustno;
3. posredno odvajanje padavinske odpadne vode v podzemne vode je dopustno le, če je zagotovljena obdelava padavinske odpadne vode v lovilniku olj;
4. pri ureditvi sistema odvajanja padavinskih voda je treba upoštevati predpise, ki urejajo emisijo snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo. Dno ponikovalnice mora biti najmanj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode;
5. odvajanje padavinskih voda je treba urediti v skladu s predpisi, ki urejajo vode. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Če ponikanje ni mogoče, kar je treba računsko dokazati, je dopustno padavinske vode speljati v odprti odvodnik, vendar le pod pogojem, da ne bo negativnih vplivov na pretočnost odvodnika. Pred iztokom v odprti odvodnik je treba padavinske vode zadržati na območju OPPN ob upoštevanju usmeritev iz elaborata »Hidrološko hidravlična študija za območje OPPN 498 Regentova center«, št. IV-131/24, oktober 2024, ki ga je izdelalo podjetje IZVO-Vodar d. o. o.;
6. cevovodi za odvajanje odpadnih voda morajo biti izvedeni tako, da je preprečeno ponikanje v podzemno vodo ali zajetje. Pred uporabo cevovodov za odpadno vodo je treba preveriti vodotesnost interne kanalizacije s standardiziranimi postopki;
7. uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo snovi, škodljive za vodo, ni dovoljena;
8. izvedba kletnih etaž in vseh utrjenih vozniških površin mora biti vodotesna, brez iztoka v podtalje ali kanalizacijo. Zagotovljeni morajo biti zajem, črpanje ter odvod morebitnih požarnih, padavinskih ali drugih voda. Za vsakim lovilnikom olj mora biti vgrajen ročni zasun oziroma loputa, ki jo je treba pred začetkom gašenja zapreti. Požarno vodo z območja je treba po gašenju analizirati in jo glede na rezultate analize voditi v javno kanalizacijo ali odpeljati v nadaljnjo obdelavo kot odpadke;
9. v transformatorskih postajah naj se uporabljajo suhi transformatorji ali biorazgradljiva olja, če je le mogoče. Lovilna skleda za zajem transformatorskega olja mora biti izvedena vodo in oljotesno ter mora omogočiti zajem celotne količine olja;
10. pri urejanju območja in izvajanju dejavnosti na območju OPPN je treba uporabljati transportna sredstva, stroje in naprave, ki so tehnično brezhibni;
11. pri urejanju območja je dovoljena uporaba samo tistih materialov, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje.

V projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba načrtovati sodobne tehnične rešitve za varčno in smotno rabo pitne vode skladno s sodobnimi tehnološkimi rešitvami.

Na vodnem in priobalnem zemljišču so prepovedane dejavnosti in posegi v prostor, ki bi lahko ogrozili stabilnost vodnih in priobalnih zemljišč, zmanjševali varnost pred škodljivim delovanjem voda, ovirali normalen pretok vode, plavin in plavja ter onemogočili obstoje in razmnoževanje vodnih in obvodnih organizmov.

V sklopu priprave OPPN je bilo izdelano Geološko poročilo o raziskavah tal in pogojih temeljenja«, št. GEO059-01-2023 REGENTOVA CENTER, december 2023, SLP d. o. o. Ljubljana s podrobnejšimi usmeritvami za načrtovanje, ki jih bo treba upoštevati pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

Za vse posege na varstvenih in ogroženih območjih ter za posege zaradi odvajanja odpadnih voda je treba pridobiti vodno soglasje v skladu s predpisom, ki ureja vode.

8.2 Varstvo tal

Pri gradnji je treba uporabljati materiale, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje.

8.3 Varstvo zraka

Za varstvo zraka so z OPPN določeni naslednji ukrepi:

- prezračevanje vseh delov stavbe je treba izvesti naravno ali prisilno. Odvod dimnih plinov in umazanega zraka je treba speljati nad strehe stavb,
- prezračevanje podzemnih garaž mora biti izvedeno z odvodnimi kanali za odvod dima in toplote z izpustom nad teren,
- odpadni zrak iz kletnih garaž je treba odvajati na mestih, kjer v neposredni bližini ni otroških in športnih igrišč ter stanovanj oziroma se v neposredni bližini ne zadržuje večje število ljudi,
- vsi izpusti v zrak (zaradi ogrevanja, prezračevanja) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu s predpisi, ki urejajo emisije snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaženja,
- v času gradnje stavbe je treba izvajati ukrepe za preprečevanje prašenja.

8.4 Varstvo pred hrupom

Skladno z OPN MOL ID je območje OPPN opredeljeno kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Zemljišča ob Regentovi cesti so v območju preseganja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom. Območje preseganja vrednosti hrupa za III. stopnjo je prikazano na grafičnem načrtu 4.6 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

V sklopu priprave OPPN je bilo izdelano Poročilo o oceni obremenitve okolja s hrupom za območje OPPN 498 Regentova center v Ljubljani«, številka CEVO – 20618/2024, november 2024, ki ga je izdelal Inštitut za varstvo pri delu in varstvo okolja Maribor s podrobnejšimi usmeritvami za načrtovanje, ki jih bo treba upoštevati pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja. Na podlagi izdelanega elaborata pa so v 26. členu OPPN povzeti ukrepi za zmanjšanje hrupa v času gradnje in za zmanjšanje obremenitve s hrupom na območju OPPN.

Za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo je treba izvajati naslednje ukrepe:

- hrupna gradbena dela na odprtih površinah in gradbiščni transporti lahko potekajo le med delavniki, v dnevnem obdobju med 7. in 18. uro, ter ob sobotah med 7. in 16. uro;
- transport za potrebe gradbišča se po javnem cestnem omrežju izvaja po Regentovi;
- intenzivna gradbena dela s povečano emisijo hrupa in morebitnimi impulznimi karakteristikami (zagatnice, pilotiranje) lahko potekajo le med delavniki, v dnevnem obdobju med 8. in 16. uro, najbližje prebivalce je treba pravočasno in dosledno obveščati o vrsti in predvidenem trajanju del, pri najbližjih stavbah z varovanimi prostori severno in vzhodno od območja OPPN je treba izvajati monitoring hrupa;
- v fazi priprave projektne dokumentacije je treba izdelati Elaborat obremenitve s hrupom za čas gradnje, kjer morajo biti med drugim podani podrobni ukrepi za preprečitev, zmanjšanje ali odpravo negativnih vplivov hrupa med gradnjo.

Za zmanjšanje obremenitve s hrupom na območju OPPN je treba zagotoviti naslednje ukrepe:

- stavbo v območju OPPN je treba zvočno zaščititi v skladu s predpisom, ki ureja zaščito pred hrupom v stavbah. Zagotoviti je treba ustrezno zvočno izolacijo vseh prostorov, varovanih skladno s predpisom, ki ureja zaščito pred hrupom v stavbah (v nadaljnjem besedilu: varovanih prostorov);
- stavba mora biti načrtovana tako, da bo čim manj prostorov obremenjenih s hrupom Regentove ceste;
- pri blokih, ki so obremenjeni s hrupom Regentove ceste, je treba zagotoviti fasadne odprtine tudi na tihi fasadi, oziroma, če to ni mogoče, izvesti prisilno prezračevanje varovanih prostorov;
- vse prostore, v katerih so hrupnejši agregati in naprave, je treba protihrupno izolirati. Zunanji sistemi za prezračevanje in hlajenje morajo biti izbrani, umeščeni, režimsko prilagojeni in po potrebi opremljeni z dodatnimi akustičnimi zaslombami

tako, da dopustne ravni hrupa pri bližnjih stavbah z varovanimi prostori na območju posega in v njegovi okolici ne bodo presežene;

- cestni priključek na Regentovo cesto in uvoz v garažo je treba načrtovati tako, da ne bo prihajalo do impulzivnega hrupa zaradi prometa osebnih vozil;
- dostava za poslovne uporabnike mora potekati po 7. uri zjutraj, vendar ne v nočnem obdobju (med 22. in 6. uro);
- zunanji sistemi za prezračevanje in hlajenje morajo biti izbrani, umeščeni, režimsko prilagojeni in po potrebi opremljeni z dodatnimi akustičnimi zaslombami tako, da dopustne ravni hrupa pri bližnjih stavbah z varovanimi prostori na območju posega in v njegovi okolici ne bodo presežene;
- pri blokih A1 in B1 morajo biti fasada ob Regentovi ter obe stranski fasadi načrtovane tako, da zagotavljajo absorpcijo hrupa (α). Priporočljiva stopnja absorpcije (α) je 0,4, minimalna pa 0,2.

