

Na podlagi prvega odstavka 129. člena v zvezi s četrtim odstavkom 318. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) ter na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 498 Regentova center

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (vsebina)

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt 498 Regentova center (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) OPPN določa:

1. načrtovano prostorsko ureditev;
2. območje OPPN;
3. vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora;
4. arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev;
5. načrt parcelacije;
6. etapnost izvedbe prostorske ureditve;
7. rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
8. rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave;
9. rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
10. pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;
11. dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev;
12. druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

2. člen (sestavni deli OPPN)

(1) OPPN vsebuje tekstualni del (besedilo odloka) in grafični del.

(2) Grafični del OPPN sestavljajo naslednji grafični načrti:

- | | | |
|-----|--|----------|
| 1. | Načrt namenske rabe prostora | |
| 1.1 | Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana
– izvedbeni del s prikazom meje območja OPPN | M 1:2000 |
| 2. | Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | |
| 2.1 | Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | M 1:2000 |
| 3. | Načrt območja z načrtom parcelacije | |
| 3.1 | Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN | M 1:1000 |
| 3.2 | Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN | M 1:500 |
| 3.3 | Načrt parcelacije in prikaz površin, namenjenih javnemu dobru
– prikaz na katastrskem načrtu | M 1:1000 |
| 3.4 | Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih
javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu | M 1:500 |
| 4. | Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev | |
| 4.1 | Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe | M 1:500 |
| 4.2 | Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 1. kletne etaže | M 1:500 |

4.3	Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 2. kletne etaže	M 1:500
4.4	Značilni prerezi in pogledi	M 1:500
4.5	Zbirni načrt okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture	M 1:500
4.6	Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom	M 1:500

3. člen (spremljajoče gradivo OPPN)

Spremljajoče gradivo OPPN so:

1. Poročilo o sodelovanju z javnostjo;
2. Prikaz stanja prostora;
3. Strokovne podlage;
4. Usmeritve;
5. Mnenja nosilcev urejanja prostora;
6. Mnenji o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti na varovana območja;
7. Elaborat ekonomike;
8. Obrazložitev in utemeljitev OPPN;
9. Povzetek za javnost.

4. člen (vpogled v OPPN)

OPPN je stalno na vpogled pri Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora, Upravni enoti Ljubljana in Četrtni skupnosti Dravlje.

5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec s. p., Ljubljana, pod številko projekta UP 22-002 v marcu 2025.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN

6. člen (načrtovana prostorska ureditev)

(1) Z OPPN je načrtovana gradnja večstanovanjske stavbe s spremljajočim programom in pripadajočimi ureditvami.

(2) OPPN določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za ureditev utrjenih in zelenih površin, pogoje za ureditev prostorov za igro otrok ter gradnjo prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture.

III. OBMOČJE OPPN

7. člen (območje OPPN)

(1) Območje OPPN obsega enoto urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) DR-451.

(2) Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1058/1, 1059/1, 1063/1 in 1089/1 ter del zemljišča s parcelno številko 1058/3, vse v katastrski občini 1738 Dravlje.

(3) Površina območja OPPN znaša 4.458 m².

(4) Območje OPPN je razdeljeno na dve prostorski enoti, in sicer:

- PE1 – površine, namenjene gradnji večstanovanjske stavbe (dva vila bloka z oznakama A1 in A2 (v nadaljnjem besedilu: blok A1 in blok A2) ter dva lamelna bloka z oznakama B1 in B2 (v nadaljnjem besedilu: blok B1 in blok B2) s skupno kletjo) s spremljajočim programom,
- PE2 – površine, namenjene urejanju javnih zelenih površin.

(5) Območje OPPN in prostorski enoti so 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.

IV. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

8. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

(1) Območje OPPN se prometno navezuje na Regentovo cesto, izvede se nov cestni priključek na jugovzhodnem delu območja OPPN. Območje OPPN je peš dostopno po obstoječih hodnikih za pešce ob Regentovi cesti in Ulici 28. maja. Dostop za kolesarje je po robu vozišča Regentove ceste in Ulice 28. maja. Južno od območja OPPN poteka severna obvozna cesta (H3), od sredine območja OPPN je oddaljena približno 250 m.

(2) Med Ulico 28. maja in zahodno mejo območja OPPN 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.

(3) Zahodno od območja OPPN in v prostorski enoti PE2 je načrtovana zelena površina s pešpotjo kot del neprekinjene obvodne ureditve odvodnika. 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.

(4) Preko območja OPPN je v smeri vzhod-zahod načrtovana javno dostopna peš in kolesarska povezava. Peš in kolesarska povezava med Regentovo cesto in Ulico 28. maja preko odvodnika je načrtovana po premostitvenem objektu v OPPN 206 Regentova (del).

(5) Po Regentovi cesti poteka priključna linija mestnega avtobusnega prometa. Na vzhodni strani območja OPPN sta postajališči v smeri Center in Pržan.

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

(7) 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.

(8) 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.

(9) 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.

(10) 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 tovarištva v polmeru oddaljenosti približno 600 m od območja OPPN.

(11) 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.

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

V. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

9. člen (dopustni objekti in dejavnosti)

(1) 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, jogo 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.

(2) V pritličju blokov A1 in B1 v prostorski enoti PE1, ki mejita na Regentovo cesto, je treba umestiti javno dostopen nestanovanjski program v skladu z dopustnimi objekti in dejavnostmi iz predhodnega odstavka tega člena. Dopustna je tudi umestitev kolesarnice.

(3) V kletni etaži načrtovane stavbe so poleg objektov in dejavnosti iz prve alineje prvega odstavka dopustni tudi:

– 12420 Garažne stavbe: samo garaže in kolesarnice.

(4) Delež stanovanj v območju OPPN je lahko največ 90 % bruto tlorisne površine (v nadaljnjem besedilu: BTP) načrtovane stavbe. BTP je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom in pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836; izračun BTP vključuje površine pod točkama a) in b) v točki 5.1.3.1 navedenega standarda. Pri izračunu deleža stanovanj se ne upoštevajo BTP kleti, ki so namenjene servisnim prostorom stavbe (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

(6) V prostorski enoti PE1 so poleg dopustnih objektov in dejavnosti iz prvega in tretjega odstavka tega člena 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.

(7) 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.

(8) Objekti in dejavnosti iz prvega, tretjega in šestega odstavka tega člena niso dopustni znotraj priobalnega zemljišča.

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

10. člen

(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

(1) V prostorski enoti PE1 je načrtovana gradnja večstanovanjske stavbe, ki jo nad terenom sestavljajo štirje bloki A1, A2, B1 in B2, pod nivojem terena 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 je ob uvozu v kletno etažo dopustno urediti do štiri parkirna mesta. Do vhodov v bloke morajo biti speljane tlakovane pešpoti. V bližini vhodov ter ob dostopnih poteh je dopustno umestiti stojala za kolesa in kolesarnice. Odprte bivalne površine stanovanj z otroškimi igrišči ter prostorom za druženje in počitek stanovalcev morajo biti razporejene na zunanjih površinah ob stavbi v skladno s prvim odstavkom 13. člena tega odloka. Po obodu prostorske enote PE1 ter delno tudi med blokoma A1 in B2 so načrtovane zelene površine na raščenem terenu. Preko prostorske enote PE1 je treba v smeri vzhod-zahod urediti javno dostopno peš in kolesarsko povezavo.

(2) V prostorski enoti PE2 je načrtovan del obvodne ureditve z zeleno površino in pešpotjo ob odvodniku.

(3) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«, 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«.

11. člen

(pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov)

(1) Na območju OPPN je nad terenom dopustna gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu s tem odlokom.

(2) 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.

(3) 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 soglašata organ Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojen za promet.

(5) 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.

12. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

(1) Na območju OPPN je treba upoštevati naslednje splošne pogoje za oblikovanje načrtovane stavbe:

1. fasade stavbe morajo biti zasnovane sodobno ter s kakovostnimi in trajnimi materiali;
2. barve fasad morajo biti neizstopajoče, žive ali fluorescentne barve niso dopustne;
3. ograje lož in balkonov morajo biti enotno oblikovane;
4. klimatske naprave morajo biti izvedene brez zunanje enote ali tako, da zunanja enota na ulični fasadi stavbe ni vidna. Namestitev klimatskih naprav je dopustna v stavbi, na strehi zadnje etaže, na balkonih in ložah stavbe 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;
5. strehe blokov morajo biti ravne ali pod blagim naklonom. Nad najvišjo etažo je treba urediti zeleno streho, razen v območju svetlobnikov, strojnic ter drugih tehničnih in za delovanje stavbe potrebnih inštalacij in naprav na strehi. Tehnične naprave na strehah morajo biti oblikovno zastrte;
6. oblikovanje stavbe je treba prilagoditi pričakovanim podnebnim spremembam in v zvezi s tem predvideti ustrezne rešitve (npr. senčenje, zelene fasade);
7. 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;

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

13. člen (pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

(1) Pogoji za ureditev zunanjih površin so:

