



**Številka:** 3505-29/2016-57  
**Datum:** 27. 2. 2018

**Mestna občina Ljubljana**  
**Mestni svet**

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

**PRIPRAVILA:** Mestna uprava Mestne občine Ljubljana,  
Oddelek za urejanje prostora

**ZUNANJI**  
**STROKOVNJAK:** Ljubljanski urbanistični zavod, d.d.

**NASLOV:** Dopolnjeni osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah  
Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 206  
Regentova (del)

**POROČEVALCA:** mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh., vodja Oddelka za  
urejanje prostora  
Irena Ostojić, univ. dipl. inž. arh., vodja Odseka za prostorske  
izvedbene akte in prenovu

**PRISTOJNO**  
**DELOVNO TELO:** Odbor za urejanje prostora

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

**Župan**  
**Mestne občine Ljubljana**  
*Zoran Janković*

**Prilogi:**  
- dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo  
- neuradno prečiščeno besedilo odloka, ki se spreminja

Na podlagi 61. in 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr. ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZureP-2) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na..... seji dne..... sprejel

## **O D L O K**

### **o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta 206 Regentova (del)**

#### **1. člen**

V Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 206 Regentova (del) (Uradni list RS, št. 64/15 in 16/17 – avtentična razlaga) se v 4. členu za dosedanjim besedilom, ki postane prvi odstavek, doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»(2) Priloge sprememb in dopolnitev OPPN, izdelanih leta 2018, so:

1. izvleček iz OPN MOL ID
2. strokovne podlage
3. smernice in mnenja
4. obrazložitev in utemeljitev sprememb in dopolnitev OPPN
5. povzetek za javnost.«.

#### **2. člen**

V 5. členu se za prvim stavkom doda nov drugi stavek, ki se glasi: »Spremembe in dopolnitve OPPN je izdelalo podjetje LUZ d.d., Ljubljana, pod številko projekta 8183 v februarju 2018.«.

#### **3. člen**

V 6. členu se v prvi alineji četrtega odstavka za besedo »stavb« postavi vejica in črta besedilo »in enostanovanjske stavbe,«.

#### **4. člen**

V 8. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(1) V prostorski enoti PE1 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže v kletnih etažah.«.

Tretji odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(3) V prostorski enoti PE3 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe.
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže v kletnih etažah.«.

#### **5. člen**

V 9. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(1) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti PE1:

- Stavbe so v prostor umeščene v dveh nizih, ki potekata v smeri sever-jug. Vzhodni niz ob Regentovi cesti predstavljajo trije večstanovanjski bloki z oznakami V1, V2 in V3. Zahodni niz ob vodotoku predstavljajo trije večstanovanjski bloki z oznakami V1a, V4, in V5.
- Stavbe v vzhodnem nizu so vzporedne z Regentovo cesto. Nadzemni deli stavb so postavljeni na skupno kletno etažo, ki ima uvoz s Čebelarke ulice. Kote pritličij stavb V1, V2 in V3 so dvignjene nad Regentovo cesto in so med seboj usklajene, vhodni deli stavb pa so navezani na

nivo pločnika ob Regentovi cesti.

- Stavbe v zahodnem nizu so vzporedne z vodotokom. Nadzemni deli stavb so postavljeni na skupno kletno etažo, ki ima uvoz s Čebelarke ulice. Kote pritličij stavb V1a, V4 in V5 so usklajene s kotami pritličij stavb V1, V2 in V3, vhodi v večstanovanjske stavbe so urejeni z večnamenske ploščadi med stavbami.
- Med nizoma stavb je skupna večnamenska ploščad, višinsko prilagojena kotam pritličij stavb. Preko večnamenske ploščadi v smeri sever-jug poteka interna pešpot, ki je na severni strani navezana na Plešičevo ulico, na južni strani pa na Čebelarke ulico. Na južni strani je dostop do večnamenske ploščadi urejen preko stopnic in klančine. Večnamenska ploščad je namenjena vsem starostnim skupinam stanovalcev večstanovanjskih stavb v prostorski enoti. Na njej so igrala za različne starostne skupine otrok in prostor za sedenje.
- Na zahodni strani prostorske enote se teren spušča proti parceli javne pešpoti v prostorski enoti C. Višinske razlike so premoščene z ozelenjenimi brežinami.
- Na južni strani stavbe V5 je treba ob zbirno-odjemnem mestu za odpadke zagotoviti peš dostop do vhoda stavbe V4 v primeru intervencije.«.

## 6. člen

V 10. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(1) Na celotnem območju OPPN, razen na vodnem in priobalnem zemljišču ter na površinah, namenjenih dovozom, dostopom, intervencijskim potem in prometni infrastrukturi, je dopustno postaviti ali urediti naslednje nezahtevne in enostavne objekte:

- grajena igrala na otroških igriščih,
- grajeno vadbena opremo,
- spominska obeležja in kipe,
- vodnjake in okrasne bazene,
- senčnice,
- pergole,
- podporne zidove,
- ograje.«.

Tretji, četrti in peti odstavek se spremenijo tako, da se glasijo:

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

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

- lopa,
- uta,
- bazen.

(5) Pred pričetkom gradnje večstanovanjskih stavb je na njihovih parcelah, namenjenih gradnji, dopustno izvesti parkirišča s površino do 200 m<sup>2</sup> za potrebe območja in urediti večnamensko ploščad oziroma dvorišče. Parkirišča morajo biti v smeri javnih in skupnih površin ozelenjena.«.

## 7. člen

V 11. členu se prvi in drugi odstavek spremenita tako, da se glasita:

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

- stavbe v prostorski enoti morajo biti oblikovane skladno;
- fasade stavb znotraj prostorske enote morajo biti usklajene v oblikovni zasnovi, proporcij, arhitekturnih detajlih, barvah in materialih;
- stavbe morajo biti izvedene iz trajnih materialov ter morajo biti oblikovane sodobno in kakovostno;
- barve fasad morajo biti v naravnih odtenkih in neizstopajoče;
- klimatske naprave so lahko umeščene le na vizualno neizpostavljenem delu stavbe;

- ograje balkonov in teras morajo biti oblikovane enotno oziroma oblikovno usklajeno. Poznejša zasteklitev balkonov je dopustna le po enotnem projektu za objekt;
  - strehe stavb so ravne, v terasnem in strešnem delu pohodne.
- (2) Pri oblikovanju fasad v prostorski enoti PE1 je treba upoštevati še:
- na fasadah ob Regentovi cesti balkoni in lože niso dopustni. Vhodni del je poudarjen, oblikovan kot vhodna niša;
  - na zahodni strani stavb V1, V2, V3, V1a, V4 in V5, lahko prvo in drugo nadstropje previsavata nad nivojem pritličja;
  - na vzhodnih fasadah stavb V4, V5 in V1a je vhodni del poudarjen.«.

## 8. člen

V 12. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

- »(1) Na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih površin:
- ureditve morajo omogočati dostop funkcionalno oviranim ljudem v skladu s predpisi;
  - pešpoti in skupne zunanje površine morajo biti tlakovane, opremljene z mikrourbano opremo in primerno osvetljene;
  - elementi mikrourbane opreme znotraj območja OPPN morajo biti oblikovani enotno;
  - intervencijske poti izven vozišča morajo biti urejene tako, da je po njih mogoča vožnja gasilskih vozil z osno obremenitvijo do 10 ton;
  - v sklopu vsake faze ali etape večstanovanjske gradnje je treba na parceli, namenjeni gradnji stavb, zagotoviti odprte bivalne površine, urejene tako, da omogočajo igro otrok in rekreacijo stanovalcev;
  - površine, namenjene igri otrok, morajo biti opremljene z enostavnimi, sestavljenimi in kompleksnimi igrali, namenjenimi različnim starostnim skupinam otrok. Vsaj del igrišča mora omogočati tudi igro funkcionalno oviranih otrok;
  - za odprte bivalne površine se štejejo vse zelene in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (npr. dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke);
  - odprte bivalne površine vključujejo najmanj 50 % zelenih površin na raščenem terenu in največ 50 % tlakovanih površin, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine. Tlakovanih površin je lahko tudi več, če gre za ureditev trga in večnamenske ploščadi, vendar največ do 70 %;
  - odprte bivalne površine morajo predstavljati najmanj 30 % parcele, namenjene gradnji stavbe;
  - otroška igrišča morajo biti namenjena skupni rabi vseh prebivalcev večstanovanjskih stavb znotraj prostorske enote;
  - strehe uvozno-izvoznih klančin so lahko ozelenjene ali tlakovane. V primeru, da služijo kot del odprtih bivalnih površin morajo biti ustrezno oblikovane in zaščitene z ograjo;
  - zasebni vrtovi stanovanj v pritličju večstanovanjskih stavb v prostorski enoti PE1 so lahko ograjeni z ograjo ali z živo mejo. Ograje so lahko visoke največ 1,80 m in morajo biti enotno oblikovane. Večnamenska ploščad je na severni in južni strani lahko ograjena s transparentno kovinsko ograjo, visoko do 1,10 m;
  - ograditev stavb NA2, NA3 in NA4 je dopustna z živo mejo ali s transparentnimi kovinskimi ograjami z višino največ 1,60 m. Ograje so na vzhodni strani poravnane z vzhodnimi fasadami stavb. Na zahodni strani ograje potekajo ob meji priobalnega zemljišča;
  - v prostorski enoti PE3 ni dopustna ograditev zasebnih vrtov stanovanj v pritličju. Na južni strani ob meji prostorske enote in ob Regentovi cesti sta dopustni živa meja ali transparentna kovinska ograja z višino največ 1,60 m. Na zahodni strani stavbe V7 je vzdolž meje priobalnega zemljišča dopustna zasaditev žive meje z višino največ 0,70 m, ki ne sme segati na priobalno zemljišče;
  - v prostorski enoti PE1 je treba na parceli, namenjeni gradnji stavbe, na raščenem terenu zasaditi najmanj 10 dreves in najmanj 4 visoke grmovnice, ki se lahko zasadijo tudi na večnamenski ploščadi;
  - v prostorski enoti PE2 je treba ob vsaki stavbi v sklopu pripadajoče zunanje ureditve zasaditi najmanj po 2 drevesi na raščenem terenu;

- v prostorski enoti PE3 je treba ob vsaki stavbi v sklopu pripadajoče zunanje ureditve zasaditi najmanj po 3 drevesa na raščenem terenu;
- prikaz dreves v grafičnem načrtu št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« je zgolj informativen, pozicije dreves se določi v projektni dokumentaciji;
- odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa mora biti najmanj 2,00 m;
- višinske razlike morajo biti v čim večji meri premoščene z ozelenjenimi brežinami; izjemoma so dopustni ozelenjeni podporni zidovi v prostorski enoti PE1 do višine največ 1,50 m in v prostorskih enotah PE2 in PE3 do višine največ 0,50 m;
- pri ureditvah je treba upoštevati priobalno zemljišče, to je 5,00 m širok pas ob vodotoku, ki poteka preko območja OPPN. Na priobalnem zemljišču je dopustna le gradnja objektov javne infrastrukture, komunalne in druge infrastrukture ter komunalnih priključkov na infrastrukturo;
- objekti na vodnem in priobalnem zemljišču morajo biti načrtovani in izvedeni tako, da so varni v vseh hidroloških pogojih ter da imajo čim manjši vpliv na režim in stanje voda;
- svetla odprtina novih premostitvenih objektov mora zagotavljati pretočnost za 100-letne visoke vode brez zajezevanja vode gorvodno s 50 cm varnostne višine nad gladino in spodnjim robom premostitve.«.

V drugem odstavku se druga alineja spremeni tako, da se glasi:

»– skupna širina poti je 3,00 m;«.

## 9. člen

V 13. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(1) Tlorisne dimenzije stavb nad terenom so:

a) stavba V1:

- dolžina: 19,40 m
- širina: 14,90 m

b) stavbi V2 in V3:

- dolžina 25,30 m
- širina: 15,10 m

c) stavba V1a:

- dolžina 22,60 m
- širina 15,60 m

d) stavbi V4 in V5:

- dolžina 25,30 m
- širina 15,60 m

e) stavbi V6 in V7:

- dolžina: 19,00 m
- širina: 17,10 m

f) stavbe NA2, NA3 in NA4:

- vzhodni del stavbe: dolžina 17,60 m, širina 7,60 m
- zahodni del stavbe: dolžina 8,60 m, širina 4,00 m«.

Drugi odstavek se črta.

Dosedanji tretji do šesti odstavek postanejo drugi do peti odstavek.

## 10. člen

14. člen se spremeni tako, da se glasi:

»14.člen  
(višinski gabariti in etažnost)

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

(2) Etažnost stavb nad terenom je:

- stavbe V1, V1a, V2, V3, V4, V5: P+2+T
- V6 in V7: P+2
- stavbe NA2, NA3 in NA4: vzhodni del P+1, zahodni del P

(3) Višina stavb (h) je:

- 1. stavbe V1, V1a, V2, V3, V4 in V5: 13,50 m
- 2. V6 in V7: 10,00 m
- 3. stavbe NA2, NA3 in NA4:
  - vzhodni del: 6,50 m
  - zahodni del: 3,50 m

(4) Višina stavbe je razdalja med koto terena ob vhodu v pritličje stavbe in najvišjo točko venca stavbe z ravno streho oziroma v primeru terasne etaže venca terasne etaže. Pri stavbah V1, V1a, V2, V3, V4, V5, V6 in V7 je nad koto h dopustna izvedba dimnikov, odduhov, izpustov, izhodov na streho z nadstrešnicami, tehničnih naprav, strojnih inštalacij, dvigalnih jaškov, ograj in naprav elektronske komunikacijske infrastrukture.

(5) Terasna etaža (T) je del stavbe, katerega prostori se nahajajo nad vencem stavbe in neposredno pod ravno streho. BTP terasne etaže ne sme presegati 70 % BTP zadnje etaže pod vencem stavbe. Prikaz teras v grafičnem načrtu št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« je zgolj informativen, pozicije teras se določi v projektni dokumentaciji.

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

## 11. člen

V 15. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(1) Višinske kote terena in pritličja stavb:

- stavba V1: 311,00 m n. v.
- stavba V1a: 311,00 m n. v.
- stavba V2: 311,00 m n. v.
- stavba V3: 311,00 m n. v.
- stavba V4: 311,00 m n. v.
- stavba V5: 311,00 m n. v.
- stavba V6: 309,05 m n. v.
- stavba V7: 309,05 m n. v.
- stavba NA2: 309,45 m n. v.
- stavba NA3: 309,45 m n. v.
- stavba NA4: 309,45 m n. v.«.

Tretji odstavek se črta.

Dosedanji četrti do sedmi odstavek postanejo tretji do šesti odstavek.

## 12. člen

V 16. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(1) Prostorska enota PE1

|            |                      |
|------------|----------------------|
| – površina | 5.641 m <sup>2</sup> |
|------------|----------------------|

|                                                                                    |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| – BTP nad terenom                                                                  | 8.054 m <sup>2</sup> |
| – BTP pod terenom                                                                  | 4.626 m <sup>2</sup> |
| od tega 3.919 m <sup>2</sup> površine, namenjene parkiranju in servisnim prostorom |                      |
| – število stanovanjskih enot                                                       | do 68«.              |

Drugi odstavek se črta.

Dosedanji tretji do šesti odstavek postanejo drugi do peti odstavek.

Dosedanji sedmi odstavek, ki postane šesti odstavek, se spremeni tako, da se glasi:

»(6) Površina prostorske enote Z1 1.732 m<sup>2</sup>«.

Dosedanji osmi odstavek postane sedmi odstavek.

Dosedanji deveti odstavek, ki postane osmi odstavek, se spremeni tako, da se glasi:

»(8) Površina prostorske enote C 1.490 m<sup>2</sup>«.

### 13. člen

V 19. členu se v prvem odstavku:

- prva alineja 1. točke spremeni tako, da se glasi:  
»– PV1/1: parcela, namenjena gradnji stavb V1, V2, V3, V1a, V4 in V5, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1143/2, 1143/5 in 1145, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PV1/1 meri 5.641 m<sup>2</sup>.«;
- prva alineja 4. točke spremeni tako, da se glasi:  
»– PC1: parcela, namenjena gradnji ceste C1 (Čebelarska ulica), ki obsega zemljišči s parcelnima številkami 1097/1 in 1109/5 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 1094/4, 1094/11, 1095/2, 1096/2, 1097/4, 1104/3, 1109/6, 1109/7, 1110/1, 1110/4, 1144/1, 1144/2, 1153/3 in 1153/10, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PC1 meri 488 m<sup>2</sup>.«;
- prva alineja 5. točke spremeni tako, da se glasi:  
»– PVO1: parcela, namenjena ureditvi vodotoka, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1146/4, 1153/7 in 1153/9, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PVO1 meri 1.382 m<sup>2</sup>.«.

Dosedanji drugi do peti odstavek se črtajo.

Dosedanji šesti odstavek postane drugi odstavek.

### 14. člen

V 20. členu se četrti odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(4) Površine, namenjene javnemu dobru, merijo 4.641 m<sup>2</sup>. Površine, namenjene javnemu dobru v lasti lokalne skupnosti, merijo 2.151 m<sup>2</sup>. Površine, namenjene javnemu dobru v upravljanju Republike Slovenije, merijo 2.490 m<sup>2</sup>.«.

### 15. člen

V 21. členu se drugi, tretji in četrti odstavek spremenijo tako, da se glasijo:

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

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

(3) Gradnja stavb v posamezni fazi je lahko izvedena v več etapah. Vsaka stavba znotraj območja OPPN s pripadajočimi ureditvami predstavlja ločeno etapo. Znotraj posamezne parcele, namenjene gradnji, je dopustno pridobiti uporabno dovoljenje za posamezne stavbe s pripadajočo prometno, komunalno in energetske infrastrukturo ter ustreznim številom parkirnih mest v podzemni garaži.

(4) Pred ali sočasno z gradnjo stavb v prostorski enoti PE1 (faza A), morajo biti izvedeni:

- rekonstrukcija ceste C1 (Čebelarska ulica) s pripadajočo komunalno, energetsko in telekomunikacijsko infrastrukturo na parcelah PC1, PC2 in PC3 ter navezava na obstoječe vodovodno omrežje v Regentovi cesti in Ulici 28. maja in elektrokabelski jašek KJ2 v Regentovi cesti,
- javna pešpot, ki služi tudi kot intervencijska pot na parceli PP1 s pripadajočo javno infrastrukturo,
- plinovodno omrežje v Ulici 28. maja od ceste C1 do navezave na obstoječe omrežje na jugu,
- postavitve PSKRO 2 in polaganje napajalnih kablov od obstoječe TP 1066 Regentova do PSKRO 2.«.

Sedmi odstavek se črta.

Dosedanji osmi odstavek postane sedmi odstavek.

#### 16. člen

V 22. členu se v prvem stavku prvega odstavka beseda »območju« nadomesti z besedo »območju«.

#### 17. člen

V 23. členu se v drugem stavku drugega odstavka beseda »nadaljni« nadomesti z besedo »nadaljnji«.

#### 18. člen

V 25. členu se tretji odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(3) Pri stavbah V1, V2, V3, V6 in V1a, kjer je dopustna mejna raven hrupa presežena zaradi hrupa Regentove ceste in Plešičeve ulice, je treba zagotoviti ustrezno zvočno izolativnost fasadnih elementov skladno z veljavnimi predpisi. Območje, kjer je dopustna mejna raven hrupa presežena, je določeno v grafičnem načrtu 4.7 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.«.

#### 19. člen

V 27. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

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

- za stavbe V1, V1a, V4 ob izteku interne pešpota na Plešičevo ulico,
- za stavbe V2, V3, V5, NA2, NA3 in NA4 ob Čebelarski ulici južno od dostopa na ploščad in uvoza v skupno garažo,
- za stavbi V6 in V7 na parcelah, namenjenih gradnji stavb ob uvozno-izvoznih klančinah.«.

#### 20. člen

V 30. členu se tretji in četrti odstavek spremenita tako, da se glasita:

»(3) Za preprečitev dotoka poplavne vode na območje OPPN je treba izvesti naslednje ukrepe:

- cestni robnik na južni strani Plešičeve ulice od križišča z Ulico 28.maja do Regentove ulice mora biti dvignjen,
- dostop večnamenske ploščadi na Plešičevo ulico je treba oblikovati tako, da bo onemogočen dotok poplavne vode na območje OPPN,
- obstoječ premostitveni objekt na Čebelarski ulici je treba sanirati z nadvišanjem vozišča in



pločnika na višinsko koto 309,90 m n.v.

(4) Pri načrtovanju stavb je treba upoštevati Hidrološko hidravlični elaborat Pržanca in odvodnika iz Šentvida za OPPN 206 Regentova za enoti urejanja prostora DR-203 in del DR-200, junij 2012, Hidrološko- hidravlični elaborat Pržanca in odvodnika iz Šentvida za OPPN 206 Regentova (del), januar 2015, ter dopolnitvi elaborata v maju 2015 in februarju 2018, ki jih je izdelalo podjetje IZVO – VODAR, d.o.o.«.

## 21. člen

V 31. členu se tretji do šesti odstavek spremenijo tako, da se glasijo:

»(3) Stavbe v območju OPPN so za intervencijska vozila dostopne po javnih cestah na obodu območja OPPN. Intervencijska pot poteka tudi znotraj območja OPPN po Čebelarski ulici in javni pešpoti ob vodotoku v prostorski enoti PE1, ki služi tudi kot intervencijska pot. Poti, zelenice in druge površine morajo biti v območju, kjer je predvidena pot za intervencijska vozila, utrjene skladno s predpisi. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir. Intervencijske poti morajo biti projektirane skladno z veljavnimi standardi.

(4) Požarna zaščita je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem. V primeru požara je voda za gašenje zagotovljena iz obstoječega in novega javnega hidrantnega omrežja. Če pretok vode ne zadošča za potrebe gašenja, mora investitor zgraditi požarni bazen ali zagotoviti ustrezno požarno varnost z drugimi ukrepi.

(5) Možnost širjenja požara z objektov na sosednja zemljišča ali objekte je treba preprečiti z izbranimi materiali in odmiki. Odmiki morajo biti utemeljeni v projektni dokumentaciji v skladu s požarnimi predpisi.

(6) V projektni dokumentaciji je treba predvideti način varne evakuacije iz stavb v območju OPPN na proste površine ob njih. Dalje je evakuacija mogoča po sistemu pešpoti v območju OPPN do javnih cest na obodu območja. Evakuacijske poti ne smejo biti predvidene preko sosednjih zemljišč, če to niso javne površine.«.

## 22. člen

V 32. členu se v drugem odstavku številka »5,0« nadomesti s številko »5,00«.

## 23. člen

V 33. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

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

V drugem odstavku se številka »5,0« nadomesti s številko »5,00«.

## 24. člen

V 34. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(1) Površine, potrebne za mirujoči promet, so za večstanovanjske stavbe v prostorskih enotah PE1 in PE3 predvidene v podzemnih garažah. Enostanovanjske stavbe v prostorski enoti PE2 imajo parkirna mesta zagotovljena v sklopu stavbe.«.

Tretji odstavek se spremeni tako, da se glasi:

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

| Namembnost stavb                                                                                                      | Število PM za motorni promet                                                                                                                                                                                   | Število PM za kolesa                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 11100 Enostanovanjske stavbe<br>11210 Dvostanovanjske stavbe                                                          | 2 PM/stanovanje                                                                                                                                                                                                |                                                                              |
| 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe                                                                                  | 1 PM/stanovanje v velikosti do 70 m <sup>2</sup> neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce,<br>2 PM/stanovanje v velikosti nad 70 m <sup>2</sup> neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce | 2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce |
| 12203 Druge poslovne stavbe: samo stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori, namenjenimi lastnemu poslovanju podjetja | 1 PM/70,00 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce                                                                                                                                          | 1 PM/100 m <sup>2</sup> BTP objekta                                          |
| 12301 Trgovske stavbe do 200 m <sup>2</sup> BTP                                                                       | PM ni treba zagotavljati                                                                                                                                                                                       | PM ni treba zagotavljati                                                     |
| 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za neinstitucionalno izobraževanje          | 2 PM/oddelek                                                                                                                                                                                                   | 2 PM/na oddelek                                                              |
| 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulate                                                                     | 1 PM/20,00 m <sup>2</sup> BTP objekta in ne manj kot 3 PM, od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce                                                                                                              | 1 PM/20 m <sup>2</sup> BTP objekta«.                                         |

Za spremenjenim tretjim odstavkom se dodata nova četrti in peti odstavek, ki se glasita:

»(4) V BTP objekta se pri izračunu PM ne upoštevajo BTP, namenjeni servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

(5) Vsako parkirišče z več kot 100 parkirnimi mesti za motorni promet mora imeti tudi eno mesto z napravo za napajanje električnih avtomobilov.«.

Dosedanji četrti, peti in šesti odstavek postanejo šesti, sedmi in osmi odstavek.

#### 25. člen

V 35. členu se v prvem stavku drugega odstavka številka »2,50« nadomesti s številko »1,60«.

#### 26. člen

V 38. členu se za besedama »Regentovi cesti« doda besedilo »in Plešičevi ulici«.

#### 27. člen

V 40. členu se v petem odstavku za peto alinejo doda nova šesta alineja, ki se glasi:

»– PGD projekt št. načrt.: 8112\_V, »Izgradnja javne komunalne infrastrukture v območju OPPN 206 Regentova«, ki ga je maja 2017 izdelalo podjetje Hidroprojekt d.o.o.«.

Dosedanja šesta alineja postane sedma alineja.

## 28. člen

V 41. členu se peti odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(5) Padavinske odpadne vode stavb V1a, NA2, NA3, NA4, V4, V5 in V7, ki so predvidene ob vodotoku, je treba ponikati. Če to ni mogoče, kar je treba v nadaljnji fazi projektiranja računsko dokazati, je dopustno izlivanje v vodotok z zadrževanjem vode na območju. Stavbe V1, V2, V3 in V6 je za odvod padavinskih odpadnih voda treba priključiti na obstoječ betonski kanal B 300-400, ki poteka na zahodni strani Regentove ceste.«.

## 29. člen

V 42. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(1) Objekti se za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključijo na distribucijsko omrežje zemeljskega plina, skladno z določili vsakokratno veljavnega odloka o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana.«.

## 30. člen

V 43. členu se v tretjem odstavku beseda »nadaljnem« nadomesti z besedo »nadalnjem«.

Šesti odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(6) Pri načrtovanju elektroenergetskega omrežja na območju OPPN je treba upoštevati idejno rešitev EE napajanje za OPPN 206 Regentova-novelacija IDR 1-14, št. 04/14, ki jo je v novembru 2014 izdelalo podjetje Elektro Ljubljana, d.d. Projektirani kablovod v navedenih idejnih rešitvah za stanovanjsko zazidavo ob Regentovi ulici v Ljubljani je treba izvesti s kablom preseka 4x240 mm<sup>2</sup>.«.

## 31. člen

V 53. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

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

| Oznaka<br>prostor.<br>enote | Oznaka faze           | Etap | Objekt | Površina<br>parcele (m <sup>2</sup> ) | NTP stavbe brez<br>delov kleti, ki so<br>namenjeni<br>parkiranju in<br>servisnim<br>prostorom (m <sup>2</sup> ) | NTP delov<br>stavbe, ki so<br>namenjeni<br>parkiranju in<br>servisnim<br>prostorom (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------------|-----------------------|------|--------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PE1                         | Faza A<br>SKUPAJ PE1: |      |        | 5.641                                 | 4.626,0                                                                                                         | 3.199,00                                                                                             |
| PE2                         | Faza B                | Etap | NA2    | 516                                   | 249,00                                                                                                          | 0,00                                                                                                 |
|                             |                       | Etap | NA3    | 552                                   | 249,00                                                                                                          | 0,00                                                                                                 |
|                             |                       | Etap | NA4    | 577                                   | 249,00                                                                                                          | 0,00                                                                                                 |
|                             | SKUPAJ PE2:           |      |        | 1.645                                 | 747,00                                                                                                          | 0,00                                                                                                 |
| PE3                         | Faza C                | Etap | V6     | 1.013                                 | 908,85                                                                                                          | 481,40                                                                                               |
|                             |                       | Etap | V7     | 1.110                                 | 908,85                                                                                                          | 473,10                                                                                               |
|                             | SKUPAJ PE3:           |      |        | 2.123                                 | 1.817,70                                                                                                        | 954,50                                                                                               |
| SKUPAJ:                     |                       |      |        | 9.409                                 | 7.190,70                                                                                                        | 4.153,50«.                                                                                           |

## 32. člen

V 54. členu se četrty in peti odstavek spremenita tako, da se glasita:

»(4) Pri izračunu komunalnega prispevka se za površino parcele upošteva površina parcel iz prvega odstavka 53. člena tega odloka.

(5) Pri izračunu komunalnega prispevka se za neto tlorisno površino upošteva dejanska neto tlorisna površina stavbe iz projektne dokumentacije. Če je dejanska neto tlorisna površina stavbe manjša od neto tlorisne površine iz prvega odstavka 53. člena tega odloka, se pri izračunu komunalnega prispevka za predvideno komunalno opremo upošteva neto tlorisna površina iz prvega odstavka 53. člena tega odloka.«.

## 33. člen

V 58. členu se 1., 2., 3., 4. in 5. točka spremenijo tako, da se glasijo:

»1. Tlorisni gabariti stavb:

- dopustna so odstopanja navzdol do 0,50 m;
- pri stavbi V1 je na severni strani dopustno odstopanje zaradi oblikovanja vogala na križišču med Regentovo cesto in Plešičevo ulico. Del stavbe, ki presega tlorisni gabarit, ima lahko zazidano površino največ 30 m<sup>2</sup>;
- gradbeno mejo pod zemljo (GMz) lahko presegajo prezračevalni jaški oz. gradbeni elementi za delovanje kleti;
- pri stavbah V1a, V4 in V5 lahko do 2,00 m preko zunanje tlorisne dimenzije na vzhodni strani segajo nadstreški nad vhodi.

2. Višinski gabariti in etažnost stavb:

- dopustna je podkletitev stavb v prostorski enoti PE2;
- pri stavbah NA2, NA3 in NA4 v prostorski enoti PE2 lahko višina h odstopa do  $\pm 0,50$  m, vendar morajo biti vse tri stavbe med seboj višinsko usklajene.

3. Višinske kote pritličja:

- pri stavbah NA2, NA3 in NA4 višinske kote pritličja lahko odstopajo do 0,30 m navzdol,
- pri stavbah V1, V2 in V3 lahko v območju vhodov višinske kote pritličja odstopajo in se prilagodijo koti pločnika ob Regentovi cesti.

4. Zmogljivost območja:

- pri večstanovanjskih stavbah v prostorski enoti PE3 ter pri enostanovanjskih stavbah v prostorski enoti PE2 lahko BTP etaž nad terenom odstopa do  $\pm 10$  %;
- pri večstanovanjskih stavbah V1, V1a, V2, V3, V4 in V5 v prostorski enoti PE1 lahko BTP etaž nad terenom odstopa do -10 %;
- pri večstanovanjskih stavbah v PE1 in PE3 lahko BTP pod terenom odstopa znotraj GMz.

5. Prometne, komunalne in energetske ureditve:

- pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja načrta, ki pa ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi ter morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posameznega voda;
- uvozno-izvozno klančino za dostop do kletne etaže večstanovanjskih stavb v prostorski enoti PE1 je dopustno izvesti v širini, ki omogoča izmenično enosmerni promet. V takem primeru je treba priključek opremiti z ustrezno prometno signalizacijo.«.

Za 6. točko se doda nova 7. točka, ki se glasi:

»7. Prikazi višinskih kot finalnih tlakov v kletnih etažah v grafičnem načrtu 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti« niso zavezujoči.«.

34. člen

Vsi grafični načrti iz drugega odstavka 3. člena Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 206 Regentova (del) (Uradni list RS, št. 64/15 in 16/17 – avtentična razlaga) se nadomestijo z novimi grafičnimi načrti z enakimi nazivi, ki so sestavni deli tega odloka.

35. člen

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

Številka: 3505-29/2016-  
Ljubljana,

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
*Zoran Janković*

**OBRAZLOŽITEV****dopolnjenega osnutka Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 206 Regentova (del)****1. Pravni temelj za sprejem akta****Pravni temelji za sprejem akta so:**

- 61. in 74. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr. ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO), ki določata:
  - 61. člen: da se občinski podrobni prostorski načrt sprejme z odlokom,
  - 74. člen: da program opremljanja sprejme občinski svet ali s posebnim odlokom o programu opremljanja ali kot sestavni del odloka, s katerim se sprejme prostorski akt občine;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN in 88/15 – DPN);
- 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 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16 in 12/17 – popr.; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID);
- dopolnjeni osnutek sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta MOL – izvedbeni del, javno razgrnjen med 24.10 in 24.11.2017;
- 27. in 87. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo), ki določata, da prostorske izvedbene akte sprejema Mestni svet po dvostopenjskem postopku;
- Sklep o začetku postopka priprave sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta 206 Regentova (del) (Uradni list RS, št. 58/17).