8.5 Osončenje

V OPPN je povzet normativ glede osončenja bivalnih prostorov iz 91. člena OPN MOL ID glede osončenja bivalnih prostorov, ki določa:

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

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

V sklopu priprave OPPN je bila izdelana Preliminarna študija osončenosti, Studio Sadar d.o.o. in mervič+arhitekti d.o.o., oktober 2024 (v nadaljnjem besedilu: Študija), preverjena je bila variantna rešitev, ki je podlaga za izdelavo OPPN. Z izdelano Študijo je bilo ugotovljeno, da bo načrtovana stavba vplivala na osončenje sosednje stavbe na severni strani območja OPPN v okviru dopustnih pogojev OPN MOL ID.

Z OPPN so dopustna nekatera odstopanja pri oblikovanju končnega volumna stavbe, zato je z OPPN določeno, da je treba ustreznost osončenja ponovno preveriti v fazi izdelave projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja in pojasniti, da načrtovana stavba ne bo prekomerno vplivala na osončenje sosednje stavbe glede na določila OPN MOL ID, ki so povzeta v 27. členu OPPN.

V načrtovani stavbi bo treba v fazi priprave projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja tlorise in orientacijo stanovanj načrtovati tako, da bo zagotovljeno ustrezno osončenje stanovanj skladno z določili OPPN. Pri tem lahko največ 20 % od celotnega števila stanovanj znotraj načrtovane stavbe odstopa od pogojev glede osončenja bivalnih prostorov iz 27. člena odloka OPPN. Ustreznost osončenja stanovanj znotraj načrtovane stavbe bo treba preveriti in pojasniti v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

8.6 Odstranjevanje odpadkov

Zbirna in prevzemna mesta za komunalne odpadke morajo biti urejena v skladu s predpisi, ki urejajo obvezno gospodarsko javno službo zbiranja komunalnih odpadkov. Število in velikost zabojnikov za komunalne odpadke (mešani komunalni odpadki, biološki odpadki, embalaža, papir) je treba določiti skladno s predpisi o zbiranju in prevozu komunalnih odpadkov (Uradni list RS, št. 73/2020).

Za potrebe območja OPPN je načrtovano eno zbirno in prevzemno mesto ob Regentovi cesti na gradbeni parceli načrtovane stavbe. Praznjenje zabojnikov se izvaja z Regentove ceste. Prostor zbirnega in prevzemnega mesta mora omogočati postavitve zabojnikov za mešane komunalne odpadke, biološke odpadke, ločene frakcije (embalaža, papir, steklo) in kosovne odpadke. Višinske razlike na poteh med prevzemnim mestom in cesto, kjer ustavlja smetarsko vozilo, morajo biti premoščene s klančinami v blagem naklonu.

Zbirno in prevzemno mesto mora biti zavarovano pred vremenskimi vplivi in ustrezno velik, da omogoča premikanje zabojnikov, prost dostop do zabojnikov in prost premik zabojnikov na mesto praznjenja.

Pred začetkom urejanja območja OPPN morajo biti zagotovljeni ukrepi in rešitve za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali pri urejanju območja. Zanje je treba poskrbeti v skladu s predpisom, ki ureja ravnanje z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

Skladno z 48. členom odloka je mikrolokacijo zbirnega in prevzemnega mesta za komunalne odpadke dopustno spremeniti, če je načrtovana ustrezna rešitev za dostop s smetarskimi vozili in pridobljeno soglasje pristojne službe.

Umestitev zbirnega in prevzemnega mesta za komunalne odpadke je določena v grafičnem načrtu št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«.

8.7 Svetlobno onesnaženje

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

Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršnekoli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.

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

9.1 Potresna nevarnost in zaklanjanje

Ocenjen pospešek tal na območju OPPN pri povratni dobi 475 let znaša 0,35 (g). Gre za ocenjeno vrednost, ki jo je treba pred pričetkom projektiranja preveriti. Treba je izvesti identifikacijo tipa tal in na tej osnovi določiti parametre za projektiranje konstrukcije. Objekti morajo biti načrtovani in grajeni potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta.

Pri načrtovanju stavbe je treba predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo.

Skladno z javno dostopnimi podatki v območju OPPN ni javnih zaklonišč.

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

9.2 Ukrepi za varstvo pred požarom

9.2.1 Splošno

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za hitro zaznavanje požara, njegovo samodejno javljanje javni gasilski službi, samodejno alarmiranje uporabnikov stavbe in samodejno gašenje,
- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve ter druge pogoje za pogoje za omejevanje širjenja požara,
- neovirane in varne dovoze, dostope in delovne površine za intervencijska vozila ter
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje v primeru požara.

Pri načrtovanju ukrepov za zaščito požarne varnosti je treba upoštevati ocenjeni čas intervencijskega pokrivanja javne gasilske službe MOL, ki znaša 25 minut.

Pri pripravi OPPN je bila upoštevana strokovna podlaga Načrtovanje požarnovarstvenih ukrepov za potrebe OPPN 498, št. 14.00-PRO-12/2024, PROTR d.o.o., december 2024.

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

9.2.2 Intervencijske poti in površine

Dostop za intervencijska vozila je določen po Regentovi cesti. Površina za delovanje intervencijskih vozil je določena na gradbeni parceli GPA med blokoma A1 in B2. Intervencijske poti in površine, namenjene intervencijskim vozilom, morajo biti projektirane skladno z veljavnimi standardi. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir in tudi ne drevesnih krošenj. V območju površin za gasilce ob stavbah (tj. dostopne poti za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, delovne površine za gasilska vozila) ne sme biti ovir, ki niso skladne s smernico SZPV 206.

9.2.3 Hidrantno omrežje

V strokovni podlagi navedeni v točki 9.2.1. je ugotovljeno, da za gašenje načrtovane stavbe zadoščata dva zunanja hidranta. Glede na dejstvo, da je javno hidrantno omrežje od načrtovane stavbe oddaljeno več kot 80 m, je požarna zaščita zagotovljena iz novega internega hidrantnega omrežja. Če pretok vode ne zadošča, mora investitor zgraditi požarni bazen ali zagotoviti ustrezno požarno varnost z drugimi ukrepi.

9.2.4 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 za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja v skladu s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah.

9.2.5 Evakuacijske poti

V projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba načrtovati način varne evakuacije iz stavbe na zunanje površine ob njej ter dalje na Regentovo cesto.

9.3 Ukrepi za varstvo pred poplavami

Južni del območja OPPN se po podatkih OPN MOL ID nahaja na poplavno ogroženem območju, v razredu preostale poplavne nevarnosti (Pp). V postopku priprave OPPN je bila izdelana Hidrološko hidravlična študija za OPPN 498 Regentova center, št. IV-131/24, oktober 2024, IZVO-Vodar d.o.o. v sklopu katere sta bili izdelani karta poplavne nevarnosti in karta razredov poplavne nevarnosti na območju predvidene gradnje. Ugotovljeno je, da odvodnik prevaja poplavne vode s 100 in 500-letno povratno dobo, zato na območju OPPN ni prisotne poplavne nevarnosti in posledično ni prisotnih razredov poplavne nevarnosti.

Kljub temu so v OPPN določeni ukrepi za zmanjšanje ranljivosti obstoječih in načrtovanih objektov:

1. pritličji blokov A1 in B2 morata biti načrtovani najmanj na koti 309,00 m n. v.;
2. pritličji blokov A2 in B1 morata biti načrtovani najmanj na koti 308,80 m n. v.;
3. teren ob blokih A1, A2, B1 in B2 mora biti načrtovan najmanj 30 cm nižje od kote pritličij blokov, z izjemo utrjenega terena pred vhodom v posamezni blok;
4. uvoz v podzemno garažo mora biti načrtovan in izveden tako, da se prepreči vdor padavinskih vod v stavbo in posledično škode na stavbi (npr. grbina, linijske rešetke ipd.);
5. zaradi načrtovanih ureditev v območju OPPN se odtočne razmere na odvodniku ne smejo poslabšati;
6. pri odvajanju padavinske vode z načrtovane stavbe in ureditev je treba pred iztokom v odvodnik zagotoviti zadrževanje padavinskih vod na gradbeni parceli;
7. odtočne cevi, ki se stekajo v korito odvodnika, morajo biti opremljene z nepovratnimi loputami (žabjimi poklopi).

Za vse posege v območju OPPN je treba pridobiti vodno soglasje.

9.4 Plazljivo nevarna območja

Območje OPPN je v skladu z OPN MOL ID opredeljeno kot območje z zanemarljivo verjetnostjo pojavljanja plazov.

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

10.1 Pogoji za prometno urejanje

10.1.1 Ureditev cest in priključevanje na javne ceste

Območja OPPN se skladno z usmeritvami OPN MOL ID prometno navezuje na Regentovo cesto, preko načrtovanega cestnega priključka, ki mora biti izveden brez višinskih skokov, asfaltiran oz. tlakovan in utrjen tako, da bo zagotavljal prevoznost merodajnih vozil, varnost in stabilnost. Pri umeščanju cestnega priključka je treba upoštevati obstoječe avtobusno postajališče ob Regentovi cesti, zato OPPN določa, da cestni priključek ne sme biti izveden v območju obstoječega avtobusnega postajališča. Pri načrtovanju in izvedbi priključka pa je treba upoštevati predpis, ki ureja izvedbo priključkov na javne ceste. Vse vozne površine v območju morajo zagotavljati univerzalno dostopnost.

Prometna ureditev je določena v grafičnem načrtu št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«.

10.1.2 Mirujoči promet

Območje OPPN se skladno z OPN MOL ID nahaja v parkirni coni 3.

BTP načrtovane stavbe (brez upoštevanja BTP s klasifikacijo 12420 Garažne stavbe) znaša manj kot 10.000 m², zato izdelava mobilnostnega načrta ni potrebna.

Parkirna mesta za osebna vozila je treba urediti v kletnih etažah stavbe, z izjemo vsaj dveh parkirnih mest za kratkotrajno parkiranje (taksi, hitra dostava, sopotništvo idr.), ki ju je treba urediti na terenu ob uvozu v garažo. Na terenu je ob uvozu v garažo dopustno urediti največ štiri parkirna mesta.

Parkirna mesta za kolesa in druga enosledna vozila so načrtovana v sklopu stavbe, dopustna pa so tudi na zunanjih površinah v območju OPPN. Stojala za kolesa na zunanjih površinah morajo biti znotraj območja OPPN enotno oblikovana in morajo omogočati priklepanje koles.

Zadostno število parkirnih mest za avtomobile, kolesa in druga enosledna vozila se določi glede na namembnosti v načrtovani stavbi, ob upoštevanju normativov določenih v 36. členu odloku OPPN. Za namembnosti, za katere se parkirna mesta določajo na podlagi BTP, v izračunu ni treba upoštevati BTP, namenjenih servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije). Izračunano zadostno število parkirnih mest se zaokroži navzgor.

V sklopu priprave OPPN je bilo število parkirnih mest preverjeno. Struktura stanovanj je povzeta iz variantne rešitve, ki je podlaga za izdelavo OPPN:

- 42 stanovanj velikosti do 70 m² neto tlorisne površine,
- 22 stanovanj velikosti nad 70 m² neto tlorisne površine.

Obvezen nestanovanjski program v pritličju stavb ob Regentovi cesti v fazi priprave OPPN še ni določen. V izračunu je bilo upoštevano, da nestanovanjski program predstavljajo, delno storitvene dejavnosti do 200 m² BTP (npr. 4 x 63 m² = 255 m²), delno pa stavbe za zdravstveno oskrbo površine 460 m².

namembnost in kapaciteta	PM za osebna vozila		PM za kolesa	
	normativ	potrebno št. PM	normativ	potrebno št. PM
Stanovanjski del				
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe 42 stanovanj do 70 m ²	1 PM/stanovanje v velikosti do 70,00 m ² neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce	42	2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce	141
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe 22 stanovanj nad 70 m ²	2 PM/stanovanje v velikosti nad 70,00 m ² neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce	44		
skupaj potrebno število PM za stanovanjski del		86		141
od tega za obiskovalce		9		13
od tega za invalide	do 100 PM: 8 PM	8		
Potrebno št. PM za druga enosledna vozila	5% od skupnega števila PM	5		
Nestanovanjski del				
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti do 200 m ² BTP 4x63 m ² = 252 m ² BTP	PM ni treba zagotavljati		PM ni treba zagotavljati	0
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo (ambulante, veterinarske ambulante) 460 m ² BTP	1 PM/20 m ² BTP objekta in ne manj kot 3 PM, od tega najmanj 50% PM za obiskovalce	23	1 PM/20 m ² BTP objekta cona 3 (50 %)	24 12
skupaj potrebno število PM za nestanovanjski del		23		12
od tega za obiskovalce najmanj		12		
od tega za invalide	do 50 PM: 4 PM	4		
potrebno št. PM za druga enosledna vozila	5% od skupnega števila PM	2		
SKUPAJ potrebno število PM		109		153
od tega za invalide		12		

Skupaj potrebno št. PM za druga enosledna vozila	7
--	---

V grafičnih načrtih OPPN je v dveh kletnih etažah prikazanih 122 parkirnih mest za osebna vozila, od tega 12 PM za invalide, in 5 parkirnih mest za druga enosledna vozila. Za namembnost stavbe upoštevano v izračunu, skupno število prikazanih parkirnih mest za osebna vozila v celoti pokrije potrebe načrtovane stavbe, skladno s parkirnimi normativi določenimi v OPPN. Manjkajoči parkirni mesti za druga enosledna vozila je možno zagotoviti s preoblikovanjem kleti, ali na nivoju terena.

V grafičnem delu OPPN je v prvi kletni etaži prikazana kolesarnica v kateri je po podatkih iz variantne rešitve, ki je podlaga za izdelavo OPPN, možno parkirati 58 koles, kolesarnica s kapaciteto 94 parkirnih mest je načrtovana tudi v pritličju bloka A. Parkiranje koles je predvideno dvonivojsko s pomočjo dvigal za kolesa. Parkirna mesta za kolesa je možno zagotoviti tudi v shrambah stanovanj in na terenu.

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

Parkirišče v kletni etaži mora imeti zagotovljeno infrastrukturo za napeljavo vodov za električne kable tako, da je mogoče polnjenje električnih vozil na vsakem parkirnem mestu. Za parkirna mesta za električno polnjenje v stavbi je treba zagotoviti ustrezno požarno zaščito skladno s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah, in zadnjim stanjem tehnike, da bo ob morebitnem vžigu v čim večji možni meri preprečen prenos in širjenje požara ter omogočeno gašenje baterije električnega vozila.

10.1.3 Peš promet

Do območja OPPN sta peš in kolesarski dostop zagotovljena z Regentove ceste, po obstoječem hodniku za pešce oz. s kolesom ob robu vozišča, z Ulice 28. maja pa po načrtovani javni pešpoti ob odvodniku. Znotraj območja OPPN je treba urediti tlakovane pešpoti do vhodov v bloke, ki morajo biti široke najmanj 2 m. Vse pohodne površine morajo zagotavljati univerzalno dostopnost.

Preko prostorske enote PE1 je treba v smeri vzhod-zahod urediti javno dostopno peš in kolesarsko povezavo, v prostorski enoti PE2 pa javno pešpot. Peš in kolesarska povezava je na vzhodni strani navezana na Regentovo cesto, na zahodni strani pa na načrtovano javno pešpot ob odvodniku, ki se preko premostitvenega objekta, načrtovanega v OPPN 206 Regentova, navezuje na Ulico 28. maja. Na ta način bo izpolnjena zahteva iz OPN MOL ID po vzpostavitvi javno dostopne peš in kolesarske povezave med Regentovo cesto in Ulico 28. maja. Peš in kolesarska povezava mora biti široka najmanj 2 m.

10.1.4 Dostava in odvoz odpadkov

Do območja OPPN je dostop za dostavna, servisna in smetarska vozila določen po Regentovi cesti. Smetarska vozila na območje OPPN ne uvažajo, saj je praznjenje zabojnikov načrtovano z Regentove ceste.

Parkiranje in ustavljanje za dostavna in servisna vozila za obratovanje in servisiranje objektov in dejavnosti znotraj območja OPPN je treba zagotoviti na gradbeni parceli GPA, ali v sklopu parkirišč za kratkotrajno parkiranje ali v kleti stavbe.

10.1.5 Intervencijske poti in površine

Intervencijske poti in površine je treba urediti skladno z veljavnim standardom. Intervencijska vozna pot je načrtovana med blokoma A1 in B1 zunaj vozišča, zato jo 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.

Intervencijske poti in površine so določene na grafičnem načrtu št. 4.6 »Prikaz ureditev potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

10.2 Pogoji za komunalno in energetska urejanje

Stavba v območju OPPN bo priključene na obstoječe in načrtovano okoljsko, energetska in elektronsko komunikacijsko omrežje. OPPN obravnava komunalne vode in priključke do roba območja OPPN. Vode, ki segajo izven območja je mogoče izvajati na podlagi OPN MOL ID.

Skladno z določili OPN MOL ID je za območje OPPN določena obveznost priključevanja z oznako 3, kar pomeni, da je treba stavbo priključiti na:

- javni vodovodni sistem,
- javni kanalizacijski sistem,
- javni sistem zemeljskega plina, razen v primeru uporabe drugih energentov za ogrevanje, ki so skladni s predpisom o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana, in
- sistem električne energije.

10.2.1 Splošni pogoji

Splošni pogoji za potek in gradnjo okoljske in energetske infrastrukture so:

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

Okoljska, energetska in elektronska komunikacijska ureditev so določene v grafičnem načrtu št. 4.5 »Zbirni načrt okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture«.

10.2.2 Vodovod

Vzhodno od območja OPPN ob vzhodnem robu Regentove ceste poteka primarni javni vodovod PVC d 160, zahodno od območja OPPN ob zahodnem robu Ulice 28. maja pa sekundarni vodovod PE d 90.

Načrtovano stavbo je treba priključiti na vodovodno omrežje v Regentovi cesti. Načrtovana sta dva vodovodna priključka, ločena za bloka A1 in B2 ter bloka A2 in B1. Nova vodovodna priključka morata biti dimenzionirana glede na pričakovano največjo porabo pitne vode v posameznem bloku in načrtovani način gašenja.

Voda za gašenje je v primeru požara zagotovljena iz načrtovanega internega hidrantnega omrežja.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov je treba upoštevati predpis, ki ureja oskrbo s pitno vodo. Vodovod in pripadajoče objekte je treba izvesti v skladu z internim dokumentom Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o.: Tehnična navodila za vodovod.

Pred priključitvijo stavbe na javno vodovodno omrežje je treba zaprositi upravljavca javnega vodovoda za soglasje za priključitev stavbe in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

10.2.3 Kanalizacija

Na obravnavanem območju je kanalizacijsko omrežje zgrajeno v ločenem sistemu. Na vzhodni strani Regentove ceste, izven cestnega telesa, in v Ulici 28. maja potekata obstoječa betonska kanala B DN 300 za odvod komunalne odpadne vode. Na zahodni strani Regentove ceste, preko območja OPPN, pa poteka betonski kanal B DN 400 za odvod padavinske odpadne vode. Zahodno od območja OPPN poteka odprt odvodnik.

Obstoječi kanal za padavinsko odpadno vodo B DN 400, ki poteka preko območja OPPN je treba prestaviti izven vplivnega območja kletne garaže načrtovane stavbe, skladno z izdelano projektno nalogo »Prestavitev padavinskega kanala ob Regentovi cesti«, številka 3650K, oktober 2024, ki jo je izdelalo Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o. (v nadaljnjem besedilu: Projektna naloga). Minimalni horizontalni odmik zunanjega roba kanala (pri betonskih kanalih je treba upoštevati tudi debelino cevi in delnega obbetoniranja kanalov) od zunanjega roba temeljev ali podzemnih delov stavbe ne sme biti manjši od 1,5 m.

Skladno s Projektno nalogo OPPN določa, da je načrtovano stavbo treba za odvod komunalnih odpadnih voda priključiti na javni kanal za komunalne odpadne vode B DN 300, ki poteka ob vzhodnem robu Regentove ceste. Skladno s Projektno nalogo je dopustna izvedba dveh kanalizacijskih priključkov za odvod komunalne odpadne vode. Načrtovana sta dva ločena priključka za bloka A1 in B2 ter bloka A2 in B1.

Neposredno priključevanje stavbe na javno kanalizacijsko omrežje za komunalne odpadne vode je dopustno samo za odtok iz pritličnih etaž in etaž nad pritličjem. Odtok iz kletne etaže je treba priključevati preko hišnih črpališč.

Padavinske vode s streh in utrjenih površin je treba ponikati. Če ponikanje ni možno, kar je treba v nadaljnji fazi projektiranja računsko dokazati, je dopustno izlivanje padavinske vode v odprt odvodnik. Pred iztokom v odvodnik je treba na gradbeni parceli GPA zagotoviti zadrževanje padavinske vode, na iztoku v odvodnik pa je na kanalu treba izvesti izlivno glavo. Urediti je treba sistem, ki omogoča ponovno uporabo zadržane padavinske vode v stavbi ali njeni okolici. Pri dimenzioniranju zadrževalnikov je treba upoštevati elaborat »Hidrološko hidravlična študija za območje OPPN 498 Regentova center«, št. IV-131/24, oktober 2024, ki ga je izdelalo podjetje IZVO-Vodar d. o. o.

V grafičnem načrtu št. 4.5 »Zbirni načrt okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture« je prikazan prostor za možno ureditev zadrževalnika. V grafičnem načrtu je prikazan zadrževalnik z zmogljivostjo 53 m³. Pri dimenzioniranju zadrževalnika so bile upoštevane osnovne karakteristike obravnavanega območja ter podatki o padavinah in transformaciji padavin. Ugotovljeno je, da se konica odtoka Q100 poveča iz sedanjih 0,036 m³/s na 0,073 m³/s, kar pomeni več kot 100 % povečanje. Za ohranitev obstoječe konice odtoka bo potrebno z ustreznimi hidrotehničnimi ukrepi zadržati v času koničnih odtokov 53 m³ vode. V nadaljnjih fazah načrtovanja bodo določene končne rešitve in preciznejši izračuni, skladno z načrtovanimi ureditvami v projektni dokumentaciji, zato v OPPN ni določen volumen zadrževalnika.

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

Kanalizacija mora biti zgrajena vodotesno iz atestiranih materialov. Pred zasipom novozgrajenih internih kanalov je treba izvesti preizkus vodotesnosti internih kanalov s standardiziranimi postopki. Kanalizacija mora biti zgrajena v skladu z geotehničnimi pogoji.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije je treba upoštevati določbe predpisov, ki urejajo oskrbo s pitno vodo, ter predpisov, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda. Upoštevati je treba interni dokument »Tehnična navodila za kanalizacijo« Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o.

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

10.2.4 Plinovod

Obstoječe glavno nizekotlačno distribucijsko plinovodno omrežje N 19300 DN 150 poteka preko zemljišč južno od območja OPPN ter preko Regentove ceste, na vzhodni strani Regentove ceste pa plinovodno omrežje poteka v dimenziji DN 50.

Za potrebe ogrevanja, pripravo tople sanitarne vode, tehnologijo in kuhanje je načrtovano stavbo možno priključiti na distribucijsko omrežje zemeljskega plina – nizekotlačno distribucijsko omrežje preko novega priključnega plinovoda z navezavo na glavni plinovod N 19300.

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

Interni razvod notranje plinske napeljave je načrtovan od glavne plinske zaporne pipe pod stropom garaže do posameznih blokov. Vsak blok mora imeti svojo zaporno pipo.

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

10.2.5 Elektroenergetsko omrežje

Za elektroenergetsko oskrbo načrtovane stavbe je treba zgraditi novo distribucijsko transformatorsko postajo (v nadaljnjem besedilu: TP) Regentova center z možnostjo vgradnje transformatorja z močjo 1000 kVA. V bližini območja OPPN poteka obstoječa 10 kV kabelska veja v katero bo vključena načrtovana TP Regentova center. Načrtovana je tipska zidana ali montažna TP, locirana na jugovzhodnem delu parcele GPA kot samostojen objekt, lahko tudi v sklopu servisnih objektov (kolesarnica, ekološki otok ipd.). Do TP Regentova center mora biti stalno zagotovljen dostop za vzdrževanje.

Za vključitev TP Regentova center v srednjenapetostno omrežje in izvedbo srednjenapetostnih povezav z obstoječimi transformatorskimi postajami je načrtovana nova elektrokabelska kanalizacija vključno z dvema kabelskima jaškoma KJ1 in

KJ2. Med obstoječima kabelskima jaškoma KJ02790 in KJ02791 je načrtovana gradnja novega kabelskega jaška KJ1 iz katerega je do TP Regentova center načrtovana šest cevna elektrokabelska kanalizacija.

Načrtovana stavba se energetsko oskrbuje iz TP Regentova center. Nizkonapetostni kablovodi – priključki so načrtovani od TP Regentova center do posameznih priključno-merilnih omaric. Potekajo po predhodno zgrajeni šest cevni elektrokabelski kanalizaciji oz. po kabelskih policah pod stropom prve kletne etaže.

Kablovode in transformatorsko postajo je treba dimenzionirati tako, da bo mogoča priključitev fotovoltaičnih naprav za zagotovitev energetske samooskrbe.

Pri projektiranju in izvedbi elektroenergetskega omrežja je treba upoštevati idejno rešitev »EE napajanje za območje OPPN 498 Regentova center v Ljubljani«, številka 28/24, ki jo je izdelalo podjetje Elektro Ljubljana, podjetje za distribucijo električne energije, d. d. v decembru 2024.

10.2.6 Elektronsko komunikacijsko omrežje

Na vzhodni strani Regentove ceste potekajo obstoječe omrežje elektronskih komunikacij, ki ga v posameznih delih upravljajo operaterji, Telekom Slovenija d.d., T-2 d.o.o. ali UnitedFiber d.o.o. (prej Telemach).

Načrtovano stavbo je dopustno priključiti na obstoječa elektronsko komunikacijska omrežja pod pogoji upravljavcev teh omrežij. Obstoječa omrežja omogočajo dograditev za zagotovitev potrebnih kabelskih zmogljivosti za izvedbo priključkov načrtovane stavbe na omrežje.

Načrtovana je gradnja nove kabelske kanalizacije za vsakega operaterja, od priključnih točk na obstoječih trasah preko Regentove ceste do načrtovane stavbe. V stavbi dovod poteka po kabelskih policah do komunikacijskega prostora ali omare omrežnih priključnih točk. V kabelsko kanalizacijo je treba do stavbe vleči naročniške kable po konfiguraciji in vrsti kablov, kot ju določijo izbrani operaterji.

Pred priključitvijo stavbe na omrežje elektronskih komunikacij je treba od izbranega operaterja elektronsko komunikacijskega omrežja pridobiti ustrezno soglasje.

Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati idejni projekt »Elektronske komunikacije«, številka E-335/24, ki jo je izdelalo podjetje ESPiN d. o. o. v decembru 2024.

10.2.7 Javna razsvetljava

Javna razsvetljava poteka vzdolž vzhodnega hodnika za pešce ob Regentovi ceste in Ulici 28. maja.

V sklopu gradnje javne pešpoti ob odvodniku je načrtovana gradnja javne razsvetljave v prostorski enoti PE2 ob javni pešpoti skladno z elaboratom Načrt cestne (javne) razsvetljave«, številka 12-30-3173/3243, Javna razsvetljava, d.d., december 2024. Napajanje javne razsvetljave je načrtovano iz sistema javne razsvetljave na območju MOL. Načrtovana je navezava na traso javne razsvetljave, načrtovane v območju OPPN 206 Regentova.

Razsvetljava zunanjih površin ob stavbi mora biti interna in ne sme biti povezana s sistemom javne razsvetljave.

Za izvedbo javne razsvetljave je treba uporabiti tipske elemente, ki se uporabljajo na območju Mestne občine Ljubljana. Javna in interna razsvetljava mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča. Svetloba mora biti usmerjena tako, da ne sveti neposredno v prostore stanovanj.

10.2.8 Učinkovita raba energije v stavbah

Načrtovana stavba mora biti zgrajene energetske varčno v skladu s predpisi, ki določajo učinkovito rabo energije v stavbah, in predpisom, ki ureja prioriteto uporabo energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana.

10.2.9 Dopustna odstopanja pri načrtovanju in izvajanju prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske

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

- pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja načrta, če se s tem ne poslabšajo prostorske in okoljske razmere. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posamezne infrastrukture;

- mikrolokacija zbirnega in prevzemnega mesta za komunalne odpadke je lahko spremenjena, če je načrtovana ustrezna rešitev za dostop s smetarskimi vozili in pridobljeno soglasje pristojne službe.

11. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

11.1 Obveznosti investorjev in izvajalcev

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

Investitor mora najpozneje dve leti po uveljavitvi OPPN zagotoviti parcelacijo, določeno v 18. členu odloka OPPN.

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

1. zagotoviti morajo nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav, infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani;
2. zagotoviti morajo sanacijo objektov, pripadajočih ureditev in naprav, poškodovanih zaradi gradnje. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja;
3. v času gradnje morajo zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov, tudi zunaj območja OPPN. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posegov. Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če je ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnja poškodb se ugotovi s strokovno ekspertizo. Ob pripravi projektne dokumentacije za vsako posamezno etapo geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev;
4. v času gradnje ne smejo biti prekoračene dopustne ravni hrupa, predpisane za III. stopnjo varstva pred hrupom;
5. gradnjo morajo izvajati tako, da se izognejo vplivom na mehansko odpornost in stabilnost okolice oziroma da so vplivi čim manjši v dopustnih mejah;
6. promet v času gradnje morajo organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;
7. zagotoviti morajo naročilo za prevzem gradbenih odpadkov, preden se začnejo izvajati gradbena dela;
8. pred uporabo stavb morajo investitorji zagotoviti celovito ravnanje s posameznimi vrstami odpadkov, tj. odpadkov, ki so predmet zbiranja znotraj obvezne gospodarske javne službe, kot odpadkov, ki nastajajo znotraj posameznih dejavnosti.

V času gradnje mora izvajalec zagotoviti uporabo čiste tehnologije, brezhibne mehanizacije in ustrezne zaščitne ukrepe za varovanje podtalnice. Morebitno razlivanje goriv je treba odstraniti in deponirati v skladu s predpisi, ki urejajo ravnanje z odpadki. Če onesnaženje predre v nasičeni del vodonosnika, ga je treba odstraniti s črpanjem.

11.2 Posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev

Po izvedbi z OPPN načrtovanih ureditev so na celotnem območju OPPN dopustni posegi, ki bistveno ne spreminjajo podobe območja in nimajo pomembnega vpliva na njegovo zmogljivost. Dopustni so:

1. odstranitev objektov in naprav;
2. vzdrževalna dela na objektih prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture;
3. vzdrževalna dela in rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminjata zunanji gabarit in konstrukcijska zasnova stavbe;
4. obnove fasadnega plašča stavbe, če se pri oblikovanju fasad ohranijo oblikovne lastnosti fasad stavbe, zgrajenih v območju OPPN;
5. gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN in
6. spremembe namembnosti delov stavbe v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, če so na gradbeni parceli zagotovljene odprte bivalne površine v skladu s 13. členom odloka OPPN in parkirna mesta v skladu 36. členom odloka OPPN, pri čemer BTP stanovanjskih površin ne sme presegati 90 % BTP celotne stavbe.

Naknadni posegi na fasadah novozgrajene stavbe v območju OPPN (npr. menjava stavbnega pohištva, zasteklitve lož in balkonov, nadstreški na terasah) so dopustni le, če so izvedeni enotno na celotni stavbi. Pri vzdrževanju in rekonstrukcijah ter obnovah fasadnega plašča stavbe je treba upoštevati pogoje za oblikovanje objektov iz 12. člena tega odloka in druge pogoje tega odloka.

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

Območje OPPN obsega EUP DR-451, ki je z OPN MOL ID namenjena osrednjim območjem centralnih dejavnosti (CU). Po določilih OPN MOL ID je za EUP DR-451 določena priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta 498 Regentova center.

Poleg splošnih določil OPN MOL ID so za DR-451 določene naslednje usmeritve za pripravo OPPN:

OPPN 498: REGENTOVA CENTER	
Usmeritve za celotno območje OPPN	
OZNAKA 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	
PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA	CU – območja centralnih dejavnosti
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 Ø
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.

Preglednica 1: Izsek iz Priloge 2 OPN MOL ID – Usmeritve za izdelavo posameznih OPPN

Opombe:

- * Za celotno območje EUP DR-451 so bile izdelane tri variantne rešitve, ki so jih pripravili načrtovalci: Jereb in Budja arhitekti d.o.o., Šabec Kalan Šabec – Arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p. ter Studio Sadar d.o.o. in mervič+arhitekti d.o.o. Povzetek izdelanih variantnih rešitev je predstavljen v poglavju 4. »ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV« pod točko 4.1. Izdelava variantnih rešitev.

Skladnost rešitev, načrtovanih z OPPN, s pogoji za gradnjo v EUP SL-17, določenimi z OPN MOL ID, je prikazana v naslednji preglednici:

	Zahteve iz OPN MOL ID	Določilo OPPN	Skladnost z OPN MOL ID
Namenska raba	CU – osrednja območja centralnih dejavnosti	stanovanjsko-poslovna stavba; upoštevana so vsa relevantna določila OPN MOL ID za namensko rabo CU	DA
Vrsta objektov	11. čl. OPN MOL ID	dopustne dejavnosti skladno z 11. členom OPN MOL ID za namensko rabo CU	DA*
	Delež stanovanj največ 90 % BTP v EUP	delež stanovanj v območju OPPN je največ 90 % BTP	DA
Tip objektov	V	V	DA
Višina objektov	do P+3	do P+3	DA
Faktor izrabe (FI) za EUP DR-451	do 1,6	do 1,6	DA**

Faktor zelenih površin (FZP) za EUP DR-451	nestanovanjske stavbe 20 % (najmanj 89 m ²)	na GPA najmanj 1.100 m ² zelenih površin na raščenem terenu (v to kvoto so zajete tudi OBP na raščenem terenu)	DA***
Faktor odprtih bivalnih površin (FBP) za EUP DR-451	stanovanjske stavbe 50 %, vendar ne manj kot 15 m ² OBP na stanovanje (najmanj 2.005 m ² od tega 50 % na raščenem terenu)	na GPA najmanj 2.100 m ²	DA***
otroška igrišča v okviru odprtih bivalnih površin	7,50 m ² na stanovanje (za 65 stanovanj skupaj v območju 488 m ²)	določilo v 13. členu odloka: najmanj 7,50 m ² na stanovanje	DA****
površine za rekreacijo in druženje stanovalcev	5,00 m ² na stanovanje (za 65 stanovanj v območju 325 m ²)	določilo v 13. členu odloka: najmanj 5,0 m ² na stanovanje	DA****
odmiki od sosednjih zemljišč	min. 5,00 m nad terenom in min. 3,00 m pod terenom, pogojno so dopustni manjši odmiki s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča	Odmik GM od severne meje je 5,00 m Odmik GM in GMz od meje PE2 (bodoča javna površina z javno pešpotjo): od 3,00 m do 4,00 m. Odmik GM na južni strani od sosednjega zemljišča: najmanj 3,00 m. Odmik GMz na južni strani od sosednjega zemljišča: najmanj 1,50 m. Odmik GMz na severni strani od sosednjih zemljišč: najmanj 2,60 m.	DA***** (ob pridobljenih soglasjih lastnikov sosednjih zemljišč)
odmik od RL	5,00 m, manjši odmik je dopusten s soglasjem upravljavca	Odmik GM in GMz od meje EUP DR-285 z namensko rabo PC na vzhodni strani: od 1,00 m do 4,50 m	DA***** (ob pridobljenem soglasju upravljavca)
osončenje	91. člen odloka	povzeto v 27. členu OPPN	DA*****

Tabela 6: Skladnost investicijske namere z OPN MOL ID

Opombe:

- * Upoštevanje določil glede dopustnih objektov in dejavnosti skladno z 11. in 12. členom OPN MOL ID je podrobneje utemeljeno v poglavju 4. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV pod točko 4.2 Opis načrtovanih objektov in površin.
- ** Podrobneje je zagotavljanje FI utemeljeno v poglavju 4. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV pod točko 4.8. Zmogljivost območja.
- *** Podrobnejši izračuni in utemeljitev skladnosti zagotavljanja FBP in FZP so pojasnjeni v poglavju 4. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV pod točko 4.5. Pogoji za oblikovanje zunanjih površin. V 13. členu OPPN je določeno, da je treba na gradbeni parceli GPA zagotoviti najmanj 2.100 m² odprtih bivalnih površin, od tega najmanj 1.100 m² zelenih površin na raščenem terenu. Zahtevane površine so določene tako, da sta zagotovljena z OPN MOL ID določena FBP in FZP tudi pri največjem dopustnem deležu stanovanjskih BTP v območju OPPN. To pomeni, da sta FZP in FBP zagotovljena za najbolj neugodno situacijo, saj se z manjšim deležem stanovanj manjšata potrebna površina za zagotavljanje FBP in FZP ter zahtevana površina raščenega terena.
- **** Normativno zahtevane površine za igro otrok ter rekreacijo in druženje stanovalcev bodo zagotovljene v okviru odprtih bivalnih površin na gradbeni parceli GPA, katerih površina bistveno presega zahtevano kvoto površin za otroška igrišča ter rekreacijo in druženje stanovalcev. Površine, namenjene igri otrok ter druženju in rekreaciji stanovalcev, so bile preverjene. Na gradbeni parceli GPA jih je možno zagotoviti v ozelenjenem delu na južni strani območja, med blokoma A2 in B1 ter na severni strani območja, med blokoma A1 in B2.
- ***** Odmika GM in GMz od meje EUP DR-285 z namensko rabo PC na vzhodni strani ter GM in GMz od meje PE2 (bodoča javna površina z javno pešpotjo), se nanašata na odmik od javnih površin, ki je skladno z 10. odstavkom 24. člena OPN MOL ID dopusten ob soglasju organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet. V nadaljnjih fazah priprave OPPN bo MOL OGDG pozvan, da se opredeli do načrtovanih rešitev. Najmanj 3,00 m odmik GM na južni

strani od sosednjega zemljišča, je skladno s 6. odstavkom 24. člena OPN MOL ID dopusten pod pogojem, da z njim pisno soglaša lastnik sosednjega zemljišča. Najmanj 1,50 m odmik GMz na južni strani od sosednjega zemljišča in najmanj 2,60 m odmik od GMz na severni strani, sta skladno z 11. odstavkom 24. člena OPN MOL ID dopustna pod pogojem, da z njima pisno soglaša lastnik sosednjega zemljišča. V fazi priprave OPPN je lastnik sosednjega zemljišča na jugu eden od investitorjev OPPN, zato pridobitev soglasja za odmik GM in GMz od južne meje, ni potrebna. Za odmik GMz od severne meje si bo investitor v nadaljnjih fazah izdelave OPPN pridobil soglasje.

***** Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja bo treba podrobneje preveriti vpliv glede osončenja sosednjih stanovanjskih stavb in ustreznost osončenja načrtovane stavbe.

Mirujoči promet

BTP objekta v območju OPPN (brez upoštevanja BTP s klasifikacijo 12420 Garažne stavbe) znaša manj kot 10.000 m², zato izdelava mobilnostnega načrta ni potrebna.

V 36. členu OPPN so za načrtovane dejavnosti v območju OPPN povzeti normativi za zagotavljanje potrebnega števila parkirnih mest iz 38. člena OPN MOL ID.

OPPN določa normative po katerih je pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja treba zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za avtomobile, kolesa in druga enosledna vozila. V sklopu priprave OPPN je bilo število parkirnih mest preverjeno. Podrobno je izračun prikazan v poglavju 10. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO pod točko 10.1.2. Mirujoči promet.

13. UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL ZUreP-3 IN PRS

13.1 Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-3

Temeljna pravila urejanja prostora določajo 18. do 39. člen ZUreP-3. Pri pripravi OPPN so bila temeljna pravila upoštevana na naslednji način:

13.1.1 Racionalna raba prostora

OPPN se pripravlja kot zgostitev pozidave ob Regentovi cesti. Načrtovani objekti so umeščeni v območje, ki je dobro dostopno ter primerno opremljeno z družbeno infrastrukturo in oskrbnimi dejavnostmi. V območju so poleg stanovanj načrtovane spremljajoče nestanovanjske dejavnosti, ki bodo obogatile tudi ponudbo širšega območja.

V območju je načrtovano ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami, vse ob upoštevanju normativov iz OPN MOL ID. Načrtovana stavba se umešča v območje, ki je dobro dostopno ter primerno opremljeno z družbeno infrastrukturo in oskrbnimi dejavnostmi. Obstoječa in načrtovana gospodarska infrastruktura omogočata dobro dostopnost in priključevanje načrtovane stavbe na javne okoljske in energetske vode.

13.1.2 Prepoznavnost naselij in krajine

Predlagana zasnova večstanovanjske stavbe, ki jo sestavlja več blokov, se oblikovno prilagaja tipologiji širšega prostora. Volumni posameznih blokov so prilagojeni merilu prostora na bližnjih zemljiščih ob Regentovi cesti in njenem zaledju. Predlagana zasnova tako ponuja prepoznavno oblikovano večstanovanjsko stavbo v neposredni bližini Regentove ceste, ki bo pripomogla k celovitosti in kakovosti podobe Regentove ceste.

13.1.3 Urejanje prostora na območjih z omejitvami

Območje OPPN se nahaja v:

- vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja na območju, kjer velja režim III A, podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom in
- območju prekomerne obremenitve s hrupom Regentove ceste za III. stopnjo varstva pred hrupom (bloka A1 in B1).

Načrtovane dejavnosti je dopustno umeščati v navedena območja. Z OPPN so na podlagi področnih predpisov in strokovnih podlag, ki so bile izdelane v fazi priprave OPPN, določeni pogoji, ukrepi in omejitve, da načrtovane ureditve s svojim delovanjem ne bodo povzročile naravne ali druge nesreče ali povečale ogroženost prostora.

13.1.4 Notranji razvoj naselij

OPPN se pripravlja kot zgostitev pozidave ob Regentovi cesti, vrzel v pozidavi, v katero bo umeščena sodobna stavba s stanovanji in spremljajočimi programi, bo zapolnjena. Znotraj območja bo dosežena dopustna izraba, skladno z določili OPN MOL ID in vzpostavljeno ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami, prav tako bo območje ustrezno povezano z vso potrebno infrastrukturo.

13.1.5 Zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih

Za zagotavljanje čim boljše dostopnosti in povezanosti s širšim območjem, predvsem peš in s kolesom, je na zahodni strani ob odvodniku načrtovana javna pešpot, preko območja OPPN pa v smeri vzhod-zahod javno dostopna peš in kolesarska povezava, na vzhodni strani navezana na Regentovo cesto, na zahodni strani pa na načrtovano javno pešpotjo. Na ta način bo po izvedbi premostitvenega objekta preko odvodnika, načrtovanega v sosednjem OPPN 206 Regentova, vzpostavljena povezava med Regentovo cesto in Ulico 28. maja skladno z OPN MOL ID.

13.1.6 Načrtovanje družbene infrastrukture

Oskrbne, vzgojno-varstvene in centralne dejavnosti so zagotovljene v širšem območju.

Najbližja objekta predšolske vzgoje sta Vrtec Mojca, enota Muca (Zoletova ulica 6) in enota Kekec (Klopčičeva ulica 5) v oddaljenosti približno 450 m jugozahodno oziroma severovzhodno od območja OPPN. Območje OPPN leži v območju šolskega okoliša Osnovna šola Miška Kranjca (Kamnogoriška cesta 35), ki je od območja OPPN oddaljena približno 300 m. Širše območje je opremljeno z objekti družbenih, športnih in oskrbnih dejavnosti, namenjenimi prebivalcem in uporabnikom območja OPPN. Najbližja trgovina osnovne preskrbe se nahaja na naslovu Sojerjeva ulica 64 v oddaljenosti približno 270 m severovzhodno od območja OPPN. Najbližja pošta se nahaja na naslovu Vodnikova cesta 235 vzhodno od območja OPPN v oddaljenosti približno 100 m. Najbližji zdravstveni dom, Zdravstveni dom Šiška, se nahaja jugovzhodno od območja OPPN na Derčevi ulici 5 v oddaljenosti približno 1700 m. Severovzhodno od območja OPPN se na naslovu Ob zdravstvenem domu 1 v oddaljenosti približno 2200 m nahaja Zdravstveni dom Šentvid. Ožje in širše območje sta dobro opremljena s športnimi objekti in igrišči na prostem. Najbližja športna objekt bowling center in fitness studio se nahajata severozahodno od območja v oddaljenosti približno 350 m. Ob bližnjih osnovnih šolah (OŠ Dravljje, OŠ Miška Kranjca Ljubljana, OŠ Valentina Vodnika in OŠ Koseze) se nahajajo športna igrišča na prostem.

13.1.7 Načrtovanje gospodarske javne infrastrukture

Do načrtovane stavbe je dostop že zagotovljen po obstoječih javnih cestah. Z gradnjo javne pešpoti ob odvodniku in javno dostopne povezave preko območja OPPN, pa bosta dostopnost in povezanost s sosednjimi območji za pešce in kolesarje še izboljšani. Za opremljanje stavbnega zemljišča je treba ob javni pešpoti zgraditi javno razsvetljavo. Načrtovana stavba bo priključena na obstoječe vodovodno, kanalizacijsko in plinovodno omrežje, ki omogočajo neposredno priključevanje načrtovane stavbe. Zaradi načrtovane gradnje bo treba prestaviti obstoječe javno kanalizacijsko omrežje za odpadne padavinske vode ter dograditi elektroenergetsko in elektronsko komunikacijsko omrežje.

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

13.1.8 Določanje namenske rabe prostora

Pri zasnovi območja je upoštevana namenska raba, določena z OPN MOL ID. Celotno območje OPPN je območje stavbnih zemljišč. Načrtovana večstanovanjsko poslovna stavba je umeščena na zemljišča s podrobnejšo namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti.

13.1.9 Določanje prostorsko izvedbenih pogojev

Z OPPN so določeni:

- namembnosti posegov v prostor, njihove lege, velikosti in oblikovanja;
- velikosti gradbenih parcel in parcelacije;
- gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture;
- uveljavljanja varstvenih interesov posameznih resorjev;
- začasne rabe prostora;
- etapnosti izvedbe prostorske ureditve;
- drugih pogojev in zahtev za izvajanje prostorskih izvedbenih aktov, pomembnih za podrobnejšo projektno obdelavo načrtovane prostorske ureditve v projektni dokumentaciji.

Pri pripravi OPPN so bile izdelane potrebne strokovne podlage, prostorski izvedbeni pogoji za načrtovano investicijsko namero temeljijo na določenih OPN MOL ID, pri čemer je v največji možni meri upoštevan tudi javni interes. Upoštevani so tudi predpisi, ki urejajo graditev.

V OPPN so določena tudi dopustna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, ki pa ne spreminjajo načrtovanega videza območja niti ne poslabšajo bivalnih in delovnih razmer v območju OPPN oziroma v sosednjih območjih. Dopustna odstopanja tudi niso v nasprotju z javno koristjo.

13.1.10 Merila za določanje gradbenih parcel stavb

Načrtovani stavbi je določena gradbena parcela GPA. Pri načrtovanju gradbene parcele GPA je bilo upoštevano:

- na gradbeni parceli so poleg zazidanega dela zagotovljene tudi površine na raščenem terenu;
- na gradbeni parceli sta zagotovljena nemotena uporaba stavbe in vzdrževanje;
- tlorisna zasnova načrtovane stavbe sledi tipologiji širšega prostora, upoštevana je predpisana stopnja izkoriščenosti gradbene parcele skladno z določili OPN MOL ID;
- parcelacija v širšem prostoru nima značilne parcelne strukture, ampak je prilagojena posameznim stavbam oziroma tipom pozidave, kar je bilo upoštevano tudi pri načrtovanju OPPN;
- pri zasnovi parcelacije je bil upoštevan zgornji rob brežine odvodnika v povezavi s potekom javne pešpoti in lastniška struktura v območju OPPN (del zemljišča v lasti MOL ne predstavlja gradbene parcele načrtovane stavbe);
- za gradbeno parcelo so zagotovljeni: možnost priključevanja na komunalno opremo in objekte ter omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, dostopi do gradbene parcele in zagotavljanje zahtev s področja varnosti pred požarom;
- za celotno območje OPPN velja Odlok o predkupni pravici Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 75/23).

13.2 Upoštevanje temeljnih pravil PRS

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

13.2.1 Načrtovanje poselitve (23. člen)

Gradnja stavbe je načrtovana znotraj poseljenega območja, v vrzeli ob Regentovi cesti. Nadaljevana bo točkovna pozidava stavb, večjega in manjšega merila, na zahodni strani Regentove ceste.

Pri umeščanju stavbe v prostor so bile upoštevane naravne in ustvarjene danosti. Območje OPPN se nahaja na ravnem zemljišču, ki razen obstoječega kozolca, ni pozidano. Na zahodni strani je območje omejeno s strmo brežino odvodnika, ki je bila pri načrtovanju javne pešpoti ob odvodniku upoštevana. Na vzhodni strani območje meji na Regentovo cesto, s katere je načrtovan uvoz v podzemno garažo. Preko območja je v smeri vzhod-zahod načrtovana javno dostopna peš in kolesarska povezava, ki bo omogočala komunikacijo med Regentovo cesto in Ulico 28. maja, tako za načrtovano poselitev v območju OPPN, kot za širše območje. Na ta način bo dobro dostopno tudi avtobusno postajališče ob Regentovi cesti. Omogočena bo univerzalna dostopnost.

Pozidava v območju OPPN predstavlja nov zazidalni otok, s prepoznavnim vzorcem. Bloki so v prostor umeščeni tako, da tvorijo mrežo diagonalno postavljenih dveh manjših in dveh večjih blokov, vzporednih med seboj in z Regentovo cesto. Postavitve ustreza zahtevam glede osenčenja načrtovanih in obstoječih stavb. Ob blokih so v glavnem načrtovane odprte bivalne površine z otroškimi igrišči ter prostori za rekreacijo in druženje stanovalcev. Odprte bivalne površine bodo ustrezno osenčene z drevesi in opremljene s klopmi. V območju OPPN bodo zagotovljeni pogoji za zdrav način življenja.

Za načrtovano poselitev je določena intervencijska pot in delovna površina za gasilce med blokoma A1 in B2, ustrezna količina vode za gašenje pa bo zagotovljena preko načrtovanega internega zunanega hidrantnega omrežja. Območje OPPN je varno pred visokimi površinskimi vodami, kljub temu pa so določeni omilitveni ukrepi za zmanjšanje ranljivosti obstoječih in načrtovanih objektov pred površinskimi poplavnimi vodami.

13.2.2 Načrtovanje poselitvenih območij (25. člen)

Na območju OPPN je načrtovan preplet stanovanjskih in nestanovanjskih dejavnosti. Nestanovanjske dejavnosti, ki so dopustne z OPPN, so združljive s stanovanjsko rabo prostora in bodo dodatno dopolnile ponudbo ožjega in širšega območja. OPPN določa, da je treba nestanovanjske dejavnosti obvezno umestiti vsaj v pritličja objektov A1 in B1 ob Regentovi cesti, delež stanovanj v območju pa je lahko največ 90 % BTP načrtovane stavbe.

13.2.3 Načrtovanje območij stanovanj (32. člen)

Stavba je načrtovana sodobno, s poudarkom na kakovostno organiziranih in svetlih stanovanjskih površinah. Za stavbo so načrtovane nove odprte bivalne površine za stanovalce. Načrtovana je mešana struktura stanovanj, ki bodo pokrila potrebe

različnih ciljnih skupin stanovalcev vseh generacij, kar posledično vpliva na vzpostavitev mešane socialne strukture stanovalcev in na zadovoljevanje potreb različnih oblik gospodinjstev.

Območje je dobro povezano s centrom mesta, tako z osebnimi vozili kot tudi s kolesi in javnim prevozom. Z javnim prevozom je območje dobro povezano s širšim mestnim prostorom. Dostop do bolj oddaljenih lokacij je mogoč bodisi z javnim prevozom pa tudi z osebnimi vozili. Najbližji priključek na obvoznico, priključek Dravljje, je od območja oddaljen približno 250 m.

Z OPPN je določena najmanjša velikost odprtih bivalnih površin, ki so namenjene igri otrok ter druženju in rekreaciji stanovalcev.

Osnovna oskrba za stanovalce je zagotovljena v bližini območja. Znotraj načrtovane stavbe pa je treba najmanj 10 % BTP nameniti nestanovanjskim programom, ki bodo dodatno dopolnili ponudbo ožjega in širšega območja.

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

V sklopu priprave OPPN je bila preverjena družbena opremljenost širšega območja. Družbena infrastruktura ter oskrbne in storitvene dejavnosti so v širšem območju že zagotovljene, je pa skladno z OPN MOL ID v OPPN določeno, da mora biti v pritličju blokov A1 in B1 ob Regentovi cesti, umeščen javno dostopen nestanovanjski program (trgovina, gostinstvo, banke, pošte, zavarovalnice, druge poslovne stavbe, ambulate, dispanzerji, telovadnice).

13.2.4 Načrtovanje mešanih območij (34. člen)

Območje OPPN je načrtovano kot mešano območje, kjer se prepletajo tako površine namenjene bivanju kot nestanovanjske dejavnosti. Delež stanovanj v območju OPPN je lahko največ 90% BTP načrtovane stavbe.

13.2.5 Načrtovanje območij zelenih površin (37. člen)

V območju OPPN so načrtovane odprte bivalne površine, ki bodo predstavljale najmanj 50 % zunanjih površin ob blokih. Namenjene bodo urejanju otroških igrišč ter površin za rekreacijo in druženje stanovalcev.

Zelene površine za rekreacijo in šport so že zagotovljene tudi v širšem prostoru. Jugovzhodno od območja OPPN so na prostem urejena teniška igrišča v polmeru oddaljenosti približno 300 m od območja OPPN. Jugovzhodno od območja OPPN se nahaja Športni park Ilirija in Šišenski hrib, ki je s sistemom pešpoti povezan z Mostecem in Rožnikom, oba v polmeru oddaljenosti približno 1,2 km od območja OPPN. Južno poteka Pot spominov in tovarštva v polmeru oddaljenosti približno 600 m od območja OPPN.

13.2.6 Načrtovanje gospodarske infrastrukture (39. člen)

Do načrtovane stavbe je dostop že zagotovljen po obstoječih javnih cestah. Z gradnjo javne pešpoti ob odvodniku in javno dostopne povezave preko območja OPPN, pa bosta dostopnost in povezanost s sosednjimi območji za pešce in kolesarje še izboljšani. Za opremljanje stavbnega zemljišča je treba ob javni pešpoti zgraditi javno razsvetljavo. Načrtovana stavba bo priključena na obstoječe vodovodno, kanalizacijsko in plinovodno omrežje, ki omogočajo neposredno priključevanje načrtovane stavbe. Zaradi načrtovane gradnje bo treba prestaviti obstoječe javno kanalizacijsko omrežje za odpadne padavinske vode ter dograditi elektroenergetsko in elektronsko komunikacijsko omrežje.

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

13.2.7 Načrtovanje grajene strukture (87.-94. člen)

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

Tipologija pozidave je določena opisno in grafično. Arhitekturno urbanistična zasnova območja je bila pridobljena z variantnimi rešitvami, ki so bile načrtovane na podlagi strokovnih podlag, v katerih so izdelane tudi podrobnejše analize širšega prostora. Tipologija načrtovane stavbe tako izhaja iz morfološkega vzorca pozidave ob Regentovi cesti, za katero so značilne večje stavbe. Z OPPN so določeni podrobnejši pogoji za oblikovanje fasad, strehe itd. Dopustna so tudi nekatera odstopanja, s katerimi pa se bistveno ne spreminja značaj območja. Volumni blokov so določeni na način, da so v stanovanjskih enotah zagotovljeni primerni bivalni pogoji in da stavba ne bo imela prekomernega vpliva na sosednje objekte.

Pri zasnovi sta upoštevani regulacijska linija obstoječe javne ceste in javne površine ob odvodniku. Določeni so največji dopustni tlorisni gabariti stavbe oziroma blokov, ki jih je dopustno umestiti znotraj določene gradbene meje (GM) ter gradbena meja pod zemljo (GMz), ki določa največji dopustni gabarit stavbe pod terenom ob upoštevanju predpisanih oziroma pogojno dopustnih odmikov od sosednjih zemljišč.

Višina stavbe je določena z višino venca in etažnostjo, določena je tudi višinska kota pritličij. Pri tem je upoštevana največja dopustna višina, določena z OPN MOL ID in zahteve glede osončenja sosednjih stavb. Dopustna je podkletitev z dvema kletnima etažama.

Izkoriščenost območja je določena z največjim dopustnim faktorjem izrabe (FI) v območju, ki je 1,6. OPPN določa, da je FI razmerje med BTP stavbe in površino območja OPPN, brez upoštevanje parcele P1 in, da se pri izračunu FI ne upoštevajo BTP kleti, ki so namenjene servisnim prostorom stavbe (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

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

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

Lega stavbe je določena ob upoštevanju terenskih razmer, predpisanih odmikov od objektov prometnega omrežja, odmikov od meja sosednjih zemljišč in objektov. Načrtovana stavba je umeščena na relativno raven teren, ureditev ob njej je prilagojena kotam okoliških zemljišč. Velikost in lega stavbe sta določeni tako, da so zagotovljeni odmiki od sosednjih stavb in zemljišč skladno z določili OPN MOL ID. Odmiki stavbe nad terenom so določeni z GM, pod terenom pa z GMz. Odmika GM in GMz od Regentove ceste in bodoče javne površine na zahodni strani, sta pogojno dopustna na podlagi pridobitvi pozitivnega mnenja upravljavca javne površine. V nadaljnji fazi priprave OPPN bo upravljavec javne površine pozvan, da se opredeli do načrtovanih rešitev. Prav tako je pogojno dopusten odmik GMz od severne meje območja na podlagi soglasja lastnika sosednjega zemljišča. V nadaljnji fazi izdelave OPPN bo investitor pridobil soglasje lastnika sosednjega zemljišča. Z odmiki in orientacijo stavb so zagotovljeni tudi ustrezni pogledi iz stanovanj ter osončenje načrtovane stavbe in okoliških stavb skladno z normativi OPN MOL ID.

13.2.8 Načrtovanje površin za mirujoči promet (97. člen)

Območje se nahaja v parkirni coni 3. Pri načrtovanju mirujočega prometa so bila upoštevana načela trajnostne mobilnosti, vezano na dobro dostopnost peš in s kolesom ter dobro povezanost območja z javnim potniškim prometom. Pri določanju dopustnega števila parkirnih mest v območju OPPN so bili upoštevani število stanovanj v načrtovanih večstanovanjskih stavbah v območju EUP DR-451 ter število načrtovanih parkirnih mest za potrebe teh stanovanj, znotraj EUP DR-451. Z OPPN je določeno minimalno potrebno število parkirnih mest skladno z normativi OPN MOL ID za potrebe stanovanj, ter dodatna parkirna mesta za potrebe hitre dostave, taksija, pobiranja sovoznikov po sistemu sopotništva ipd. Vsa parkirišča za osebna vozila so predvidena v kleti načrtovane stavbe, razen do dveh parkirnih mest za kratkotrajno parkiranje, ki ju je dopustno urediti na terenu, ob uvozu v garažo.

13.2.9 Načrtovanje in graditev enostavnih objektov (98. člen)

Z OPPN so določeni pogoji za gradnjo enostavnih objektov, v skladu z usmeritvami iz nadrejenega prostorskega akta.

13.2.10 Opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen)

Spremljajoče gradivo OPPN je elaborat ekonomike, v katerem je preverjena obstoječa komunalna opremljenost območja in obravnavana potrebna nova gospodarska javna infrastruktura. Območje je komunalno dobro opremljeno. Dostop je mogoč po obstoječih javnih cestah, vodovodno, kanalizacijsko in plinovodno omrežje pa omogočajo neposredno priključitev načrtovane stavbe. Izven vplivnega območja gradnje je treba prestaviti obstoječe kanalizacijsko omrežje za padavinsko odpadno vodo ter dograditi obstoječe elektroenergetsko in elektronsko komunikacijsko omrežje. Za izboljšanje peš in kolesarske dostopnosti in povezanosti območja, je ob odvodniku načrtovana gradnja javne pešpoti vključno z javno razsvetljavo.