



Mestna občina

Ljubljana

Župan

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

t: 01 306 10 10

tajnistvo.zupana@ljubljana.si, www.ljubljana.si

Mestna občina Ljubljana

Mestni svet

Številka: 35021-10/2020-243

Datum: 18. 11. 2025

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

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

**ZUNANJI
STROKOVNJAK:** SAVAPROJEKT, d. d.

NASLOV: Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem
načrtu Roška

POROČEVALCA: mag. Katarina Konda, univ. dipl. inž. arh., vodja Oddelka za urejanje
prostora
Barbara Jovan, 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 občinskem podrobnem
prostorskem načrtu Roška.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloga:

- dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo
- elaborat ekonomike

Na podlagi drugega odstavka 298. člena v povezavi s tretjim odstavkom 338. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 131/23 – ZORZFS, 23/24, 38/24 – EZ-2, 81/24 – ZORZFS-A, 109/24, 25/25 – odl. US, 57/25 – ZORZFS-C, 75/25) ter na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Roška

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (vsebina)

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

(2) OPPN določa:

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

2. člen (sestavni deli OPPN)

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

(2) Grafični del OPPN vsebuje naslednje grafične načrte:

- | | |
|---|----------|
| 1 Načrt namenske rabe prostora | |
| 1.1 Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del z mejo območja OPPN | M 1:5000 |
| 2 Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | |
| 2.1 Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | M 1:2000 |
| 3 Načrt območja z načrtom parcelacije | |
| 3.1 Geodetski in katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN | M 1:1000 |
| 3.2 Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč | M 1:1000 |
| 3.3 Površine, namenjene javnemu dobru | M 1:1000 |
| 4 Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev | |
| 4.1 Načrt odstranitve obstoječih stavb in objektov | M 1:1000 |
| 4.2 Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja | M 1:1000 |
| 4.3 Arhitekturna zazidalna situacija – nivo podzemnih etaž | M 1:1000 |
| 4.4 Prikaz območij natečajnih rešitev | M 1:2000 |
| 4.5 Značilni prerezi | M 1:2000 |
| 4.6 Potek omrežij in priključevanje stavb na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro | M 1:1000 |
| 4.7 Prometno - tehnična situacija | M 1:1000 |
| 4.8 Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi | |

3. člen **(spremljajoče gradivo OPPN)**

Spremljajoče gradivo OPPN so:

1. Izvleček iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana;
2. Izhodišča za pripravo prostorskega izvedbenega akta;
3. Prikaz stanja prostora;
4. Strokovne podlage;
5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora;
6. Obrazložitev in utemeljitve OPPN;
7. Povzetek za javnost;
8. Elaborat ekonomike.

4. člen **(izdelovalec OPPN)**

Dopolnjen osnutek OPPN je izdelalo podjetje Savaprojekt Krško, d. d., Cesta krških žrtev 59, Krško, pod številko projekta 20233-00 v septembru 2025.

5. člen **(vpogled v OPPN)**

OPPN, skupaj s spremljajočim gradivom, je stalno na vpogled pri Mestni upravi Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL), Oddelku za urejanje prostora, Upravni enoti Ljubljana in Četrtni skupnosti Center.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN

6. člen **(načrtovana prostorska ureditev)**

(1) Z OPPN je načrtovana gradnja stavb za izobraževanje ter bivanje študentov. Načrtovane stavbe so:

- stavba za visokošolsko in univerzitetno izobraževanje (v nadaljnjem besedilu: stavba A),
- stavba za srednješolsko izobraževanje (v nadaljnjem besedilu: stavba B),
- stavba za dvoranske športe stavbe B in stavbe Roška cesta 2 (v nadaljnjem besedilu: telovadnica),
- študentski dom (v nadaljnjem besedilu: stavba C),

vse s pripadajočimi zunanjimi ureditvami v sklopu gradbene parcele posamezne stavbe in zunanjo športno površino stavbe B in stavbe Roška cesta 2 ter dostopno potjo južno od stavbe A, parkom in zunanjo športno površino stavbe C.

(2) Poleg stavbe A, stavbe B s telovadnico in stavbe C, vse s pripadajočimi ureditvami, se ureja tudi:

- javni park,
- ekološki otok,
- del Kapusove ulice in podaljšek Kapusove ulice,
- javna pot severno od stavbe A,
- javna pot severno od stavbe C,
- javna peš pot severno od javnega parka,
- javna peš pot severno od parka in zunanje športne površine stavbe C ter
- javna pot ob stanovanjskem naselju »Mesarska«.

(3) OPPN določa prostorske ureditve v območju OPPN in pogoje za gradnjo novih stavb in objektov, pogoje za odstranitev obstoječih stavb in objektov, pogoje za posege na obstoječih stavbah in objektih, pogoje za ureditev zunanjih športnih površin, pogoje za ureditev parkovnih površin, zelenih površin na raščenem terenu v sklopu posamezne gradbene parcele in drugih zelenih utrjenih površin ter pogoje za gradnjo prometne, okoljske, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture.

III. OBMOČJE OPPN

7. člen (območje OPPN)

- (1) Območje OPPN obsega enote urejanja prostora PL-111, PL-112, PL-113 in del PL-132.
- (2) Območje OPPN obsega zemljišča in dele zemljišč s parcelnimi številkami: 145, 148/9, 148/10, 148/12, 148/13, 171/15, 172/9, 172/10, 172/12, 172/13, 172/14, 172/20, 172/21, 172/23, 172/24, 172/25, 172/27, 172/28, 172/32 in 172/33, vsi v katastrski občini 1727 Poljansko predmestje.
- (3) Površina območja OPPN po podatkih katastra nepremičnin znaša 43 125 m².
- (4) Območje OPPN je razdeljeno na 7 prostorskih enot:
 - PE1: površine, namenjene gradnji stavbe A,
 - PE2: površine, namenjene gradnji stavbe B, telovadnice ter ureditvi zunanje športne površine stavbe B in stavbe Roška cesta 2,
 - PE3: površine, namenjene gradnji stavbe C ter ureditvi parka in zunanje športne površine stavbe C,
 - PE4: površina obstoječega vhoda v objekt garaže stanovanjskega naselja »Mesarska«,
 - PE5: površine, namenjene ureditvi javnega parka,
 - PE6: površine, namenjene ureditvi dela Kapusove ulice in podaljška Kapusove ulice,
 - PE7: površine, namenjene ureditvi ekološkega otoka in javne poti ob stanovanjskem naselju »Mesarska«.
- (5) Območje OPPN in prostorske enote so določene v grafičnih načrtih 3.1 »Geodetski in katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN«, št. 3.2 »Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč« in št. 3.3 »Površine, namenjene javnemu dobru«.

IV. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

8. člen (vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

- (1) Območje OPPN leži v osrednjem delu Ljubljane ob Roški cesti. Območje OPPN leži med Roško cesto na zahodni strani in stanovanjskim naseljem »Mesarska« na vzhodni strani ter Poljansko cesto oziroma stavbo Poljanska cesta 40 na severni strani in Strupijevim nabrežjem na južni strani. Na območju se nahaja obstoječa stavba Roška cesta 2, vhod v objekt garaže stanovanjskega naselja »Mesarska« ter neurejene zelene površine.
- (2) Območje OPPN se preko Kapusove ulice prometno navezuje na Poljansko cesto na severu območja OPPN. Za zagotavljanje ustreznih prometnih razmer v širšem vplivnem območju OPPN je treba rekonstruirati obstoječo Kapusovo ulico v dolžini ca. 48 m ter izvesti korekcijo zavijalnih radijev na križišču Kapusove ulice s Poljansko cesto in optimizacijo krmilnih programov obstoječih semaforiziranih križišč. Navedena ureditev je del komunalnega opremljanja zemljišč v območju OPPN.
- (3) Podaljšek Kapusove ulice in javna pot ob stanovanjskem naselju »Mesarska« se v južnem delu navežeta na Strupijevo nabrežje in Gruberjev prekop.
- (4) Območje OPPN se navezuje na javni mestni linijski prevoz potnikov, ki poteka po Roški cesti in Poljanski cesti. Najbližje obstoječe postajališče javnega mestnega linijskega prevoza potnikov je na Roški cesti južno od obstoječe poslovno stanovanjske stavbe »Elipsa« ter na Poljanski cesti severozahodno od obstoječe stavbe Poljanska cesta 40.
- (5) Peš dostop in dostop za kolesarje poteka vzdolž Roške ceste in Poljanske ceste, na katerih so urejene enosmerne oziroma dvosmerne kolesarske steze in hodniki za pešce.

- (6) Obstoječ drevored ob Roški cesti se ohranja. Manjkajoča drevesa je treba nadomestiti z novimi istovrstnimi drevesi. Pri nadomeščanju manjkajočih dreves se med drevesi upošteva širina dovoza za interventna vozila.
- (7) Po Roški cesti, Kapusovi ulici in Strupijevem nabrežju poteka obstoječa okoljska, energetska in elektronska komunikacijska infrastruktura, na katero je treba priključiti načrtovane stavbe. Za izvedbo nameravane prostorske ureditve je treba zgraditi in dograditi okoljsko, energetsko in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo zunaj in znotraj območja OPPN. Zunaj območja OPPN je treba zgraditi priključke za načrtovane stavbe, in sicer vodovodni priključek, priključek na kanalizacijo za odvajanje komunalnih odpadnih voda, priključek na elektronsko komunikacijsko omrežje, priključek na vročevodno omrežje ter izvesti iztok kanala za padavinsko odpadno vodo v Gruberjev prekop.
- (8) Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so prikazani na grafičnem načrtu št. 2.1 »Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora«.

V. URBANISTIČNE, ARHITEKTURNE IN KRAJINSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

9. člen

(dopustni objekti, dejavnosti ter posegi v prostor)

- (1) V prostorskih enotah PE1 in PE2 so dopustne naslednje stavbe in dejavnosti:
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo.
- (2) V prostorskih enotah PE1 in PE2 so dopustni objekti in dejavnosti, če dopolnjujejo osnovno namembnost stavb:
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice: samo stavbe za prehrano študentov,
 - 12420 Garažne stavbe: samo garažne stavbe pod terenom in kolesarnice,
 - 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo skladiščne stavbe za potrebe osnovne dejavnosti objekta,
 - 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: razen igralnice, cirkusi, diskoteke, paviljoni in stavbe za živali in rastline v živalskih in botaničnih vrtovih,
 - 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice,
 - 12650 Stavbe za šport,
 - 12743 Zaklonišča,
 - 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev,
 - 24110 Športna igrišča: razen kopališča na prostem, površin za avtomobilske, motoristične ali konjske dirke s pomožnimi prostori,
 - 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine.
- (3) V prostorski enoti PE3 so dopustne naslednje stavbe in dejavnosti:
- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: samo študentski domovi.
- (4) V prostorski enoti PE3 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti, če dopolnjujejo osnovno namembnost stavb:
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice: samo stavbe za prehrano študentov (v stavbi C ne smejo biti orientirane proti stanovanjskem naselju »Mesarska«),
 - 12420 Garažne stavbe: samo garažne stavbe pod terenom in kolesarnice,
 - 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: razen igralnice, cirkusi, diskoteke in paviljoni in stavbe za živali in rastline v živalskih in botaničnih vrtovih,
 - 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice,
 - 12650 Stavbe za šport,
 - 12743 Zaklonišča,
 - 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev,

- 24110 Športna igrišča: razen kopališče na prostem, površine za avtomobilske, motoristične ali konjske dirke s pomožnimi prostori,
 - 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine.
- (5) V prostorski enoti PE4 so dopustni naslednje stavbe in dejavnosti:
- 12420 Garažne stavbe: samo garažne stavbe pod terenom in kolesarnice.
- (6) V prostorski enoti PE5 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine.
- (7) V prostorskih enotah PE6 in PE7 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:
- 12420 Garažne stavbe: samo kolesarnice,
 - 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste: samo javne poti in lokalne ceste.
- (8) Na celotnem območju OPPN so dopustna gradnja in rekonstrukcija naslednjih objektov oziroma posegov v prostor:
1. komunalni objekti, vodi in naprave, vključno s pomožnimi objekti in priključki:
 - za oskrbo s pitno in požarno vodo,
 - za odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode,
 - za distribucijo zemeljskega plina,
 - za daljinsko ogrevanje in hlajenje,
 - za javno razsvetljavo in semaforizacijo,
 - za distribucijo električne energije napetostnega nivoja do vključno 20 kV,
 - za zagotavljanje elektronskih komunikacij,
 - zbiralnice ločenih frakcij odpadkov,
 - objekti, vodi in naprave okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture;
 2. podhodi in nadhodi za pešce in kolesarje;
 3. nadstrešnice in kolesarnice;
 4. avtobusna postajališča s potrebnimi ureditvami;
 5. parkirne površine za osebna motorna vozila za lastne potrebe;
 6. pločniki, kolesarske steze, kolesarske poti, peš poti, dostopne ceste do objektov;
 7. dostopi za funkcionalno ovirane osebe, gradnja zunanjih dvigal in zunanjih požarnih stopnic na obstoječih stavbah;
 8. parkovne površine, drevoredi, posamezna drevesa, površine za pešce, trgi, otroška igrišča, urbana oprema in biotopi;
 9. vodnogospodarske ureditve;
 10. objekti za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z objekti za varstvo pred škodljivim delovanjem voda, zaklonišči in objekti za zaščito, reševanje in pomoč;
 11. objekti za zagotovitev varstva pred utopitvami;
 12. naprave za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov), opazovalnice;
 13. javne sanitarije na javnih površinah;
 14. arheološka najdišča in ruševine, ter spominska, umetniška in podobna obeležja;
 15. oporni zidovi, zaščitne ograje in ograje na igriščih ter ograje.

10. člen

(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

- (1) Območje OPPN je zasnovano kot urbani park z načrtovanimi stavbami (stavba A, stavba B in stavba C) s pripadajočimi zunanjimi ureditvami in zunanjimi športnimi površinami ter javnim parkom. Območje se prometno napaja s severne strani preko Kapusove ulice. Za potrebe parkiranja v območju OPPN je pod načrtovanimi stavbami, v podzemnih etažah, predvidena gradnja garaž s skupno uvozno klančino, ki se uredi iz podaljška Kapusove ulice. Zunanje površine se prioritetno namenijo pešcem

in kolesarjem, motorni promet pa se omeji. V severnem delu OPPN, vzhodno od Kapusove ulice, se uredi ekološki otok z obračališčem in parkirnimi mesti (v nadaljnjem besedilu: PM).

(2) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti PE1 je naslednja:

- v osrednjem delu prostorske enote je načrtovana stavba A s svojevrstno oblikovno in zazidalno zasnovo,
- stavba A je na severni in južni strani omejena z gradbeno linijo, na zahodni in vzhodni strani pa z gradbeno mejo,
- stavba A je načrtovana pravokotne oblike z notranjim atrijem,
- stavba A je s krajšo stranico vzporedna z Roško cesto,
- med Roško cesto in stavbo A je načrtovan vstopni trg z glavnim vhodom v stavbo,
- južno od stavbe A je načrtovana dostopna pot za potrebe dostopa in dostave za stavbo A, stavbo B, telovadnico in stavbo Roška cesta 2,
- v sklopu vstopnega trga se ob Roški cesti locira nova transformatorska postaja (v nadaljevanju TP) ALUO,
- ob vzhodni fasadi stavbe A je načrtovano dvorišče z zunanjimi ureditvami, namenjeno izvajanju dejavnosti stavbe A,
- v sklopu dvorišča so dopustne skladiščne stavbe,
- pod stavbo A so načrtovane podzemne etaže,
- v sklopu vstopnega trga in dvorišča so dopustne nadstrešnice in kolesarnice, postavitve urbane opreme in zasaditev visokoraslega avtohtonega drevja,
- dovoz do podzemnih etaž stavbe A je načrtovan vzdolž dvorišča preko skupne klančine stavbe A, stavbe B s telovadnico, stavbe C in Roške ceste 2 (v nadaljevanju: skupna klančina za dovoz do podzemnih etaž). Dovož se izvede iz podaljška Kapusove ulice,
- vzporedno s podaljškom Kapusove ulice se uredi drevored.

(3) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti PE2 je naslednja:

- v zahodnem delu prostorske enote se obstoječa stavba Roška cesta 2 ohranja,
- v vzhodnem delu prostorske enote je načrtovana stavba B s svojevrstno oblikovno in zazidalno zasnovo,
- stavba B je na zahodni, severni in vzhodni strani omejena z gradbeno linijo, na južni strani pa z gradbeno mejo,
- stavba B je načrtovana nepravilne tlorisne oblike z notranjim atrijem,
- stavba B je na zahodni strani vzporedna z obstoječo stavbo Roška cesta 2, na severni strani vzporedna s stavbo A, na vzhodni strani pa vzporedna s podaljškom Kapusove ulice,
- glavni vhod v stavbo B je načrtovan z zahodne strani,
- pod stavbo B in med obstoječo stavbo Roška cesta 2 in stavbo B so načrtovane podzemne etaže,
- med stavbo B in stavbo Roška cesta 2 so na nivoju terena načrtovane zunanje športne površine, ki služijo tudi kot vstopne ploščadi stavbe Roška cesta 2 in stavbe B,
- pod zunanjimi športnimi površinami stavbe B in stavbe Roška cesta 2 je v podzemni etaži načrtovana telovadnica z dopustni svetlobniki nad terenom,
- dovoz do podzemnih etaž stavbe B se uredi preko skupne klančine, ki je načrtovana v prostorski enoti PE1,
- vzdolž severnega in južnega roba zunanjih športnih površin sta načrtovana vhodna paviljona, ki sta določena z gradbeno linijo in gradbeno mejo,
- na severnem robu prostorske enote se uredijo dostopi in dostava za telovadnico, stavbo B in stavbo Roška cesta 2 ter dostopi do zunanjih športnih površin,
- podzemne etaže stavbe B, telovadnice in obstoječe stavbe Roška cesta 2 se pod nivojem terena povežejo s povezovalnimi hodniki,
- vzdolž vzhodne fasade stavbe Roška cesta 2 je dopustna postavitve kolesarnic,
- južno od stavbe B se uredijo zelene površine, v sklopu katerih je dopustna postavitve nadstrešnic in zunanjih delavnic, kot priključen ali prostostoječ objekt,
- v sklopu zunanjih športnih površin je dopustna postavitve nadstrešnic in kolesarnic,
- vzporedno s podaljškom Kapusove ulice se uredijo PM in drevored,
- med dostopi do zunanjih športnih površin in do stavbe B ter med PM se uredijo zelene površine.

(4) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti PE3 je naslednja:

- v južnem delu prostorske enote je načrtovana stavba C s svojevrstno oblikovno in zazidalno zasnovo,
- stavba C je na zahodni, severni in vzhodni strani omejena z gradbeno linijo, na južni strani pa z gradbeno mejo,
- stavba C je načrtovana pravokotne oblike z notranjim atrijem,
- stavba C je z daljšo stranico vzporedna s podaljškom Kapusove ulice,
- med podaljškom Kapusove ulice in stavbo C se uredi glavni vhod v stavbo C, dostava za stavbo C, PM in drevored,
- pod stavbo C so načrtovane podzemne etaže,
- dovoz do podzemnih etaž stavbe C se uredi preko skupne klančine, ki je načrtovana v prostorski enoti PE1,
- severno od stavbe C je načrtovana javna pot za dostop in dostavo za stavbo C in navezavo na javno pot stanovanjskega naselja »Mesarska«,
- severno od stavbe C so na nivoju terena načrtovane zunanje športne površine in park, v sklopu katerega se lahko uredi zunanji fitnes, piknik prostori, kolesarnice, umetniške inštalacije/skulpture, urbana oprema in podobno,
- v več smereh se uredijo peš poti skozi park,
- park in zunanje športne površine se oblikovno poenotijo z javnim parkom v prostorski enoti PE5,
- severno od parka in zunanjih športnih površin je načrtovana javna peš pot,
- med dostopi do stavbe C ter med PM se uredijo zelene površine.

(5) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti PE4 je naslednja:

- obstoječ vhod v objekt garaže stanovanjskega naselja »Mesarska« se ohranja v obstoječih gabaritih,
- uvoz je urejen iz Kapusove ulice,
- severno od objekta se uredi drevored,
- južno od objekta, vzdolž javne peš poti, je dopustna postavitev kolesarnice.

(6) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti PE5 je naslednja:

- načrtovana je ureditev javnega parka od Roške ceste na zahodu do podaljška Kapusove ulice,
- ohranijo se zdrava drevesa,
- v južnem delu prostorske enote se uredi javna pot, v severnem delu pa javna peš pot,
- v več smereh se uredijo peš poti skozi park,
- dopustna je postavitev umetniških inštalacij/skulptur, kolesarnice, urbane opreme in podobno.

(7) Zasnova ureditev v prostorski enoti PE6 je naslednja:

- cestni profil Kapusove ulice se ohranja,
- v smeri proti jugu je načrtovan podaljšek Kapusove ulice do Strupijevega nabrežja,
- ureditev podaljška Kapusove ulice med obema parkoma se izvede kot del celovite poteze ureditve parkov, kot sonaravna površina (utrjena površina), tako da se podaljšek Kapusove ulice čim bolj integrira v zasnovo parkov,
- ohranijo se dostopi in uvozi na posamezna sosednja zemljišča ter v obstoječ objekt garaže stanovanjskega naselja »Mesarska«,
- iz podaljška Kapusove ulice je načrtovan uvoz in izvoz v podzemne etaže stavbe A, stavbe B s telovadnico in stavbe C.

(8) Zasnova ureditev v prostorski enoti PE7 je naslednja:

- uredi se ekološki otok za potrebe načrtovanih stavb z obračališčem ter PM,
- javna pot stanovanjskega naselja »Mesarska« se prestavi vzhodneje,
- v severnem delu prostorske enote se uredi peš pot med Kapusovo ulico in prestavljeno javno pot stanovanjskega naselja »Mesarska«.

(9) Zazidalna zasnova in zunanja ureditev sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«, št. 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo podzemnih etaž« in št. 4.5 »Prezezi območja«.

11. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

- (1) Največja dopustna višina nezahtevnih in enostavnih objektov, merjeno od višinske kote zunanje ureditve, je do višine pritličja stavbe, h kateri pripada.
- (2) Nezahtevni in enostavni objekti so lahko izven gradbenih linij in gradbenih mej.
- (3) Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti od meje sosednjih parcel, na katere mejijo, odmaknjeni najmanj 1 m, s pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katere mejijo, pa jih je dopustno postaviti tudi bližje ali na parcelno mejo.
- (4) Ne glede na prejšnji odstavek morajo biti enostavni in nezahtevni objekti, ki mejijo na EUP z namensko rabo PC – površine cest oziroma na regulacijske linije javne ceste in drugih javnih površin, od meje EUP oziroma regulacijske linije odmaknjeni najmanj 1,5 m. Odmik iz prejšnjega stavka je lahko manjši, če s tem soglaša organ Mestne uprave MOL, pristojen za promet.
- (5) Odmik nadstrešnic in zunanjih delavnic, načrtovanih južno od stavbe B, je najmanj 5 m od javne poti Strupijevega nabrežja.
- (6) Ne glede na določbe tega člena je ograjo in podporni zid dopustno postaviti največ do meje parcele, na kateri se gradijo, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče. S soglasjem lastnika sosednjega zemljišča se lahko ograjo in podporni zid gradi na parcelni meji.

12. člen (pogoji za oblikovanje objektov)

- (1) V prostorskih enotah PE1, PE2 in PE3 je treba upoštevati naslednje pogoje za oblikovanje objektov:
 1. stavbe morajo biti zasnovane sodobno, s kvalitetnimi in trajnimi materiali ter po načelih varčne energetske gradnje;
 2. fasade stavb in nezahtevnih in enostavnih objektov morajo biti usklajene v arhitekturno oblikovni zasnovi, v naravnih odtenkih in neizstopajočih barvah ter materialih. Izvedejo se iz materialov, ki morajo biti odporni pred udarci in na različne vremenske razmere;
 3. fasadni plašč mora biti zasnovan po načelih energetske varčne gradnje (tehnično ali naravno senčenje nesevernih fasad);
 4. ozelenjene fasade niso priporočljive;
 5. oblikovanje stavb je treba prilagoditi podnebnim spremembam:
 - močnejšim vetrovom, debelejši toči in večji količini padavin v krajšem času,
 - vročinskimi valovi,
 - daljšim sušnim obdobjem;
 6. pri gradnji stavb se uporabljajo naravni materiali in svetle barve za utrjene in strešne površine;
 7. tehnične naprave (klimatske naprave, sončni paneli ipd.) morajo biti oblikovno zastrte pred pogledi s ceste ali vključene v arhitekturno zasnovo stavbe;
 8. ograje balkonov morajo biti oblikovane enotno oziroma oblikovno usklajeno. Poznejša zasteklitev balkonov je dopustna le po enovitem projektu, če je pripravljen kot del dokumentacije izvedenih del za vzdrževanje objektov;
 9. atrijske stavbe je dopustno nadkriti;
 10. strehe morajo biti ravne (z dopustnim naklonom do 10 % in skrite za strešnim vencem);
 11. strehe povezav med podzemnimi garažami morajo imeti dovolj debelo humusno plast, ki omogoča ozelenitev in zasaditev vsaj nizkih grmovnic in trajnic, oziroma morajo biti površine nad podzemnimi garažami urejene kot površine v skupni rabi;
 12. varovalne ograje nad vencem stavbe morajo biti transparentne, od roba fasade odmaknjene najmanj 1 m;
 13. skupno klančino za dovoz do podzemnih etaž je dopustno nadkriti. Streha se oblikovno uskladi s stavbo A, lahko je tudi zazelenjena;
 14. zunanje prostore za komunalne odpadke in kolesarnice je dopustno nadkriti oziroma zapreti;
 15. na vseh novih stavbah, ki imajo ravno streho z več kot 400,00 m² neto površine (brez svetlobnikov, strojnic in drugih tehničnih, za delovanje objekta potrebnih inštalacij in naprav na strehi), treba urediti zeleno streho v obsegu najmanj 75 % neto površine strehe, vendar ne manj kot 400,00 m²;
 16. vse stavbe morajo imeti zagotovljen dostop, vstop in uporabo brez grajenih in komunikacijskih ovir v skladu s predpisom, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov;

17. zunanje naprave in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije je dopustna le na strehah ali fasadah stavb.
- (2) Komunalni objekti, vodi in naprave, v prostorski enoti PE5 in znotraj območja parkovnih ureditev v prostorskih enotah PE1, PE2 in PE3, so dopustni le v podzemni izvedbi, brez elementov, ki segajo nad nivo terena.

13. člen **(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)**

- (1) Vse zunanje ureditve morajo omogočati dostop funkcionalno oviranim osebam v skladu s predpisi, ki urejajo univerzalno graditev in uporabo ob objekta. Območje se opremi s taktilnimi oznakami.
- (2) 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.).
- (3) Športne naprave (zunanji fitnes), oprema otroških igrišč ter ostala urbana oprema se izvede v skladu z varnostnimi standardi.
- (4) Na območju OPPN veljajo naslednji pogoji za oblikovanje zunanjih površin:
1. 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 na vstopnem trgu stavbe A ne sme presegati 10 % površine vstopnega trga. Velikost nadstrešnic dvorišča stavbe A ne sme presegati 25 % površine dvorišča. Velikost nadstrešnic v prostorski enoti PE3 ne sme presegati 5% največje velikosti načrtovane stavbe C. 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 m². Nadstrešnice iz prejšnjega stavka morajo biti na celotnem območju OPPN enotno oblikovane,
 - 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 m². Oblikovanje, barve in materiali morajo biti skladni z osnovno stavbo, streha mora biti ravna in nepohodna ter lahko je tudi ozelenjena;
 2. Zelene površine in zasaditve:
 - izdelati je treba arboristično študijo za oceno obstoječih dreves in kvalitetna drevesa v čim večji meri ohraniti. Nova drevesa naj bodo avtohtonih vrst, primernih za urbano okolje,
 - obstoječa drevesa med stavbo Roška cesta 2 in stavbo B se ob gradnji telovadnice v največji meri zaščitijo in ohranijo,
 - obstoječa drevesa se ohranja v največji meri. 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. Posamezna drevesa je treba urediti povsod, kjer se pri urejanju površin, namenjenih javnemu dobru, izkaže, da je to mogoče. Pozicije dreves se določi v projektni dokumentaciji,
 - zasaditev iz prejšnje točke je treba izvajati z visokoraslimi vrstami drevja, z drevesi z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1 m od tal ob saditvi, in višino debla več kot 2,2 metra. Izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno-zdravstvene zahteve. V primeru utrditve površin ob drevesih je treba zagotavljati ustrezno kakovost in količino tal, dostopnost vode in zračenje tal nad koreninskim sistemom. Odprtina za prehajanje zraka in vode mora biti velika najmanj 3 m²,
 - odmik debla obstoječih in načrtovanih dreves od podzemnih komunalnih vodov ter površin za gasilce mora biti najmanj 2 m. Če ustreznega odmika ni mogoče zagotoviti, je treba z ustreznimi ukrepi komunalne vode zavarovati pred poškodbami zaradi rasti podzemnih delov dreves,
 - pri novih zasaditvah je treba uporabiti neinvazivne drevesne in grmovne vrste. Upoštevati je treba omejitve vnosa rastlin, rastlinskih proizvodov in nadzorovanih predmetov, s katerimi se lahko prenašajo škodljivi organizmi, ki pomenijo nevarnost za zdravstveno varstvo rastlin,

- kjer je to primerno, naj se visokorasla drevesa kombinira z grmovnimi vrstami tako, da se zagotovi različne nivoje zazelenitve,
- zunanja ureditev stavb mora biti zasnovana tako, da se prilagaja raščenemu okoliškemu terenu. Izvedbe platojev z nasipi in useki niso dopustne, razen če so nujne za funkcioniranje stavbe (na primer dovoz, dostop, parkiranje) ali so del ureditev za zaščito pred erozijo ali za zagotavljanje ponikanja voda,
- 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 ² ;
– GPr (skupna klančina v garažo):	400 m ² ;
– GP2 (stavba B s telovadnico):	2 500 m ² ;
– GP4 (stavba Roška cesta 2):	1 300 m ² ;
– GP3.1 (stavba C):	1 730 m ² ;
– GP3.2 (športne površine stavbe C):	150 m ² ;
– GPzp1b (park stavbe C):	1 530 m ² ;
– GPgh (vhod v objekt garaže stanovanjskega naselja »Mesarska«):	500 m ² .

V površino zelenih površin na raščenem terenu se štejejo tudi deli stavb, ki so urejeni kot skupne odprte zazelenjene terase (atrij, zunanja terasa), pri čemer terasa ne sme biti manjša od 100 m², mora biti urejena kot zelena ureditev, ustrezno zavarovana in namenjena uporabnikom stavbe;

3. 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,
- vse poti 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 morajo biti izvedene s poroznimi materiali in širine najmanj 2 m, če ni določeno drugače,
- peš poti v sklopu parkovnih ureditev so lahko tudi peščene,
- poti, ki služijo za dostavo, morajo biti ustrezno utrjene in širine najmanj 4 m,
- 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 poti;

4. Ograje in urbana oprema:

- dopustne so 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. Dopustna je ograja dvorišča stavbe A višine do 3 m. Na vstopnem trgu stavbe A ni dovoljena postavitve ograj. Višina ograj je do 1,5 m, pri športnih igriščih pa do višine 3 m. 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.

- (5) Zasnova zunanje ureditve je prikazana na grafičnem načrtu št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«.

14. člen (tlorisni gabariti)

- (1) 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.

- (2) Gradbena linija je črta, na katero morajo biti z enim robom fasade postavljene stavbe, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Dopustna so odstopanja od gradbene linije v notranjost gradbene parcele, vendar največ v 1/2 dolžine fasade stavbe ob tej gradbeni liniji. Gradbeno linijo lahko do 2 m presegajo balkoni, napušči in nadstrešnice nad vhodi, senčila, obrobe fasadnih odprtin in montažni elementi in naprave.
- (3) Gradbena meja je črta, ki je načrtovane stavbe na terenu in v nadstropjih ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost gradbene parcele. Gradbeno mejo lahko presegajo nezahtevni in enostavni objekti, balkoni, napušči in nadstrešnice nad vhodi, senčila, obrobe fasadnih odprtin in montažni elementi in naprave.
- (4) Gradbena meja pod zemljo je črta, ki je načrtovane stavbene smejo presegati v etažah pod pritličjem, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost gradbene parcele.
- (5) V prostorskih enotah PE1, PE2 in PE3 so dimenzije gradbenih mej oziroma gradbenih linij stavb nad terenom:
 1. stavba A: dolžina 50 m in širina 67 m;
 2. stavba B (nepravilne geometrijske oblike): dolžina od 58 m do 67 m in širina od 34 m do 48 m;
 3. stavba C: dolžina 79 m in širina 38 m.
- (6) Tlorisne dimenzije podzemnih etaž stavbe A, stavbe B s telovadnico, stavbe C in skupne klančine za dovoz do podzemnih etaž:
 1. stavba A: dolžina 50 m in širina 67 m s povečavo na vstopnem trgu za postavitev transformatorske postaje v dolžini 9,5 m in širini 18,5 m ter pod dvoriščem stavbe A v dolžini 50 m in širini 18 m;
 2. stavba B (nepravilne geometrijske oblike): dolžina od 58 m do 67 m in širina od 34 m do 48 m;
 3. telovadnica: dolžine 50 m in širine 48 m s povezovalnimi hodniki širine 4 m na zahodni strani v dolžini 12 m od stavbe Roška cesta 2 in na vzhodni strani v dolžini 6 m od stavbe B;
 4. stavba C: dolžina 79 m in širina 38 m;
 5. skupna klančina za dovoz do podzemnih etaž stavb: dolžina 50 m in širina 7 m.
- (7) Na strehi podzemne telovadnice so dopustni svetlobniki. Na severnem in južnem delu zunanjih športnih površin se postavi vhodni paviljon dolžine do 53 m in širine do 5 m.
- (8) Med stavbo A, stavbo B in stavbo C se izvedejo podzemne dostopne povezave (nepravilne geometrijske oblike), ki povezujejo podzemne etaže posamezne stavbe in skupno klančino za dovoz do podzemnih etaž dolžine od 27 m do 41 m in širine od 67 m do 79 m. V sklopu skupne klančine in podzemnih povezav do podzemnih etaž posamezne stavbe ni dovoljeno umeščati pomožnih prostorov.
- (9) Najmanjši odmik podzemnih etaž telovadnice od stavbe B je 6 m in od stavbe Roška cesta 2 je 12 m.
- (10) Podzemne etaže telovadnice se lahko s stavbo B in stavbo Roška cesta 2 povežejo s po enim povezovalnim hodnikom širine do 4 m na način, da se v največji možni meri ohrani raščen teren in obstoječa drevesa.
- (11) Tlorisne dimenzije stavb ter potek gradbenih linij in gradbenih meja so določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja« in 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo podzemne etaže«.

15. člen

(višinski gabariti in etažnost)

- (1) Višina stavbe je razdalja med koto terena ob glavnem vhodu v pritličje stavbe in najvišjo točko venca stavbe z ravno streho. Nad to višino je dopustna izvedba dimnikov, inštalacijskih naprav, sončnih zbiralnikov ali sončnih celic, jaškov za dvigala, dostopov do strehe, ograj, objektov in naprav elektronske komunikacijske infrastrukture, ki morajo biti od zaključnega venca fasade umaknjeni najmanj za svojo višino.
- (2) Višina stavbe oziroma višina venca ravne strehe stavbe je največ:

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

- (3) Telovadnica je podzemna in lahko sega največ do višinske kote zunanjih športnih površin stavbe B, le svetlobniki so lahko višine do največ 4 m nad raščenim terenom.
- (4) 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.
- (5) Streha nad skupno klančino za dovoz v podzemne etaže lahko sega do višine pritličja stavbe A. Dopustna je uskladitev višin z nivoji podzemnih etaž pod stavbami.
- (6) Skladno z določbami 24. člena tega odloka je treba v fazi projektiranja načrtovanih ureditev izvesti geološko-geomehanske raziskave terena, ki bodo natančno določile pogoje izvedbe posegov, temeljenja stavb ter določile morebitne dodatne ukrepe. Zagotoviti je treba tudi nadzor geologa oziroma geomehanika. Če se pri izkopih ugotovi pojav viseče podtalnice, je treba načrtovati gradnjo tako, da ne bo prišlo do vpliva na sosednje objekte ali površine.
- (7) Višinski gabariti stavb in njihova etažnost so prikazani na grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«, 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo podzemnih etaž« in 4.5 »Prerezi območja«.

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

- (1) Višinske kote urejenega terena so:
 - pri glavnem vhodu v stavbo A: 294 m n. v.,
 - pri glavnem vhodu v stavbo B: 293,7 m n. v.,
 - zunanje športne površine stavbe B: od 293,3 m n. v. do 293,8 m n. v.,
 - pri glavnem vhodu v stavbo C: 294 m n. v.,
 - zunanje športne površine stavbe C: 294,1 m n. v.
- (2) Višinske kote pritličij stavb so:
 - stavba A: 294,1 m n. v.,
 - stavba B: 293,8 m n. v.,
 - stavba C: 294,1 m n. v.
- (3) V prostorski enoti PE5 je treba ureditve čim bolj prilagoditi obstoječemu raščenemu terenu.
- (4) Višinske kote zunanje ureditve morajo biti prilagojene višinskim kotam prometnih površin in uvozov do stavb, višinskim kotam raščenega terena na obodu območja in višinskim kotam zunanje ureditve na sosednjih zemljiščih. Višinske kote zunanje ureditve ob stavbah je treba pred vhodi prilagajati kotam pritličja.
- (5) Višinske kote terena in pritličij so prikazane na grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja« in 4.5 »Prerezi območja«.

17. člen **(zmogljivost območja)**

- (1) Zmogljivost prostorske enote PE1 je:
 - površina: 7 508 m²,
 - BTP stavbe A: največ 14 800 m².

(2) Zmogljivost prostorske enote PE2 je:

- površina: 15 617 m²,
- BTP stavbe B: največ 13 000 m²,
- BTP telovadnice: največ 5 000 m².

(3) Zmogljivost prostorske enote PE3 je:

- površina: 8 504 m²,
- število stanovanjskih enot (apartmajev): največ 90,
- BTP stavbe C: največ 15 200 m².

(4) Površina prostorske enote PE4 je 872 m².

(5) Površina prostorske enote PE5 je 6197 m².

(6) Površina prostorske enote PE6 je 2356 m².

(7) Površina prostorske enote PE7 je 2069 m².

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

(9) V izračunih BTP se ne upoštevajo podzemne etaže, ki so namenjene servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije) ter BTP obstoječih stavb.

18. člen

(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

(1) V območju OPPN se ohraniti stavba št. 798, Roška cesta 2, na zemljišču s parcelno številko 172/14 v katastrski občini 1727 Poljansko predmestje in vhod v objekt garaže stanovanjskega naselja »Mesarska« na zemljišču s parcelno številko 172/10 v katastrski občini 1727 Poljansko predmestje.

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

(3) 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.

(4) Vhod v objekt garaže stanovanjskega naselja »Mesarska« je dopustno vzdrževati in rekonstruirati.

(5) 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.

(6) Za obstoječe objekte, ki so predvideni za odstranitev skladno z 19. členom tega odloka, je do odstranitve dopustno vzdrževanje objekta.

(7) Obstoječe stavbe, ki se ohranjajo so prikazane na grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja« in 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo podzemnih etaž«.

19. člen

(odstranitev objektov)

(1) V območju OPPN so za odstranitev predvideni naslednji objekti:

1. objekt 1 v severnem delu zemljišča s parcelno številko 172/20 v katastrski občini 1727 Poljansko nabrežje;
2. objekt 2 v zahodnem delu zemljišča s parcelno številko 172/20 v katastrski občini 1727 Poljansko nabrežje;
3. objekt 3 (TP) na zemljišču s parcelno številko 172/9 v katastrski občini 1727 Poljansko nabrežje;
4. objekt 4 v osrednjem delu zemljišča s parcelno številko 172/20 v katastrski občini 1727 Poljansko nabrežje;
5. objekt 5 (heliport)
6. v jugovzhodnem delu zemljišča s parcelno številko 172/20 v katastrski občini 1727 Poljansko nabrežje;
7. objekt 6 (zunanje športne površine) na delu zemljišča s parcelno številko 172/20, 172/21, 172/32 in 172/33 v katastrski občini 1727 Poljansko nabrežje.

(2) Stavbe in objekti iz prejšnjega odstavka so prikazani na grafičnem načrtu št. 4.1 »Načrt odstranitve obstoječih stavb in objektov«.

VI. NAČRT PARCELACIJE

20. člen
(načrt parcelacije)

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

1. prostorska enota PE1:

- GP1: gradbena parcela stavbe A meri 5 773 m² in obsega zemljišče s parcelno številko 172/9 v katastrski občini 1727 Poljansko nabrežje, ter del zemljišča s parcelno številko 172/20 v katastrski občini 1727 Poljansko predmestje,
- GPr: skupna gradbena parcela stavbe A, stavbe B s telovadnico, stavbe C in stavbe Roška cesta 2, namenjena gradnji skupne klančine za dovoz v podzemne etaže, meri 850 m² in obsega del zemljišča s parcelno številko 172/20 v katastrski občini 1727 Poljansko predmestje,
- GPp4: parcela dostopne poti meri 885 m² in obsega del zemljišča s parcelno številko 172/20 v katastrski občini 1727 Poljansko predmestje,

2. prostorska enota PE2:

- GP2.1: gradbena parcela stavbe B in telovadnice meri 11 391 m² in obsega zemljišči s parcelnimi številkami 172/23 in 172/24, vsi v katastrski občini 1727 Poljansko predmestje, ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 172/20, 172/21, 172/25, 172/27, 172/32 in 172/33, vsi v katastrski občini 1727 Poljansko predmestje,
- GP2.2: gradbena parcela stavbe B in telovadnice meri 134 m² in obsega del zemljišča s parcelno številko 172/28, v katastrski občini 1727 Poljansko predmestje,
- GP4.1: gradbena parcela obstoječe stavbe Roška cesta 2 meri 3 810 m² in obsega zemljišče s parcelno številko 172/14 v katastrski občini 1727 Poljansko predmestje, ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 172/20, 172/21, 172/32 in 172/33, vsi v katastrski občini 1727 Poljansko predmestje,
- GP4.2: gradbena parcela obstoječe stavbe Roška cesta 2 meri 283 m² in obsega del zemljišča s parcelno številko 172/28 v katastrski občini 1727 Poljansko predmestje,

3. prostorska enota PE3:

- GP3.1: gradbena parcela stavbe C meri 5 260 m² in obsega del zemljišča s parcelno številko 172/20 v katastrski občini 1727 Poljansko predmestje,
- GP3.2: gradbena parcela stavbe C, namenjena gradnji zunanjih športnih površin, meri 1 287 m² in obsega del zemljišča s parcelno številko 172/20 v katastrski občini 1727 Poljansko predmestje,
- GPzp1b: parcela zelenih površin (parka) stavbe C meri 1 539 m² in obsega del zemljišča s parcelno številko 172/13 in 172/20, vsi v katastrski občini 1727 Poljansko predmestje,
- GPp5: parcela javne peš poti meri 151 m² in obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 172/12, 172/13 in 172/20, vsi v katastrski občini 1727 Poljansko predmestje,
- GPp6: parcela javne poti meri 267 m² in obsega del zemljišča s parcelno številko 172/20 v katastrski občini 1727 Poljansko predmestje,

4. prostorska enota PE4:

- GPgh: gradbena parcela obstoječega vhoda v objekt garaže stanovanjskega naselja »Mesarska« meri 872 m² in obsega del zemljišč s parcelnimi številkami 172/10, 172/12 in 172/20, vsi v katastrski občini 1727 Poljansko predmestje,
- 5. prostorska enota PE5:
 - GPzp1a: parcela javnega parka meri 5 259 m² in obsega del zemljišča s parcelno številko 172/20 v katastrski občini 1727 Poljansko predmestje,
 - GPp2: parcela javne peš poti meri 315 m² in obsega del zemljišča s parcelno številko 172/20 v katastrski občini 1727 Poljansko predmestje,
 - GPp3: parcela javne poti meri 624 m² in obsega del zemljišča s parcelno številko 172/20 v katastrski občini 1727 Poljansko predmestje,
- 6. prostorska enota PE6:
 - GPp1: parcela dela Kapusove ulice in podaljška Kapusove ulice meri 2 356 m² in obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 145, 148/9, 148/10, 148/12, 148/13, 172/10, 172/12 in 172/20, vsi v katastrski občini 1727 Poljansko predmestje,
- 7. prostorska enota PE7:
 - GPp7: parcela javne poti ob stanovanjskem naselju »Mesarska« in ekološkega otoka meri 2 069 m² in obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 171/15, 172/10, 172/12 in 172/20, vsi v katastrski občini 1727 Poljansko predmestje.

- (2) Parcelacija in zakoličbene točke parcel so opredeljene v državnem koordinatnem sistemu (D96/TM (ESRS)) in so določene v grafičnem načrtu št. 3.2 »Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč«.

21. člen (javne površine)

- (1) 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.
- (2) Površine, namenjene javnemu dobru obsegajo dele zemljišč s parcelnimi številkami 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.
- (3) Površine, namenjene javnemu dobru, merijo skupaj 11 041 m².
- (4) Površine, namenjene javnemu dobru, so določene v grafičnem načrtu št. 3.3 »Površine, namenjene javnemu dobru«.

VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

22. člen (etapnost gradnje)

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) 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.

- (5) 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.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

23. člen

(celostno ohranjanje kulturne dediščine)

- (1) V območju OPPN ter v območju vplivov načrtovanih posegov se nahajajo naslednje enote nepremične kulturne dediščine, ki so vpisane v Register nepremične kulturne dediščine pod naslednjimi evidenčnimi številkami:
- 328 – Ljubljana – Mestno jedro (naselbinska dediščina),
 - 8791 – Ljubljana – Poljansko predmestje (naselbinska dediščina),
 - 9668 – Ljubljana – Kasarna ob Roški (stavbna dediščina),
 - 18790 – Ljubljana – Drevored ob Roški cesti (vrtno-arhitekturna dediščina),
 - 9431 – Ljubljana – Gruberjev prekop (druga dediščina) in
 - 30842 – Ljubljana – širše območje Plečnikovih ureditev in spomenikov.
- (2) V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba za vse posege v enote nepremične kulturne dediščine, navedene v prvem odstavku tega člena, pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno mnenje.
- (3) Kasarna ob Roški cesti mora ohranjati dominantno vlogo v prostoru. Zelene površine ob Strupijevem nabrežju se ohranijo v največji možni meri. Stavba B in stavba C morata biti v največji možni meri oddaljeni od Gruberjevega prekopa, ki predstavlja varovano kulturno dediščino (EŠD 9431). Nabrežje Gruberjevega prekopa mora ohranjati značaj javnega prostora, kot zelena površina, znotraj katere se ustvari peš povezava na okoliške ulice, trge in zelene površine.
- (4) Zaradi varstva arheoloških ostalin je treba pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine (v nadaljnjem besedilu: pristojni organ) omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in omogočiti opravljanje strokovnega arheološkega konzervatorskega nadzora nad posegi. Investitor mora najmanj 14 dni pred začetkom gradbenih oziroma zemeljskih del z nameravanimi posegi zaradi izvedbe strokovnega konzervatorskega nadzora pisno seznaniiti pristojni organ.

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

24. člen

(varstvo vode in podtalnice)

- (1) 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.
- (2) Za območje OPPN je izdelano Hidrološko poročilo za potrebe določitve možnosti ponikanja meteornih voda ob izdelavi OPPN ureditve na območju Roške ceste v Ljubljani, št. proj.: 3017537, november 2022, izdelal IRGO d. o. o. Ljubljana, ter Geomehansko in hidro-geološko poročilo gradbene jame na Spodnjih Poljanah v Ljubljani – območje treh akademij, št. ic 468/09, izdelal IRGO Consulting, d. o. o., Ljubljana, oktober 2009, dopolnitev feb. 2010, avg. 2010 in nov. 2010. V fazi izdelave projektne dokumentacije načrtovanih ureditev je treba izvesti geološko geomehanske

raziskave terena, ki bodo natančno določile pogoje izvedbe posegov, temeljenja stavb ter določile morebitne dodatne ukrepe. Zagotoviti je treba tudi nadzor geologa/geomehanika.

- (3) Južno od območja OPPN je Gruberjev prekop. Na vodno in priobalno zemljišče je prepovedano odlagati in pretovarjati nevarne snovi v trdni, tekoči ali plinasti obliki, odlagati ali pretovarjati odkopane ali odpadne materiale ali druge podobne snovi, in odlaganje odpadkov.
- (4) Pri odvodnjavanju čiste padavinske vode v strugo Gruberjevega prekopa je treba zagotoviti, da bo:
 - število izpustov v vodotok čim manjše,
 - izpustna glava iztoka kanala padavinskih voda v strugo vodotoka oblikovana pod naklonom brežine, ki ne sme segati v svetli profil vodotoka,
 - po potrebi izpustna glava opremljena s povratno zaklopko in
 - na območju iztoka mora biti struga oziroma brežina vodotoka ustrezno zavarovana pred vodno erozijo, kar mora biti v projektni dokumentaciji tekstualno in grafično ustrezno obdelano in prikazano.
- (5) Če ponikanje meteornih voda ni možno, kar je treba dokazati v projektni dokumentaciji, se čiste padavinske vode lahko spelje v Gruberjev prekop. Pri tem je treba ovrednotiti vpliv padavinskih voda na pretočno sposobnost vodotoka ter načrtovati zadrževanje padavinskih voda pred iztokom.
- (6) Če se pri izkopih ugotovi pojav viseče podtalnice, je treba načrtovati gradnjo tako, da ne bo prišlo do vpliva na sosednje objekte ali površine.
- (7) V času gradnje je nujno izvesti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaževanje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja ali uporabe tekočih goriv ali drugih nevarnih snovi. Prepovedano je izlivanje nevarnih kemikalij ali tekočih nevarnih odpadkov v tla, vode ali kanalizacijo.
- (8) Podzemne garaže je treba urediti v obliki zadrževalnega sistema (lovilna skleda) brez odtokov, neprepustnega za vodo, odpornega na vse snovi, ki se v njem lahko nahajajo ter dovolj velikega, da zajamejo vso morebiti razlito ali razsuto količino nevarnih snovi oziroma tekočin.

25. člen **(varstvo tal)**

Za preprečevanje erozije je treba razgaljena tla po posegih v prostor v najkrajšem možnem času sanirati z ozelenitvijo, pri čemer je treba uporabljati avtohtone rastlinske vrste. Odstranjena tla je treba ustrezno deponirati in varovati pred onesnaženjem ter jih prednostno uporabiti na območju OPPN za zunanje ureditve.

26. člen **(varstvo zraka)**

- (1) Obremenitev zraka ne sme presegati dopustnih emisijskih in imisijskih koncentracij, v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo zraka.
- (2) Prezračevanje vseh delov stavb je treba izvesti naravno ali prisilno. Zajem zraka za prisilno prezračevanje mora biti izveden stran od obodnih cest.
- (3) Izpuste zraka iz stavb in izpuste iz dimovodnih naprav je treba namestiti na strehe stavb. Dimovodne naprave morajo zagotavljati varno, zanesljivo in trajno delovanje kurišča in ne smejo presegati dopustnih vrednosti emisij določenih v predpisu, ki ureja emisije snovi iz kurilnih naprav.
- (4) Odpadni zrak iz podzemnih etaž je treba odvajati stran od otroških in športnih igrišč ter stanovanj. Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu s predpisi, ki urejajo emisije snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaženja.
- (5) V času odstranitve objektov in gradnje je treba preprečevati nekontrolirano prašenje.

27. člen **(varstvo pred hrupom)**

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) Pred začetkom gradnje ureditev, ki so predmet OPPN, je treba izdelati načrt izvajanja del, ki mora biti pripravljen tako, da je ob njegovem izvajanju začasna obremenitev s hrupom na dovoljeni ravni.
- (5) Za vire hrupa je treba v času intenzivnih gradbenih del izvajati meritve in obratovalni monitoring hrupa. V primeru, da bi meritve pokazale preseganje dovoljenih ravni hrupa, je treba zagotoviti ustrezne dodatne zaščitne ukrepe.

28. člen **(osončenje)**

- (1) Načrtovanim stavbam na območju OPPN in obstoječim stavbam na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN, je treba v naslednjih prostorih: dnevna soba, bivalni prostor s kuhinjo, bivalna kuhinja, otroška soba, stanovanjske sobe v stanovanjskih stavbah za druge posebne družbene skupine, zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:
 - dne 21. decembra – najmanj 1 uro ter
 - dne 21. marca in dne 21. septembra – najmanj 3 ure.
- (2) Če so pogoji naravnega osončenja v obstoječih stavbah v prostorih iz prejšnjega odstavka manjši od pogojev, določenih v prejšnjem odstavku, se zaradi gradnje novih objektov ne smejo poslabšati.
- (3) Ustreznost osončenja je treba preveriti in pojasniti v projektni dokumentaciji.

29. člen **(odstranjevanje odpadkov)**

- (1) Zbiranje in prevzem vseh vrst odpadkov se vrši na ekološkem otoku v severnem delu prostorske enote PE7.
- (2) Zbirno mesto odpadkov, ki nastanejo v stavbi A, stavbi B s telovadnico, stavbi C in stavbi Roška cesta 2 se lahko uredi v sklopu posamezne stavbe ali skupne garaže.
- (3) Ekološki otok je dopustno izvesti v podzemni izvedbi.
- (4) Število in velikost zabojnikov za komunalne odpadke (mešani komunalni odpadki, biološki odpadki, embalaža, papir) se določi skladno z normativi upravljavca ravnanja z odpadki.
- (5) Pri načrtovanju velikosti prostora zbirnega mesta za vse uporabnike je treba upoštevati najmanjši volumen zabojnika za posamezno vrsto odpadka, pomnožen s faktorjem 3.
- (6) Prostor zbirnega mesta mora biti tako velik, da omogoča premikanje zabojnikov, prost dostop do zabojnikov in prost premik zabojnikov na prevzemno mesto oziroma na mesto praznjenja. Zabojniki na zbirnem mestu morajo biti zavarovani pred vremenskimi vplivi tako, da zaradi njih ne pride do onesnaženja okolice in poškodovanja zabojnikov.

- (7) Pred uporabo stavb naj se zagotovi celovito ravnanje s posameznimi vrstami odpadkov, tako odpadkov, ki so predmet zbiranja znotraj obvezne gospodarske javne službe, kot odpadkov, ki nastajajo znotraj posameznih dejavnosti.

30. člen **(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)**

Viri elektromagnetnega sevanja (transformatorska postaja in elektroenergetski vodi) ne smejo presegati predpisanih mej iz predpisov, ki urejajo elektromagnetno sevanje v naravnem in življenjskem okolju.

31. člen **(svetlobno onesnaženje)**

- (1) Osvetljevanje stavb in odprtih površin mora biti v skladu s predpisi, ki urejajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.
- (2) Prepuščanje svetlobe v nebo ni dopustno. Upošteva se določene mejne vrednosti na oknih najbližjih stavb z varovanimi prostori, skladno s predpisom, ki ureja mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

32. člen **(ohranjanje narave)**

- (1) Območje OPPN na jugu meji na območje Gruberjevega prekopa, ki je opredeljeno kot območje Nature 2000 (Ljublanica – Gradaščica – Mali Graben) pod identifikacijsko številko SI3000291 ter ekološko pomembno območje (Ljublanica – Gradaščica – Mali Graben) pod identifikacijsko številko 94100.
- (2) Območje OPPN na zahodu vzdolž Roške ceste meji na urejen dvostranski drevored lip, ki se varuje kot naravna vrednota pod identifikacijsko številko 7794. Posegi gospodarske javne infrastrukture in ureditev utrjenih površin ne smejo segati v območje korenin teh dreves. Ohranja in izboljšuje se rastišča dreves v drevoredu, nadomešča se manjkajoča drevesa, dela na drevesih in njihovih rastiščih se izvajajo pod nadzorom usposobljenega strokovnjaka.
- (3) Za vse posege, ki bodo vplivali na enote naravne dediščine, je treba pridobiti naravovarstvene pogoje in naravovarstveno soglasje.

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

33. člen **(ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

- (1) Pri gradnji načrtovanih objektov je treba upoštevati predpise, ki urejajo področje obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.
- (2) Območje javnega parka v severozahodnem delu območja OPPN, v sklopu prostorske enote PE5, ter zunanja športne površine 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.
- (3) Zaradi varstva pred urbanimi meteornimi poplavami je treba v vseh podzemnih prostorih izvesti ustrezne poglobitve za postavitev sesalnih delov črpalk za črpanje vdorne vode. Podzemne in pritlične prostore je treba izvesti iz materialov, ki niso občutljivi na vdorno vodo. Na iztokih za kanalizacijsko in meteorno vodo je treba izvesti protipoplavne lopute in ustrezen dostop za njihovo vzdrževanje. Na

uvozih v podzemne etaže in drugih podzemnih odprtinah ter tistih odprtinah v pritličju, ki segajo do tal, je treba postaviti protipoplavne zaščite, da se prepreči vdor urbane meteorne vode v stavbo.

34. člen **(potresna varnost in zaklanjanje)**

- (1) Pri načrtovanju je treba upoštevati predpise, ki urejajo področje mehanske odpornosti in stabilnosti objektov. Objekti morajo biti grajeni potresno odporno, upoštevajoč cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta. Pred pričetkom izdelave projektne dokumentacije je treba izvesti identifikacijo tipa tal ter določiti ustrezna izhodišča za potrebno odporno projektiranje konstrukcije. Potresno odporno morajo biti projektirani in izvedeni tudi nekonstrukcijski elementi stavb, da se prepreči poškodbe ljudi v stavbi in ob njej.
- (2) Območje OPPN se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije, kjer znaša projektni pospešek tal 0,275 pri povratni dobi 475 let.
- (3) V stavbi A in stavbi B s telovadnico je obvezna gradnja zaklonišča osnovne zaščite. Zaklonišče je treba graditi v skladu s predpisi, ki urejajo graditev in vzdrževanje zaklonišč. Zaklonišče se praviloma načrtuje kot dvonamenska stavba. Pri stavbi C je treba ojačati ploščo in elemente, ki podpirajo ploščo nad prvo etažo tako, da zdrži vplive rušenja objekta nanjo.
- (4) Obstoječa zaklonišča se ohranijo in ustrezno vzdržujejo. Zaščitna funkcija obstoječih zaklonišč ter zaklonišč v gradnji se ne sme spreminjati. Za vsa odstopanja je treba pridobiti soglasje Uprave Republike Slovenije za zaščito in reševanje.

35. člen **(ukrepi za varstvo pred požarom)**

- (1) Pri graditvi objektov na območju OPPN je treba upoštevati predpise, ki urejajo varnost pred požarom. V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba za objekte, če to zahtevajo predpisi, ki urejajo požarno varnost, izdelati zasnovo požarne varnosti za požarno manj zahtevne objekte oziroma študijo požarne varnosti za požarno zahtevne objekte. Za objekte, za katere je treba izdelati študijo požarne varnosti, je treba pridobiti mnenje Gasilske brigade Ljubljana.
- (2) Z izbranimi materiali in ustreznimi odmiki je treba preprečiti možnost širjenja požara z objektov na sosednja zemljišča ali objekte. Odmiki morajo biti utemeljeni v projektni dokumentaciji v skladu s predpisi, ki urejajo požarno varnost.
- (3) Stavbe, kjer je višina od postavitvene površine za gasilska vozila do tal zadnje etaže, v kateri se zadržujejo ljudje, 22 m ali več, morajo imeti fasado iz negorljivih materialov.
- (4) V skupnih ali javnih garažah morajo biti PM za električna vozila in polnilnice zanje urejena kot samostojni požarni sektorji, opremljeni z napravami za samodejno zaznavanje požara, njegovo samodejno javljanje javni gasilski službi, alarmiranje uporabnikov stavbe, samodejno gašenje, samodejno odvajanje dima in toplote ter s stikalom za hkratni izklop vseh polnilnic. PM za električna vozila in polnilnice zanje naj bodo blizu vhoda v stavbo in konstruirana tako, da oblikujejo vodoneprepustno kad, ki jo je ob požaru mogoče napolniti z vodo in tako ugasniti požar električnega vozila, ohladiti gorečo baterijo in s tem preprečiti ponovne vžige, preprečiti širjenje požara, ogrožanje življenj ljudi in gasilcev in kompromitacijo ter porušitev konstrukcije.
- (5) Požarna varnost že zgrajenih stavb se med gradnjo in po njej ne sme poslabšati.
- (6) Požarna zaščita je načrtovana z zunanjim in notranjim hidrantnim omrežjem. V primeru požara je voda za gašenje zagotovljena iz obstoječega in novega javnega hidrantnega omrežja. Preveriti je treba pretok vode na stiku javnega hidrantnega omrežja in novih hidrantov v območju OPPN in jih ustrezno načrtovati v fazi izdelave projektne dokumentacije. Če izdatnost hidrantnega omrežja ne zadošča za potrebe gašenja, mora investitor zgraditi požarni bazen ali zagotoviti ustrezno požarno varnost z drugimi ukrepi.

- (7) Pri načrtovanju ukrepov za zaščito požarne varnosti je treba upoštevati ocenjen čas interventnega pokrivanja javne gasilske službe Mestne občine Ljubljana, ki znaša 15 minut.
- (8) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetski infrastrukturi montira ali vgradi na stavbe po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost stavbe ne bo zmanjšala.
- (9) V projektni dokumentaciji je treba opredeliti način varne evakuacije uporabnikov iz stavb v območju OPPN na proste površine ob njih. Evakuacijske poti ne smejo potekati preko sosednjih zemljišč, če to niso javne površine.
- (10) Dostop za gasilska vozila se zagotovi po intervencijskih poteh, ki potekajo po javnih površinah. Intervencijske poti morajo biti širine najmanj 3 m in utrjene na ustrezen osni pritisk. Radiji krivin morajo omogočati nemoten promet intervencijskih vozil. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir. Intervencijske poti morajo biti projektirane skladno z veljavnimi standardi.
- (11) Postavitvene površine za gasilce so načrtovane: med stavbo Roška cesta 2 in stavbo A, med stavbo A in stavbo C na vozišču podaljška Kapusove ulice in vzhodno od stavbe B na vozišču podaljška Kapusove ulice. Površine za gasilce ob stavbah se načrtujejo v skladu s smernico SZPV 206. V območju površin za gasilce ob stavbah ne sme biti ovir, ki niso skladne s smernico SZVP 206.
- (12) Ureditve v zvezi z varstvom pred požarom so določene v grafičnem načrtu št. 4.8 »Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno s požarnim varstvom«.

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

36. člen (pogoji za prometno urejanje)

- (1) Za širšo vplivno območje OPPN, ki zajema Roško cesto, Kapusovo ulico, Poljansko cesto, Hradskega cesto, Glonarjevo ulico in Mesarsko cesto, je izdelana strokovna podlaga »Kapacitetna preveritev prometa za potrebe izdelave OPPN Roška«, št. proj.: 058/2024, avgust 2024, izdelala Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Prometnotehniški inštitut Ljubljana. Skladno z izdelano študijo se izvede optimizacija krmilnih programov obstoječih semaforiziranih križišč.
- (2) Vse zunanje pohodne in povozne površine morajo zagotavljati univerzalno dostopnost. Stavbe in zunanje površine morajo biti grajene v skladu s predpisom, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov.
- (3) Vse prometne površine ter intervencijske poti morajo biti utrjene na predpisano nosilnost, hkrati pa morajo zagotavljati prevoznost merodajnih vozil, varnost, stabilnost in ustrezno torno sposobnost. Zunanje površine za mirujoči promet morajo biti utrjene in morajo zagotavljati dostopnost osebnim oziroma drugim vozilom, za katera so le-te namenjene.
- (4) Vse ureditve, ki vplivajo na promet, je treba oblikovati tako, da se povečuje atraktivnost potovanja s kolesi in javnim linijskim prevozom potnikov s ciljem zmanjševanja števila osebnih motornih vozil na prometni mreži. Vodenje pešcev in kolesarjev mora biti oblikovano prepoznavno, enostavno, brez nepotrebnih zavijanj (čim bolj naravnost, brez višinskih skokov ipd.).
- (5) Prehode za pešce in prehode za kolesarje preko vozišč je treba urediti nivojsko, brez višinskih skokov in na način, ki omogoča prehod funkcionalno oviranim osebam.

- (6) Dovoze do stavb in v podzemne etaže, ki potekajo preko hodnikov oziroma ostalih površin za pešce in kolesarje, je treba urediti s poglobljenimi robniki, brez višinskih skokov in nepotrebnih kratkih horizontalnih manevrov, na način, ki omogoča prehod funkcionalno oviranim osebam.
- (7) Utrjene površine za pešce, glavni dostopi do stavb, peš in kolesarske površine, PM in druge površine morajo biti urejeni tako, da so zagotovljeni neoviran dostop, vstop in uporaba stavb za funkcionalno ovirane ljudi. Stavbe morajo biti grajene brez ovir v skladu z zakonodajo s tega področja.
- (8) Na območju OPPN ni načrtovanih novih postaj javnega mestnega linijskega prevoza potnikov. Za potrebe avtobusnih prevozov se koristijo obstoječa avtobusna postajališča javnega mestnega linijskega prevoza potnikov na Roški cesti in Poljanski cesti.
- (9) Prometne ureditve so določene v grafičnem načrtu št. 4.7 »Prometno - tehnična situacija«.

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

- (1) Za prometno napajanje območja OPPN se zgradi podaljšek Kapusove ulice do Strupijevega nabrežja. Cesta se izvede širine najmanj 6 m in se jo uredi kot utrjeno povozno površino (material se določi v sklopu celotne zunanje ureditve). 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.
- (2) 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.
- (3) Obstoječ vhod v objekt garaže stanovanjskega naselja »Mesarska« se ohranja.
- (4) V severnem delu območja OPPN se iz Kapusove ulice uredi dostop do ekološkega otoka z obračališčem in PM.
- (5) Javna pot vzdolž vzhodne meje OPPN se rekonstruira na širino najmanj 4 m in se priključi na Strupijevo nabrežje.

38. člen **(mirujoči promet)**

- (1) 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 (v nadaljnjem besedilu: mobilnostni načrt).
- (2) 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.
- (3) Za potrebe stavb v območju OPPN je treba znotraj območja OPPN zagotoviti PM ob upoštevanju naslednjih parkirnih normativov, določenih z mobilnostnim načrtom:
1. za stavbo A

osebna vozila	PM za zaposlene	0,55 x N _{skupno število zaposlenih v stavbi A}
	PM za obiskovalce	dodatnih 20 % od števila PM za zaposlene
	PM za funkcionalno ovirane osebe (zaposleni)	najmanj 5 % od števila PM za zaposlene
	PM za funkcionalno ovirane osebe (obiskovalci)	najmanj 5 % od števila PM za obiskovalce

enosledna vozila	PM za zaposlene	dodatnih 20 % od skupnega števila PM za osebna vozila za zaposlene
	PM za obiskovalce	dodatnih 20 % od skupnega števila PM za osebna vozila za obiskovalce

kolesa	PM za študente	1 PM/5 študentov
--------	----------------	------------------

2. za obstoječo stavbo Roška cesta 2 in stavbo B s telovadnico

osebna vozila	PM za zaposlene	0,55 x N _{skupno število zaposlenih v stavbi Roška cesta 2 in stavbi B}
	PM za obiskovalce	dodatnih 20 % od števila PM za zaposlene
	PM za funkcionalno ovirane osebe (zaposleni)	najmanj 5 % od števila PM za zaposlene
	PM za funkcionalno ovirane osebe (obiskovalci)	najmanj 5 % od števila PM za obiskovalce

enosledna vozila	PM za zaposlene	dodatnih 20 % od skupnega števila PM za osebna vozila za zaposlene
	PM za obiskovalce	dodatnih 20 % od skupnega števila PM za osebna vozila za obiskovalce

kolesa	PM za študente	1 PM/6 študentov
	PM za zaposlene	1 PM/4 zaposlene
	PM za obiskovalce	dodatnih 25 % od števila kolesarskih PM za zaposlene

ostalo	PM za avtobuse	ustrezne površine za začasno ustavljanje najmanj dveh šolskih avtobusov
--------	----------------	---

3. za stavbo C

osebna vozila	PM za stanovalce in zaposlene	1 PM/4 bivalne enote (apartmaje) v stavbi C
	PM za obiskovalce	1 PM/20 bivalnih enot (apartmajev) v stavbi C
	PM za funkcionalno ovirane osebe (stanovalci, zaposleni)	najmanj 5 % od števila PM za stanovalce in zaposlene
	PM za funkcionalno ovirane osebe (obiskovalci)	najmanj 5 % od števila PM za obiskovalce

enosledna vozila	PM za stanovalce in zaposlene	dodatnih 20 % od skupnega števila PM za osebna vozila za stanovalce in zaposlene
	PM za obiskovalce	dodatnih 20 % od skupnega števila PM za osebna vozila za obiskovalce

kolesa	PM za stanovalce	0,90 x (1 PM/1,11 postelje v stavbi C)
	PM za zaposlene in obiskovalce	0,10 x (1 PM/1,11 postelje v stavbi C)

ostalo	PM za zaposlene	1 PM/4 zaposlene
	PM za obiskovalce	dodatnih 25 % od števila kolesarskih PM za zaposlene

- (4) Pri določanju ustreznega števila PM se upošteva tudi najmanjše in največje število PM, določenih v mobilnostnem načrtu.
- (5) Minimalno 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.
- (6) Dimenzije PM morajo omogočati parkiranje osebnih motornih vozil. Dimenzije PM morajo biti širine najmanj 2,5 m in dolžine najmanj 5 m. Dimenzija PM za gibalno ovirano osebo mora biti širine

najmanj 3,5 m in dolžine najmanj 5 m. Dimenzije PM za električna vozila ustrezajo dimenzijam PM za osebna motorna vozila.

- (7) Parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od 10 PM, je treba ozeleniti. Zasaditi je treba vsaj eno drevo na 4 PM. Drevesa morajo biti po parkirišču razporejena čim bolj enakomerno.
- (8) Na območju OPPN se lahko uredi tudi vsa potrebna spremljajoča infrastruktura, s katero se poveča privlačnost kolesarjenja oziroma uporabe drugih enoslednih vozil. Med tovrstne spremljajoče infrastrukturne ukrepe sodijo predvsem:
 - ureditev varovanih in pred zunanjimi vplivi zaščitene kolesarnice oziroma nadstrešnic, kjer je omogočeno priklapljanje oziroma parkiranje koles in drugih enoslednih vozil,
 - ureditev primernih dostopnih poti in drugih površin, ki se jih na območju obravnave nameni tovrstnim oblikam mobilnosti,
 - ureditev ustreznih prostorov za preoblačenje oziroma garderob, z možnostjo tuširanja v posameznih stavbah,
 - vzpostavitev sistema izposoje službenih koles, ki jih za opravljanje vsakodnevnih potovanj lahko koristijo zaposleni v posamezni stavbi,
 - sprememba namenske rabe dela PM za osebna motorna vozila, ki se jih lahko nameni vzpostavitvi sistemov, kot so skupna raba avtomobila (»carsharing«), deljenje avtomobila (»carpooling«) in podobno.
- (9) Pred začetkom uporabe načrtovanih stavb se izdela 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. Akcijski načrt mora vsebovati:
 - predstavitev vseh posameznih ukrepov (tako v fazi načrtovanja kot v fazi delovanja),
 - način izvajanja ukrepov,
 - časovnico izvajanja ukrepov,
 - odgovornost za izvajanje ukrepov,
 - nadzor nad izvajanjem ukrepov,
 - način upravljanja mobilnostnega načrta.

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

- (1) Obstoječe kolesarske steze potekajo vzdolž Roške ceste in Poljanske ceste. Celotno območje OPPN je prosto prehodno za kolesarski in peš promet.
- (2) Kolesarnice je treba locirati tako, da se omogoči enostaven in varen dostop od javne površine do vhoda v posamezno stavbo. PM za kolesa in ostala enosledna vozila je dopustno urediti kot nadstrešnice z možnostjo zaklepanja vozil. V sklopu kolesarnic se zagotovi tudi polnilnica za električna kolesa in postavitev servisne delavnice za kolesa po sistemu »popravi si sam«. PM za kolesa in ostala enosledna vozila se lahko uredijo tudi v sklopu podzemne etaže, če se do njih uredi primeren dostop (skupna klančina) brez dvigala.
- (3) 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. Južno od stavbe A se uredi dostopna pot v smeri vzhod – zahod. Te poti povezujejo obstoječe peš poti vzdolž Roške ceste s stanovanjskim naseljem »Mesarska«. Te poti se lahko omejijo z zapornicami ali potopnim stebrom, da se prepreči promet za osebna vozila. Dovolj se le promet za intervencijska vozila.
- (4) Peš poti se izvedejo širine najmanj 2 m. Poti se izvedejo širine najmanj 4 m.
- (5) Od skupne klančine za dovoz v podzemne etaže do Strupijevega nabrežja se podaljšek Kapusove ulice nameni le pešcem, kolesarjem in drugim trajnostnim oblikam mobilnosti ter parkiranju osebnih vozil v sklopu PM, urejenih na nivoju terena.

40. člen
(dostava in odvoz odpadkov)

- (1) Dostop za dostavna in komunalna vozila se vrši iz smeri Kapusove ulice.
- (2) Dostava izrednega tovara je dopustna tudi iz smeri Roške ceste (omejitev s potopnim stebrom).
- (3) Dostavna in komunalna vozila za obračanje koristijo javne poti in dostopno pot južno od stavbe A. Ob ekološkem otoku, v severnem delu prostorske enote PE7, je načrtovano obračališče za komunalno vozilo.
- (4) Parkiranje dostavnih in servisnih vozil za obratovanje ter servisiranje objektov in dejavnosti znotraj območja OPPN se uredijo v sklopu PM na nivoju terena ali v podzemnih etažah.

41. člen
(intervencijske poti)

- (1) Dovoz intervencijskih vozil je določen po Roški cesti, Kapusovi ulici in po poteh v območju OPPN. Intervencijska vozila obračajo na križiščih teh poti.
- (2) Najmanjši notranji radij robnika javne in dostopne poti, ki je hkrati intervencijska pot, je 6 m, na uvozih pa 3 m.
- (3) Javna pot ob stanovanjskem naselju »Mesarska«, ki se rekonstruira, se nameni požarni poti stanovanjskega naselja »Mesarska«.
- (4) Intervencijske poti so določene v grafičnem načrtu št. 4.8 »Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno s požarnim varstvom«.

42. člen
(varstvo železniškega prometa)

- (1) Manjši jugozahodni del območja OPPN se nahaja v varovalnem progovnem pasu regionalne železniške proge št. 80 d. m. – Metlika – Ljubljana. Železniška proga poteka južno od Gruberjevega prekopa.
- (2) Vsi posegi (gradnja, zasaditev ipd.), ki se bodo izvajali v varovalnem progovnem pasu morajo biti usklajeni s predpisi, ki urejajo področje železniškega prometa, ter tehničnimi zahtevami in pogoji za projektiranje in gradnjo nivojskih prehodov ter spodnjega in zgornjega ustroja železniških prog. Za vse te posege je treba pridobiti projektne pogoje in mnenje k projektni dokumentaciji s strani upravljavca javne železniške infrastrukture v progovnem in varovalnem progovnem pasu železniške proge. V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba upoštevati in vrisati trase signalno varnostnih telekomunikacijskih kablov in naprav ter posege projektno obdelati.
- (3) V varovalni progovni pas regionalne železniške proge ni dopustno umeščati objekte in dejavnosti, za katere bi bil vpliv železnice lahko moteč in kjer bi bila potrebna dodatna zaščita pred hrupom in vibracijami. Investitorji takšnih gradenj morajo zagotoviti vse ukrepe za blaženje vibracij, hrupa in ostalih ukrepov do mere natančnosti, kot jo potrebujejo za sobivanje z lokacijo poteka obstoječe in morebitne bodoče železniške proge.

43. člen
(splošni pogoji za urejanje okoljske, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture)

- (1) Na območju OPPN so dopustne novogradnje, dograditve, odstranitve, prestavitve, rekonstrukcije, povečanje zmogljivosti in vzdrževanje ter zaščita gospodarske javne infrastrukture (v nadaljnjem besedilu: GJI) in grajenega javnega dobra, pri čemer se upošteva funkcionalno zasnovo območja OPPN, načrtovanih objektov v območju ter možnost njihovega razvoja. Navedeno mora biti v skladu

s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci.

- (2) Načrtovane stavbe znotraj območja OPPN morajo biti priključene na obstoječe oziroma načrtovano okoljsko in energetska infrastrukturo omrežje, in sicer kanalizacijo za odpadno vodo, vodovodno, vročevodno in elektroenergetsko omrežje. Priključitev na plinovodno omrežje se izvede v skladu s potrebami posamezne stavbe. Ne glede na zadnji stavek je za načrtovane objekte dopustna uporaba drugih energentov za ogrevanje, skladno z zakonom, ki urejačasne ukrepe za obvladanje kriznih razmer na področju oskrbe z energijo, oziroma z odlokom, ki ureja prioriteto rabo energentov za ogrevanje na območju MOL. Poleg tega se načrtovane stavbe lahko priključijo na elektronska telekomunikacijska omrežja. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih in energetskih vodov.
- (3) Vsa okoljska, energetska in elektronska komunikacijska infrastruktura ter priključki se gradijo v podzemni izvedbi.
- (4) Načrtovanje in posegi v varovalne pasove posameznih infrastrukturnih omrežij ter gradnja nove GJI se izvaja skladno s predpisi, ki urejajo področje gradnje, obratovanja in vzdrževanja posameznih omrežij, pod tehničnimi pogoji upravljavcev posameznih omrežij, podanimi z mnenji k OPPN in s pridobitvijo njihovega mnenja v fazi izdelave projektne dokumentacije. Gradnja se izvaja pod njihovim nadzorom. V območju varovalnih pasov GJI je brez mnenja upravljavca prepovedano postavljati vse vrste objektov ter saditi drevesa, dodajati ali odvzemati zemljinu, kar bi imelo za posledico zviševanja ali zniževanja globine infrastrukturnega voda od predpisane ter deponirati gradbeni ali drugi material ter postavljatičasne objekte. Trase okoljskih, energetskih in elektronsko komunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov do ostalih naravnih ali grajenih struktur.
- (5) Praviloma morajo vsi primarni in sekundarni vodi potekati v javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje. Če potek v javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na svojem zemljišču, upravljavec posameznega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost.
- (6) V primeru, da izvajalec del pri izvajanju del opazi neznano okoljsko, energetska ali elektronsko komunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih infrastrukturnih vodov.
- (7) Na mestih, kjer se povozne in intervencijske površine križajo z infrastrukturnimi vodi in v primeru izvajanja del v varovalnih pasovi GJI, se le-te ustrezno zaščititi.
- (8) Vsa obstoječa in načrtovana GJI je prikazana na grafičnem načrtu št. 4.6 »Potek omrežij in priključevanje stavb na GJI in grajeno javno dobro«.

44. člen **(vodovodno omrežje)**

- (1) 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.
- (2) Za območje OPPN je izdelana projektna naloga št. 2907V, 3511K, avgust 2022, izdelalo Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o., ki jo je treba upoštevati v fazi izdelave projektne dokumentacije.
- (3) 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.

- (4) Iz načrtovanega vodovoda NL DN 100 se izvedejo trije hišni vodovodni priključki do stavbe A, stavbe B s telovadnico in stavbe C. Hišni vodovodni priključki morajo biti ustrezno dimenzionirani glede na načrtovano porabo vode. Pri projektiranju vodovodnih priključkov je treba upoštevati predpise, ki urejajo področje vodovodnega omrežja.
- (5) Za zagotavljanje požarne varnosti območja, se iz načrtovanega javnega vodovoda NL DN 100, izvede nov hidrant, ki skupaj z obstoječim hidrantom zagotavlja pretok 10 l/s za čas trajanja dveh ur.
- (6) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov je treba upoštevati vse določbe predpisov, ki urejajo oskrbo s pitno vodo, ter interni dokument Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o.: Tehnična navodila za vodovod.
- (7) Pred priključitvijo posameznih stavb na javno vodovodno omrežje je treba od upravitelja javnega vodovoda pridobiti soglasje k priključitvi posameznih stavb. K vlogi za pridobitev soglasja investitor predloži izvedbeno dokumentacijo.

45. člen **(kanalizacijsko omrežje)**

- (1) 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. Vzdlž 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.
- (2) 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.
- (3) Za območje OPPN je izdelana projektna naloga št. 2907V, 3511K, avgust 2022, izdelalo Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o., ki jo je treba upoštevati v fazi izdelave projektne dokumentaciji.
- (4) 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.
- (5) Za preveritev možnosti ponikanja je bila izdelana strokovne podlaga Hidrološko poročilo za potrebe določitve možnosti ponikanja meteornih voda ob izdelavi OPPN ureditve na območju Roške ceste v Ljubljani, št. proj.: 3017537, november 2022, izdelal IRGO d. o. o. Ljubljana. 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 upravitelja 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.
- (6) Količine padavinske vode, ki se bo odvajala, je treba v čim večji možni meri zmanjšati z izvedbo ustreznih ukrepov (zelene strehe, travne plosče ipd.) in zagotoviti njeno ponovno uporabo (rezervoarji deževnice za potrebe sanitarne vode, zalivanje zelenih površin ipd.).

- (7) Razpršena odvodnja padavinskih voda je načrtovana na zelenih, športnih in utrjenih poroznih površinah.
- (8) Potencialno onesnažene padavinske vode z javnih prometnih in ostalih manipulativnih površin je treba pred izpustom ustrezno očistiti v lovilcu olj.
- (9) Izpust prečiščenih padavinskih voda mora biti izveden tako, da bo izpustna glava oblikovana pod naklonom brežine vodotoka in ne bo segala v njegov svetli profil. Iztok mora biti opremljen s protipovratno zaklopko. Na območju iztoka mora biti struga in brežina vodotoka ustrezno zavarovana pred vodno erozijo. Stabilnost brežine se ne sme poslabšati.
- (10) Vsa interna in javna kanalizacija za odvajanje odpadnih voda mora biti grajena vodotesno, kar izvajalec dokaže z ustreznimi testi.
- (11) Priključevanje stavb je dopustno z direktnim priključkom samo za odtoke iz etaž na oziroma nad terenom, odtoki iz podzemnih etaž so dopustni le preko črpališč.
- (12) Pred priključitvijo posameznih stavb na javno kanalizacijsko omrežje je treba od upravitelja javnega kanalizacijskega omrežja pridobiti soglasje k priključitvi posameznih stavb. K vlogi za pridobitev soglasja investitor predloži izvedbeno dokumentacijo.

46. člen **(vročevodno omrežje)**

- (1) Obstoječe vročevodno omrežje T1005 poteka po Kapusovi ulici v dimenziji DN 150.
- (2) Načrtovane stavbe na območju OPPN se za potrebe ogrevanja in priprave sanitarne tople vode priključijo na obstoječ sistem daljinskega ogrevanja.
- (3) 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 prestavitev pod pogoji upravitelja vročevodnega omrežja.
- (4) V severnem delu območja OPPN je načrtovana sistemska povezava vročevodnega omrežja T1013 v dimenziji DN 150.
- (5) 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.
- (6) Vročevodno omrežje, toplotne postaje in notranje napeljave morajo biti izvedene v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje za oskrbo s toploto za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 85/2016 in 82/19) in Tehničnim zahtevami za graditev vročevodnega omrežja in toplotnih postaj ter za priključitev stavb na vročevodni sistem.

47. člen **(plinovodno omrežje)**

- (1) 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 upravitelja plinovodnega omrežja.
- (2) 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.

- (3) Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedene v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijske sisteme zemeljskega plina za geografska območja Mestne občine Ljubljana, Občine Brezovica, Občine Dobrova – Polhov Gradec, Občine Dol pri Ljubljani, Občine Ig, Občine Medvode, Občine Škofljica in Občina Log – Dragomer (Uradni list RS, št. 102/2020), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/2002, 54/2002 in 17/2014 – EZ-1) in Tehničnimi zahtevami za graditev distribucijskih plinovodov in priključkov ter notranjih plinskih napeljav (Energetika Ljubljana) in Odlokom o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 41/16).

48. člen **(elektroenergetsko omrežje)**

- (1) V bližini oziroma v območju OPPN se nahajajo naslednje TP, ki z električno energijo oskrbujejo obstoječe in okoliške stavbe:
- TP 0556 Roška (zidana), z vgrajenim transformatorjem moči 1000 kVA, napaja stavbo Roška cesta 2 in stavbo Poljanska cesta 40,
 - TP 0285 Hudovernikova 13 (v stavbi), z vgrajenim transformatorjem moči 400 kVA, napaja javno razsvetljavo in semaforje ter okoliške stavbe na Streliški ulici, Roški cesti, Zemljemerski ulici in Hudovernikovi ulici ter Hradskega cesti,
 - TP 0542 Mesarska cesta 26 (v stavbi), z vgrajenima transformatorjema moči 630 kVA, napaja okoliške stavbe na Mesarski cesti in Poljanski cesti,
 - TP 0596 Roška cesta 2A (v stavbi), z vgrajenima transformatorjema moči 1000 kVA, napaja stanovanjski poslovni kompleks »Elipsa«,
 - TP 0880 Arhiv RS Kapusova ulica 4, z vgrajenima transformatorjema moči 1000 kVA, napaja stavbo Poljanska cesta 40.
- (2) TP so med seboj povezane z 10 kV in 20 kV kablovodi, položenimi v kabelski kanalizaciji.
- (3) Na območju OPPN je načrtovana postavitev nove TP (v nadaljnjem besedilu: TP ALUO), ki bo omogočala vgradnjo treh transformatorjev moči 1000 kVA in bo vključena v obstoječe 10 kV SN omrežje. 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.
- (4) 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 prikllop predvidene obremenitve stavbe C.
- (5) 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.
- (6) Javno elektroenergetsko omrežje mora omogočati priključevanje fotonapetostnih elektrarn.
- (7) 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.
- (8) Vsi SN in NN kablovodi se položijo v novo kabelsko kanalizacijo.

- (9) V kolikor bodo NN kabli v podzemnih prostorih potekali po kabelskih policah, je treba upoštevati oddaljenost od ostalih komunalnih in komunikacijskih vodov (odmike poda upravljavec elektroenergetskega omrežja). Kabelske police morajo biti locirane na stalno dostopnem mestu.
- (10) Vsa dela v bližini električnih vodov in naprav je treba izvajati ročno in pod strokovnim nadzorom predstavnika upravljavca elektroenergetskega omrežja. Obstoječi elektroenergetski (distribucijski in interni) kabli se lahko prestavljajo samo v primeru, če so odklopljeni. Ta dela opravijo pooblašeni delavci upravljavca elektroenergetskega omrežja.
- (11) Pri projektiranju distribucijskega omrežja električne energije na območju OPPN je treba upoštevati idejne rešitve – EE napajanje za območje OPPN Roška, št. 15/22-novelacija 1 – DE LM, izdelal Elektro Ljubljana, d. d., avgust 2025.

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

- (1) 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 GJI.
- (2) 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.

50. člen **(omrežje javne razsvetljave)**

- (1) Obstoječe omrežje javne razsvetljave poteka po zahodni strani Roške ceste.
- (2) Vse javne površine je treba opremiti z javno razsvetljavo.
- (3) Točko navezave (iz obstoječih svetilk javne razsvetljave) poda upravljavec javne razsvetljave v fazi izdelave projektne dokumentacije.
- (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) 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.
- (6) Pri izvedbi priključkov GJI je treba pri morebitnem križanju z napeljavami javne razsvetljave zagotoviti ustrezne odmike in zaščito.
- (7) Za vse novogradnje, prestavitve in dopolnitve objektov in naprav javne razsvetljave se izdelata samostojen načrt v sklopu izdelave projektne dokumentacije izgradnje javnih površin ter z upoštevanem pogojev:
- razmejitev javnih in funkcionalnih površin,
 - stanje naprav javne razsvetljave in navezavo na obstoječe naprave,
 - izhodišča podana v eventualnih idejnih projektih,
 - tipizacijo opreme za območje Mestne občine Ljubljana, vključno z opremo za daljinsko vodenje razsvetljave ter implementacijo prometnih in vremenskih podatkov,
 - usklajenost tras vodov javne razsvetljave in ostalih vodov GJI,
 - energetsko učinkovitost razsvetljave,

- usmeritve glede varstva okolja pred vsiljeno svetlobo.

51. člen

(obnovljivi viri energije in učinkovita raba energije v stavbah)

- (1) Pri izdelavi projektne dokumentacije za gradnjo stavb v območju OPPN je treba upoštevati predpis, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah.
- (2) Na območju OPPN se lahko izvaja:
 1. postavitve fotonapetostne elektrarne na strehi in fasadi stavbe A, stavbe B in stavbe C;
 2. zadrževalnike padavinskih voda s ponovno uporabo zadržane padavinske vode za vodne elemente, zalivanje, sanitarno vodo, vodno fasado, vodo za gašenje ipd.;
 3. uporaba poroznih materialov za nepovozne utrjene površine, za povečanje površin za ponikanje padavinskih voda;
 4. tehnično in naravno senčenje nesevernih fasad za zmanjšanje porabe energije za hlajenje poleti;
 5. ozelenitev streh, nadstrešnic, kolesarnic, senčnic, za ugodnejšo mikroklimo v stavbah (vnašajo naravni zeleni element v urbano okolje, zmanjšajo pregrevanje stavb in prispevajo k zmanjšanju porabe električne energije za hlajenje ter zmanjšanju vpliva vročinskih valov);
 6. čim večjo uporabo naravnih materialov pri gradnji;
 7. izdelava senčnic s klopmi ob poteh;
 8. hlajenje stavb z urbanimi vodnimi elementi (fontane, vodne fasade) in zelenimi prostori (parki in druge zelene zasaditve, zelene strehe);
 9. upoštevanje bolj pogostih in tudi bolj intenzivnih vremenskih pojavov, ki vplivajo na konstrukcijske in nekonstrukcijske elemente stavb in njihovo varno rabo;
 10. oblikovanje stavb, ki omogoča naravno prezračevanje prostorov z možnostjo prisilnega prezračevanja v vseh letnih časih ter možnost ustrezne filtracije zraka.
- (3) Oblikovanje območja OPPN in načrtovanih stavb je treba prilagoditi podnebnim spremembam (močnejši vetrovi, debelejša toča, večja količina padavin, pogostejša neurja, vročinski valovi, daljša sušna obdobja ipd.).

XII. DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev

52. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

- (1) Odstopanja od višinskih kot so dopustna do 0,5 m.
- (2) Dopustna odstopanja od v OPPN načrtovanih rešitev so pri prometnih, okoljskih in energetskih ureditvah: pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja načrta, ki pa ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi ter morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posamezne infrastrukture.
- (3) Poleg s tem odlokom določenih ureditev posamezne prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, je dopustna tudi gradnja drugih linijskih komunalnih vodov in naprav, v kolikor jih je treba zgraditi zaradi potreb območja OPPN, ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju. Dodatne infrastrukturne ureditve ne smejo onemogočati izvedbe ureditev po tem odloku.
- (4) Odstopanja, ki so dopustna pri izvajanju prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve, se smiselno upoštevajo pri pogojih za etapnost izvedbe prostorskih ureditev iz 22. člena tega odloka.

- (5) Dopustna so odstopanja od zakoličbenih točk parcel v smislu prilagoditve obstoječi parcelaciji, stanju v prostoru in pri geodetskih meritvah pod pogojem, da so omogočene vse ureditve, predpisane s tem OPPN.

XIII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

53. člen (javni natečaj)

- (1) Za stavbo A, stavbo B s telovadnico in stavbo C, vse s pripadajočim območjem ureditev, se strokovno najprimernejše rešitve izberejo z javnim natečajem.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) Natečajna rešitev stavbe C obsega stavbo C in zunanja športna igrišča stavbe C.
- (7) Natečajna rešitev posamezne stavbe obsega priključke posamezne stavbe na GJI.
- (8) 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.
- (9) Območja natečajnih rešitev iz prvega odstavka tega člena so določena v grafičnem načrtu št. 4.4 »Prikaz območij natečajnih rešitev«.

54. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

- (1) Pred pričetkom izdelave projektne dokumentacije je treba izdelati podrobnejše geološke geomehanske raziskave in s projektno dokumentacijo zagotoviti ustrezno zaščito gradbene jame pred vplivi gradnje na okoliške objekte.
- (2) V času gradnje je treba zagotoviti strokovni nadzor ter poskrbeti, da bodo izvedeni vsi morebitni zaščitni ukrepi in da se ne bo povečevala erozijska ogroženost območja.
- (3) Pred pričetkom gradnje je treba pravočasno obvestiti upravljavce objektov, naprav in vodov GJI, ki bodo vključeni v izvedbo nameravanih posegov.
- (4) Pred pričetkom posegov v zemeljske plasti je treba pravočasno obvestiti zavod za varstvo kulturne dediščine, da bo vršil strokovni arheološki konzervatorski nadzor.

- (5) Pred pričetkom gradnje je treba opraviti evidentiranje gradbeno tehničnega stanja okoliških objektov. Ob pripravi projektne dokumentacije za vsako posamezno etapo geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev.
- (6) V času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov zaradi gradbenih posegov v njihovi bližini. Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav ter zunanje ureditve, nastale zaradi gradnje, morajo biti sanirane na stroške povzročitelja. Stopnja poškodb se ugotovi s strokovno ekspertizo.
- (7) Gradnja mora biti izvedena na način, da ne bo imela negativnih vplivov na sosednja območja.
- (8) V času gradnje je treba zagotoviti varne dostope do vseh sosednjih območij ter komunalne oskrbe, racionalno urediti gradbišče in pri posegih na prometnicah zagotoviti varen promet, ki mora biti v času gradnje organiziran tako, da se prometna varnost zaradi gradnje ne poslabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju.
- (9) Ob izvajanju gradbenih del v vplivnem območju dreves, ki se ohranjajo na gradbeni parceli, je treba izdelati načrt zavarovanja obstoječih dreves.
- (10) Po končani gradnji je treba odstraniti vsečasne objekte ter odvečni gradbeni in izkopani material in urediti okolico ter višino zemljišč na parcelni meji prilagoditi sosednjemu zemljišču.
- (11) Investitor gradnje je dolžan najmanj dve leti pred načrtovano pridobitvijo gradbenega dovoljenja za objekte in druge posege, načrtovane z OPPN, o tem obvestiti MOL, oddelka mestne uprave, pristojna za načrtovanje in izvedbo GJI ter pripravo programa opremljanja stavbnih zemljišč.
- (12) Investitor gradnje mora v roku največ dveh let po sprejetju OPPN začeti postopek pogodbene komasacije oziroma parcelacije, če parcelna struktura ni skladna z načrtom parcelacije iz OPPN.

55. člen

(posegi, dopustni do izvedbe načrtovanih ureditev)

Do izvedbe vseh načrtovanih ureditev je na površinah na terenu, ki še niso urejene po določbah tega OPPN, dopustno urediti dostopne poti, peš povezave, zelene in parkovne površine, otroška igrišča in površine za šport in rekreacijo. V sklopu zelenih in parkovnih površin je dopustna postavitve umetniških inštalacij/skulptur. Dopustna je postavitve urbane opreme, ureditev zbirnih in prevzemnih mest odpadkov in kolesarnic.

56. člen

(posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev)

- (1) Po izvedbi z OPPN načrtovanih ureditev so na celotnem območju OPPN dopustne odstranitve objektov in naprav, rekonstrukcije in manjše rekonstrukcije, vzdrževalna dela in vzdrževalna dela v javno korist, posegi za izboljšanje energetske učinkovitosti stavbe ter spremembe namembnosti. Vse to je dopustno v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, če je na gradbeni parceli zagotovljeno zadostno število PM in zelenih površin v skladu s tem OPPN. Potrebno število PM zaradi spremembe namembnosti se določi s spremembami mobilnostnega načrta, ki jih potrdi oddelek MOL, pristojen za promet.
- (2) Dopustna je tudi gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, ki dopolnjujejo osnovno namembnost stavb.

XIV. KONČNA DOLOČBA

57. člen

(začetek veljavnosti)

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

Identifikacijska številka OPPN v zbirki prostorskih aktov: 2719

Številka:

Ljubljana, dne

Župan

Mestne občine Ljubljana

Zoran Janković

Obrazložitev dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Roška

1. Pravni temelj za sprejem akta

Pravni temelji za sprejem dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Roška so:

- drugi odstavek 298. člena v zvezi s tretjim odstavkom 338. člena Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-IO, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 23/24, 38/24 - EZ-2, 81/24 - ZORZFS-A, 109/24, 25/25 - odl. US, 57/25 - ZORZFS-C, 75/25), ki določa, da se postopki priprave občinskih prostorskih aktov, začeti na podlagi ZUreP-2, končajo po ZUreP-2;
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki v 27. členu določa, da prostorske izvedbene akte sprejema mestni svet po dvostopenjskem postopku.

Poleg v prejšnjem odstavku navedenih neposrednih pravnih podlag so bili pri pripravi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Roška kot pravni temelji upoštevani tudi:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID),
- Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta Roška, ki je bil 6. 12. 2021 objavljen na spletnih straneh Mestne občine Ljubljana (<https://www.ljubljana.si/sl/ljubljana/urejena/urejanje-prostora/prostorski-izvedbeni-akti-v-pripravi-po-zurep-2> in <https://www.ljubljana.si/sl/ljubljana/urejena/urejanje-prostora/sklepi-o-zacetku-priprave-obcinskih-prostorskih-aktov>), z uveljavitvijo katerega se je priprava predmetnega OPPN začela.

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

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta Roška (v nadaljnjem besedilu: OPPN) se nahaja v osrednjem delu Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL), v območju Četrtna skupnosti Center. Območje OPPN leži med Roško cesto na zahodni strani in stanovanjskim naseljem »Mesarska« na vzhodni strani ter Poljansko cesto oziroma stavbo Poljanska cesta 40 na severni strani in Gruberjevim prekopom oziroma Strupijevim nabrežjem na južni strani. Območje OPPN obsega pretežno nepozidana zemljišča. V območju OPPN se nahajajo obstoječa stavba Roška cesta 2 in obstoječi vhod v objekt garaže stanovanjskega naselja »Mesarska«.

Obravnavano območje meri 43 125 m².

Po določbah OPN MOL ID območje OPPN obsega enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) PL-111, PL-112, PL-113 in del PL-132. Po določbah OPN MOL ID je osrednja EUP PL-112 opredeljena kot območje centralnih dejavnosti za izobraževanje, EUP PL-132 kot osrednja območja centralnih dejavnosti, EUP PL-111 kot parki in PL-113 kot površine pomembnejših cest. Območje OPPN je del območja, za katerega 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 (Uradni list RS, št. 40/09, 78/10 in 59/22).

Pobudnik oziroma investitor priprave OPPN je Republika Slovenija, Ministrstvo za visoko šolstvo, znanosti in inovacije in Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje. Republika Slovenija je lastnik pretežnega dela zemljišč v območju OPPN. Pobudnik želi v obravnavanem območju zgraditi stavbi za izobraževanje in študentski dom, vse s pripadajočimi ureditvami. V območju OPPN se poleg navedenih stavb in ureditev ureja tudi javni park, javne poti in peš poti ter druga gospodarska javna infrastruktura. Območje OPPN bo z načrtovano pozidavo in programi ter ureditvami prostorsko sanirano.

OPPN je izdelalo podjetje Savaprojekt Krško, d. d., Cesta krških žrtev 59, Krško.

3. Poglavitne rešitve

Zasnova prostorske ureditve

Za območje OPPN je bil razpisan javni, odprti, projektni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za projekt »Reševanje prostorske problematike ALUO, SŠOF in ŠDL na območju Roške«. Na podlagi prvonagrajene rešitve avtorjev Bevk Perović arhitekti d. o. o. je izdelana korigirana natečajna rešitev Urbanizem Roška, korigirana natečajna rešitev – podlaga za izdelavo OPPN »Roška«, št. proj.: 189CV, izdelal Bevk Perović arhitekti d. o. o., maj 2021, ki je podlaga za pripravo OPPN.

Območje OPPN je razdeljeno na sedem prostorskih enot. Prostorska enota PE1 je namenjena gradnji stavbe za visokošolsko in univerzitetno izobraževanje (v nadaljnjem besedilu: stavba A). Prostorska enota PE2 je namenjena gradnji stavbe za srednješolsko izobraževanje (v nadaljnjem besedilu: stavba B), stavbi za dvoranske športe stavbe B in stavbe Roška cesta 2 (v nadaljnjem besedilu: telovadnica) in ureditvi zunanje športne površine stavbe B in stavbe Roška cesta 2. Prostorska enota PE3 je namenjena gradnji stavbe za druge posebne družbene skupine – študentski dom (v nadaljnjem besedilu: stavba C) ter ureditvi parka in zunanje športne površine stavbe C. Prostorska enota PE5 je namenjena ureditvi javnega parka. Prostorski enoti PE6 in PE7 sta namenjeni gradnji grajenega javnega dobra. Prostorska enota PE4 je površina obstoječega vhoda v objekt garaže stanovanjskega naselja »Mesarska«.

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

Stavba A je načrtovana v osrednjem delu prostorske enote PE1. Stavba A je načrtovana pravokotne oblike z notranjim atrijem, ki je lahko nadkrit, in ravno streho. Med stavbo A in Roško cesto je načrtovan vstopni trg z glavnim vhodom v stavbo. Ob vzhodni fasadi stavbe A je načrtovano dvorišče z zunanjimi ureditvami, namenjeno izvajanju dejavnosti stavbe A. V sklopu dvorišča so dopustne skladiščne stavbe. Pod stavbo A so načrtovane podzemne etaže. V prostorski enoti PE2 se obstoječa stavba Roška cesta 2 ohranja, v vzhodnem delu prostorske enote pa je načrtovana stavba B. Stavba B je načrtovana nepravilne tlorisne oblike z notranjim atrijem, ki je lahko nadkrit, in ravno streho. Med stavbo B in stavbo Roška cesta 2 so na nivoju terena načrtovane zunanje športne površine, ki služijo tudi kot vstopne ploščadi predmetnih stavb in pod katerimi je v podzemni etaži načrtovana telovadnica. Pod stavbo B in med obstoječo stavbo Roška cesta 2 in stavbo B so načrtovane podzemne etaže. Stavba C je načrtovana v južnem delu prostorske enote PE3. Stavba C je načrtovana pravokotne oblike z notranjim atrijem, ki je lahko nadkrit, in ravno streho. Glavni vhod v stavbo C je s podaljška Kapusove ulice. Pod stavbo C so načrtovane podzemne etaže. Severno od stavbe C so na nivoju terena načrtovane zunanje športne površine in park, v sklopu katerega se lahko uredi zunanji fitness, piknik prostori, kolesarnice, umetniške inštalacije/skulpture, urbana oprema in podobno. Park in zunanje športne površine se oblikovno poenotijo z javnim parkom v sklopu prostorske enote PE5. Ureditev javnega parka je načrtovana od Roške ceste na zahodu do podaljška Kapusove ulice na vzhodu v prostorski enoti PE5. V južnem delu te prostorske enote se uredi javna pot, v severnem delu pa javna peš pot ter v več smereh peš poti skozi park. Ohranijo se zdrava drevesa. V javnem parku je dopustna postavitve umetniških inštalacij/skulptur, kolesarnice, urbane opreme in podobno. V območju OPPN se ohranja še obstoječ vhod v objekt garaže stanovanjskega naselja »Mesarska« v prostorski enoti PE4, severno od katerega se uredi drevored. Območje OPPN se prometno napaja s severne strani preko Kapusove ulice in njenega podaljška v prostorski enoti PE6. Iz podaljška Kapusove ulice je načrtovan uvoz in izvoz, t.j. skupna klančina za dovoz do podzemnih etaž stavbe A, stavbe B s telovadnico in stavbe C ter Roške ceste 2, ki so v večjem delu namenjene parkiranju. Zunanje površine se prioriteto namenijo pešcem in kolesarjem, motorni promet pa se omeji. Cestni profil Kapusove ulice se ohranja. Ureditev podaljška Kapusove ulice med obema parkoma se izvede kot del celovite poteze ureditve parkov, kot sonaravna površina, tako da se podaljšek Kapusove ulice čim bolj integrira v zasnovo parkov. Podaljšek Kapusove ulice je načrtovan do Strupijevega nabrežja kot utrjena povozna površina, namenjena mešanemu prometu, kjer se motorna vozila podrejujejo pešcem in kolesarjem. Zaradi kontroliranega dostopa se omeji z zapornico oziroma potopnim stebrom južno od obstoječega vhoda v objekt garaže stanovanjskega naselja »Mesarska« in severno od Strupijevega nabrežja. V severnem delu OPPN, vzhodno od Kapusove ulice, se v prostorski enoti PE7 uredi ekološki otok z obračališčem in parkirnimi mesti (v nadaljnjem besedilu: PM).

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

Florisni gabariti

Florisni gabariti novogradenj so na območju OPPN določeni z največjimi dopustnimi dimenzijami – gradbenimi črtami, t.j. z gradbenimi linijami oziroma gradbenimi mejami. Gradbena linija je črta, na katero morajo biti z enim robom fasade postavljene stavbe, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Dopustna so odstopanja od gradbene linije v notranjost gradbene parcele, vendar največ v 1/2 dolžine fasade stavbe ob tej gradbeni liniji. Gradbeno linijo lahko do 2 m presegajo balkoni, napušči in nadstrešnice nad vhodi, senčila, obrobe fasadnih odprtih in montažni elementi in naprave. Gradbena meja je črta, ki je načrtovane stavbe na terenu in v nadstropjih ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost gradbene parcele. Gradbeno mejo lahko presegajo enostavni in nezahtevni objekti, balkoni, napušči in nadstrešnice nad vhodi, senčila, obrobe fasadnih odprtih in montažni elementi in naprave. Gradbena meja pod zemljo je črta, ki je načrtovane stavbene smejo presegati v etažah pod pritličjem, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost gradbene parcele.

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.

Stavba A je na severni in južni strani omejena z gradbeno linijo, na zahodni in vzhodni strani pa z gradbeno mejo. Stavba B je na zahodni, severni in vzhodni strani omejena z gradbeno linijo, na južni strani pa z gradbeno mejo. Stavba C je na zahodni, severni in vzhodni strani omejena z gradbeno linijo, na južni strani pa z gradbeno mejo. Na severnem in južnem delu zunanjih športnih površin se postavi vhodni paviljon. Vsak vhodni paviljon je dolžine do 53 m in širine do 5 m. Vhodna paviljona sta določena z gradbeno linijo in gradbeno mejo.

Florisne dimenzije podzemnih etaž stavbe A, stavbe B s telovadnico, stavbe C in skupne klančine za dovoz do podzemnih etaž so:

- stavba A: dolžina 50 m in širina 67 m s povečavo na vstopnem trgu za postavitve transformatorske postaje v dolžini 9,5 m in širini 18,5 m ter pod dvoriščem stavbe A v dolžini 50 m in širini 18 m;
- stavba B (nepravilne geometrijske oblike): dolžina od 58 m do 67 m in širina od 34 m do 48 m;
- telovadnica: dolžine 50 m in širine 48 m s povezovalnimi hodniki širine 4 m na zahodni strani v dolžini 12 m od stavbe Roška cesta 2 in na vzhodni strani v dolžini 6 m od stavbe B;
- stavba C: dolžina 79 m in širina 38 m;
- skupna klančina za dovoz do podzemnih etaž stavb: dolžina 50 m in širina 7 m.

Med stavbo A, stavbo B in stavbo C se izvedejo podzemne dostopne povezave (nepravilne geometrijske oblike), ki povezujejo podzemne etaže posamezne stavbe in skupno klančino za dovoz do podzemnih etaž. Podzemne etaže telovadnice stavbe B se lahko s stavbo B in stavbo Roška cesta 2 povežejo s po enim povezovalnim hodnikom širine do 4 m na način, da se v največji možni meri ohrani raščen teren in obstoječa drevesa. Najmanjši odmik podzemnih etaž telovadnice od stavbe B je 6 m in od stavbe Roška cesta 2 je 12 m.

Etažnost in višina

Višina stavbe oziroma višina venca ravne strehe stavbe je največ:

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

Telovadnica je podzemna in lahko sega največ do višinske kote zunanjih športnih površin stavbe B, le svetlobniki so lahko višine do največ 4 m nad raščenim terenom. Streha nad skupno klančino za dovoz v podzemne etaže lahko sega do višine pritličja stavbe A. Dopustna je uskladitev višin z nivoji podzemnih etaž pod stavbami.

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. Če se pri izkopih ugotovi pojav viseče podtalnice, je treba načrtovati gradnjo tako, da ne bo prišlo do vpliva na sosednje objekte ali površine.

Zmogljivost območja

Zmogljivost prostorske enote PE1 je:

- površina: 7 508 m²,
- BTP stavbe A: največ 14 800 m².

Zmogljivost prostorske enote PE2 je:

- površina: 15 617 m²,
- BTP stavbe B: največ 13 000 m²,
- BTP telovadnice: največ 5 000 m².

Zmogljivost prostorske enote PE3 je:

- površina: 8 498 m²,
- število stanovanjskih enot (apartmajev): največ 90,
- BTP stavbe C: največ 15 200 m².

Površina prostorske enote PE4 je 872 m².

Površina prostorske enote PE5 je 6197 m².

Površina prostorske enote PE6 je 2360 m².

Površina prostorske enote PE7 je 2071 m².

Zasnova zunanje ureditve

Območje OPPN je zasnovano kot urbani park. Za oceno obstoječih dreves je treba izdelati arboristično študijo in kvalitetna drevesa v čim večji meri ohraniti. Območje OPPN na zahodu meji na obstoječ drevored ob Roški cesti, ki se ohranja oziroma je manjkajoča drevesa treba nadomestiti z novimi istovrstnimi drevesi. Pri nadomeščanju manjkajočih dreves se med drevesi upošteva širina dovoza za interventna vozila. Obstoječa drevesa v območju OPPN se ohranja v največji meri. Obstoječa drevesa med stavbo Roška cesta 2 in stavbo B se ob gradnji telovadnice v največji meri zaščitijo in ohranijo. 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. Posamezna drevesa je treba urediti povsod, kjer se pri urejanju površin, namenjenih javnemu dobru, izkaže, da je to mogoče. Zasaditev je treba izvajati z visokoraslimi vrstami drevja, ki se jih kombinira z grmovnimi vrstami tako, da se zagotovi različne nivoje zazelenitve.

Zelene površine na raščenem terenu je treba zagotoviti glede na posamezno gradbeno parcelo v najmanjših površinah, ki so določene z OPPN. V površino zelenih površin se štejejo tudi deli stavb, ki so urejeni kot skupne odprte zazelenjene terase (atrij, zunanja terasa), pri čemer terasa ne sme biti manjša od 100,00 m², mora biti urejena kot zelena ureditev, ustrezno zavarovana in namenjena uporabnikom stavbe. Zunanja ureditev stavb mora biti zasnovana tako, da se prilagaja raščenemu okoliškemu terenu. Višinske razlike terena se premoščajo z ozelenjenimi brežinami. Izvedba opornih zidov je dopustna le pri premoščanju višinskih razlik pri ureditvi klančin v podzemne etaže stavb ter vzdolž Roške ceste. Podporni zid se na najmanj 50 % površine zazeleni.

Vse poti morajo biti oblikovno usklajene in integrirane v zeleno tkivo prostora na način, da vizualno čim manj prekinjajo prostor. Peš poti morajo biti izvedene s poroznimi materiali. Načrtovane peš poti so širine najmanj 2 m. Poti, ki služijo za dostavo, morajo biti ustrezno utrjene in širine najmanj 4 m. Javna pot ob stanovanjskem naselju »Mesarska« se izvede širine najmanj 4 m. Podaljšek Kapusove ulice se izvede kot neasfaltirana povozna površina, širine najmanj 6 m.

V sklopu javnega parka je dopustna postavitvev forma vive ter urbane opreme (klop, smetnjak ipd.), ki mora biti med seboj poenotena oziroma oblikovno usklajena. Na zelenih površinah je dopustna postavitvev športnega orodja za rekreacijo na prostem (zunanji fitnes). 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 in morajo biti skladne z osnovno stavbo. V prostorskih enotah PE4, PE5, PE6 in PE7 je dopustna postavitvev nadstrešnic za kolesa in nad ekološkimi otoki, ki morajo biti na celotnem območju OPPN enotno oblikovane. Vse nadstrešnice morajo imeti nepohodno ravno streho, ki je lahko tudi ozelenjena, V prostorski enoti PE1 je v sklopu dvorišča stavbe A dopustna postavitvev skladiščne stavbe

do višine pritličja stavbe A ter velikosti do 40 m². Oblikovanje, barve in materiali morajo biti skladni z osnovno stavbo, streha mora biti ravna in nepohodna, lahko je tudi ozelenjena.

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 enovit načrt krajinske arhitekture.

Prometna ureditev

Območje OPPN se prometno navezuje na Poljansko cesto na severu območja OPPN. Za zagotavljanje ustreznih prometnih razmer v širšem vplivnem območju OPPN je treba rekonstruirati obstoječo Kapusovo ulico v dolžini okoli 48 m ter izvesti korekcijo zavijalnih radijev na križišču Kapusove ulice s Poljansko cesto ter izvesti optimizacijo krmilnih programov obstoječih semaforiziranih križišč.

Za prometno napajanje območja OPPN se zgradi podaljšek Kapusove ulice do Strupijevega nabrežja, širine najmanj 6 m. Uredi se ga kot utrjeno povozno površino ter nameni mešanemu prometu, kjer se motorna vozila podrejujejo 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. V severnem delu območja OPPN se iz Kapusove ulice uredi tudi dostop do ekološkega otoka z obračališčem in PM. Javna pot vzdolž vzhodne meje OPPN se rekonstruira na širino najmanj 4 m in se priključi na Strupijevo nabrežje. Dostop za dostavna in komunalna vozila se vrši iz smeri Kapusove ulice. Dostava izrednega tovora je dopustna tudi iz smeri Roške ceste (omejitev s potopnim stebrom). Dostavna in komunalna vozila za obračanje koristijo javne poti in dostopno pot južno od stavbe A. Ob ekološkem otoku, v severnem delu prostorske enote PE7, je načrtovano obračališče za komunalno vozilo.

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 (v nadaljnjem besedilu: mobilnostni načrt). Mirujoči promet je načrtovan v podzemnih etažah stavbe A, stavbe B in stavbe C. Na nivoju terena je vzdolž podaljška Kapusove ulice dopustno urediti do 12 PM, namenjenih funkcionalno oviranim osebam in zaposlenim stavbe B, in do 12 PM, namenjenih funkcionalno oviranim osebam in zaposlenim 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. Zasaditi je treba vsaj eno drevo na 4 PM. Minimalno 10 % PM za motorna vozila je treba opremiti s polnilnicami za polnjenje električnih vozil. Parkiranje dostavnih ter servisnih vozil za obratovanje in servisiranje objektov in dejavnosti znotraj območja OPPN se uredijo v sklopu PM na nivoju terenu ali v podzemnih etažah. Pred začetkom uporabe načrtovanih stavb se izdela 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.

Celotno območje OPPN je prosto prehodno za peš in kolesarski promet. Podaljšek Kapusove ulice se od skupne klančine za dovoz v podzemnih etaže stavbe A, stavbe B in stavbe C do Strupijevega nabrežja nameni le pešcem, kolesarjem in drugim trajnostnim oblikam mobilnosti. 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. Južno od stavbe A se uredi dostopna pot v smeri vzhod – zahod. Te poti povezujejo obstoječe peš poti vzdolž Roške ceste s stanovanjskim naseljem »Mesarska«. Peš poti se izvedejo širine najmanj 2 m. Poti se izvedejo širine najmanj 4 m. Obstoječe kolesarske steze potekajo vzdolž Roške ceste in Poljanske ceste. PM za kolesa in ostala enosledna vozila je dopustno urediti kot nadstrešnice z možnostjo zaklepanja vozil oziroma se lahko uredijo tudi v sklopu podzemne etaže, če se do njih uredi primeren dostop (skupna klančina) brez dvigala.

Manjši jugozahodni del območja OPPN se nahaja v varovalnem progovnem pasu regionalne železniške proge št. 80 d. m. – Metlika – Ljubljana. Železniška proga poteka južno od Gruberjevega prekopa. Vsi posegi (gradnja, zasaditev ipd.), ki se bodo izvajali v varovalnem progovnem pasu morajo biti usklajeni s predpisi, ki urejajo področje železniškega prometa, ter tehničnimi zahtevami in pogoji za projektiranje in gradnjo nivojskih prehodov ter spodnjega in zgornjega ustroja železniških prog.

V varovalni progovni pas regionalne železniške proge ni dopustno umeščati objekte in dejavnosti, za katere bi bil vpliv železnice lahko moteč in kjer bi bila potrebna dodatna zaščita pred hrupom in vibracijami.

Okoljska, energetska in elektronsko komunikacijska ureditev

Načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe oziroma načrtovano vodovodno, kanalizacijsko in elektroenergetsko ter vročevodno omrežje. Priključitev na plinovodno omrežje se izvede v skladu s potrebami posamezne stavbe. Poleg tega so načrtovani objekti lahko priključeni še na elektronska komunikacijska omrežja.

Po vzhodni strani Roške cest 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. Iz obstoječega vodovoda PE d 110 v Roški cesti, severno od obstoječe stavbe Roška cesta 2, se izvede nov vodovod NL DN 100 v skupni dolžini okoli 105 m, in sicer 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 vodovodni priključki do stavbe A, stavbe B s telovadnico in stavbe C.

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. Vzdolž 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. Načrtovana stavba A, stavba B s telovadnico in stavba C se priključijo na javno kanalizacijsko omrežje preko hišnih priključkov. 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.

Za preveritev možnosti ponikanja je bila izdelano hidrološko poročilo. 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 plosče ipd.) in zagotoviti njeno ponovno uporabo (rezervoarji deževnice za potrebe sanitarne vode, zalivanje zelenih površin ipd.). Razpršena odvodnja padavinskih voda je načrtovana na zelenih, športnih in tlakovanih površinah.

Obstoječe vročevodno omrežje, t.j. vročevod T1005, poteka po Kapusovi ulici. V severnem delu območja OPPN je načrtovana sistemska povezava vročevodnega omrežja T1013. Obstoječa stavba Roška cesta 2 je priključena na priključni vročevod P224, ki ga je treba varovati oziroma izvesti njegovo prestavitev. Načrtovane stavbe na območju OPPN se za potrebe ogrevanja in priprave sanitarne tople vode priključijo na obstoječ sistem daljinskega ogrevanja s priključnimi vročevodi, in sicer se priključna vročevoda za stavbo A in stavbo C navežeta na glavni vročevod T1005, priključni vročevod za stavbo B s telovadnico se naveže na priključni vročevod obstoječe poslovno stanovanjske stavbe »Elipsa«.

Načrtovane stavbe na območju OPPN se za potrebe kuhe in tehnologije lahko priključijo na obstoječe distribucijsko omrežje zemeljskega plina N14160, ki je izvedeno po zahodnem delu Roške ceste. Za priključitev načrtovanih stavb na plinovodno omrežje je treba dograditi obstoječ priključni plinovod PE110 in zgraditi priključne plinovode, in sicer se izvedeta samostojna priključna plinovoda za stavbo A in stavbo C ter skupni priključni plinovod za stavbo B s telovadnico in obstoječo stavbo Roška cesta 2.

V bližini oziroma v območju OPPN se nahajajo naslednje transformatorske postaje (v nadaljnjem besedilu: TP): TP 0556 Roška, TP 0285 Hudovernikova 13, TP 0542 Mesarska cesta 26, TP 0596 Roška cesta 2A in TP0880 Arhiv RS Kapusova ulica 4. Na območju OPPN je načrtovana postavitve nove TP

ALUO, ki se izvede v prostorski enoti PE1 kot samostojen objekt nad terenom v severozahodnem vogalu vstopnega trga stavbe A ter v liniji severne fasade stavbe A. Obstoječa TP 0556 Roška se po izgradnji TP ALUO ukine. V TP ALUO se priklopi stavba A, stavba B s telovadnico, stavba Roška cesta 2 in stavba Poljanska cesta 40. V obstoječo TP 0596 Roška cesta 2A se priklopi stavba C. Obstoječi kabel, ki napaja obstoječo stavbo Roška cesta 2, se prestavi in vključi v nadomestno TP ALUO. Vsi kablovodi se položijo v novo kabelsko kanalizacijo. Javno elektroenergetsko omrežje mora omogočati priključevanje fotonapetostnih elektrarn.

Na območju OPPN, vzdolž Gruberjevega prekopa, po Kapusovi ulici ter vzdolž Roške ceste, potekajo omrežja elektronskih komunikacij. Načrtovana stavba A, stavba B s telovadnico in stavba C se lahko priključijo na obstoječe omrežje elektronskih komunikacij z izgradnjo zaščitne cevne kabelske kanalizacije.

Obstoječe omrežje javne razsvetljave poteka po zahodni strani Roške ceste. Vse javne površine je treba opremiti z javno razsvetljavo. Razsvetljava funkcionalnih površin ob stavbah je internega značaja in ni povezana s sistemom javne razsvetljave.

Na območju OPPN je dopustna postavitev fotonapetostne elektrarne na strehi in fasadi stavbe A, stavbe B in stavbe C.

Javne površine

Površine, namenjene javnemu dobru, so parcele dela Kapusove ulice in podaljška Kapusove ulice, 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, merijo skupaj 11 041 m².

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 uvoza v vhod 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. 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.

Celostno ohranjanje kulturne dediščine

V območju OPPN ter v območju vplivov načrtovanih posegov se nahajajo naslednje enote nepremične kulturne dediščine, ki so vpisane v Register nepremične kulturne dediščine pod naslednjimi evidenčnimi številkami: 328 – Ljubljana – Mestno jedro, 8791 – Ljubljana – Poljansko predmestje, 9668 – Ljubljana – Kasarna ob Roški, 18790 – Ljubljana – Drevored ob Roški cesti, 9431 – Ljubljana – Gruberjev prekop in 30842 – Ljubljana – širše območje Plečnikovih ureditev in spomenikov. Kasarna ob Roški cesti mora ohranjati dominantno vlogo v prostoru. Zelene površine ob Strupijevem nabrežju se ohranijo v največji možni meri. Stavba B in stavba C morata biti v največji možni meri oddaljeni od Gruberjevega prekopa, ki mora ohranjati značaj javnega prostora, kot zelena površina, znotraj katere se ustvari peš povezava na okoliške ulice, trge in zelene površine.

Varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave

Za postopek priprave OPPN je RS Ministrstvo za okolje in prostor dne 15. 4. 2022 izdalo odločbo, da postopka celovite presoje vplivov na okolje ni treba izvesti, prav tako ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja.

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 meteornih voda ter geomehansko in hidro-geološko poročilo. V fazi izdelave projektne dokumentacije načrtovanih ureditev je treba izvesti geološko geomehanske raziskave terena in zagotoviti nadzor geologa/geomehanika. Če ponikanje meteornih voda ni možno, kar je treba dokazati v projektni dokumentaciji, se čiste padavinske vode lahko spelje v Gruberjev prekop. Pri tem je treba ovrednotiti vpliv padavinskih voda na pretočno sposobnost vodotoka ter načrtovati zadrževanje padavinskih voda pred iztokom. Če se pri izkopih ugotovi pojav viseče podtalnice, je treba načrtovati gradnjo tako, da ne bo prišlo do vpliva na sosednje objekte ali površine. Podzemne garaže je treba urediti v obliki zadrževalnega sistema (lovilna skleda).

Južno od območja OPPN je Grubarjev prekop. Na vodno in priobalno zemljišče je prepovedano odlagati oziroma pretovarjati nevarne snovi, odkopane ali odpadne materiale in odpadke.

Za preprečevanje erozije je treba razgaljena tla po posegih v prostor v najkrajšem možnem času sanirati z ozelenitvijo, pri čemer je treba uporabljati avtohtone rastlinske vrste. Odstranjena tla je treba prednostno uporabiti na območju OPPN za zunanje ureditve.

Prezračevanje vseh delov stavb je treba izvesti naravno ali prisilno. Zajem zraka za prisilno prezračevanje mora biti izveden stran od obodnih cest, izpuste zraka iz stavb in iz dimnovodnih naprav je treba namestiti na strehe stavb. Odpadni zrak iz podzemnih etaž je treba odvajati stran od otroških in športnih igrišč ter stanovanj.

Območje OPPN je delno opredeljeno kot območje III. stopnje varstva pred hrupom oziroma kot območje IV. stopnje varstva pred hrupom. Ureditev vstopnega trga stavbe A in 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 pa morajo ustrezno zvočno izoliranost zunanjih fasadnih elementov zagotoviti ob rekonstrukciji zunanjega ovoja stavbe.

Načrtovanim stavbam v območju OPPN in obstoječim stavbam na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN, je treba zagotoviti v OPPN določenih prostorih naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda dne 21. 12. najmanj 1 uro ter dne 21. 3. in 21. 9. najmanj 3 ure. Če so pogoji naravnega osončenja v obstoječih stavbah v OPPN določenih prostorih manjši od pogojev, navedenih v prejšnjem stavku, se zaradi gradnje novih objektov ne smejo poslabšati. Ustreznost osončenja je treba preveriti in pojasniti v projektni dokumentaciji.

Zbiranje in prevzem vseh vrst odpadkov se vrši na ekološkem otoku v severnem delu prostorske enote PE7. Ekološki otok je dopustno izvesti v podzemni izvedbi. Zbirno mesto odpadkov, ki nastanejo v stavbi A, stavbi B s telovadnico, stavbi C in stavbi Roška cesta 2 se lahko uredi v sklopu posamezne stavbe ali skupne garaže. Dostop za komunalna vozila se vrši iz smeri Kapusove ulice. Komunalna vozila za obračanje koristijo javne poti in dostopno pot južno od stavbe A. Ob ekološkem otoku, v severnem delu prostorske enote PE7, je načrtovano obračališče za komunalno vozilo.

Območje OPPN na jugu meji na območje Gruberjevega prekopa, ki je opredeljeno kot območje Nature 2000 (Ljublanica – Gradaščica – Mali Graben) ter ekološko pomembno območje (Ljublanica – Gradaščica – Mali Graben). Območje OPPN na zahodu vzdolž Roške ceste meji na urejen dvostranski drevored lip, ki se varuje kot naravna vrednota. Posegi gospodarske javne infrastrukture in ureditev utrjenih površin ne smejo segati v območje korenin teh dreves. Ohranja in izboljšuje se rastišča dreves v drevoredu, nadomešča se manjkajoča drevesa, dela na drevesih in njihovih rastiščih se izvajajo pod nadzorom usposobljenega strokovnjaka. Za vse posege, ki bodo vplivali na enote naravne dediščine, je treba pridobiti naravovarstvene pogoje in naravovarstveno soglasje.

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 zunanja športne površine 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.

Objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu s predpisom, ki urejajo mehansko odpornost in stabilnost objektov, glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnostjo objekta. V stavbi A in stavbi B s telovadnico je obvezna gradnja zaklonišča osnovne zaščite. Zaklonišče se praviloma načrtuje kot dvonamenska stavba. Pri stavbi C je treba ojačati ploščo in elemente, ki podpirajo ploščo nad prvo etažo tako, da zdrži vplive rušenja objekta nanjo. Obstoječa zaklonišča se ohranijo in ustrezno vzdržujejo. Zaščitna funkcija obstoječih zaklonišč ter zaklonišč v gradnji se ne sme spreminjati. Za vsa odstopanja je treba pridobiti soglasje Uprave Republike Slovenije za zaščito in reševanje.

Dovoz intervencijskih vozil je določen po Roški cesti, Kapusovi ulici in po poteh v območju OPPN. Javna pot ob stanovanjskem naselju »Mesarska«, ki se rekonstruira, se nameni požarni poti stanovanjskega naselja »Mesarska«. Intervencijska vozila obračajo na križiščih teh poti. Intervencijske poti morajo biti širine najmanj 3 m in utrjene na ustrezen osni pritisk. Najmanjši notranji radij robnika javne in dostopne poti, ki je hkrati intervencijska pot je 6 m, na uvozih pa 3 m. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir. Postavitvene površine za gasilce so načrtovane: med stavbo Roška cesta 2 in stavbo A, med stavbo A in stavbo C na vozišču podaljška Kapusove ulice in vzhodno od stavbe B na vozišču podaljška Kapusove ulice. Stavbe, kjer je višina od postavitvene površine za gasilska vozila do tal zadnje etaže, v kateri se zadržujejo ljudje, 22 m ali več, morajo imeti fasado iz negorljivih materialov. Evakuacijske poti ne smejo potekati preko sosednjih zemljišč, če to niso javne površine. Požarna zaščita je načrtovana z zunanjim in notranjim hidrantnim omrežjem. V primeru požara je voda za gašenje zagotovljena iz obstoječega in novega javnega hidrantnega omrežja. Preveriti je treba pretok vode na stiku javnega hidrantnega omrežja in novih hidratantov v območju OPPN in jih ustrezno načrtovati v fazi izdelave projektne dokumentacije. Če izdatnost hidrantnega omrežja ne zadošča za potrebe gašenja, mora investitor zgraditi požarni bazen ali zagotoviti ustrezno požarno varnost z drugimi ukrepi. Požarna varnost že zgrajenih stavb se med gradnjo in po njej ne sme poslabšati. V skupnih ali javnih garažah morajo biti PM za električna vozila in polnilnice zanje urejena kot samostojni požarni sektorji, blizu vhoda v stavbo in konstruirana tako, da oblikujejo vodoneprepustno kad. Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetski infrastrukturi montira ali vgradi na stavbe po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost stavbe ne bo zmanjšala.

Zaradi varstva pred urbanimi meteornimi poplavami je treba v vseh podzemnih prostorih izvesti ustrezne poglobitve za postavitev sesalnih delov črpalk za črpanje vdorne vode. Podzemne in pritlične prostore je treba izvesti iz materialov, ki niso občutljivi na vdorno vodo. Na uvozih v podzemne etaže in drugih podzemnih odprtinah ter tistih odprtinah v pritličju, ki segajo do tal, je treba postaviti protipoplavne zaščite, da se prepreči vdor urbane meteorne vode v stavbo.

Dopustna odstopanja

Poleg odstopanj v zvezi z ureditvijo posamezne prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture so dopustna odstopanja od višinskih kot do 0,5 m. Prav tako je dopustno odstopanje od zakoličbenih točk parcel v smislu prilagoditve obstoječi parcelaciji, stanju v prostoru in pri geodetskih meritvah pod pogojem, da so omogočene vse ureditve, predpisane s tem OPPN.

4. Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem odloka

Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta, je določena v elaboratu »Elaborat ekonomike za OPPN Roška«, št. 20233-00, Savaprojekt d.d., september 2025.

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, od tega investicija MOL 3.415.708,56 EUR z DDV.

Finančna sredstva za izgradnjo gospodarske javne infrastrukture se zagotovi v proračunu MOL.

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

Pripravili:

Monika Kovač Mesarič, univ. dipl. inž. arh.

Višja svetovalka

Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh.

Vodja Odseka za PIA in prenovo

Po pooblastilu

Neža Dolinar, univ. dipl. inž. arh.



mag. Katarina Konda, univ. dipl. inž. arh.

Vodja Oddelka

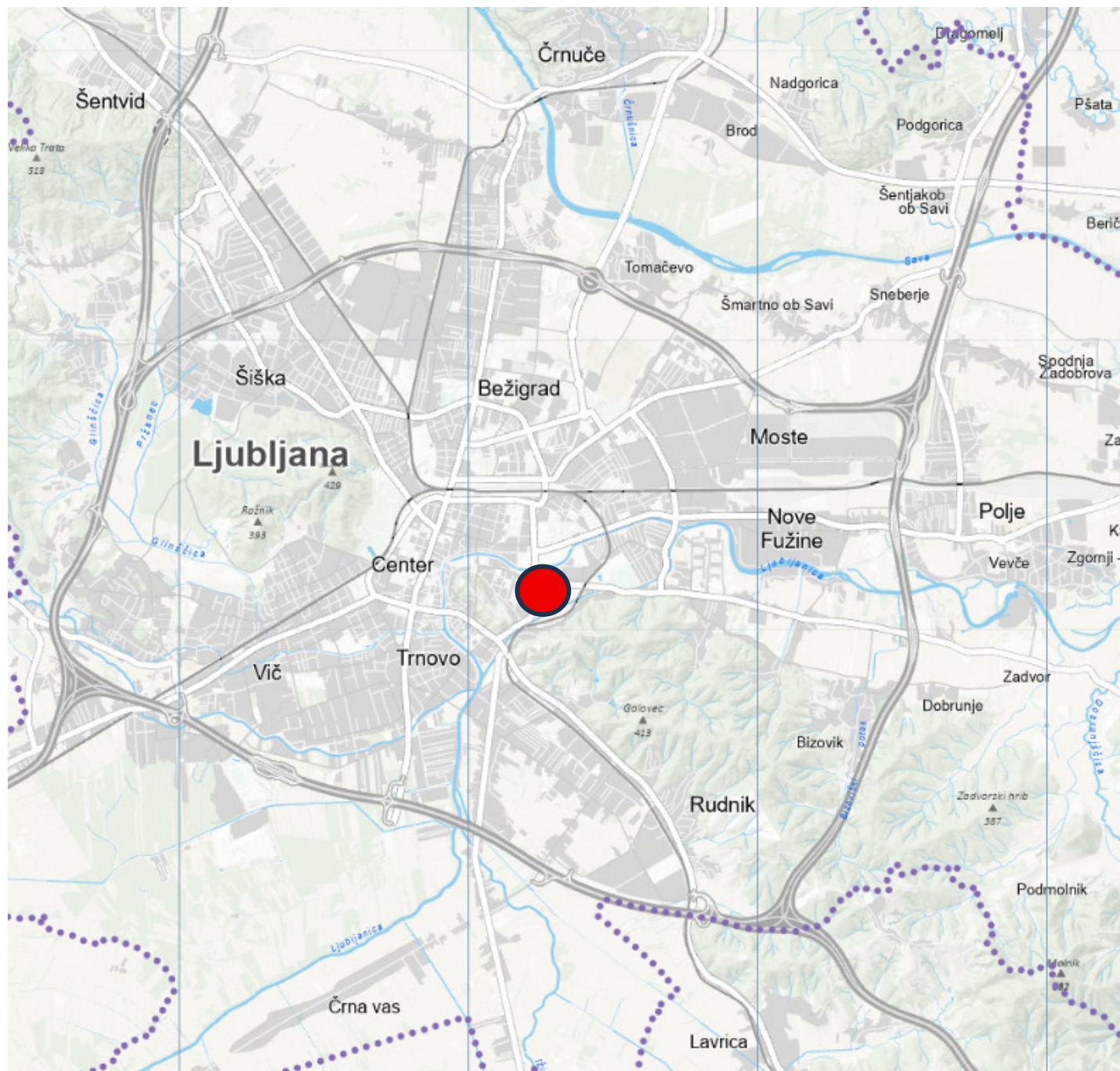


Naročnika: Ministrstvo za visoko šolstvo, znanost in inovacije, Masarykova 16, 1000 Ljubljana
Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje, Masarykova 16, 1000 Ljubljana

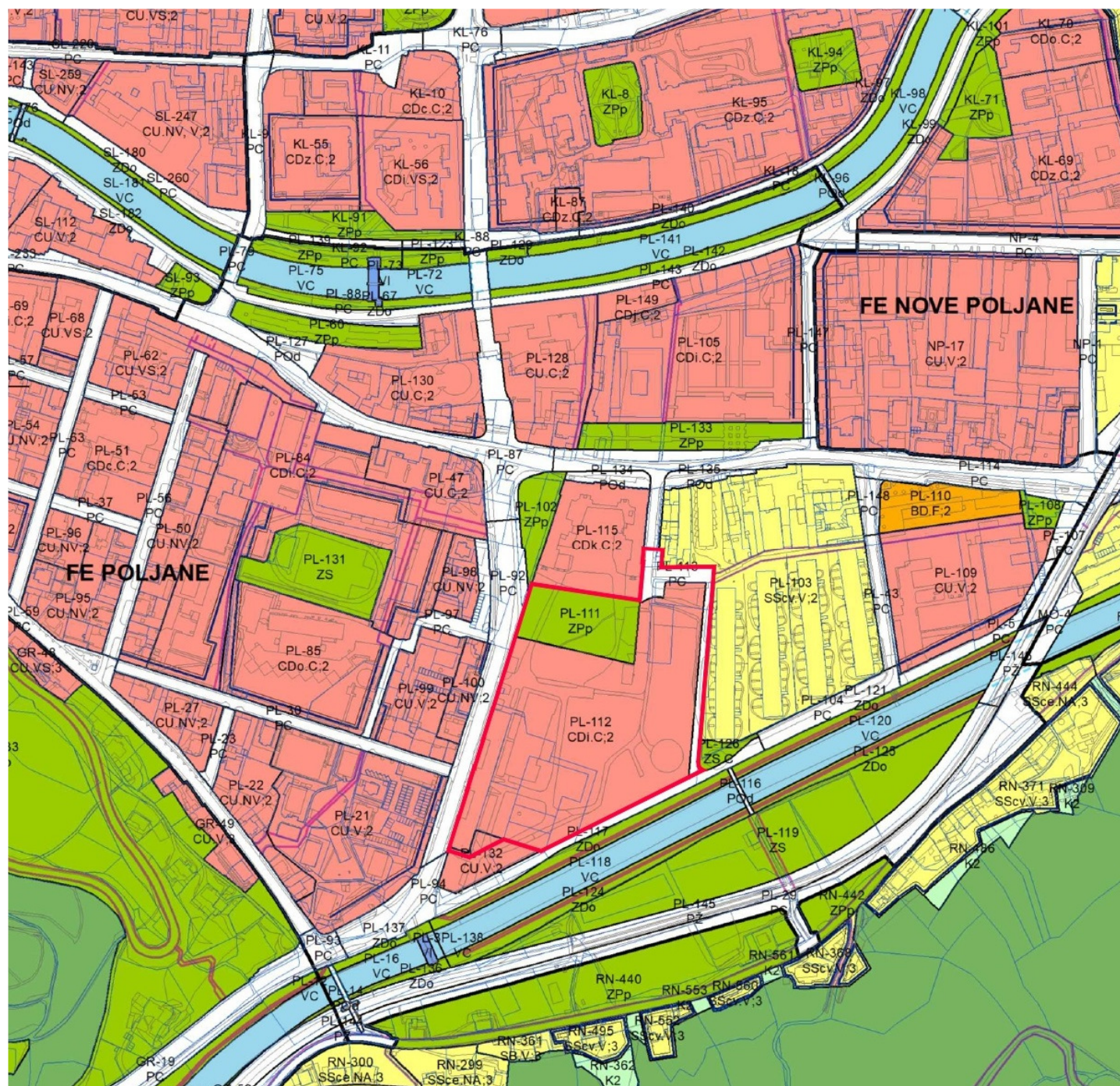
Pripravljaivec: MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

Izdelaovalec: SAVAPROJEKT KRŠKO, D. D., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško

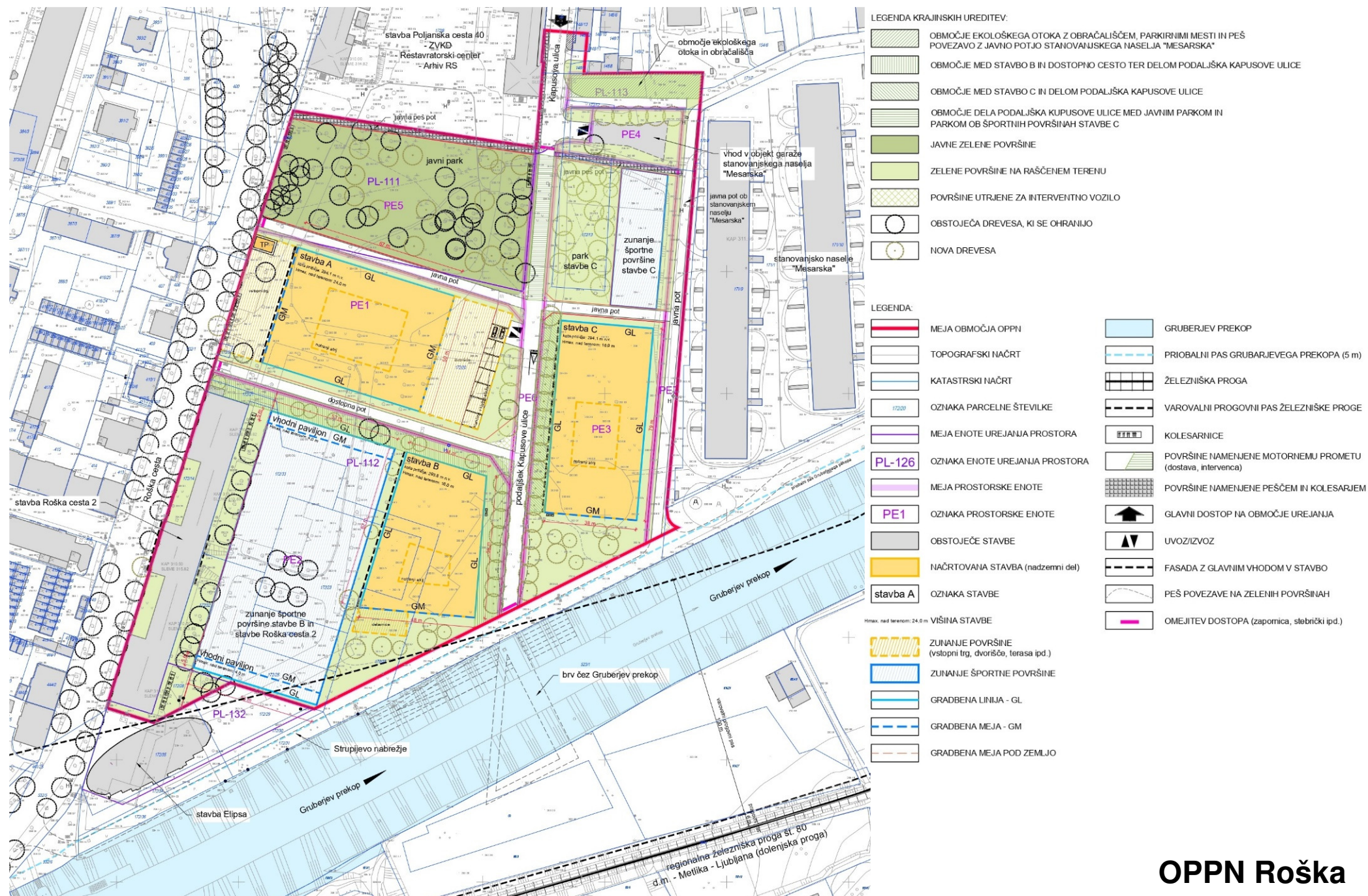
Prikaz lokacije na širšem območju



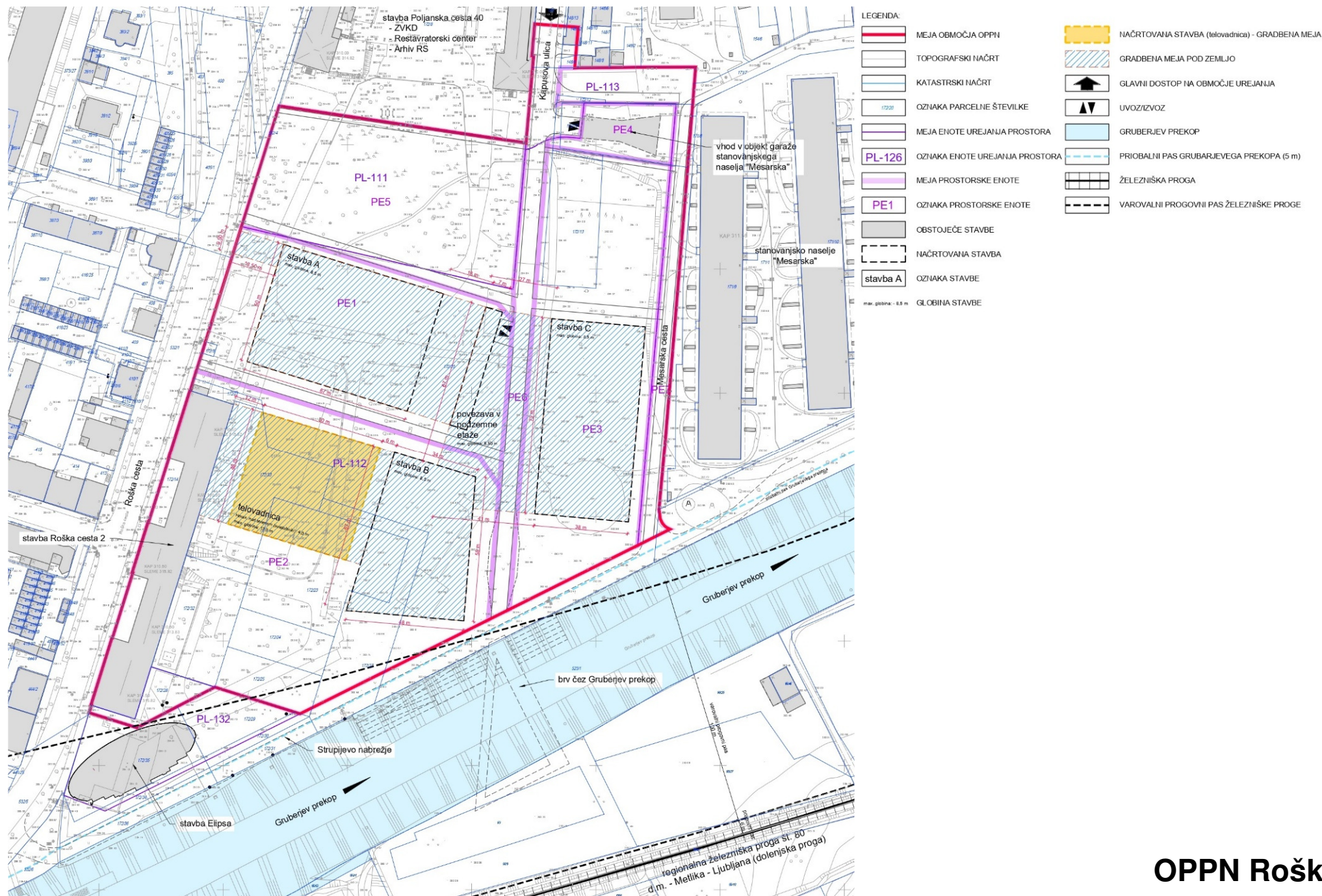
Izsek iz OPN MOL ID s prikazom območja OPPN



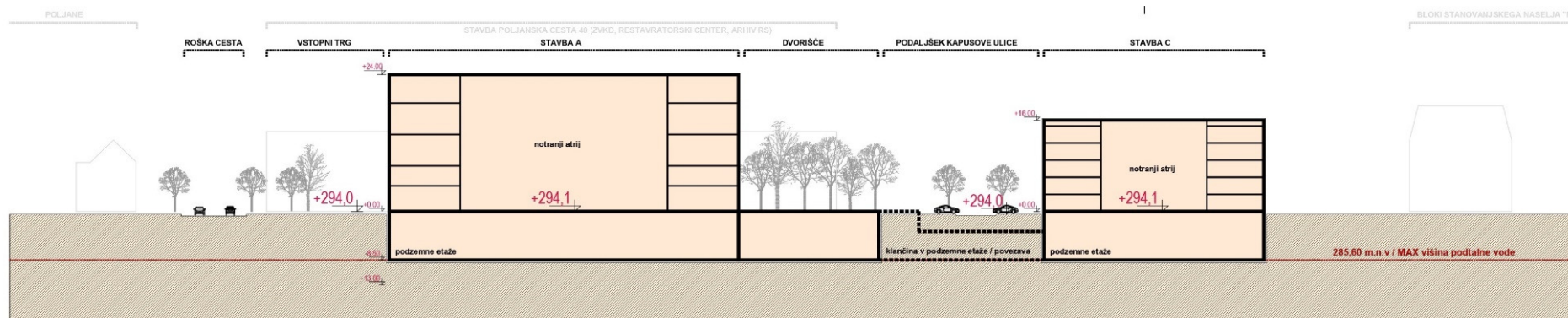
Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja



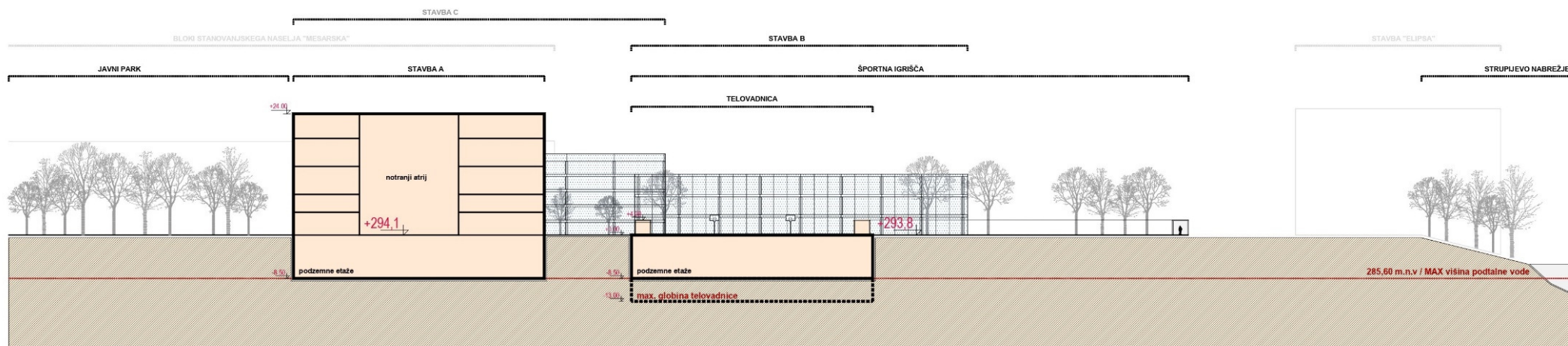
Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti



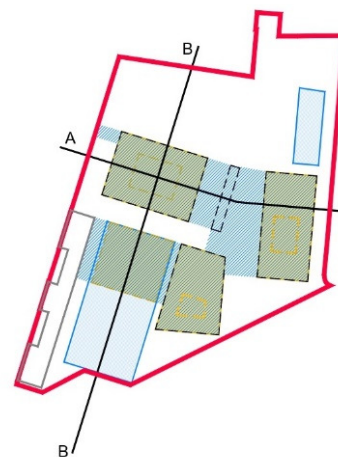
Značilni prerezi



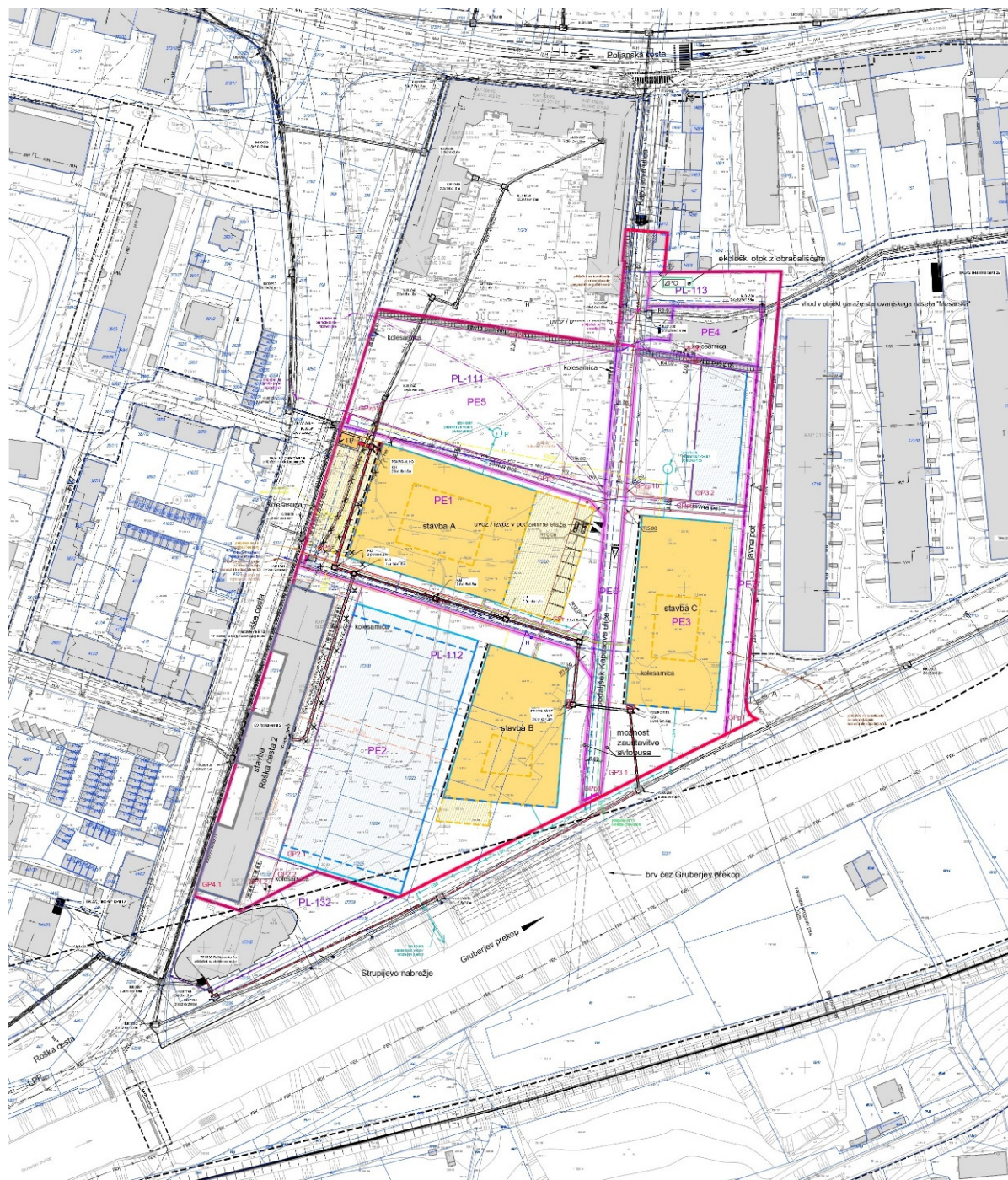
PREREZ A - A



PREREZ B - B



Zbirni načrt okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture



LEGENDA:

	MEJA OBMOČJA OPPN
	TOPOGRAFSKI NAČRT
	KATASTRSKI NAČRT
	OZNAKA PARCELNE ŠTEVILKE
	MEJA PROSTORSKE ENOTE
	OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
	OBSTOJEČE STAVBE
	NAČRTOVANA STAVBA (nadzemni del)
	ZUNANJE POVRŠINE (vstopni trg, dvorišče, terasa ipd.)
	ZUNANJE ŠPORTNE POVRŠINE
	GRADBENA LINIJA - GL
	GRADBENA MEJA - GM
	GRADBENA MEJA POD ZEMLJO
	KOLESARNICE
	OBMOČJE EKOLOŠKEGA OTOKA (zbirno/prevzemno mesto za odpadke)
	GLAVNI DOSTOP NA OBMOČJE UREJANJA
	UVOZ/IZVOZ

LEGENDA INFRASTRUKTURE:

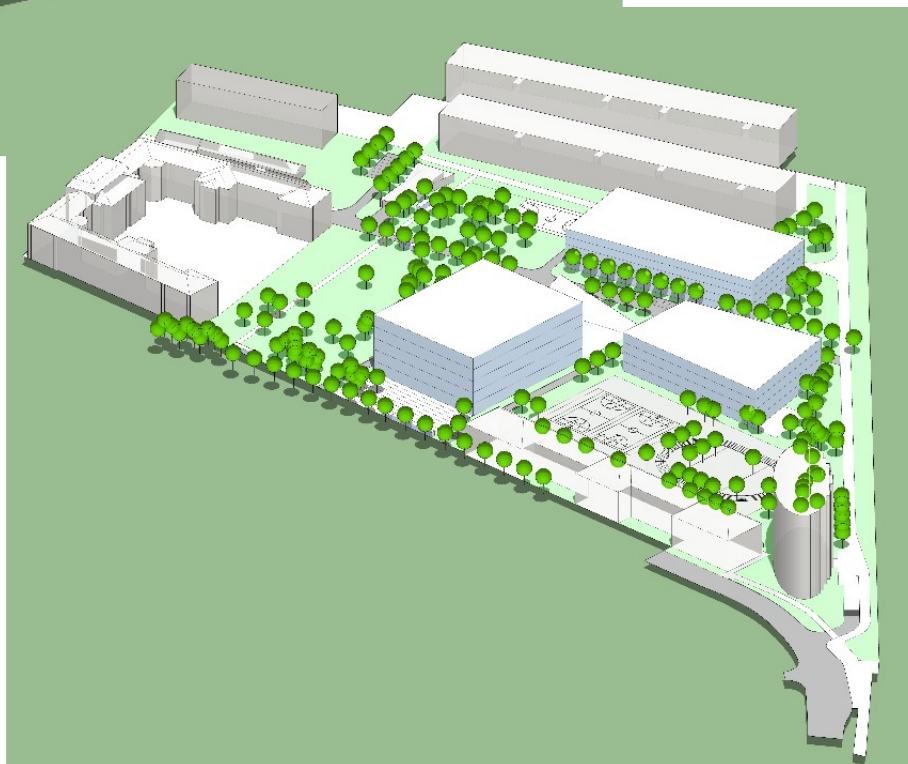
obstoječe	predvideno	
		javni vodovod
		hidrant
		transformatorska postaja
		elektro kabelska kanalizacija
		SN elektro vod
		NN elektro vod
		javna razsvetljava
		mešana kanalizacija
		komunalna odpadna voda
		padavinska kanalizacija
		ponikovalnice / ponikovalna polja
		telekomunikacije - Telekom
		telekomunikacije - Telemach
		telekomunikacije - T2
		plinovodno omrežje
		vročevodno omrežje
		ukinitve trase GJI

OPPN Roška

Prostorski prikaz območja OPPN iz natečajne rešitve – URBANIZEM ROŠKA

avtor: Bevk Perović arhitekti, projektiranje, d. o. o. Ljubljana





PROJEKT: **Elaborat ekonomike za 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: **ZAPS 1562 PKA PPN**

Damjana Pirc, univ. dipl. inž. kraj. arh.

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.
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:

A KAZALO VSEBINE

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV	4
1.1 NAMEN IZDELAVE ELABORATA EKONOMIKE	4
1.2 ZAKONSKA PODLAGA	4
2. OBRAVNAVANO OBMOČJE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE	5
3. FAZNOST GRADNJE OKOLJSKE, ENERGETSKE IN ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE TER DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE.....	7
4. OKOLJSKA, ENERGETSKA IN ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA TER DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	8
4.1 POVZETEK OKOLJSKE, ENERGETSKE IN ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE TER DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	8
4.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V OKOLJSKO, ENERGETSKO IN ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKO INFRASTRUKTURO TER DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO.....	11
4.3 VIRI FINANCIRANJA ZA GRADNJO OKOLJSKE, ENERGETSKE IN ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE TER DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	15
5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	16
5.1 POVZETEK DRUŽBENE INFRASTRUKTURE	16
5.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO.....	16
5.3 VIRI FINANCIRANJA ZA GRADNJO DRUŽBENE INFRASTRUKTURE.....	16
6. VIRI	17
6.1 PROSTORSKI AKTI	17
6.2 STROKOVNE PODLAGE PODROBNEGA NAČRTA ZA NAČRTOVANO OKOLJSKO, ENERGETSKO IN ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKO INFRASTRUKTURO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	17
7. GRAFIČNE PRILOGE.....	18

B KAZALO SLIK

<i>Slika 1: Prikaz območja OPPN Roška</i>	<i>6</i>
<i>Slika 2: Prikaz objekta 1 načrtovanega za rušitev (vir: PISO)</i>	<i>10</i>

C KAZALO TABEL

<i>Tabela 1: Ocena stroškov investicije</i>	<i>8</i>
<i>Tabela 2: Rešitve okoljske, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture ter druge gospodarske javne infrastrukture</i>	<i>8</i>
<i>Tabela 3: Seznam parcel, ki so opredeljene kot javne površine</i>	<i>9</i>
<i>Tabela 4: Seznam parcel, ki so opredeljene kot javne površine in niso v lasti MOL.....</i>	<i>10</i>
<i>Tabela 5: Ocena stroškov investicij v GJI, ki je predmet MOL.....</i>	<i>12</i>
<i>Tabela 6: Ocena stroškov investicij v GJI, ki je predmet drugih investitorjev.....</i>	<i>14</i>
<i>Tabela 7: Ocena stroškov investicije v GJI, razdeljena po investitorjih</i>	<i>14</i>

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV

1.1 NAMEN IZDELAVE ELABORATA EKONOMIKE

Osnovni namen izdelave Elaborata ekonomike je prikaz finančnih posledic, ki jih bo imela izvedba načrtovanih prostorskih ureditev, kadar bo za to potrebno zgraditi novo ali rekonstruirati obstoječo komunalno opremo. Kadar bo prostorska ureditev imela učinek tudi na družbeno infrastrukturo, se prikaže tudi ta. Na ta način naj bi bila tako javnost kot odločevalci pravočasno – t.j. še v fazi sprejemanja prostorskega akta, pred uradno potrditvijo – informirani o pričakovanih stroških ter finančni vzdržnosti načrtovane ureditve, s čimer bi bilo odločanje bolj kvalitetno. Elaborat ekonomike sam po sebi ne določa prostorskih ali infrastrukturnih ureditev, ampak jih zgolj povzema iz obstoječih virov in prikazuje osnovno komunalno ekonomiko ter ima tako v procesu prostorskega načrtovanja zgolj informativno vlogo.

1.2 ZAKONSKA PODLAGA

Občinski podrobni prostorski načrt Roška (v nadaljnjem besedilu: OPPN Roška) se v skladu s Sklepom o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta Roška (št. 35021-10/2020-43 z dne 29.11.2021) izdeluje na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 131/23 – ZORZFS, 23/24, 38/24 – EZ-2, 81/24 – ZORZFS-A, 109/24, 25/25 – odl. US, 57/25 – ZORZFS-C in 75/25).

Podrobnejša opredelitev elaborata ekonomike je določena v Pravilniku o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3).

Elaborat ekonomike glede komunalne opreme¹ in druge gospodarske javne infrastrukture² vsebuje:

- a) povzetek komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali na novo zgraditi;
- b) oceno stroškov investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo;
- c) določitev možnih virov financiranja investicij v komunalno opremo;
- d) opredelitev etapnosti izvedbe dograditve ali gradnje načrtovane komunalne opreme in gospodarske javne infrastrukture glede na etapnost, opredeljeno v OPN ali OPPN.

Elaborat ekonomike ali njegov povzetek je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

V elaboratu ekonomike so ocenjeni investicijski stroški okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter druge gospodarske javne infrastrukture, določeni viri financiranja ter faznost gradnje gospodarske javne in družbene infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.

V elaboratu ekonomike so ocenjeni investicijski stroški **načrtovane** okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter druge gospodarske javne infrastrukture. **Obstoječa** okoljska, energetska in elektronska komunikacijska infrastruktura ter druga gospodarska javna infrastruktura ni predmet elaborata ekonomike.

OPPN Roška se nahaja na območju Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL), zato so v elaboratu ekonomike opredeljeni stroški okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter druge gospodarske javne infrastrukture, ki so predmet investicije MOL in stroški okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter druge gospodarske javne infrastrukture, ki so predmet investicije drugih investitorjev.

¹ Komunalna oprema so:

- objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;
- objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb v skladu s predpisi, ki urejajo energetiko;
- javne površine v lasti občine (158. člen ZUreP-3).

² Druga gospodarska javna infrastruktura je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema, in je namenjena zagotavljanju opremljenosti stavbnega zemljišča kot sta elektroenergetsko omrežje in državna cesta (3. člen ZUreP-3).

2. OBRAVNAVANO OBMOČJE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE

Območje OPPN Roška obsega zemljišča in dele zemljišč s parcelnimi številkami: 145, 148/9, 148/10, 148/12, 148/13, 171/15, 172/9, 172/10, 172/12, 172/13, 172/14, 172/20, 172/21, 172/23, 172/24, 172/25, 172/27, 172/28, 172/32 in 172/33, vsi v katastrski občini 1727 Poljansko predmestje.

Površina območja OPPN po podatkih katastra nepremičnin znaša 43 125 m².

Območje OPPN leži v osrednjem delu Ljubljane ob Roški cesti. Območje OPPN leži med Roško cesto na zahodni strani in stanovanjskim naseljem »Mesarska« na vzhodni strani ter Poljansko cesto oziroma stavbo Poljanska cesta 40 na severni strani in Strupijevim nabrežjem na južni strani. Na območju se nahaja obstoječa stavba Roška cesta 2, vhod v objekt garaže stanovanjskega naselja »Mesarska« ter neurejene zelene površine.

Z OPPN je načrtovana gradnja stavb za izobraževanje ter bivanje študentov. Načrtovane stavbe so:

- stavba za visokošolsko in univerzitetno izobraževanje (v nadaljnjem besedilu: stavba A),
- stavba za srednješolsko izobraževanje (v nadaljnjem besedilu: stavba B),
- stavba za dvoranske športe stavbe B in stavbe Roška cesta 2 (v nadaljnjem besedilu: telovadnica),
- študentski dom (v nadaljnjem besedilu: stavba C),

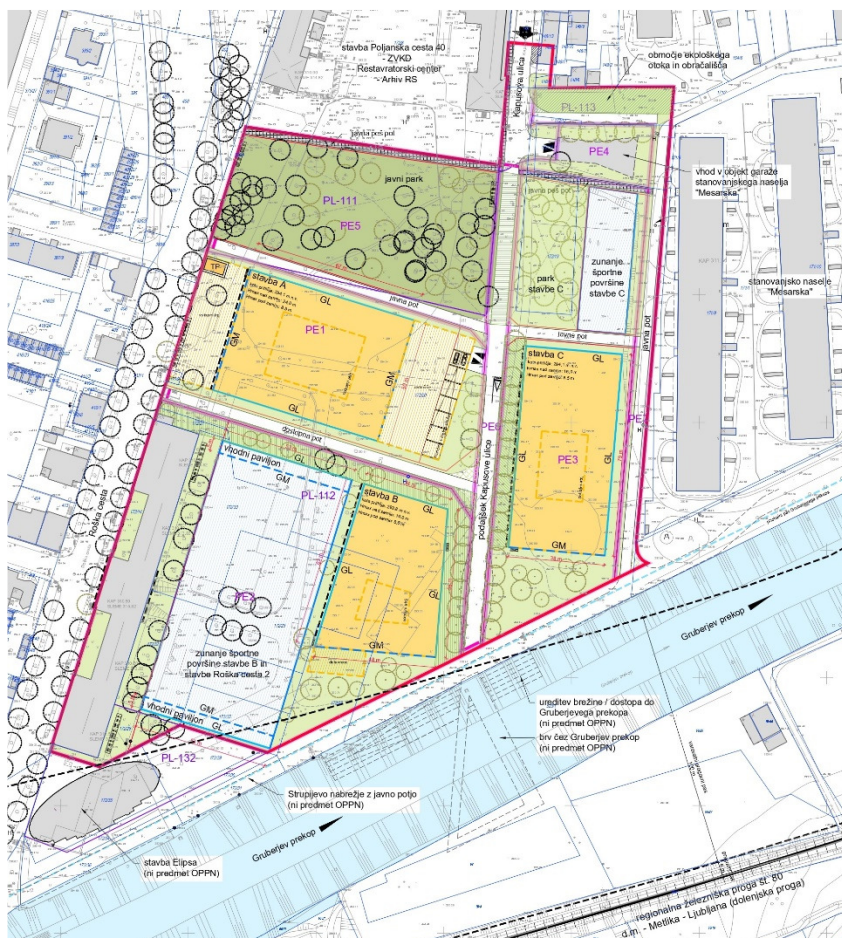
vse s pripadajočimi zunanjimi ureditvami v sklopu gradbene parcele posamezne stavbe in zunanjo športno površino stavbe B in stavbe Roška cesta 2 ter dostopno potjo južno od stavbe A, parkom in zunanjo športno površino stavbe C.

Naročnika OPPN Roška sta Ministrstvo za visoko šolstvo, znanost in inovacije ter Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje (v nadaljnjem besedilu: naročnika), ki sta bila pobudnika za izgradnjo novega šolskega kampusa zaradi neustreznih razmer v obstoječih izobraževalnih ustanovah.

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

Z novimi objekti bo zagotovila posodobljena in moderna izobraževalna infrastruktura za študente iz cele Slovenije.

Naročnika sta v letu 2020 v sodelovanju z zbornico poiskala strokovno najprimernejšo rešitev za urbanistično zasnovo obravnavanega območja z javnim urbanističnim natečajem. Izbrana natečajna rešitev je podlaga za pričetek izdelave in sprejem OPPN Roška. S sprejetjem tega akta želi pobudnik vsem trem bodočim 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.



LEGENDA:

	MEJA OBMOČJA OPPN		GRUBERJEV PREKOP
	TOPOGRAFSKI NAČRT		PRIOBALNI PAS GRUBARJEVEGA PREKOPA (5 m)
	KATASTRSKI NAČRT		ŽELEZNIŠKA PROGA
	OZNAKA PARCELNE ŠTEVILKE		VAROVALNI PROGOVNI PAS ŽELEZNIŠKE PROGE
	MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA		KOLESARNICE
	OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA		POVRŠINE NAMENJENE MOTORNIEMU PROMETU (dostava, intervencija)
	MEJA PROSTORSKE ENOTE		POVRŠINE NAMENJENE PEŠČEM IN KOLESARJEM
	OZNAKA PROSTORSKE ENOTE		GLAVNI DOSTOP NA OBMOČJE UREJANJA
	OBSTOJEČE STAVBE		UVOZ/IZVOZ
	NAČRTOVANA STAVBA (nadzemni del)		FASADA Z GLAVNIM VHODOM V STAVBO
	OZNAKA STAVBE		PEŠ POVEZAVE NA ZELENIH POVRŠINAH
	VIŠINA IN GLOBINA STAVBE		OMEJITEV DOSTOPA (zapornica, stebrički ipd.)
	ZUNANJE POVRŠINE (vstopni trg, dvorišče, terasa ipd.)		
	ZUNANJE ŠPORTNE POVRŠINE		
	GRADBENA LINIJA - GL		
	GRADBENA MEJA - GM		
	GRADBENA MEJA POD ZEMLJO		

LEGENDA KRAJINSKIH UREDITEV:

	OBMOČJE EKOLOŠKEGA OTOKA Z OBRAČALIŠČEM, PARKIRNI MI MESTI IN PEŠ POVEZAVO Z JAVNO POTJO STANOVAJSKEGA NASELJA "MESARSKA"
	OBMOČJE MED STAVBO B IN DOSTOPNO CESTO TER DELOM PODALJŠKA KAPUSOVE ULICE
	OBMOČJE MED STAVBO C IN DELOM PODALJŠKA KAPUSOVE ULICE
	OBMOČJE DELA PODALJŠKA KAPUSOVE ULICE MED JAVNIM PARKOM IN PARKOM OB ŠPORTNIH POVRŠINAH STAVBE C
	JAVNE ZELENE POVRŠINE
	ZELENE POVRŠINE NA RAŠČENEM TERENU
	POVRŠINE UTRUJENE ZA INTERVENTNO VOZILO
	OBSTOJEČA DREVEŠA, KI SE OHRANJUJO
	NOVA DREVEŠA

Slika 1: Prikaz območja OPPN Roška

3. FAZNOST GRADNJE OKOLJSKE, ENERGETSKE IN ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE TER DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Skladno z določili OPPN Roška je gradnja stavb v območju OPPN načrtovana v treh zaključenih etapah.

Etape gradnje so:

- gradnja stavbe A v prostorski enoti PE1,
- gradnja stavbe B s telovadnico v prostorski enoti PE2 in
- 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 javnih 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 (stavba A, stavba B s telovadnico in stavba C).

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.

4. OKOLJSKA, ENERGETSKA IN ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA TER DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

4.1 POVZETEK OKOLJSKE, ENERGETSKE IN ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE TER DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN je treba dograditi oz. urediti naslednjo GJI:

- cestno omrežje,
- javne površine,
- vodovodno omrežje,
- plinovodno omrežje,
- vročevodno omrežje,
- elektroenergetsko omrežje,
- javno razsvetljavo in
- ekološki otok.

Gradnja ostale okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter druge gospodarske javne infrastrukture (kanalizacijsko omrežje za padavinsko in komunalno odpadno vodo in elektronsko komunikacijsko omrežje) na območju OPPN ni načrtovana.

Individualni priključki načrtovanih stavb na obstoječe omrežje gospodarske javne infrastrukture niso del javne komunalne opreme in stroške le-teh nosita naročnika. Prav tako je strošek obeh naročnikov rušitev obstoječih stavb in objektov.

Stroški investicij za gradnjo okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN Roška so ocenjeni na **5.014.418,52 EUR z DDV**.

Ocena stroškov investicije, razdeljena po investitorjih, je prikazana v tabeli 1.

Tabela 1: Ocena stroškov investicije

Investicije	Investicija MOL (EUR z DDV)	Investicija drugi investitorji (EUR z DDV)	Investicija skupaj (EUR z DDV)
Okoljska, energetska in elektronsko komunikacijska infrastruktura in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zgraditi za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN Roška	3.415.708,56	1.598.709,96	5.014.418,52

V tabeli 2 so podane rešitve okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter druge gospodarske javne infrastrukture, ki je načrtovana z OPPN Roška.

Tabela 2: Rešitve okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter druge gospodarske javne infrastrukture

Prometna ureditev na območju OPPN Roška	• Podaljšek Kapusove ulice do Strupijevega nabrežja: cesta v dolžini ca. 240 m se izvede širine 6 m in se jo uredi kot utrjeno povozno površino. Ta del Kapusove ulice se oblikovno integrira v površine parka. Cesto se nameni mešanemu prometu, kjer se motorna vozila podreajo pešcem in kolesarjem. Zaradi kontroliranega dostopa se cesta omeji z zapornico oz. potopnim stebrom južno od vhoda v objekt garaže stanovanjskega naselja »Mesarska«. Od skupne klančine za dovoz do podzemnih etaž stavbe A, stavbe B s telovadnico, stavbe C in Roške ceste 2 do Strupijevega nabrežja, se podaljšek Kapusove ulice nameni le pešcem, kolesarjem in drugim trajnostnim oblikam mobilnosti. • Ureditev dostopa za vozila od Kapusove ulice do ekološkega otoka z obračališčem in javnimi PM. • Ureditev peš poti od ekološkega otoka do javne poti ob stanovanjskem naselju »Mesarska«. • Ureditev peš poti v smeri vzhod – zahod severno od stavbe A in stavbe C, v širini 4 m in v skupni dolžini ca. 170 m.
--	--

	• Ureditev peš poti v smeri vzhod – zahod severno od javnega parka in parka ter zunanjih športnih površin stavbe C, v širini 2 m in v skupni dolžini ca. 170 m. • Javna pot vzdolž vzhodne meje OPPN Roška, ob stanovanjskem naselju »Mesarska« v dolžini ca. 182 m se rekonstruira na širino min. 5 m in se v nadaljevanju priključi na urejeno Strupijevo nabrežje.
Prometna ureditev izven območja OPPN	• Rekonstrukcija priključka Kapusove ulice in Poljanske ceste, v dolžini ca. 48 m, od križišča s Poljansko cesto do uvoza v objekt garaže stanovanjskega naselja »Mesarska«, v širini 6 m in obojestranskim pločnikom. • Korekcija zavijalnih radijev na križišču Kapusove ulice s Poljansko cesto in optimizacija krmilnih programov obstoječih semaforiziranih križišč.
Javni park	• Ureditev javnega parka od Roške ceste na zahodu do podaljška Kapusove ulice, v velikosti ca. 5300 m². Dopustna je postavitev otroških in drugih javnih igrišč ter ureditev javnih vrtov, parkov, zelenic in drugih urejenih zelenih površin in trgov, ki niso sestavni deli javne ceste. Ohranijo se zdrava drevesa, v več smereh se uredijo peš poti skozi park, dopustna je postavitev umetniških inštalacij/skulptur, postavitev forma vive ter urbane opreme, ki mora biti med seboj poenotena oziroma oblikovno usklajena. Urbana oprema mora biti izvedena skladno z varnostnimi standardi. • Javni park mora biti oblikovan tako, da v čim večji meri preprečujejo vdor hrupa z Roške ceste v notranost območja OPPN Roška. • Obstoječi zid z ograjo vzdolž Roške ceste se ustrezno rekonstruira in vključi v zunanjo ureditev javnega parka. • Javni park se opremi z javno razsvetljavo, ki se bo napajala iz obstoječe javne razsvetljave. Skupna dolžina javne razsvetljave javnega parka je ca. 236 m.
Vodovodno omrežje	Izvede se javni vodovod v dolžini ca. 105 m z enim hidrantom.
Plinovodno omrežje	Izvede se plinovodno omrežje v dolžini ca. 228 m.
Vročevodno omrežje	• Izvede se prestavitev obstoječega vročevodnega omrežja v dolžini ca. 77 m. • Gradnja novega vročevodnega omrežja v dolžini ca. 68 m.
Elektroenergetsko omrežje	• Obstoječa TP Roška se odstrani in zgradi nova TP ALUO, ki bo omogočala vgradnjo treh transformatorjev moči 1000 kVA. V TP ALUO se prikljopi 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 ter 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 prikljopi stavba C s skupno priključno močjo 320 kW. Ob upoštevanju skupne konične obremenitve je v TP 0596 Roška cesta 2A zadosti kapacitet za prikljop predvidene obremenitve stavbe C.
Javna razsvetljava javnih prometnic	Javne prometnice se opremi z javno razsvetljavo, ki se bo napajala iz obstoječe javne razsvetljave. Skupna dolžina javne razsvetljave je ca. 833 m.
Odpadki	V sklopu javnih površin v severnem delu območja se uredi ekološki otok.

V oceni stroškov izgradnje okoljske, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture ter druge gospodarske javne infrastrukture, so vključeni tudi stroški nakupa zemljišč javnih površin, ki so potrebni za izgradnjo javnih prometnic in ostalih javnih ureditev.

Seznam vseh zemljišč, namenjenih javnim površinam, je prikazan v tabeli 3.

Tabela 3: Seznam parcel, ki so opredeljene kot javne površine

Parcelna številka	katastrska občina	Površina celotnega zemljišča (m ²)	Površina za odkup (m ²)	Lastništvo
145	1727	861	200	MESTNA OBČINA LJUBLJANA
148/9	1727	32	25	FIZIČNI LASTNIK
148/10	1727	140	28	FIZIČNI LASTNIK
148/12	1727	131	37	FIZIČNI LASTNIK
148/13	1727	15	4	FIZIČNI LASTNIK
171/15	1727	5191	17	STANOVANJSKI SKLAD (91,2 %)

			2	MESTNA OBČINA LJUBLJANA (8,8 %)
172/10	1727	1 141	118	STANOVANJSKI SKLAD
172/12	1727	127	117	UNIVERZA V LJUBLJANI
172/13	1727	1 109	20	REPUBLIKA SLOVENIJA / UNIVERZA V LJUBLJANI
172/20	1727	30 411	10 473	UNIVERZA V LJUBLJANI
SKUPAJ			11 041	

Za vzpostavitev javnih površin, bo potreben odkup zemljišč, ki niso v lasti MOL, v velikosti **5.580 m²**.

Seznam zemljišč, namenjen javnim površinam, ki niso v lasti MOL, je prikazan v tabeli 4.

Tabela 4: Seznam parcel, ki so opredeljene kot javne površine in niso v lasti MOL

Parcelna številka	katastrska občina	Površina za odkup (m ²)	Lastništvo
148/9	1727	25	FIZIČNI LASTNIK
148/10	1727	28	FIZIČNI LASTNIK
148/12	1727	37	FIZIČNI LASTNIK
148/13	1727	4	FIZIČNI LASTNIK
171/15	1727	17	STANOVANJSKI SKLAD
172/10	1727	118	STANOVANJSKI SKLAD
172/12	1727	117	UNIVERZA V LJUBLJANI
172/13	1727	20	REPUBLIKA SLOVENIJA / UNIVERZA V LJUBLJANI
del 172/20	1727	5 214*	UNIVERZA V LJUBLJANI
SKUPAJ		5 580	

* s strani MOL je potreben odkup le dela zemljišča parc. št. 172/20, k. o. Poljansko predmestje (1727) v obsegu 5.214 m² za potrebe ureditve peš poti, rekonstrukcije in podaljška Kapusove ulice, ureditve območja ekološkega otoka in prestavitve javne poti ob stanovanjskem naselju »Masarska«.

V severnem delu območja OPPN Roška, tik ob Kapusovi ulici, se na javnih površinah nahaja objekt 1, ki je načrtovan za rušitev. Stavba ni evidentirana na spletnem portalu Seznanitev z informacijami javnega značaja s področja množičnega vrednotenja nepremičnin in spletnem portalu GURS (Javni vpogled).



Slika 2: Prikaz objekta 1 načrtovanega za rušitev (vir: PISO)

4.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V OKOLJSKO, ENERGETSKO IN ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKO INFRASTRUKTURO TER DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Stroški investicije v okoljsko, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter drugo gospodarsko javno infrastrukturo so v elaboratu ekonomike ocenjeni na naslednji način:

- stroški gradnje okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter druge gospodarske javne infrastrukture so v elaboratu ekonomike povzeti iz strokovnih podlag OPPN ali ocenjeni ob upoštevanju podatkov o dolžini/površini načrtovanih ureditev iz grafičnega dela OPPN ter aktualnih stroškov gradnje posamezne vrste okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture na enoto mere na območju MOL,
- stroški projektne in upravne dokumentacije do gradnje, investicijskega inženiringa ter investicijskega nadzora so ocenjeni na 20% stroškov gradnje okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter druge gospodarske javne infrastrukture iz prejšnje alineje,
- za odkup zemljišč za javne ceste in ureditev območja ekološkega otoka je upoštevana cena 30 EUR/m²³,
- za strošek rušitve objekta je upoštevana cena 150 EUR/m² bruto tlorisne površine objekta,
- strošek javnega vodovodnega omrežja je povzet po projektni nalogi št. 2907V, 3511K, izdelal JP VOKA SNAGA, d. o. o., avgust 2022,
- v stroških je vključen DDV.

V oceni stroškov niso upoštevani stroški odkupov zemljišča za gradnjo transformatorske postaje in pridobitve služnosti za gradnjo elektroenergetskega omrežja, ki poteka izven območja javnih cest po zemljiščih, ki so oziroma bodo predvidoma v lasti naročnika načrtovanih stavb v območju OPPN. Ti stroški bodo predmet dogovora med Elektrom Ljubljana d.d in naročnika načrtovanih stavb v območju OPPN.

Stroški investicij so prikazani po posameznih investicijah v okoljsko, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ločeno po posameznih virih financiranja (ločeno so prikazane investicije MOL ter investicije drugih investitorjev).

³ Okvirna cena zemljišča po kvadratnem metru je določena z Mestno občino Ljubljana, Oddelek za ravnanje z nepremičninami (ORN), Odsek za ravnanje z zemljišči (oktober 2025).

4.2.1 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ MESTNE OBČINE LJUBLJANA

Ocena stroškov investicij v GJI, ki je predmet MOL, je prikazana v tabeli 5.

Tabela 5: Ocena stroškov investicij v GJI, ki je predmet MOL

Vrsta investicije MOL	Okvirna količina (m, m2, kom)	Strošek na enoto (EUR)	Gradnja (EUR brez DDV)	DDV	Gradnja (EUR z DDV)	Projektna in upravna dokumentacija do gradnje, investicijski inženiring in nadzor (EUR z DDV)	Ocena investicije (EUR z DDV)	
JAVNE PROMETNE POVRŠINE								
Ureditev podaljška Kapusove ulice	1.440 m²	350	504.000,00	1,22	614.880,00	20 %	122.976,00	737.856,00
Ureditev zapornice na koncu podaljška Kapusove ulice	1 kom	15.000	15.000,00	1,22	18.300,00	20 %	3.660,00	21.960,00
Rekonstrukcija obstoječe Kapusove ulice (znotraj OPPN) v dolžini ca. 66 m	594 m²	350	207.900,00	1,22	253.638,00	20 %	50.727,60	304.365,60
Ureditev zapornice pri vходу v objekt garaže stanovanjskega naselja »Mesarska«	1 kom	15.000	15.000,00	1,22	18.300,00	20 %	3.660,00	21.960,00
Rekonstrukcija obstoječe Kapusove ulice (od križišča s Poljansko cesto do območja OPPN) v dolžini ca. 60 m	720 m²	350	252.000,00	1,22	307.440,00	20 %	61.488,00	368.928,00
Rekonstrukcija priključka Kapusove ulice in Poljanske ceste (korekcija zavijalnih radijev in prestavitev semaforja)	110 m²	800	88.000,00	1,22	107.360,00	20 %	21.472,00	128.832,00
Optimizacija krmilnih programov obstoječih semaforjev (Roška cesta, Poljanska cesta, Kapusova ulica, Hradeckega cesta, Glonarjeva ulica, Mesarska cesta)	6 križišč	30.000	180.000,00	1,22	219.600,00	20 %	43.920,00	263.520,00
Peš poti severno od javnega parka od Roške ceste do javne poti ob stanovanjskem naselju »Mesarska« v dolžini ca. 170 m	340 m²	250	85.000,00	1,22	103.700,00	20 %	20.740,00	124.440,00
Ureditev nove javne poti severno od stavbe A in C v dolžini ca. 170 m	680m²	250	170.000,00	1,22	207.400,00	20 %	41.480,00	248.880,00
Ureditev zapornice pri Roški cesti	1 kom	15.000	15.000,00	1,22	18.300,00	20 %	3.660,00	21.960,00
Prestavitev in ureditev javne poti ob stanovanjskem naselju »Mesarska« v dolžini ca. 182 m	910 m²	350	318.500,00	1,22	388.570,00	20 %	77.714,00	466.284,00

SKUPAJ (JAVNE PROMETNE POVRŠINE)			1.850.400,00		2.257.488,00		451.497,60	2.708.985,60
OSTALE JAVNE POVRŠINE								
Ekološki otok (vkopane posode)	1 kom	80.000	80.000,00	1,22	97.600,00	20 %	19.520,00	117.120,00
Ureditev dostopne poti in parkirišč z obračališčem	470 m ²	250	117.500,00	1,22	143.350,00	20 %	28.670,00	172.020,00
Hortikultura ureditev območja ekološkega otoka (zatravitev)	330 m ²	100	33.000,00	1,22	40.260,00	20 %	8.052,00	48.312,00
Postavitev ograje ob severnem robu območja	70 m	500	35.000,00	1,22	42.700,00	20 %	8.540,00	51.240,00
SKUPAJ (OSTALE JAVNE POVRŠINE)			265.500,00		323.910,00		64.782,00	388.692,00
INFRASTRUKTURA								
Vodovod NL DN 100 z enim hidrantom	105 m	250	36.250,00	1,22	44.225,00	20 %	8.845,00	53.070,00
Javna razsvetljava javnih prometnic	833 m	80	66.640,00	1,22	81.300,80	20 %	16.260,16	97.560,96
SKUPAJ (INFRASTRUKTURA)			102.890,00		125.525,80		25.105,16	150.630,96
ODKUPI ZEMLJIŠČ								
Odkup zemljišč	Površina (m ²)	Strošek na enoto (EUR/m ²)*						
Javne prometnice	4.808	30,00						144.240,00
Ekološki otok	772	30,00						23.160,00
SKUPAJ (INFRASTRUKTURA)								167.400,00

Rekapitulacija - investicije MOL

VRSTA INVESTICIJE	OCENA INVESTICIJE (EUR z DDV)
JAVNE PROMETNE POVRŠINE	2.708.985,60
OSTALE JAVNE POVRŠINE	388.692,00
INFRASTRUKTURA	150.630,96
ODKUPI ZEMLJIŠČ	167.400,00
SKUPAJ	3.415.708,56

4.2.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ DRUGIH INVESTITORJEV

Ocena stroškov investicij v GJI, ki je so predmet investicije drugih investorjev, je prikazana v tabeli 6.

Tabela 6: Ocena stroškov investicij v GJI, ki je predmet drugih investorjev

upravljavec	vrsta investicije drugih investorjev	Okvirna količina (m, m2, kom)	Strošek na enoto (EUR)	Gradnja (EUR brez DDV)	DDV	Gradnja (EUR z DDV)	Projektna in upravna dokumentacija do gradnje, investicijski inženiring in nadzor (EUR z DDV)		Ocena investicije (EUR z DDV)
Univerza v Ljubljani	Javni park (zasaditev, poti in urbana oprema s kolesarnico, rekonstrukcijo opornega zidu in javno razsvetljavo)	5259 m ²	125	657.375,00	1,22	801.997,50	20 %	160.399,50	962.397,00
Univerza v Ljubljani	rušenje objekta 1	260 m ²	150	39.000,00	1,22	47.580,00	20 %	9.516,00	57.096,00
Energetika Ljubljana	plinovodno omrežje	228 m	180	41.040,00	1,22	50.068,80	20 %	10.013,76	60.082,56
Energetika Ljubljana	prestavitev toplovoda	77 m	400	30.800,00	1,22	37.576,00	20 %	7.515,20	45.091,20
Energetika Ljubljana	gradnja novega vročevodnega omrežja	68 m	350	23.800,00	1,22	29.036,00	20 %	5.807,20	34.843,20
Elektro Ljubljana	TP ALUO z EKK, SN in NN opremo	1 kom	/	300.000,00	1,22	366.000,00	20 %	73.200,00	439.200,00
SKUPAJ				1.092.015,00		1.332.258,30		266.451,66	1.598.709,96

Način izvajanja in financiranja gradnje v plinovodno in elektroenergetsko omrežje bo predmet dogovora med upravljavci vodov (Energetika Ljubljana d.d., Elektro Ljubljana d.d.) in investitorji načrtovanih stavb.

4.2.3 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ SKUPAJ

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**.

Ocena stroškov investicije, razdeljena po investitorjih, je prikazana v tabeli 7.

Tabela 7: Ocena stroškov investicije v GJI, razdeljena po investitorjih

Investitor	Vrednost investicije (EUR z DDV)	Skupaj investicija v GJI na območju OPPN (EUR z DDV)
Mesta občina Ljubljana	3.415.708,56	1.598.709,96
Univerza v Ljubljani	1.019.493,00	
Energetika Ljubljana	140.016,96	
Elektro Ljubljana	439.200,00	
SKUPAJ		5.014.418,52

4.3 VIRI FINANCIRANJA ZA GRADNJO OKOLJSKE, ENERGETSKE IN ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE TER DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Gradnja okoljske, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture ter druge gospodarske javne infrastrukture se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

V primeru, da občina ne more pravočasno zagotavljati ustrezne komunalne opreme, je izjemoma dopustna gradnja objektov na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju. Taka rešitev omogoča investitorjem stavb hitrejšo realizacijo investicijske namere, saj jim ni potrebno čakati, da bo občina zagotovila potrebno komunalno opremo. V takem primeru se občina in investitorji stavb dogovorijo, da bodo investitorji stavb sami zgradili del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Za to sklenejo pogodbo o opremljanju in v njej opredelijo medsebojne pravice in obveznosti. 167. člen ZUreP-3 pri tem določa, da se šteje, da so investitorji stavb, ki gradijo komunalno opremo po pogodbi o opremljanju, na ta način plačali komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki so jo sami zgradili. Investitorji stavb so poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo dolžni plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oz. bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

Drugo gospodarsko javno infrastrukturo financirajo njihovi upravljalci po dogovoru z naročnikom oz. občino.

5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

5.1 POVZETEK DRUŽBENE INFRASTRUKTURE

Z OPPN načrtovana gradnja stavb za izobraževanje ter bivanje študentov same po sebi predstavljajo objekte družbene infrastrukture. Dodatna družbena infrastruktura s področja zdravstva, kulture, socialnega varstva, znanosti, itd. ni predvidena, saj stavbe z isto vsebino namreč že delujejo na drugi lokaciji, vendar pa je zaradi prostorske stiske in dotrajanosti stavb predvidena gradnja na območju OPPN Roška. Zaradi gradnje novih stavb tako ni predvidenega bistvenega povečanja delovnih mest ali priseljevanja prebivalstva, zaradi česar bi bilo treba načrtovati povečanje kapacitet drugih šol, zdravstvenih ustanov, kulturnih objektov, socialno-varstvenih zavodov, ipd.

5.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

Ocenjujemo, da investicije v dodatno družbeno infrastrukturo niso potrebne.

Za gradnjo izobraževalnih ustanov s pripadajočimi zunanjimi ureditvami je bila izdelana okvirna ocena investicije s katero razpolagata naročnika. Okvirna ocena investicije (iz leta 2020) znaša **73.445.433,00 EUR** in vključuje vse tri načrtovane stavbe (stavba A, stavba B s telovadnico in stavba C) brez javne prometne in gospodarske javne infrastrukture ter zunanjih parkovnih površin.

5.3 VIRI FINANCIRANJA ZA GRADNJO DRUŽBENE INFRASTRUKTURE

Določitev možnih virov financiranja investicij v dodatno družbeno infrastrukturo ni potrebna.

Gradnja načrtovanih izobraževalnih ustanov na območju OPPN Roška bo financirana iz proračunskih sredstev Republike Slovenije (Ministrstvo za visoko šolstvo, znanost in inovacije ter Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje). Možni so tudi drugi viri pridobitve finančnih sredstev (npr. sofinanciranje s strani EU).

6. VIRI

6.1 PROSTORSKI AKTI

- 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, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22);
- Občinski podrobni prostorski načrt Roška (dopolnjen osnutek OPPN);
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrt za dele območij urejanja CI 7/21 Roška kasarna, CS 7/22 Spodnje Poljane, CV 8 Gruberjev prekop, CR 8/1 Gruberjev prekop in CT 46 Roška cesta (Uradni list RS, št. 40/09, 78/10 in 59/22).

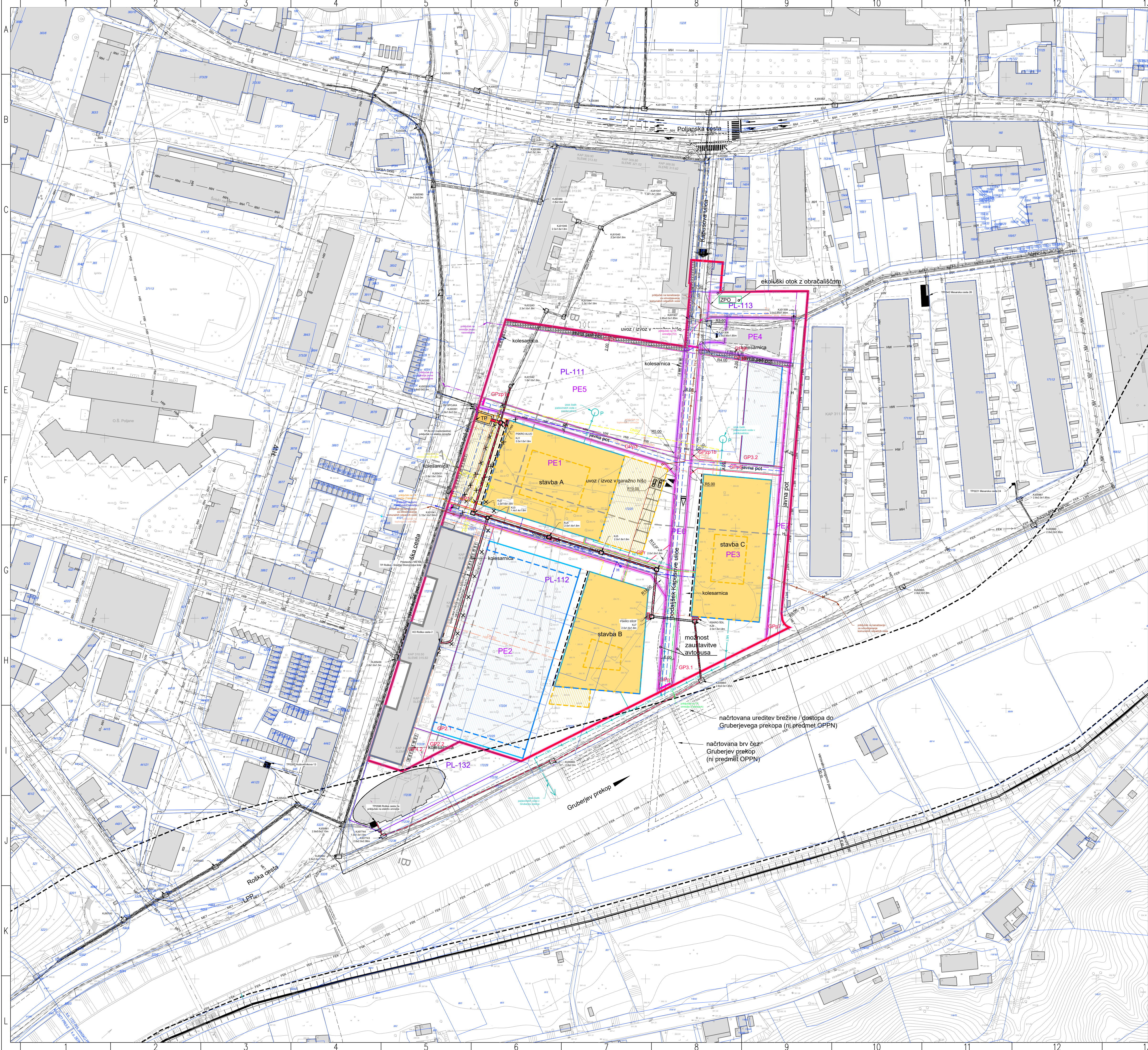
6.2 STROKOVNE PODLAGE PODROBNEGA NAČRTA ZA NAČRTOVANO OKOLJSKO, ENERGETSKO IN ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKO INFRASTRUKTURO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

- Urbanizem Roška, koregirana natečajna rešitev – podlaga za izdelavo OPPN »Roška«, št. proj.: 189CV, izdelal Bevk Perović arhitekti d. o. o., maj 2021;
- Mobilnostni načrt za območje med Poljansko in Roško cesto ter Strupijevim nabrežjem, št. proj. 8627, izdelal LUZ d. d., Ljubljana, januar 2020;
- Hidrogeološko poročilo za potrebe določitve ponikanja meteornih voda ob izdelavi OPPN ureditve na območju Roške ceste v Ljubljani, št. 3017537, izdelal IRGO, d. o. o., Ljubljana, november 2022;
- Idejne rešitve – EE napajanje za območje OPPN Roška, št. 15/22-novelacija 1 – DE LM, izdelal Elektro Ljubljana, d. d., avgust 2025;
- Projektna naloga št. 2907V, 3511K, izdelal JP VOKA SNAGA, d. o. o., avgust 2022;
- Strokovna podlaga za izdelavo OPPN Roška: Zasnova gospodarske javne infrastrukture in prometnih površin, št. 20233-00, izdelal Savaprojekt Krško, d. d., september 2025.

7. GRAFIČNE PRILOGE

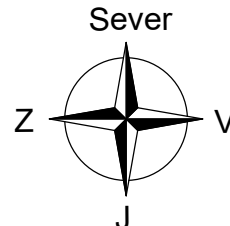
001 Okoljska, energetska in elektronska komunikacijska infrastruktura ter
druga gospodarska javna infrastruktura

M 1: 1000



- LEGENDA:
- MEJA OBMOČJA OPPN
 - TOPOGRAFSKI NAČRT
 - KATASTRSKI NAČRT
 - OZNAKA PARCELNE ŠTEVILKE
 - MEJA PROSTORSKE ENOTE
 - PE1
 - OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
 - OBSTOJEČE STAVBE
 - NAČRTOVANA STAVBA (nadzemni del)
 - ZUNANJE POVRŠINE (vstopni trg, dvorišče, terasa ipd.)
 - ZUNANJE ŠPORTNE POVRŠINE
 - GRADBENA LINIJA - GL
 - GRADBENA MEJA - GM
 - GRADBENA MEJA POD ZEMLJO
 - KOLESARNICE
 - OBMOČJE EKOLOŠKEGA OTOKA (zbirno/prezvezno mesto za odpadke)
 - GLAVNI DOSTOP NA OBMOČJE UREJANJA
 - UVOZ/IZVOZ

- LEGENDA INFRASTRUKTURE:
- | obstoječe | predvideno | |
|-----------|------------|-----------------------------------|
| | | javni vodovod |
| | | hidrant |
| | | transformatorska postaja |
| | | elektro kabelska kanalizacija |
| | | SN elektro vod |
| | | NN elektro vod |
| | | javna razsvetljava |
| | | mešana kanalizacija |
| | | komunalna odpadna voda |
| | | padavinska kanalizacija |
| | | ponikovalnice / ponikovalna polja |
| | | telekomunikacije - Telekom |
| | | telekomunikacije - Telemach |
| | | telekomunikacije - T2 |
| | | plinovodno omrežje |
| | | vročevodno omrežje |
| | | ukinitve trase GJ |



Ministrstvo za visoko šolstvo, znanost in inovacije Masarykova 16 1000 Ljubljana			
načelnik 1:	Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje Masarykova 16 1000 Ljubljana		
načelnik 2:	Mestna občina Ljubljana Mestni trg 1 1000 Ljubljana		
priloge:	Savoprojekt Krško d.d. Cesta krških žrtev 59 8270 Krško		
izdelovalec:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ROŠKA Elaborat ekonomike		
projekt:	OPK: Damjano Pirc, u.d.l.a. ZAPS 1562 PKA PPN SP: Sinjaj Umek Toth, d.l.g. IZS G-4766		
grafski načrt:	OKOLJSKA, ENERGETSKA IN ELEKTRONSKA KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA TER DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA		
izdelovalec:	dopolnjen osnutek		
datum:	1.1000		
izdaja:	1.1000		
izdaja:	001		



Na podlagi petega odstavka 122. člena v zvezi s prvim odstavkom 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-IO, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) in na podlagi 51. člena v zvezi s 22. členom Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) izdajam

JAVNO NAZNANILO

o javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Roška

I.

Mestna občina Ljubljana naznanja javno razgrnitev dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Roška (v nadaljnjem besedilu: OPPN Roška), ki ga je izdelalo podjetje Savaprojekt Krško, d. d., Cesta krških žrtev 59, Krško, pod številko projekta 20233-00 v septembru 2025.

II.

Gradivo iz prejšnje točke bo od 21. 1. 2026 do 23. 2. 2026 javno razgrnjeno v prostorih Oddelka za urejanje prostora Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, Poljanska 28, Ljubljana (v poslovnem času: ob ponedeljkih, torkih in četrtek od 8. do 15. ure, ob sredo od 8. do 16. ure in ob petkih od 8. do 14. ure), v prostorih Četrtna skupnosti Center, Štefanova 9, 1000 Ljubljana (v času uradnih ur: ob ponedeljkih od 8.30 do 13. ure, ob sredo od 8.30 do 12. ure in od 13. do 17. ure ter ob petkih od 8.30 do 12. ure) in na spletnem naslovu:

<https://www.ljubljana.si/sl/ljubljana/urejena/urejanje-prostora/prostorski-izvedbeni-akti-v-pripravi-po-zurep-2>

Javna obravnava gradiva bo v sredo, 4. 2. 2026, ob 17. uri v prostorih Četrtna skupnosti Center, Štefanova 11, 1000 Ljubljana.

III.

V okviru javne razgrnitve ima javnost pravico dajati pripombe in predloge na razgrnjeno gradivo. Pripombe in predlogi se lahko do konca javne razgrnitve pošljejo na naslov Oddelek za urejanje prostora Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, Poljanska 28, Ljubljana, ali na elektronski naslov urbanizem@ljubljana.si, pri čemer se v rubriki "zadeva" navedejo ključne besede "Pripomba na javno razgrnitev OPPN Roška".

Ob oddaji pripomb in predlogov se bodo osebni podatki v skladu s 59. členom ZUreP-3 obdelovali le za namen in v okviru priprave tega prostorskega akta – OPPN Roška ter ne bodo javno objavljeni in bodo varovani v skladu s Splošno evropsko uredbo o varstvu osebnih podatkov (GDPR), veljavnim zakonom o varstvu osebnih podatkov ter internimi akti Mestne občine Ljubljana.

Mestna občina Ljubljana bo proučila pripombe in predloge javnosti in do njih zavzela stališče, ki ga bo objavila na spletni strani Mestne občine Ljubljana <http://www.ljubljana.si> in posredovala Četrtni skupnosti Center.

IV.

To naznanilo se objavi v časopisu Delo, na spletni strani Mestne občine Ljubljana <http://www.ljubljana.si> ter na oglasni deski Četrtna skupnosti Center.

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 2719

Številka: 35021-10/2020-263

Ljubljana, 08-01-2026

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