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

Območje OPPN se nahaja v Dravljah, med Regentovo cesto, Plešičevo ulico, Ulico 28. maja, na južni strani pa ga omejuje enota urejanja prostora DR-451, ki je namenjena umestitvi prostorov za gasilsko brigado.

OPPN leži v območju četrtne skupnosti Dravlje, v katastrski občini Dravlje.

Območje je v manjšem delu pozidano s stanovanjskimi in spremljajočimi objekti, pretežno pa je še nepozidano.

**Lastništvo**

Zemljišča v območju OPPN so v lasti različnih pravnih in fizičnih oseb, lastnik dela zemljišč je tudi Mestna občina Ljubljana (zemljišča ob vodotoku, Čebelarška cesta ipd).

V območju prostorske enote PE1, na katero se nanaša bistveni del sprememb, je pretežni lastnik zemljišč podjetje Modra vila d.o.o.

**Občinski prostorski načrt**

Območje OPPN obsega enoto urejanja prostora DR-203 in dele enot urejanja prostora DR-200, DR-285, DR-519 in DR-628.

Prostorska enota PE1, v zvezi s katero se pripravljajo spremembe in dopolnitve akta, se v celoti nahaja v območju enote urejanja prostora DR-203.

Zemljišče se v skladu z OPN MOL – ID nahaja na območju, kjer je predvidena stanovanjska gradnja in podaja naslednja posebna določila:

- podrobna namenska raba prostora: SSsv – splošne večstanovanjske površine;
- način urejanja: OPPN;
- dopustni faktor izrabe: največ 1,2;
- faktor odprtih bivalnih površin: najmanj 0,3;
- dopustna višina objektov: največ P+2 (glejte tudi spodnje pojasnilo glede sprememb in dopolnitev OPN MOL ID);
- dopustni tip objekta: V – visoka prostostoječa stavba.

**Pravna podlaga za sprejem sprememb in dopolnitev OPPN je predhodna uveljavitev sprememb in dopolnitev OPN MOL. Del sprememb in dopolnitev OPN MOL ID, ki so v postopku priprave, se nanaša na obravnavano območje sprememb in dopolnitev OPPN: predviden je dvig etažnosti na celotnem območju OPPN iz P+2 na P+3.**

#### **Občinski podrobni prostorski načrt**

Območje že ureja podrobni prostorski izvedbeni akt - Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 206 Regentova (del) (Uradni list RS, št. 64/15 in 16/17 – avtentična razlaga).

Odlok na območju OPPN načrtuje gradnjo stanovanjskega naselja večstanovanjskih stavb s spremljajočim programom, gradnjo enostanovanjskih prostostojećih stavb ter pripadajoče ureditve.

Po določilih odloka OPPN je na območju dopuščena gradnja večstanovanjskih stavb z garažami (PE1, PE3), enostanovanjskih stavb (PE2) ter eno- ali dvostanovanjske stavbe (PE1). V pritličjih stavb ob Regentovi cesti in Plešičevi ulici je dopusten tudi določen obseg nestanovanjskih oz. poslovnih programov. Dopuščena višina večstanovanjskih objektov v prostorskih enotah PE1 in PE3 je do vključno P+2, enostanovanjski objekti v prostorski enoti PE2 so lahko visoki do vključno P+1, eno- ali dvostanovanjska stavba v prostorski enoti PE1 pa do vključno P+1+T.

#### **Okolica**

Območje OPPN s treh strani obdajajo javne površine (prometne in zelene), južno od območja OPPN pa se nahaja še nepozidan prostor, predviden za umestitev ljubljanske gasilske brigade.

V širši okolici se pretežno nahajajo stanovanjski objekti, severno od območja OPPN pa poslovni oz. športni objekti objekta (bowling center Klub 300 in športni center Sunny).

#### **Pobudnik načrta**

Pobudo za izdelavo OPPN je pripravilo podjetje Modra vila d.o.o., ki je tudi lastnik večine zemljišč v območju prostorske enote PE1, na katero se nanaša bistveni del sprememb in dopolnitev prostorskega akta.

#### **Investicijska namera**

Predlagane spremembe in dopolnitve OPPN se nanašajo na določila v prostorski enoti PE1 in zadevajo pretežno manjše spremembe in dopolnitve zasnove območja, tipologije (objekt NA1 se prestrukturira v večstanovanjski objekt V1a), višin, oblikovanja stavb in njihovih fasad ter urejanja zunanjih površin. V temelju gre za povečanje kapacitete območja prostorske enote PE1 oz. stavb v tej prostorski enoti.

#### **Izdelovalec načrta**

OPPN je izdelalo podjetje LUZ, d.d..

#### **Dogovor o sodelovanju**

Mestna občina Ljubljana in podjetje Modra vila d.o.o. sta v zvezi s pripravo akta 30. novembra 2017 sklenila dogovor o sodelovanju.

#### **Sklep o začetku postopka**

Sklep o začetku postopka priprave sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta 206 Regentova (del) je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 58/2017.

#### **Osnutek OPPN**

Osnutek OPPN je bil posredovan nosilcem urejanja prostora 13. decembra 2017.

### **Smernice nosilcev urejanja prostora**

Med decembrom 2017 in februarjem 2018 so bile pridobljene smernice nosilcev urejanja prostora. S področja v pristojnosti MOL Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet ter Ministrstva za kulturo so upoštevane splošne smernice, podrobnih nismo prejeli.

### **3. Poglavitne rešitve**

Na območju urejanja so predvidene manjše spremembe določil veljavnega OPPN, ki se nanašajo predvsem na gradnjo v prostorski enoti PE1.

V spremembah in dopolnitvah OPPN so načrtovane naslednje spremembe:

- sprememba namembnosti in tipa objekta NA1, ki se iz enostanovanjskega objekta prestrukturira v večstanovanjski objekt V1a.
- povišanje vertikalnih gabaritov objektov, ki se iz P+2 povišajo do vključno P+2+T,
- povečanje podzemne etaže,
- pogoji za oblikovanje objektov (določila za oblikovanje fasad) in zunanjih površin (ograje);
- pozicija zbirno-odjemnih mest.

Ne glede na predvidene spremembe urbanizem v območju ostaja nespremenjen in sicer se v prostorski enoti PE1 ohranjata dva niza stavb, ki potekata v smeri sever-jug. Vzporedno z Regentovo cesto še vedno ostajajo umeščeni trije večstanovanjski bloki. V nizu, ki poteka vzporedno z vodotokom je predvidena sprememba in sicer se nizka prostostoječa eno- ali dvostanovanjska stavba (NA1) nadomešča z večstanovanjskim blokom (V1a). Tako se tudi na zahodni strani oblikuje niz treh večstanovanjskih blokov.

Skupna klet večstanovanjskih objektov se razširi proti severu, tako da sega tudi pod nov večstanovanjski objekt. Oba niza blokov imata skupno klet z uvozom s Čebelarske ulice. Med nizoma stavb se tudi v bodoče ohranja urejena večnamenska ploščad, ki se podaljša do Plešičeve ulice in je namenjena vsem starostnim skupinam stanovalcev. Na njej so otroška igrala in prostor za sedenje.

Prometno se odlok spreminja z ukinitvijo priključka prostorske enote PE1 na Plešičevo ulico – vsi objekti v PE1 se sedaj na javno cestno omrežje priključujejo preko Čebelarske ulice.

Odlok je tudi usklajen z novimi določili OPN MOL ID, ki so v postopku sprejemanja.

### **Urbanistična zasnova območja**

Spremenjena urbanistično arhitekturna zasnova območja prostorske enote PE1 je bila izdelana s strani projektivnega biroja Studio Pirss d.o.o. Izvorna zasnova območja v PE1 je bila izbrana ob pripravi osnovnega odloka med tremi različnimi variantnimi rešitvami, izdelalo pa jo je podjetje Šabec Kalan Šabec.

### **Spremembe zmogljivosti območja oz. stavb**

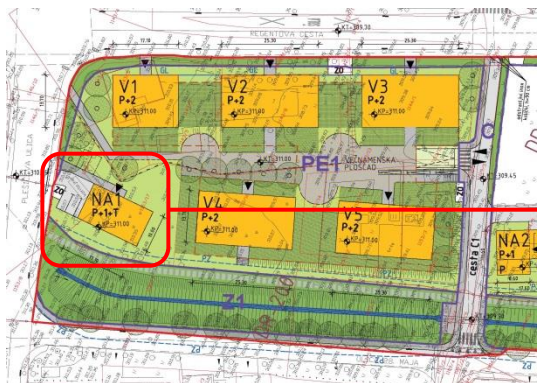
- faktor izrabe FI v PE1 se poveča na 1,55 (doslej 1,13);
- faktor izrabe FI v OPPN se poveča na 0,99 (doslej 0,81);
- BTP nad terenom v PE1 se poveča za 2.734 m<sup>2</sup> na 8.054 m<sup>2</sup> (doslej 5.320 m<sup>2</sup>);
- BTP pod terenom v PE1 se poveča za 1.351 m<sup>2</sup> na 4.626 m<sup>2</sup> (doslej 3.275 m<sup>2</sup>);
- število stanovanjskih enot v PE1 se poveča za 18 na 68 stanovanj (doslej do 50 stanovanj);
- etažnost objektov v PE1 se poveča za eno (terasno etažo) na P+2N+T (doslej P+2N);
- višina objektov v PE1 se poveča za 3,50 m na 13,50 m (doslej 10,00 m).



## Grafični prikaz ključnih sprememb

veljavni OPPN

Spreminja se namembnost objektov (eno-dvostanovanjski objekt NA1 se nadomesti z večstanovanjskim objektom V1a).



spremembe in dopolnitve OPPN



Skupna klet večstanovanjskih objektov se razširi proti S, tako da sega pod nov večstanovanjski objekt.



Vertikalni gabariti objektov se povišajo za eno etažo (do vključno P+2+T)



### **Strokovne podlage**

Ob pripravi akta je bil izdelan hidrološko-hidravlični elaborat, zaradi povečanja tlorisa kleti, ki se nahaja vzdolž vodotoka (izdelovalec: IZVO-vodar, d.o.o.), ter študija osončenja zaradi preveritve zadostnega osončenja zaradi dodatne terasne etaže vseh stavb v prostorski enoti PE1 (izdelovalec: Boson d.o.o.).

Izdelan oz. novelirana sta bila tudi prikaz stanja prostora ter elaborat o lastništvu zemljišč v območju OPPN.

### **Skladnost z OPN MOL ID**

Izdelovalec OPPN je posredoval izkaz skladnosti OPPN z vsemi relevantnimi določili OPN MOL ID. Iz izkaza sledi, da je OPPN v vseh elementih usklajen z določili OPN in usmeritvami za izdelavo OPPN v dopolnjenem osnutku sprememb in dopolnitev OPN MOL ID (november 2017).

### **4. Obrazložitev programa opremljanja in ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta**

Vrsta in obseg sprememb in dopolnitev odloka ne terja sprememb Programa opremljanja stavbnih zemljišč. Spremeni pa se obseg neto tlorskih površin.

Na podlagi veljavnega OPPN in programa opremljanja ima MOL na navedenem območju že sklenjeno pogodbo o opremljanju z investitorjem, ki je še v veljavi, nova komunalna oprema pa še ni zgrajena. Prostorski akt se spreminja na pobudo investitorja, zato MOL ne odgovarja investitorju za povzročeno škodo.

Pripravil:

*Tomaž Levičar, univ. dipl. inž. arh.*

Višja svetovalec

*Irena Ostojić, univ. dipl. inž. arh.*

Vodja Odseka za PIA in prenovu

*Mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.*

Vodja oddelka za urejanje prostora

po pooblastilu

*Ivan Stanič, univ. dipl. inž. arh.*



**ODLOK O SPREMEMBAH IN  
DOPOLNITVAH  
OBČINSKEGA  
PODROBNEGA  
PROSTORSKEGA NAČRTA  
206 REGENTOVA (DEL)**



Izdelovalec prostorske dokumentacije:  
**LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.**

DOPOLNjeni OSNUTEK ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH OBČINSKEGA PODROBNEGA  
PROSTORSKEGA NAČRTA 206 REGENTOVA - DEL

**ORTO FOTO PRIKAZ ŠIRŠEGA OBMOČJA**



1 Jugovzhodni del območja  
(Regentova cesta)



3 Vzhodni del območja  
(Regentova cesta)



4 Severni del območja



2 Osrednji del območja – pogled z zahoda



6 Osrednji del območja – pogled z zahoda



7 Jugozahodni del območja



5 Severnozahodni del območja (Ulica 28. maja)

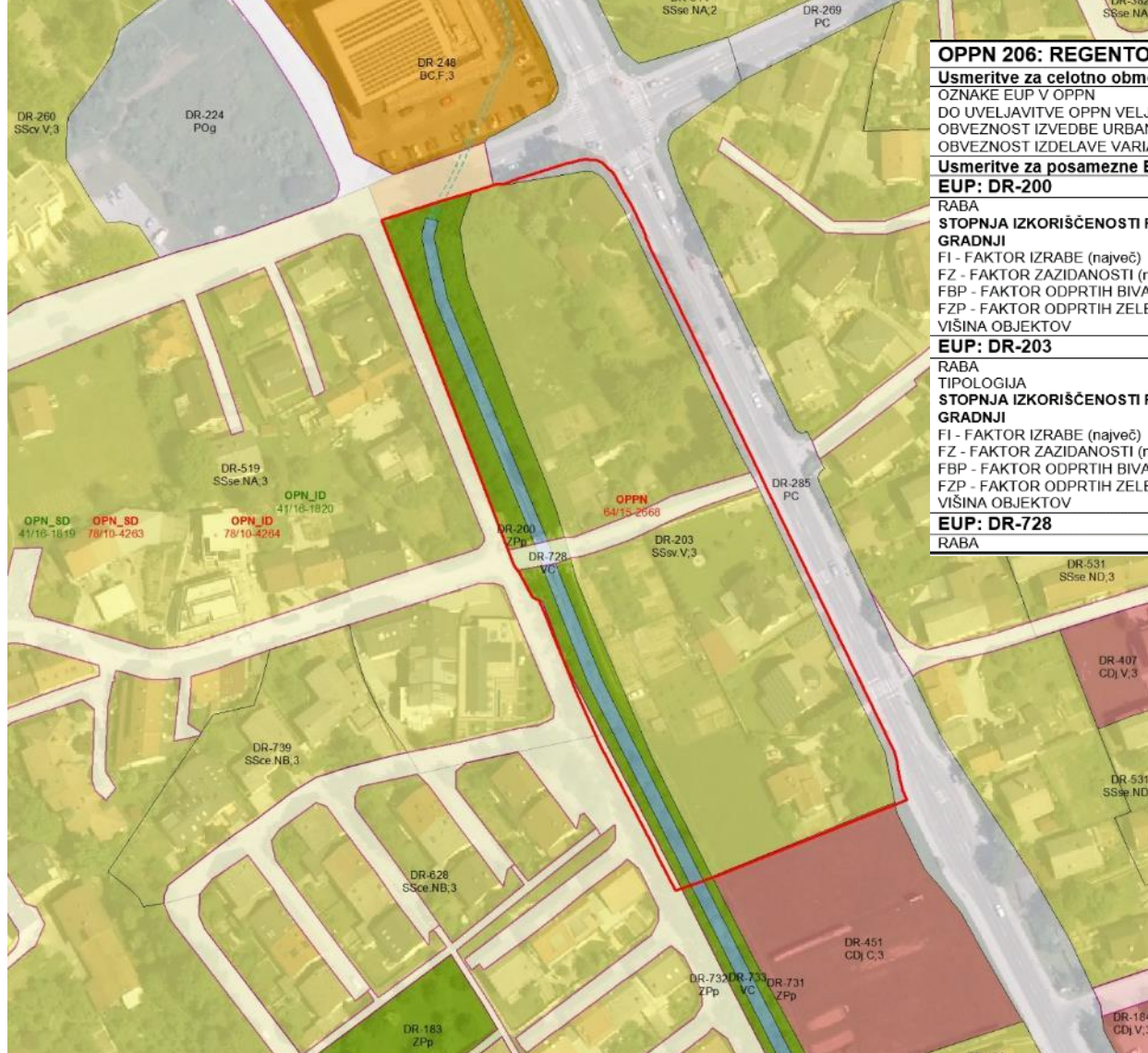


Izdelovalec prostorske dokumentacije:  
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

DOPOLNJENI OSNUTEK ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH OBČINSKEGA PODROBNEGA  
PROSTORSKEGA NAČRTA 206 REGENTOVA - DEL

**FOTOPREDSTAVITEV OBMOČJA**





## OPPN 206: REGENTOVA

### Usmeritve za celotno območje OPPN

|                                           |                            |
|-------------------------------------------|----------------------------|
| OZNAKE EUP V OPPN                         | DR-200, DR-203, DR-728     |
| DO UVELJAVITVE OPPN VELJA                 | 95. člen odloka OPN MOL ID |
| OBVEZNOST IZVEDBE URBANISTIČNEGA NATEČAJA | NE                         |
| OBVEZNOST IZDELAVE VARIANTNIH REŠITEV     | DA                         |

### Usmeritve za posamezne EUP v OPPN

#### EUP: DR-200

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| RABA                                              | ZPp       |
| STOPNJA IZKORIŠČENOSTI PARCELE, NAMENJENE GRADNJI |           |
| FI - FAKTOR IZRABE (največ)                       | /         |
| FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)                | /         |
| FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %) | /         |
| FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)  | 70        |
| VIŠINA OBJEKTOV                                   | do 5,00 m |

#### EUP: DR-203

|                                                   |                                                 |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| RABA                                              | SSsv                                            |
| TIPOLOGIJA                                        | V                                               |
| STOPNJA IZKORIŠČENOSTI PARCELE, NAMENJENE GRADNJI |                                                 |
| FI - FAKTOR IZRABE (največ)                       | 1,2                                             |
| FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)                | /                                               |
| FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %) | stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe Ø |
| FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)  | stanovanjske stavbe Ø, nestanovanjske stavbe 25 |
| VIŠINA OBJEKTOV                                   | do P+2 do P+3                                   |

#### EUP: DR-728

|      |    |
|------|----|
| RABA | VC |
|------|----|

Usmeritve veljavnega OPN MOL ID za izdelavo OPPN 206 Regentova (višina objektov "do P+3" je predmet sprememb in dopolnitev OPN MOL ID)

Območje se ureja na podlagi določil Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 206 Regentova (del) (Uradni list RS, št. 64/15 in 16/17 - avtentična razlaga in Občinskega prostorskega načrta MOL – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10 in spremembe) (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID), ki za območja DR-200, DR-203, DR-728 predpisuje izdelavo OPPN 206 Regentova.

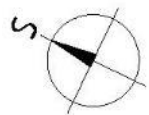


Izdelovalec prostorske dokumentacije:  
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

DOPOLNjeni OSNUTEK ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA 206 REGENTOVA - DEL

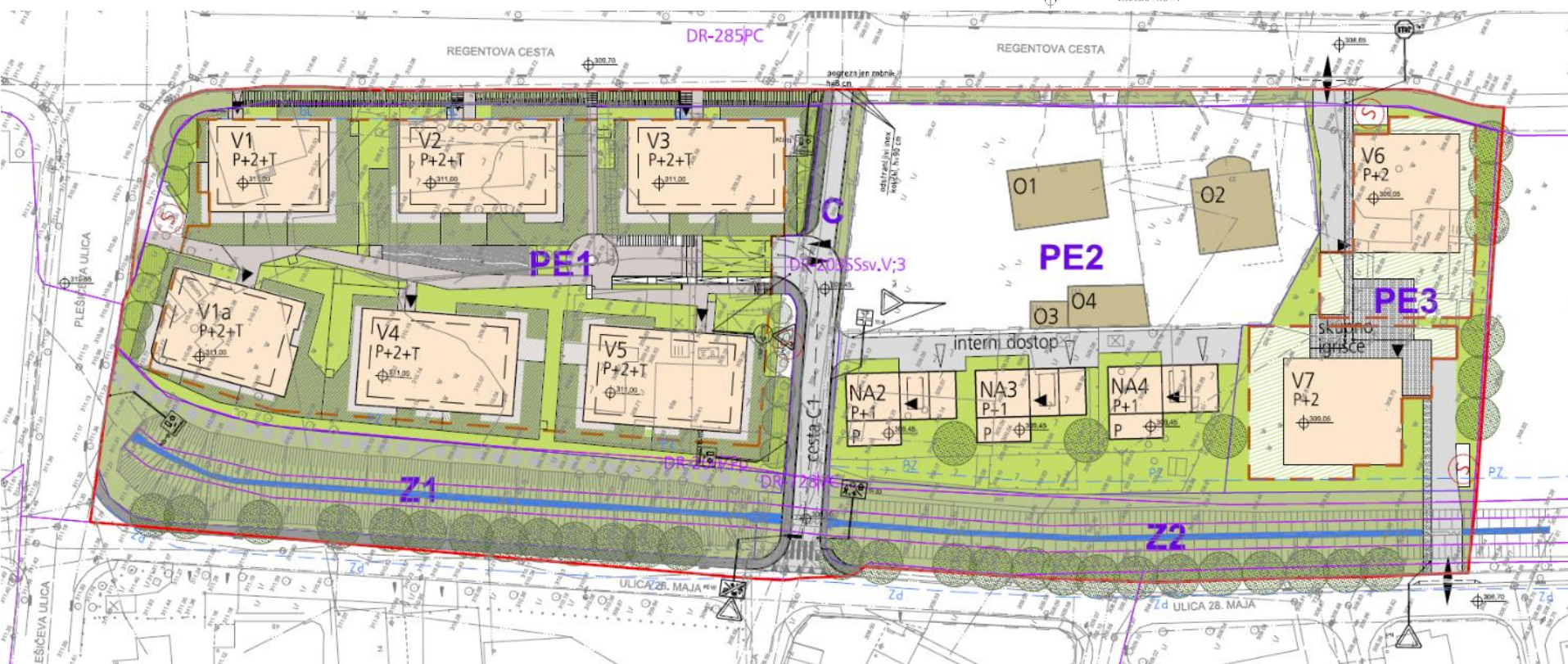
## IZSEK IZ OPN MOL ID





#### LEGENDA

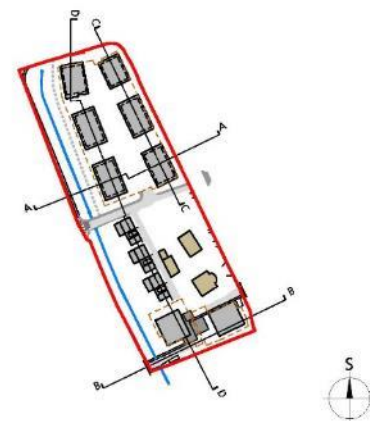
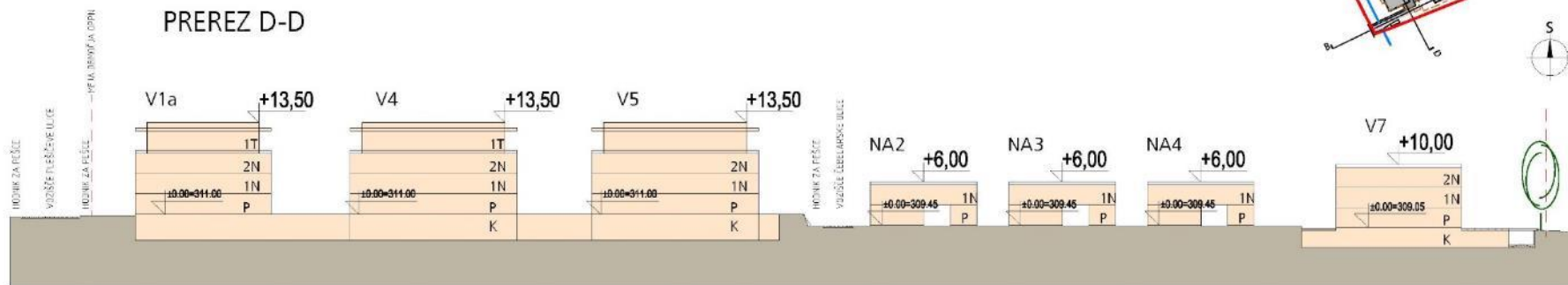
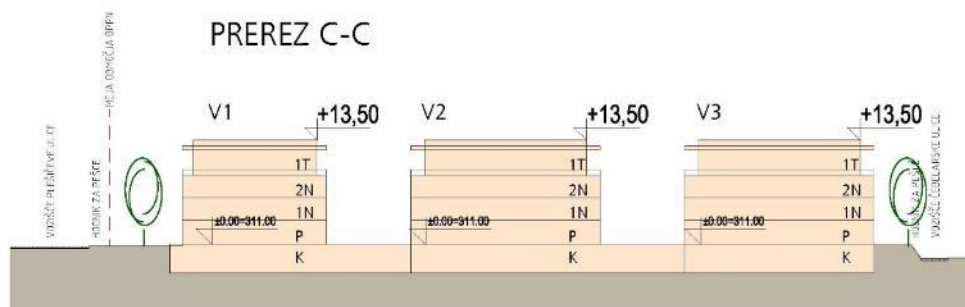
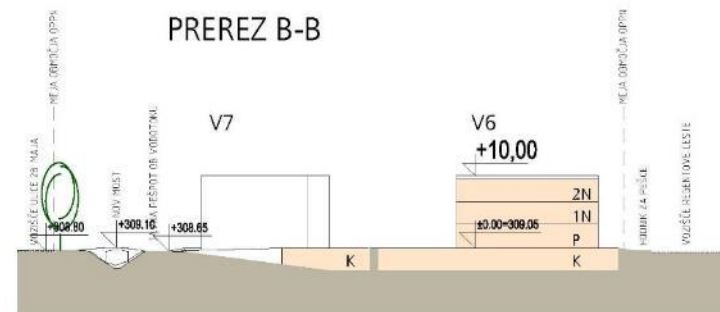
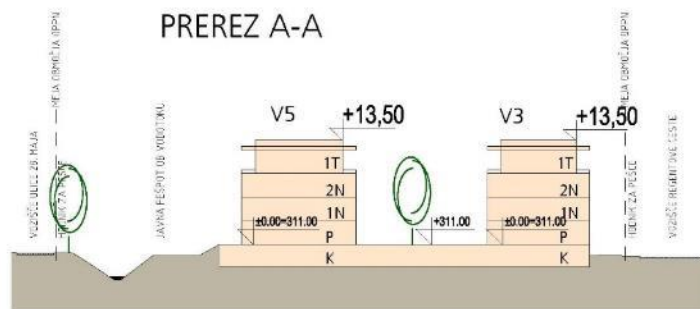
|  |                                    |  |                                      |
|--|------------------------------------|--|--------------------------------------|
|  | MEJA OBMOČJA OPIN                  |  | PREVZEMNO MESTO KOMUNALNIH ODPADKOV  |
|  | TOPOGRAFSKI NAČRT                  |  | GRADBENA LINIJA                      |
|  | KATASTRSKI NAČRT                   |  | JAVNA PEŠPOT                         |
|  | DR-203                             |  | JAVNE ZELENE POVRŠINE                |
|  | PE1                                |  | ODPRTE BIVALNE POVRŠINE - ATRIJ      |
|  | MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA       |  | TLAKOVANE POVRŠINE                   |
|  | OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA     |  | TLAKOVANE POVRŠINE - ATRIJ           |
|  | MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA       |  | OTROŠKA IGRIŠČA                      |
|  | OZNAKA PROSTORSKE ENOTE            |  | JVOD V GARAZO                        |
|  | MEJA PROSTORSKE ENOTE              |  | VHOD V STAVBO                        |
|  | TLORISNI GABARITI NOVE STAVBE      |  | JVODZAVOD IZ KLETNE ETAZE            |
|  | TLORISNI GABARITI OBSTOJEČE STAVBE |  | POGLOBILIEN ROBNIK                   |
|  | OZNAKA OBSTOJEČE STAVBE            |  | DREVJE IN GRMOVNICE                  |
|  | KONTURA KLETI                      |  | PROMETNA SIGNALIZACIJA / PROM. ZNAKI |
|  | OZNAKA STAVBE                      |  |                                      |
|  | OZNAKA ETAŽNOSTI STAVBE            |  |                                      |
|  | OBSTOJEČA STRUGA VODOTOKA          |  |                                      |
|  | MEJA PROJEKTA ZEMLIŠČA             |  |                                      |
|  | VOZNE IN PARKIRNE POVRŠINE         |  |                                      |
|  | HOJNIK ZA PEŠCE                    |  |                                      |
|  | VIŠINSKA KOTA                      |  |                                      |



Izdelovalec prostorske dokumentacije:  
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

DOPOLNJNI OSNUTEK ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH OBČINSKEGA PODROBNEGA  
PROSTORSKEGA NAČRTA 206 REGENTOVA - DEL

**PROMETNO TEHNIČNA SITUACIJA IN IDEJNA VIŠINSKA REGULACIJA –  
NIVO PRITLIČJA**



Izdelovalec prostorske dokumentacije:  
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

DOPOLNJENI OSNUTEK ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH OBČINSKEGA PODROBNEGA  
PROSTORSKEGA NAČRTA 206 REGENTOVA - DEL

**PREREZ**



Izdelovalec prostorske dokumentacije:  
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

DOPOLNJENI OSNUTEK ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH OBČINSKEGA PODROBNEGA  
PROSTORSKEGA NAČRTA 206 REGENTOVA - DEL

## PROSTORSKI PRIKAZ



**Neuradno prečiščeno besedilo** Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 206 Regentova (del), ki obsega:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 206 Regentova (del) (Uradni list RS, št. 64/15 z dne 4. 9. 2015) in
- Avtentično razlago prikazov višinskih kot v grafičnem načrtu 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti« v povezavi z določbami 14. in 15. člena Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 206 Regentova (del) (Uradni list RS, št. 16/17 z dne 7. 4. 2017).

## **O D L O K**

### **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 206 Regentova (del)**

#### **I. UVODNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

##### **(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

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

(2) Ta odlok določa:

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

##### **2. člen**

##### **(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)**

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

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

##### **3. člen**

##### **(sestavni deli OPPN)**

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

(2) Grafični del odloka obsega naslednje grafične načrte:

|     |                                                                                                                                         |          |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1.  | Načrt namenske rabe prostora                                                                                                            |          |
| 1.1 | Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) z mejo območja OPPN | M 1:2000 |
| 2.  | Vplivi in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora                                                                              |          |
| 2.1 | Vplivi in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora                                                                              | M 1:2000 |
| 3.  | Načrt območja z načrtom parcelacije                                                                                                     |          |
| 3.1 | Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN                                                                                           | M 1:1000 |
| 3.2 | Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN                                                                                            | M 1:500  |
| 3.3 | Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na katastrskem načrtu                                                                | M 1:1000 |

|     |                                                                                                      |         |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 3.4 | Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu      | M 1:500 |
| 4.  | Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev                        |         |
| 4.1 | Odstranitev obstoječih objektov                                                                      | M 1:500 |
| 4.2 | Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe                                                       | M 1:500 |
| 4.3 | Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti                                                        | M 1:500 |
| 4.4 | Značilni prerezi in pogledi                                                                          | M 1:500 |
| 4.5 | Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija                                             | M 1:500 |
| 4.6 | Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav                                                              | M 1:500 |
| 4.7 | Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom | M 1:500 |

#### **4. člen**

##### **(priloge OPPN)**

Priloge OPPN so:

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

#### **5. člen**

##### **(izdelovalec OPPN)**

OPPN je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., Ljubljana, pod številko projekta UP 12-009 v aprilu 2015.

## **II. OBMOČJE OPPN**

#### **6. člen**

##### **(območje OPPN)**

(1) Območje OPPN obsega enoto urejanja prostora DR-203 in dele enot urejanja prostora DR-200, DR-285, DR-519 in DR-628.

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

(3) Površina območja OPPN znaša 16.656 m<sup>2</sup>.

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

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

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

### III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

#### 7. člen

##### (vplivi in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora)

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

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

(3) Na zahodni strani območja OPPN je predvidena zelena površina s pešpotjo kot del obvodne ureditve vodotoka. Pešpot ob vodotoku je namenjena za novo poselitev in za širše območje.

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

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

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

### IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

#### 8. člen

##### (dopustni objekti in dejavnosti)

(1) V prostorski enoti PE1 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- |         |                                                                                                      |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| – 11220 | Tri- in večstanovanjske stavbe,                                                                      |
| – 11100 | Enostanovanjske stavbe: samo stavba NA1,                                                             |
| – 11210 | Dvostanovanjske stavbe: samo stavba NA1,                                                             |
| – 12420 | Garažne stavbe: samo garaže. Pri tri- in večstanovanjskih stavbah so dopustne samo v kletnih etažah. |

(2) V prostorski enoti PE2 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- |         |                         |
|---------|-------------------------|
| – 11100 | Enostanovanjske stavbe. |
|---------|-------------------------|

(3) V prostorski enoti PE3 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- |         |                                 |
|---------|---------------------------------|
| – 11220 | Tri- in večstanovanjske stavbe. |
|---------|---------------------------------|

(4) V pritličjih stavb ob Regentovi cesti in Plešičevi ulici je dopusten tudi nestanovanjski program, dopustni so naslednji objekti in dejavnosti:

- |         |                                                                                                                  |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| – 12203 | Druge poslovne stavbe: samo stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori, namenjenimi lastnemu poslovanju podjetja, |
| – 12301 | Trgovske stavbe: samo lokalne trgovine z bruto površino do 200 m <sup>2</sup> ,                                  |
| – 12630 | Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za neinstitucionalno izobraževanje,          |

## 9. člen

### (zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

(1) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti PE1:

– Stavbe so v prostor umeščene v dveh nizih, ki potekata v smeri sever-jug. Vzhodni niz ob Regentovi cesti predstavljajo trije večstanovanjski bloki z oznakami V1, V2 in V3. Zahodni niz ob vodotoku predstavljajo dva večstanovanjska bloka z oznakama V4 in V5 ter ena nizka prostostoječa eno- ali dvostanovanjska stavba z oznako NA1.

– Stavbe v vzhodnem nizu so vzporedne z Regentovo cesto. Nadzemni deli so postavljeni na skupno kletno etažo, ki ima uvoz s Čebelarke ulice. Kote pritličij stavb V1, V2 in V3 so dvignjene nad Regentovo cesto in so med seboj usklajene, vhodni deli stavb pa so navezani na nivo pločnika ob Regentovi cesti. Na vzhodni in južni strani je kletna etaža delno nevkopana, oblikovana kot podstavek večstanovanjskih stavb.

– Večstanovanjski stavbi z oznakama V4 in V5 ter enostanovanjska stavba NA1 so v prostor umeščene vzporedno z vodotokom. Nadzemna dela stavb V4 in V5 sta postavljena na skupno kletno etažo, ki ima uvoz s Čebelarke ulice. Kote pritličij stavb NA1, V4 in V5 so usklajene s kotami pritličij stavb V1, V2 in V3, vhodi v večstanovanjske stavbe so urejeni z večnamenske ploščadi med stavbami. Na zahodni in južni strani je kletna etaža večstanovanjskih stavb delno nevkopana, oblikovana kot podstavek.

– Parcela, namenjena gradnji stavbe NA1, je dostopna s Plešičeve ulice. Na severni strani stavbe NA1 je tlakovano dvorišče, namenjeno parkiranju in manipulaciji.

– Med nizoma stavb je skupna večnamenska ploščad, višinsko prilagojena kotam pritličij stavb. Preko večnamenske ploščadi v smeri sever-jug poteka interna pešpot, ki je na severni strani navezana na Plešičevo ulico, na južni strani pa na Čebelarsko ulico. Na južni strani je dostop do večnamenske ploščadi urejen preko stopnic in klančine. Večnamenska ploščad je namenjena vsem starostnim skupinam stanovalcev večstanovanjskih stavb v prostorski enoti. Na njej so igrala za različne starostne skupine otrok in prostor za sedenje. Na mestih, kjer večnamenska ploščad ni podkletena, so zasajena drevesa.

– Na zahodni strani prostorske enote se teren spušča proti parceli javne pešpoti. Višinske razlike so premoščene z ozelenjenimi brežinami.

– Na južni strani stavbe V4 je treba ob zbirno-odjemnem mestu za odpadke zagotoviti peš dostop do vhoda stavbe V4 v primeru intervencije.

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

– Nizke prostostoječe enostanovanjske stavbe z oznakami NA2, NA3 in NA4 so v prostor postavljene zaporedno, vzporedno z dovozno cesto.

– Posamezno stavbo sestavljata vzhodni del, oblikovan kot lamela, in na vrtni strani nanjo naslonjen manjši in nižji zahodni del. Vhod je iz pasaže v nivoju pritličja med stanovanjskim delom in garažo.

– Zunanja ureditev ob stavbah je zasnovana enotno. Na vzhodni strani je izvedena interna dovezna cesta za dostop do stavb. Med dovozno cesto in stavbami so v območju garaž in dostopov tlakovani pasovi. Parkirne površine so urejene v sklopu stavb. Na zahodni strani stavb so zelene površine.

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

– Večstanovanjska bloka z oznakama V6 in V7 sta v prostor postavljena zaporedno ob južni meji območja OPPN. V smeri sever-jug sta med seboj vzporedna, v smeri vzhod-zahod pa sta med seboj zamaknjena.

– Nadzemna dela stavb sta postavljena na ločeni kletni etaži. Uvoz v kletno etažo stavbe V6 je z Regentove ceste, v kletno etažo stavbe V7 pa z Ulice 28. maja.

– Med stavbama je skupna večnamenska površina, ki je namenjena vsem starostnim skupinam stanovalcev stavb v prostorski enoti. Večnamenska površina je opremljena s klopmi in igrali za različne starostne skupine otrok.

– Peš dostop do vhoda v stavbo V6 se navezuje na Regentovo cesto, do vhoda v stavbo V7 pa preko novega premostitvenega objekta čez vodotok na Ulico 28. maja. Višinski koti pritličij stavb sta med seboj usklajeni.

– Kote zunanje ureditve v prostorski enoti je treba navezati na kote terena v sosednjih prostorskih enotah.

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

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

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

## 10. člen

### (pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Na celotnem območju OPPN, razen na vodnem in priobalnem zemljišču ter na površinah, namenjenih dovozu, dostopom, intervencijskim potem in prometni infrastrukturi, je dovoljeno postaviti ali urediti naslednje nezahtevne in enostavne objekte:

- grajena igrala na otroških igriščih,
- grajeno vadbeno opremo,
- spominska obeležja in kipe,
- vodnjake in okrasne bazene.

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

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

(4) V prostorski enoti PE2 in pri stavbi NA1 v prostorski enoti PE1 so dopustni naslednji enostavni in nezahtevni objekti:

- lopa,
- uta,
- senčnica,
- bazen.

(5) Pred pričetkom gradnje večstanovanjskih stavb je na njihovih parcelah, namenjenih gradnji, dopustno izvesti parkirišča s površino do 200 m<sup>2</sup> za potrebe območja, na parcelah PV1/2, PV2/2, PV4/2 in P3 pa je dopustno urediti večnamensko ploščad oziroma dvorišče. Parkirišča morajo biti v smeri javnih in skupnih površin ozelenjena.

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

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

## 11. člen

### (pogoji za oblikovanje objektov)

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

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

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

- na fasadah ob Regentovi cesti balkoni in lože niso dopustni. Vhodni del je poudarjen, oblikovan kot vhodna niša skozi nivo pritličja in 1. nadstropja;
- na zahodni strani stavb V1, V2 in V3 prvo in drugo nadstropje previsevata nad nivojem pritličja. V previsevajočem delu so lože, pod njim pa pokrite terase stanovanj v pritličju. Jugozahodne lože so odprte proti jugu in proti zahodu;
- na vzhodnih fasadah stavb V4 in V5 je vhodni del poudarjen;
- na zahodnih fasadah stavb V4 in V5 so balkoni in lože dodani na fasadni plašč v enakomernem geometrijskem rastru;
- na severnih in južnih fasadah, razen na severni fasadi stavbe V1, so dopustne le manjše okenske odprtine;
- pri stavbi V1 mora biti kakovostno oblikovan severovzhodni vogal.

(3) Pri oblikovanju fasad v prostorski enoti PE3 je treba upoštevati še:

- v vseh etažah so v vse štiri vogale umeščene lože, katerih zunanja stena mora biti oblikovana transparentno. Senčila morajo biti oblikovana iz vertikalnih lamel iz lesa ali v barvi fasade;
- v zgornji etaži so lože podaljšane tako, da na vsaki fasadi po ena loža konzolno previseva nad spodnjima etažama;
- fasadne odprtine so razporejene v enakomernem vertikalnem rastru.

(4) Pogoji za oblikovanje objektov v prostorski enoti PE2 so:

- stavbe v prostorski enoti morajo biti oblikovane skladno;
- stavbe morajo biti izvedene iz trajnih materialov ter morajo biti oblikovane sodobno in kakovostno. Barve fasad morajo biti v naravnih odtenkih in neizstopajoče;



- finalna obdelava fasad so les in fasadne obloge iz kompaktnih fasadnih plošč, stekla ali kovine;
- strehe stavb so ravne.

## 12. člen

### (pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

(1) Na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih površin:

- ureditve morajo omogočati dostop funkcionalno oviranim ljudem v skladu s predpisi;
- pešpoti in skupne zunanje površine morajo biti tlakovane, opremljene z mikrourbano opremo in primerno osvetljene;
- elementi mikrourbane opreme znotraj območja OPPN morajo biti oblikovani enotno;
- intervencijske poti izven vozišča morajo biti urejene tako, da je po njih mogoča vožnja gasilskih vozil z osno obremenitvijo do 10 ton;
- v sklopu vsake faze ali etape večstanovanjske gradnje je treba na parceli, namenjeni gradnji stavb, zagotoviti odprte bivalne površine, urejene tako, da omogočajo igro otrok in rekreacijo stanovalcev;
- površine, namenjene igri otrok, morajo biti opremljene z enostavnimi, sestavljenimi in kompleksnimi igrali, namenjenimi različnim starostnim skupinam otrok. Vsaj del igrišča mora omogočati tudi igro funkcionalno oviranih otrok;
- za odprte bivalne površine se štejejo vse zelene in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (npr. dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke);
- odprte bivalne površine na raščenem terenu morajo predstavljati najmanj 15 % parcele, namenjene gradnji stavbe;
- otroška igrišča morajo biti namenjena skupni rabi vseh prebivalcev večstanovanjskih stavb znotraj prostorske enote;
- zasebni vrtovi stanovanj v pritličju večstanovanjskih stavb v prostorski enoti PE1 so lahko zamejeni z zidcem z višino do 0,50 m ali z živo mejo z višino do 0,70 m. Kjer obstaja nevarnost padca, je dopustna transparentna kovinska ograja z višino do 1,10 m. Večnamenska ploščad je na severni in južni strani lahko ograjena s transparentno kovinsko ograjo, visoko do 1,10 m;
- ograditev stavbe NA1 je dopustna z živo mejo ali s transparentno kovinsko ograjo z višino največ 1,60 m. Ograja ne sme segati na priobalno zemljišče ob vodotoku;
- ograditev stavb NA2, NA3 in NA4 je dopustna z živo mejo ali s transparentnimi kovinskimi ograjami z višino največ 1,60 m. Ograje so na vzhodni strani poravnane z vzhodnimi fasadami stavb. Na zahodni strani ograje potekajo ob meji priobalnega zemljišča;
- v prostorski enoti PE3 ni dopustna ograditev zasebnih vrtov stanovanj v pritličju. Na južni strani ob meji prostorske enote in ob Regentovi cesti sta dopustni živa meja ali transparentna kovinska ograja z višino največ 1,60 m. Na zahodni strani stavbe V7 je vzdolž meje priobalnega zemljišča dopustna zasaditev žive meje z višino največ 0,70 m, ki ne sme segati na priobalno zemljišče;
- v prostorskih enotah PE1 in PE2 je treba ob vsaki stavbi v sklopu pripadajoče zunanje ureditve zasaditi najmanj po 2 drevesi na raščenem terenu;
- v prostorski enoti PE3 je treba ob vsaki stavbi v sklopu pripadajoče zunanje ureditve zasaditi najmanj po 3 drevesa na raščenem terenu;
- odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa mora biti najmanj 2,00 m;
- višinske razlike morajo biti v čim večji meri premoščene z ozelenjenimi brežinami; izjemoma so dopustni ozelenjeni oporni zidovi v prostorski enoti PE1 do višine največ 1,00 m in v prostorskih enotah PE2 in PE3 do višine največ 0,50 m;
- pri ureditvah je treba upoštevati priobalno zemljišče, to je 5 m širok pas ob vodotoku, ki poteka preko območja OPPN. Na priobalnem zemljišču je dopustna le gradnja objektov javne infrastrukture, komunalne in druge infrastrukture ter komunalnih priključkov na infrastrukturo;
- objekti na vodnem in priobalnem zemljišču morajo biti načrtovani in izvedeni tako, da so varni v vseh hidroloških pogojih ter da imajo čim manjši vpliv na režim in stanje voda;
- svetla odprtina novih premostitvenih objektov mora zagotavljati pretočnost za 100-letne visoke vode brez zajezevanja vode gorvodno s 50 cm varnostne višine nad gladino in spodnjim robom premostitve.

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

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

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

## 13. člen

### (florisni gabariti)

(1) Florisne dimenzije stavb nad terenom so:

- **stavba V1:**
- dolžina: 17,10 m
- širina: 13,70 m
- **stavbe V2, V3, V4 in V5:**

- dolžina 25,30 m
- širina: 13,70 m
- **stavbi V6 in V7:**
- dolžina: 19,00 m
- širina: 17,10 m
- **stavba NA1:**
- dolžina: 17,10 m
- širina: 10,00 m
- **stavbe NA2, NA3 in NA4:**
- vzhodni del stavbe: dolžina 17,60 m, širina 7,60 m
- zahodni del stavbe: dolžina 8,60 m, širina 4,00 m

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

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

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

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

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

#### 14. člen

##### (višinski gabariti in etažnost)

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

(2) Etažnost stavb nad terenom je:

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

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

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

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

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

#### 15. člen

##### (višinske kote terena in pritličja)

(1) Višinske kote terena in pritličja stavb:

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

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

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

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

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

(6) Najvišja višinska kota premostitvenega objekta na Čebelarski ulici je vsaj 309,90 m n.v.

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

## 16. člen

### (zmogljivost območja)

#### (1) Prostorska enota PE1

|                                                                                    |                        |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| – površina                                                                         | 5.642 m <sup>2</sup>   |
| – BTP nad terenom                                                                  | 5.320 m <sup>2</sup>   |
| – BTP pod terenom                                                                  | 3.275 m <sup>2</sup> , |
| od tega 2.700 m <sup>2</sup> površine, namenjene parkiranju in servisnim prostorom |                        |
| – število stanovanjskih enot                                                       | do 50                  |

#### (2) Zmogljivost posamezne stavbe v prostorski enoti PE1

##### – stavba V1:

|                                                                                  |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| – BTP nad terenom                                                                | 700 m <sup>2</sup>   |
| – BTP pod terenom                                                                | 445 m <sup>2</sup> , |
| od tega 365 m <sup>2</sup> površine, namenjene parkiranju in servisnim prostorom |                      |
| – število stanovanjskih enot                                                     | do 8                 |

##### – stavba V2:

|                                                                                  |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| – BTP nad terenom                                                                | 1.040 m <sup>2</sup> |
| – BTP pod terenom                                                                | 600 m <sup>2</sup> , |
| od tega 505 m <sup>2</sup> površine, namenjene parkiranju in servisnim prostorom |                      |
| – število stanovanjskih enot                                                     | do 10                |

##### – stavba V3:

|                                                                                  |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| – BTP nad terenom                                                                | 1.040 m <sup>2</sup> |
| – BTP pod terenom                                                                | 505 m <sup>2</sup> , |
| od tega 410 m <sup>2</sup> površine, namenjene parkiranju in servisnim prostorom |                      |
| – število stanovanjskih enot                                                     | do 10                |

##### – stavba V4:

|                                                                                  |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| – BTP nad terenom                                                                | 1.040 m <sup>2</sup> |
| – BTP pod terenom                                                                | 625 m <sup>2</sup> , |
| od tega 495 m <sup>2</sup> površine, namenjene parkiranju in servisnim prostorom |                      |
| – število stanovanjskih enot                                                     | do 10                |

##### – stavba V5:

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| – BTP nad terenom | 1.040 m <sup>2</sup> |
|-------------------|----------------------|

|                                                                                    |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| – BTP pod terenom                                                                  | 575 m <sup>2</sup> ,        |
| od tega 400 m <sup>2</sup> površine, namenjene parkiranju in servisnim prostorom   |                             |
| – število stanovanjskih enot                                                       | do 10                       |
| – skupni del podzemne garaže stavb V1, V2 in V3:                                   |                             |
| – BTP pod terenom, namenjenih dovozu in parkiranju                                 | 105 m <sup>2</sup> ,        |
| – skupni del podzemne garaže stavb V4 in V5:                                       |                             |
| – BTP pod terenom, namenjenih dovozu in parkiranju                                 | 140 m <sup>2</sup> ,        |
| – skupni del podzemne garaže vseh večstanovanjskih stavb v PE1:                    |                             |
| – BTP pod terenom, namenjenih dovozu                                               | 280 m <sup>2</sup> ,        |
| – stavba NA1:                                                                      |                             |
| – BTP nad terenom                                                                  | 460 m <sup>2</sup>          |
| – število stanovanjskih enot                                                       | do 2                        |
| (3) Prostorska enota PE2                                                           |                             |
| – površina                                                                         | 4.253 m <sup>2</sup>        |
| – BTP nad terenom                                                                  | 900 m <sup>2</sup>          |
| – število stanovanjskih enot                                                       | 3                           |
| (4) Zmogljivost posamezne nove stavbe v prostorski enoti PE2                       |                             |
| – stavbe NA2, NA3 in NA4:                                                          |                             |
| – BTP posamezne stavbe nad terenom                                                 | 300 m <sup>2</sup>          |
| – število stanovanjskih enot v eni stavbi                                          | 1                           |
| (5) Prostorska enota PE3                                                           |                             |
| – površina                                                                         | 2.123 m <sup>2</sup>        |
| – BTP nad terenom                                                                  | 1.950 m <sup>2</sup>        |
| – BTP pod terenom                                                                  | 1.360 m <sup>2</sup> ,      |
| od tega 1.120 m <sup>2</sup> površine, namenjene parkiranju in servisnim prostorom |                             |
| – število stanovanjskih enot                                                       | do 20                       |
| (6) Zmogljivost posamezne stavbe v prostorski enoti PE3                            |                             |
| – Stavba V6:                                                                       |                             |
| – BTP nad terenom                                                                  | 975 m <sup>2</sup>          |
| – BTP pod terenom                                                                  | največ 680 m <sup>2</sup> , |
| od tega 560 m <sup>2</sup> površine, namenjene parkiranju in servisnim prostorom   |                             |
| – število stanovanjskih enot                                                       | do 10                       |
| – stavba V7:                                                                       |                             |
| – BTP nad terenom                                                                  | 975 m <sup>2</sup>          |
| – BTP pod terenom                                                                  | 680 m <sup>2</sup> ,        |
| od tega 560 m <sup>2</sup> površine, namenjene parkiranju in servisnim prostorom   |                             |
| – število stanovanjskih enot                                                       | do 10                       |
| (7) Površina prostorske enote Z1                                                   | 1.733 m <sup>2</sup>        |

(8) Površina prostorske enote Z2 1.418 m<sup>2</sup>

(9) Površina prostorske enote C 1.487 m<sup>2</sup>

(10) BTP je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom oziroma pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836. Izračun BTP nad terenom vključuje površine pod točkama a) in b) v točki 5.1.3.1 navedenega standarda.

## **17. člen**

### **(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)**

(1) Dopustna je odstranitev vseh obstoječih objektov, razen stavb z oznakama O1 in O2.

(2) Na obstoječih legalno zgrajenih objektih v območju OPPN so dopustna redna vzdrževalna dela. Na stavbah z oznakama O1 in O2 so dopustne tudi rekonstrukcije.

## **18. člen**

### **(objekti, predvideni za odstranitev)**

(1) V območju OPPN je predvidena odstranitev naslednjih obstoječih stavb:

- stavba R1 (stanovanjska stavba) na zemljišču s parcelno številko 1143/5, katastrska občina (1738) Dravlje,
- stavba R2 (nestanovanjska stavba) na zemljišču s parcelno številko 1143/5, katastrska občina (1738) Dravlje,
- stavba R3 (stanovanjska stavba) na zemljišču s parcelno številko 1091, katastrska občina (1738) Dravlje,
- stavba R4 (nestanovanjska stavba) na zemljišču s parcelno številko 1091, katastrska občina (1738) Dravlje.

(2) Stavbe, ki so predvidene za odstranitev, so določene v grafičnem načrtu št. 4.1 »Odstranitev obstoječih objektov«.

## **V. NAČRT PARCELACIJE**

## **19. člen**

### **(načrt parcelacije)**

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

1. Prostorska enota PE1:

– PV1/1: parcela, namenjena gradnji stavbe V1, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1143/2, 1143/5 in 1145, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PV1/1 meri 671 m<sup>2</sup>.

– PV1/2: parcela, namenjena gradnji stavbe V1, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1143/2, 1143/5, 1143/7 in 1145, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PV1/2 meri 156 m<sup>2</sup>.

– PV2/1: parcela, namenjena gradnji stavbe V2, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1142/3, 1143/5, 1143/8 in 1143/9, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PV2/1 meri 707 m<sup>2</sup>.

– PV2/2: parcela, namenjena gradnji stavbe V2, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1143/5, 1143/7, 1143/8 in 1143/9, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PV2/2 meri 142 m<sup>2</sup>.

– PV3: parcela, namenjena gradnji stavbe V3, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1110/1, 1143/10 in 1144/1, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PV3 meri 677 m<sup>2</sup>.

– PV4/1: parcela, namenjena gradnji stavbe V4, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1153/2, 1153/9, 1153/14 in 1153/16, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PV4/1 meri 842 m<sup>2</sup>.

– PV4/2: parcela, namenjena gradnji stavbe V4, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1153/14 in 1153/16, obe katastrski občini (1738) Dravlje. Površina PV4/2 meri 83 m<sup>2</sup>.

– PV5: parcela, namenjena gradnji stavbe V5, ki obsega zemljišče s parcelno številko 1153/11 in dele zemljišč s parcelnimi številkami 1110/1, 1110/4, 1153/2, 1153/3, 1153/4 in 1153/12, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PV5 meri 858 m<sup>2</sup>.

– PNA1: parcela, namenjena gradnji stavbe NA1, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1146/6 in 1153/17, obe katastrski občini (1738) Dravlje. Površina PNA1 meri 817 m<sup>2</sup>.

– P1: parcela, namenjena zbirno-odjemnemu mestu za odpadke, ki obsega zemljišče s parcelno številko 1142/4 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 1142/3, 1143/8, 1143/10 in 1144/1, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina P1 meri 14 m<sup>2</sup>.

– P2: parcela, namenjena gradnji skupnega dela garaže stavb V1, V2 in V3, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1143/8, 1143/10 in 1144/1, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina P2 meri 115 m<sup>2</sup>.

– P3: parcela, namenjena gradnji skupnega dela garaže večstanovanjskih stavb v prostorski enoti PE1 in gradnji uvozno-izvozne klančine, ki obsega zemljišče s parcelno številko 1153/13 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 1143/8, 1143/10, 1144/1, 1153/3, 1153/4, 1153/10, 1153/14 in 1153/16, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina P3 meri 384 m<sup>2</sup>.

– P4: parcela, namenjena zbirno-odjemnemu mestu za odpadke, ki obsega dele zemljišč s parcelno številko 1153/3, katastrska občina (1738) Dravlje. Površina P4 meri 11 m<sup>2</sup>.

– P5: parcela, namenjena gradnji skupnega dela garaže stavb V4 in V5, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1153/2, 1153/4, 1153/9, 1153/12, 1153/14 in 1153/16, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina P5 meri 165 m<sup>2</sup>.

2. Prostorska enota PE2:

- PNA2/1: parcela, namenjena gradnji stavbe NA2, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številka 1094/4 in 1094/5, obe katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PNA2/1 meri 429 m<sup>2</sup>.
  - PNA2/2: parcela, namenjena gradnji stavbe NA2, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 1094/5, katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PNA2/2 meri 87 m<sup>2</sup>.
  - PNA3/1: parcela, namenjena gradnji stavbe NA3, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1094/4, 1094/6 in 1094/8, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PNA3/1 meri 465 m<sup>2</sup>.
  - PNA3/2: parcela, namenjena gradnji stavbe NA3, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 1094/6, katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PNA3/2 meri 87 m<sup>2</sup>.
  - PNA4/1: parcela, namenjena gradnji stavbe NA4, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1087/1, 1094/7 in 1094/8, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PNA4/1 meri 487 m<sup>2</sup>.
  - PNA4/2: parcela, namenjena gradnji stavbe NA4, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 1094/7, katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PNA4/2 meri 90 m<sup>2</sup>.
  - PO1: parcela stavbe O1, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 1095/2, katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PO1 meri 1.628 m<sup>2</sup>.
  - PO2: parcela stavbe O2, ki obsega zemljišči s parcelnima številka 1095/1 in 1095/5, obe katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PO2 meri 980 m<sup>2</sup>.
3. Prostorska enota PE3:
- PV6: parcela, namenjena gradnji stavbe V6, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1090/2, 1090/3 in 1092/1 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 1087/1, 1090/1, 1091 in 1093, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PV6 meri 1.013 m<sup>2</sup>.
  - PV7: parcela, namenjena gradnji stavbe V7, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1087/1, 1091 in 1093, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PV7 meri 1.110 m<sup>2</sup>.
4. Prostorska enota C:
- PC1: parcela, namenjena gradnji ceste C1 (Čebelarska ulica), ki obsega zemljišči s parcelnima številka 1097/1 in 1109/5 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 1094/4, 1094/11, 1095/2, 1096/2, 1097/4, 1104/3, 1109/6, 1109/7, 1110/1, 1110/4, 1144/1, 1144/2, 1153/3 in 1153/10, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PC1 meri 485 m<sup>2</sup>.
  - PC2: parcela vodotoka, namenjena gradnji premostitvenega objekta, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1094/11, 1097/4, 1109/6, 1110/4 in 1153/9, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PC2 meri 90 m<sup>2</sup>.
  - PC3: parcela Ulice 28. maja, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1094/11, 1097/4, 1109/4, 1110/4, 1153/7 in 1153/9, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PC3 meri 301 m<sup>2</sup>.
  - PC4: parcela, namenjena ureditvi Regentove ceste in križišča, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1142/5, 1142/6 in 1143/3 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 1104/3, 1109/7, 1142/3, 1143/2, 1143/4, 1143/5, 1143/9, 1144/2 in 1146/6, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PC4 meri 340 m<sup>2</sup>.
  - PC5: parcela, namenjena ureditvi Regentove ceste, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1090/4, 1092/2 in 1095/3 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 1089/4, 1089/5, 1090/1, 1090/5, 1092/3, 1096/2 in 1104/3, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PC5 meri 271 m<sup>2</sup>.
5. Prostorska enota Z1:
- PVO1: parcela, namenjena ureditvi vodotoka, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1146/4, 1153/7 in 1153/9, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PVO1 meri 1.383 m<sup>2</sup>.
  - PP1: parcela, namenjena ureditvi javne pešpoti, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1110/4, 1146/4, 1153/7, 1153/9 in 1153/17, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PP1 meri 350 m<sup>2</sup>.
6. Prostorska enota Z2:
- PVO2: parcela, namenjena ureditvi vodotoka, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1060/101, 1060/110, 1087/4, 1094/10 in 1094/11, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PVO2 meri 1.022 m<sup>2</sup>.
  - PP2: parcela, namenjena ureditvi javne pešpoti, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1087/1, 1087/4, 1094/4, 1094/8, 1094/10 in 1094/11, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PP2 meri 312 m<sup>2</sup>.
  - PVO3: parcela vodotoka, namenjena gradnji premostitvenega objekta, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1060/101, 1060/110 in 1087/4, vsa katastrska občina (1738) Dravlje. Površina PVO3 meri 85 m<sup>2</sup>.
- (2) Na parceli P2, namenjeni gradnji dela skupne garaže stavb V1, V2 in V3, je treba zagotoviti pravico za dostop do podzemnih parkirišč za vsakokratne lastnike parcel PV1/1 in PV1/2, PV2/1 in PV2/2 ter PV3.
- (3) Na parcelah PV2/1 in PV2/2, namenjenih gradnji stavbe V2, je treba zagotoviti pravico za dostop do podzemnih parkirišč za vsakokratne lastnike parcel PV1/1 in PV1/2.
- (4) Na parceli P3, namenjeni gradnji dela skupne garaže stavb V1, V2, V3, V4 in V5, je treba zagotoviti pravico za dostop do podzemnih parkirišč za vsakokratne lastnike parcel PV1/1 in PV1/2, PV2/1 in PV2/2, PV3, PV4/1 in PV4/2 ter PV5.
- (5) Na parcelah PV1/2, PV2/2, PV4/2 in P3 je treba zagotoviti pravico za dostop do skupnih zunanjih površin za vsakokratne lastnike parcel, namenjenih gradnji večstanovanjskih stavb znotraj prostorske enote PE1.
- (6) Parcelacija in točke za zakoličbo parcel so določene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«. Geokoordinate točk so navedene v obrazložitvi odloka.

## 20. člen

(površine, namenjene javnemu dobru)



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

(2) Površine, namenjene javnemu dobru v lasti lokalne skupnosti, obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami 1090/4, 1092/2, 1095/3, 1096/2, 1097/1, 1097/4, 1109/5, 1109/6, 1142/5, 1142/6 in 1144/2 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 1060/101, 1087/1, 1087/4, 1089/4, 1089/5, 1090/1, 1090/5, 1092/3, 1094/4, 1094/8, 1094/10, 1094/11, 1095/2, 1104/3, 1109/7, 1110/1, 1110/4, 1142/3, 1143/2, 1143/3, 1143/4, 1143/5, 1143/9, 1144/1, 1146/4, 1146/6, 1146/11, 1146/12, 1153/3, 1153/7, 1153/9, 1153/10, in 1153/17, vsa katastrska občina (1738) Dravljje.

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

(4) Površine, namenjene javnemu dobru, merijo 4.639 m<sup>2</sup>. Površine, namenjene javnemu dobru v lasti lokalne skupnosti, merijo 2.149 m<sup>2</sup>. Površine, namenjene javnemu dobru v upravljanju Republike Slovenije, merijo 2.490 m<sup>2</sup>.

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

## **VI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

### **21. člen**

#### **(etapnost gradnje)**

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

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

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

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

(4) Pogoji za gradnjo stavb v fazi A:

- fazo A je dopustno razdeliti na naslednje etape:
  - etapa A1 obsega gradnjo stavbe V1 in pripadajoče ureditve na parcelah PV1/1 in PV1/2,
  - etapa A2 obsega gradnjo stavbe V2 in pripadajoče ureditve na parcelah PV2/1 in PV2/2,
  - etapa A3 obsega gradnjo stavbe V3 in pripadajoče ureditve na parceli PV3,
  - etapa A4 obsega gradnjo stavbe V4 in pripadajoče ureditve na parcelah PV4/1 in PV4/2,
  - etapa A5 obsega gradnjo stavbe V5 in pripadajoče ureditve na parceli PV5;
- pred ali sočasno z etapo, ki bo v fazi A grajena prva, morajo biti izvedeni:
  - rekonstrukcija ceste C1 (Čebelarska ulica) s pripadajočo komunalno, energetsko in telekomunikacijsko infrastrukturo na parcelah PC1, PC2 in PC3 ter navezava na obstoječe vodovodno omrežje v Regentovi cesti in Ulici 28. maja in elektrokabelski jašek KJ2 v Regentovi cesti,
  - javna pešpot, ki služi tudi kot intervencijska pot na parceli PP1 s pripadajočo javno infrastrukturo,
  - plinovodno omrežje v Ulici 28. maja od ceste C1 do navezave na obstoječe omrežje na jugu,
  - postavitve PSKRO 2 in polaganje napajalnih kablov od obstoječe TP 1066 Regentova do PSKRO 2,
  - linijska rešetka s kineto dimenzije 30x30 cm na uvozu na parcelo PNA1 ter interni padavinski kanal dimenzije Ø30 z iztokom v vodotok;
- skupni del garaže stavb V1, V2 in V3 na parceli P2 se lahko izvaja sočasno z etapo A2 ali A3. Izveden mora biti najkasneje do dokončanja etape A2;
- zbirno-odjemno mesto za odpadke na parceli P1 se izvaja sočasno z etapama A2 in A3 oziroma sočasno s tisto od obeh etap, ki bo grajena prva;
- skupni del garaže stavb V4 in V5 ter ureditev zbirno-odjemnega mesta na parceli P4 se izvajata sočasno z etapama A4 in A5 oziroma sočasno s tisto od obeh etap, ki bo grajena prva;
- skupni del garaže stavb V1, V2, V3, V4 in V5 ter zunanja ureditev na parceli P3 se izvajata sočasno z etapami A2, A3, A4 in A5 oziroma sočasno s tisto od naštetih etap, ki bo grajena prva;
- etapo A1 je mogoče izvajati sočasno z etapo A2 ali za njo;
- pred etapo A1 ali sočasno z njo morata biti odstranjeni stavbi R1 in R2;
- v projektu za etapo, ki bo v fazi A grajena prva, je treba prikazati idejno zasnovo krajinske ureditve skupnih površin (večnamenska ploščad z dostopi), ki morajo biti zasnovane tako, da jih je mogoče postopoma dograjevati glede na etapnost gradnje.

(5) Pogoji za gradnjo stavb v fazi B:

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

- plinovodno omrežje v Ulici 28. maja z navezavo na obstoječe omrežje na jugu;
- interni dostop s pripadajočo javno energetske in interno komunalno infrastrukturo.

(6) Pogoji za gradnjo stavb v fazi C:

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

(7) Pogoji za gradnjo stavbe v fazi D:

- v primeru priključitve stavbe NA1 na plinovodno omrežje mora biti pred fazo D ali sočasno z njo zgrajeno plinovodno omrežje v Ulici 28. maja od križišča s Čebelarsko ulico do križišča s Plešičevo ulico.

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

## **VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

### **22. člen**

#### **(celostno ohranjanje kulturne dediščine)**

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

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

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

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

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

### **23. člen**

#### **(varstvo vode in podtalnice)**

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

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

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

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

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

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

## **24. člen**

### **(varstvo zraka)**

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

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

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

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

## **25. člen**

### **(varstvo pred hrupom)**

(1) Območje OPPN je opredeljeno kot območje II. in III. stopnje varstva pred hrupom.

(2) Pri projektiranju in izvedbi je treba upoštevati elaborat Strokovna ocena obremenitve okolja s hrupom, številka 2014-026/OP, ki ga je izdelal Epi spektrum d.o.o. v novembru 2014.

(3) Pri stavbah V1, V2, V3, V6 in NA1, kjer je dovoljena mejna raven hrupa presežena zaradi hrupa Regentove ceste in Plešičeve ulice, je treba zagotoviti ustrezno zvočno izolativnost fasadnih elementov skladno z veljavnimi predpisi. Območje, kjer je dovoljena mejna raven hrupa presežena, je določeno v grafičnem načrtu 4.7 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

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

## **26. člen**

### **(osončenje)**

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

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

## **27. člen**

### **(odstranjevanje odpadkov)**

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

- za stavbe V1, V2 in V3 ob Regentovi cesti na parceli P2,
- za stavbe V4, V5, NA2, NA3 in NA4 ob uvozu v skupno garažo na parceli P4,
- za stavbi V6 in V7 na parcelah, namenjenih gradnji stavb ob uvozno-izvoznih klančinah,
- za stavbo NA1 ob uvozu na parcelo, namenjeno gradnji stavbe.

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

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

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

## **28. člen**

### **(svetlobno onesnaženje)**

- (1) Postavitve in jakost svetilk morata biti v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.
- (2) Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršne koli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.

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

## **29. člen**

### **(potresna nevarnost)**

- (1) Obravnavana lokacija se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije 0,35 pospeška tal (g) s povratno dobo 475 let. Pri projektiranju stavb je treba predvideti ustrezne ukrepe za potresno varnost.
- (2) Pri načrtovanju novogradenj je treba predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo tako, da zadrži rušenje objektov nanjo.

## **30. člen**

### **(ukrepi za varstvo pred poplavami)**

- (1) Z visokimi vodami je ogrožen le manjši del območja OPPN ob premostitvenem objektu na Čebelarski ulici. Vodotok, ki poteka na zahodni strani območja OPPN, je dimenzioniran na višje pretoke, kot so predvideni v primeru visokih vod Q100.
- (2) Pritličja stavb morajo biti načrtovana najmanj 0,50 m nad koto pričakovane višine stoletne visoke vode.
- (3) Za preprečitev dotoka poplavne vode na območje OPPN je treba izvesti naslednja ukrepa:
  - na mestu uvoza na parcelo PNA1 mora biti preko celotne širine uvoza izvedena linijska rešetka s kineto dimenzije 30/30 cm z iztokom dimenzije Ø 30 v vodotok;
  - obstoječ premostitveni objekt na Čebelarski ulici je treba sanirati z nadvišanjem vozišča in pločnika na višinsko koto 309,90 m n.v.
- (4) Pri načrtovanju stavb je treba upoštevati Hidrološko-hidravlični elaborat Pržanca in odvodnika iz Šentvida za OPPN 206 Regentova za enoti urejanja prostora DR-203 in del DR-200, junij 2012, Hidrološko-hidravlični elaborat Pržanca in odvodnika iz Šentvida za OPPN 206 Regentova (del), januar 2015, ter dopolnitev elaborata, maj 2015, ki jih je izdelalo podjetje IZVO – VODAR, d.o.o.

## **31. člen**

### **(ukrepi za varstvo pred požarom)**

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

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

### 32. člen

#### (pogoji za prometno urejanje)

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

### 33. člen

#### (ureditev cest in priključevanje na javne ceste)

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

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

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

(4) Cesta C1 predstavlja območje umirjenega prometa. Od Ulice 28. maja do uvoza v garažo večstanovanjskih stavb v PE1 je dvosmerna, v vzhodnem delu pa je zaprta za motorni promet. Vožnja je dopustna le za intervencijska vozila. Cesta C1 ima naslednja prečna profila:

1. zahodni dvosmerni del:

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

2. vzhodni del, namenjen le intervencijskim vozilom:

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| – hodnik za pešce     | 1,60 m |
| – vozišče: 1 x 3,00 m | 3,00 m |
| – utrjena zelenica    | 1,75 m |
| – skupaj              | 6,35 m |

(5) Hodnik za pešce in vozišče Čebelarske ulice sta izvedena v istem nivoju. Tlakovanje hodnika za pešce je v vodopropustni izvedbi.

(6) V prostorski enoti PE2 je vozišče internega izmenično enosmerne dostopa široko 3,50 m.

### 34. člen

#### (mirujoči promet)

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

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

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

| Namembnost stavb                                             | Število PM za motorni promet | Število PM za kolesa |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| 11100 Enostanovanjske stavbe<br>11210 Dvostanovanjske stavbe | 2 PM/stanovanje              |                      |

|                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                             |                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe                                                                                  | 1 PM/stanovanje v velikosti do 50 m <sup>2</sup> neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce, 2 PM/stanovanje v velikosti nad 50 m <sup>2</sup> neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce | 2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce |
| 12203 Druge poslovne stavbe: samo stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori, namenjenimi lastnemu poslovanju podjetja | 1 PM/60,00 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce                                                                                                                                       | 0,5 PM/100 m <sup>2</sup> BTP objekta                                        |
| 12301 Trgovske stavbe do 200 m <sup>2</sup> BTP                                                                       | PM ni treba zagotavljati                                                                                                                                                                                    | PM ni treba zagotavljati                                                     |
| 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za neinstitucionalno izobraževanje          | 2 PM/oddelek, in dodatno 1 PM/oddelek za kratkotrajno parkiranje                                                                                                                                            | 1 PM/na oddelek                                                              |
| 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulate                                                                     | 1 PM/20,00 m <sup>2</sup> BTP objekta in ne manj kot 3 PM, od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce                                                                                                           | 0,5 PM/20 m <sup>2</sup> BTP objekta                                         |

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

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

(6) Prostor za parkiranje koles je načrtovan v kletih stavb ter na površinah pri vseh vstopih v stavbe.

### 35. člen

#### (peš promet)

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

(2) Pešpoti znotraj območja OPPN so v prostorski enoti PE1 široke najmanj 2,50 m. Dostopi do stavb v prostorski enoti PE3 morajo biti široki najmanj 1,30 m. Pešpoti in dostopi do stavb so povezani s hodniki za pešce javnih cest na obodu in znotraj območja.

(3) Na zahodni strani območja je vzdolž vodotoka v prostorskih enotah Z1 in Z2 javna pešpot s širino 3,00 m. Na severni strani je pešpot navezana na hodnik za pešce ob Plešičevi ulici, na južni strani pa do ureditve sosednjega območja na hodnik za pešce ob Ulici 28. maja.

### 36. člen

#### (kolesarski promet)

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

### 37. člen

#### (intervencijske poti in površine)

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

### 38. člen

#### (dostava)

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

### 39. člen

#### (splošni pogoji za komunalno, energetska in telekomunikacijsko urejanje)

(1) Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture so:

- načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno in energetska infrastrukturo omrežje po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih in energetskih vodov;
- vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje;
- kadar potek po javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih naprav in energetske infrastrukture na svojem zemljišču, upravljavec pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;

- upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih komunalnih in energetskih vodov in naprav;
  - gradnja komunalnih in energetskih naprav ter objektov mora potekati usklajeno;
  - dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti izdelane v skladu s programi upravljavcev in izvedene tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega oziroma energetskega voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje OPPN;
  - obstoječo komunalno in energetsko infrastrukturo je dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati zmožljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi;
  - del energije za potrebe večstanovanjskih stavb je treba zagotoviti z uporabo obnovljivih virov za energetsko oskrbo objektov (geotermalna, sončna energija ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.
- (2) Komunalna ureditev je določena v grafičnem načrtu št. 4.6 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

#### **40. člen**

##### **(vodovod)**

- (1) Preko območja OPPN ob cesti C1 – Čebelarski ulici poteka javno vodovodno omrežje LŽ DN 80, ki je zahodno od območja, v Ulici 28. maja, navezano na vodovod NL DN 100, vzhodno od območja pa na vodovod PVC d 200, ki poteka vzdolž vzhodne strani Regentove ceste.
- (2) Obstoječi vodovod LŽ DN 80 je ukinjen. Hišna priključka obstoječih stavb z oznakama R1 in R3, ki sta z OPPN predvideni za odstranitev, sta z odstranitvijo stavb ukinjena.
- (3) Za oskrbo stavb v območju OPPN s pitno, sanitarno in požarno vodo sta preko območja OPPN predvideni gradnja sekundarnega vodovodnega omrežja NL DN 100 v cesti C1 in gradnja novih hišnih vodovodnih priključkov.
- (4) Voda za gašenje je v primeru požara zagotovljena iz obstoječega in predvidenega javnega hidrantnega omrežja.
- (5) Pri projektiranju je treba upoštevati:
- vse predpise in pravilnike ter odlok MOL, ki urejajo oskrbo s pitno vodo,
  - interni dokument JP Vodovod - Kanalizacija, d.o.o.: Tehnična navodila za vodovod,
  - Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91, Uradni list RS, št. 1/95 – ZStA, 59/99 – ZTZPUS, 52/00 – ZGPro in 83/05),
  - Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04, 7/06, 1/12 in 44/12),
  - projektno nalogo št. 2655 V, 3321 K, »Ureditev vodovoda in kanalizacije zaradi gradnje objektov ob Regentovi cesti«, ki jo je marca 2014 izdelalo podjetje JP Vodovod - Kanalizacija, d.o.o.,
  - pri načrtovanju izrabe prostora je treba od obstoječih in predvidenih javnih vodovodov na območju tras vodovodov zagotoviti ustrezne odmike ostalih objektov in naprav, dreves in grmovnic.
- (6) Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba zaprositi upravljavca javnega vodovoda za soglasje za priključitev objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

#### **41. člen**

##### **(kanalizacija)**

- (1) Na obravnavanem območju je zasnovan in zgrajen ločen sistem kanalizacijskega omrežja. Draveljski potoki so regulirani in delno tečejo v ceveh, delno pa v odprtih trapeznih koritih.
- (2) Na vzhodni strani Regentove ceste, izven cestnega telesa, in v Ulici 28. maja potekata obstoječa betonska kanala B 300 za odvod komunalnih odpadnih voda. Preko območja OPPN v cesti C1 – Čebelarski ulici poteka kanal za padavinske odpadne vode B 400, ki je na zahodni strani priključen v cevni prepust s premerom DN 2100. Na zahodni strani Regentove ceste poteka kanal za odvod padavinske odpadne vode B 300, ki je na južni strani območja povečan na B 400 in odvaja padavinske odpadne vode v zacevljen Draveljski potok. Na severni strani območja Plešičevo ulico prečka zacevljen Draveljski potok v cevi s premerom DN 2100.
- (3) Obstoječi padavinski kanal B 400, ki danes poteka v Čebelarski ulici, je od jaška J5 do priključitve v prepust opuščen. Preostali del kanala, ki ob ulici Za krajem prečka Regentovo cesto, je treba preko jaška J5 prevezati na obstoječi kanal B DN 300, ki poteka na zahodni strani Regentove ceste. Obstoječi padavinski kanal B 400, ki poteka na zahodni strani Regentove ceste, je treba v vplivnem območju gradnje kleti stavbe V6 prestaviti. Od jaška J1 do jaška J2 je treba zgraditi kanal P1 s premerom DN 400.
- (4) Za priključitev stavb V3, V4, V5, NA2, NA3 in NA4 na kanalizacijsko omrežje za odvod komunalne odpadne vode je treba v cesti C1 na novo zgraditi kanal O, GRP DN 250 za odvod komunalne odpadne vode. Ostale stavbe znotraj območja OPPN je za odvod komunalnih odpadnih voda treba priključiti na obstoječe omrežje.
- (5) Padavinske odpadne vode stavb NA1, NA2, NA3, NA4, V4, V5 in V7, ki so predvidene ob vodotoku, je treba ponikati. Če to ni mogoče, kar je treba v nadaljni fazi projektiranja računsko dokazati, je dopustno izlivanje v vodotok z zadrževanjem vode na območju. Stavbe V1, V2, V3 in V6 je za odvod padavinskih odpadnih voda treba priključiti na obstoječ betonski kanal B 300-400, ki poteka na zahodni strani Regentove ceste.
- (6) Za odvajanje padavinskih odpadnih voda s cestišča ceste C1 – Čebelarske ulice je treba zgraditi nov kanal GRP DN 200 in ga priključiti na prepust. Odvodnjavanje je treba speljati preko cestnih požiralnikov v vtokom pod robnik. Na iztoku v vodotok je na kanalu treba predvideti izlivno glavo.
- (7) Pri projektiranju je treba upoštevati:



- vse predpise in pravilnike,
- interni dokument JP Vodovod - Kanalizacija, d.o.o.: Tehnična navodila za kanalizacijo,
- projektno nalogo št. 2655 V, 3321 K, »Ureditev vodovoda in kanalizacije zaradi gradnje objektov ob Regentovi cesti«, ki jo je marca 2014 izdelalo podjetje JP Vodovod - Kanalizacija, d.o.o.,
- Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12 in 64/14),
- Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05),
- Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04, 7/06, 1/12 in 44/12),
- pri načrtovanju izrabe prostora je treba upoštevati ustrezne odmike od javnih kanalov oziroma zagotoviti predpisane varovalne pasove oziroma odmike od ostalih objektov in komunalnih naprav.

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

## **42. člen**

### **(plinovodno omrežje)**

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

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

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

(4) Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografska območja Mestne občine Ljubljana, Občine Brezovica, Občine Dobrova - Polhov Gradec, Občine Dol pri Ljubljani, Občine Ig, Občine Medvode, Občine Škofljica in Občine Log - Dragomer (Uradni list RS, št. 68/11), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 barov (Uradni list RS, št. 26/02, 54/02 in 17/14 – EZ-1), Splošnimi pogoji za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja za geografska območja Mestne občine Ljubljana, Občine Brezovica, Občine Dobrova - Polhov Gradec, Občine Dol pri Ljubljani, Občine Ig, Občine Medvode, Občine Škofljica in Občine Log - Dragomer (Uradni list RS, št. 25/08 in 11/11) ter internim dokumentom Energetike Ljubljana, d.o.o.: Tehnične zahteve za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav.

## **43. člen**

### **(elektroenergetsko omrežje)**

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

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

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

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

(5) Nizkonapetostni razvod iz TP1066 Regentova poteka delno po obstoječi elektrokabelski kanalizaciji, delno po dograjeni. Obstoječo elektrokabelsko kanalizacijo je treba dograditi od obstoječega kabelskega jaška KJ02789 do mikro lokacije PSKRO 1 oziroma omarice na fasadi stavbe, od predvidenega kabelskega jaška KJ1 preko predvidenega kabelskega jaška KJ2 do mikro lokacije PSKRO 2 oziroma omarice na fasadi stavbe, od predvidenega kabelskega jaška KJ2 preko predvidenega kabelskega jaška KJ3 do mikro lokacije PSKRO 3 oziroma omarice na fasadi stavbe, od predvidenega kabelskega jaška KJ3 do zahodne meje območja OPPN ter od obstoječega kabelskega jaška KJ02787 preko predvidenega kabelskega jaška KJ4 do mikro lokacije PSKRO 4 oziroma omarice na fasadi stavbe. Nova elektrokabelska kanalizacija bo potekala po cesti C1 – Čebelarška ulica in v južnem pločniku ob Plešičevi ulici.

(6) Pri načrtovanju elektroenergetskega omrežja na območju OPPN je treba upoštevati idejno rešitev EE napajanje za OPPN 206 Regentova-novelacija IDR 1-14, št. 04/14, ki jo je v novembru 2014 izdelalo podjetje Elektro Ljubljana, d.d.

## **44. člen**

### **(telekomunikacijsko in kabelsko omrežje)**

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

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

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

(4) Priključno točko za priključitev stavb na omrežje operaterja Telemach je treba izvesti na prestavljenem drogu, kjer je samonosilni kabel uveden v novo kabelsko kanalizacijo. V cesti C1 je treba zgraditi novo kabelsko kanalizacijo z zaključkom v kabelskem jašku na Regentovi cesti, na zahodni strani pa s slepim zaključkom ob zahodni meji območja OPPN. Iz ceste C1 je treba v javni pešpoti in ob vzhodnem robu območja OPPN izvesti prečne odcepe kabelske kanalizacije do kletnih etaž posameznih stavb. Za priključitev obstoječih stavb z oznakama O1 in O2 na omrežje operaterja Telemach je treba položiti dodatno kabelsko cev.

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

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

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

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

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

#### **45. člen**

##### **(javna razsvetljava)**

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

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

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

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

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

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

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

#### **46. člen**

##### **(učinkovita raba energije v stavbah)**

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

### **XI. PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ**

#### **47. člen**

##### **(program opremljanja stavbnih zemljišč)**

Program opremljanja stavbnih zemljišč 206 Regentova (del) (v nadaljnjem besedilu: Program opremljanja) je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., Ljubljana, pod številko projekta PO 12-009 v aprilu 2015.

#### **48. člen**

##### **(območje Programa opremljanja)**

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

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

#### **49. člen**

##### **(komunalna oprema)**

(1) Program opremljanja obravnava naslednjo komunalno opremo:

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

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

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

#### **50. člen**

##### **(obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme)**

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

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

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

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

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

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

#### **51. člen**

##### **(skupni in obračunski stroški komunalne opreme)**

(1) Skupni in obračunski stroški predvidene komunalne opreme na dan 30. 4. 2015 po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so:

| Predvidena komunalna oprema   | Obračunsko območje predvidene komunalne opreme | Skupni stroški (EUR) | Obračunski stroški (EUR) |
|-------------------------------|------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|
| Ceste s pripadajočimi objekti | CE (sekundarne)                                | 176.870,84           | 176.870,84               |
| Vodovodno omrežje             | VO (sekundarno-centralni)                      | 28.100,00            | 28.100,00                |
| Kanalizacijsko omrežje        | KA (sekundarno-centralni)                      | 24.615,60            | 24.615,60                |

|                      |                 |            |            |
|----------------------|-----------------|------------|------------|
| Plinovodno omrežje   | PL (sekundarno) | 156.081,99 | 156.081,99 |
| Druge javne površine | JP (sekundarne) | 124.951,56 | 124.951,56 |
| Skupaj               |                 | 510.619,99 | 510.619,99 |

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

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

## 52. člen

### (preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na enoto mere)

(1) Obračunski stroški predvidene komunalne opreme, preračunani na m<sup>2</sup> parcele (v nadaljnjem besedilu: Cp) in na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine stavbe (v nadaljnjem besedilu: Ct), po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so:

| Predvidena komunalna oprema              | Obračunsko območje predvidene komunalne opreme | Cp (EUR/m <sup>2</sup> ) | Ct (EUR/m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti | CE (sekundarne)                                | 18,80                    | 16,60                    |
| Sekundarno vodovodno omrežje             | VO (sekundarno-centralni)                      | 2,99                     | 2,64                     |
| Sekundarno kanalizacijsko omrežje        | KA (sekundarno-centralni)                      | 2,62                     | 3,30                     |
| Sekundarno plinovodno omrežje            | PL (sekundarno)                                | 16,59                    | 20,93                    |
| Druge javne površine                     | JP (sekundarne)                                | 13,28                    | 16,76                    |
| Skupaj                                   |                                                | 54,26                    | 60,23                    |

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

(3) Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme, preračunani na m<sup>2</sup> parcele (v nadaljnjem besedilu: Cp) in na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine stavbe (v nadaljnjem besedilu: Ct), po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih, so opredeljeni v PO MOL.

(4) Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere iz prejšnjega odstavka so indeksirani na dan 30. 4. 2015 ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«, in je 1,05811. Indeksirani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere se za posamezno komunalno opremo zmanjšajo za obračunske stroške iste vrste predvidene komunalne opreme na enoto mere. Če je razlika negativna, se komunalni prispevek za posamezno obstoječo komunalno opremo ne plača.

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

| Obstoječa komunalna oprema               | Obračunsko območje obstoječe komunalne opreme | Cp (EUR/ m <sup>2</sup> ) | Ct (EUR/ m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Primarne ceste s pripadajočimi objekti   | CE (primarne)                                 | 16,16                     | 17,50                     |
| Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti | CE (sekundarne)                               | 0,72                      | 7,90                      |
| Primarno vodovodno omrežje               | VO (primarno-centralni)                       | 2,60                      | 2,78                      |
| Sekundarno vodovodno omrežje             | VO (sekundarno-centralni)                     | 1,14                      | 2,49                      |
| Primarno kanalizacijsko omrežje          | KA (primarno-centralni)                       | 5,52                      | 5,75                      |
| Sekundarno kanalizacijsko omrežje        | KA (sekundarno-centralni)                     | 5,00                      | 5,63                      |
| Primarno plinovodno omrežje              | PL (primarno)                                 | 3,18                      | 3,29                      |
| Sekundarno plinovodno omrežje            | PL (sekundarno)                               | 0,00                      | 0,00                      |
| Objekti za ravnanje z odpadki            | OD                                            | 0,48                      | 0,52                      |
| Primarne druge javne površine            | JP (primarne)                                 | 3,03                      | 3,27                      |
| Sekundarne druge javne površine          | JP (sekundarne)                               | 0,00                      | 0,00                      |

|        |       |       |
|--------|-------|-------|
| Skupaj | 37,38 | 49,14 |
|--------|-------|-------|

### 53. člen

#### (merila za odmero komunalnega prispevka)

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

| Oznaka prostor. enote | Oznaka faze | Etapa    | Objekt   | Površina parcele (m²) | NTP stavbe brez delov kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m²) | NTP delov stavbe, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m²) |
|-----------------------|-------------|----------|----------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| PE1                   | Faza A      | Etapa A1 | V1       | 827                   | 647,40                                                                              | 302,95                                                                   |
|                       |             | Etapa A2 | V2       | 849                   | 942,05                                                                              | 419,15                                                                   |
|                       |             | Etapa A3 | V3       | 806                   | 942,05                                                                              | 427,45                                                                   |
|                       |             | Etapa A4 | V4       | 1.485                 | 971,10                                                                              | 759,45                                                                   |
|                       |             | Etapa A5 | V5       | 858                   | 1.008,45                                                                            | 332,00                                                                   |
|                       | Faza D      |          | NA1      | 817                   | 381,80                                                                              | 0,00                                                                     |
|                       | SKUPAJ PE1: |          |          | 5.642                 | 4.892,85                                                                            | 2.241,00                                                                 |
|                       | PE2         | Faza B   | Etapa B1 | NA2                   | 516                                                                                 | 249,00                                                                   |
| Etapa B2              |             |          | NA3      | 552                   | 249,00                                                                              | 0,00                                                                     |
| Etapa B3              |             |          | NA4      | 577                   | 249,00                                                                              | 0,00                                                                     |
| SKUPAJ PE2:           |             |          | 1.645    | 747,00                | 0,00                                                                                |                                                                          |
| PE3                   | Faza C      | Etapa C1 | V6       | 1.013                 | 908,85                                                                              | 481,40                                                                   |
|                       |             | Etapa C2 | V7       | 1.110                 | 908,85                                                                              | 473,10                                                                   |
|                       | SKUPAJ PE3: |          |          | 2.123                 | 1.817,70                                                                            | 954,50                                                                   |
| SKUPAJ:               |             |          |          | 9.410                 | 7.457,55                                                                            | 3.195,50                                                                 |

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

(3) Faktor dejavnosti je 0,7 za:

– enostanovanjske stavbe (CC-SI 11100), dvostanovanjske stavbe (CC-SI 11210), industrijske stavbe (CC-SI 12510) in nestanovanjske kmetijske stavbe (CC-SI 1271),

– stavbe, katerih investitor je Mestna občina Ljubljana,

– dele stavb v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

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

– je 1,0 za vse stavbe, ki imajo FI manjši od 1,00,

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

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

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

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

### 54. člen

#### (izračun komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek se izračuna kot vsota komunalnih prispevkov za vsako posamezno komunalno opremo, na katero lahko zavezanec priključi svojo stavbo ali mu je omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme.

(2) Komunalni prispevek za vsako posamezno komunalno opremo se izračuna kot vsota komunalnih prispevkov po posameznih obračunskih območjih te vrste komunalne opreme, v katerih se nahaja stavba.

(3) Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju se izračuna na naslednji način:

$$KP_{ij} = (A_{(parcela)} * C_{p_{ij}} * D_p) + (K_{(dejavnost)} * A_{(tlorisna)} * C_{t_{ij}} * D_t)$$

Zgornje oznake pomenijo:

|                   |                                                                                                                                               |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| $KP_{ij}$         | znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,                             |
| $A_{(parcela)}$   | površina parcele,                                                                                                                             |
| $C_{p_{ij}}$      | obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela z določeno komunalno opremo na določenem obračunskem območju,   |
| $D_p$             | delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka,                                                                                             |
| $K_{(dejavnost)}$ | faktor dejavnosti,                                                                                                                            |
| $A_{(tlorisna)}$  | neto tlorisna površina objekta,                                                                                                               |
| $C_{t_{ij}}$      | obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na določenem obračunskem območju, |
| $D_t$             | delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka,                                                                      |
| $i$               | posamezna vrsta komunalne opreme,                                                                                                             |
| $j$               | posamezno obračunsko območje.                                                                                                                 |

(4) Pri izračunu komunalnega prispevka se za površino parcele upošteva površina parcel iz prvega odstavka 53. člena tega odloka. Če se v fazi A stavbi V3 in V4 ne bosta gradili prvi, se pri tisti etapi v fazi A, ki se bo izvajala prva, za izračun predvidene komunalne opreme upoštevajo tudi površine parcel, namenjenih gradnji skupnih delov podzemne etaže, iz 19. člena tega odloka, pri stavbah V3 in V4 pa se ta površina zato ustrezno zmanjša.

(5) Pri izračunu komunalnega prispevka se za neto tlorisno površino upošteva dejanska neto tlorisna površina stavbe iz projektne dokumentacije. Če je dejanska neto tlorisna površina stavbe manjša od neto tlorisne površine iz prvega odstavka 53. člena tega odloka, se pri izračunu komunalnega prispevka za predvideno komunalno opremo upošteva neto tlorisna površina iz prvega odstavka 53. člena tega odloka. Če se v fazi A stavbi V3 in V4 ne bosta gradili prvi, se pri tisti etapi v fazi A, ki se bo izvajala prva, za izračun predvidene komunalne opreme upoštevajo tudi neto tlorisne površine, namenjene gradnji skupnih delov podzemne etaže, iz 16. člena tega odloka, pri stavbah V3 in V4 pa se ta površina zato ustrezno zmanjša.

## 55. člen

### (odmera komunalnega prispevka)

(1) Za dele stavb v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije), se komunalni prispevek odmeri samo za ceste in pripadajoče objekte ter vodovodno omrežje.

(2) Komunalni prispevek se ne odmeri za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z veljavnim predpisom o vrstah objektov glede na zahtevnost.

(3) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko pri odmeri komunalnega prispevka uveljavlja:

– v preteklosti plačani komunalni prispevek za objekte, ki se odstranijo in se nahajajo znotraj parcele, na kateri se gradi stavba, za katero se odmerja komunalni prispevek,

– v preteklosti plačane stroške za opremljanje parcele, na kateri se nahaja stavba, za katero se odmerja komunalni prispevek, na podlagi dokazil o plačilih.

(4) O upoštevanju predloženih dokazil o plačilih iz prejšnjega odstavka odloči organ Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojen za odmero komunalnega prispevka.

(5) Obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo ( $C_{p_{ij}}$ ) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine stavbe z določeno komunalno opremo na določenem obračunskem območju ( $C_{t_{ij}}$ ) se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

(6) Izhodiščni datum za indeksiranje je datum uveljavitve tega odloka.

## 56. člen

### (oprostitve plačila komunalnega prispevka)

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

## **57. člen**

### **(pogodba o opremljanju)**

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

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

## **XII. DOPUSTNA ODSTOPANJA OD NAČRTOVANIH REŠITEV**

## **58. člen**

### **(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)**

Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev so:

1. Tlorisni gabariti stavb:

- dopustna so odstopanja navzdol do 0,50 m;
- pri stavbi V1 je na severni strani dopustno odstopanje zaradi oblikovanja vogala na križišču med Regentovo cesto in Plešičevo ulico. Del stavbe, ki presega tlorisni gabarit, ima lahko zazidano površino največ 30 m<sup>2</sup>;
- pri stavbah V4 in V5 lahko do 2,0 m preko zunanje tlorisne dimenzije na zahodni strani segajo lože in balkoni, na vzhodni strani pa nadstreški nad vhodi.

2. Višinski gabariti in etažnost stavb:

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

3. Višinske kote pritličja:

- pri stavbah NA1, NA2, NA3 in NA4 višinske kote pritličja lahko odstopajo do 0,30 m navzdol,
- pri stavbah V1, V2 in V3 lahko v območju vhodov višinske kote pritličja odstopajo in se prilagodijo koti pločnika ob Regentovi cesti.

4. Zmogljivost območja:

- pri večstanovanjskih stavbah V1, V2, V3, V4 in V5 v prostorski enoti PE1, pri večstanovanjskih stavbah v prostorski enoti PE3 ter pri enostanovanjskih stavbah v prostorski enoti PE2 lahko BTP etaž nad terenom odstopa do  $\pm 10$  %;
- pri stavbi NA1 v prostorski enoti PE1 lahko BTP etaž nad terenom odstopa v okviru dopustnih odstopanj pri gabaritih stavbe;
- pri večstanovanjskih stavbah v PE1 in PE3 lahko BTP pod terenom odstopa znotraj GMz.

5. Prometne, komunalne in energetske ureditve:

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

- gradnja plinovodnega omrežja ni obvezna za etape, v katerih se gradijo objekti, pri katerih bo zagotovljena energetska oskrba iz obnovljivih virov energije in ne bodo priključeni na javni plinovod;

- uvozno-izvozno klančino za dostop do kletne etaže večstanovanjskih stavb v prostorski enoti PE1 je dopustno izvesti v širini, ki omogoča izmenično enosmerni promet, pri čemer se velikosti parcele P3 ne spreminja. V takem primeru je treba priključek opremiti z ustrezno prometno signalizacijo;

- do izvedbe skupnega dela garaže stavb V1, V2 in V3 na parceli P2 je za stavbo V3 dopustno urediti začasen dostop do parkirišča pod stavbo V3 preko parcele P3.

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

## **XIII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN**

## **59. člen**

### **(obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

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

- promet med gradnjo je treba organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;



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

## **60. člen**

### **(posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev)**

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

- odstranitev naprav in objektov,
- vzdrževalna dela,
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN,
- spremembe namembnosti v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, če je na gradbeni parceli zagotovljeno zadostno število parkirnih mest in zelenih površin,
- rekonstrukcije, s katerimi nista spremenjena zunanji gabarit in konstrukcijska zasnova stavb, ter
- obnove fasadnega plašča stavb, če so pri oblikovanju fasad ohranjene oblikovne lastnosti fasad stavb znotraj prostorske enote.

**Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 206 Regentova (del) (Uradni list RS, št. 64/15 z dne 4. 9. 2015) vsebuje naslednji končni določbi:**

## **"XIV. KONČNI DOLOČBI**

### **61. člen**

#### **(vpogled v OPPN)**

OPPN je stalno na vpogled pri:

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

### **62. člen**

#### **(uveljavitev)**

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

---

**Avtentična razlaga prikazov višinskih kot v grafičnem načrtu 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti« v povezavi z določbami 14. in 15. člena Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 206 Regentova (del) (Uradni list RS, št. 16/17 z dne 7. 4. 2017) določa:**

## **"I.**

Prikaze višinskih kot finalnih tlakov v kletnih etažah v grafičnem načrtu 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti« je v povezavi z določbami 14. in 15. člena Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 206 Regentova (del) (Uradni list RS, št. 64/15), ki določajo višinske gabarite in etažnost ter višinske kote terena in pritličja, treba razumeti tako, da niso zavezujoči.

## **II.**

Ta avtentična razlaga se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije."