



Številka: 3505-12/2019-99
Datum: 2. 3. 2021

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

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

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

ZUNANJI STROKOVNJAK: Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

NASLOV: Dopolnjeni osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo

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

PRISTOJNO DELOVNO TELO: Odbor za urejanje prostora

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Jankovič

Priloge:

- dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo
- neuradno prečiščeno besedilo odloka, ki se spreminja
- elaborat ekonomike

Na podlagi 123. in 268. člena v zvezi z drugo alinejo 4. točke 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo in 173/20) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji sprejel

ODLOK
o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo

1. člen

V Odloku o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo (Uradni list RS, št. 18/02, 64/05, 100/07, 78/10, 63/12, 24/15 – obvezna razlaga, 42/18 in 71/18) se v 1. členu pika na koncu nadomesti z vejico in doda besedilo »in spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo, ki jih je izdelal LUZ, d.d., Ljubljana, Verovškova ulica 64, pod št. projekta 8270 v januarju 2021.«.

2. člen

2. člen se spremeni tako, da se glasi:

»2. člen

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

Grafični del odloka obsega naslednje načrte:

– 1/5 Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora /5	M 1:2500
– 2/5 Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) /5	M 1:5000
– 6/5 Načrt obodne parcelacije in gradbenih parcel funkcionalnih enot na katastrskem načrtu z usklajeno mejo po OPN MOL ID /5	M 1:1000
– 7/5 Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin /5	M 1:1000
– 9/5 Zbirni načrt komunalnih napeljav /5	M 1:1000
– 10/5 Načrt urgence /5	M 1:1000
– 11/5 Načrt rušitev /5	M 1:1000
– 13/5 Prerezi skozi območje /5	M 1:1000
– 14/5 Prometno-tehnična situacija /5	M 1:1000

Priloge zazidalnega načrta so:

1. strokovne podlage (priloge v posebni mapi),
2. smernice, soglasja in mnenja pristojnih organov, organizacij in nosilcev urejanja prostora,
3. obrazložitev in utemeljitev zazidalnega načrta ter sprememb zazidalnega načrta,
4. povzetek za javnost.«.

3. člen

4. člen se spremeni tako, da se glasi:

»4. člen

Območje je razdeljeno na 22 funkcionalnih enot, enajst je predvidenih za pozidavo (F1, 2, 3, 4, 5, 6,

7/8/16, 9/10, 11, 12, 13), pet je namenjenih skupnim parkovnim površinam (F14, 15, 17, 18, 19), šest je namenjenih ureditvi cestne infrastrukture (C1, C2, C3, C4, C5a, C5b).

Funkcionalne enote F1, 2, 3, 4, 5, 6, 7/8/16, 9/10, 11, 12, 13 obsegajo stavbna zemljišča, ki jih sestavlja ena ali več gradbenih parcel.«.

4. člen

V 5. členu v drugem odstavku se šesta alineja spremeni tako, da se glasi:

»– h – je maksimalna višina objekta od kote terena ob glavnem vhodu do zgornje točke zadnje plošče, nad to koto je dovoljena izvedba strehe, zaključnega venca, tehničnih naprav, strojnih instalacij in telekomunikacijskih naprav, ni pa dovoljena ureditev mansarde. Ureditev terasne etaže je možna, če je tako določeno v 10. členu tega odloka.«.

5. člen

V 6. členu se pod podnaslovom »Tehnološko podjetništvo« v prvem stavku odstavka številki »7, 8« nadomestita s številko »7/8/16«.

Pod podnaslovom »Javni programi« se v prvem odstavku številka »7« nadomesti s številko »7/8/16«.

Pod podnaslovom »Šport in rekreacija« se v prvem stavku odstavka črtata številka »16« in vejica.

6. člen

V 7. členu v prvem odstavku v prvem stavku se številki »7, 8« nadomestita s številko »7/8/16«.

V drugem odstavku se v napovednem stavku črtata številka »16« in vejica.

Tretji odstavek se črta.

Dosedanji četrti odstavek postane tretji odstavek.

Dosedanji peti odstavek, ki postane četrti odstavek, se spremeni tako, da se glasi:

»V vseh funkcionalnih enotah je dopustno postaviti urbano opremo, kolesarnice kot nadstrešnice ali zaprte objekte, ostalih enostavnih in nezahtevnih objektov, razen v 8. členu navedenih ograj, ni dopustno postavljati.«.

Dosedanji šesti odstavek postane peti odstavek.

V dosedanjem sedmem odstavku, ki postane šesti odstavek, se v prvem stavku številki »7, 8« nadomestita s številko »7/8/16« in črtata številka »16« in vejica.

7. člen

V 8. členu se za prvim odstavkom dodata nova drugi in tretji odstavek, ki se glasita:

»Fasada objektov v F7/8/16 mora biti členjena z uporabo različnih materialov, manjšim zamikom fasade ali transparentnostjo preko celotne globine pritlične etaže stavbe.

Fasada objektov v F9/10 mora z dopustno povezavo objektov ohraniti členjenost objektov.«.

Dosedanji drugi odstavek postane četrti odstavek.

V dosedanjem tretjem odstavku, ki postane peti odstavek, se številka »7« nadomesti s številko »7/8/16«.

V dosedanjem četrtem odstavku, ki postane šesti odstavek, se v prvem stavku številki »7, 8« nadomestita s številko »7/8/16« ter številki »9, 10« nadomestita s številko »9/10«.

Dosedanji peti odstavek postane sedmi odstavek.

V dosedanjem šestem odstavku, ki postane osmi odstavek, se v drugem stavku črtata številka »16« in vejica.

Dosedanja sedmi in osmi odstavek postaneta deveti in deseti odstavek.

8. člen

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

»V funkcionalnih enotah, namenjenih pozidavi (F1, 2, 3, 4, 5, 6, 7/8/16, 9/10, 11, 12, 13), se dopušča postavitev pergol in nadstrešnic na gradbenih parcelah objektov. Nadstrešnice so dopustne tudi v funkcionalni enoti F14, vendar samo nad urejenimi prostori za druženje. V funkcionalnih enotah F7/8/16 in F9/10 je možno izven GM objektov, na gradbenih parcelah objektov, graditi objekte za zbiranje komunalnih odpadkov za potrebe osnovnih objektov, uvoze/izvoze iz kletnih etaž, objekte za komunalno opremo ter naprave in objekte za označevanje in obveščanje, skulpture in inštalacije.«.

Četrti odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»Višinske terenske razlike naj se premoščajo s travnatimi površinami z naklonom najmanj 1:2 ali terasasto preoblikovanim terenom s škarpami oz. stopnicami. Brežine so lahko izjemoma tudi bolj strme, pod pogojem, da se zagotovi ukrepe za varovanje brežin pred zdrsom zemljine. Dovoljeni so tudi oporni zidovi. Če so višji od 0,5m, morajo biti ozelenjeni in izdelani iz naravnih materialov.«.

9. člen

V 10. členu se pod naslovom »Funkcionalna enota 5« celotno besedilo spremeni tako, da se glasi:
»Kota terena: 301.00 – 302.00 m.n.v.

Višina objekta (h): objekt A, B in C: do 17,00 m, objekt D: do 11,00 m, višine so podane od kote 302,00 m.n.v.

Priporoča se, da se arhitekturni projekt pridobi z arhitekturnim natečajem.

Objekt D: možna je 40% pozidava strešne plošče (terase, javni program na strehi objekta).

V zasnovo objekta se lahko vgradi javni prehod nad cesto C2 v funkcionalno enoto F14.

Na strehi objektov A,B in C je dopustno izvesti terasno etažo. Umik od roba objekta mora biti najmanj 4,00 m. Višina etaže je omejena z največ 3,00 m svetle višine prostorov v notranjosti. Na strehi terasne etaže je dopustna namestitev tehničnih naprav, strojnic, sončnih kolektorjev/elektrarn ipd.«.

Podnaslov »Funkcionalna enota 7« in celotno besedilo pod njim se spremenita tako, da se glasita:
»Funkcionalna enota 7/8/16

Kota terena: 301,00 – 302,50 m.n.v.

Višina objekta (h): do 17,00 m (velja od glavnega vhoda).

Vse našteje dejavnosti iz poglavja Javni programi v 6. členu tega odloka so dopustne tudi v severovzhodnem delu 1. kletne etaže, ki ni vkopana.

Na strehi objekta je dopustno izvesti terasno etažo. Umik od roba objekta mora biti najmanj 4,00 m. Višina etaže je omejena z največ 3,00 m svetle višine prostorov v notranjosti. Na strehi terasne etaže je dopustna namestitev tehničnih naprav, strojnic, sončnih kolektorjev/elektrarn ipd.

Površine med objektom in cesto C3 se nameni površinam trga, protokolarnemu dovozu ter zunanjim površinam programov v objektu.«.

Podnaslov »Funkcionalna enota 8« in celotno besedilo pod njim se črtata.

Pod podnaslovom »Funkcionalna enota 9/10« se v četrtem odstavku drugi stavek spremeni tako, da se glasi: »Objekte je dopustno povezovati, pri čemer mora biti povezovalni del objekta zamaknjen od linije fasade v notranjost in lahko obsega največ 1/3 širine osnovnega objekta.«.

Pod podnaslovom »Funkcionalna enota 12« se:

- v tretji alineji prvi stavek spremeni tako, da se glasi: »obstoječa prizidka oziroma nadstrešnica na vzhodni in zahodni strani proizvodne hale ob Cesti na Brdo se lahko za namen tehnološke posodobitve povečata ali nadomestita z dozidavo ob upoštevanju GM na vsaki strani tako, da se dozidava po celi dolžini daljše stranice dotika proizvodne hale.« in pika na koncu drugega stavka nadomesti z vejico,
- za spremenjeno tretjo alinejo doda nova četrta alineja, ki se glasi:
 - »– na strehi je dopustna namestitev tehničnih naprav, strojnic, sončnih kolektorjev/elektrarn ipd.«.

Pod podnaslovom »Funkcionalna enota 14« se:

- prva alineja spremeni tako, da se glasi:
 - »– sistem peš poti naj smiselno vključi v omrežje peš poti javni prehod preko ceste C2 v funkcionalno enoto 5«,
- druga in tretja alineja črtata,
- četrta alineja postane druga alineja.

10. člen

V 11. členu se pod podnaslovom »Sistem cest«:

- za drugim odstavkom doda nov tretji odstavek, ki se glasi:
 - »Cesto C3 se predvidi kot dvopasovno cesto, pri čemer se dodaten vozni pas za levo zavijanje predvidi na območju severnega križišča s cesto C2. Na območju južnega križišča s cesto C1 oziroma na območju posameznih priključkov, ki se navezujejo na cesto C3 dodatni vozni pasovi za levo zavijanje niso predvideni.«,
- dosedanji tretji odstavek postane četrti odstavek,
- dosedanja četrti in peti odstavek se črtata.

Pod podnaslovom »Normalni prečni profili« se drugi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»Elementi prečnega profila zbirne ceste C3:

- vozišče 6,50 m (2 x 3,25 m)
- pas za vzdolžno parkiranje vzdolž meje F5 robu 2,50 m
- skupne površine za pešce in kolesarje 4,00-5,00 m (2 x 2,00-2,50 m)

SKUPAJ (v delu z enostranskim parkiranjem): 14,00 m«.

Pod podnaslovom »Peš površine in kolesarske steze« se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»Po celotni dolžini ceste C2 so obojestranski hodniki za kolesarje in za pešce. Ob cesti C3 se uredijo dvostranske nivojsko ločene skupne prometne površine za kolesarje in pešce.«

Pod podnaslovom »Parkiranje«:

- se v četrtem odstavku tretji stavek spremeni tako, da se glasi: »Namesto nivojskih parkirnih mest je dopustno urediti parkirna mesta za kratkotrajno parkiranje na nivoju 1. kletne etaže.«,
- se za spremenjenim četrtem odstavkom doda nov peti odstavek, ki se glasi:
»Ob cesti C3 se vzdolž meje F5 uredijo javna parkirna mesta za vzdolžno parkiranje vozil ob vozišču. Parkirne površine se predvidijo enostransko, pri čemer je predvidena ureditev 12 PM dolžine 6,00 m in širine 2,50 m.«,
- dosedanji peti odstavek postane šesti odstavek,
- v dosedanjem šestem odstavku, ki postane sedmi odstavek, se besedilo »Prometne politike MOL« nadomesti z besedilom »strateških ciljev in ukrepov, ki jih določata Prometna politika Mestne občine Ljubljana in Celostna prometna strategija Mestne občine Ljubljana (CPS MOL)«,
- se za sedmim odstavkom doda nov osmi odstavek, ki se glasi:
»Način izvajanja ukrepov iz mobilnostnega načrta za celotno območje urejanja ali ločeno za posamezno dejavnost na območju urejanja je treba pred uporabo objektov opredeliti v akcijskem načrtu, pri čemer morajo posamezni akcijski načrti učinkovati enovito za celotno območje.«.

11. člen

12. člen se spremeni tako, da se glasi:

»12. člen

Splošni pogoji za urejanje okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture

Splošni pogoji za potek ter gradnjo okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture v območju zazidalnega načrta so:

- načrtovane stavbe morajo biti priključene na obstoječe in načrtovano vodovodno, kanalizacijsko in elektroenergetsko omrežje. Poleg tega so načrtovane stavbe lahko priključene še na plinovodno omrežje in elektronska komunikacijska omrežja. Priključitev je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev posamezne infrastrukture,
- 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,
- kadar 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,
- trase okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih ali grajenih struktur,
- gradnja okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture mora potekati usklajeno,
- dopustne so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora,
- dopustne so delne inčasne ureditve, ki morajo biti skladne s programi upravljavcev vodov okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo mogoče vključiti v končno etapo ureditve posameznega voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje zazidalnega načrta,
- obstoječo okoljsko, energetsko in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo v območju zazidalnega načrta je dopustno zaščititi, rekonstruirati, predstavljati, dograjevati in ji povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju predpisov s teh področij in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci,

- kadar izvajalec del pri izvajanju del opazi neznano okoljsko, energetska ali elektronsko komunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih vodov,
- pri projektiranju stavb v območju zazidalnega načrta je treba upoštevati predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in varstvo pred elektromagnetnim sevanjem.

Ureditev okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture je določena v grafičnem načrtu št. 9/5 Zbirni načrt komunalnih napeljav /5.

Vodovod

Stavbe na območju zazidalnega načrta je treba za oskrbo s pitno, sanitarno in požarno vodo priključiti na centralni vodovodni sistem Ljubljane.

Na območju zazidalnega načrta je treba v cesti C3 zgraditi nov javni vodovod dimenzije 150 mm, ki se naveže na obstoječi javni vodovod dimenzije 150 mm v južnem odseku ceste C3.

Stavbe na območju zazidalnega načrta je treba priključiti na obstoječe in načrtovano javno vodovodno omrežje, ki poteka po cestah C1, C2 in C3. Ob rušitvi obstoječih objektov in gradnji načrtovanega objekta v funkcionalni enoti F11 je treba ukiniti obstoječe javno vodovodno omrežje, ki poteka na območju funkcionalnih enot F11 in F19, na mestu navezave ukinjenega omrežja na javni vodovod v cesti C1 pa je treba izvesti hidrant.

Pri projektiranju vodovoda na obravnavanem območju je treba upoštevati projektno nalogo Ureditev Vodovoda za severni del območja urejanja VP 3/2 Brdo (EUP RD - 488), Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., št. 2834V, maj 2020.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov je treba upoštevati vse predpise, ki urejajo oskrbo s pitno vodo, ter interni dokument Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o.: Tehnična navodila za vodovod.

Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba zaprositi upravljavca javnega vodovoda za soglasje k priključitvi objekta in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

Kanalizacija za komunalno odpadno vodo

Komunalno odpadno vodo iz območja zazidalnega načrta je treba preko centralnega kanalizacijskega sistema Ljubljane odvajati na centralno čistilno napravo v Zalogu.

Stavbe na območju zazidalnega načrta je treba priključiti na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo, ki poteka po cestah C1, C2 in C3.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije je treba upoštevati vse predpise, ki urejajo odvajanje komunalnih odpadnih vod, ter interni dokument Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o.: Tehnična navodila za kanalizacijo.

Pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo je treba zaprositi upravljavca javne kanalizacije za soglasje k priključitvi objekta in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

Kanalizacija za padavinsko odpadno vodo

Padavinsko odpadno vodo iz območja zazidalnega načrta je treba preko obstoječega kanalizacijskega omrežja za padavinsko odpadno vodo, ki poteka po cestah C2 in C3, odvajati v smeri proti severu v desni pritok Glinščice ali preko internih priključkov v odvodni jarek na območju funkcionalne enote F19.

Pred odvodom padavinske odpadne vode v kanalizacijsko omrežje ali odvodni jarek mora biti zagotovljeno zadrževanje padavinskih odpadnih vod in čiščenje ter nevtraliziranje onesnaženih požarnih

voda ob intervenciji. Odvajanje in čiščenje padavinske vode z javnih cest, parkirišč in drugih povoznih utrjenih ali tlakovanih površin, na katerih se odvija motorni promet, je treba izvajati v skladu s predpisi s področja odvajanja in čiščenja odpadnih vod.

Na območju funkcionalnih enot F14 in F19 je predvidena izvedba dveh zadrževalnikov, ki se izvedeta kot naravna biotopa. V zadrževalniku znotraj funkcionalne enote F14 je predvideno zadrževanje zalednih voda iz območja Brda in padavinskih odpadnih vod iz območij F3, F14 in F18. V zadrževalniku znotraj funkcionalne enote F19 je predvideno zadrževanje padavinskih odpadnih vod iz območij F9/10, F11, F12 in F19.

Za zadrževanje padavinske odpadne vode iz območja funkcionalne enote F7/8/16 je treba na območju funkcionalne enote F7/8/16 zgraditi zadrževalnik s prostornino 51 m³.

Za zadrževanje padavinske odpadne vode iz območja funkcionalne enote F5 je treba na območju funkcionalne enote F5 zgraditi zadrževalnik s prostornino 45 m³.

Za zadrževanje padavinske odpadne vode iz območja funkcionalne enote F9/10 je treba na območju funkcionalne enote F9/10 zgraditi zadrževalnik s prostornino 138 m³ ali zagotoviti zadrževanje tega volumna vode v sklopu ureditev na območju funkcionalne enote F19.

Za zadrževanje padavinske odpadne vode iz območja funkcionalne enote F11 je treba na območju funkcionalne enote F11 zgraditi zadrževalnik s prostornino 29 m³ ali zagotoviti zadrževanje tega volumna vode v sklopu ureditev na območju funkcionalne enote F19.

Pri projektiranju objektov za zadrževanje in odvajanje padavinske odpadne vode iz območja zazidalnega načrta je treba upoštevati Strokovno podlago za odvajanje padavinske odpadne vode za območje ZN za severni del območja urejanja VP 3/2 - Brdo, IZVO – Vodar d.o.o., št. IV-106/20, april 2020, in strokovno podlago Hidravlična presoja zmogljivosti kanalizacije za padavinsko vodo, KONO-B d.o.o., št. 1851/20, junij 2020.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije morajo biti upoštevani vsi predpisi in pravilniki, ki urejajo odvajanje odpadnih padavinskih voda, ter interni dokument Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o.: Tehnična navodila za kanalizacijo.

Pred priključitvijo posameznih stavb na javno kanalizacijsko omrežje za padavinsko odpadno vodo je treba zaprositi upravljavca javne kanalizacije za soglasje za priključitev posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

Elektrika

Stavbe na območju zazidalnega načrta se za potrebe oskrbe z električno energijo lahko priključijo na obstoječe in načrtovano distribucijsko omrežje električne energije, ki poteka po cestah C1, C2 in C3. Za priključitev stavb na javni distribucijski sistem električne energije je treba na območju zazidalnega načrta zgraditi tri nove transformatorske postaje ter povečati moč obstoječe transformatorske postaje TP 0936 - Kemofarmacija Cesta na Brdo 100 iz 630 kVA na 1000 kVA.

Nove transformatorske postaje je treba zgraditi na območju funkcionalnih enot F7/8/16, F5 in F9/10. Nove transformatorske postaje se lahko izvedejo kot samostojni objekti ali v sklopu načrtovanih objektov na območju funkcionalnih enot F7/8/16, F5 in F9/10.

V območju funkcionalne enote F12 je dopustna gradnja nove transformatorske postaje internega značaja za potrebe vključitve kogeneracijskih in obnovljivih proizvodnih virov v elektroenergetski sistem. Transformatorska postaja v območju funkcionalne enote F12 mora biti izvedena v sklopu drugega obstoječega oz. načrtovanega objekta ali neposredno ob njem.

Za vključitev novih transformatorskih postaj v sredjenapetostno omrežje je treba dograditi

srednjenapetostno omrežje v cesti C3 med obstoječo transformatorsko postajo TP1042 - Tehnološki park Brdo in obstoječim srednjenapetostnim omrežjem v cesti C1. Novo srednjenapetostno omrežje je treba izvesti v podzemni izvedbi v kabelski kanalizaciji.

Ob gradnji načrtovanega objekta v funkcionalni enoti F11 je treba obstoječe nadzemno nizkonapetostno omrežje na območju funkcionalne enote F11 odstraniti in nadomestiti z novo nizkonapetostno kabelsko povezavo, ki bo potekala po obstoječi in novi kabelski kanalizaciji na območju funkcionalne enote F11 in po cestah C1 in C3. Načrtovani objekt na območju funkcionalne enote F11 se bo z električno energijo oskrboval preko nizkonapetostnega omrežja iz nove transformatorske postaje TP Tehnološki park.

Ob gradnji načrtovanega objekta v funkcionalni enoti F7/8/16 je treba prestaviti in pokablit del obstoječega 10 kV daljnovoda, ki ga tangira gradnja načrtovanega objekta v F7/18/16. Obstoječi 10 kV daljnovod je treba prestaviti in pokablit med novim drogom z oznako SM 38 in obstoječim podzemnim srednjenapetostnim omrežjem, ki poteka severno od območja funkcionalne enote F15.

Pri projektiranju distribucijskega omrežja električne energije na obravnavanem območju je treba upoštevati strokovno podlago EE napajanje za območje urejanja VP3/2-Brdo, Elektro Ljubljana, Podjetje za distribucijo električne energije d.d., št. 10/20, julij 2020.

Pred izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja mora investitor pridobiti soglasje za priključitev, v katerem bodo natančno določeni tehnični pogoji in parametri priklopa.

Plin

Stavbe na območju zazidalnega načrta je treba za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključiti na distribucijsko omrežje zemeljskega plina, razen v primeru, če se za ogrevanje stavb uporabijo drugi energenti za ogrevanje, ki so skladni s predpisom o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana.

Na območju zazidalnega načrta je treba v cesti C3 zgraditi nov srednjetačni distribucijski plinovod dimenzije DN100, ki se naveže na obstoječi srednjetačni distribucijski plinovod S1011 DN100 v križišču cest C2 in C3.

Stavbe na območju zazidalnega načrta je treba priključiti na obstoječe in načrtovano srednjetačno distribucijsko plinovodno omrežje v cestah C2 in C3 ter nizkotlačno distribucijsko plinovodno omrežje v cesti C1.

Za priključitev stavb na plinovodno omrežje je treba izvesti priključne plinovode do objektov. Priključni plinovodi se zaključijo z glavno plinsko zaporno pipo v omarici, nameščeni v ali na fasadi objekta.

Plinovodno omrežje in notranje napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijske sisteme zemeljskega plina za geografska območja Mestne občine Ljubljana, Občine Brezovica, Občine Dobrova - Polhov Gradec, Občine Dol pri Ljubljani, Občine Ig, Občine Medvode, Občine Škofljica in Občine Log - Dragomer (Uradni list RS, št. 102/20), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 barov (Uradni list RS, št. 26/02, 54/02 in 17/14 – EZ-1), Tehničnimi zahtevami za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav (Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o.) in Odlokom o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 41/16).

Elektronske komunikacije

Stavbe na območju zazidalnega načrta se za potrebe oskrbe z elektronskimi komunikacijami lahko priključijo na obstoječa in načrtovana elektronska komunikacijska omrežja, ki potekajo po cestah C1, C2 in C3, pod pogoji upravljavcev teh omrežij.

Na območju zazidalnega načrta je treba v cesti C3 zgraditi novo kabelsko kanalizacijo, ki se na jugu

naveže na obstoječo kabelsko kanalizacijo upravljavca Telekom Slovenije, d.d., v jašku z oznako kjC in na severu na kabelsko kanalizacijo upravljavca Gratel d.o.o. v kabelskem jašku z oznako kjA. V novo kabelsko kanalizacijo se prestavijo obstoječa elektronska komunikacijska omrežja, ki potekajo na širšem območju ceste C3, ter po potrebi uvlečejo tudi nove elektronsko komunikacijske povezave.

Ob gradnji načrtovanega objekta v funkcionalni enoti F11 se obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje na območju funkcionalne enote F11 odstrani.

Pri projektiranju elektronskega komunikacijskega omrežja na obravnavanem območju je treba upoštevati strokovno podlago Načrt telekomunikacij, Novera projekt d.o.o., št. 20-016/TK, april 2020.

Javna razsvetljava

Na območju zazidalnega načrta je treba dograditi omrežje javne razsvetljave na območju ceste C3, ki se na severu naveže na obstoječe omrežje javne razsvetljave v cesti C2 in na jugu na obstoječe omrežje javne razsvetljave v cesti C1.

Za izvedbo javne razsvetljave je treba uporabiti tipske elemente, uporabljane na območju Mestne občine Ljubljana. Razsvetljava mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi.

Razsvetljava funkcionalnih površin ob objektih in njihovih funkcionalnih površinah bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave.

Pri projektiranju javne razsvetljave na obravnavanem območju je treba upoštevati Idejno rešitev cestne razsvetljave po cesti C3 (cesta Tehnološki park / Za opekarno), Javna razsvetljava d.d., št. 04-30-2781/2851, april 2020.«.

12. člen

V 13. členu se pod podnaslovom »Varstvo voda« črta šesti odstavek.

Dosedanji sedmi do trinajsti odstavek postanejo šesti do dvanajsti odstavek.

Pod podnaslovom »Odstranjevanje odpadkov« se:

- prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:
»Zbirna in prevzemna mesta za posode za odpadke morajo biti na funkcionalnem zemljišču povzročitelja, locirana v objektu ali na tlakovani površini, zaščitena z nadstrešnico ter opremljena z vodo za občasno čiščenje in z odtokom z lovilcem olj in maščob. Prevzemno mesto zabojnikov za komunalne odpadke mora biti prometno dostopno, pot med prevzemnim mestom in mestom praznjenja zabojnikov za komunalne odpadke mora biti brez ovir.«,
- v drugem odstavku črta drugi stavek,
- šesti odstavek spremeni tako, da se glasi:
»Pri načrtovanju prostorskih in gradbenih ureditev je potrebno v zvezi z ravnanjem z odpadki, urejenostjo zbirnih in prevzemnih mest ter dostopnostjo prevzemnih mest upoštevati vsakokratne določbe veljavnega odloka s področja zbiranja odpadkov in veljavnega zakona o varstvu okolja.«.

13. člen

V 14. členu se pod podnaslovom »Splošne določbe« drugi in tretji odstavek spremenita tako, da se glasita:

»Za območje funkcionalnih enot F5, F7/8/16, F9/10 in F12 je treba pri izdelavi projektne dokumentacije upoštevati Smernice požarne varnosti, ki jih je izdelalo podjetje FOJKARFIRE d.o.o., Golnik 6a, 4204 Golnik, št. 35/2020, februar 2020.

Za zagotovitev požarne varnosti je v skladu z določili tega člena z elaboratom požarne varnosti intervencijske poti dopustno urediti tudi drugače kot je prikazano v načrtu 10/5 »Načrt urgence/5«.

14. člen

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

»V soglasju s pristojno službo je dopustno izvesti priključke na javno prometno površino tudi drugače kot je določeno na načrtih 7/5 »Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin/5« in 14/5 »Prometno-tehnična situacija /5«, če je drugačna rešitev primernejša in racionalnejša.«.

15. člen

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

»Pred pričetkom oziroma sočasno z gradnjo objektov visoke gradnje v funkcionalnih enotah F5, F7/8/16, F9/10 in F11 je treba realizirati komunalno in prometno infrastrukturo v funkcionalni enoti C3 ter vodnogospodarske ureditve.«.

V tretjem odstavku se v prvem stavku črta besedilo »(2. faza prometne ureditve)«.

16. člen

V 17. členu se tretji odstavek spremeni tako, da se glasi:

»V primeru interesa investitorjev je za potrebe gradnje objektov in ureditve zunanjih površin tehnološkega parka potrebno rušiti objekte na parcelah 1710/2, 1804/78, 1810/9, 1810/10, 1810/12 v katastrski občini 2682 Brdo in 1226/3, 1226/4, 1224, 1220, 1227, 1228/7, 1228/8, v katastrski občini 1723 Vič. Vsi posegi v zemeljske plasti morajo potekati pod arheološkim nadzorom.«.

17. člen

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

Številka:

Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev

dopoljenega osnutka Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo

1. Pravni temelj za sprejem akta

Pravni temelji za sprejem Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo so:

- 123. in 268. člen Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2; Uradni list RS, št. 61/17), ki določata, da se spremembe in dopolnitve prostorskega izvedbenega akta pripravljajo in sprejemajo po postopku, ki je predpisan za njegovo pripravo in sprejetje, in, da po uveljavitvi ZUreP-2 ostanejo v veljavi zazidalni načrti, sprejeti na podlagi Zakona o urbanističnem planiranju (Uradni list SRS, št. 16/67, 27/72, 8/78 in 18/84), po začetku uporabe ZUreP-2 pa se spreminjajo po postopku, kot je s tem zakonom določen za OPPN,
- druga alineja četrtega odstavka 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), ki določa, da do začetka uporabe storitev za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja, občina, ne glede na določbe potrditve predloga in sprejema občinskega prostorskega načrta, sprejme občinski podrobni prostorski načrt po tem, ko pridobi pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in ko ministrstvo ugotovi, da so vplivi izvedbe predloga občinskega podrobnega prostorskega načrta na okolje sprejemljivi,
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo in 173/20), ki določa, da prostorske izvedbene akte sprejema Mestni svet Mestne občine Ljubljana.

Poleg v prejšnjem odstavku navedenih neposrednih pravnih podlag so bili pri pripravi Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo; v nadaljnjem besedilu: SD ZN, kot temeljni predpisi upoštevani tudi:

- 87. člen Statuta Mestne občine Ljubljana, ki določa, da mestni svet prostorske akte sprejema po dvostopenjskem postopku,
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18 in 78/19 – DPN; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID),
- Sklep o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo, ki je od 20. 11. 2019 objavljen na spletnih straneh MOL (<https://www.ljubljana.si/sl/moja-ljubljana/urbanizem/prostorski-izvedbeni-akti-v-pripravi/pia/> in <https://www.ljubljana.si/sl/moja-ljubljana/urbanizem/sklepi-o-zacetku-priprave-obcinskih-prostorskih-aktov/>), s katerim se je priprava SD ZN začela.

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

Obravnavano območje leži na zahodnem delu Ljubljane, v Četrtni skupnosti Rožnik. To je območje Tehnološkega parka, ki se nahaja severno od Ceste na Brdo, kjer velja Odlok o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo (Uradni list RS, št. 18/02, 64/05, 100/07, 78/10, 63/12, 24/15 – obvezna razlaga, 42/18 in 71/18).

Pobude za SD ZN so podala podjetja GEN-I, Tehnološki park Ljubljana d.o.o. in Kemofarmacija d.d. in FMR, financiranje in upravljanje naložb d.o.o. za razvoj novih in krepitev že obstoječih poslovnih dejavnosti v obravnavanem območju.

Za pripravo SD ZN je za pobudnika GEN-I (funkcionalne enote F7, F8, F16) podana rešitev, ki je bila izbrana z natečajem, za Tehnološki park Ljubljana (funkcionalna enota F5) pa je bila strokovna rešitev izbrana med tremi variantnimi rešitvami. Za manjše spremembe v funkcionalni enoti F 9/10 (FMR d.o.o.) in funkcionalni enoti F12 (Kemofarmacija d.d.) so bili podani predlogi z manjšimi spremembami ob pripravi na investicijo.

S predlaganimi spremembami se ne spreminja konceptualna urbanistična zasnova veljavnega zazidalnega načrta, temveč gre za spremembe zaradi krepitve obstoječih poslovnih dejavnosti ter dopolnitev z novimi sodobnimi poslovnimi in večnamenskimi objekti skladnimi s konceptom območja tehnološkega parka.

Območje zazidalnega načrta je namenjeno poslovni dejavnosti, tehnološkemu podjetništvu (podjetja z visoko tehnologijo in razvojem visoko specializiranih znanj), spremljajočim centralnim in uslužnostnim dejavnostim, kar se s SD ZN ne spremeni.

S sprejetjem sprememb in dopolnitev ZN bo predvsem omogočeno nadaljevanje realizacije na površinah, namenjenih dejavnostim tehnološkega razvoja.

3. Poglavitne rešitve

Spremembe in dopolnitve v SD ZN se v odloku nanašajo na:

- **grafični del** - spremembe 2. člena:
Za boljše preglednost so, glede na to, da je bilo v postopku že več sprememb zazidalnega načrta, izdelani čistorisi grafičnih listov s spremembami, naveden je nov seznam grafičnih načrtov.
- **Število funkcionalnih enot, možni posegi**, - spremembe 4., 6. in 7. člena:
Glede na združevanje funkcionalnih enot so navedene nove številke in število funkcionalnih enot. Natančneje je določeno, kako se meri višina objekta.
Dodano je določilo glede dopustne postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov.
- **Oblikovanje - spremembe 8. člena**
Dodana so določila glede oblikovanja fasad objektov v F7/8/16 in F9/10.
- **zunanja ureditev** – spremembe 9. člena:
dodani so pogoji glede oblikovanja brežin.
- **določbe za posamezne funkcionalne enote** – spremembe 10.člena:
 - Območje funkcionalnih enot F7, F8, F15 in F16 se preoblikuje v dve funkcionalni enoti F7/8/16 ter F15, ki ostaja parkovna površina. V funkcionalno enoto F7/8/16 se umesti poslovni objekt imenovan »Razvojni center energetske prihodnosti«. Velikost in umestitev objekta je definirana z gradbeno mejo, glede višine objektov ni sprememb, višina ostaja 17m, in je določena z max. višino ob vhodu. Dodatna ostaja še terasna etaža, ki je umaknjena od roba objekta v notranjost min. 4,00m, s čimer se zmanjša, predvsem iz bližnje okolice, vizualni vpliv višin objekta na panoramo pozidave. Pod nivojem terena je dopustna gradnja kletnih etaž, ki lahko sega tudi v funkcionalno enoto F15, kar je že dopustno z veljavnimi določbami. V delu kleti, ki ni vkopan, so dopustni tudi javni programi.
 - Funkcionalna enota F5 predstavlja osrednji prostor tehnološkega parka. Spremeni se oblika večnamenskega objekta. Zasnova objekta temelji na amorfnem podstavku in treh posameznih volumnih nad njim. Glavni vhod v objekt je iz strani Poti za Brdom. Višina objekta se prilagodi dopustnim višinam objektov v območju, tako, da je dopustna višina objekta 17,00 m. Na strehi objekta je dopustno izvesti terasno etažo, umik od roba objekta mora biti najmanj 4,00 m. Uvoz do objekta se uredi z ulice Tehnološki park.

- V funkcionalni enoti F9/10 se zaradi spremenjenega koncepta objekta dopusti, da so objekti, načrtovani znotraj GM, lahko povezani v vseh etažah, pod pogojem, da mora biti povezovalni del objekta zamaknjen od linije fasade v notranjost in lahko obsega največ 1/3 širine osnovnega objekta. Dodana so tudi določila glede oblikovanja fasade, ki mora z dopustno povezavo objektov ohraniti členjenost objektov. Ostala določila se ne spreminjajo.
- Območje funkcionalne enote F12 je namenjeno za logistično-distribucijske dejavnosti. Obstoječi glavni objekt se ohranja, dopusti se manjše širitve na vzhodni in zahodni strani objekta. Ob Poti za Brdom se dopustni dozidavi glavnega objekta prilagodi lokacija objektov, ki so namenjeni skladiščno poslovnim dejavnostim. Objekta se lahko povežeta. Med objektoma se uredi odprte zelene površine. Na strehi objektov se dopusti namestitev tehničnih naprav, strojnic, sončnih kolektorjev/elektrarn ipd. Z veljavnim zazidalnim načrtom predviden nov priključek/izvoz na Pot za Brdom se pomakne proti jugu.
- **prometno urejanje** - spremembe 11. člena:
Dopolnjeni so pogoji za prometno ureditev ceste C3 (ulica Tehnološki park) in način izvajanja ukrepov iz mobilnostnega načrta.
- **komunalno urejanje** - spremembe 12. člena:
Pogoji za komunalno urejanje in priključevanje so napisani na novo, saj je od sprejetja zazidalnega načrta komunalna infrastruktura delno že izvedena. Pogoji so usklajeni z zahtevami posameznih nosilcev urejanja prostora ter dejanskim stanjem. Območje je pretežno komunalno opremljeno, ob cesti Tehnološki park je treba dograditi vodovodno in plinovodno omrežje, elektronske komunikacije in javno razsvetljavo. Za napajanje objektov v F5, F7/8/16 in F9/10 z električno energijo je treba zgraditi nove transformatorske postaje, ki so lahko v objektih ali ob njih.
- **Odstranjevanje odpadkov** - spremembe 13. člena:
Obnovljeni so pogoji v zvezi z ravnanjem z odpadki.
- **varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstvo pred požarom** - spremembe 14. člena:
Obnovljene so zahteve glede varnosti pred požarom, za območje funkcionalnih enot F5, F9/10 in F7/8/16 je treba pri izdelavi projektne dokumentacije upoštevati Smernice požarne varnosti, ki jih je izdelalo podjetje Fojkarfire d.o.o., št. 35/2020, z datumom februar 2020.
- **tolerance** - spremembe 15. člena:
Usklajene so navedbe oznak grafičnih načrtov.
- **faznost izvajanja** - spremembe 16. člena:
Natančneje je opredeljen pogoj za pričetek gradnje za posamezne funkcionalne enote in sicer, da je pred pričetkom oziroma sočasno z gradnjo objektov visoke gradnje v funkcionalnih enotah F5, F7/8/16, F9/10 in F11 treba realizirati komunalno in prometno infrastrukturo v funkcionalni enoti C3.
- **obveznosti investitorjev** – spremembe 17. člena:
Navedbe parcelnih št. za objekte, predvidene za rušenje, so usklajene z novimi parcelnimi številkami.

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

V Elaboratu ekonomike je ocenjeno, da bodo predvideni stroški za izvedbo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju zazidalnega načrta 1.713.633,79 EUR z DDV.

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

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 prostorskega akta, v tem primeru SD ZN. Plačan komunalni prispevek bo neposreden prihodek proračuna Mestne občine Ljubljana.

Pripravili:

Sintija Hafner Petrovski, univ. dipl. inž. arh.
višja svetovalka

Irena Ostojić, univ. dipl. inž. arh.
Vodja Odseka za PIA in prenovno

Mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.
Vodja Oddelka za urejanje prostora

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo



LEGENDA:
— OBMOČJE VELJAVNEGA ZN

FOTOPREDSTAVITEV OBMOČJA



Pogled proti severu s Poti za Brdom na območje Tehnološkega parka Ljubljana, vir: LUZ d.d



Pogled proti parkirišču (F5) in Tehnološkem parku v ozadju, vir: LUZ d.d.

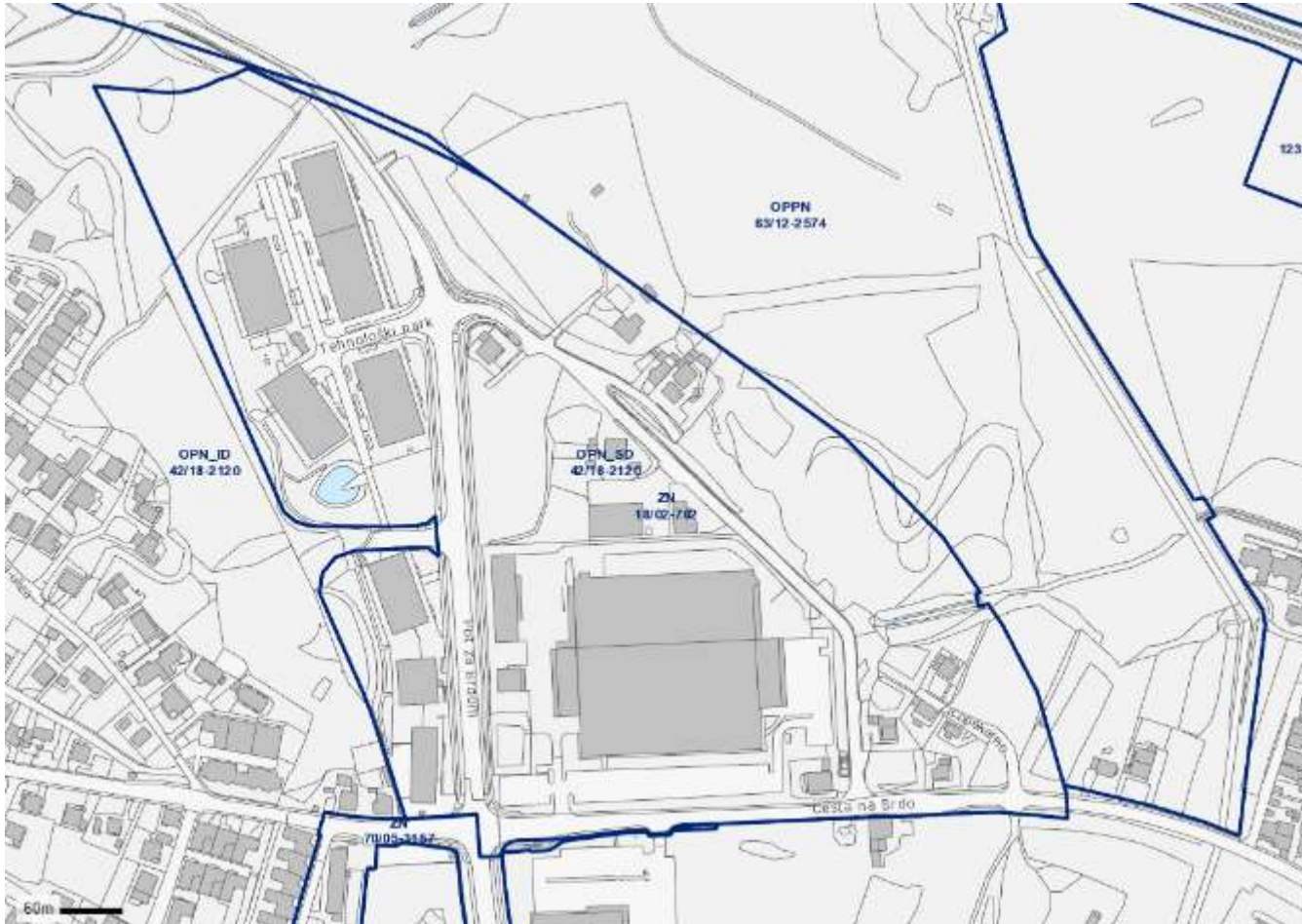


Pogled na cesto Tehnološki park, vir: LUZ d.d.



Pogled na območje Kemofarmacije, vir: LUZ d.d..

Izsek iz OPN MOL ID, karta 5: Načini urejanja



Za območje obravnave je v odloku OPN MOL ID navedeno, da ostaja v veljavi prostorski izvedbeni akt MOL **Odlok o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo** (Uradni list RS, št. 18/02, 64/05, 100/07, 78/10, 63/12 in 24/15 – obvezna razlaga, 42/18 in 71/18).

	Državni prostorski akti
	Sklepi Vlade RS
	Občinski podrobni prostorski akti
	Lokacijska preveritev
	Občinski prostorski akti

Prikaz sprememb in dopolnitev ZN



Veljavni zazidalni načrt – čistoris vir: LUZ,d.d.

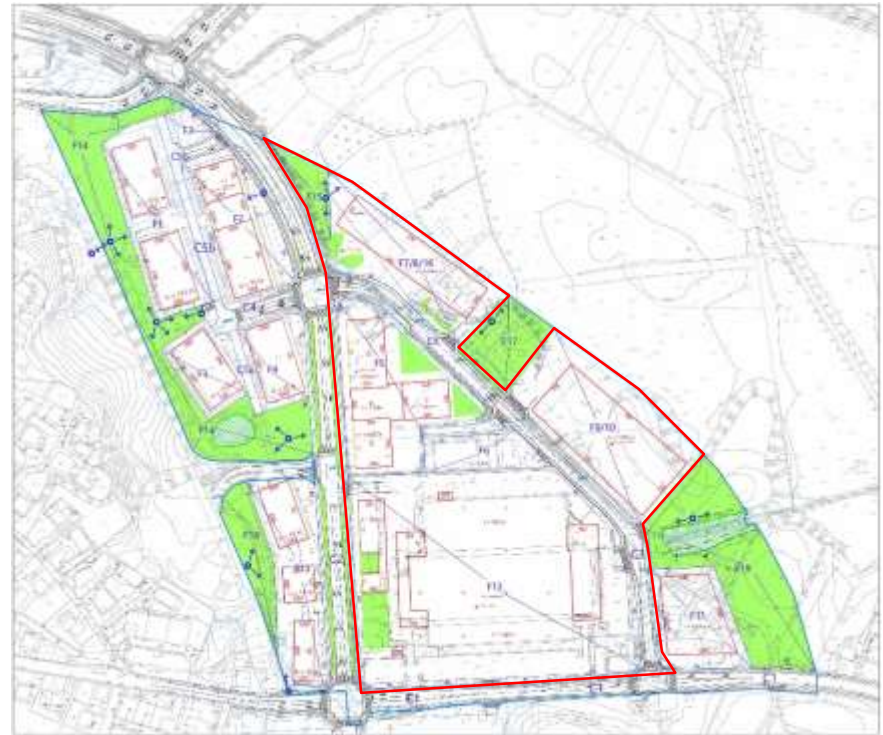
Predlog sprememb:

Funkcionalna enota F5: Ostaja osrednji prostor tehnološkega parka. Spremenijo se gabariti (oblika) večnamenskega objekta.

Funkcionalna enota F7/8/16: Preoblikuje se F7, F8, F15 in F16 v dve funkcionalni enoti F7/8/16 ter F15, ki ostaja parkovna površina. V funkcionalno enoto F7/8/16 se umesti poslovni objekt.

Funkcionalna enota F12: Ostaja namembnost logistično-distribucijske dejavnosti. Obstoječi glavni objekt se ohranja, dopusti se manjše širitve. Ob Poti za Brdom se novi dozidavi glavnega objekta prilagodi lokacija in velikost objektov namenjenim skladiščno poslovnim dejavnostim.

Funkcionalna enota F9/10: Zaradi spremenjenega koncepta objekta se dopusti, da so objekti, načrtovani znotraj GM, lahko povezani v vseh etažah, pri čemer mora biti povezovalni del objekta zamaknjen od linije fasade v notranjost in lahko obsega največ 1/3 širine osnovnega objekta.

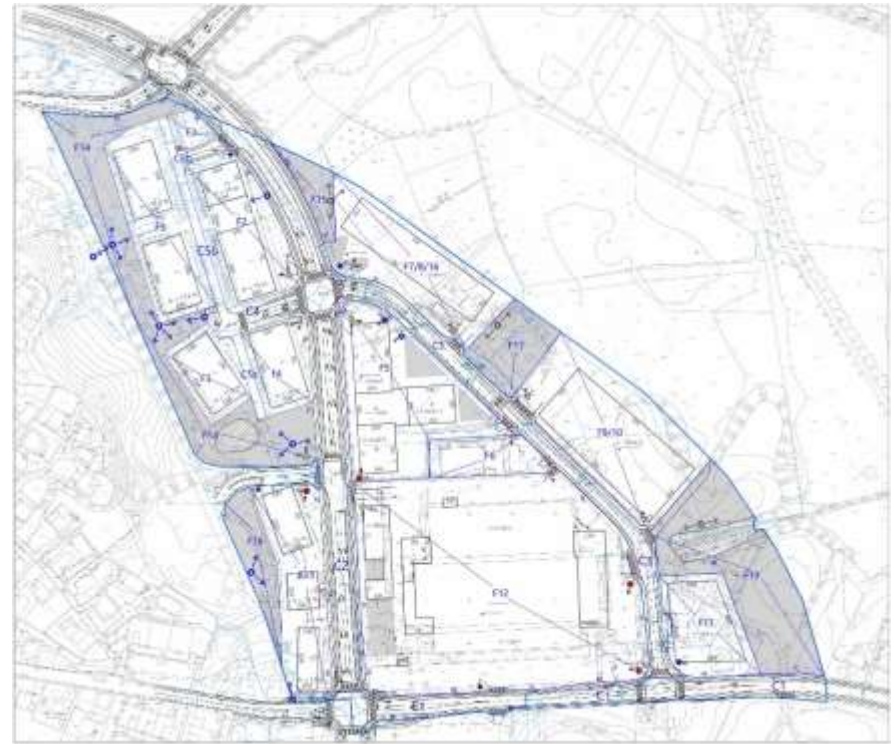


Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta

Prikaz sprememb in dopolnitev ZN



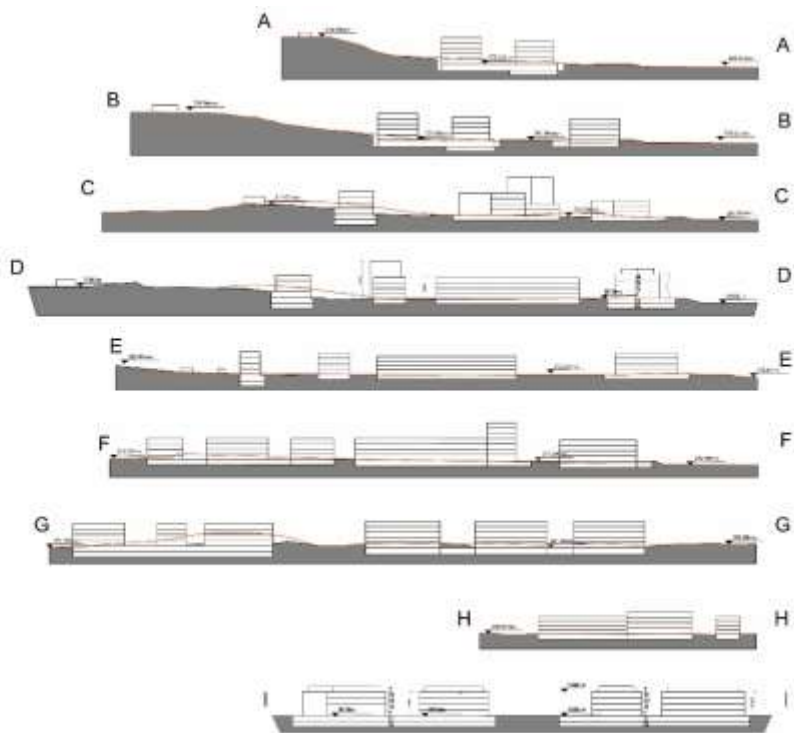
Veljavni zazidalni načrt – čistoris vir: LUZ,d.d.



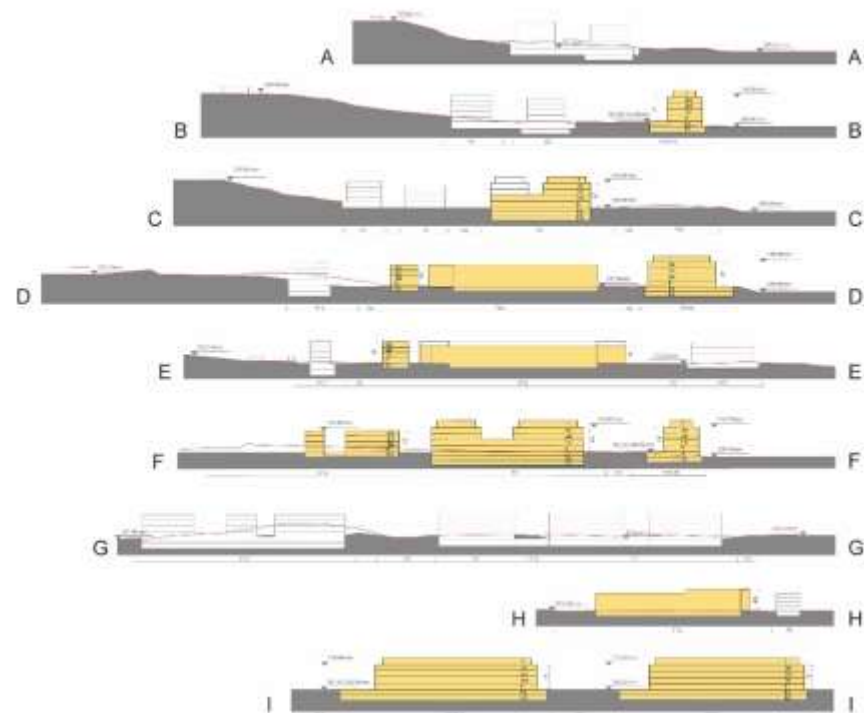
Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta

Prometna ureditev: Dopolnjeni so pogoji za prometno ureditev ceste C3 (ulica Tehnološki park) - spremeni se prečni profil ceste C3 in zaradi spremembe zasnove objektov se spremenijo tudi priključki na javno prometno omrežje.

Prikaz sprememb in dopolnitev ZN



Veljavni zazidalni načrt – čistoris vir: LUZ,d.d.



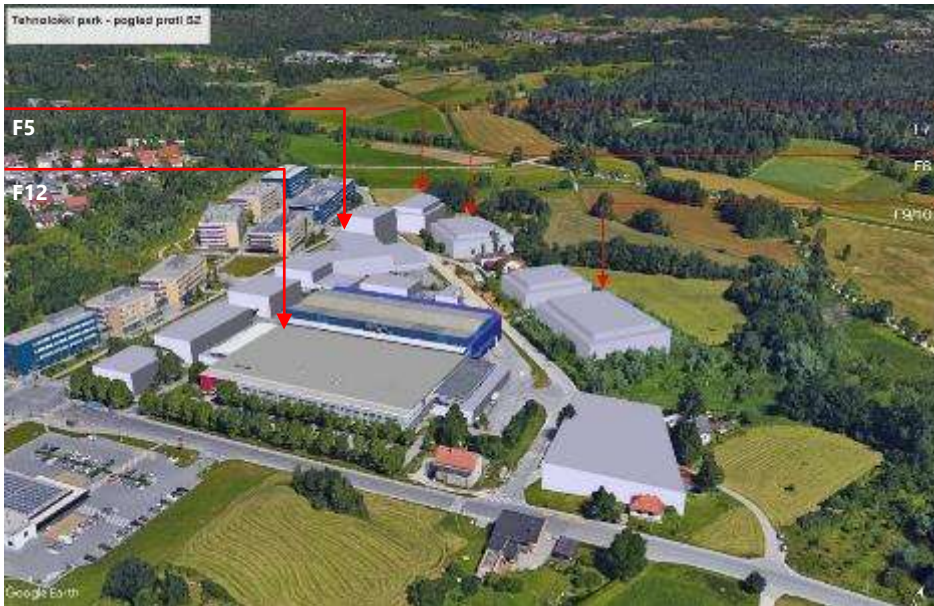
Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta

OZDITVA PREDSEDIŠČEV OBMOČJE ZN

 SPREMEMBE IN DOPOLNITVE



3D prikaz sprememb in dopolnitev ZN



Veljavni zazidalni načrt



Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta



Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo obsega:

- Odlok o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2 - Brdo (Uradni list RS, št. 18/02 z dne 28. 2. 2002),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo (Uradni list RS, št. 64/05 z dne 8. 7. 2005),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP3/2 – Brdo (Uradni list RS, št. 100/07 z dne 2. 11. 2007),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10 z dne 8. 10. 2010),
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje zadrževalnika Brdnikova (Uradni list RS, št. 63/12 z dne 20. 8. 2012),
- Obvezno razlago določbe 6. člena Odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2 Brdo (Uradni list RS, št. 24/15 z dne 10. 4. 2015),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 42/18 z dne 19. 6. 2018) in
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo (Uradni list RS, št. 71/18 z dne 9. 11. 2018).

Prečrtano besedilo predstavlja prenehanje veljavnosti po uveljavitvi Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10 z dne 8. 10. 2010).

ODLOK

o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo, ki jih je na podlagi strokovnih podlag izdelal LUZ d.d., Ljubljana, Vojkova 57, pod št. projekta 5164 v decembru 2001, in spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za severni del območja urejanja VP3/2 – Brdo, ki jih je izdelal LUZ d.d. Ljubljana, Verovškova 64, pod št. projekta 5549, v oktobru 2004, in spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za severni del območja urejanja VP3/2 – Brdo, ki jih je izdelal LUZ d.d. Ljubljana, Verovškova 64, pod št. projekta 6080, v januarju 2007, in spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo, ki jih je izdelal Arhitekturni atelje – Riko Gantar, s.p., Podsmreka 3J, 1356 Dobrova, pod št. projekta AA-01-09/17-urb, v avgustu 2018.

2. člen

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

Grafični del odloka obsega naslednje načrte:

- | | | |
|-------|--|----------|
| – 2/3 | Izsek iz Dolgoročnega plana (PKN) /3 | M 1:5000 |
| – 2/4 | Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) /4 | M 1:5000 |
| – 6/4 | Načrt obodne parcelacije in gradbenih parcel funkcionalnih enot na katastrskemu načrtu z usklajeno mejo po OPN MOL ID /4 | M 1:1000 |
| – 7/3 | Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin /3 | M 1:1000 |
| – 7/4 | Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin /4 – del (funkcionalna enota F7, F8, F9/10, F16, F19-del, C3-del) | M 1:1000 |
| – 9/4 | Zbirni načrt komunalnih napeljav /4 | M 1:1000 |

– 10/3 Načrt urgence /3	M 1:1000
– 10/4 Načrt urgence /4 – del (funkcionalna enota F9/10, F19-del, C3-del)	M 1:1000
– 11/3 Načrt rušitev /3	M 1:1000
– 13/3 Prerezi skozi območje /3	M 1:1000
– 13/4 Prerezi skozi območje /4 – prerez D-D, I-I (funkcionalna enota F7, F8, F9/10, F16, F19 – del, C3 – del)	M 1:1000
– 14/3 Prometno-tehnična situacija – končna faza /3	M 1:1000
– 14/4 Prometno-tehnična situacija – končna faza /4 – del (funkcionalna enota F9/10, F19-del, C3-del)	M 1:1000

Načrti z oznakami 7/3, 10/3, 13/3 in 14/3 ne veljajo na območju funkcionalne enote F9/10 in na območjih delov funkcionalnih enot F19 in C3, kjer veljajo načrti z oznakami 7/4, 10/4, 13/4 in 14/4.

Načrti z oznakami 7/3, 10/3 in 13/3 ne veljajo na območju funkcionalnih enot F7, F8 in F16, kjer veljajo načrti z oznakami 7/4, 10/4 in 13/4.

Priloge zazidalnega načrta so:

1. strokovne podlage (priloge v posebni mapi),
2. smernice, soglasja in mnenja pristojnih organov, organizacij in nosilcev urejanja prostora,
3. obrazložitev in utemeljitev zazidalnega načrta ter sprememb zazidalnega načrta,
4. povzetek za javnost.

II. OPIS MEJE OBMOČJA

3. člen

Območje zazidalnega načrta se nahaja delno v katastrski občini 2682 Brdo in delno v katastrski občini 1723 Vič.

Območje zazidalnega načrta obsega naslednje parcele:

– 1218 del, 1219/2, 1219/3, 1219/4, 1219/5, 1220, 1221/1, 1221/2, 1221/3, 1221/4, 1221/5, 1221/6, 1222, 1223, 1224, 1226/3, 1226/4, 1226/5, 1227, 1228/7, 1228/8, 1228/9, 1229/3, 1229/4, 1229/5, 1229/6, 1335/7 del, 1336/18 del, 1336/26, 1336/31 del, 1337/8 del, 1338/4 del, 2019/10, 2019/11, 2019/12, 2019/13, 2019/14, 2019/15 del, 2031/1, 2031/2, 2031/3, vse v katastrski občini 1723 Vič in

– 1697/1 del, 1697/2 del, 1710/1 del, 1710/2 del, 1710/7, 1710/8 del, 1710/9, 1710/10, 1710/11, 1710/12, 1711/3, 1711/5, 1711/7, 1711/9, 1711/10, 1711/11, 1711/12, 1711/13, 1712/2 del, 1712/3, 1712/4, 1712/5, 1712/9 del, 1712/10 del, 1712/11 del, 1715/12, 1715/13, 1715/14, 1715/15, 1715/16, 1715/17, 1715/18, 1715/19, 1715/20, 1715/21, 1715/22, 1715/23, 1715/24, 1715/25, 1715/26, 1715/27, 1715/28, 1715/29, 1715/30, 1715/31, 1715/32, 1715/33, 1715/34, 1715/35, 1715/36, 1715/37, 1715/38, 1715/39, 1715/40, 1715/41, 1715/42, 1715/43, 1715/44, 1715/45, 1715/46, 1715/50, 1715/51, 1715/52, 1715/53, 1715/54, 1715/55, 1715/56, 1715/57, 1715/58, 1715/59, 1715/60, 1715/61, 1715/62, 1715/63, 1715/65, 1715/66, 1715/67, 1715/69, 1715/70, 1715/71, 1715/72, 1715/73, 1715/74, 1715/75, 1715/76, 1715/77, 1715/78, 1715/79, 1715/80, 1715/81, 1715/82, 1715/83, 1715/84, 1715/85, 1715/86, 1715/87, 1715/88, 1715/89, 1715/90, 1715/91, 1715/92, 1715/93, 1715/94, 1715/95, 1715/96, 1715/97, 1715/98, 1715/99, 1715/100, 1715/101, 1715/102, 1715/103, 1715/104, 1715/105, 1715/106, 1715/107, 1715/108, 1715/109, 1715/110, 1715/111, 1715/112, 1715/113, 1716/3, 1717/3, 1718/8, 1718/6, 1718/9, 1718/10, 1719/4, 1720/9, 1720/16, 1720/17, 1720/21, 1720/22, 1720/23, 1720/24, 1721/12, 1721/15, 1721/21del, 1721/22, 1721/23, 1721/33, 1721/49, 1721/52, 1721/53, 1721/54, 1721/55, 1721/56, 1721/57, 1721/58, 1721/59, 1721/60, 1721/61, 1721/62, 1721/63, 1721/64, 1721/65, 1721/66, 1721/67, 1721/68, 1721/69, 1721/70, 1721/71, 1721/73, 1721/74, 1721/75, 1721/76, 1721/77, 1721/80, 1721/82, 1721/94, 1721/95, 1721/96 del, 1721/97, 1721/98, 1721/99, 1721/100, 1721/101, 1721/102, 1721/103, 1721/104, 1721/105, 1721/106, 1721/107, 1721/108, 1724/13, 1724/14, 1725/15, 1725/21del, 1725/23, 1725/29, 1751/2, 1751/5, 1751/7, 1751/8, 1751/9, 1751/10, 1751/11, 1751/12, 1751/13, 1751/14, 1751/15, 1751/16, 1751/17, 1751/18, 1751/19, 1751/20, 1751/21, 1752/4, 1804/4 del, 1804/9, 1804/12 del, 1804/18, 1804/19, 1804/20, 1804/21, 1804/22, 1804/23, 1804/34, 1804/35, 1804/37, 1804/38, 1804/46, 1804/47, 1804/51, 1804/53, 1804/54, 1804/56, 1804/57, 1804/58,

1804/60, 1804/61, 1804/62, 1804/63, 1804/64, 1804/65, 1804/68, 1804/69, 1804/71, 1804/72, 1804/73, 1804/74, 1804/75, 1804/76, 1804/77, 1804/78, 1804/79, 1804/80, 1804/86, 1804/88 del, 1804/90, 1804/94, 1804/96, 1804/100, 1804/102, 1804/103, 1804/105, 1804/106, 1804/107, 1804/108, 1804/109, 1804/110, 1804/111, 1804/112, 1804/113, 1804/114, 1804/115, 1804/116, 1804/117, 1804/118, 1804/119, 1806/3, 1806/15, 1806/16, 1806/17, 1806/19, 1806/20, 1806/21, 1806/22, 1806/23, 1806/24, 1806/25, 1806/26, 1806/27, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1809/5, 1809/6, 1809/7, 1809/8, 1810/6, 1810/7, 1810/8, 1810/9, 1810/10, 1810/11, 1810/12, 1810/13, 1810/14, 1810/15, 1810/17, 1810/18, 1810/20, 1810/22, 1810/23, 1810/24, 1810/25, 1810/26, 1810/27, 1812/4, 1812/5, 1812/6, 1812/7, 1812/8, 1812/9, 1812/10, 1812/11, 1812/12, 1812/13, 1812/14, 1812/16, 1812/17, 1813, 1814/14, 1814/15, 1894/4, 1894/6, 1894/8, 1894/9, 1894/10, 1894/11, 1894/16, 1894/18, 1894/20, 1894/21, 1894/22 del, 1894/23, 1894/24, 1894/25, 1894/26, 1894/27, 1894/28, 1894/29, 1894/30, 1894/31, 1894/32, 1894/33, 1894/34, vse v katastrski občini 2682 Brdo.

Površina območja urejanja je 125.045 m².

III. MERILA IN POGOJI ZA DOLOČANJE GRADBENIH PARCEL IN FUNKCIONALNIH ZEMLJIŠČ

4. člen

Območje je razdeljeno na 24 funkcionalnih enot, dvanajst je predvidenih za pozidavo (F1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9/10, 11, 12, 13), šest je namenjenih skupnim parkovnim površinam (F14, 15, 16, 17, 18, 19), šest je namenjenih ureditvi cestne infrastrukture (C1, C2, C3, C4, C5a, C5b).

Funkcionalne enote F1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9/10, 11, 12, 13 so stavbna zemljišča, ki jih sestavlja ena ali več gradbenih parcel.

IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE

SPLOŠNE DOLOČBE

5. člen

Regulacijski elementi

Posegi v prostor morajo upoštevati regulacijske elemente prikazane na Zazidalni situaciji iz 2.člena odloka.

Pomen regulacijskih elementov je:

- RL – regulacijska linija razmejuje območje javnega cestnega sveta od ostalega območja
- GM – gradbena meja je črta, ki jo novograjeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost
- GMn – gradbena meja v nadstropju je črta, ki jo novograjeni objekti ne smejo presegati nad pritlično etažo, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost
- GL – gradbena linija je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti; dovoljeni so le manjši zamiki fasade (do 25% fasadne površine, največ 2m) od gradbene linije
- GLn – gradbena linija v nadstropju je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni objekti nad pritlično etažo objektov, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti; dovoljeni so le manjši zamiki fasade (do 25% fasadne površine, največ 2m) od gradbene linije
- h – je maksimalna višina objekta od kote terena do zgornje točke zadnje plošče, nad to koto je dovoljena izvedba strehe, zaključnega venca, tehničnih naprav, strojnih instalacij in telekomunikacijskih naprav, ni pa dovoljena ureditev mansarde. Ureditev terasne etaže je

možna, če je tako določeno v 10. členu tega odloka.

- zelene površine – so skupne zelene površine namenjene parkovni in rekreacijski rabi.
- (črtana 71/18)

Funkcionalna enota je površina z enotnimi merili in pogoji, ki se lahko pozida etapno in je razdeljena na enega ali več lastnikov.

Zelena površina je parkovno urejena travnata površina s tlakovanimi ali peščenimi potmi, z zasaditvami vegetacije in umestitvijo urbane opreme.

6. člen

Namembnost

Severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo je namenjen poslovni dejavnosti, tehnološkemu podjetništvu (podjetja z visoko tehnologijo in razvojem visoko specializiranih znanj), spremljajočim centralnim in uslužnostnim dejavnostim, prometni in energetski infrastrukturi ter ureditvi parkovnih površin.

Tehnološko podjetništvo

Funkcionalne enote F1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9/10, 11, 12 in 13 so namenjene umestitvi objektov tehnološkega podjetništva. Dovoljene so naslednje rabe:

- razvoj, proizvodnja in trženje novih tehnologij, tehnološko zahtevnih izdelkov in storitev z visoko vsebnostjo znanja
- avtomatizacija v industriji
- biotehnologija, kemija in farmacija
- okoljevarstvene tehnologije
- informacijske tehnologije
- geoinformacijski sistemi
- novi materiali
- merilne naprave in senzorji
- raziskovalna in svetovalna dejavnost
- razvoj komunikacijskih tehnologij
- razvoj medijskih vsebin
- razvoj »start up« podjetij

Javni programi

V funkcionalnih enotah 2, 4, 7, 11, 12 in 13 je možno v pritličjih objektov umestiti javni program.

Funkcionalna enota 5 je osrednji javni prostor tehnološkega parka. Dovoljene rabe:

- poslovne dejavnosti, izobraževanje, konferenčni center
- trgovine, gostinstvo, uslužnostno-servisne dejavnosti
- športno – rekreacijske dejavnosti (savna, fitnes, squash, telovadnica, badminton).

V vseh objektih je možno umestiti terciarne (gostinstvo) in kvartarne (izobraževanje, šport) programe, vendar kot del interne ponudbe podjetja.

Obvezna razlaga določbe 6. člena Odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2 Brdo (Uradni list RS, št. 24/15-1028 z dne 10. 4. 2015):

"Določbo 6. člena Odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2 Brdo (Uradni list RS, št. 18/02, 64/05, 100/07, 78/10 in 63/12), ki določa, da je »v vseh objektih možno umestiti terciarne (gostinstvo) in kvartarne (izobraževanje, šport) programe, vendar kot del interne ponudbe podjetja«, je treba razlagati skladno z določili uredbe, sprejete na podlagi Zakona o graditvi objektov, s katero Vlada Republike Slovenije določa enotno klasifikacijo objektov.

Ob takšni razlagi pod t. i. kvartarni program izobraževanja po navedenem členu odloka sodijo tudi dejavnosti predšolske vzgoje, jasli, osnovnih šol in vrtcev."

Šport in rekreacija

Funkcionalne enote 14, 15, 16, 17, 18 in 19 so namenjene skupnim parkovnim površinam tehnološkega parka. Poleg parkovnih ureditev je v njih možna umestitev odprtih rekreacijskih površin (trim steze, igralne ploščadi za igre z žogo, žogico, kroglo).

Skladiščno-proizvodna-trgovska dejavnost

Dejavnosti so že umeščene v funkcionalnih enotah 6 in 12, kjer je možno nadaljevati obstoječi program.

Stanovanja

Stanovanjska raba se lahko ohranja v obstoječih stanovanjskih objektih, ki se ohranjajo na območju in do rušitve obstoječih stanovanjskih objektov, ki so predvideni za odstranitev.

Na obstoječih legalno zgrajenih stanovanjskih objektih, ki so predvideni za odstranitev, je dopustna tudi sprememba namembnosti teh objektov v dejavnost, ki je predvidena v funkcionalni enoti, v kateri se objekt nahaja, pod pogojem, da se za dejavnost zagotovi zahtevano število parkirnih mest.

7. člen

Možni posegi

Na zazidljivih funkcionalnih enotah (F1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9/10, 11, 12 in 13) je treba pred posegi izdelati podrobno geomehansko poročilo o stanju zemljišča. Dovoljeni so naslednji posegi:

- odstranitev obstoječih naprav in objektov
- izkopi, nasutja, utrjevanja, predobremenitve, odvodnjavanje in ostali posegi v zvezi s sanacijo in pripravo stavbnega zemljišča
- gradnja objektov
- zunanje ureditve
- ureditev prometne in komunalne infrastrukture
- začasna ureditev parkirnih mest.

Na nezazidljivih funkcionalnih enotah (14, 15, 16, 17, 18 in 19) so dovoljeni naslednji posegi:

- odstranitev obstoječih naprav in objektov
- ureditev parkovnih površin (urbana oprema, tlakovane ali peščene poti, zasaditev vegetacije)
- ureditev nepokritih rekreacijskih površin
- ureditev prometne in komunalne infrastrukture,

- utrjevanje terena, odvodnjavanje in sanacija terena,
- postavitve konstrukcijskih podpor (stebrov) mostovža).

V funkcionalni enoti 20 so dovoljeni naslednji posegi:

- ureditev zelenih površin
- ureditev prometne in komunalne infrastrukture.

V funkcionalnih enotah C1, C2, C3, C4, C5a in C5b so dovoljeni naslednji posegi:

- ureditev prometne in komunalne infrastrukture,
- ureditev zelenih površin in drevoredov.

Postavitve začasnih in pomožnih objektov ni dovoljena.

Na objektih, ki so predvideni za rušenje, se dopuščajo vzdrževalna dela. Na obstoječih legalno zgrajenih stanovanjskih objektih je poleg rušitev in vzdrževanja dopustna tudi rekonstrukcija.

Gradnja podzemnih garaž in posegi v zvezi s pripravo zemljišča za gradnjo so dovoljeni v funkcionalnih enotah F1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9/10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 in 18 ter pod površinami funkcionalnih enot C4, C5a in C5b. Pod površinami funkcionalne enote F19 in cest C1, C2 in C3 ni dovoljena gradnja podzemnih garaž.

8. člen

Oblikovanje objektov

Možno je povezovanje objektov iz različnih funkcionalnih enot. Povezave je možno izvesti z zaprtimi ali odprtimi mostovži, svetla višina prehoda pod mostovži mora biti najmanj 7m.

Strehe so lahko ravne ali položne do 10° naklona eno ali večkapne. Ravna streha se lahko oblikuje kot terasa, kot zelena streha ali kot parkirišče.

Objekti, ki mejijo na mestni javni prostor (Cesto na Brdo C1 – FE11, 12, 13 in povezovalno cesto C2 – FE 2, 4, 7, 12, 13) morajo imeti proti omenjenim cestam mestotvorno oblikovano pritličje in javno dostopne ploščadi, opremljene z urbano opremo in oblikovane v skladu z zasnovo objekta.

Ograjuje se lahko območja funkcionalnih enot namenjenih za gradnjo (1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13). Ograje so enotno oblikovane, so lahke konstrukcije (žično pletenje) in ozelenjene, visoke max. 1.20m. Skladno s predhodnim odstavkom tega člena, se ne dopušča ograjevanje posesti pred objekti ob Cesti na Brdo C1 in povezovalni cesti C2. V funkcionalni enoti 5 ni dovoljeno ograjevanje posesti.

Priporoča se uporaba ekoloških materialov in energetske varčnih zasnov.

Gradnja kletnih etaž je dovoljena v celoti v funkcionalnih enotah, namenjenih gradnji, in v območju cest C4 in C5. V funkcionalnih enotah 14, 15, 16, 17 in 18 je gradnja kletnih etaž dovoljena pod naslednjimi pogoji:

- v primeru, da se na teh površinah izkaže potreba po ureditvi zadrževalnikov meteornih voda, se zasnova kletnih etaž prilagodi ureditvi zadrževalnikov;
- celoten teren v teh funkcionalnih enotah mora biti ozelenjen;
- na najmanj 80% površin funkcionalne enote mora biti vsaj 1 m debela plast zemljine na nivoju terena, na kateri se zasadijo grmovnice in nizka drevesa.

Dovoljena je eno ali več etažna podkletitev. Kletne etaže so namenjene garažiranju, skladiščenju in servisno tehničnim prostorom objektov, kot na primer: strojnice, toplotne postaje, hidroforne postaje, merilna mesta za vodo in energetiko, dejavnosti, ki podpirajo procese osnovne dejavnosti (npr. tehnološki razvoj) in druge dejavnosti kot so tehnične službe ipd.

Posamezne objekte znotraj GM in GL se lahko dodatno členi z vertikalnimi ali horizontalnimi

vdolbinami, atriji, preboji, zarezami.

9. člen

Zunanja ureditev

V funkcionalnih enotah namenjenih pozidavi (F1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9/10, 11, 12, 13) se dopušča postavitve pergol in nadstrešnic na gradbenih parcelah objektov. Nadstrešnice so dopustne tudi v funkcionalni enoti F14, vendar samo nad urejenimi prostori za druženje. V funkcionalnih enotah F7, F8, F9/10 je možno izven GM objektov, na gradbenih parcelah objektov, graditi objekte za zbiranje komunalnih odpadkov za potrebe osnovnih objektov, objekte za komunalno opremo ter naprave in objekte za označevanje in obveščanje, skulpture in inštalacije.

Vsi glavni dostopi do objektov, primarne peš poti v zunanjih ureditvah in parkirni prostori morajo biti oblikovani brez arhitekturnih ovir.

Na zunanjih površinah objektov, ki mejijo na ceste C1, C2 in C3, se uredijo zelene površine in zasadi visoka in nizka vegetacija. V primeru, da sajenje v tleh zaradi podzemne etaže ni možno, se zasaditev lahko izvede v koritih z vrstami, primernimi za rast v koritih.

Višinske terenske razlike naj se premoščajo s travnatimi površinami z naklonom najmanj 1:2 ali terasasto preoblikovanim terenom s škarjami iz naravnih materialov do višine 0.50m.

Na območjih varovanih biotopov naj se ohranijo naravne danosti prostora (zarast, prisotnost vode) in se sonaravno vključijo v zasnovo zelenih površin.

Za talne ureditve utrjenih površin se lahko uporabljajo naslednji materiali: granitne kocke, betonske plošče, betonski tlakovci, pesek, kamen, les, opeka.

Za poti na zelenih površinah se lahko uporabljajo naslednji materiali: betonski tlakovci, pesek, kamen, les, opeka. Za talne površine, ki so namenjene vozilom, se lahko uporabijo materiali, ki so odporni na večje obremenitve.

Vodni kanali se uredijo sonaravno in se premoščajo z brvmi iz enakih materialov kot so poti na zelenih površinah.

DODATNE DOLOČBE

10. člen

Funkcionalna enota 1

Kota terena: 301.00 m.n.v.

Max višina objekta: 17.5m

- objekti na zahodni strani so lahko delno vkopani v brežino, tako da je možen neposreden izhod na parkovno površino iz prvega nadstropja.

Funkcionalna enota 2

Kota terena: 301.00 m.n.v.

Max višina objekta: 15m

Funkcionalna enota 3

Kota terena: 301.00 m.n.v.

Max višina objekta: 17.5m

- objekti na zahodni strani so lahko delno vkopani v brežino, tako da je možen neposreden izhod na parkovno površino iz prvega nadstropja.

Funkcionalna enota 4

Kota terena: 301.00 m.n.v.

Max višina objekta: 15m

Funkcionalna enota 5

Kota terena: 301.00 – 302.00 m.n.v.

Višina objekta (h): objekt A: do 26,40 m

objekt B in C: 8,20 m

objekt D: 15,40 m

višine so podane od kote 302,00 m.n.v.

- priporoča se, da se arhitekturni projekt pridobi z arhitekturnim natečajem
- objekt B: možna je 40% pozidava strešne plošče (terase, javni program na strehi objekta)
- v zasnovi objekta se lahko vgradi javni prehod nad cesto C2 v funkcionalno enoto F14.

Funkcionalna enota 6:

Kota terena: 302.00 m.n.v.

Max višina objekta: 12m

- poleg naštetih posegov v 7. členu tega odloka so dovoljeni še: adaptacija, rekonstrukcija, nadzidava obstoječega objekta in sprememba namembnosti v dejavnosti tehnološkega parka.

Funkcionalna enota 7:

Kota terena: 301,00 – 301,50 m.n.v.

Višina objekta (h): 17,00 m

- poleg naštetih dejavnosti iz 6. člena tega odloka so dovoljene tudi gradnje nadzemne parkirne hiše oziroma parkirnih etaž v nadstropju

Na strehi objekta je dopustno izvesti terasno etažo. Umik od roba objekta mora biti najmanj 4,00 m. Višina etaže je omejena z največ 3,00 m svetle višine prostorov v notranjosti. Na strehi terasne etaže je dopustna namestitev tehničnih naprav, strojnic, sončnih kolektorjev ipd.

Funkcionalna enota 8:

Kota terena: 301,30 – 301,50 m.n.v.

Višina objekta (h): 17,00 m

Na strehi objekta je dopustno izvesti terasno etažo. Umik od roba objekta mora biti najmanj 4,00 m. Višina etaže je omejena z največ 3,00 m svetle višine prostorov v notranjosti. Na strehi terasne etaže je dopustna namestitev tehničnih naprav, strojnic, sončnih kolektorjev ipd.

Funkcionalna enota 9/10

Kota terena: 301,50 – 302,00 m.n.v.

Višina objekta (h): 17,00 m

Na strehi objekta je dopustno izvesti terasno etažo. Umik od roba objekta mora biti najmanj 4,00 m. Višina etaže je omejena z največ 3,00 m svetle višine prostorov v notranjosti. Na strehi terasne etaže je dopustna namestitev tehničnih naprav, strojnic, sončnih kolektorjev ipd.

Arhitekturna zasnova znotraj GM mora izkazovati členjenost z vzpostavitvijo najmanj dveh med seboj ločenih objektov z razmakom min. 1/2 višine objekta. Objekte je dopustno povezovati v etažah, ki niso pritličje.

Zunanja ureditev okoli objekta obsega ureditev zunanjih parkirnih mest, uvoz v podzemno garažo, obvozno pot, pešceve površine. Obvezna je zazelenitev zunanjih parkirnih mest z visoko vegetacijo. Zazelenitev zunanjih površin z grmovnicami, drevjem, ali drugim rastlinjem, se lahko izvede v koritih, tudi na parkirnih površinah, če drugače ni možno.

Površine med objekti in cesto C3 se nameni površinam za pešce.

Funkcionalna enota 11:

Kota terena: 302.20 – 302.80 m.n.v.

Max višina objekta: 15m

Funkcionalna enota 12:

Kota terena: 303.20 – 302.80 m.n.v.

Max višina objektov: 12m, 15m

- za horizontalne gabarite velja toleranca so 0.5m
- poleg naštetih posegov v prvem odstavku 7. člena tega odloka so dovoljeni še: adaptacija in rekonstrukcija obstoječega objekta, novogradnja in sprememba namembnosti v dejavnosti tehnološkega parka
- obstoječa prizidka oziroma nadstrešnica na vzhodni in zahodni strani proizvodne hale ob Cesti na Brdo se lahko za namen tehnološke posodobitve povečata ali nadomestita z dozidavo do največ 20,00 m x 45,00 m na vsaki strani tako, da se dozidava po celi dolžini daljše stranice dotika proizvodne hale. Višina dozidave ne sme presegati višine proizvodne hale.

Funkcionalna enota 13:

Kota terena: 303.20 – 302.00 m.n.v.

Max višina objekta: 15m

- za horizontalne gabarite velja toleranca 0.5m
- glede na Geotehnično poročilo o pogojih gradnje objektov na območju VP3/2 v Ljubljani (GZL, Ljubljana 1996), ki v pretežnem delu funkcionalne enote 13 ne priporoča gradnje zaradi slabe nosilnosti tal (možnost opuščene deponije smeti, umetni nasip), je treba pred načrtovanim posegom v prostor izdelati podrobno geomehansko raziskavo tal.

Funkcionalna enota 14:

- sistem peš poti naj smiselno vključi v omrežje peš poti višinski javni prehod nad cesto C2 v funkcionalno enoto 5
- svetla višina prehoda nad cesto C2 mora biti najmanj 4.20m
- izgradnjo in vzdrževanje višinskega javnega prehoda plačujejo v sorazmernem deležu vsi lastniki objektov v območju na način, ki ga določi Tehnološki park
- na severnem delu funkcionalne enote je možen poseg v zeleno površino za izboljšanje prometnih elementov priključka ceste C5 na povezovalno cesto.

V. POGOJI ZA PROMETNO UREJANJE

11. člen

Višinska ureditev območja

Celotno območje urejanja se višinsko prilagodi obstoječim objektom in Cesti na Brdo.

Sistem cest

Območje zazidalnega načrta se neposredno navezuje na Cesto na Brdo C1, kjer se rekonstruira križišče s cesto C3 in na novo uredi križišče s C2.

Skozi območje zazidalnega načrta poteka nova povezovalna cesta, od AC priključka Vič do AC priključka Brdo. V sklopu zazidalnega načrta obravnavamo del povezovalne ceste - C2 od križišča s Cesto na Brdo na jugu do meje urejanja na severu, kjer se priključi na obstoječo cesto (1. faza).

Od križišča cest C2 in C3 poteka proti zahodu nova obvozna cesta C4, na katero se priključujeta dva kraka ceste C5, ki napajata funkcionalne enote 1, 2, 3, 4. Cesta C6 je del Brdnikove ceste, podaljšana v območje urejanja VP 3/2 Brdo.

Od križišča C2 in C3 poteka proti zahodu nova dovozna cesta C4, na katero se priključujeta cesti C5, ki napajata funkcionalne enote 1,2,3, 4. ~~Cesta C6 je del Brdnikove ceste, ki jo meja območja urejanja VP3/2 Brdo vključuje v obravnavano območje. Priključek ceste C6 na cesto C2 se v končni prometni rešitvi prestavi proti jugovzhodu v os bodočega križišča ceste C2, C6 (Brdnikove ceste) in ceste, ki se na severu navezuje na Večno pot.~~

Od ceste C2 med križiščema s cesto C1 in C4 poteka proti zahodu nova cesta C7, ki napaja funkcionalno enoto F13 in sosednje območje urejanja VS3/3 Brdo – Vrhovci.

Normalni prečni profili

Elementi prečnega profila povezovalne ceste C2:

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| – vozišče | 10,00m (2 x 5,00m) |
| – ločilna zelenica | 3,75m – 2 x |
| – hodnik za kolesarje | 1,00m – 2 x |
| – hodnik za pešce | 1,60m – 2 x |

SKUPAJ: 22,70 m

Elementi prečnega profila zbirne ceste C3:

- | | |
|-----------|---|
| – vozišče | 6,00 m (2 x 3,00 m) v južnem delu 7,00 (2 x 3,50 m) |
|-----------|---|

- pas za vzdolžno parkiranje ob desnem oz. levem robu 2,50 m
 - hodnik za kolesarje 2,80 m (1,30 m in 1,50 m)
 - hodnik za pešce 3,20 m (2 x 1,60 m)
-

SKUPAJ v delu dvostranskega parkiranja: 17,00 m

Ob zbirni cesti C3 je urejen hodnik za pešce in dvostranski kolesarski promet. Ob zbirni cesti C3 se uredi vzdolžna parkirna mesta.

Elementi prečnega profila dostopne ceste C5a in C5b:

- vozišče 6,00 m (2 x 3,00 m)
 - hodnik za pešce 3,20 m (2 x 1,60 m)
-

SKUPAJ: 9,20 m

Elementi prečnega profila dostopne ceste C4:

- vozišče 9,00 m (3 x 3,00 m)
 - varovalni pas 2,00 m (2 x 1,00 m)
 - hodnik za kolesarje 3,00 m (2 x 1,50 m)
 - hodnik za pešce 5,00 m (2 x 2,50 m)
-

SKUPAJ: 19,00 m

Elementi prečnega profila Ceste na Brdo C1:

- vozišče 7,00 m (2 x 3,50 m)
 - pasovi za leve zavijalce 3,00 m
 - hodnik za kolesarje 3,00 m (2 x 1,50 m)
 - hodnik za pešce 2,00 m (2 x 1,00 m)
-

SKUPAJ: 15,00 m

Sistem dostopov

Vsi dostopi do funkcionalnih enot so urejeni iz zbirnih cest C3 in C4, napajalnih cest C5 in Ceste na Brdo C1. Uvozno – izvozni radiji so prilagojeni za dostavo lahkih tovornjakov in urgentnih vozil. V funkcionalni enoti F9/10 se uvozno-izvozni radiji prilagodijo za dostavo tovornjakov sedlastih zglobnikov.

Dostop do polj ob vzhodnem robu območja je predviden preko zelenih površin.

Vsi glavni dostopi do objektov, primarne peš poti v zunanjih ureditvah in parkirni prostori morajo biti oblikovani brez arhitekturnih ovir.

Peš površine in kolesarske steze

Po celotni dolžini cest C2 in C3 so obojestranski hodniki za kolesarje in za pešce.

Do vseh predvidenih programov je zagotovljena peš dostopnost.

Predvideni so znižani robniki za kolesarje in funkcionalno ovirane ljudi, skladno s Pravilnikom o projektiranju objektov brez grajenih ovir.

Parkiranje

Pogoj za novogradnje je zagotovitev potrebnega števila parkirnih mest znotraj funkcionalne enote, glede na namembnost prostorov:

za poslovne, pisarniške dejavnosti	30m ² NEP/1PM
za laboratorije	40m ² NEP/1PM
za proizvodnjo	60m ² NEP/1PM
za skladišča	90m ² NEP/1PM.

Parkirišča je potrebno zagotoviti v sklopu lastnega funkcionalnega zemljišča, v lastni podzemni garaži, objektu ali na strehi objekta.

Uvozi v garaže se uredijo v zazidljivih funkcionalnih enotah.

Na terenu je potrebno zagotoviti vsaj 6 % potrebnih parkirnih prostorov. Vsa nivojska parkirna mesta so namenjena obiskovalcem za kratkotrajno parkiranje. Za obiskovalce je dopustno namesto nivojskih parkirnih mest urediti 6 % parkirnih mest za kratkotrajno parkiranje na nivoju 1. kletne etaže.

Na območju zazidalnega načrta je dopustna ureditev postaj za izposajo koles.

Odstopanja od parkirnih normativov so dopustna v skladu z veljavnimi določili Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del ali na podlagi mobilnostnega načrta, s katerim se dokaže, da predlog prometne ureditve pomeni uresničevanje Prometne politike MOL.

Ozelenitev cest

Ob cesti C2 se v ločilni zelenici zasadijo skupine dreves in grmovnic.

VI. POGOJI ZA KOMUNALNO IN ENERGETSKO UREJANJE

12. člen

Komunalno urejanje

Objekti morajo biti priključeni na vse komunalne vode v območju.

Primarno in sekundarno komunalno omrežje mora potekati po javnih površinah, v ali ob cestnem telesu tako, da bo nanj možno neposredno priključevanje posameznih objektov.

Gradnja komunalnih naprav in objektov mora potekati usklajeno. Dopustne so spremembe tras posameznih komunalnih vodov in objektov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora.

Vse obstoječe vode, ki so prizadeti z gradnjo novih objektov, se prestavi.

Vodovod

Oskrba z vodo je predvidena z navezavo na obstoječi vodovod, ki poteka po Cesti na Brdo. Vodovodno omrežje znotraj območja urejanja se izvede v dveh različnih tlačnih conah. Na območju podkletitve bo vodovodno omrežje interno.

Vodovodno omrežje znotraj območja urejanja se izvede v zanki, ki poteka v telesu javnih cestnih površin.

Omrežje je potrebno dimenzionirati za potrebe sanitarne in tehnološke vode ter požarne zaščite.

Hidrantno omrežje se izvede z nadzemnimi hidranti na sanitarnem vodovodu. Za oskrbo z vodo v delu sosednjega območja urejanja VS 3/3 Brdo je predvidena navezava vodovoda do ceste C2.

Za oskrbo novogradenj na območju funkcionalne enote F9/10 s pitno in požarno vodo bo treba zgraditi javno vodovodno omrežje. Za izgradnjo vodovoda je bil že izdelan PZI načrt vodovoda (Območje urejanja VP Brdo – tehnološki park – II. faza, št. proj. 6526 (VZ6077), izdelal: KONO-B d.o.o., september 2008. Potrebna bo novelacija v skladu z novo prostorsko ureditvijo. Ob izdelavi PGD načrtov za izgradnjo novega vodovodnega omrežja je potrebno naročiti pri upravljavcu vodovoda JP Vodovod-Kanalizacija d.o.o. projektno nalogo. Za dimenzioniranje vodovoda je treba upoštevati predvidene potrebe iz Strokovnega mnenja požarne varnosti št. 0165-12-17 SMPV, december 2017, ki ga je izdelal Ekosystem d.o.o., Maribor, študij požarnega varstva, ki se jih izdelava za potrebe projektne dokumentacije za posamezne načrtovane objekte in skladno z vsebino dejavnosti v posameznih objektih.

Vsak posamezen objekt v funkcionalni enoti 9/10 mora imeti samostojen priključek na vodovod. Funkcionalna enota F9/10 se napaja iz novega vodovoda, ki se izvede kot nadaljevanje obstoječega, ki poteka po cesti Tehnološki park. Lokacija priključka je prikazana v načrtu št. 9/4 Zbirni načrt komunalnih napeljav/4. Bodoči objekti v funkcionalni enoti F7 in F8 se priključijo na nov vodovod, ki se izvede kot nadaljevanje obstoječega vodovoda, ki poteka po cesti Pot za Brdom. Lokacija priključka je prikazana v načrtu 9/4 »Zbirni načrt komunalnih napeljav/4«.

Kanalizacija

V območju urejanja je kanalizacija izvedena v ločenem sistemu. V primeru, da odpadni sanitarni kanal po Cesti na Brdo do izgradnje odpadne kanalizacije na območju zazidalnega načrta še ne bo izveden, se bo odpadna voda v kanal po Cesti na Brdo prečrpavala preko začasnega črpališča, ki bo locirano ob križišču ceste C3 in Ceste na Brdo.

Sekundarni sistem odpadne kanalizacije poteka v javnih cestnih površinah in se priključuje na kanalizacijsko omrežje, ki poteka po Cesti na Brdo in odvaja odpadno kanalizacijo prek črpališča Vič v CCN Zalog.

Tehnološke odpadne vode se morajo pred izpustom v kanalizacijo odpadnih vod ustrezno očistiti.

Padavinske vode z utrjenih prometnih, skladiščnih, manipulativnih površin se odvajajo prek lovilcev olj in peskolovov v sistem meteorne kanalizacije in v odvodnik Glinščice.

Odvodni kanal meteornih vod je načrtovan izven območja obdelave vzdolž severovzhodnega roba območja in mora biti zgrajen sočasno s pričetkom gradnje tehnološkega parka.

Pred odvodom v odvodnik mora biti zagotovljeno zadrževanje vseh meteornih vod in čiščenje ter nevtraliziranje onesnaženih požarnih voda ob intervenciji.

Na potoku Glinščica je treba predhodno izvesti ustrezno zadrževanje visokih voda skladno z usmeritvami študije Vodnogospodarske strokovne podlage za območje urejanja VR3/5, VI3/3, VP3/2, št. projekta VGI C-1099, VGI, Ljubljana, april 2001 in Hidrološko – tehnično preveritvijo Zadrževalnik Glinščica, št. projekta 562-RF/07, izdelal Inženiring za vode d.o.o., april 2007. Za potrebe odvajanja odpadnih in meteornih vod iz dela sosednjega območja urejanja VS 3/3 Brdo je predvidena navezava do ceste C2.

Meteorne vode je potrebno odvajati neposredno v sistem meteorne kanalizacije, ki poteka v javnih cestnih površinah in kjer je to tehnično dopustno preko zadrževalnikov meteornih vod. V sklopu sistema meteorne kanalizacije se izvedeta dva zadrževalnika meteornih vod. Predvidena sta v območju funkcionalnih enot F14 in F19. Izvedena bosta kot naravna biotopa. V zadrževalniku znotraj F14 je predvideno zadrževanje zalednih voda iz območja Brda in meteornih voda iz območja F3, F14 in F18. V zadrževalniku znotraj območja F19 je predvideno zadrževanje zalednih in meteornih voda iz območij F11, F12 in F19. Meteorne vode iz celotnega območja se posredno odvajajo v odvodnik Glinščica. Zadrževalniki z iztoki morajo biti ustrezno dimenzionirani in v fazi obratovanja ustrezno vzdrževani.

Za odvajanje meteornih vod iz funkcionalne enote F9/10 je potrebno upoštevati Hidrološko hidravlični elaborat, ki ga je izdelalo podjetje PROHIMOS, Andraž Rojnik S.P., Ljubljana, januar 2018.

Objekti se na kanalizacijske vode, ki so v ločenem sistemu, priklaplajo ločeno. Iz kletnih etaž se priključevanje, če je možno, izvede preko interne kanalizacije v sklopu objektov ali pa individualno za vsako garažo ločeno. Pritličje in višje etaže se priklopijo na kanalizacijske vode gravitacijsko, kletna parkirišča pa se prečrpavajo.

Elektrika

Napajanje z električno energijo se izvede iz obstoječih in predvidenih transformatorskih postaj, preko visokonapetostnega omrežja, ki se navezujejo na razdelilno transformatorsko postajo.

Trase električnega omrežja potekajo v javnih površinah občestnega telesa. Visoko in nizkonapetostno elektro omrežje se izvede v kabelski kanalizaciji.

Transformatorska postaja se po možnosti gradi v sklopu objektov, dopustna je gradnja samostojnih objektov. Za potrebe napajanja dela območja urejanja VS 3/3 Brdo bo potrebna ojačitev obstoječe TP 0166 Na Tezi, ki jo bo treba povezati s TP v Tehnološkem parku, povezava je predvidena do ceste C2.

Za napajanje objektov v funkcionalni enoti F9/10 je potrebno izgraditi novo transformatorsko postajo, ki je lahko v objektu ali kot samostojen objekt. Za vključitev nove TP je potrebno položiti SN kablovod delno v obstoječo, delno v novo elektro kabelsko kanalizacijo. Točka priključitve in tip kablovoda bosta podana v elektroenergetski analizi obstoječega SN omrežja. Pred izdajo gradbenega dovoljenja bo potrebno izdelati ali novelirati idejne rešitve (IDR) št. 18/08 EE napajanje za poslovni objekt F9/10 na lokaciji TPL Brdo. Idejne rešitve izdelava oziroma novelira Elektro Ljubljana d.d., Oddelek za dokumentacijo in projektivo.

Plin

Objekti v območju urejanja VP 3/2 – severni del se morajo za potrebe ogrevanja, hlajenja, pripravo tople sanitarne vode, kuhe in tehnologije priključiti na distribucijsko srednjetačno (1-barsko) plinovodno omrežje izvajalca gospodarske javne službe distribucije zemeljskega plina v lasti MOL-Energetika Ljubljana, d.o.o.. Obstoječe plinovodno omrežje je potrebno dograditi in deloma prestaviti skladno z zbirnim načrtom komunalnih vodov. Dovoljena je uporaba poligeneracijskih postrojenj ob pogoju, da so izključni energenti za delovanje teh postrojenj ali obnovljivi viri energije ali zemeljski plin iz distribucijskega plinovodnega omrežja.

V okviru izgradnje II. faze Tehnološkega parka Brdo bo potrebno dograditi novo srednjetačno plinovodno omrežje dimenzije DN100, z obratovalnim tlakom 1 bar, s potekom v cestišču načrtovane ceste C3.

Elektronske komunikacije

Telefonsko omrežje se priključi na telefonsko centralo Vrhovci prek obstoječega telefonskega omrežja, ki poteka po Cesti na Brdo.

Telefonsko omrežje znotraj območja urejanja poteka v javnem občestnem prostoru in se izvede v telefonski kabelski kanalizaciji.

Kapacitete kabelske kanalizacije morajo zagotavljati tudi priključitev na kabelsko televizijo. Za potrebe opremljanja dela območja urejanja VS 3/3 Brdo s telekomunikacijskim omrežjem je predvidena navezava do ceste C2.

Za dodatno možnost priključitve poslovnih objektov na sistem elektronskih komunikacij je možna priključitev na obstoječo ali načrtovano mrežo posameznega upravljavca. Lokacijo priključitve in tehnične parametre za realizacijo infrastrukture za elektronske komunikacije poda upravljavec posameznega voda v fazah izdelave gradbene dokumentacije za komunalno opremo in gradnje objektov.

Javna razsvetljava

Javna razsvetljava se uredi na vseh javnih prometnih površinah. Napajanje se izvede preko prižigališča, ki se navezuje na transformatorske postaje v območju urejanja.

VII. POGOJI ZA VAROVANJE OKOLJA IN CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

13. člen

Splošne določbe

Za vse posege v prostor, ki vključujejo proizvodnjo ali niso naštet v 6. členu tega Odloka, se izdelava poročilo o vplivih na okolje.

Varstvo zraka

Prezračevanje objektov je potrebno speljati nad strehe objektov. Prezračevanje podzemnih garaž se izvede z odvodnimi kanali za odvod dima in toplote z izpustom nad teren.

Varstvo pred hrupom

Skladno z Uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju se območje uvršča v III. stopnjo varstva pred hrupom.

Varstvo voda

Območje se nahaja znotraj vodovarstvenega območja z oznako VVO III, zato je treba upoštevati pogoje Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane (Uradni list RS, št. 115/07, 9/08 – popr., 65/12 in 93/13), Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15), Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15 in 76/17), Uredbe o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05).

Gradnja se mora izvajati nad povprečjem srednje gladine podzemne vode zadnjih 10 let. Izjema je možna, če se transmisivnost vodonosnika ne zmanjša za več kakor 10 odstotkov.

V primeru, da je med gradnjo ali obratovanjem potrebno drenirati ali črpati podzemno vodo, je potrebno pridobiti vodno soglasje.

Odvajanje padavinskih voda je treba urediti v skladu z 92. členom Zakona o vodah na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z utrjenih površin. Padavinske vode je potrebno prioritarno ponikati. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Dno ponikovalnic mora biti najmanj 1,00 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Pred ponikanjem ali drugim odvajanjem mora biti odpadna meteorna voda očiščena v lovilniku olj. Če ponikanje ni možno (kar je treba računsko utemeljiti), se lahko padavinske vode odvajajo prek sistema meteorne kanalizacije širšega območja. Pri tem je treba ovrednotiti vpliv padavinskih voda na pretočno sposobnost vodotoka ter podati rešitve za eliminacijo negativnih vplivov (predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v kanalizacijo oziroma v površinske odvodnike).

Prepovedano je odvajati neočiščeno odpadno vodo neposredno v površinske vode ali neposredno ali posredno v podzemne vode. Vse odpadne vode, razen voda, ki ponikajo, morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, kolikor ta obstaja, oziroma zagotoviti priključek odpadnih voda na javni kanalizacijski sistem, takoj ko bo to mogoče.

Za odvajanje meteornih vod iz funkcionalne enote F9/10 je potrebno v zvezi s protipoplavnimi ukrepi na Glinščici upoštevati Hidrološko hidravlični elaborat, ki ga je izdelalo podjetje PROHIMOS, Andraž Rojnik S.P., Ljubljana, januar 2018. Elaborat predvideva odvajanje meteornih vod delno preko skupne meteorne

kanalizacije v cesti C3 v zadrževalnik ob desnem pritoku Glinščice in delno preko odprtega jarka v F19, v predviden zadrževalnik z iztokom v jarek po južnem robu doline Glinščice. Pri obeh smereh odvodnjavanja je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda v skupni količini 79 m³ s predimenzioniranjem meteorne kanalizacije z dušilko. Zadrževanje je potrebno izvesti v okviru F9/10 in F19. V primeru, da so izlivi na zemljišču, ki je v lasti Republike Slovenije, je treba za izliv pridobiti služnost.

Gradnja tesnilnih zaves je na notranjih območjih dovoljena, če so v projektih rešitvah iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja načrtovani zaščitni ukrepi, za katere iz rezultatov analize tveganja za onesnaženje sledi, da je tveganje za onesnaženje zaradi te gradnje sprejemljivo, k rešitvam za gradnjo objekta in za izvedbo zaščitnih ukrepov pa je izdano vodno soglasje.

Postavitev sanitarij na gradbišču ni dovoljena, razen kemičnih stranišč, ali če je urejeno odvajanje iz stranišč v javno kanalizacijo.

Uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo snovi škodljive za vodo, ni dovoljena.

Posegi na vodna in priobalna zemljišča, ki segajo 5,0 m od vodnega zemljišča, so prepovedani, razen v primerih, navedenih v 37. in 201. členu Zakona o vodah.

Vse padavinske vode z javnih cest morajo biti speljane in očiščene na način kot to predvideva Uredba o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05).

Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani tako, da se ne poslabšuje stanja voda, da se omogoča varstvo pred škodljivim delovanjem voda, da se zagotavlja ohranjanje naravnih procesov, naravnega ravnovesja vodnih in obvodnih ekosistemov ter varstvo naravnih vrednot in območij, varovanih po predpisih o ohranjanju narave, kar mora biti v projektni dokumentaciji ustrezno prikazano in dokazano (5. člen Zakona o vodah). Pešpoti v skupnih zelenih površinah morajo biti izvedene tako, da ne zmanjšujejo ali ovirajo obstoječega pretoka vode vodotoka. Zacevljanje vodotoka ni dovoljeno.

Za vsak poseg, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, je potrebno v skladu s 150. in 151. členom Zakona o vodah pridobiti vodno soglasje.

Odstranjevanje odpadkov

Zbirna in prevzemna mesta za posode za odpadke morajo biti na funkcionalnem zemljišču povzročitelja, prometno dostopna, locirana v objektu ali na tlakovani površini, zaščiteni z nadstrešnico ter opremljena z vodo za občasno čiščenje in z odtokom z lovilcem olj in maščob.

Zagotoviti je treba ustrezen način zbiranja posebne vrste odpadkov in zagotoviti potrebne površine za ločeno zbiranje odpadkov. Pri funkcionalni enoti 1 ob cesti C4 je za celotno območje predviden ekološki otok oz. skupno zbirno mesto za ločeno zbiranje odpadkov.

V projektni dokumentaciji je treba klasificirati odpadke skladno z veljavno zakonodajo s tega področja.

Zbirna in prevzemna mesta za posode za odpadke ne smejo biti umeščena ob cesti C2.

Na zelenih površinah se umestijo koši za smeti kot del urbane opreme parka.

Pri načrtovanju prostorskih in gradbenih ureditev je potrebno v zvezi z ravnanjem z odpadki, urejenostjo zbirnih mest ter dostopnostjo zbirnih mest, upoštevati vsakokratne določbe Odloka o zbiranju in prevozu komunalnih odpadkov in Zakona o varstvu okolja.

13.a člen

V območju se nahaja enota kulturne dediščine: Ljubljana – Arheološko najdišče Brdo – Vrhovci EŠD 22732.

Pred pričetkom gradnje je treba območje arheološko raziskati z izkopom strojnih testnih jarkov. Na podlagi rezultatov testnega pregleda bodo podane nadaljnje usmeritve, obseg in vrste arheoloških raziskav. V primeru odkritij izjemnih ostalin, bodo podane nadaljnje usmeritve za prezentiranje »in situ«.

VIII. VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI IN VARSTVO PRED POŽAROM

14. člen

Splošne določbe

Za zagotovitev požarne varnosti in zaščito pred požarom je treba:

- opredeliti ukrepe zaradi požarne ogroženosti okolja,
- opredeliti dopustna požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov v objektih na predvidenem območju, ki bodo namenjeni poslovnim in storitvenim dejavnostim, ter možnosti širjenja požara na morebitna sosednja poselitvena območja in požarna tveganja zaradi požarne ogroženosti naravnega okolja,
- opredeliti ukrepe za izpolnitev zahtev predpisov s področja varstva pred požarom in pri tem zagotoviti:
- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- ustrezne odmike od parcelne meje in med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje in drugih sredstev za gašenje,
- neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila.

Za območje funkcionalne enote F9/10 je treba pri izdelavi projektne dokumentacije upoštevati strokovno mnenje požarne varnosti, ki ga je izdelalo podjetje Ekosystem d.o.o., Maribor, št. 0165-12-17 SMVP, december 2017.

Za zagotovitev požarne varnosti je v skladu z določili tega člena z elaboratom požarne varnosti intervencijske poti dopustno urediti tudi drugače, kot je prikazano v načrtih 10/3 »Načrt urgence/3« in 10/4 »Načrt urgence/4 – del (funkcionalna enota F9/10, F19-del, C3-del)«.

Druga ogrožena območja in nevarnosti

Območje ni poplavno ali erozijsko ogroženo.

Potresna ogroženost

Pri načrtovanju tehničnih rešitev gradnje objektov je potrebno upoštevati veljavne predpise glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta. Območje se skladno s karto prikaza stanja prostora na spletni strani MOL nahaja na območju potresne nevarnosti in mikrojanozacije s faktorjem projektne pospeška tal 0,635(g). Območja potresne nevarnosti so zgolj opozorilna.

V postopkih za potresno varno gradnjo, ki jih mora izvesti investitor, se lahko na podlagi geomehanske raziskave tal na ožjem območju predvidenega gradbenega posega v geomehanskem poročilu ugotovi drugačen projektni pospešek in je le-ta lahko podlaga za načrtovanje gradbeno tehničnih rešitev.

Glede gradnje zaklonišč je treba upoštevati predpise, ki določajo vrsto zaščite pred naravnimi in drugimi nesrečami. V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče.

IX. TOLERANCE

15. člen

Za višinsko regulacijo terena velja toleranca 0,5m.

Velikost gradbene parcele se lahko spremeni pod pogojem, da se ne posega v območje javnih površin in da je gradbena parcela posameznega objekta oziroma sklopa objektov tako velika, da je na njej možno urediti vse potrebne pripadajoče ureditve (dostopi, prometne površine, intervencijske poti, komunalne ureditve).

V soglasju s pristojno komunalno službo je dopustno speljati komunalne vode tudi drugače, kot je to določeno na karti Zbirni načrt komunalnih napeljav, če je drugačna rešitev primernejša in racionalnejša.

V soglasju s pristojno službo je dopustno izvesti priključke na javno prometno površino tudi drugače kot je določeno na načrtih 7/4 »Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin/4 – del (funkcionalna enota F9/10, F19, C3-del)« in 14/4 »Prometno-tehnična situacija – končna faza /4 – (funkcionalna enota F9/10, F19, C3-del)«, če je drugačna rešitev primernejša in racionalnejša.

X. FAZNOST IZVAJANJA ZAZIDALNEGA NAČRTA

16. člen

Zazidalni načrt se lahko izvaja fazno po funkcionalnih enotah in znotraj funkcionalne enote. Zaključeno fazo predstavljajo objekti z zunanjo ureditvijo ter prometno in komunalno infrastrukturo.

Pred pričetkom gradenj objektov visoke gradnje je potrebno realizirati komunalno in prometno infrastrukturo ter vodnogospodarske ureditve.

Rekonstrukcija ceste C2 severno od križišča s cesto C3 je posebna faza izvedbe in ni vezana na realizacijo predvidenih posegov (2. faza prometne ureditve). Priključek ceste C5 na C2 se izvede sočasno z izvedbo odseka ceste C2 med križiščema z Brdnikovo in cesto C3.

V funkcionalni enoti F9/10 predstavlja skupno fazo obeh stavb izgradnja podzemnega objekta ter ureditev komunalne in prometne infrastrukture. Stavbi nad koto terena se lahko izvajata časovno neodvisno. Zunanje ureditve se dokončno uredijo, ko sta končani obe stavbi. V primeru večjega časovnega zamika gradnje stavb se ploščad nad kletnimi etažami lahko uporabi tudi za parkirno površino.

X.a POSEGI, DOPUSTNI PO IZVEDBI NAČRTOVANIH UREDITEV

16.a člen

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

- odstranitev naprav in objektov,
- vzdrževalna dela na objektih prometne, komunalne, energetske, telekomunikacijske in vodne infrastrukture,
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju zazidalnega načrta,
- spremembe namembnosti v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju posameznih funkcionalnih enot zazidalnega načrta, če je na parceli, namenjeni gradnji, zagotovljeno zadostno število parkirnih mest ob upoštevanju pogojev za zunanjo ureditev,
- vzdrževalna dela v stavbah,
- vzdrževalna dela na ovoju stavb, če so ohranjene oblikovne lastnosti fasad stavb znotraj prostorske enote,
- vzdrževalna dela na inštalacijah in napravah v objektu in na njem,
- dela v zvezi z zunanjo ureditvijo, če je ohranjena krajinska zasnova zunanje ureditve,
- rekonstrukcije, s katerimi nista spremenjena zunanji gabarit in konstrukcijska zasnova stavb,
- obnove fasadnega plašča stavb, če so pri oblikovanju fasad ohranjene oblikovne lastnosti fasad stavb znotraj funkcionalne enote.

XI. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV

17. člen

Projektna dokumentacija mora vsebovati podrobna določila glede namembnosti in gabaritov objektov, idejne zasnove objektov, zunanje ureditve, priključitev objektov na javno komunalno omrežje po pogojih upravljavcev komunalnih vodov, komunalnih vodov in prometne infrastrukture, geotehnično poročilo (za posege v funkcionalnih enotah F1, F3 in F13 je potrebno v geomehanskem poročilu obravnavati vplive bodočih posegov na stabilnost brežine pod obstoječimi stanovanjskimi objekti na zahodni strani ureditvenega območja), poročilo oz. mnenje o vplivih na okolje, požarno študijo in klasifikacijo odpadkov skladno s Pravilnikom o ravnanju z odpadki (UL RS 84/98, 45/00, 20/01).

Urejanje območja je potrebno vršiti pod geomehanskim nadzorom in s kontrolo kvalitete vgrajevanja materialov v zasipih. Pred pričetkom del MOL ugotovi ničelno stanje obstoječih stanovanjskih objektov na robu brežine.

Za potrebe izgradnje komunalne in prometne infrastrukture se ruši objekt na parceli št.1751 k.o. Brdo. V primeru interesa investitorjev je za potrebe gradnje objektov in ureditve zunanjih površin tehnološkega parka potrebno rušiti objekte na parcelah št. 1752/1, 1710/2, 1804/2, 1804/4,1810/2, 1810/3 v k.o. Brdo in 1226/1, 1224, 1220, 1227, 1228 v k.o. Vič. Vsi posegi v zemeljske plasti morajo potekati pod arheološkim nadzorom.

Odlok o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2 - Brdo (Uradni list RS, št. 18/02 z dne 28. 2. 2002) vsebuje naslednje končne določbe:

"XII. KONČNE DOLOČBE

18. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o zazidalnem načrtu za VP 3/2 Brdo - severni del (UL RS 27/91), ki se nanaša na območje VP 3/2 Brdo - severni del.

19. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri:

- organu Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojnemu za urbanizem,
- upravni enoti Ljubljana, izpostava Vič,
- Četrtni skupnosti Rožnik MOL.

20. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Inšpektorat RS za okolje in prostor pri Ministrstvu za okolje in prostor.

21. člen

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

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo (Uradni list RS, št. 64/05-2827), objavljen 8. 7. 2005, ki velja od 23. 7. 2005, med drugim določa:

"13. člen

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

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP3/2 – Brdo (Uradni list RS, št. 100/07-5009), objavljen 2. 11. 2007, ki velja od 17. 11. 2007, med drugim določa:

"16. člen

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

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10-4264), objavljen 8. 10. 2010, ki velja od 23. 10. 2010, med drugim določa:

"109. člen

(veljavni prostorski izvedbeni akti)

[...]

(2) Z dnem uveljavitve tega odloka ostajajo v veljavi naslednji prostorski izvedbeni akti MOL za območja in za dele območij, ki so določeni na karti 5 »Načini urejanja«, za ostale dele območij pa se razveljavijo:

[...]

26. Odlok o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP3/2 Brdo (Tehnološki park) (Uradni list RS, št. 18/02, 64/05 in 100/07)

[...]

111. člen

(veljavnost OPN MOL ID)

(1) Ta odlok se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati petnajsti dan po objavi.

(2) Tekstualni in grafični del odloka se objavita na spletni strani MOL."

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje zadrževalnika Brdnikova (Uradni list RS, št. 63/12-2574), objavljen 20. 8. 2012, ki velja od 4. 9. 2012, med drugim določa:

"60. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila naslednjih občinskih prostorskih izvedbenih aktov v delih, ki se nanašajo na območje OPPN:

[...]

– Odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP3/2 Brdo (Uradni list RS, št. 18/02, 64/05, 100/07 in 78/10).

[...]

62. člen

(uveljavitev)

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

Obvezna razlaga določbe 6. člena Odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2 Brdo (Uradni list RS, št. 24/15-1028), objavljena 10. 4. 2015, ki velja od 11. 4. 2015, določa:

"I.

Določbo 6. člena Odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2 Brdo (Uradni list RS, št. 18/02, 64/05, 100/07, 78/10 in 63/12), ki določa, da je »v vseh objektih možno umestiti terciarne (gostinstvo) in kvartarne (izobraževanje, šport) programe, vendar kot del interne ponudbe podjetja«, je treba razlagati skladno z določili uredbe, sprejete na podlagi Zakona o graditvi objektov, s katero Vlada Republike Slovenije določa enotno klasifikacijo objektov.

Ob takšni razlagi pod t. i. kvartarni program izobraževanja po navedenem členu odloka sodijo tudi dejavnosti predšolske vzgoje, jasli, osnovnih šol in vrtcev.

II.

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

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 42/18 z dne 19. 6. 2018) vsebuje naslednje prehodne in končne določbe:

[...]

"62. člen

[...]

Z dnem uveljavitve tega odloka ostanejo v veljavi naslednji prostorski izvedbeni akti MOL (ki so delno že prenehali veljati) za območja in za dele območij, ki so določeni na karti 5 »Načini urejanja«, za ostale dele pa prenehajo veljati:

1. Odlok o ureditvenem načrtu za območje urejanja ŠP 4/1-1 – Avtotehna (Uradni list RS, št. 6/94 in 78/10),

2. Odlok o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP3/2 Brdo (Tehnološki park) (Uradni list RS, št. 18/02, 64/05, 100/07 in 78/10),

3. Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Športno rekreacijskega parka Stožice (Uradni list RS, št. 57/08 in 78/10) in

4. Odlok o zazidalnem načrtu za območje urejanja MS3/3-2 Sneberje in del območja urejanja MK3/1 (Uradni list RS, št. 77/02 in 78/10).

63. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka ostajajo v veljavi do izdelave novih predvidenih OPPN prostorski izvedbeni akti za območja in za dele območij, ki so določeni na karti 5 »Načini urejanja« in navedeni v Prilogi 2 tega odloka, za ostale dele območij pa prenehajo veljati.

64. člen

Ta odlok se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati petnajsti dan po objavi. Tekstualni in grafični del odloka se objavita na spletni strani MOL."

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo (Uradni list RS, št. 71/18 z dne 9. 11. 2018) vsebuje naslednjo končno določbo:

"22. člen

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



Elaborat ekonomike za zazidalni načrt za severni del območja urejanja VP 3/2 - Brdo

ŠTEVILKA
PROJEKTA

8270

ŠTEVILKA
POGODBE

56/23-2018

NAROČNIK

**GEN-I, trgovanje in prodaja električne energije
d.o.o.**, Vrbinova 17, 8270 Krško
Tehnološki park Ljubljana, d.o.o., Tehnološki
park 19, 1000 Ljubljana
Kemofarmacija d.d., Cesta na Brdo 100, 1000
Ljubljana

IZDELOVALEC

Ljubljanski urbanistični zavod d. d.
Verovškova ulica 64
1000 Ljubljana

ODGOVORNA
OSEBA

Tadej Pfajfar
univ. dipl. inž. geod.

PODPIS IN ŽIG

DATUM

september 2020, dopolnitev december 2020

**Ljubljanski
urbanistični
zavod, d. d.**

Verovškova ulica 64
SI-1000 Ljubljana
Slovenija

T/ +386 1 360 24 00
F/ +386 1 360 24 01
E/ info@luz.si

www.luz.si



IZDELOVALEC

Ljubljanski urbanistični zavod d. d.

Verovškova ulica 64
1000 Ljubljana

PREDSTAVNIK
IZDELOVALCA

Marko Fatur, univ. dipl. inž. grad.

ODGOVORNI
NOSILEC NALOGE

mag. **Shuchita Špela Ložar**, univ. dipl. inž. vod. in
kom. inž.

DELOVNA
SKUPINA

Marko Fatur, univ. dipl. inž. grad.,
mag. **Lidija Kmet**, univ. dipl. inž. geod.

Vsebina:

1	UVOD	4
1.1	Namen naloge	4
1.2	Vhodni podatki za izdelavo naloge	5
2	KLJUČNE UGOTOVITVE	6
2.1	Ključne ugotovitve s področja komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture.....	6
2.2	Ključne ugotovitve s področja družbene infrastrukture	6
3	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	8
3.1	Povzetek načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture	9
3.1.1	Povzetek načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture – 1. etapa.....	9
3.1.2	Povzetek načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture – 2. etapa.....	11
3.2	Ocena stroškov investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo	12
3.2.1	Ocena stroškov investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo – 1. etapa	13
3.2.2	Ocena stroškov investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo – 2. etapa	14
3.2.3	Povzetek ocene stroškov investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo.....	14
4	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	15
5	GRAFIČNE PRILOGE	16

1 UVOD

1.1 NAMEN NALOGE

Elaborat ekonomike je v skladu s Pravilnikom o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19) namenjen:

- oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih z občinskim prostorskim načrtom (v nadaljnjem besedilu: OPN) ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ter
- oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje družbene infrastrukture, ki jo je treba zgraditi, dograditi ali jo zagotoviti na drug način za namen izvedbe prostorskih ureditev v OPN ali OPPN.

Predmet te naloge je izdelava elaborata ekonomike za zazidalni načrt za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo. Glede na to, da je del z zazidalnim načrtom načrtovanih prostorskih ureditev že izveden, stavbna zemljišča na območju zazidalnega načrta pa so tudi že delno opremljena, se elaborat ekonomike izdeluje le za preostali (še nepozidani) del območja zazidalnega načrta – za območje funkcionalnih enot F7/8/16, F5, F9/10, F11 in F12 (del). Načrtovani objekti znotraj teh funkcionalnih enot so prikazani na spodnji sliki z oranžno barvo.



V elaboratu ekonomike bo ocenjena investicija ter določeni viri financiranja in etapnost gradnje gospodarske javne in družbene infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju funkcionalnih enot F7/8/16, F5, F9/10, F11 in F12 (del).

1.2 VHODNI PODATKI ZA IZDELAVO NALOGE

Prostorski akti

- Zazidalni načrt za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo

Strokovne podlage zazidalnega načrta za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

- Strokovna podlaga s področja prometne infrastrukture za zazidalni načrt severnega dela območja VP3/2 Brdo, LUZ d.d., št. 8669, marec 2020 (dopolnjeno december 2020)
- Idejna rešitev cestne razsvetljave po cesti C3 (cesta Tehnološki park / Za opekarno), Javna razsvetljava d.d., št. 04-30-2781/2851, april 2020
- Ureditev vodovoda za severni del območja urejanja VP 3/2 Brdo (EUP RD - 488), JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., št. 2834V, maj 2020
- Strokovna podlaga za odvajanje padavinske odpadne vode za območje ZN za severni del območja urejanja VP 3/2 - Brdo, IZVO – Vodar d.o.o., št. IV-106/20, april 2020
- Hidravlična presoja zmogljivosti kanalizacije za padavinsko vodo, KONO-B d.o.o., št. 1851/20, junij 2020
- Idejna rešitev EE napajanje za območje urejanja VP3/2-Brdo, Elektro Ljubljana, Podjetje za distribucijo električne energije d.d., št. 10/20, julij 2020.
- Načrt telekomunikacij, Novera projekt d.o.o., št. 20-016/TK, april 2020
- Smernice Energetika Ljubljana d.o.o. s področja oskrbe s plinom

2 KLJUČNE UGOTOVITVE

2.1 KLJUČNE UGOTOVITVE S PODROČJA KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Za opremljanje stavbnih zemljišč na območju zazidalnim načrta za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo je treba na območju zazidalnega načrta dograditi:

- cestno omrežje z javno razsvetljavo,
- vodovodno omrežje,
- plinovodno omrežje,
- elektroenergetsko omrežje in
- elektronsko komunikacijsko omrežje.

Gradnja komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba zgraditi za opremljanje stavbnih zemljišč na območju zazidalnega načrta, je načrtovana v dveh etapah. V prvi etapi je načrtovana gradnja ceste C3 s pripadajočo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. V drugi etapi je načrtovana dograditev elektroenergetskega in elektronsko komunikacijskega omrežja za potrebe opremljanja načrtovanih objektov znotraj posameznih funkcionalnih enot.

Stroški investicij za gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju zazidalnega načrta so ocenjeni na **1.713.633,79 EUR z DDV**.

Ocena stroškov investicije, razdeljena po etapah in po investitorjih, je prikazana v spodnji tabeli.

Investicije	Investicija MOL (EUR z DDV)	Investicija drugi investitorji (EUR z DDV)	Investicija skupaj (EUR z DDV)
1. etapa	1.140.038,59	65.880,00	1.205.918,59
2. etapa	0,00	507.715,20	507.715,20
SKUPAJ	1.140.038,59	573.595,20	1.713.633,79

2.2 KLJUČNE UGOTOVITVE S PODROČJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE

Skladno z določili zakonskih predpisov o vsebini elaborata ekonomike se za področje družbene infrastrukture ugotavlja vpliv načrtovanih ureditev na naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole...),
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja...) in
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti...)

V elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerim se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.).

Celotno območje v zazidalnem načrtu in novo načrtovane ureditve v fazi sedanjih sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta so namenjeni poslovni dejavnosti, tehnološkemu podjetništvu (podjetja z visoko tehnologijo in razvojem visoko specializiranih znanj) ter spremljajočim centralnim in uslužnostnim dejavnostim, ki ne bodo vplivale na neposredno povečanje števila prebivalcev ali posledično potreb po novi družbeni infrastrukturi. Morebitnega priseljevanja prebivalcev na območje MOL zaradi novih zaposlitvenih zmogljivosti v območju v tej fazi ni mogoče oceniti, morebitno priseljevanje pa bi sicer povzročilo povečanje števila prebivalstva na območjih, kjer so že urejene stanovanjske zmogljivosti, prav tam pa je zato že prišlo do izgradnje potrebnih kapacitet tako za bivanje kot tudi zadovoljevanje ostalih, z bivanjem povezanih potreb (npr. po družbeni infrastrukturi). Glede na navedeno ocenjujemo, da zaradi gradnje novo načrtovanih prostorskih ureditev na obravnavanem območju ne bo prišlo do povečanja potreb po družbeni infrastrukturi v MOL..

3 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Gradnja komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju zazidalnega načrta je načrtovana v dveh etapah.

V prvi etapi je načrtovana gradnja ceste C3 s pripadajočo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. V drugi etapi je načrtovana dograditev elektroenergetskega in elektronsko komunikacijskega omrežja za potrebe opremljanja načrtovanih objektov znotraj posameznih funkcionalnih enot.

Glede na to, da je skladno s faznostjo izvajanja zazidalnega načrta dopustna gradnja načrtovanih objektov po posameznih funkcionalnih enotah v poljubnih (časovno neopredeljenih in neodvisnih) etapah, lahko druga etapa gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture razpade na več pod etap, ki jih v elaboratu ekonomike posebej ne obravnavamo, saj bodo odvisne od dejanske (danes še neznane) faznosti gradnje načrtovanih objektov po posameznih funkcionalnih enotah.

Ker je gradnja komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju zazidalnega načrta načrtovana v dveh etapah, so v nadaljevanju v elaboratu ekonomike opisi načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter ocena stroškov investicij izdelani ločeno po posamezni etapi.

3.1 POVZETEK NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

3.1.1 POVZETEK NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE – 1. ETAPA

CESTE

Z zazidalnim načrtom za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo je v prvi etapi načrtovana rekonstrukcija in razširitev ceste C3.

Cesta C3 se na prvem odseku, od križišča s cesto C1 do priključka »Kemofarmacija« uredi v osnovnem prečnem profilu, z voznima pasovoma širine 2 x 3,25 m in obojestranskimi nivojsko ločenimi skupnimi površinami za kolesarje in pešce v širini 2 x 2,50 m. Na drugem odseku (od. stac. 0.1+0.00 do 0.1+88.25), ki poteka tik ob parcelah Kemofarmacije, se zaradi prostorskih omejitev predvidi zožanje osnovnega prečnega profila za 0,25 m, in sicer se na 2,25 m zožajo skupne površine za kolesarje in pešce ob zahodnem robu ceste C3. Ostale dimenzije vozišča in površin za kolesarje in pešce ob vzhodnem robu ostanejo nespremenjene. V nadaljevanju se na odseku med stacionažama 0.1+88.25 in 0.2+47.40 ponovno uporabi osnovni prečni profil ceste C3 (širina vozišča 2 x 3,25 m in širina skupnih površin za kolesarje in pešce 2 x 2,50). Na odseku med stacionažama 0.2+47.40 do 0.3+19.40 se ob zahodnem robu ceste C3 uredijo površine za vzdolžno parkiranje vozil ob vozišču, pri čemer se zagotovi 12 PM z dimenzijami 6,0m/2,5 m. Razen razlike v dodatnem pasu za vzdolžno parkiranje vozil v širini 2,50 m je tudi na tem odseku uporabljen osnovni prečni profil ceste C3 s širino vozišča 2 x 3,25 m in skupnimi površinami za kolesarje in pešce 2 x 2,50 m. Na zadnjem odseku, od stacionaže 0.3+19.40 do 0.3+97.64 se širina vozišča ceste C3 razširi, pri čemer se pred križiščem z obstoječo cesto C2 (Pot za Brdom) tudi na cesti C3 uredi dodaten pas za leve zavijalce v širini 3,00 m (širina voznih pasov tudi na tem delu ostane 3,25 m). Tudi na tem odseku se ob vzhodnem robu ceste C3 uredijo skupne površine za kolesarje in pešce v širini 2,50 m, ki se v nadaljevanju navežejo na obstoječo infrastrukturo za kolesarje in pešce ob cesti C2. Na zahodnem robu ceste C3 se na obravnavanem odseku ohrani enaka ureditev površin za kolesarje in pešce kot je v obstoječem stanju izvedena ob cesti C2, in sicer se v tem delu predvidijo ločene površine za kolesarje in pešce v širini 2 x 1,50 m. Geometrija oziroma dimenzije križišča cest C2 in C3 se po rekonstrukciji ceste C3 ne spreminjajo, se pa za celotno štirikrako križišče predvidi semaforizacija. Odvodnjavanje padavinske vode je predvideno preko cestnih požiralnikov z vtokom pod robnikom na zahodnem robu ceste C3.

Načrtovana ureditev cest v prvi etapi je prikazana na grafičnem prikazu št. 1 Ceste. Zemljišča, ki jih je treba odkupiti za izvedbo cest v prvi etapi, so prikazana na grafičnem prikazu št. 3 Odkupi zemljišč.

JAVNA RAZSVETLJAVA

Z zazidalnim načrtom za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo je v prvi etapi načrtovana dograditev javne razsvetljave na območju ceste C3, ki se na severu naveže na obstoječe omrežje javne razsvetljave v cesti C2 in na jugu na obstoječe omrežje javne razsvetljave v cesti C1. Javna razsvetljava se izvede z zemeljskimi kabli tipa NYY, ki bodo položeni v cevno kanalizacijo.

Predvidena je izvedba 19 novih svetilk in nosilcev svetilk javne razsvetljave, ki se izdelajo skladno s tipizacijo opreme in naprav cestne razsvetljave na področju MOL.

Načrtovana ureditev javne razsvetljave v prvi etapi je prikazana na grafičnem prikazu št. 2 Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura brez cest.

VODOVOD

Z zazidalnim načrtom za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo je v prvi etapi načrtovana gradnja novega javnega vodovoda dimenzije 150 mm v cesti C3, ki se na južni strani naveže na obstoječi javni vodovod dimenzije 150 mm v južnem odseku ceste C3. Načrtovani vodovod poteka v cesti C3 do funkcionalne enote F7/8/16, kjer se zaključi s končnim hidrantom.

V prvi etapi je poleg novega javnega vodovoda dimenzije 150 mm v cesti C3 načrtovana tudi izvedba 6 novih vodovodnih priključkov, s katerimi se obstoječe objekte na območju funkcionalnih enot F12, F6 in F17 naveže na novi vodovod.

Načrtovana ureditev vodovoda v prvi etapi je prikazana na grafičnem prikazu št. 2 Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura brez cest.

PLIN

Z zazidalnim načrtom za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo je v prvi etapi načrtovana gradnja novega srednjetačnega distribucijskega plinovoda dimenzije 100 mm, ki se v križišču cest C2 in C3 naveže na obstoječi srednjetačni distribucijski plinovod S1011 PE110. Načrtovani plinovod poteka v cesti C3 do funkcionalne enote F9/10.

Načrtovana ureditev plinovoda v prvi etapi je prikazana na grafičnem prikazu št. 2 Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura brez cest.

ELEKTRIKA

Z zazidalnim načrtom za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo je v prvi etapi načrtovana gradnja elektro kableske kanalizacije, ki bo potekala po cesti C3 od jaška obstoječe kableske na skrajnem jugu vzhodnem delu funkcionalne enote F2 do obstoječe kableske kanalizacije v cesti C1. Ob gradnji kableske kanalizacije v cesti C3 v prvi etapi se izvedejo tudi odcepi kableske kanalizacije do območij funkcionalnih enot F7/8/16, F5, F9/10 in F11.

Načrtovana ureditev elektro kableske kanalizacije v prvi etapi je prikazana na grafičnem prikazu št. 2 Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura brez cest.

ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE

Z zazidalnim načrtom za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo je v prvi etapi načrtovana gradnja nove kableske kanalizacije v cesti C3, ki se na jugu naveže na obstoječo kabelsko kanalizacijo upravljavca Telekom Slovenije d.d. v jašku z oznako kjC in na severu na kabelsko kanalizacijo upravljavca Gratel d.o.o. v kabelskem jašku z oznako kjA. V novo kabelsko kanalizacijo se prestavijo obstoječa elektronska komunikacijska omrežja, ki potekajo na širšem območju ceste C3. Ob gradnji kableske kanalizacije v cesti C3 v prvi etapi se izvedejo tudi odcepi kableske

kanalizacije do območij funkcionalnih enot F5, F9/10 in F11 ter navezave do obstoječih objektov na območju funkcionalnih enot F17 in F6.

Načrtovane ureditve elektronskih komunikacij v prvi etapi so prikazane na grafičnem prikazu št. 2 Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura brez cest.

3.1.2 POVZETEK NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE – 2. ETAPA

ELEKTRIKA

Predmet druge etape je izvedba ureditev, ki so neposredno potrebne za vključitev načrtovanih objektov na območju posameznih funkcionalnih enot v elektroenergetsko omrežje. Te ureditve se lahko izvajajo sočasno s prvo etapo ali kasneje sočasno z gradnjo objektov na območju posameznih funkcionalnih enot. Te ureditve so:

- izvedba novih transformatorskih postaj na območju funkcionalnih enot F7/8/16, F5 in F9/10,
- povečanje moči obstoječe transformatorske postaje TP 0936 - Kemofarmacija Cesta na Brdo 100 iz 630 kVA na 1000 kVA,
- dograditev srednje napetostnega elektroenergetskega omrežja v cesti C3 med obstoječo transformatorsko postajo TP1042 - Tehnološki park Brdo in obstoječim srednje napetostnim omrežje v cesti C1,
- dograditev nizko napetostnega elektroenergetskega omrežja na območju funkcionalne enote F11 in po cestah C1 in C3,
- prestavitev in pokablitev dela obstoječega 10 kV daljnovoda, ki ga tangira gradnja načrtovanega objekta v F7/18/16.

Načrtovane ureditve v drugi etapi so prikazane na grafičnem prikazu št. 2 Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura brez cest.

ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE

Predmet druge etape je izvedba elektronsko komunikacijskega omrežja na območju funkcionalnih enot F7/8/16, F5, F9/10 in F11, ki je potrebno za priključitev načrtovanih objektov na območju posameznih funkcionalnih enot na elektronsko komunikacijska omrežja. Te ureditve se lahko izvajajo sočasno s prvo etapo ali kasneje sočasno z gradnjo objektov na območju posameznih funkcionalnih enot.

Načrtovane ureditve elektronskih komunikacij v drugi etapi so prikazane na grafičnem prikazu št. 2 Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura brez cest.

3.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Stroški investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo so v elaboratu ekonomike ocenjeni na naslednji način:

- stroški gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture so v elaboratu ekonomike povzeti iz strokovnih podlag zazidalnega načrta, navedenih v poglavju 1.2,
- stroški projektne in upravne dokumentacija do gradnje, investicijskega inženiringa ter investicijskega nadzora so ocenjeni na 20% stroškov gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture,
- za odkup zemljišč za javne ceste je upoštevana cena 30 EUR/m²,
- v stroških je vključen DDV.

Stroški investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo so prikazani ločeno po posameznih etapah gradnje. Znotraj posamezne etape gradnje pa so stroški prikazani ločeno glede na investitorja (ločeno so prikazane investicije Mestne občine Ljubljana ter investicije drugih investitorjev).

V oceni stroškov niso upoštevani stroški odkupov zemljišč za gradnjo transformatorskih postaj in pridobitve služnosti za gradnjo elektroenergetskega omrežja in elektronsko komunikacijskih omrežij, ki potekajo izven območja javnih cest po zemljiščih, ki so oziroma bodo predvidoma v lasti investitorjev načrtovanih stavb v območju zazidalnega načrta. Te stroški bodo predmet dogovora med Elektrom Ljubljana d.d oziroma ponudniki elektronsko komunikacijskih storitev in investitorji načrtovanih stavb v območju zazidalnega načrta.

3.2.1 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO – 1. ETAPA

3.2.1.1 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ MESTNE OBČINE LJUBLJANA – 1. ETAPA

Investicije MOL - 1. etapa	Gradnja (EUR brez DDV)	DDV	Gradnja (EUR z DDV)	Projektna in upravna dokumentacija do gradnje, investicijski inženiring in nadzor (EUR z DDV)		Ocena stroškov (EUR z DDV)
				20%		
Rekonstrukcija in razširitev ceste C3	540.923,90	1,22	659.927,16	20%	131.985,43	791.912,59
Javna razsvetljava ceste C3	97.800,00	1,22	119.316,00	20%	23.863,20	143.179,20
Vodovod NL DN 150 v cesti C3 (vključno s 6 vodovodnimi priključki)	73.500,00	1,00	73.500,00	20%	14.700,00	88.200,00
Plinovod DN 100 v cesti C3	38.000,00	1,22	46.360,00	20%	9.272,00	55.632,00
Elektronske komunikacije v cesti C3	28.200,00	1,22	34.404,00	20%	6.880,80	41.284,80
Skupaj	778.423,90		933.507,16		186.701,43	1.120.208,59
Odkup zemljišč	Površina (m ²)	Strošek na enoto (EUR/m ²)				
Odkup zemljišč	661	30,00				19.830,00
SKUPAJ						1.140.038,59

3.2.1.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ DRUGIH INVESTITORJEV – 1. ETAPA

Investicije drugi investitorji - 1. etapa	Gradnja (EUR brez DDV)	DDV	Gradnja (EUR z DDV)	Projektna in upravna dokumentacija do gradnje, investicijski inženiring in nadzor (EUR z DDV)		Ocena stroškov (EUR z DDV)
				20%		
Elektro kabelska kanalizacija v cesti C3	45.000,00	1,22	54.900,00	20%	10.980,00	65.880,00
SKUPAJ						65.880,00

Način izvajanja in financiranja gradnje elektroenergetskega omrežja bo predmet dogovora med Elektrom Ljubljana d.d in investitorji načrtovanih stavb v območju zazidalnega načrta.

3.2.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO – 2. ETAPA

3.2.2.1 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ DRUGIH INVESTITORJEV – 2. ETAPA

Investicije drugi investitorji - 2. etapa	Gradnja (EUR brez DDV)	DDV	Gradnja (EUR z DDV)	Projektna in upravna dokumentacija do gradnje, investicijski inženiring in nadzor (EUR z DDV)		Ocena stroškov (EUR z DDV)
Ureditev elektroenergetskega omrežja in objektov v 2. etapi (transformatorske postaje, SN in NN kabli ter oprema, elektro kabelska kanalizacija)	345.000,00	1,22	420.900,00	20%	84.180,00	505.080,00
Ureditev elektronsko komunikacijskega omrežja v 2. etapi	1.800,00	1,22	2.196,00	20%	439,20	2.635,20
SKUPAJ						507.715,20

Način izvajanja in financiranja gradnje elektroenergetskega omrežja bo predmet dogovora med Elektrom Ljubljana d.d in investitorji načrtovanih stavb v območju zazidalnega načrta.

Način izvajanja in financiranja gradnje elektronsko komunikacijskih omrežij bo predmet dogovora med ponudniki elektronsko komunikacijskih storitev in investitorji načrtovanih stavb v območju zazidalnega načrta.

3.2.3 POVZETEK OCENE STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Stroški investicij za gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju zazidalnega načrta so ocenjeni na **1.713.633,79 EUR z DDV**.

Ocena stroškov investicije, razdeljena po etapah in po investitorjih, je prikazana v spodnji tabeli.

Investicije	Investicija MOL (EUR z DDV)	Investicija drugi investitorji (EUR z DDV)	Investicija skupaj (EUR z DDV)
1. etapa	1.140.038,59	65.880,00	1.205.918,59
2. etapa	0,00	507.715,20	507.715,20
SKUPAJ	1.140.038,59	573.595,20	1.713.633,79

4 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

Skladno z določili zakonskih predpisov o vsebini elaborata ekonomike se za področje družbene infrastrukture ugotavlja vpliv načrtovanih ureditev na naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole...),
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja...) in
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti...)

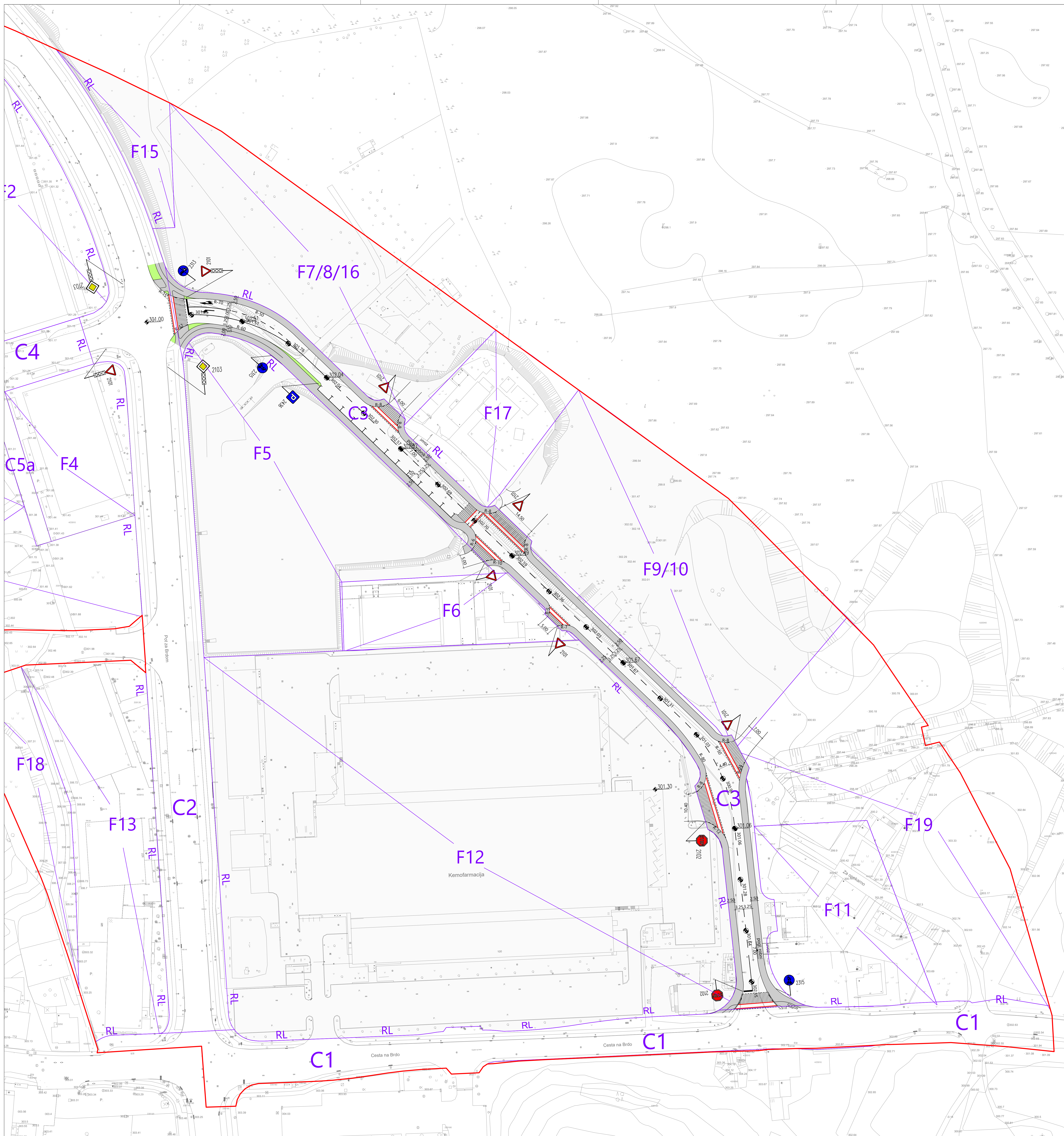
V elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerim se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.).

Na širšem vplivnem območju načrtovanih ureditev se nahajajo vrtec Vrhovci, enota Tehnološki park s 7 oddelki ter osnovni šoli Vič (41 oddelkov v šolskem letu 2020/21, razpoložljivost za dodatnih 19 učencev glede na normativne pogoje) in Vrhovci (28 oddelkov v letu 2020/21, prezasedenost 167 učencev glede na normativne pogoje). Območje spada v vplivno območje Zdravstvenega doma LJ-Vič, v neposredni bližini (tehnološki park) pa se nahaja enota PE Tehnološki park, hkrati pa se na območju tehnološkega parka nahaja več ordinacij zasebnega zdravstva. V neposredni bližini se nahaja zasebni športni center Konex, in športna igrišča ob cesti Vrhovci, cesta X. V neposredni bližini se nahaja enota Pošte Slovenije - Pošta 1125 Brdo.

Celotno območje v zazidalnem načrtu in novo načrtovane ureditve v fazi sedanjih sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta so namenjeni poslovni dejavnosti, tehnološkemu podjetništvu (podjetja z visoko tehnologijo in razvojem visoko specializiranih znanj) ter spremljajočim centralnim in uslužnostnim dejavnostim, ki ne bodo vplivale na neposredno povečanje števila prebivalcev ali posledično potreb po novi družbeni infrastrukturi. Morebitnega priseljevanja prebivalcev na območje MOL zaradi novih zaposlitvenih zmogljivosti v območju v tej fazi ni mogoče oceniti, morebitno priseljevanje pa bi sicer povzročilo povečanje števila prebivalstva na območjih, kjer so že urejene stanovanjske zmogljivosti, prav tam pa je zato že prišlo do izgradnje potrebnih kapacitet tako za bivanje kot tudi zadovoljevanje ostalih, z bivanjem povezanih potreb (npr. po družbeni infrastrukturi). Glede na navedeno ocenjujemo, da zaradi gradnje novo načrtovanih prostorskih ureditev na obravnavanem območju ne bo prišlo do povečanja potreb po družbeni infrastrukturi v MOL..

5 GRAFIČNE PRILOGE

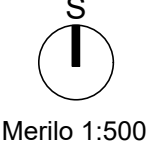
Številka prikaza	Ime grafičnega prikaza	Merilo
1	Ceste (1. etapa)	1:500
2	Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura brez cest (1. in 2. etapa)	1:500
3	Odkupi zemljišč (1. etapa)	1:500



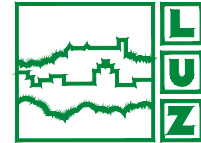
**ELABORAT EKONOMIKE ZA ZAZIDALNI NAČRT ZA SEVERNI
DEL OBMOČJA UREJANJA VP 3/2 - BRDO**

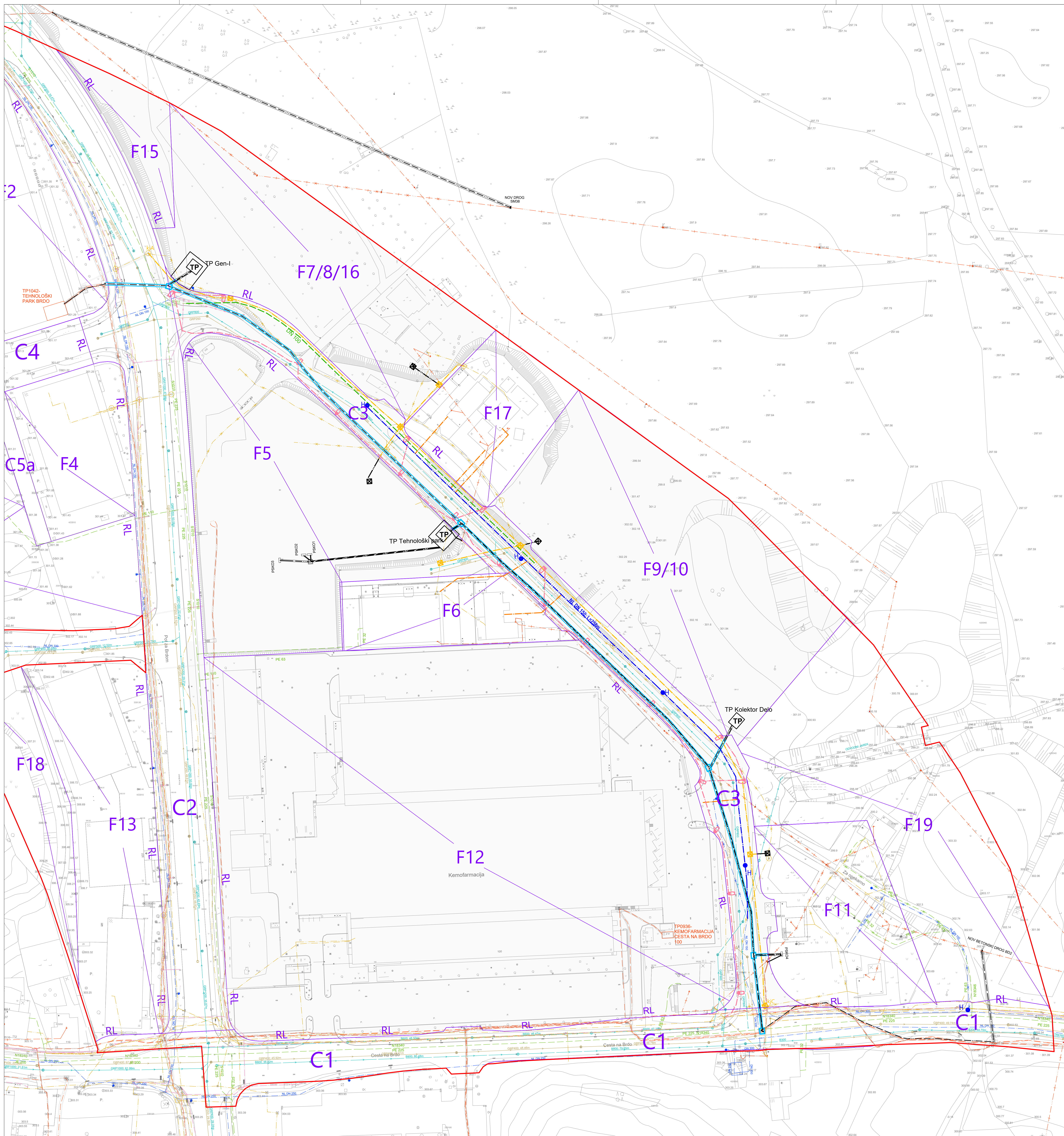
1. CESTE (1. ETAPA)

- Legenda:
- Meja območja zazidalnega načrta
 - Meja funkcionalne enote



Merilo 1:500

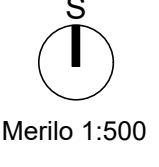




ELABORAT EKONOMIKE ZA ZAZIDALNI NAČRT ZA SEVERNI DEL OBMOČJA UREJANJA VP 3/2 - BRDO

2. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA BREZ CEST (1. in 2. ETAPA)

- Legenda:
- Meja območja zazidalnega načrta
 - Meja funkcionalne enote

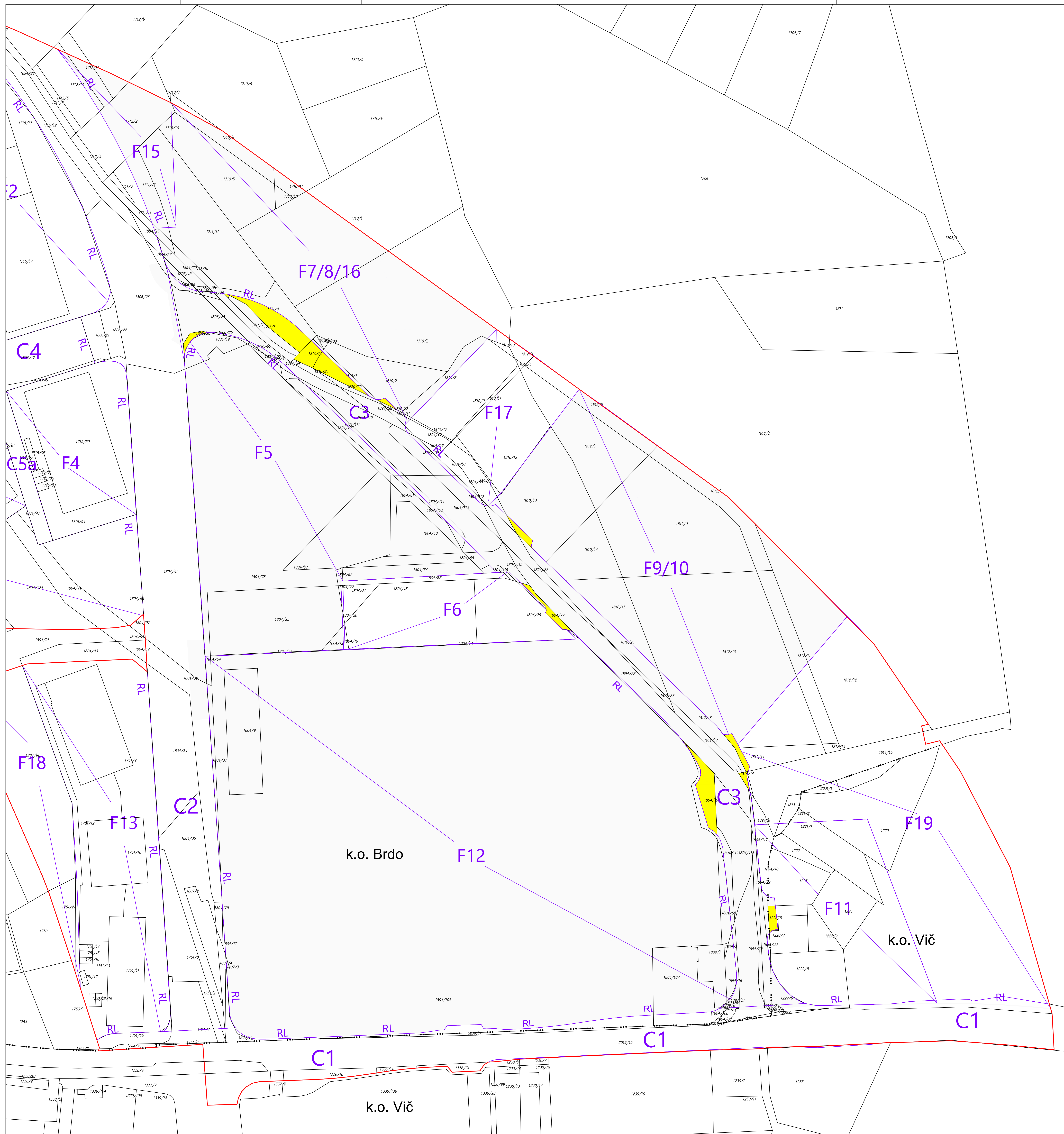


Merilo 1:500

LEGENDA KOMUNALNIH VODOV NAČRTOVANI		
	1. ETAPA	2. ETAPA
Vodovod	—	—
Vodovod - hidra. preložen	—	—
Plinovod	—	—
Elektr. vod (3x, 10kV)	—	—
Elektr. vod (0,4kV, 10kV)	—	—
Elektr. - kabelna tan.	—	—
Term. napeljava	—	—
Elektr. komunikacije	—	—

LEGENDA KOMUNALNIH VODOV OBSTOJEČI		
	OBSTOJEČI	LIKVIJNI
Kanalizacija	—	—
Kanalizacija - medobna	—	—
Vodovod	—	—
Vodovod - hidra. preložen	—	—
Elektr. vod (3x, 10kV)	—	—
Elektr. vod (0,4kV, 10kV)	—	—
Elektr. - kabelna tan.	—	—
Term. napeljava	—	—
Elektr. komunikacije	—	—

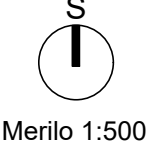




ELABORAT EKONOMIKE ZA ZAZIDALNI NAČRT ZA SEVERNI DEL OBMOČJA UREJANJA VP 3/2 - BRDO

3. ODKUPI ZEMLJIŠČ (1. ETAPA)

- Legenda:
- Meja območja zazidalnega načrta
 - Meja funkcionalne enote
 - Odkupi zemljišč



Merilo 1:500