1. ureditve morajo omogočati dostop funkcionalno oviranim ljudem v skladu s predpisom, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov;
2. za tlakovane ureditve na stiku z raščenim terenom je treba uporabljati porozne materiale ali na drug način zagotoviti vodoprepustnost tlakovane površine;
3. pešpoti morajo biti tlakovane ter opremljene z mikrourbano opremo in primerno osvetljene ter osenčene;
4. elementi mikrourbane opreme morajo biti v območju OPPN oblikovani enotno;
5. na gradbeni parceli GPA je treba zagotoviti najmanj 2.100 m² odprtih bivalnih površin, od tega najmanj 1.100 m² zelenih površin na raščenem terenu;
6. odprte bivalne površine so zelene ali tlakovane površine na terenu, namenjene skupni rabi vseh stanovalcev in bivanju na prostem, ki ne služijo kot prometne ali komunalne funkcionalne površine (npr. dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke). V zahtevano kvoto odprtih bivalnih površin iz 6. točke tega odstavka se ne štejeta površina prostorske enote PE2 in površina parcele P1 v prostorski enoti PE1;
7. za raščen teren se štejejo vse zunanje površine, ki ohranjajo neposreden stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja in ponikanja vode ter omogočajo zasaditev visoke vegetacije. V zahtevano kvoto raščenege terena iz 6. točke tega odstavka se šteje le raščen teren s sklenjeno površino najmanj 100 m² in širino najmanj 2 m;
8. v sklopu odprtih bivalnih površin mora biti znotraj gradbene parcele GPA zagotovljenih najmanj 7,5 m² površin na stanovanje za otroška igrišča in najmanj 5 m² površin na stanovanje za rekreacijo in druženje stanovalcev. Velikost posameznega igrišča mora biti najmanj 200 m²;
9. otroška igrišča morajo biti dostopna vsem stanovalcem v območju OPPN;
10. na otroških igriščih je treba namestiti igrala, namenjena različnim starostnim skupinam otrok, ki morajo omogočati raznolike vrste gibanja;
11. zelene površine so urejene in opremljene (otroška igrišča, parkovna oprema, spominska obeležja in podobno) ter z vegetacijo zasajene netlakovane površine. Namenjene so ureditvi okolice objektov, bivanju na prostem, izboljšujejo kakovost bivanja in prispevajo k urejenosti človekovega okolja;
12. na gradbeni parceli GPA je treba zasaditi najmanj 18 dreves;
13. pri zasaditvah morajo biti uporabljena drevesa z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1 m od tal po saditvi, in višino debla več kot 2,2 m. Do 30 % dreves, ki jih je treba posaditi, je dopustno nadomestiti z visokimi grmovnicami;
14. izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno-zdravstvene zahteve ter predvidene podnebne spremembe;
15. v primeru tlakovanja površin ob drevesih je treba zagotavljati ustrezno kakovost in količino tal, dostopnost vode in zračenje tal nad koreninskim sistemom. Odprtina za prehajanje zraka in vode mora biti najmanj 3 m²;
16. odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa mora biti najmanj 2 m. Če ustreznega odmika ni mogoče zagotoviti, je treba z ustreznimi ukrepi zavarovati komunalne vode pred poškodbami zaradi rasti podzemnih delov dreves;
17. izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno-zdravstvene zahteve ter predvidene podnebne spremembe;
18. višinske razlike terena morajo biti praviloma premoščene z ozelenjenimi brežinami, izjemoma so v prostorski enoti PE1 dopustni ozelenjeni oporni zidovi z višino do največ 0,4 m, ki morajo biti vključeni v zunanjo ureditev;
19. lokacija, ki je določena za zbiranje odpadkov, mora biti zavarovana pred vremenskimi vplivi;
20. na tlakovanih površinah pred vhodi v stavbe je dopustno postaviti stojala za priklepanje koles, ki morajo biti znotraj območja OPPN oblikovani enotno;

21. intervencijske poti izven vozišča morajo biti urejene tako, da je po njih mogoča vožnja gasilskih vozil z osno obremenitvijo 10 t;
22. za obvodno ureditev v prostorski enoti PE2 je treba izdelati načrt krajinske arhitekture, v katerem mora biti obdelana najmanj celotna poteza ob odvodniku vzdolž območja OPPN med zgornjim robom brežine in zahodno mejo prostorske enote PE1.

(2) Zasnova zunanje ureditve je določena v grafičnem načrtu št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«. Prikaz zelenic, dreves in grmovnic je zgolj informativen. Oblika zelenic, pozicije dreves in lokacije otroških igrišč se določi v projektni dokumentaciji.

14. člen **(tlorisni gabariti)**

(1) 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.

(2) 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.

(3) Gradbena meja (v nadaljnjem besedilu: GM) 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.

(4) Izvedba kleti je dopustna znotraj gradbene meje pod zemljo (v nadaljnjem besedilu: GMz). GMz je črta, 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.

(5) Meja priobalnega zemljišča (PZ) 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.

(6) Tlorisne dimenzije stavb so določene v grafičnem načrtu, št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«.

(7) Lega stavbe 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 prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«, v katerem so navedene tudi geografske koordinate točk.

15. člen **(višina stavbe in etažnost)**

(1) Višina stavbe (h) je razdalja od višinske kote terena pred vhodom v posamezni blok do najvišje točke

venca strehe zadnje etaže. Nad višino stavbe je dopustna izvedba dostopov na streho, prostorov s strojnimi napravami 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.

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

(3) Etažnost stavbe nad terenom je: do P+3

(4) Dopustna je podkletitev stavbe z dvema kletnima etažama.

(5) Etažnost in višine delov stavbe so določene v grafičnih načrtih št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.4 »Značilni prerezi in pogledi«.

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

(1) Zunanja ureditev v prostorski enoti PE1 mora biti na obodu območja OPPN prilagojena višinskim kotam sosednjih zemljišč. V prostorski enoti PE2 je treba ohranjati obstoječe višinske kote terena, razen na stiku s prostorsko enoto PE1, kjer je višinsko koto dopustno prilagoditi zunanji ureditvi v prostorski enoti PE1.

(2) Višinska kota zunanje ureditve pred vhodi v bloke A1, A2, B1 in B2 je 309,00 m n. v., kota preostalega terena ob blokih pa mora biti vsaj 30 cm nižja.

(3) Višinska kota pritličij blokov A1, A2, B1 in B2 je 309,00 m n.v.

(4) 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«.

17. člen **(zmogljivost območja)**

(1) 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.

(2) Površina prostorske enote PE2 je 83 m².

(3) Največji dopusten faktor izrabe (v nadaljnjem besedilu: FI) v območju OPPN je 1,6. FI je razmerje med BTP stavbe in površino območja OPPN, brez upoštevanje parcele P1. Pri izračunu FI se ne upoštevajo BTP kleti, ki so namenjene servisnim prostorom stavbe (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

VI. NAČRT PARCELACIJE

18. člen **(načrt parcelacije)**

(1) Območje OPPN je razdeljeno na naslednje gradbene parcele:

1. prostorska enota PE1:

- GPA: gradbena parcela načrtovane stavbe, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1058/1 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 1059/1, 1063/1 in 1089/1, vsa v katastrski občini 1738 Dravlje. Površina GPA meri 4.373 m²;
 - P1: gradbena parcela dela lokalne ceste, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 1058/3, v katastrski občini 1738 Dravlje. Površina P1 meri 2 m²;
2. prostorska enota PE2:
- P2: parcela poti, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1059/1, 1063/1 in 1089/1, vse v katastrski občini 1738 Dravlje. Površina P2 meri 83 m².

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

19. člen **(površine, namenjene javnemu dobru)**

(1) 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.

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

(3) 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«.

VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

20. člen **(etapnost gradnje)**

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

(2) Gradnjo načrtovane stavbe s pripadajočimi ureditvami na gradbeni parceli GPA v prostorski enoti PE1 je treba izvesti v eni zaključeni etapi.

(3) 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.

21. člen **(pogoji za gradnjo in uporabo stavbe v posameznih etapah)**

(1) Do začetka gradnje načrtovane stavbe mora biti izvedena prestavitev javnega kanala za padavinsko odpadno vodo, ki poteka preko območja OPPN.

(2) Do začetka uporabe načrtovane stavbe mora biti zgrajena:

- javna pešpot vzdolž zahodne meje območja OPPN, vključno z javno razsvetljavo.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

22. člen (celostno ohranjanje kulturne dediščine)

- (1) Na območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine. Območje OPPN se nahaja na robu srednje oziroma novoveške vasi Draulach (danes Dravlje).
- (2) Za območje OPPN so bile izvedene predhodne arheološke raziskave »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), november 2024, ki jih je izdelala Skupina STIK. Na območju OPPN arheološke strukture niso bile zaznane.

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

23. člen (varstvo vode in podtalnice)

- (1) Območje OPPN se nahaja v vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, kjer velja režim III A, podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom.
- (2) Posegi na območju OPPN morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da ni onemogočeno varstvo pred škodljivim delovanjem voda.
- (3) 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 drenirati 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 vozni 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 oljetesno 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.

(5) V projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba načrtovati rešitve za varčno in smotrno rabo pitne vode skladno s sodobnimi tehnološkimi rešitvami.

(6) 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.

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

(8) Pri nadaljnjem načrtovanju je treba upoštevati elaborat »Geološko poročilo o raziskavah tal in pogojih temeljenja«, št. GEO059-01-2023 REGENTOVA CENTER, december 2023, ki ga je izdelalo podjetje SLP d. o. o. Ljubljana.

24. člen **(varstvo tal)**

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

25. člen **(varstvo zraka)**

(1) Prezračevanje vseh delov stavbe je treba izvesti naravno, izjemoma je dopustno tudi prisilno prezračevanje. Odvod dimnih plinov in umazanega zraka iz nadzemnih delov stavbe je treba speljati nad strehe blokov.

(2) Prezračevanje podzemne garaže mora biti izvedeno z odvodnimi kanali za odvod dima in toplote nad teren. Odpadni zrak iz kletne garaže 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.

(3) Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu s predpisom, ki ureja emisije snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaženja.

(4) Pri načrtovanju objektov je treba upoštevati energetske standard. Za ogrevanje načrtovanih objektov je treba prednostno uporabiti energetske vire, ki manj onesnažujejo zrak.

(5) V času gradnje stavbe je treba izvajati ukrepe za preprečevanje prašenja.

26. člen **(varstvo pred hrupom)**

(1) 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.

(2) V času gradnje je treba poleg predpisa, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju, upoštevati tudi naslednje ukrepe za zmanjšanje obremenitve s hrupom:

- 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 del 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.

(3) 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 blokkih, 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 blokkih 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.

(4) Pri nadaljnjem načrtovanju in izvedbi je treba upoštevati elaborat »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.

27. člen (osončenje)

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

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

(2) Če so pogoji naravnega osončenja v obstoječih stavbah na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN v prostorih iz prejšnjega odstavka manjši od pogojev, določenih v prejšnjem odstavku, se zaradi gradnje nove stavbe ne smejo poslabšati.

(3) Ustreznost osončenja je treba preveriti in pojasniti v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

28. člen **(odstranjevanje odpadkov)**

(1) Zbirno in prevzemno mesto mora biti urejeno v skladu s predpisom, ki ureja obvezno gospodarsko javno službo zbiranja komunalnih odpadkov, predpisom, ki ureja zbiranje komunalnih odpadkov v Mestni občini Ljubljana, ter zakonom, ki ureja varstvo okolja. Število in velikost zabojnikov za komunalne odpadke (mešani komunalni odpadki, biološki odpadki, embalaža, papir, steklo) je treba določiti skladno s predpisom, ki ureja zbiranje komunalnih odpadkov v Mestni občini Ljubljana.

(2) Uporabnik je dolžan prepuščati:

- mešane komunalne odpadke v zabojnike za mešane komunalne odpadke;
- embalažo, papir in steklo (v nadaljnjem besedilu: ločene frakcije) v zabojnike za ločene frakcije;
- biološke odpadke v zabojnike za biološke odpadke, razen če je zagotovljeno lastno kompostiranje;
- kosovne odpadke na prevzemno mesto ob določenem času po predhodnem naročilu.

(3) V primeru nastanka nevarnih odpadkov je le-te treba zbirati ločeno v ustreznih namenskih posodah za začasno skladiščenje do predaje pooblaščenim zbiralcem.

(4) Zbirno in prevzemno mesto za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov za načrtovano stavbo je določeno 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.

(5) Zbirno in prevzemno mesto morata biti zavarovano pred vremenskimi vplivi na način, ki onemogoča onesnaženje okolja in poškodovanje zabojnikov. Prostor zbirnega in prevzemnega mesta mora biti tako velik, da omogoča premikanje zabojnikov, prost dostop do zabojnikov in prost premik zabojnikov na mesto praznjenja.

(6) Za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali v času gradnje, je treba v postopku izvedbe izdelati načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki.

(9) 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.

(10) Zbirno in prevzemno mesto za komunalne odpadke je določeno v grafičnem načrtu št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«.

29. člen **(svetlobno onesnaženje)**

(1) Postavitev in jakost svetilk za osvetlitev stavb in zunanjih površin morata biti v skladu s predpisom, ki ureja mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

(2) 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.

X. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN

DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

30. člen (potresna varnost in zaklanjanje)

(1) 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.

(2) Stropno konstrukcijo nad kletjo načrtovane stavbe je treba zgraditi tako, da zdrži rušenje stavbe nanjo.

(3) Predpise s področja potresne varnosti je treba smiselno upoštevati tudi pri načrtovanju nekonstrukcijskih elementov stavbe.

31. člen (ukrepi za varstvo pred požarom)

(1) Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

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

(2) Načrtovana stavba v območju OPPN mora izpolnjevati bistvene zahteve za varnost pred požarom v skladu s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah.

(3) Pri načrtovanju požarne varnosti stavb je treba upoštevati ocenjeni dostopni čas javne gasilske službe Mestne občine Ljubljana, ki je 25 min.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Z odmiki in izbranimi materiali 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.

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

(8) 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«.

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

(1) Na območju OPPN ni prisotne poplavne nevarnosti in posledično ni prisotnih razredov poplavne nevarnosti.

(2) Na območju OPPN je treba zagotoviti ukrepe 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).

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

(4) Pri načrtovanju in izvedbi ureditev v območju OPPN je treba upoštevati elaborat »Hidrološko hidravlična študija za območje OPPN 498 Regentova center«, št. IV-131/24, oktober 2024, ki jo je izdelalo podjetje IZVO-Vodar d. o. o.

33. člen **(plazljivo nevarna območja)**

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

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

34. člen **(pogoji za prometno urejanje)**

(1) Zunanje pohodne in povozne površine morajo zagotavljati univerzalno dostopnost. Stavbe in zunanje površine morajo biti grajene v skladu s predpisom, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov.

(2) Vse prometne površine in intervencijske poti morajo biti asfaltirane oziroma tlakovane in utrjene na predpisano nosilnost, hkrati pa morajo zagotavljati prevoznost merodajnih vozil, varnost in stabilnost.

(3) Načrtovani priključek na javno cesto mora biti izveden brez višinskih skokov za pešce.

(4) Prometna ureditev je določena v grafičnem načrtu št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«, potek intervencijskih poti za gasilska vozila pa je določen v grafičnem načrtu 4.6 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

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

Območja OPPN se preko načrtovanega cestnega priključka prometno navezuje na Regentovo cesto. Cestni priključek ne sme biti izveden v območju obstoječega avtobusnega postajališča. Priključek mora biti načrtovan in izveden skladno s predpisom, ki ureja izvedbo priključkov na javne ceste.

36. člen (mirujoči promet)

(1) Parkirna mesta za osebna vozila za potrebe stavbe v območju OPPN je treba urediti v kletnih etažah stavbe. Ne glede na prejšnji stavek je na terenu, ob uvozu v garažo, treba urediti vsaj dve parkirni mesti za kratkotrajno parkiranje (taksi, hitra dostava, sopotništvo idr.).

(2) 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.

(3) Najmanjše število parkirnih mest za potrebe načrtovane stavbe je treba zagotoviti po naslednjem normativu:

Namembnost stavb	Število parkirnih mest (PM) za motorni promet	Število parkirnih mest (PM) za kolesa
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	1 PM/stanovanje v velikosti do 70,00 m ² neto tlorisne površine od tega 10 % za obiskovalce 2 PM/stanovanje v velikosti nad 70,00 m ² neto tlorisne površine od tega 10 % za obiskovalce	2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce
11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	0,8 PM/stanovanje, od tega 10 % na terenu za obiskovalce	1 PM/2 stanovanji
11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine (dijaški, mladinski domovi in podobno)	1 PM/12 postelj, dodatno 10 % na terenu za obiskovalce	1 PM/3 postelje
11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine (študentski domovi, internati, samostani in podobno)	1 PM/4 postelj, dodatno 10 % na terenu za obiskovalce	1 PM/2 postelji
11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine (domovi za starejše, varna hiša in podobno)	1 PM/6 postelj, od tega 75 % na terenu za obiskovalce	1 PM/5 zaposlenih
11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine (za socialno ogrožene osebe; za izvajanje socialnih programov, ki vključujejo bivanje)	1 PM/3 stanovanja, dodatno 10 % na terenu za obiskovalce	1 PM/2 stanovanji
12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (hotel, prenočišča, penzioni)	1 PM/5 sob, od tega najmanj 75 % PM za goste	1 PM/10 sob
12112 Gostilne, restavracije in točilnice	1 PM/10 sedežev in 1 PM/tekoči meter točilnega	1 PM/20 sedežev in 1 PM/tekoči metra točilnega

	pulta, od tega najmanj 75 % PM za goste	pulta
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, ki poslujejo s strankami	1 PM/70,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 40 % PM za obiskovalce	2 PM/200,00 m ² BTP objekta
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/70,00 m ² BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce	1 PM/200,00 m ² BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina do 200,00 m ² BTP)	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina od 200,00 do 500,00 m ² BTP)	1 PM/40,00 m ² BTP, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	2 PM/200,00 m ² BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambnimi izdelki)	1 PM/70,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	1 PM/200,00 m ² BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (odprte in pokrite tržnice)	1 PM/30,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	2 PM/200,00 m ² BTP objekta
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija ...) do 200,00 m ² BTP	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija,...) nad 200,00 m ² BTP	1 PM/25,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, ne manj kot 2 PM za obiskovalce na lokal	1 PM/200,00 m ² BTP objekta
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo	1 PM/60,00 m ² BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce	1 PM/100,00 m ² BTP objekta
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo (ambulante, veterinarske ambulante)	1 PM/20,00 m ² BTP objekta in ne manj kot 3 PM, od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce	1 PM/40,00 m ² BTP objekta
12650 Stavbe za šport (pretežno namenjene razvedrilu, wellness, fizioterapija, fitness, kopališče in podobno)	1 PM/25,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/50,00 m ² BTP objekta
24110 Športna igrišča (brez gledalcev)	1 PM/300,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/500,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce

(4) 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.

(5) V BTP objekta, ki je podlaga za izračun parkirnih mest, ni treba upoštevati BTP, namenjenih

servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

(6) Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpis, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov.

(7) 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.

(8) Od števila parkirnih mest za motorni promet, izračunanega na podlagi preglednice iz drugega odstavka tega člena, je treba zagotoviti dodatnih 5 % parkirnih mest za druga enosledna vozila.

(9) Parkirna mesta za avtomobile, kolesa in za druga enosledna vozila iz tega člena se v izračunu zaokrožijo navzgor.

37. člen **(peš in kolesarski promet)**

(1) Dostop za pešce in kolesarje do območja OPPN je določen z vzhodne in zahodne strani. Pešci dostopajo po hodniku za pešce ob Regentovi cesti, kolesarji pa ob robu vozišča Regentove ceste. Z zahodne strani pešci in kolesarji dostopajo po javni pešpoti ob odvodniku. Dostopi do vhoda v posamezni blok so po načrtovanih pešpotah v območju OPPN.

(2) Preko prostorske enote PE1 je treba v smeri vzhod-zahod urediti javno dostopno peš in kolesarsko povezavo, v prostorski enoti PE2 pa javno pešpot.

(3) Širina pešpoti v območju OPPN je najmanj 1,2 m, razen glavnih dostopnih poti do vhodov v bloke ter povezovalne peš in kolesarske poti v prostorski enoti PE1, ki morajo biti široke najmanj 2 m.

38. člen **(dostava in odvoz odpadkov)**

(1) Dostop za dostavna, servisna in smetarska vozila do načrtovane stavbe je določen po Regentovi cesti.

(2) Smetarska vozila na območje OPPN ne uvažajo, praznjenje zabojnikov poteka z Regentove ceste.

(3) 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.

39. člen **(intervencijske poti in površine)**

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

40. člen **(splošni pogoji za okoljsko, energetske in elektronsko komunikacijsko urejanje)**

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

1. načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano okoljsko in energetska infrastrukturo po pogojih posameznih upravljavcev okoljskih in energetskih vodov;
2. vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje;
3. upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov ter naprav;
4. če potek po javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov ter naprav na svojem zemljišču, upravljavec posameznega voda oziroma naprave pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
5. gradnja okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov in naprav ter objektov mora potekati usklajeno;
6. dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti izdelane v skladu s programi upravljavcev vodov okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter morajo biti izvedene tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega okoljskega oziroma energetskega ali elektronskega komunikacijskega voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje OPPN;
7. obstoječo okoljsko, energetsko in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in povečevati njeno zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi.

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

41. člen (vodovod)

(1) 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.

(2) 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.

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

(4) 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.

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

42. člen (kanalizacija)

(1) Na obravnavanem območju je zasnovan in zgrajen ločen sistem kanalizacijskega omrežja. Zahodno od območja OPPN poteka odprt odvodnik.

(2) 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, poteka betonski kanal B DN 400 za odvod padavinske odpadne vode.

(3) Načrtovano stavbo je treba za odvod komunalnih odpadnih voda priključiti na javni kanal za

komunalne odpadne vode B DN 300, ki poteka ob vzhodnem robu Regentove ceste. Načrtovana sta dva kanalizacijska priključka za odvod komunalne odpadne vode, ločena za bloka A1 in B2 ter bloka A2 in B1.

(4) 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.

(5) Obstoječi kanal za padavinsko odpadno vodo B DN 400, ki poteka na zahodni strani Regentove ceste, je treba v vplivnem območju gradnje kletne garaže načrtovane stavbe prestaviti. Minimalni horizontalni odmik zunanjega roba kanala od zunanjega roba temeljev ali podzemnih delov stavbe ne sme biti manjši od 1,5 m.

(6) 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.

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

(8) 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.

(9) 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.

(10) Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati projektno nalogo »Prestavitev padavinskega kanala ob Regentovi cesti«, številka 3650K, oktober 2024, ki jo je izdelalo Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o.

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

43. člen (plinovod)

(1) Obstoječe glavno nizkotlačno 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.

(2) Za potrebe ogrevanja, pripravo tople sanitarne vode, tehnologijo in kuhanje je načrtovano stavbo možno priključiti na distribucijsko omrežje zemeljskega plina – nizkotlačno distribucijsko omrežje.

(3) Za priključitev načrtovane stavbe na distribucijsko omrežje zemeljskega plina iz prejšnjega odstavka je treba do stavbe zgraditi priključni plinovod z navezavo na glavni plinovod N 19300.

(4) 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 uvozno-izvozne klančine uvoza v garažo. Izvedba omarice in zunanja ureditev ob njej morata omogočati

namestitvev in neovirano vzdrževanje plinske pipe.

(5) 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.

(6) 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.

(7) Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s:

- Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijske sisteme zemeljskega plina za geografska območja Mestne občine Ljubljana, Občine Brezovica, Občine Dobrova - Polhov Gradec, Občine Dol pri Ljubljani, Občine Ig, Občine Medvode, Občine Škofljica in Občine Log – Dragomer (Uradni list RS, št. 102/20),
- Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 barov (Uradni list RS, št. 26/02, 54/02 in 17/14 – EZ-1) in
- Tehničnimi zahtevami za graditev distribucijskih plinovodov in priključkov ter notranjih plinskih napeljav Energetike Ljubljana (www.energetika-lj.si).

44. člen **(elektroenergetsko omrežje)**

(1) V bližini območja OPPN poteka obstoječa 10 kV kabelska veja. Vzhodno od območja OPPN v Regentovi cesti poteka obstoječe kabelsko srednjenapetostno omrežje.

(2) 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. 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.

(3) Za vključitev TP Regentova Center v srednjenapetostno omrežje in izvedbo srednjenapetostnih povezav z obstoječimi transformatorskimi postajami je načrtovana nova elektrokabelska kanalizacija vključno s kabelskima jaškoma.

(4) Med obstoječima kabelskima jaškoma KJ02790 in KJ02791 je načrtovana gradnja novega kabelskega jaška KJ1. Iz kabelskega jaška KJ1 do TP Regentova Center je načrtovana šest cevna elektrokabelska kanalizacija.

(5) Načrtovana stavba se energetske 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.

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

(7) 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.

45. člen **(elektronsko komunikacijsko omrežje)**

- (1) Na vzhodni strani Regentove ceste potekajo obstoječa elektronsko komunikacijska omrežja treh operaterjev.
- (2) Načrtovana stavba se lahko priključi 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.
- (3) Priključek mora od mesta priključitve do stavbe potekati v novi kabelski kanalizaciji. Od priključnih točk na obstoječih trasah je treba preko Regentove ceste zgraditi odcepe do načrtovane stavbe za vsakega operaterja, v stavbi pa dovod poteka po kabelskih policah do komunikacijskega prostora ali omare omrežnih priključnih točk.
- (4) V kabelsko kanalizacijo je treba do stavbe uvleči naročniške kable po konfiguraciji in vrsti kablov, kot ju določijo izbrani operaterji.
- (5) Pred priključitvijo stavbe na omrežje elektronskih komunikacij je treba od izbranega operaterja elektronsko komunikacijskega omrežja pridobiti ustrezno soglasje.
- (6) 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.

46. člen **(javna razsvetljava)**

- (1) Javna razsvetljava poteka vzdolž vzhodnega hodnika za pešce ob Regentovi ceste in Ulici 28. maja.
- (2) Javna razsvetljava je načrtovana v prostorski enoti PE2 ob javni pešpoti. 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 (del).
- (3) Razsvetljava zunanjih površin ob stavbi mora biti interna in ne sme biti povezana s sistemom javne razsvetljave.
- (4) 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) Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati projektno dokumentacijo za pridobitev projektnih in drugih pogojev »Načrt cestne (javne) razsvetljave«, številka 12-30-3173/3243, ki jo je izdelalo podjetje Javna razsvetljava, d.d. v decembru 2024.

47. člen **(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.

XII. DOPUSTNA ODSTOPANJA OD NAČRTOVANIH REŠITEV

48. člen **(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)**

Dopustna odstopanja od v OPPN načrtovanih rešitev so:

1. tlorisni gabariti:

- a) tlorisne dimenzije blokov lahko nad terenom odstopajo navzgor do + 0,5 m oziroma navzdol;
- b) preko GM lahko 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;
- c) 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, je treba za izvajanje pridobiti ustrezno dovolilo lastnika zemljišča;
- č) odstopanja od tlorisnih gabaritov pod a) in b) iz te točke so dopustna, če so zagotovljene odprte bivalne površine, zelene površine na raščenem terenu in otroška igrišča v skladu s 13. členom tega odloka;

2. višina stavb in etažnost:

- a) višina stavbe (h) lahko odstopa le navzdol;

3. višinska regulacija terena in višinska kota pritličja:

- pri višinskih kotah pritličij so pri vseh blokih dopustna odstopanja do + 0,20 m navzgor, pri blokih A2 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;
- odstopanja iz predhodnih alinej so dopustna, če je teren ob blokih A1, A2, B1 in B2 najmanj 30 cm nižji od kote pritličij blokov, z izjemo utrjenega terena pred vhodom v posamezni blok;

4. vhodi in dostopi:

- mikrolokacije vhodov in dostopov do stavb se lahko spremenijo;
- intervencijsko pot je dopustno prilagoditi zasnovi zunanje ureditve;

5. zmogljivost območja:

- BTP stavbe nad terenom se lahko spremeni v okviru dopustnih odstopanj pri gabaritih stavbe ob upoštevanju največjega dopustnega faktorja izrabe $FI = 1,6$;
- BTP pod nivojem terena lahko odstopa znotraj GMz navzgor ali navzdol, če je zagotovljenih vsaj 1.100 m² zelenih površin na raščenem terenu. Seštevek BTP nad in pod terenom ne sme odstopati več kot $\pm 15 \%$.
- število stanovanj lahko odstopa navzdol in do 10 % navzgor, če 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 tega odloka;

6. lega stavbe:

- lega stavbe lahko odstopa znotraj GM in GMz;

7. parcelacija in zakoličba:

- pri poteku parcelnih mej in pri površinah parcel so dopustna odstopanja v okviru dopustnih odstopanj pri geodetskih meritvah;
- koordinate zakoličbenih točk načrtovane stavbe lahko odstopajo v okviru dopustnih odstopanj pri tlorisnih gabaritih in legi stavbe;

8. prometna, okoljska, energetska in elektronsko komunikacijska ureditev:

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

9. osončenje: največ 20 % celotnega števila stanovanj v načrtovani stavbi lahko odstopa od pogojev glede osončenja bivalnih prostorov, določenih v 27. členu tega odloka.

XIII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

49. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Investitor gradnje mora najmanj dve leti pred predvideno pridobitvijo gradbenega dovoljenja za stavbe 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.

(2) Investitor mora najpozneje dve leti po uveljavitvi tega odloka zagotoviti parcelacijo, določeno v 18. členu tega odloka.

(3) Za zagotavljanje prometne varnosti med gradnjo stavb ter zaradi zagotavljanja 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 posedkov. Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če je ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnja poškodb se ugotovi s strokovno ekspertizo. Ob pripravi projektne dokumentacije za vsako posamezno etapo geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev;
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.

(4) V času gradnje mora izvajalec zagotoviti uporabo čiste tehnologije, brezhibne mehanizacije in ustrezne zaščitne ukrepe za varovanje podtalnice. Morebitno razlitje 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.

50. člen

(posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev)

(1) Po izvedbi z OPPN načrtovanih ureditev so na celotnem območju OPPN dopustni naslednji posegi:

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 tega odloka in parkirna mesta v skladu 36. členom tega odloka, pri čemer BTP stanovanjskih površin ne sme presegati 90 % BTP celotne stavbe.

(2) 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.

XIV. KONČNA DOLOČBA

51. člen (začetek veljavnosti)

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

Številka:
Identifikacijska številka: 3143
Ljubljana,

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković