

PROJEKT: **Povzetek za javnost OPPN Roška**

NAROČNIK 1: **Ministrstvo za visoko šolstvo, znanost in inovacije  
Masarykova 16  
1000 Ljubljana**

NAROČNIK 2: **Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje  
Masarykova 16  
1000 Ljubljana**

PROJEKTANT: **Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško  
Glavni direktor: Urban Žigante, univ. dipl. inž. str.**

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC: **Damjana Pirc, univ. dipl. inž. kraj. arh.  
ZAPS 1562 PKA PPN**

ŠTEVILKA PROJEKTA: **20233-00**

KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA: **Krško, september 2025**

**Silvija Umek Toth, dipl. inž. grad.**  
**mag. Mateja Podgoršek, univ. dipl. inž. arh.**  
**Aleš Janžovnik, univ. dipl. inž. kraj. arh.**  
**Petra Žarn, univ. dipl. inž. grad.**  
**Andrej Trošt, univ. dipl. geog.**  
**Nuša Rožman, univ. dipl. ekol.**  
**Tamara Tepavčević, univ. dipl. geog. in soc.**  
**Lara Fajfar, mag. inž. kraj. arh.**  
**Katarina Končina, dipl. inž. kraj. arh. (UN)**  
**Aleksandar Jovanović, univ. dipl. inž. str.**  
**Jurij Salamon, mag. inž. str.**  
**Damjan Mežič, mag. inž. energ.**  
**Sejad Bajrić, dipl. inž. el.**  
**Goran Šalamon, univ. dipl. inž. grad.**  
**Momir Bogdan, univ. dipl. inž. kult. teh.**  
**Luka Gramc, univ. dipl. inž. grad.**  
**Nejc Prašnikar, univ. dipl. inž. grad.**  
**Tina Božičnik, univ. dipl. inž. arh.**  
**Blaž Salamon, mag. inž. arh.**  
**Tatjana Vresk, spec. za menedž.**

DELOVNA SKUPINA IZDELOVALCA:

## KAZALO

1. RAZLOGI IN CILJI .....	4
2. POGLAVITNE REŠITVE .....	5
3. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ODLOKA .....	14

## 1. RAZLOGI IN CILJI

Na območju OPPN Roška (OPPN) je predvidena gradnja novega izobraževalnega kampusa.

Naročnika OPPN sta Ministrstvo za visoko šolstvo, znanost in inovacije in Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje, oba s sedeži na Masarykovi ulici 16 v Ljubljani, ki sta pobudnika za izgradnjo navedenih objektov zaradi neustreznih razmer v obstoječih objektih, kjer se izvaja njihova izobraževana dejavnost.

Načrtovane ureditve pomenijo prenovo območja med Roško cesto in Strupijevim nabrežjem ter s tem ožvitev tega dela mesta Ljubljane. Na območju je previdena tudi obnova danes zapuščenega parka, ki predstavlja za prebivalce bližnjih stanovanjskih objektov pomembno zeleno površino.

Z novimi objekti bo zagotovljena posodobljena in moderna izobraževalna infrastruktura za dijake in študente, ki stanujejo na območju Mestne občine Ljubljana (MOL) ter v njeni okolici, s študentskim domom pa bo zagotovljena možnost izobraževanja tudi ostalih, bolj oddaljenih študentov iz celotnega območja Slovenije.

Za območje OPPN je v veljavi Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja CI7/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta, ki je bil sprejet leta 2009, na podlagi natečajne urbanistične rešitve področja med Roško cesto, Poljansko ulico in Strupijevim nabrežjem ter arhitekturne rešitve objektov Akademije za likovno umetnost, Akademije za glasbo in Akademije za gledališče, radio, film in televizijo iz leta 2005/2006. Skladno s 37. točko drugega odstavka 109. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10 in spremembe; OPN MOL ID) je v veljavi, vendar navedeni prostorski akt v večjem delu ni bil realiziran.

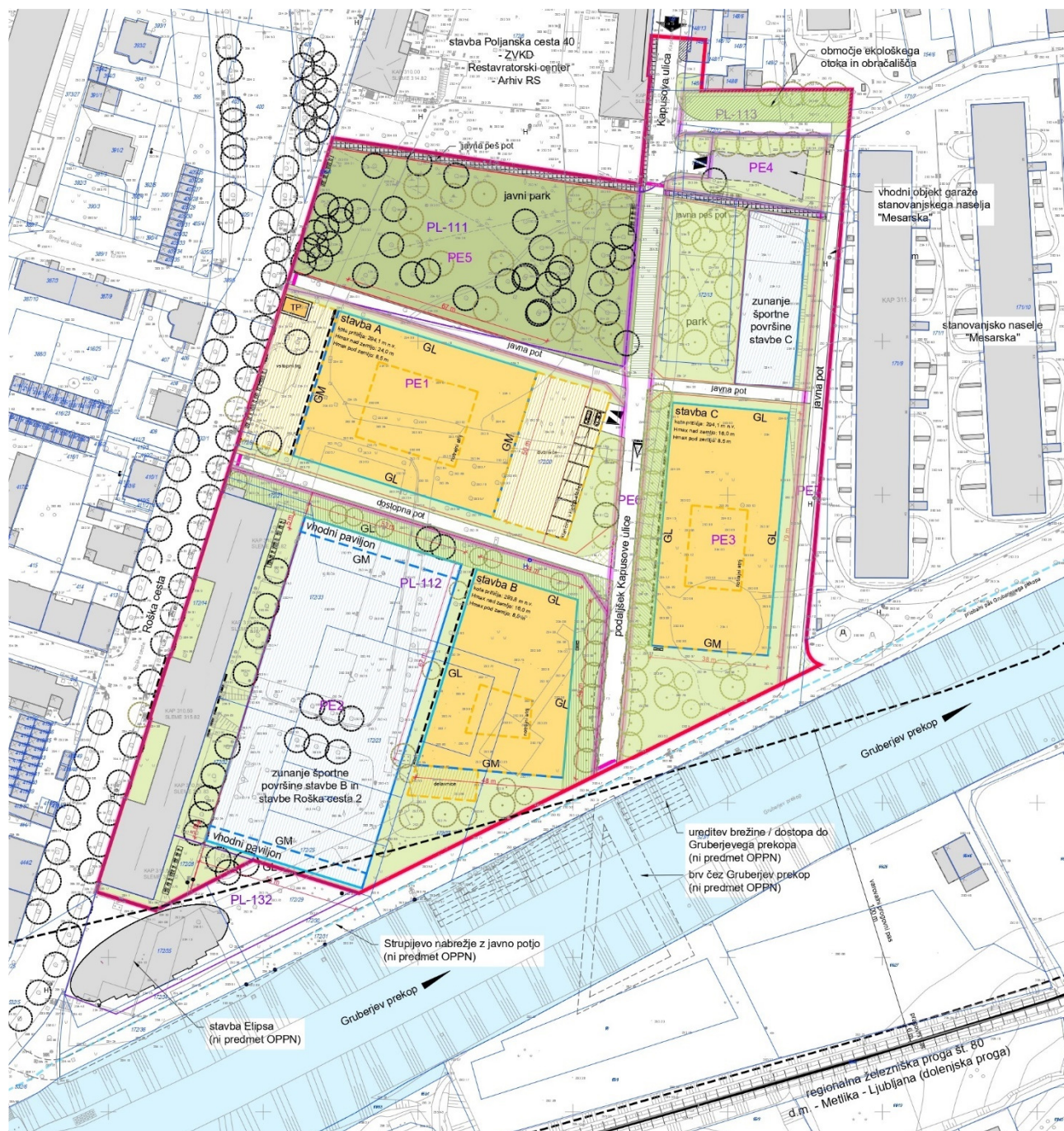
Investitorji so v letu 2020 v sodelovanju z zbornico poiskali strokovno najprimernejša rešitev za urbanistično zasnovano obravnavanega območja z javnim urbanističnim natečajem. Prvonagrajena natečajna rešitev je bila korigirana, in sicer - Urbanizem Roška, korigirana natečajna rešitev – podlaga za izdelavo OPPN »Roška«, št. proj.: 189CV, izdelal Bevk Perović arhitekti d. o. o., maj 2021.

Korigirana natečajna rešitev je podlaga za OPPN. S sprejetjem OPPN želi investitor uporabnikom omogočiti kar najboljše izhodišče za izvedbo posameznega projekta in enakopravno obravnavo vseh, ne glede na različne časovne okvirje, v katerih se bo določen projekt izvajal.

## 2. POGLAVITNE REŠITVE

### Zasnova prostorske ureditve in arhitekturne rešitve

Območje OPPN je razdeljeno na sedem prostorskih enot. Prostorske enote PE1, PE2 in PE3 so namenjene gradnji stavb za izobraževanje ter bivanje študentov. Ostale prostorske enote so namenjene površinam obstoječega vhoda v objekt garaže stanovanjskega naselja »Mesarska« in površinam namenjene ureditvi javnega parka, dela Kapusove ulice in podaljška Kapusove ulice ter ekološkega otoka in javne poti ob stanovanjskem naselju »Mesarska«.



Slika 1: Izsek iz arhitekturno zazidalne situacije OPPN – nivo pritličja



Območje OPPN je zasnovano kot urbani park z načrtovanimi stavbami (stavba A, stavba B s telovadnico in stavba C) s pripadajočimi zunanjimi ureditvami in športnimi površinami ter javnim parkom.

Stavba A je namenjena visokošolskemu in univerzitetnemu izobraževanju in je umeščena zahodno od Roške ceste in severno od obstoječe stavbe Roška cesta 2. Pred stavbo je načrtovan vstopni trg, v zaledju pa dvorišče. V severnem delu vstopnega trga se umesti nova transformatorska postaja.

Stavba B s telovadnico je namenjena srednješolskemu izobraževanju in je umeščena vzhodno od obstoječe stavbe Roška cesta 2 in severno od Strupijevega nabrežja. Med stavbo B in stavbo Roška cesta 2 je načrtovana popolnoma vkopana telovadnica, ki je s podzemnimi hodniki povezana z obema stavbama. Na nivoju terena se izvedejo zunanje športne površine in vhodna paviljona, ki bosta v funkciji obeh stavb.

Stavba C je namenjena ureditvi študentskega doma in je umeščena zahodno od stanovanjskega naselja »Mesarska«. Severno od stavbe C se uredijo park in zunanja športna igrišča stavbe C.

Vse tri stavbe so v podzemnih etažah med seboj povezane. Načrtovana je skupna uvozna klančina, ki vodi v podzemne etaže posameznih stavb namenjene predvsem parkiranju in v manjšem delu za ureditev pomožnih prostorov.

Prostorska enota PE5 je namenjena ureditvi javnega parka.

Prostorske enote PE6 in PE7 so namenjene predvsem prometnim ureditvam (del Kapusove ulice in njen podaljšek do Strupijevega nabrežja ter javna pot ob stanovanjskem naselju »Mesarska«).

Tlorisni gabariti novogradenj so na območju OPPN določeni z največjimi dopustnimi dimenzijami – gradbenimi črtami, znotraj katerih so novogradnje dopustne, in z največjo površino, ki predstavlja tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih delov stavb nad terenom.

V prostorskih enotah PE1, PE2 in PE3 so dimenzije gradbenih mej oziroma gradbenih linij stavb nad terenom:

- stavba A: dolžina 50 m in širina 67 m;
- stavba B (nepravilne geometrijske oblike): dolžina od 58 m do 67 m in širina od 34 m do 48 m;
- stavba C: dolžina 79 m in širina 38 m.

Na severnem in južnem delu zunanjih športnih površin se postavi vhodni paviljon dolžine do 53 m in širine do 5 m.

Višina stavb je največ:

- stavba A: 24 m
- stavba B: 16 m
- stavba C: 16 m
- vhodni paviljon: 4 m

Dopustna je podkletitev vseh stavb s podzemnimi etažami do globine 8,5 m. Dopustna je izvedba podzemnih etaž telovadnice do globine 13 m, če se v fazi izdelave projektne dokumentacije z geološko geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na okolje in na sosednja območja in objekte.

### Zmogljivost območja

Zmogljivost prostorske enote PE1 je:

- površina: 7 508 m<sup>2</sup>,
- BTP stavbe A: največ 14 800 m<sup>2</sup>.

Zmogljivost prostorske enote PE2 je:

- površina: 15 617 m<sup>2</sup>,
- BTP stavbe B: največ 13 000 m<sup>2</sup>,
- BTP telovadnice: največ 5 000 m<sup>2</sup>.

Zmogljivost prostorske enote PE3 je:

- površina: 8 504 m<sup>2</sup>,
- število stanovanjskih enot (apartmajev): največ 90,
- BTP stavbe C: največ 15 200 m<sup>2</sup>.

Površina prostorske enote PE4 je 872 m<sup>2</sup>.

Površina prostorske enote PE5 je 6197 m<sup>2</sup>.

Površina prostorske enote PE6 je 2356 m<sup>2</sup>.

Površina prostorske enote PE7 je 2069 m<sup>2</sup>.

### **Obstoječi objekti**

V območju OPPN se ohrani stavbo Roška cesta 2 (stavba št. 798) ter vhod v objekt garaže stanovanjskega naselja »Mesarska«.

Obstoječi zid vzdolž Roške ceste se lahko ohrani, ustrezno rekonstruira in vključi v zunanjo ureditev javnega parka.

Dopustni posegi na stavbi Roška cesta 2 so vzdrževanje in rekonstrukcija stavbe, ki ohranja zunanjo podobo stavbe v skladu s soglasjem pristojnih nosilcev urejanja prostora ter spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti prostorske enote PE2. Sprememba namembnosti v skladu z dopustnimi dejavnostmi v prostorski enoti PE2 je dopustna, če ni treba zagotoviti novih PM ali za katere se PM lahko zagotovi na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe oddaljene največ 200 m in na katerih je etažnim lastnikom oziroma uporabnikom stavbe zagotovljena njihova trajna uporaba, razen PM za funkcionalno ovirane osebe. Vhod v objekt garaže stanovanjskega naselja »Mesarska« je dopustno vzdrževati in rekonstruirati. Na vseh obstoječih stavbah, ki se ohranjajo, se lahko izvajajo posegi za izboljšanje energetske učinkovitosti stavbe ali utrditve konstrukcije v okviru energetske ali protipotresne prenove stavb, urejanje dostopov za funkcionalno ovirane osebe ter gradnja zunanjih dvigal in zunanjih požarnih stopnic.

Za obstoječe objekte, ki so predvideni za odstranitev, je do odstranitve dopustno vzdrževanje objekta.

### **Ureditev zunanjih površin**

Vse zunanje ureditve morajo omogočati dostop funkcionalno oviranim osebam v skladu s predpisi, ki urejajo univerzalno graditev in uporabo ob objekta. Območje se opremlja s taktilnimi oznakami. V čim večji meri je treba poskrbeti za povečevanje prevetrenosti območja ter preprečevanje toplotnih otokov in prekomernega segrevanja območja (svetle barve za utrjene, nemasivna urbana oprema, postavitve senčnic in osenčenih poti, postavitve vodnih elementov, pitnikov in točk za počitek, uporaba naravnih materialov ipd.).

### Nadstrešnice:

Pri stavbah, v prostorskih enotah PE1, PE2 in PE3, je dopustna izvedba nadstrešnic, ki služijo kot kolesarnice, pokriti gostinski vrtovi ali pokriti vhodi v osnovno stavbo. Največja višina nadstrešnic je do višine pritličja osnovne stavbe. Velikost nadstrešnic ne sme presegati površine, določene z OPPN. Oblikovanje, barve in materiali morajo biti skladni z osnovno stavbo. V prostorskih enotah PE4, PE5, PE6 in PE7 je dopustna postavitve nadstrešnic za kolesa in nad ekološkimi otoki, višine do 4 m in velikosti do 50 m<sup>2</sup>. Vse nadstrešnice morajo imeti nepohodno ravno streho, ki je lahko tudi ozelenjena. V sklopu dvorišča stavbe A je dopustna postavitve skladiščne stavbe do višine pritličja stavbe A ter velikosti do 40 m<sup>2</sup>. Oblikovanje, barve in materiali morajo biti skladni z osnovno stavbo, streha mora biti ravna in nepohodna ter lahko je tudi ozelenjena;

### Zelene površine in zasaditve:

Za območje OPPN je treba izdelati arboristično študijo za oceno obstoječih dreves in kvalitetna drevesa v čim večji meri ohraniti. Nova drevesa naj bodo avtohtoni vrste, primernih za urbano okolje. Obstoječa drevesa med stavbo Roška cesta 2 in stavbo B se ob gradnji telovadnice v največji meri zaščitijo in ohranijo. Posamezna drevesa je treba posaditi povsod, kjer se pri urejanju površin, namenjenih javnemu dobru, izkaže, da je to mogoče. V prostorski enoti PE1, PE2 in PE3 je treba zagotoviti vsaj 20 dreves/hektar. Do 30 % dreves, ki jih je treba zagotoviti v prostorski enoti, je dopustno nadomestiti tudi z visokimi grmovnicami. Pri novih zasaditvah je treba uporabiti neinvazivne drevesne in grmovne vrste. Višinske razlike terena se premoščajo z ozelenjenimi

brežinami. Izvedba opornih zidov je dopustna le pri premoščanju višinskih razlik pri ureditvi klančin v podzemne etaže ter vzdolž Roške ceste. Podporni zid se na najmanj 50 % površine zazeleni. Zagotoviti je treba zelene površine na raščenem terenu v naslednjih najmanjših površinah glede na posamezno gradbeno parcelo:

- GP1 (stavba A): 400 m<sup>2</sup>;
- GPr (skupna klančina v garažo): 400 m<sup>2</sup>;
- GP2 (stavba B s telovadnico): 2 500 m<sup>2</sup>;
- GP4 (stavba Roška cesta 2): 1 300 m<sup>2</sup>;
- GP3.1 (stavba C): 1 730 m<sup>2</sup>;
- GP3.2 (športne površine stavbe C): 150 m<sup>2</sup>;
- GPzp1b (park stavbe C): 1 530 m<sup>2</sup>;
- GPgh (vhod v objekt garaže stanovanjskega naselja »Mesarska«): 500 m<sup>2</sup>.

#### Peš poti in dovozne poti:

Vse poti morajo biti oblikovno usklajene in integrirane v zeleno tkivo prostora na način, da vizualno čim manj prekinjajo prostor. Morajo biti ustrezno utrjene in primerno osvetljene. V čim večji meri naj se uporabi porozne materiale za povečanje površin za ponikanje meteorne vode. Peš poti v sklopu parkovnih ureditev so lahko tudi peščene. Poti, preko katerih se vrši dostava in intervencija, morajo imeti na priključkih na glavne poti izvedene ustrezne zavijalne radije. Površine zavijalnih radijev, ki segajo izven pravokotnega priključka poti, se ustrezno utrdi na način, da se zagotavlja funkcija intervencijske poti in da so hkrati oblikovno poenotene z zunanjimi ureditvami zemljišč, na katere mejijo. Podaljšek Kapusove ulice se izvede kot neasfaltirana povozna površina, širine najmanj 6 m. Javna pot ob stanovanjskem naselju »Mesarska« se izvede širine najmanj 4 m. Priključek do skupne klančine za dovoz do podzemnih etaž se izvede ločeno od javne pešpoti.

#### Ograje in urbana oprema:

Na območju OPPN so dopustne ograje, namenjene ograditvi otroških in športnih igrišč, ki pa morajo omogočiti dostop vsem uporabnikom območja in širši javnosti, ograje nad podpornimi zidovi ter ograja ob severnem robu ekološkega otoka. Ograje morajo biti transparentne. Na zelenih površinah je dopustna postavitve športnega orodja za rekreacijo na prostem (zunanji fitnes). V sklopu javnega parka je dopustna postavitve forma vive ter urbane opreme (klop, smetnjak ipd.), ki mora biti med seboj poenotena oziroma oblikovno usklajena.

#### **Javne površine**

Površine, namenjene javnemu dobru, so parcele dela Kapusove ulice in podaljška Kapusove ulice, javne poti ob stanovanjskem naselju »Mesarska«, ekološkega otoka, javnih poti in peš poti ter javnega parka z oznakami GPzp1a, GPp1, GPp2, GPp3, GPp5, GPp6 in GPp7.

Površine, namenjene javnemu dobru obsegajo dele zemljišč s parcelnimi števkami 145, 148/9, 148/10, 148/12, 148/13, 171/15, 172/10, 172/12, 172/13 in 172/20, vsi v katastrski občini 1727 Poljansko predmestje.

Površine, namenjene javnemu dobru, merijo skupaj 11 041 m<sup>2</sup>.

#### **Etapnost**

Etape gradnje so:

- etapa 1: gradnja stavbe A v prostorski enoti PE1,
- etapa 2: gradnja stavbe B s telovadnico v prostorski enoti PE2,
- etapa 3: gradnja stavbe C v prostorski enoti PE3,

vse s pripadajočo zunanjo ureditvijo. Etape se lahko izvedejo sočasno ali v poljubnem zaporedju.

Pred začetkom ali sočasno z gradnjo etape, ki se bo izvajala najprej, se izvede rekonstrukcija Kapusove ulice, od križišča s Poljansko cesto do vključno vhoda v objekt garaže stanovanjskega naselja »Mesarska«, in pripadajoča gospodarska javna infrastruktura.



Sočasno z gradnjo etape, ki se bo izvajala najprej, se izvede skupna klančina za dovoz v podzemne etaže in del podaljška Kapusove ulice do nje.

Ureditve javnega parka v prostorski enoti PE5, parka stavbe C v prostorski enoti PE3, območja ekološkega otoka v prostorski enoti PE7, podaljška Kapusove ulice v prostorski enoti PE6, od skupne klančine za dovoz v podzemne etaže do Strupijevega nabrežja, ter vseh javnih peš poti in javnih poti razen javne poti ob stanovanjskem naselju »Mesarska« v prostorski enoti PE7, so neodvisne od etap gradnje, vendar morajo biti izvedene do začetka uporabe katerekoli od načrtovanih stavb iz prvega odstavka tega člena.

Ureditve v prostorski enoti PE4 in ureditev javne poti ob stanovanjskem naselju »Mesarska« v prostorski enoti PE7, niso vezane na ureditve v preostalih prostorskih enotah in se lahko izvajajo neodvisno od ostalih ureditev.

### **Javni natečaj**

Za stavbo A, stavbo B s telovadnico in stavbo C, vse s pripadajočim območjem ureditev, se strokovno najprimernejše rešitve izberejo z javnim natečajem.

Natečajne rešitve za posamezno območje morajo upoštevati predhodno izbrane natečajne rešitve za sosednje prostorske enote, določbe tega OPPN ter natečajno rešitev - Urbanizem Roška, korigirana natečajna rešitev – podlaga za izdelavo OPPN »Roška«, št. proj.: 189CV, izdelal Bevk Perović arhitekti d. o. o., maj 2021.

V fazi izdelave projektne dokumentacije za gradnjo prve stavbe od načrtovanih v prostorski enoti PE1, PE2 in PE3 se za zelene površine in prometne površine v prostorskih enotah PE1, PE2, PE3, PE5, PE6 ter severni del PE7 izdela novit načrt krajinske arhitekture.

Natečajna rešitev stavbe A obsega stavbo A, vstopni trg, dvorišče, skupno klančino za dovoz do podzemnih etaž in podzemne povezave do posameznih podzemnih etaž. V primeru, da se javni natečaj za stavbo A ne izvede kot prvi, je skupna klančina iz prejšnjega stavka predmet javnega natečaja stavbe, ki se izvede prva.

Natečajna rešitev stavbe B obsega stavbo B, telovadnico, zunanje športne površine oziroma vstopno ploščad stavb B in stavb C, stavbo Roška cesta 2 ter podzemne povezave med stavbo B in stavbo Roška cesta 2.

Natečajna rešitev stavbe C obsega stavbo C in zunanja športna igrišča stavbe C.

Natečajna rešitev posamezne stavbe obsega priključke posamezne stavbe na GJL.

Nova TP ALUO je del natečajne rešitve stavbe A. V primeru, da se javni natečaj za stavbo A ne izvede kot prvi, se za TP ALUO izdela ločen projekt.

### **Varovanje okolja**

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

Severni in osrednji del območja OPPN je v območju krovnih plasti vodonosnika z oznako F »Visoka savska terasa z vmesnimi glinastimi plastmi na 5–15 m«. Gradnja globlja od 6 m je dopustna le, če se z geološko geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko geomehanske razmere za sosednja območja in objekte. Za območje OPPN je izdelano »Hidrološko poročilo za potrebe določitve možnosti ponikanja meteoritnih voda ob izdelavi OPPN ureditve na območju Roške ceste v Ljubljani«, št. proj.: 3017537, november 2022, izdelal IRGO d. o. o. Ljubljana.

Odvajanje padavinskih voda je treba urediti na način, da je v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z utrjenih površin. Čiste padavinske vode se ponika oziroma lahko spelje v Gruberjev prekop, ki je južno od območja. Pri tem je treba ovrednotiti vpliv padavinskih voda na pretočno sposobnost vodotoka ter načrtovati zadrževanje padavinskih voda pred iztokom.

Na vodno in priobalno zemljišče je prepovedano odlagati in pretovarjati nevarne snovi in odlaganje odpadkov.

Količino padavinske vode, ki se bo odvajala, je treba v čim večji možni meri zmanjšati z izvedbo ustreznih ukrepov (zelene strehe, travne plošče in podobno) in zagotoviti njeno ponovno uporabo (rezervoarji deževnice za potrebe sanitarne vode, zalivanje zelenih površin in podobno).

Prostorske enote PE1, PE2, PE3, PE4, PE5 in južni del prostorske enote PE6 so opredeljene kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Severni del prostorske enote PE6 in prostorska enota PE7 pa kot območje IV. stopnje varstva pred hrupom. Ureditev vstopnega trga stavbe A, zahodna fasada stavbe A ter javni park morajo

biti oblikovani tako, da v čim večji meri preprečujejo vdor hrupa z Roške ceste v notranjost območja OPPN. Za načrtovane stavbe ob Roški cesti, ki se nahajajo v območju prekomerne obremenitve s hrupom, je treba zagotoviti ustrezno zvočno izoliranost zunanjih fasadnih elementov. Obstoječe stavbe ob Roški cesti morajo ustrezno zvočno izoliranost zunanjih fasadnih elementov zagotoviti ob rekonstrukciji zunanjega ovoja stavbe.

Načrtovanim stavbam na območju OPPN in obstoječim stavbam na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN, je treba zagotoviti naravno osončenje v skladu z določbami OPPN. Če so pogoji naravnega osončenja v obstoječih stavbah že sedaj neustrezni, se zaradi gradnje novih objektov ne smejo poslabšati.

### **Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom**

Območje javnega parka v severozahodnem delu območja OPPN, v sklopu prostorske enote PE5, ter obstoječa igrišča zahodno od stavbe B, v sklopu prostorske enote PE2, se namenijo izključni rabi prostora z območjem za izvajanje raznih aktivnosti zaščite in reševanja in pomoči ob naravnih in drugih nesrečah. Ti dve površini morata ostati prosto dostopni za rabo za zaščito in reševanje in pomoč.

V stavbi A in stavbi B s telovadnico je obvezna gradnja zaklonišča osnovne zaščite. Zaklonišče se praviloma načrtuje kot dvonamenska stavba. Obstoječa zaklonišča se ohranijo in ustrezno vzdržujejo. Pri stavbi C je treba ojačati ploščo in elemente, ki podpirajo ploščo nad prvo etažo tako, da zdrži vplive rušenja objekta nanjo.

Pri graditvi objektov na območju OPPN je treba upoštevati predpise, ki urejajo varnost pred požarom.

### **Prometna zasnova**

Območje OPPN se prometno napaja preko Kapusove ulice, ki poteka od Poljanske ceste v smeri proti Strupijevemu nabrežju. Za prometno napajanje območja OPPN se zgradi podaljšek Kapusove ulice vse do Strupijevega nabrežja. Cesta se izvede širine 6 m in se jo uredi kot utrjeno povozno površino. Cesto se nameni mešanemu prometu, kjer se motorna vozila podrejajo pešcem in kolesarjem. Zaradi kontroliranega dostopa se cesta omeji z zapornico oziroma potopnim stebrom južno od obstoječega vhoda v objekt garaže stanovanjskega naselja »Mesarska« in severno od Strupijevega nabrežja. Iz podaljška Kapusove ulice se uredi uvoz in izvoz v podzemne etaže stavbe A, stavbe B s telovadnico, stavbe C in stavbe Roška cesta 2.

Obstoječ vhod v objekt garaže stanovanjskega naselja »Mesarska« se ohranja.

V severnem delu območja OPPN se iz Kapusove ulice uredi dostop do ekološkega otoka z obračališčem in parkirnimi mesti (PM). Javna pot vzdolž vzhodne meje OPPN se rekonstruira na širino najmanj 4 m in se priključi na Strupijevo nabrežje.

Na nivoju terena je dopustno, vzdolž podaljška Kapusove ulice, urediti do 12 PM, namenjenih funkcionalno oviranim osebam in zaposlenim stavbe B, in do 12 PM, namenjenih funkcionalno oviranim osebam in zaposlenim stavbe C. Vsa ostala PM se uredijo v podzemnih etažah stavbe A, stavbe B in stavbe C. PM na nivoju terena se uredijo tako, da se lahko namenijo začasni zaustavitvi avtobusa. Parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od 10 PM, je treba ozeleniti.

Obstoječe kolesarske steze potekajo vzdolž Roške ceste in Poljanske ceste. Celotno območje OPPN je prosto prehodno za kolesarski in peš promet.

Severno od stavbe A in stavbe C ter severno od javnega parka, parka in zunanjih športnih površin stavbe C se uredijo javne poti in peš poti v smeri vzhod – zahod. Te poti povezujejo obstoječe poti vzdolž Roške ceste s stanovanjskim naseljem »Mesarska«.

Dostop za dostavna in komunalna vozila se vrši iz smeri Kapusove ulice. Dostava izrednega tovora je dopustna tudi iz smeri Roške ceste.

Dovoz intervencijskih vozil je določen po Roški cesti, Kapusovi ulici in po poteh v območju OPPN. Intervencijska vozila obračajo na križiščih teh poti. Javna pot ob stanovanjskem naselju »Mesarska«, ki se rekonstruira, se nameni požarni poti stanovanjskega naselja »Mesarska«.

### **Mobilnostni načrt**

Za potrebe stavb v območju OPPN je treba znotraj območja OPPN zagotoviti PM ob upoštevanju parkirnih normativov, določenih z Mobilnostnim načrtom za območje med Poljansko in Roško cesto ter Strupijevim nabrežjem, št. proj. 8627, izdelal LUZ d. d., Ljubljana v januarju 2020.

Za območje OPPN je izdelan Mobilnostni načrt za območje med Poljansko in Roško cesto ter Strupijevim nabrežjem, št. proj. 8627, izdelal LUZ d. d., Ljubljana v januarju 2020 (Mobilnostni načrt). Z Mobilnostnim načrtom za OPPN je določeno minimalno in maksimalno število PM za osebna vozila, enosledna vozila in kolesa, ki jih je treba zagotoviti na območju OPPN, s čimer se sledi načelom Celostne prometne strategije Mestne občine Ljubljana (CPS MOL) po zmanjšanju motornega prometa na mestnem cestnem omrežju. Vsaj 10 % PM za osebna motorna vozila je treba opremiti s polnilnicami za polnjenje električnih vozil. Ostala PM za osebna motorna vozila morajo omogočati naknadno vgradnjo polnilnic brez večjih gradbenih posegov.

Na območju OPPN se lahko uredi tudi vsa potrebna spremljajoča infrastruktura, s katero se poveča privlačnost kolesarjenja oziroma uporabe drugih enoslednih vozil.

Pred začetkom uporabe načrtovanih stavb se izdelata akcijski načrt za celotno območje urejanja, ali ločeno za posamezno dejavnost na območju urejanja (pri čemer pa morajo posamezni akcijski načrti učinkovati enovito za celotno območje). Akcijski načrt mora vsebovati načine izvajanja posameznih ukrepov, ki jih predlaga Mobilnostni načrt z namenom zagotavljanja ustreznih prometnih razmer na območju urejanja

### **Okoljska, energetska in elektronsko komunikacijska infrastruktura**

Načrtovane stavbe morajo biti priključene na obstoječe in načrtovano okoljsko in energetska infrastrukturo omrežje, in sicer kanalizacijo za odpadno vodo, vodovodno, vročevodno in elektroenergetsko omrežje. Načrtovani objekti so lahko priključeni tudi na obstoječe plinovodno omrežje, razen v primeru uporabe drugih energentov za ogrevanje, skladno s predpisom o prioritetni rabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana in z zakonom, ki ureja začasne ukrepe za obvladovanje kriznih razmer na področju oskrbe z energijo. Poleg tega so načrtovane stavbe lahko priključene še na elektronska komunikacijska omrežja. Priključitev je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev posamezne infrastrukture.

#### Vodovodno omrežje

Območje je z vodo oskrbovano pretežno iz vodarne Kleče. Po vzhodni strani Roške ceste poteka primarni vodovod TE DN 500 in sekundarni vodovod PE d 110, v Poljanski cesti poteka primarni vodovod JE DN 500, po južni strani stavbe Poljanska cesta 40 poteka vodovod NL DN 100, v Kapusovi ulici in okoli stanovanjskega naselja »Mesarska« pa potekajo vodovodi NL DN 100.

Načrtovane stavbe na območju OPPN se priključijo na obstoječe javno vodovodno omrežje. Preko sektorskega zasuna se iz obstoječega vodovoda PE d 110 v Roški cesti, severno od obstoječe stavbe Roška cesta 2, izvede nov vodovod NL DN 100 v skupni dolžini ca. 105 m. Potekal bo v koridorju med podzemnimi prostori stavbe A, stavbe B s telovadnico in stavbe C, nadzemno pa je to dostopna pot južno od stavbe A. Na vzhodu bo vodovod, pred začetkom podzemne etaže pod stavbo C, zaključen s končnim hidrantom za zagotavljanje požarne varnosti območja. Iz načrtovanega vodovoda NL DN 100 se izvedejo trije hišni vodovodni priključki do stavbe A, stavbe B s telovadnico in stavbe C.

#### Kanalizacijsko omrežje

Na severnem delu Kapusove ulice, v smeri Poljanske ceste, poteka javna kanalizacija za odvod komunalne in padavinske odpadne vode GRP DN 400. Na vzhodnem robu območja OPPN poteka padavinski kanal GRP DN 250, ki se izliva v Gruberjev prekop. Vzdušje južnega roba območja OPPN, ob Gruberjevem prekopu, poteka zbiralnik B1 B DN 800. V Roški cesti poteka kanal B DN 400, ki se proti jugu nadaljuje kot kanal OP 700/1050 oziroma zbiralnik B1. Roško cesto na jugozahodnem delu območja prečka tudi kanal B 400. Na jugozahodnem delu območja OPPN potekajo padavinski kanali B 250-400, ki se priključijo na zbiralnik B1.

Obstoječa stavba Roška cesta 2 je priključena na javni kanal – odcep na kanalu B1 ob Gruberjevem prekopu. Za stavbo Roška cesta 2 je dopustna tudi izvedba priključka na kanal za odvod komunalne in padavinske odpadne vode B DN400 v Roški cesti.

Načrtovana stavba A, stavba B s telovadnico in stavba C se priključijo na javno kanalizacijsko omrežje preko hišnih priključkov. Stavba A se priključi na javno kanalizacijo GRP DN 400, ki poteka v Kapusovi ulici. Na kanalu GRP DN 400 sta že izvedena dva kanalizacijska priključka v smeri proti jugu. V kolikor se pridobi soglasje lastnika priključka, je dopustna priključitev tudi na enega od teh priključkov (po potrebi se priključek poveča in poglobi). Stavba B (lahko tudi stavba A) se priključi na javni kanal B DN 400 v Roški cesti, kjer se izvede kanalizacijski priključek z revizijskim jaškom za parcelno mejo, vzporedno z načrtovanim javnim vodovodom. Nanj se priključi tudi podzemna stavba telovadnice. Stavba C se priključi na javno kanalizacijo

GRP DN 250, ki poteka vzdolž Strupijevega nabrežja, ali pa na javni kanal GRP DN 400, ki poteka v Kapusovi ulici.

Ponikanje je dopustno le v severnem delu območja OPPN v sklopu javnega parka in parka stavbe C, kamor se vodijo čiste padavinske vode iz stavbe A in stavbe C. Čiste padavinske vode iz stavbe B se speljejo v Gruberjev prekop v skladu s pogoji upravljavca vodotoka. Če se v fazi izdelave projektne dokumentacije izkaže, da ponikanje padavinskih voda stavbe A in stavbe C ni možno, se le te tudi spelje v Gruberjev prekop.

Količine padavinske vode, ki se bo odvajala, je treba v čim večji možni meri zmanjšati z izvedbo ustreznih ukrepov (zelene strehe, travne plošče ipd.) in zagotoviti njeno ponovno uporabo (rezervoarji deževnice za potrebe sanitarne vode, zalivanje zelenih površin ipd.).

#### Vročevodno omrežje

Obstoječe vročevodno omrežje T1005 poteka po Kapusovi ulici v dimenziji DN 150.

Načrtovane stavbe na območju OPPN se za potrebe ogrevanja in priprave sanitarne tople vode priključijo na obstoječ sistem daljinskega ogrevanja.

Posegi v prostor se bodo izvajali v varovalnem pasu obstoječega priključnega vročevoda P224 DN 100, na katerega je priključena stavba Roška cesta 2. Priključni vročevod P224 je treba varovati oziroma izvesti njegovo prestatitev pod pogoji upravljavca vročevodnega omrežja.

V severnem delu območja OPPN je načrtovana sistemska povezava vročevodnega omrežja T1013 v dimenziji DN 150.

Za priključitev načrtovanih stavb na vročevodno omrežje je treba zgraditi priključne vročevode. Priključna vročevoda za stavbo A in stavbo C se navežeta na glavni vročevod T1005, priključni vročevod za stavbo B s telovadnico se naveže na priključni vročevod obstoječe poslovno stanovanjske stavbe »Elipsa«. Rešitve se prilagodijo faznosti gradnje posamezne stavbe.

#### Plinovodno omrežje

Načrtovane stavbe na območju OPPN se za potrebe kuhe in tehnologije lahko priključijo na obstoječe distribucijsko omrežje zemeljskega plina N14160 (nizkotlačno distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 100 mbar), ki je izvedeno po zahodnem delu Roške ceste v dimenziji JE200/PE225. Posege v varovalnem pasu obstoječih plinovodov je treba izvajati pod pogoji upravljavca plinovodnega omrežja.

Za priključitev načrtovanih stavb na plinovodno omrežje je treba dograditi obstoječ priključni plinovod PE110 in zgraditi priključne plinovode. Izvedeta se samostojna priključna plinovoda za stavbo A in stavbo C ter skupni priključni plinovod za stavbo B s telovadnico in obstoječo stavbo Roška cesta 2. Rešitve se prilagodijo faznosti gradnje posamezne stavbe.

#### Elektroenergetsko omrežje

Stavbe na območju OPPN se za potrebe oskrbe z električno energijo priključi na javni sistem električne energije v upravljanju Elektro Ljubljana d. d.

Za priključitev stavb na javni distribucijski sistem električne energije je treba na območju OPPN zgraditi novo transformatorsko postajo (TP ALUO) z možnostjo vgradnje treh transformatorjev moči 1000 kVA. Obstoječa TP 0556 Roška se po izgradnji TP ALUO ukine. TP ALUO se izvede nad terenom v severozahodnem vogalu vstopnega trga stavbe A v prostorski enoti PE1.

V TP ALUO se priklopi stavba A s skupno priključno močjo 550 kW (predvidi se meritve na SN), stavba B s skupno priključno močjo 250 kW in telovadnica s skupno priključno močjo 132 kW, stavba Roška cesta 2 in stavba Poljanska cesta 40. Ob upoštevanju skupne konične obremenitve se v TP ALUO vgradi dva transformatorja moči 1000 kVA. V obstoječo TP 0596 Roška cesta 2A se priklopi stavba C s skupno priključno močjo 320 kW. Ob upoštevanju skupne konične obremenitve je v obstoječi TP 0596 Roška cesta 2A zadosti kapacitet za priklop predvidene obremenitve stavbe C.

Vrsto in tip TP ALUO določi upravljavec elektroenergetskega omrežja in mora omogočiti vgradnjo treh transformatorjev moči 1000 kVA ter ostale ustrezne elektroenergetske opreme, ki mora biti tipska ter skladna z veljavnimi tehničnimi smernicami. TP ALUO se izvede kot samostojen objekt nad terenom ter v liniji severne fasade stavbe A.

Javno elektroenergetsko omrežje mora omogočati priključevanje fotonapetostnih elektrarn.

Na obravnavanem območju se nahaja obstoječe podzemno 1 kV NN omrežje. Obstoječi NN kabel, ki napaja obstoječo stavbo Roška cesta 2, se prestavi in vključi v TP ALUO.

Vsi SN in NN kablovodi se položijo v novo kabelsko kanalizacijo.

#### Elektronsko komunikacijsko omrežje

Na območju OPPN, vzdolž Gruberjevega prekopa, po Kapusovi ulici ter vzdolž Roške ceste, potekajo omrežja elektronskih komunikacij (širokopasovno omrežje, optika, baker ipd.). Za obstoječe vode teh omrežij je treba izvesti ustrezne varovalne ukrepe, predvsem na območjih vzporednega poteka in križanja z obstoječo in načrtovano GJL.

Načrtovane stavba A, stavba B s telovadnico in stavba C se lahko priključijo na obstoječe omrežje elektronskih komunikacij. Priključitev se izvede z izgradnjo zaščitne cevne kabelske kanalizacije. Točko za navezavo na obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje se določi v posebnem delu projekta, ob upoštevanju zahtev za racionalno umestitev cevne kabelske kanalizacije v prostor ter v sodelovanju z upravljavcem posameznega elektronsko komunikacijskega omrežja.

#### Javna razsvetljava

Obstoječe omrežje javne razsvetljave poteka po zahodni strani Roške ceste.

Vse javne površine je treba opremiti z javno razsvetljavo. Točko navezave (iz obstoječih svetilk javne razsvetljave) poda upravljavec javne razsvetljave v fazi izdelave projektne dokumentacije.

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

Razsvetljava funkcionalnih površin ob stavbah je internega značaja in ni povezana s sistemom javne razsvetljave. Interna osvetlitev zunanjih površin ob stavbah in skupnih površin v območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča.



### **3. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ODLOKA**

Stroški investicij za gradnjo okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN so ocenjeni na 5.014.418,52 EUR z DDV. Stroški investicij MOL v okoljsko, energetsko in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo so ocenjeni na 3.415.708,56 EUR z DDV in zajemajo stroške ureditve podaljška in rekonstrukcije Kapusove ulice, rekonstrukcijo Kapusove ulice in križišča s Poljansko cesto izven območja OPPN ter optimizacija krmilnih programov obstoječih semaforjev, ureditev javnih poti in peš poti, prestavitev in ureditev javne poti ob stanovanjskem naselju »Mesarska«, ureditev zapornic, ekološkega otoka z dostopno potjo in parkiriščem z obračališčem, vključno z odkupi zemljišč.