

### III. 9 POVZETEK ZA JAVNOST

#### 1. PRAVNE PODLAGE ZA IZDELAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10), v nadaljnjem besedilu ZUreP-3, ki:
  - v 129. členu določa, da se za postopek priprave in sprejetja OPPN smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja OPN, ter
  - v 298 členu določa, da se postopki priprave prostorskih aktov, začeti na podlagi ZUreP-2, se končajo po dosedanjih predpisih;
- 27. in 87. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki določata, da prostorske izvedbene akte sprejema Mestni svet po dvostopenjskem postopku.

Poleg v prejšnjem odstavku navedenih neposrednih pravnih podlag so bili pri pripravi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod kot temeljni upoštevani tudi:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (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 občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22), v nadaljnjem besedilu OPN MOL ID,
- Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta 498 Regentova center (Številka sklepa: 35021-9/2022-9, z dne 30.3.2023), s katerim se je priprava OPPN začela.

#### 2. OCENA STANJA, RAZLOGI IN CILJI, ZAKAJ JE AKT POTREBEN

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta 498 Regentova center (v nadaljnjem besedilu: OPPN) se nahaja v severozahodnem delu Mestne občine Ljubljana, v Četrtni skupnosti Dravlje. Območje OPPN se nahaja med Regentovo cesto in Ulico 28. maja, južno od Čebelarske ulice.

Območje OPPN na severni strani meji na večstanovanjske površine, na južni strani pa na nepozidano stavbo zemljišče. Na zahodni strani območje OPPN meji na travnato površino ob odprtem odvodniku iz Šentvida. Na vzhodni strani pa območje OPPN zaključuje Regentova cesta, ki meji na eno in dvostanovanjske površine.

Območje OPPN je v glavnem v lasti investitorjev, z izjemo zelo ozkega pasu ob Regentovi cesti, ki je v lasti Mestne občine Ljubljana.

Območje OPPN meri 4.458 m<sup>2</sup>.

OPN MOL ID določa pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta 498 Regentova center za območje enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) DR-451. Podrobnejša namenska raba EUP DR-451 je CU – Osrednja območja centralnih dejavnosti; to so območja historičnega jedra ali novih jeder, kjer se prepletajo trgovske, oskrbne, storitvene, upravne, socialne, zdravstvene, vzgojne, izobraževalne, kulturne, verske in podobne dejavnosti ter bivanje. Usmeritve, ki jih določa OPN MOL ID za pripravo predmetnega občinskega podrobnega prostorskega načrta, določajo, da je v območju OPPN dopusten tip objektov V – visoka prostostoječa stavba, da je stopnja izkoriščenosti območja OPPN določena s faktorjem izrabe (FI), faktorjem odprtih bivalnih površin (FBP) in faktorjem zelenih površin (FZP). FI lahko znaša največ 1,6, FBP za stanovanjske stavbe najmanj 50% in FZP za nestanovanjske stavbe najmanj 20%. Dovoz v območje je treba urediti z Regentove ceste. V EUP DR-451 je delež stanovanj lahko do 90 % bruto tlorisnih površin. Javni program je treba obvezno umestiti v pritličja ob Regentovi cesti. Potrebno je urediti javno dostopno pešpot in kolesarsko povezavo med Regentovo cesto in Ulico 28. maja.

Pobudo za izdelavo OPPN je podalo podjetje ULTRALES INŽENIRING, d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 9A, 1000 Ljubljana. Pri pripravi OPPN je bil preverjen tudi investicijski interes preostalih lastnikov zemljišč v območju OPPN. Pobudi se je pridružilo še podjetje IF INVEST, d.o.o., ki želijo v obravnavanem območju zgraditi večstanovanjsko stavbo.

Skladno z OPN MOL ID so bile za celotno območje EUP BE-589 izdelane strokovne podlage ter variantne rešitve, s katerimi so bili določeni vsi potrebni vhodni podatki z vidika urbanističnega načrtovanja in opremljanja stavbnih zemljišč v obravnavanem območju.

OPPN je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec – Arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., Ljubljana.

### 3. POGLAVITNE REŠITVE

OPPN je izdelan na podlagi stanja prostora, pobud investitorjev, izbrane variantne rešitve, smernic in mnenj nosilcev urejanja prostora ter strokovnih podlag. Na območju je predvidena gradnja večstanovanjske stavbe s spremljajočimi programi in pripadajočimi ureditvami.

#### 3.1 Zazidalna zasnova in zasnova prostorske ureditve

Za obravnavano območje so bile v skladu z usmeritvami OPN MOL ID izdelane tri variantne rešitve. Kot strokovna podlaga za urbanistično arhitekturno zasnovo območja OPPN je bila na podlagi pripomb investitorjev in strokovnih služb MOL izbrana rešitev, ki so jo pripravili:

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

Območje OPPN je razdeljeno na dve prostorski enoti, od katerih je ena namenjena gradnji stavbe (PE1), ena pa je namenjena urejanju javnih zelenih površin (PE2).

Preko večine območja OPPN je z OPPN določena prostorska enota PE1, z izjemo ozkega pasu vzdolž zahodne meje območja OPPN, kjer je z OPPN določena prostorska enota PE2.

V prostorski enoti PE1 je načrtovana nova večstanovanjska stavba, ki jo nad nivojem terena sestavljajo štirje bloki z oznakami A1, A2, B1 in B2, pod nivojem terena pa so povezani s skupno kletno garažo. Bloki so v prostor umeščeni tako, da tvorijo mrežo diagonalno postavljenih dveh manjših in dveh večjih blokov, vzporednih med seboj in z Regentovo cesto. Uvoz v kletno garažo je z Regentove ceste. Na zunanjih površinah med Regentovo cesto in načrtovano stavbo so ob uvozu v kletno etažo urejena do štiri parkirna mesta. Do vhodov v bloke so speljane tlakovane pešpoti, preko prostorske enote v smeri vzhod-zahod pa je speljana javno dostopna peš in kolesarska povezava. Za potrebe stanovalcev načrtovane stavbe so ob blokih načrtovane odprte bivalne površine z otroškimi igrišči ter prostorom za druženje in počitek stanovalcev. Po obodu prostorske enote PE1 ter delno tudi med blokoma A1 in B2 so zagotovljene zelene površine na raščenem terenu.

V prostorski enoti PE2 je načrtovana ureditev javne zelene površine s pešpotjo kot del neprekinjene obvodne ureditve odvodnika. Pešpot je namenjena za načrtovano poselitev v območju OPPN in za širše območje.

Območje OPPN se na vzhodni strani prometno navezuje na Regentovo cesto, na zahodni strani pa preko načrtovane javne pešpoti in premostitvenega objekta, načrtovanega v sosednjem občinskem podrobnem prostorskem načrtu 206 Regentova (del), na Ulico 28. maja.

Strehe vseh načrtovanih blokov morajo biti ravne ali v blagem naklonu. Nad najvišjo etažo je treba urediti zeleno streho.

#### 3.2 Tlorisni gabariti

Tlorisne dimenzije načrtovane stavbe nad nivojem terena obsegajo vse dele stavbe, vključno z ložami, brez balkonov in napuščev. Širina se meri v smeri vzhod – zahod, dolžina pa v smeri sever – jug.

Tlorisne dimenzije načrtovane stavbe nad nivojem terena so:

- a) blok A1:
  - dolžina 21,5 m;
  - širina 17 m;
- b) blok A2:
  - dolžina 18,5 m;
  - širina 17 m;
- c) blok B1:
  - dolžina 31 m;
  - širina 17 m;
- d) blok B2:
  - dolžina 31,5 m;
  - širina 17 m.

Izvedba stavb nad nivojem terena je dopustna znotraj gradbene meje (GM), to je črta, 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. V skladu z dopustnimi odstopanji lahko preko GM sega balkon pritličnega stanovanja na severni strani blokov A1 in B2, če je zagotovljen odmik najmanj 1,5 m od sosednjega zemljišča, če je za odmik, manjši kot 5 m, pridobljeno soglasje lastnika sosednjega zemljišča in, če so zagotovljene odprte bivalne površine, zelene površine na raščenem terenu in otroška igrišča v skladu s 13. členom odloka OPPN.

Izvedba kleti je dopustna znotraj gradbenih mej pod zemljo (GMz), to so črte, 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. Preko GMz lahko segajo posegi oziroma ukrepi za zaščito gradbene jame, če so oddaljeni najmanj 3 m od sosednjega zemljišča oziroma manj, če je pridobljeno soglasje lastnika sosednjega zemljišča. Če posegi oziroma ukrepi za zaščito gradbene jame segajo na sosednja zemljišča, pa je treba za izvajanje pridobiti ustrezno dovolilo lastnika zemljišča

Vzdolž odvodnika je določena meja priobalnega zemljišča (PZ), to je črta, ki omejuje 5,00 m širok pas, merjeno od zgornjega roba brežine odvodnika. Na vodnem in priobalnem zemljišču gradnja stavb ni dopustna. Dovoljena je gradnja objektov javne infrastrukture, komunalne in druge infrastrukture ter komunalnih priključkov na infrastrukturo.

V skladu z dopustnimi odstopanji lahko tlorisni gabariti blokov odstopajo navzgor do + 0,50 m oziroma navzdol, če so zagotovljene odprte bivalne površine, zelene površine na raščenem terenu in otroška igrišča v skladu s 13. členom odloka OPPN.

### 3.3 Etažnost in višina

Višina stavbe je:  $h = \text{do } 14 \text{ m.}$

Nad višino stavbe je dopustna izvedba dostopov na streho, prostorov s strojnicami za dvigala, dimnikov, odduhov, izpustov, tehničnih naprav, strojnih inštalacij, sončnih zbiralnikov ali sončnih celic, transparentne ali prosojne zaščitne ograje ter objektov in naprav elektronsko komunikacijske infrastrukture.

Etažnost stavbe nad terenom je: do P+3.

Pod stavbo sta predvideni dve kletni etaži, ki morata biti izvedeni na način, da vdor talne in zaledne vode ter površinske vode z zunanjih površin ob stavbah, v kletne prostore ne bo mogoč.

### 3.4 Zmogljivost območja

Površina območja OPPN je 4.458 m<sup>2</sup>.

Zmogljivost prostorske enote PE1 je:

- površina: 4 375 m<sup>2</sup>;
- BTP nad nivojem terena: 6.700 m<sup>2</sup>;
- BTP pod terenom: 4.500 m<sup>2</sup>;
- število stanovanj v načrtovani stavbi: 65,  
od tega največ 20 oskrbovanih stanovanj.

Površina prostorske enote PE2 je 83 m<sup>2</sup>.

V skladu z dopustnimi odstopanji se lahko BTP stavbe nad terenom spremeni v okviru dopustnih odstopanj pri gabaritih stavbe ob upoštevanju največjega dopustnega faktorja izrabe  $F_I = 1,6$ . BTP kletnih etaž lahko odstopa znotraj GMz navzgor ali navzdol, pod pogojem, da je zagotovljenih vsaj 1.100 m<sup>2</sup> zelenih površin na raščenem terenu in da seštevek BTP nad in pod terenom ne odstopa za več kot  $\pm 15 \%$ . Število stanovanj lahko odstopa navzdol in do 10 % navzgor, pod pogojem, da je zagotovljeno zadostno število parkirnih mest v skladu s tretjim odstavkom 36. člena tega odloka in zadostna površina za otroška igrišča v skladu z 10. točko prvega odstavka 13. člena odloka.

### 3.5 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 m<sup>2</sup>.

### 3.6 Etapnost gradnje

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 v prostorski enoti PE1 je treba izvesti v eni zaključeni etapi.

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

Upoštevati je treba tudi pogoja za gradnjo in uporabo stavbe, ki sta določena v 21. členu odloka OPPN.

### **3.7 Prometna ureditev**

Območje OPPN se prometno na vzhodni strani navezuje na Regentovo cesto preko načrtovanega novega cestnega priključka.

V kletnih etažah pod načrtovano stavbo in na terenu na gradbeni parceli stavbe je v grafičnih načrtih OPPN prikazanih 126 PM za motorna vozila, kar v celoti pokrije potrebe načrtovane stavbe. V nadaljnji fazi projektiranja bo število parkirnih mest prilagojeno dejanskim potrebam stavbe. Morebitni presežek parkirnih mest se lahko poljubno prerazporedi (npr. med večja stanovanja) ali pa ponudi tudi zunanjim uporabnikom.

Na gradbeni parceli načrtovane stavbe je treba poleg normativno določenega števila parkirnih mest za motorni promet na terenu zagotoviti še vsaj dve parkirni mesti za kratkotrajno parkiranje, ki bosta omogočali hitro dostavo, ustavljanje taksijev, pobiranje sovznikov po sistemu sopotništva itd., vendar ne več kot štiri parkirna mesta.

OPPN določa, da je treba za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskim vozičkom upoštevati predpis, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov ter zagotavljanje ustreznega števila parkirnih mest za napajanje električnih avtomobilov skladno s predpisi, ki urejajo vzpostavitev infrastrukture za alternativna goriva v prometu.

Dostop do blokov je, za pešce in kolesarje, z Regentove ceste načrtovan preko tlakovanih in utrjenih površin do vhodov v bloke. Z zahodne strani, z Ulice 28. maja, pa je dostop za pešce in kolesarje načrtovan preko načrtovanih premostitvenega objekta in javne pešpoti ob odvodniku.

Za vzpostavitev peš in kolesarske povezave med Regentovo cesto na vzhodu in Ulico 28. maja na zahodu je treba preko prostorske enote PE1 izvesti javno dostopno povezovalno peš in kolesarsko pot.

### **3.8 Okoljska, energetska in elektronsko komunikacijska ureditev**

Načrtovana stavba bo priključena na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo. Načrtovana je priključitev na javno vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko in plinovodno omrežje, poleg tega pa je stavba v območju OPPN lahko priključena tudi na elektronsko komunikacijsko omrežje.

Za oskrbo stavbe s pitno in sanitarno vodo ter za napajanje internega hidrantnega omrežja sta načrtovana dva vodovodna priključka, ločena za bloka A1 in B2 ter A2 in B1 z navezavo na obstoječe vodovodno omrežje PVC d 160, ki poteka v zelenici ob vzhodnem robu Regentove ceste.

Na obravnavanem območju je javno kanalizacijsko omrežje zgrajeno v ločenem sistemu. Načrtovana sta dva kanalizacijska priključka za odvod komunalne odpadne vode, ločena za bloka A1 in B2 ter bloka A2 in B1 z navezavo na obstoječo kanalizacijo za komunalno odpadno vodo B DN 300, ki poteka v zelenici ob vzhodnem robu Regentove ceste.

Padavinsko vodo se ponika, če ponikanje ni možno, pa je dopustno izlivanje padavinske vode v odprt odvodnik, ki poteka zahodno od območja OPPN. OPPN določa, da je treba pred iztokom v odvodnik zagotoviti zadrževanje padavinske vode, padavinske vode s tlakovanih povoznih površin pa odvajati preko lovilnikov olj.

Za oskrbo načrtovane stavbe s toploto, za pripravo tople sanitarne vode, tehnologijo in kuhanje je načrtovano stavbo možno priključiti na distribucijsko omrežje zemeljskega plina – nizkotlačno distribucijsko omrežje. Za priključitev stavbe na distribucijsko omrežje zemeljskega plina je treba zgraditi priključni plinovod z navezavo na glavni plinovod N 19300 DN 150, ki poteka preko zemljišč južno od območja OPPN.

Za elektroenergetsko oskrbo stavbe je načrtovana gradnja nove prostostoječe distribucijske transformatorske postaje TP Regentova Center z možnostjo vgradnje enega transformatorja moči 1000 kVA, in sicer na jugovzhodnem delu območja OPPN. Načrtovana je dograditev elektrokabelske kanalizacije od kabelskega jaška načrtovanega na trasi obstoječe elektrokabelske kanalizacije, ki poteka v zahodnem pločniku Regentove ceste, do nove transformatorske postaje. Nizkonapetostni kablovodi – priključki so načrtovani od TP Regentova Center do posameznih priključno-merilnih omarič v stavbi. Nizkonapetostni kablovodi potekajo po predhodno zgrajeni elektrokabelski kanalizaciji oz. po kabelskih policah pod stropom prve kletne etaže.

Da se omogoči priključitev stavbe na elektronsko komunikacijsko omrežje, ki potekajo v bližini območja OPPN, je načrtovana dograditev obstoječega omrežja treh operaterjev. Za vsakega operaterja posebej, je načrtovana gradnja nove kabelske kanalizacije, od mesta priključitve na obstoječi trasi, do načrtovane stavbe.

Za osvetlitev javne površine, je v prostorski enoti PE2 ob javni pešpoti načrtovana javna razsvetljava z navezavo na traso javne razsvetljave načrtovane v območju OPPN 206 Regentova (del).

### **3.9 Celostno ohranjanje kulturne dediščine**

Na območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine, se pa območje nahaja na robu srednje oziroma novoveške vasi Draulach (danes Dravlje), zato so bile izvedene predhodne arheološke raziskave, št. 24-0409 Ljubljana – Regentova OPPN 498 ATI, november 2024, Skupina STIK. Na območju OPPN arheološke strukture niso bile zaznane.

### **3.10 Varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave**

Za postopek priprave OPPN je RS Ministrstvo za okolje in prostor dne 20. 9. 2022 izdalo odločbo, da ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje, prav tako ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja.

Območje OPPN se nahaja v vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, kjer velja režim III A, podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom.

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

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. Izdelan je elaborat Poročilo o oceni obremenitve okolja s hrupom za območje OPPN 498 Regentova center v Ljubljani, št. CEVO – 20618/2024, november 2024, Inštitut za varstvo pri delu in varstvo okolja Maribor, v katerem so navedeni ukrepi za zmanjšanje obremenitve s hrupom na območja OPPN in ukrepi za zmanjšanje obremenitve okolja s hrupom v času gradnje, ki jih je treba upoštevati poleg predpisa, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju.

Načrtovani stavbi in obstoječim stavbam na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN, je treba zagotoviti v z OPPN določenih prostorih naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda dne 21. decembra najmanj 1 uro ter dne 21. marca in 21. septembra najmanj 3 ure. Če so pogoji naravnega osončenja v obstoječih stavbah v z OPPN določenih prostorih manjši od pogojev, navedenih v prejšnjem stavku, se zaradi gradnje novih objektov ne smejo poslabšati. V skladno z dopustnimi odstopanji lahko največ 20 % celotnega števila stanovanj v načrtovani stavbi odstopa od pogojev glede osončenja v z OPPN določenih prostorih.

Zbirno in prevzemno mesto je določeno ob Regentovi cesti na gradbeni parceli načrtovane stavbe. Praznjenje zabojnikov se izvaja z Regentove ceste. Prostor zbirnega in prevzemnega mesta mora omogočati postavitev zabojnikov za mešane komunalne odpadke, biološke odpadke, ločene frakcije (embalaža, papir, steklo) in kosovne odpadke ter premikanje zabojnikov, prost dostop do zabojnikov in prost premik zabojnikov na mesto praznjenja. Višinske razlike na poteh med prevzemnim mestom in cesto, kjer ustavlja smetarsko vozilo, morajo biti premoščene s klančinami v blagem naklonu.

### **3.11 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami**

Objekt mora biti grajen potresno odporno v skladu s predpisom, ki urejajo mehansko odpornost in stabilnost objektov, glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnostjo objekta. Stropno konstrukcijo nad kletjo načrtovane stavbe je treba zgraditi tako, da zdrži rušenje stavbe nanjo.

Dostop za intervencijska vozila je 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. Požarna zaščita je načrtovana z zunanjim hidrantnim omrežjem. V primeru požara je voda za gašenje zagotovljena iz novega internega hidrantnega omrežja. Če zmogljivost omrežja ne zadošča požarnim zahtevam po vodi za gašenje, mora investitor zgraditi požarni bazen ali zagotoviti ustrezno požarno varnost z drugimi ukrepi.

### **3.12 Odstopanja**

Poleg odstopanj, ki so povzeta pri posameznem poglavju in odstopanj v zvezi z ureditvijo prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture so pod določenimi pogoji navedenimi v odloku OPPN dopustna odstopanja pri višinski regulaciji terena in kotah pritličja, vhodih in dostopih, legi stavbe ter parcelaciji in zakoličbi.

#### **4. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM AKTA**

Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta, je obravnavana v Elaboratu ekonomike za območje OPPN 498 Regentova center, št. EE 22-002, marec 2025, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p.

Stroški investicij za gradnjo nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN, so ocenjeni na 313.178,58 EUR z vključenim DDV, od tega znaša strošek komunalne opreme, katere investitor je MOL, 69.166,38 EUR z vključenim DDV.

Finančna sredstva za izgradnjo navedene nove komunalne infrastrukture se zagotovi v proračunskih sredstvih Mestne občine Ljubljana.

Investitorjema gradnje se bo obračunal komunalni prispevek, ki bo znan v fazi priprave projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja ter bo izračunan na podlagi projektne dokumentacije in programa opremljanja. Program opremljanja se sprejme s posebnim odlokom, na podlagi veljavnega OPPN. Plačan komunalni prispevek bo neposreden prihodek proračuna Mestne občine Ljubljana.