

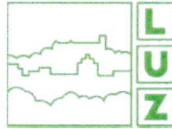


---

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

---

FAZA	<b>Predlog</b>
ŠTEVILKA PROJEKTA	<b>8270</b>
PRIPRAVLJAVEC	<b>Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava</b> Oddelek za urejanje prostora Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana
NAROČNIK	<b>GEN-I, trgovanje in prodaja električne energije d.o.o.,</b> Vrbina 17, 8270 Krško <b>Tehnološki park Ljubljana, d.o.o.,</b> Tehnološki park 19, 1000 Ljubljana <b>Kemofarmacija d.d.,</b> Cesta na Brdo 100, 1000 Ljubljana
IZDELOVALEC	<b>Ljubljanski urbanistični zavod d. d.</b> Verovškova ulica 64 1000 Ljubljana
ODGOVORNA OSEBA	<b>Tadej Pfajfar</b> univ. dipl. inž. geod.
PODPIS IN ŽIG	
DATUM	<b>november 2021</b>



IZJAVA

Na osnovi 16. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur. l. RS, št. 99/07)

odgovorna prostorska načrtovalka  
**Janja SOLOMUN, univ. dipl. inž. arh.**

izjavljam, da so

***Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za severni del območja urejanja VP3/2 BRDO***

izdelane v skladu s prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju občinskega prostorskega načrta MOL ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

ODGOVORNA  
PROSTORSKA  
NAČRTOVALKA

**Janja SOLOMUN,**  
univ. dipl. inž. arh.  
ZAPS 1520 A PPN

ŽIG

PODPIS

**JANJA SOLOMUN**  
**univ. dipl. inž. arh.**  
pooblaščenka arhitektka  
ZAPS 1520 A



NAROČNIK /  
PRIPRAVLJAVEC AKTA

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

POOBlašČENI  
PREDSTAVNIK  
NAROČNIKA /  
PRIPRAVLJAVCA AKTA

**Dr. Tomaž Štokelj,**  
**Dr. Jernej Pintar,**  
**Janko Kozamernik**

IZDELOVALEC

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

PODPIS

ODGOVORNA  
PROSTORSKA  
NAČRTOVALKA

**Janja SOLOMUN**  
univ. dipl. inž. arh.  
ZAPS A - 1520

ŽIG

PODPIS

**JANJA SOLOMUN**  
univ. dipl. inž. arh.

pooblašČena arhitektka  
ZAPS 1520 A

SPREJEL

**Mestni svet**  
**Mestne občine Ljubljana**

ŽIG

PODPIS

DATUM SPREJEMA

NAŠ ČASOPIS, ŠT.

ŠTEVILKA ODLOKA



---

IZDELOVALCI NALOGE

---

ODGOVORNI VODJA  
IZDELAVE PROJEKTA

---

DELOVNA SKUPINA

---

**Janja SOLOMUN**, univ. dipl. inž. arh.

---

**Urbanizem:**

Janja SOLOMUN, univ. dipl. inž. arh.

Ines Roč, univ. dipl. inž. arh.

**Promet:**

Klemen MILOVANOVIĆ, univ. dipl. inž. grad.

Rok VODOPIVEC, mag. inž. grad.

**Komunala:**

Marko FATUR, univ. dipl. inž. grad.

mag. Shuchita Špela LOŽAR, univ. dipl. inž. grad.

mag. Lidija KMET, univ. dipl. inž. geod.

**Geodezija:**

Simona ČEH, univ. dipl. inž. geod.

Alenka IGLIČ, inž. geod.

**Avtorji urbanistično-arhitekturne in krajinske zasnove GEN-I:**

Ark Arhitektura Krušec d.o.o.



---

KAZALO VSEBINE

---

<b>I.</b>	<b>Odlok sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta</b>
<b>II.</b>	<b>Grafični del sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta</b>
<b>III.</b>	<b>Priloge</b>
III.1.	Izvleček iz OPN
III.2.	Prikaz stanja prostora – posebna mapa
III.3.	Strokovne podlage in posebni elaborati – posebne mape
III.4.	Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
III.5.	Obrazložitev in utemeljitev SD ZN
III.6.	Potrebne investicije v komunalno opremo in družbeni infrastrukturo v povezavi z izdelavo SD ZN
III.7.	Okvirni roki za izvedbo postopka SD ZN in načrtovanih investicij
III.8.	Povzetek za javnost



---

I.

**Odlok občinskega podrobnega prostorskega načrta**



---

<b>II.</b>	<b>Grafični del</b>	
1/5	Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora /5	M 1:2500
2/5	Izsek iz OPN MOL ID s prikazom območja sprememb in dopolnitev /5	M 1:5000
6/5	Načrt obodne parcelacije in gradbenih parcel na katastrskemu 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	Zbirnik komunalnih vodov /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



---

<b>III.</b>	<b>Priloge</b>
III.1.	Izvleček iz OPN
III.2.	Prikaz stanja prostora – posebna mapa
III.3.	Strokovne podlage in posebni elaborati – posebne mape
III.4.	Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
III.5.	Obrazložitev in utemeljitev SD ZN
III.6.	Potrebne investicije v komunalno opremo in družbeni infrastrukturo v povezavi z izdelavo SD ZN
III.7.	Okvirni roki za izvedbo postopka SD ZN in načrtovanih investicij
III.8.	Povzetek za javnost



## **1 ANALIZA SPLOŠNIH SMERNIC IN UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z NADREJENMI PROSTORSKIMI AKTI**

### **1.1 ANALIZA SPLOŠNIH SMERNIC**

Splošne smernice so izdane za postopke priprave občinskega prostorskega načrta (OPN), ki so bile že upoštevane pri izdelavi občinskega prostorskega načrta 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) in občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN in 42/18; v nadaljevanju OPN MOL ID).

#### **1.1.1 Splošne smernice s področja usmerjanja poselitve**

##### **točka 2.3.2 - Usmeritve za ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti mest in drugih naselij**

Skladno z usmeritvami za ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti mest se s SD ZN za severni del območja urejanja VP3/2 BRDO ohranjena arhitekturna zasnova območja tehnološkega parka Brdo. S spremembami in dopolnitvami se upošteva koncept zasnove območja, ki temelji na prepletu grajenih struktur z zelenimi klini, ki se odpirajo proti odprtim kmetijskim površinam. Novi objekti tako programsko kot oblikovno dopolnjujejo obstoječi tehnološki park.

##### **točka 2.4.3.4 - Javne in zelene površine**

S SD ZN za severni del območja urejanja VP3/2 BRDO so upoštevane obstoječe prometne površine in površine za pešce pri čemer so omogočene tudi povezave z odprtimi zelenimi površinami na katere meji območje na vzhodu. Ohranja se uravnoteženost med med odprtim in grajenim prostorom, saj med grajenimi strukturami ohranjajo zelene kline (preduhe).

##### **točka 2.5.2 - Razmeščanje območij namenske rabe, predvsem zadnja dva odstavka glede zelenih površin.**

Koncept zasnove območja, ki temelji na prepletu grajenih struktur z zelenimi klini omogoča doseganje ugodnih klimatskih razmer v območju, hkrati pa omogoča ustrezno zadrževanje in ponikanje padavinskih voda. S SD ZN se omogoča racionalnejša izraba prostora za umestitev poslovno tehnoloških objektov pri čemer se zelene površine v največji meri ohranjajo. Glede na to, da območje meji na odprte zelene površine bodo še vedno omogočeni tudi ustrezni bivalni oziroma delovni pogoji.

#### **1.1.2 Splošne smernice s področja trajnostne mobilnosti**

Splošne smernice s področja javnega potniškega prometa in trajnostne mobilnosti vsebujejo usmeritve z naslednjih področij: zagotavljanja trajnostne mobilnosti z vidika vizije mobilnosti prebivalstva in trajnostnega razvoja, razvoja učinkovitega sistem javnega potniškega prometa ter infrastrukturnih pogojev za pešce in kolesarje, zagotavljanja fizične integracije prometnih podsistemov za učinkovitejše izvajanje gospodarske javne službe javnega potniškega prometa ter potreb po zmanjšanju onesnaževanja iz naslova osebnega prometa.

Ljubljana ima sprejeto Celostno prometno strategijo Mestne občine Ljubljana. Vizija Ljubljane je v spodbujanju trajnostne mobilnosti, ki pomembno vpliva na dvig kakovosti življenja prebivalcev in obiskovalcev ter vodi v še bolj zeleno skupno prihodnost, izboljšanje mobilnosti ljudi, njihovo varnost in zdravje. Načrtovanje prometa mora biti zato usmerjeno v sobivanje vseh udeležencev v prometu, prednost pa se mora dati tistim oblikam mobilnosti, ki so z vidika onesnaževanja zraka, povzročanja hrupa, porabe energije in prostora najugodnejše. Ob tem je izjemnega pomena tudi javno življenje na ulicah, ki v veliki meri prispeva k izboljšanju kakovosti bivanja v mestu.

Območje je dobro pokrito z linijami mestnega potniškega prometa, v neposredni bližini je postajališče BicikeLJ – VIŠKO POLJE v bližini Ceste na brdo 65, v Tehnološkem parku je postajališče Car sharing. Splošne smernice se smiselno upošteva v okviru dejanskih prostorskih možnosti, predvsem kar se tiče optimizacije motornega prometa. Za učinkovito upravljanje parkiranja je izdelan mobilnostni načrt.

### 1.1.3 Splošne smernice s področja energetike

Splošni pogoji za potek ter gradnjo energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture v območju SD ZN za severni del območja urejanja VP3/2 BRDO so:

- objekte v območju je treba obvezno priključiti na javno vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko in vročevodno omrežje. Če se objekti ogrevajo z energenti, ki so po predpisu o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana (Odlok o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana, Uradni list RS, št. 41/16) po vrstnem redu pred vročevodnim ogrevanjem, obveznost priključevanja na vročevodno omrežje ne velja oziroma velja samo za del, ki ni zagotovljen iz teh energentov. Po trenutno veljavnem predpisu so po vrstnem redu pred zagotavljanjem toplote iz vročevodnim omrežjem načini pridobivanja toplote iz sončnega obsevanja ter iz odpadne toplote z rekuperacijo toplote ali iz plinaste biomase.
- priključitev objektov na območju SD ZN na okoljsko, energetske in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev vodov.
- 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 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 SD ZN za severni del območja urejanja VP3/2 BRDO,
- obstoječo okoljsko, energetske in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo v območju SD ZN za severni del območja urejanja VP3/2 BRDO je dopustno zaščititi, rekonstruirati, predstavljati, dograjevati in ji povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci,

- pri projektiranju stavb v območju SD ZN za severni del območja urejanja VP3/2 BRDO je treba upoštevati predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije.

Skladno z določili SDZN za severni del območja urejanja VP3/2 BRDO je treba objekte priključiti na javno vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko in plinovodno omrežje, katerih potek je načrtovan v javnih površinah z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih ali grajenih struktur. V skladu s predpisom o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana se lahko za ogrevanje uporabijo tudi drugi energenti, ki so skladni s tem predpisom.

#### **1.1.4 Splošne smernice za področje kmetijskih zemljišč**

Območje SD ZN za severni del območja urejanja VP3/2 BRDO se nahaja v območju pozidanih zemljišč, zato splošne smernice za obravnavano območje niso relevantne.

#### **1.1.5 Splošne smernice za področje gozdarstva**

Območje SD ZN za severni del območja urejanja VP3/2 BRDO se nahaja v območju pozidanih zemljišč, zato splošne smernice za obravnavano območje niso relevantne.

#### **1.1.6 Splošne naravovarstvene smernice**

Območje SD ZN za severni del območja urejanja VP3/2 BRDO se nahaja v območju pozidanih zemljišč, v območju ni varovanih območij narave, zato splošne smernice za obravnavano območje niso relevantne.

#### **1.1.7 Splošne smernice s področja upravljanja z vodami**

Obravnavano območje se v večini območja nahaja na vodovarstvenem območju Ljubljansko polje z oznako režima 3A - Podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom varovano z Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Ur. l. RS, št. 43/2015).

Območje SDZN ni poplavno ogroženo, nahaja pa se na širšem območju, kjer so izvedeni celoviti protipoplavni omilitveni ukrepi (suhi zadrževalnik - Brdnikova).

S stokovnimi podlagami je bil ovrednoten vpliv padavinskih voda na pretočno sposobnost vodotokov ter podane rešitve za eliminacijo negativnih vplivov in predvideno zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v kanalizacijo oziroma površinske odvodnike. V SDZN so navedeni ukrepi glede varstva vodonosnika, ki jih je treba pri načrtovanju in gradnji upoštevati.

#### **1.1.8 Splošne smernice za področje varstva nepremične kulturne dediščine**

Območje SD ZN za severni del območja urejanja VP3/2 BRDO se nahaja v območju zavarovane kulturne dediščine Arheološko najdišče Brdo-Vrhovci, EŠD 22732. Že v veljavnem zazidalnem načrtu je določilo da je pred pričetkom gradnje treba območje arheološko raziskati z izkopom strojnih testnih jarkov, ki se s SDZN ne spreminja.

### 1.1.9 Splošne smernice za področja obrambe

Območje se ne nahaja znotraj območij izključne rabe, možne izključne rabe ter omejene in nadzorovane rabe za potrebe obrambe.

### 1.1.10 Splošne smernice s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom

V vseh novih objektih je obvezna ojačitev prve plošče.

Opredeliti je treba ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom iz 22. in 23. člena Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07-UPB, 9/11, 83/12) ter skladno s predpisi o graditvi objektov:

- zagotoviti potrebne odmike od meje parcel in med objekti oziroma načrtovati ustrezne protipožarne ločitve za omejevanje širjenja požara na sosednje objekte;
- opredeliti potrebno količino vode za gašenje ter zagotoviti ustrezne vire vode za gašenje (skladno z zahtevami od 3. do 12. člena II. in III. poglavja Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/1991, Uradni list RS 83/05)). Če javno vodovodno omrežje ne bo zagotavljalo potrebne količine vode za gašenje, je treba opredeliti ustrezne druge vire, ki bodo namenjeni oskrbi z vodo za gašenje;
- opredeliti površine za neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila (za določene objekte je treba opredeliti tudi postavitvene površine za intervencijska vozila);
- požarna varnost že zgrajenih objektov se med gradnjo in po njej ne sme poslabšati;
- izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu »zasnova požarne varnosti«, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu »študija požarne varnosti«. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.

Načrtovane prostorske ureditve ne smejo omejevati in kakor koli onemogočati rabe prostora za delovanje sistema varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Če prostorska ureditev, ki se načrtuje s prostorskim načrtom, posega na območje za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ali je umeščena v njegovo bližino, je treba pridobiti posebne smernice pri nosilcu urejanja prostora, ki je pristojen za področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

## 1.2 UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA TEMELJNIH PRAVIL ZUreP-2

Pri pripravi sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta so bile upoštevane usmeritve temeljnih pravil urejanja prostora, glede na načrtovane spremembe. še posebej glede:

### - Upoštevanje glede racionalne rabe (20. člen),

Predlagana sprememba zazidalnega načrta je nadgradnja dopustnih gradenj iz veljavnega zazidalnega načrta. Načrtovana je racionalnejša in modernejša gradnja – objekti so načrtovani trajnostno, namesto garažne hiše se z mobilnostnim načrtom predvidi optimalno število parkirnih mest, ki so predvideni v kletnih etažah. Načrtovana sprememba po namembnosti dopolnjuje dejavnost tehnološkega parka, razmerje med grajenimi in zelenimi površinami se načrtuje z urejanjem ustrezno razmeščenimi zelenimi površinami na gradbenih parcelah.

**- prepoznavnosti naselij in krajine (21. člen),**

Sprememba zazidalnega načrta oblikuje z načrtovano racionalnejšo in modernejšo gradnjo – objekti so načrtovani trajnostno novo arhitekturno in krajinsko prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora, s preoblikovanjem objekta na stiku z odprto krajino se ohrani vizualno privlačnost stika naselja z odprto krajino.

**- notranjega razvoja naselja (26. člen),**

S spremembo zazidalnega načrta se z ustreznejšo trajnostno naravnano arhitekturo doseže kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih ali razvrednotenih zemljišč, zadostno povezanost na infrastrukturo.

**- zagotavljanja zadostnih javnih površin v naselju (29. člen),**

Območje zazidalnega načrta je opredeljeno z namensko rabo IG-gospodarske cone. OPN MOL ID v gospodarskih conah predpisuje 15% zelenih površin. V območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta so zelene površine opredeljene s svojimi funkcionalnimi enotami, ki obsegajo 19% površine območja. Poleg teh površin se še v vsaki funkcionalni enoti kot kakovostna zunanja ureditev objektov lahko uredi zelene površine.

**- gospodarske javne infrastrukture (33. člen).**

S spremembami in dopolnitvami zazidalnega načrta se koncept prometne ureditve območja ne spreminja.

### 1.3 UTEMELJITEV V SKLADNOSTI S PROSTORSKIM REDOM SLOVENIJE

V skladu določili PRS so upoštevana pravila za spremembo ZN:

**- pravila za načrtovanje poselitve (23. člen);**

Pri načrtovanju poselitve so bile upoštewane smernice PRS za zagotavljanje kakovostne prostorske strukture. Načrtovana je gradnja znotraj obstoječih meja poselitvenih območij, na komunalno opremljenem območju, lahko dostopnem z javne ceste, na zemljiščih, ki niso ogrožena zaradi naravnih in drugih nesreč, z zagotovljenim hidrantnim omrežjem in zadostnimi zelenimi površinami ob objektih. S primerno orientacijo objektov in ustreznimi odmiki med njimi je omogočeno ustrezno celoletno osončenje in s tem zagotovljene manjše potrebe po ogrevanju in umetnem hlajenju.

**- pravila za notranji razvoj naselij (27. člen);**

Spremembe in dopolnitve ZN načrtujejo novogradnje na območju bivše proizvodne dejavnosti znotraj obstoječe urbane strukture.

**- pravila za načrtovanje območij proizvodnih dejavnosti (33. člen);**

Območje ljubljanskih opekarn je bilo v preteklem dolgoročnem planu že namenjeno industrijski rabi. V veljavnem OPN MOL ID je opredeljeno z namensko rabo F - gospodarska cona. Skladno veljavnim zazidalnim načrtom se je v območju razvila dejavnost Tehnološkega parka. S spremembami in dopolnitvami ZN se dejavnost v območju ne spreminja.

**- pravila za načrtovanje območij zelenih površin (37. člen);**

S spremembami in dopolnitvami se upošteva koncept zasnove območja, ki temelji na prepletu grajenih struktur z zelenimi klini, ki se odpirajo proti odprtim kmetijskim površinam. S SD ZN za severni del območja urejanja VP3/2 BRDO so upoštewane obstoječe prometne površine in površine za pešce pri čemer so omogočene tudi povezave z odprtimi zelenimi površinami na katere meji območje na vzhodu. Ohranja se uravnoteženost med med odprtim in grajenim prostorom, saj med grajenimi strukturami ohranjajo zelene kline (preduhe). Značilnost zaposlenih v razvojnem podjetništvu je izjemna angažiranost na delu in preživljanje večine časa v območju zaposlitve. Posledično potrebujejo zaposleni »nadstandardno« okolje, predvsem z vidika dostopa do rekreacijskih in zelenih površin ter programske ponudbe območja. Parkovne površine Tehnološkega parka so urejene v samostojnih funkcionalnih enotah. Ob pešpoteh so urejene odprte prostore za oddih in so namenjeni tako zaposlenim v tehnološkem parku kot uporabnikom sosednjih območij (stanovanjsko območje na zahodu, univerzitetno središče na vzhodu).

**- pravila za načrtovanje gospodarske infrastrukture (39. člen);**

Z veljavnim zazidalnim načrtom je bil določen sistem in potek infrastrukturnih elementov. Sistem je uravnotežen glede na obstoječo in načrtovano poselitev, je usklajen z ostalimi obstoječimi in načrtovanimi infrastrukturnimi sistemi ter tvori sklenjeno in funkcionalno povezano omrežje. Del z zazidalnim načrtom načrtovanih prostorskih ureditev je že izveden, stavbna zemljišča na območju zazidalnega načrta pa so tudi že delno opremljena. S spremembami zazidalnega načrta se koncept infrastrukturnih sistemov ne spreminja.

**- pravila za načrtovanje grajene strukture (87.- 94. člen PRS);**

S Spremembami in dopolnitvami ZN so določene velikosti zemljišč za gradnjo in dostopi do njih, oblikovna in funkcionalna merila ter pogoji za velikost, oblikovanje, namen, zmožljivost in lego objektov.

Območje Sprememb in dopolnitev ZN se nahaja v delno že zgrajenem območju, ki se je skladno z veljavnim zazidalnim načrtom razvila kot Tehnološki park v katerem deluje množica tehnološko visoko naprednih dejavnosti. Prevladujoča tipologija gradnje v območju so posamezni objekti velikega merila podolgovatih oblik in različnih orientacij. Tipologija omogoča ustvarjanje kvalitetne strnjene zgradbe kompleksa, racionalno rabo razpoložljivih površin in jasno definiran zasebni ter javni prostor.

Princip določitve javnega prostora je že določena v veljavnem zazidalnem načrtu in se s Spremembami in dopolnitvami ZN ne spreminja. Višina objektov je določena z najvišjo višino objektov.

**- pravila za načrtovanje zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov (95. in 96. člen);**

Urejene zelene parkovne površine v območju so del skupnih zunanjih parkovnih površin Tehnološkega parka. Značilnost zaposlenih v razvojnem podjetništvu je izjemna angažiranost na delu in preživljanje večine časa v območju zaposlitve. Posledično potrebujejo zaposleni »nadstandardno« okolje, predvsem z vidika dostopa do rekreacijskih in zelenih površin ter programske ponudbe območja.

V Funkcionalni enoti F14 so ob pešpoteh urejene odprte površine s prostori za druženje, ki so namenjene tako zaposlenim v tehnološkem parku kot uporabnikom sosednjih območij. Za ustvarjanje prijetnejše klime na teh prostorih v različnih obdobjih leta, je dopustna nad urejenimi prostori za druženje postavitev nadstrešnic. Značilnost zaposlenih v razvojnem podjetništvu je izjemna angažiranost na delu in preživljanje večine časa v območju zaposlitve. Posledično potrebujejo

zaposleni »nadstandardno« okolje, predvsem z vidika dostopa do rekreacijskih in zelenih površin ter programske ponudbe območja.

**- pravila za načrtovanje površin za mirujoči promet (97. člen);**

Na podlagi analize obstoječih prometnih obremenitev je bilo ugotovljeno, da bo povečano število uporabnikov novih objektov na območju urejanja neposredno vplivalo na poslabšanje prometnih razmer na območju širšega mestnega cestnega omrežja, zato je s spremembami in dopolnitvami zazidalnega načrta predpisano da je pri načrtovanju objektov in površin namenjenih mirujočemu prometu upoštevati različne ukrepe, ki se jih na območju urejanja sprejme z namenom spreminjanja pričakovane strukture mobilnosti in sledenja načelom celostne prometne strategije Mestne občine Ljubljana, katere glavni cilj je zmanjševanje števila motornih vozil na mestnem cestnem omrežju in povečevanje deleža uporabe alternativnih, trajnostnih oblik mobilnosti za opravljanje vsakodnevnih potovanj. Za določitev optimalnega števila parkirnih je bil izdelan mobilnostni načrt pri katerem so bili upoštevani različni infrastrukturni in drugi ukrepi za izboljšanje prometnih razmer. Preverjena je bila ustreznost zasnove mirujočega prometa na območju obravnave ter ovrednoteno predvideno število parkirnih mest in dejanske potrebe po parkiranju.

**- pravila za načrtovanje in graditev enostavnih objektov (98. člen);**

V območju zazidalnega načrta je dopustno postavljati urbano opremo, kolesarnice kot nadstrešnice ali zaprte objekte ter ograje. Postavitve in oblikovanje je določeno za ograje. Za določanje dimenzij in za druge pogoje gradnje ostalih dopustnih nezahtevnih in enostavnih objektov upoštevajo predpisi s področja graditve objektov in drugih področnih predpisov.

**- pravila za opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen PRS);**

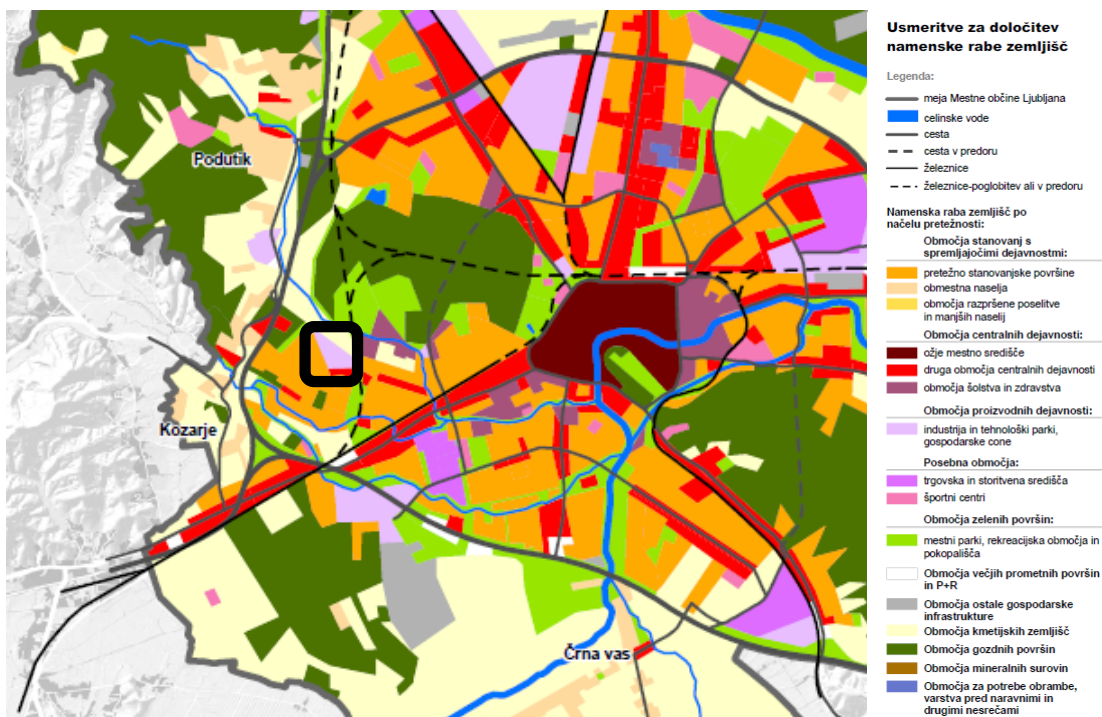
Načrtovane Spremembe in dopolnitve ZN so z vidika opremljanja zemljišč za gradnjo smotrne. Že z veljavnim zazidalnim načrtom so bila načrtovana omrežja komunalne in prometne infrastrukture. Za ureditve načrtovane s Spremembami in dopolnitvami ZN ni potrebno dodatno opremljanje zemljišč za gradnjo ampak se samo delno spremeni.

## **1.4 IZVLEČEK IZ OPN MOL IN UTEMELJITEV SKLADNOSTI**

### **1.4.1 IZVLEČEK IZ OPN MOL – STRATEŠKI DEL**

Vodilno izhodišče za opredelitev razvoja MOL je razvoj policentričnega urbanega sistema, razvoj regionalnih središč, oblikovati mestne (inovativne) regije in spodbujati regionalne ekonomije s tehnološkimi parki in podjetniškimi inkubatorji. S spremembo zazidalnega načrta je upoštevan temeljni cilj MOL, da zagotavlja ustrezne nove površine za razvoj proizvodnih in tehnoloških parkov na državni in regionalni ravni ter v povezavi z univerzo in raziskovalnimi inštituti.

V OPN MOL SD je območje opredeljeno kot Tehnološki park Brdo, v katerega se umeščajo proizvodne, storitvene in raziskovalne dejavnosti, ki ne vplivajo obremenjujoče na okolje. Območje se nahaja v naposredni bližini univerzitetnega središča.

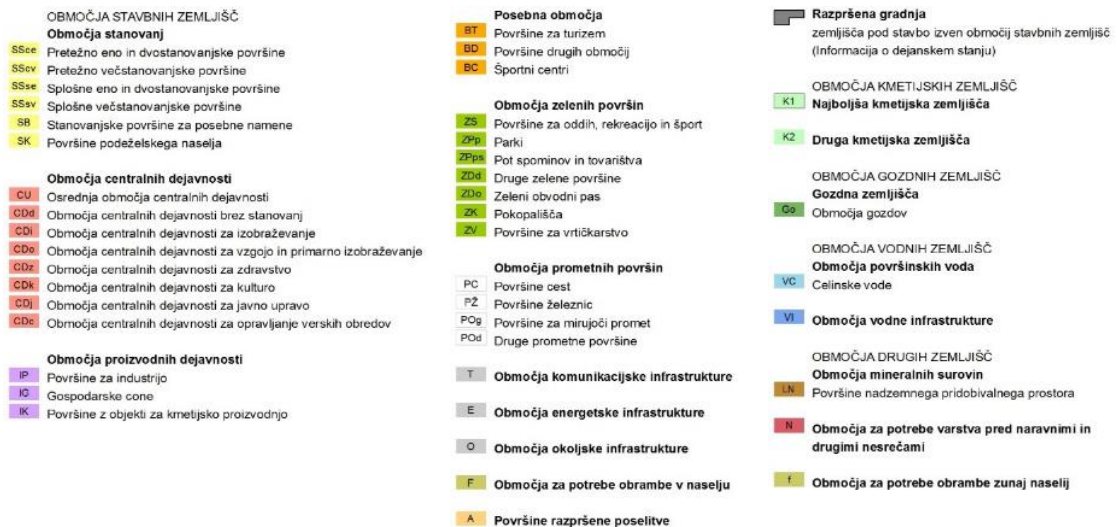
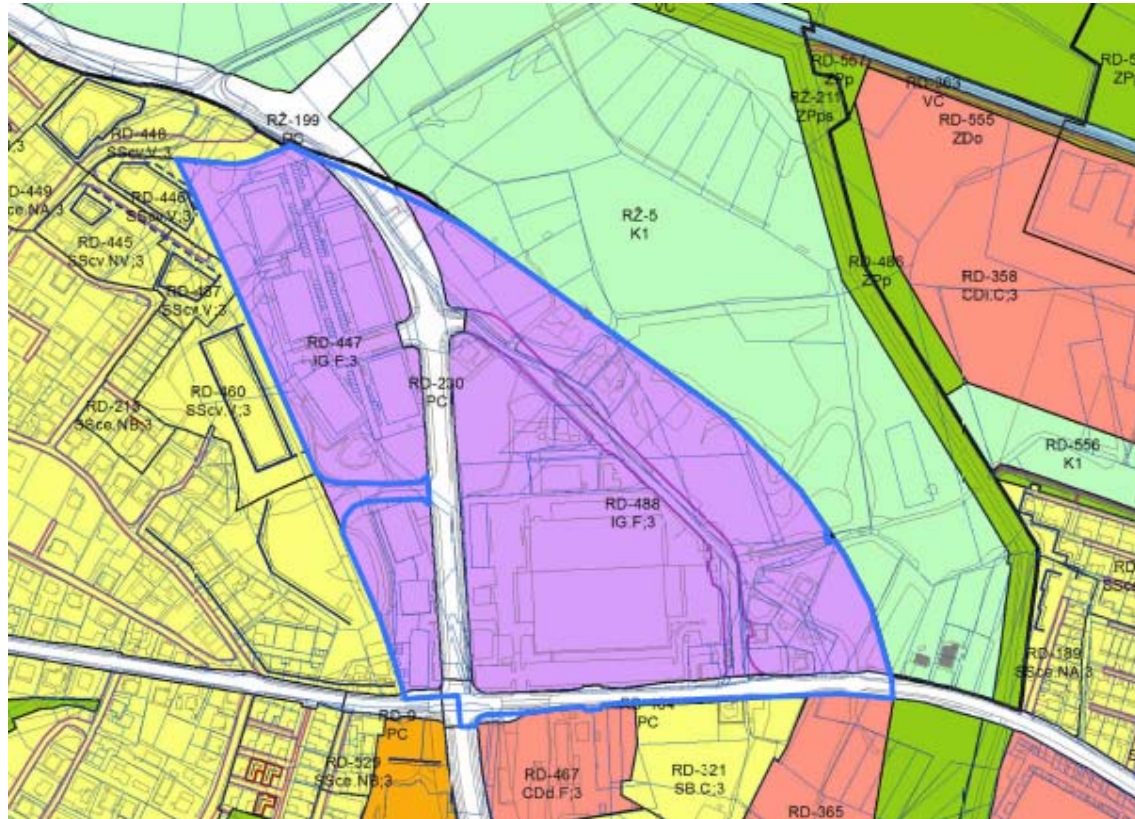


Slika 1: Prve spremembe in dopolnitev OPN MOL SD – izsek iz karte Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč in prikaz lokacije Tehnološkega parke; Vir: OPN MOL SD

#### 1.4.2 IZVLEČEK IZ OPN MOL – IZVEDBENI DEL

Območje se ureja na podlagi določil Občinskega prostorskega načrta MOL – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/2010 in spremembe) (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID), kjer se podaljšuje veljavnost Zazidalnega načrta za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo (Odlok o zazidalni načrt 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, 42/18 in 71/18).





Slika 2: Izsek iz OPN MOL ID, karta 3.1, z oznako meje območja ZN(modro), Vir: Urbinfo

Območje obravnave obsega enoto urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) RD-488 z namensko rabo IG - gospodarske cone. To so območja namenjena tehnološkimi parkom, proizvodnim dejavnostim z industrijskimi stavbami in skladišči ter s spremljajočimi stavbami za storitvene dejavnosti. Dopustna namembnost ustreza določilom. Kljub temu, da so v skladu z OPN v gospodarskih conah (IG) predvidene tudi dejavnosti kot so 12510 Industrijske stavbe, 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča, 12303 Bencinski servisi, 21301 Letališke steze in ploščadi in zbirni centri za odpadke, spremembe ZN na območju obravnave ne predvidevajo novih tovrstnih dejavnosti. Predvidena je le manjša širitev obstoječe dejavnosti Kemofarmacije d.o.o., ki jo lahko uvrstimo med proizvodno oz. skladiščno dejavnost.

Predviden tip objektov je F – objekt velikega merila in tehnološka stavba. V EUP, kjer je določen tip objektov F, je dopustna tudi gradnja objektov tipov V (visoka stavba) in C (svojevstvena stavba). Dopustni objekti so tipa V in C. S SDZN so načrtovani objekti tipologije V.

V EUP, za katere ta odlok podaljšuje veljavnost zazidalnih, ureditvenih, lokacijskih in občinskih podrobnih prostorskih načrtov, so dopustne gradnje in posegi, ki jih določa veljavni prostorski izvedbeni akt v tem primeru »Zazidalni načrt za severni del območja urejanja VP3/2 BRDO«.

Pri spremembi podrobnih prostorskih izvedbenih aktov, je treba upoštevati določbe odloka OPN MOL ID, razen pri faktorjih (FZ, FI, FZP, FBP in višina) in dopustnih dejavnostih, kjer se lahko upoštevajo določbe podrobnega prostorskega izvedbenega akta, ki je predmet spremembe.

FZ, FBP, FI za obravnavano območje v OPN MOL ID niso določeni, zato skladno s 100. členom OPN MOL ID faktorji ostanejo enaki ali manjši kot v veljavnem Zazidalnem načrtu.

Višina objektov za obravnavano območje v OPN MOL ID ni določena.

Višina ostaja nespremenjena oziroma je nižja.

Na zahodnem delu obravnave poteka lokalna zbirna cesta Pot za Brdom in na južnem delu območja lokalna zbirna cesta Cesta na Brdo, ki sta opredeljeni kot površine pomembnejših cest z namensko rabo PC.

Kot javna površina je opredeljena tudi cesta C3 – Tehnološki park kategorizirana kot lokalna krajevna cesta, ki poteka preko območja sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta.

Koncept prometne ureditve se ne spreminja.

Območja zelenih površin in posledično faktor zelenih površin (FZP) so določeni v ZN oziroma se upoštevajo splošna določila OPN MOL ID.

Skladno z določili OPN MOL ID je treba v IG - gospodarske cone zagotoviti FZP najmanj 15%.

V namenski rabi IG se FZP lahko zmanjša za največ polovico, če se zagotovi ponikanje padavinske vode skladno s spodaj naštetimi pogoji in če se manjkajoče zelene površine na raščenem terenu zagotovijo na delih stavb in nadstreških.

Za območja zelenih površin in posledično za faktor zelenih površin (FZP) so upoštevana splošna določila OPN MOL ID, ki določajo, da je treba v območjih z namensko rabo IG - gospodarske cone zagotoviti FZP najmanj 15%.

Odvajanje padavinskih voda z objektov in utrjenih površin je treba urediti s ponikanjem oziroma zbiranjem voda za ponovno uporabo na tak način, da se v čim večji možni meri zmanjša odtok padavinskih voda z utrjenih površin v javni kanalizacijski sistem ali površinski odvodnik. Ponikanje padavinske vode z objekta in utrjenih površin je treba urediti na raščenem (nepozidanem) terenu zemljišča, namenjenega gradnji.

Če ponikanje padavinske vode ni mogoče, kar je treba računsko dokazati na podlagi geomehanskega ali hidrološkega poročila, je ne glede na zgoraj navedena določila, dopustno odvesti padavinsko vodo v javni kanalizacijski sistem oziroma površinski odvodnik. Pred odvodom padavinske vode v javni kanalizacijski sistem oziroma površinski odvodnik je treba čim večji delež padavinske vode začasno zadržati na parceli za gradnjo stavbe kot posebno ureditev na zelenih površinah, namenjenih stavbi, ali na parcelah večjega števila stavb, h katerim pripadajo. Pogoje glede zadrževanja padavinske vode pred odvodom v javno kanalizacijsko omrežje ali površinski odvodnik določi izvajalec gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja odpadne vode ali organ, pristojen za vode.

Pogoji glede zadrževanja padavinske vode pred odvodom v javno kanalizacijsko omrežje ali površinski odvodnik so določeni na podlagi Hidrološko hidravličnega elaborata.

Vsi objekti morajo imeti zagotovljen dostop ali priključek na javno cesto. Načrtovati je treba ustrezne dovozne ceste do objektov.

Po določitih OPN MOL ID je enota urejanja prostora RD-230 namenjena ureditvi cest in v naravi predstavlja, skladno z določili veljavnega ZN (glej poglavje IZVLEČEK ZAZIDALNEGA NAČRTA ZA SEVERNI DEL OBMOČJA UREJANJA VP3/2 Brdo) izvedeno lokalno zbirno cesto Pot za Brdom, enota urejanja prostora RD-184 namenjena ureditvi cest in v naravi predstavlja Cesto na Brdo. Lokalna dovozna cesta Tehnološki park je določena z regulacijsko linijo.

Na parceli, namenjeni gradnji (ali v EUP, kadar je to določeno) je treba za vsak objekt oziroma za posamezni del objekta, ki je predmet gradnje, zagotoviti PM skladno z OPN MOL ID. Odstopanja od normativov, določenih v zgornji preglednici, so dopustna na podlagi mobilnostnega načrta, s katerim se dokaže, da predlog prometne ureditve pomeni uresničevanje Prometne politike MOL.

Izdelan je mobilnostni načrt. S tem so upoštevani strateški cilji in ukrepi, ki jih določa tudi Celostna prometna strategija Mestne občine Ljubljana (CPS MOL).

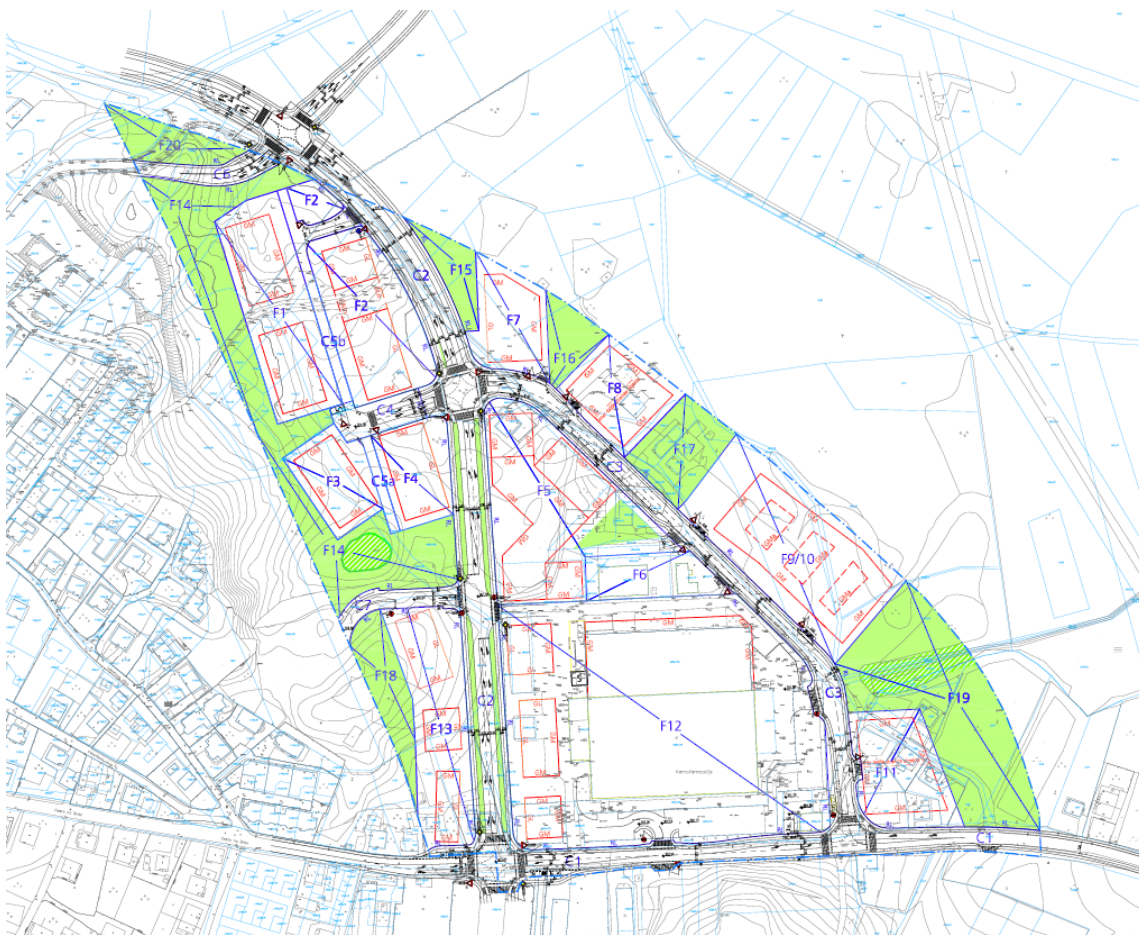
## **1.5 IZVLEČEK Zazidalnega načrta za severni del območja urejanja VP3/2 Brdo**

*Zazidalni načrt za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo, je na podlagi strokovnih podlag izdelal LUZ d.d., Ljubljana, v decembru 2001. Sledile so spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za severni del območja urejanja VP3/2 – Brdo, ki jih je izdelal LUZ d.d. Ljubljana, v oktobru 2004, v januarju 2007. Zadnje spremembe in dopolnitve ZN je izdelal Arhitekturni atelje – Riko Gantar, s.p., v avgustu 2018.*

Območje veljavnega zazidalnega načrta je namenjeno poslovni dejavnosti, tehnološkemu podjetništvu (podjetjem z visoko tehnologijo in razvojem visoko specializiranih znanj), spremljajočim centralnim in uslužnostnim dejavnostim, prometni in energetskega infrastrukture ter ureditvi parkovnih površin.

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.



Slika 3: Prikaz zazidalne situacije v ZN za severni del območja urejanja VP3/2 Brdo (Uradni list RS, št. 18/02, 64/05, 100/07, 78/10, 63/12, 24/15, 42/18 in 71/18)

### Namembnost

Območje Tehnološkega parka je razdeljeno na funkcionalne enote, ki so predvidene za pozidavo, funkcionalne enote, kjer je predvidena ureditev zelenih in prometnih površin.

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.

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.

V pritličjih objektov v F2, F4, F7, F11, F12 in F13 je dopustno umestiti javni program. V vseh objektih je možno umestiti terciarne (gostinske) in kvartarne (izobraževanje, šport) programe, vendar kot del interne ponudbe podjetja.

### **F5 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).

### **Šport in rekreacija**

F14, F15, F16, F17, F18 in F19 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 F6 in F12, 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.

### **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 (F14, F15, F16, F17, F18 in F19) 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 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.

### **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 F14, F15, F16, F17 in F18 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, zarezi.

### **Zunanja ureditev**

V funkcionalnih enotah namenjenih pozidavi (F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8, F9/10, F11, F12, 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 škarpami 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.

### **Posebna določila, ki so vezane na funkcionalne enote, ki so predmet sprememb:**

#### **Funkcionalna enota 7 in 8**

Kota terena je 301,00 – 301,50 m.n.v.

Za višinsko regulacijo terena velja toleranca 0,5m.

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..

Dovoljene so tudi gradnje nadzemne parkirne hiše oziroma parkirnih etaž v nadstropju.

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

Sistem peš poti v F14 naj smiselno vključi v omrežje peš poti višinski javni prehod nad cesto C2 v F5. 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.

### **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 12**

Kota terena: 303.20 – 302.80 m.n.v

Maksimalna višina objektov: 12, 15 m

- za horizontalne gabarite velja toleranca so 0,5m
- poleg naštetih možnih posegov 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.



## **Pogoji za prometno urejanje**

### 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 F1, F2, F3 F4. 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 F1, F2, F3 in F4.

### Normalni prečni profili

Elementi prečnega profila povezovalne ceste C2 so:

- 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 so:

- 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.

### Sistem dostopov

Vsi dostopi do funkcionalnih enot so urejeni iz zbirne ceste C3.

Uvozno – izvozni radiji so prilagojeni za dostavo lahkih tovornjakov in urgentnih vozil.

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

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

### 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<sup>2</sup> NEP/1PM
- za laboratorije 40m<sup>2</sup> NEP/1PM
- za proizvodnjo 60m<sup>2</sup> NEP/1PM
- za skladišča 90m<sup>2</sup> 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 izposojlo 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 in strateških ciljev in ukrepov, ki jih določa Celostna prometna strategija Mestne občine Ljubljana (CPS MOL).

## **2 PRIKAZ STANJA PROSTORA**

V ločeni mapi,  
hrani MOL, Mestna uprava, Oddelek za urejanje prostora, Poljanska 28, Ljubljana

### 3 STROKOVNE PODLAGE

V ločenih mapah,

hrani: MOL, Mestna uprava, Oddelek za urejanje prostora, Poljanska 28, Ljubljana.

- Elaborat ekonomike za zazidalni načrt za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo, izdelal: Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova ulica 64, 1000 Ljubljana, september 2020
- Izbrana natečajna rešitev za območje funkcionalne enote F7/8/16, izdelal: Ark Arhitektura Krušec d.o.o., Vrtača 8, 1000 Ljubljana
- Variantne rešitve za območje TP Brdo, (za funkcionalno enoto F5), izdelal: LUZ, d.d., avgust 2019
- Strokovna ocena možnih pomembnih vplivov na okolje, izdelal: GIGA-R, okoljsko svetovanje in rešitve, Margita Žaberl s.p., Šmartinska cesta 72, 1000 Ljubljana, oznaka elaborata: 129/2019, 30. 9. 2019
- Analiza tveganja za onesnaženje vodnega telesa podzemne vode za Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za severni del območja urejanja VP3/2 BRDO, izdelal: GIGA-R, okoljsko svetovanje in rešitve, Margita Žaberl s.p., Šmartinska cesta 72, 1000 Ljubljana, oznaka elaborata: 130/2019, 29. 9. 2019
- Strokovne podlage s področja prometne infrastrukture za zazidalni načrt severnega dela območja VP3/2 Brdo, LUZ, d.d., št. 8669, marec 2020
- Smernice požarne varnosti, Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za severni del območja urejanja VP3/2 - BRDO, izdelal: FOJKARFIRE, požarni inženiring d.o.o., Golnik 6a, 4204 Golnik, št. elaborata: 35/2020, februar 2020
- Elaborat varstva pred hrupom za Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za severni del območja urejanja VP3/2 - BRDO, izdelal: Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano, center za okolje in zdravje, oddelek za okolje in zdravje Maribor, Prvomajska 1, 2000 Maribor, št. 2121a-20/74534-2, 25.3.2020
- Hidrološko hidravlični elaborat za severni del območja urejanja VP3/2 – Brdo za funkcionalne enote F5, F7/8/16, F9/10, F11 in F12, izdelal: HEK, Doroteja Starec, s.p., Rožna dolina, cesta III 17f, Ljubljana, april 2020
- Idejne zasnove (IDZ) za komunalno in energetska infrastrukturo:
  - Ureditev vodovoda za severni del območja urejanja VP 3/2 BRDO (EUP RD - 488), izdelal: JP VODOVOD-KANALIZACIJA d.o.o., TIS/Razvojna služba, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana, št. 2834V, maj 2020
  - 3.1.– Načrt s področja elektrotehnike: **Načrt telekomunikacij 3.**, izdelal Novera projekt d.o.o., Letališka cesta 27, 1000 Ljubljana, št. 20-016/TK, april 2020
  - 3.1.– Načrt s področja elektrotehnike: **3/1 CESTNA RAZSVETLJAVA**, Strokovna podlaga zazidalnega načrta za severni del območja urejanja VP 3/2 – BRDO, Idejna rešitev cestne razsvetljave po cesti C3 (CESTA TEHNOLOŠKI PARK/ZA OPEKARNO), izdelal: JRS, d.d., Ljubljana, Litijaska cesta 263, Ljubljana, št. 04-30-2781/2851, februar 2020
- Mobilnostni načrt za območje SD ZN, izdelal: Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Ljubljana, št. projekta: 8670, junij 2020

## 4 SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

### 4.1 Seznam institucij, ki so posredovale konkretne smernice:

	<b>Državni nosilci urejanja prostora:</b>	Datum
1	Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save, Vojkova 52, Ljubljana	12. 12. 2019
2	Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Ljubljana, Cankarjeva cesta 10, Ljubljana	5. 12. 2019
3	Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino	23. 12. 2019
4	Ministrstvo za zdravje, direktorat za javno zdravje, Štefanova ulica 5, Ljubljana	24. 12. 2019
5	Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, Ljubljana	4. 12. 2019
6	Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 61, Ljubljana	28. 11. 2019
	<b>Lokalni nosilci urejanja prostora:</b>	
7	Javna razsvetljava d.d., Litijška cesta 263, Ljubljana	26. 11. 2019
8	Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje odpadkov, Vodovodna cesta 90, Ljubljana	13. 12. 2019
9	Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje oskrbe z vodo, Vodovodna cesta 90, Ljubljana	12. 12. 2019
10	Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje odvajanja odpadnih voda, Vodovodna cesta 90, Ljubljana	18. 12. 2019
11	Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto, Slovenska cesta 56, Ljubljana	8. 1. 2020
12	Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o., Oskrba s plinom, Verovškova ulica 62, Ljubljana	4. 12. 2019
13	Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o., Daljinska oskrba s toplotno energijo, Verovškova ulica 62, Ljubljana	4. 12. 2019
14	MOL, Mestna uprava, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Trg mladinskih delovnih brigad 7, Ljubljana	17. 1. 2020
15	MOL, Mestna uprava, Oddelek za zaščito, reševanje in civilno obrambo, Zarnikova 3, Ljubljana	Niso podali konkretnih smernic
	<b>Drugi udeleženci:</b>	
16	Telekom Slovenije d.d., Sektor za upravljanje omrežja, Center za vzdrževanje omrežja Ljubljana,	10. 1. 2020
17	Telemach d.o.o., Brnčičeva ulica 49A, Ljubljana	03. 12. 2019
18	MOL, Mestna uprava, Oddelek za ravnanje z nepremičninami, Odsek za urbano ekonomiko, adamič-Lundrovo nabrežje 2, Ljubljana	13. 12. 2019
	<b>Odločba CPVO:</b>	
	Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 48, Ljubljana	24. 1. 2020

## 4.2 Seznam institucij, ki so posredovale 1. mnenja:

	<b>Nosilci urejanja prostora:</b>	<b>Datum:</b>
1	Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja	30.11.2020
2	Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save	14. 10. 2020
3	Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje	14. 10. 2020
4	Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami	22. 10. 2020
5	Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino	29. 10. 2020
6	Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje	27. 10. 2020
7	Zavod RS za varstvo narave	7. 10. 2020
8	Javna razsvetljava d.d.	13. 10. 2020
9	MOL, Mestna uprava, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet	30.11.2020 dop. 22.1.2021
10	Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje oskrbe z vodo	5. 10. 2020
11	Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje odvajanja odpadnih voda	6. 10. 2020
12	Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje odpadkov	22. 10. 2020
13	Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto	30. 9. 2020
14	Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o., Oskrba s plinom	8. 10. 2020
15	Telemach d.o.o.	8.10.2020
16	Telekom Slovenije d.d., Sektor za upravljanje omrežja, Center za vzdrževanje omrežja Ljubljana	2.10.2020
17	MOL, Mestna uprava, Oddelek za ravnanje z nepremičninami	2. 10. 2020

#### 4.3 Seznam institucij, ki so posredovale 2. mnenja:

Nosilci urejanja prostora:	Datum:
1.	

## 5 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV SD ZN

### 5.1 SPLOŠNO

Ker se je lastniška struktura v delu območja spremenila, s tem pa deloma tudi investicijska namera v še neizvedenem delu območja (funkcionalna enota F5, F7, F8, F16 in F9/10), ki ni v nasprotju s Strateškim prostorskim načrtom MOL, se za območje veljavnega ZN predvidijo spremembe in dopolnitve prostorskega akta.

Podlaga za pripravo SDZN je izbrana natečajna rešitev za območje F7, F8, F16, izbrana strokovna rešitev za območje F5 izbrana med tremi variantnimi rešitvami ter pobude za manjše spremembe oziroma dopolnitve v F 9/10 in F12.

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

### 5.2 PREDVIDENE SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZN

S predlaganimi spremembami se ne spreminja konceptualna urbanistična zasnova Tehnološkega parka Ljubljana, temveč gre za spremembe zaradi krepitev obstoječih poslovnih dejavnosti, dopolnitev z novimi sodobnimi poslovnimi in večnamenskimi objekti skladnimi s konceptom Tehnološkega parka.

Tehnološki park Ljubljana leži neposredno ob cesti Pot za Brdom in obsega zemljišče, ki na severovzhodu meji na kmetijska zemljišča, ki segajo do krajinskega parka Rožnik, Šišenski hrib in Tivoli, na jugu meji na Cesto na Brdo in na zahodu na stanovanjsko območje Brdo. Osrednja prometna os Tehnološkega parka je Pot za Brdom, ki se na severu navezuje na priključek na zahodno AC, na jugu pa na Pot rdečega križa, ki prečka železnico in se priključuje na mestno vpadnico Tržaško cesto. Meja območja ostane nespremenjena (na sliki 1 prikazano z modro barvo).



Slika 4 Ortofoto posnetek s prikazom meje območja ZN za severni del območja urejanja VP3/2 Brdo (Uradni list RS, št. 18/02, 64/05, 100/07, 78/10, 63/12, 24/15, 42/18 in 71/18) (modro); Vir: Google earth in Urbinfo

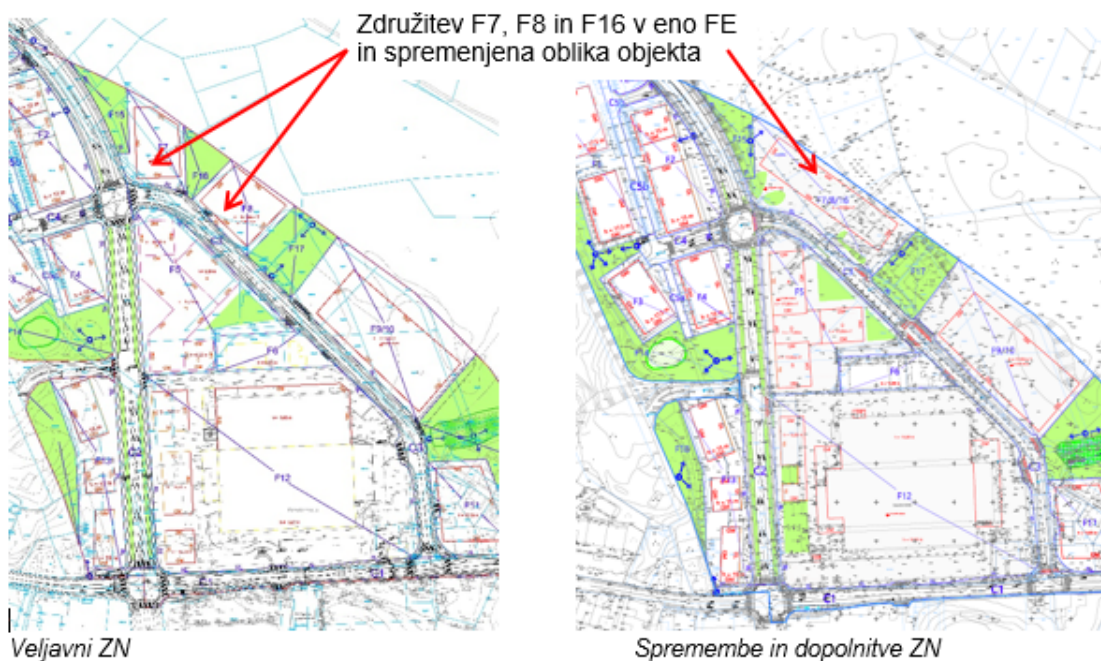


S Spremembami in dopolnitvami ZN se zaradi sprememb in dopolnitev zamenjajo grafični načrti z novimi označenimi z istimi številkami in novo poddelilko /5.

1/5	Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora /5	M 1:2500
2/5	Izsek iz OPN MOL ID s prikazom območja sprememb in dopolnitev /5	M 1:5000
6/5	Načrt obodne parcelacije in gradbenih parcel 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	Zbirnik komunalnih vodov/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

### 5.2.1 Zasnova območja

Spremeni se razdelitev funkcionalnih enot in sicer se Funkcionalne enote F7, F8, F16 združijo v eno funkcionalno enoto z oznako F7/8/16, funkcionalna enota F15 se kot zelena površina lahko opredeli kot del gradbene parcele objekta v F7/8/16.



Slika 5: Prikaz sprememb Funkcionalne enote F7, F8, F16

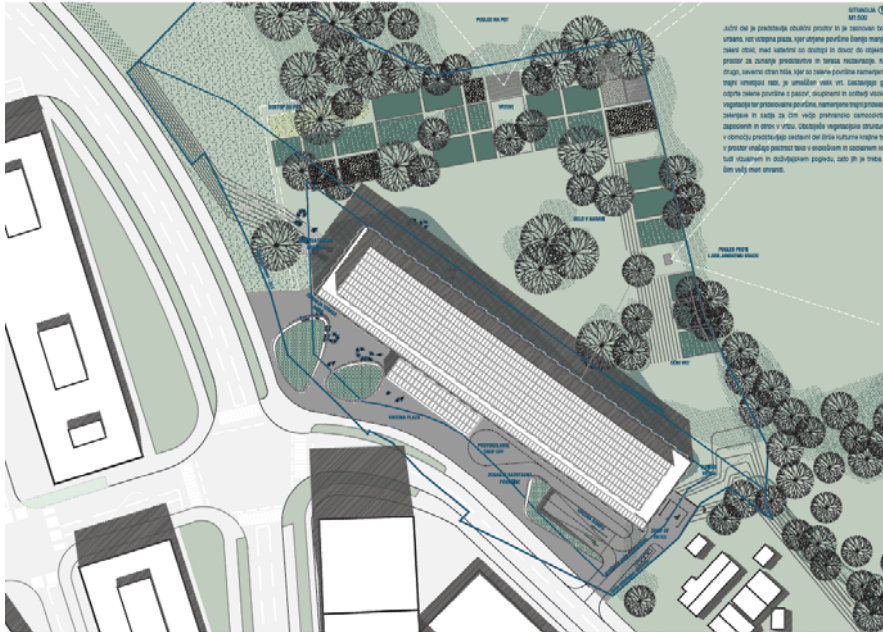
### 5.2.2 Namembnost

V funkcionalnih enotah F1, 2, 3, 4, 6, 7/8/16, 9/10, 11, 12 in 13 se dopustne dejavnosti dopolni z zdravstvenimi dejavnostmi.

### 5.2.3 Zazidalna zasnova

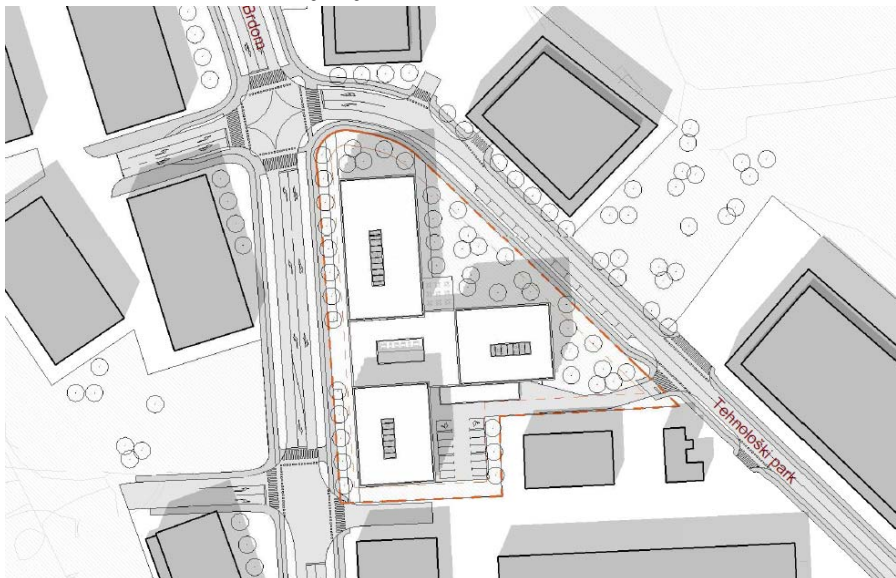
Omogoči se sodobno in skladno oblikovanje z namenom enotne podobe območja. S spremembami se omogoči izvedba energetske učinkovitih rešitev.

SD ZN v funkcionalnih enotah F7/8/16 in F15 je izdelana na podlagi izbrane natečajne rešitve projektivnega biroja Ark Arhitektura Krušec d.o.o., Vrtača 8, Ljubljana



Slika 6: Izbrana natečajna rešitev (avtorji: Ark Arhitektura Krušec d.o.o.), 2019

SD ZN v funkcionalnih enotah F5 je izdelana na podlagi izbrane variantne rešitve projektivnega biroja LUZ, d.d., Verovškova 64, Ljubljana



Slika 7: Izbrana variantna rešitev (avtorji: LUZ, d.d.), 2019

### Funkcionalna enota F7/8/16 in F15

Območje funkcionalnih enot F7, F8, F15 in F16 se preoblikuje v dve funkcionalni enoti F7/8/16 ter F15. V funkcionalno enoto F7/8/16 se umesti poslovni objekt imenovan »Razvojni center energetske prihodnosti«. Območje funkcionalne enote F 15 se ohranja kot pripadajoča zelena površina objektu.

Gabariti objekta so določeni z odmiki od regulacijskih linij cest in parcelnih mej, skladno s splošnimi določili Odloka o OPN MOL ID (min 5,0m).

Dopustna višina objekta je do 17,00 m, pri čemer je na strehi objekta dopustno izvesti terasno etažo. Odstopanje od višine objekta je dopustno zaradi utemeljenih razlogov povezanih s tehnološko izvedbo zahtevnega nič energijskega objekta. Na objektu se dopusti umestitev sončne elektrarne.

V določila glede oblikovanja objektov so dodana določila glede oblikovanja fasade, ki mora biti členjena z uporabo različnih materialov, manjšim zamikom fasade ali transparentnostjo preko celotne globine pritlične etaže stavbe

Zaradi spremembe F16 v zazidljive površine je treba stavbo načrtovati na način, da se z ureditvijo parterja izkoristi možnost uporabe zunanjih površin kot zelenih. V sklopu zunanje ureditve je treba urediti navezave na povezovalno pešpot v smeri fakultet in Večne poti. Površine med objektom in cesto C3 se nameni površinam trga in zunanjim površinam programov v objektu, občasno, v času različnih dogodkov pa se površine lahko uporablja za potrebe protokolarnega dostopa do vhoda v objekt z uporabo osebnega avtomobila po sistemu "drop off" cone.

Uvoz do objekta se uredi s prometnih površin v funkcionalni enoti C3 (ulica Tehnološki park).

Dopustne dejavnosti so dopustne tudi v severovzhodnem delu 1. kletne etaže, ki ni vkopana.

#### **Predvidene BTP po programih:**

Pisarne	5.760 m <sup>2</sup>
Ostali pisarniški prostori	930 m <sup>2</sup>
Servisni prostori	2.145 m <sup>2</sup>
Tehnološki prostori	872 m <sup>2</sup>
Pritličje z odprtimi programi	1.430 m <sup>2</sup>
<b>SKUPAJ OBJEKT (nadzemni del)</b>	<b>11.137 m<sup>2</sup></b>
Garaža	4.000 m <sup>2</sup>
<b>SKUPAJ OBJEKT (nadzemni del + podzemni del)</b>	<b>15.137 m<sup>2</sup></b>

#### **Funkcionalna enota F5**

V funkcionalni enoti F5, ki predstavlja osrednji prostor tehnološkega parka se spremeni oblikovanje večnamenskega objekta, namenjenega poslovnim, trgovskim, gostinskim, servisnim, športnorekreacijskim dejavnostim in izobraževanju (konferenčni center).

Zasnova objekta temelji na amorfnem podstavku in treh posameznih volumnih nad njim. Volumni nad podstavkom so postavljeni v enoten pravokotni raster.

Enotno pritličje daje možnost razpršitve »javnega« programa bodisi po celotni površini, bodisi zgolj koncentriranje slednjega v osrednji del med stavbnimi masami »pisarniških« volumnov. Glavni vhod v objekt je iz strani Poti za Brdom, kjer se stavbna masa lahko umakne iz predpisane gradbene linije in se pred njo lahko oblikuje manjša tržna ploščad.

Dopustna je sprememba gabaritov objekta, pri čemer se upoštevajo odmiki od regulacijskih linij cest in parcelnih mej, skladno s splošnimi določili Odloka o OPN MOL ID (5,0m).

Dopustna višina podstavka je 11,00 m, treh volumnov na njim pa je 17,00 m, pri čemer je na strehi objekta dopustno izvesti terasno etažo, ki mora biti od roba objekta odmaknjena najmanj 4,00 m. Višina terasne 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.

Uvoz do objekta se uredi s prometnih površin v funkcionalni enoti C3 (ulica Tehnološki park). Pozicija uvoza se lahko prilagaja glede na zasnovo objekta.

#### **Predvidene BTP po programih:**

Poslovna dejavnost, gostinstvo, izobraževalne dejavnosti, športno-rekreacijske dejavnosti	19.420 m <sup>2</sup>
Podzemni del - garaža	10.100 m <sup>2</sup>
<b>SKUPAJ OBJEKT (nadzemni del + podzemni del)</b>	<b>29.520 m<sup>2</sup></b>

V objektu je v okviru zasnove poslovnega objekta namesto dovoljenih rab začasno dopustno urediti površine za parkiranje vozil.

#### **Funkcionalna enota F12**

Območje funkcionalne enote F12 je namenjeno z logistično-distribucijske dejavnosti. Obstoječi glavni objekt se ohranja, dopusti se manjše širitve na vzhodni in zahodni strani objekta.

Ob Poti za Brdom se predvidi umestitev dveh objektov namenjenim skladiščno poslovnim dejavnostim. Objekta se lahko povežeta. Med objektoma se uredi odprte zelene površine.

Na strehi objekta se dopusti namestitev tehničnih naprav, strojnic, sončnih kolektorjev/elektrarn ipd.

Uvoz do glavnega objekta se uredi s prometnih površin v funkcionalni enoti C3 (ulica Tehnološki park). Izvoz iz območja se predvidi prek obstoječega priključka na Cesti na Brdo. Uredi se nov priključek - izvoz na Pot za Brdom, ki je že predviden v ZN, pri čemer se priključek pomakne proti jugu.

#### **Predvidene BTP po programih:**

Skladišča	1.297 m <sup>2</sup>
Skladišča in poslovna dejavnost	do 934 m <sup>2</sup>
<b>SKUPAJ OBJEKT (nadzemni del)</b>	<b>do 2.231 m<sup>2</sup></b>

#### **Funkcionalna enota F9/10**

Novo načrtovani objekt, ki je že predviden v veljavnem ZN, bo povezoval več različnih vsebin in dejavnosti, zato se uredi skupni glavni vhod v objekt, v katerem se bodo umestile povezovalne dejavnosti (recepcija, hall, dvorana, restavracija, kavarna itd.).

V funkcionalni enoti 9/10 se zato 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.

V določila glede oblikovanja objektov so dodana določila glede oblikovanja fasade, ki mora z dopustno povezavo objektov ohraniti členjenost objektov.

Ostala določila se ne spreminjajo.

### Funkcionalna enota 11

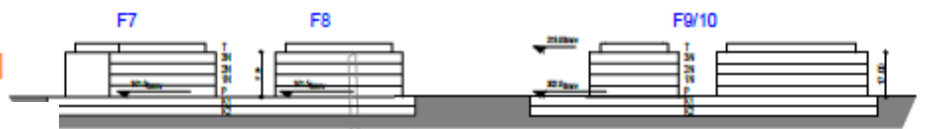
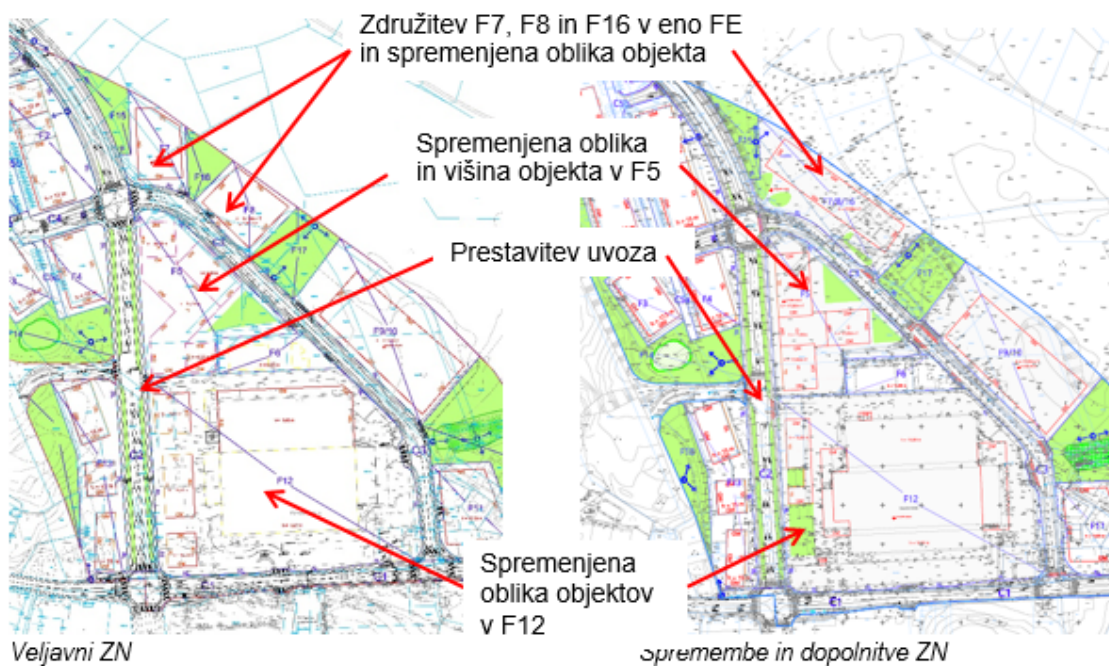
Dopustna določila za obstoječe legalno zgrajene stanovanjske objekte, ki poleg rušitev in vzdrževanja dopuščajo tudi rekonstrukcijo se za funkcionalno enoto F11 dopolni z dopustnostjo dozidave ali nadzidave obstoječih objektov pri kateri se BTP obstoječega objekta lahko poveča za največ 20%.

### Funkcionalna enota 14

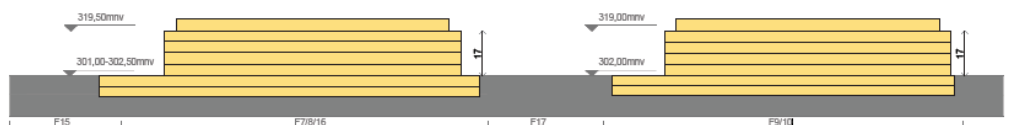
Preko ceste C2 je urejen nivojski prehod za pešce, prehod nad cesto ni več aktualen. Določila glede nadhoda nad cesto se ukinejo.

**V nezazidljivih funkcionalnih enotah F14 in F18** se določila dopolni z dopustnostjo posega za ureditev intervencijske poti po zahodni meji funkcionalne enote.

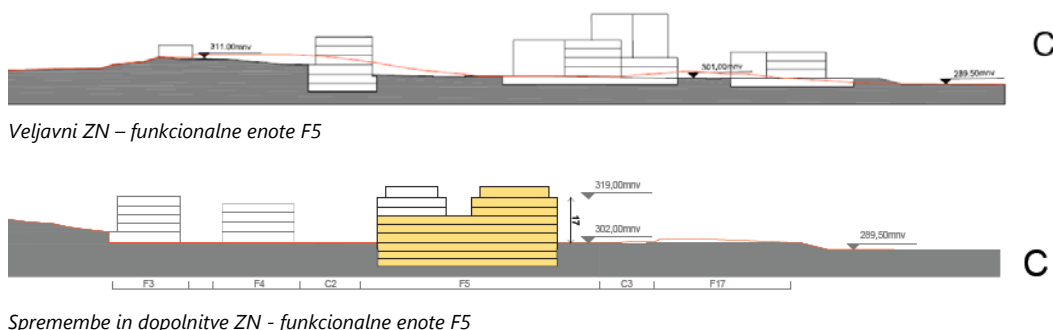
### Prikaz grafičnih sprememb:



Veljavni ZN – funkcionalne enote F7, F8 in F9/10



Spremembe in dopolnitve ZN - funkcionalne enote F7, F8 in F9/10



Slika 8: Prikaz glavnih sprememb med veljavnim ZN in načrtovanimi spremembami in dopolnitvami

### Enostavni in nezahtevni objekti

Glede enostavnih in nezahtevnih objektov je dodana v vseh funkcionalnih enotah možnost postavitve urbane opreme, kolesarnic kot nadstrešnice ali zaprte objekte.

### 5.2.4 Osnovni podatki o kapacitetah v območju

**Pregled BTP objektov po posameznih gradbenih parcelah:**

#### Gradbena parcela GP F5

– BTP nad terenom	19.420 m <sup>2</sup>
– BTP pod terenom	10.100 m <sup>2</sup>

#### Gradbena parcela GP F7/8/15/16

– BTP nad terenom	13.710 m <sup>2</sup>
– BTP pod terenom	5.909 m <sup>2</sup>

#### Gradbena parcela GP F9/10

– BTP nad terenom	16.000 m <sup>2</sup>
– BTP pod terenom	15.600 m <sup>2</sup>

#### Gradbena parcela GP F12

BTP obstoječega objekta ostane nespremenjen	
– BTP novo nad terenom	6.609 m <sup>2</sup>

### 5.2.5 Krajinsko arhitekturna zasnova

V splošna določila glede zunanje ureditve so dopolnjena določila glede ureditev ob višinskih razlikah terena. Poleg premostitev s travnatimi površinami z naklonom najmanj 1:2 ali terasasto preoblikovanim terenom s škarpami so dopustne tudi stopnice. Dopustno je da so lahko brežine 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.

V funkcionalni enoti F5 izkoriščajo zamike volumnov tako, da se med njimi ustvarjajo večji jeziki sklenjenih odprtih zelenih površin. V okviru slednjih so zasnovane gruče visokoraslih dreves, ob prometnicah pa so predvideni drevoredi.

Na ostalem območju Zazidalnega načrta stanje ostaja nespremenjeno.

### **5.2.6 Etapnost gradnje**

Zazidalni načrt se lahko izvaja fazno po funkcionalnih enotah in znotraj funkcionalne enote. Za funkcionalne enote F5, F7/8/16, F9/10 in F11 je posebno določilo, da je treba pred pričetkom oziroma sočasno z gradnjo objektov visoke gradnje v funkcionalnih enotah F5, F7/8/16, F9/10 in F11 realizirati komunalno in prometno infrastrukturo v funkcionalni enoti C3 ter vodnogospodarske ureditve.

Določilo, ki za funkcionalno enoto F9/10 dopušča gradnjo stavb nad koto terena časovno neodvisno od gradnje pod terenom, se dopusti tudi za funkcionalno enoto F5.

## **5.3 PROMETNO TEHNIČNA UREDITEV**

### **5.3.1 Javno cestno omrežje in notranje prometne površine**

Zasnova javnih prometnih površin se ne spreminja, spremenijo se tehnični elementi ceste C3.

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.

Na Cesti C3 se vozni pasovi razširijo na širino 3,25 m, površine za pešce in kolesarje so urejene kot skupne površine za pešce in kolesarje od ceste ločene z dvignjenim robnikom, na severnem delu so urejena vzdolžna parkirna mesta.

Zaradi spremembe zasnove objektov in manipulacijskih površin ob njih se spremeni priključevanje funkcionalnih enot na javno prometno omežje. Priključki se lahko prilagodijo glede na lego in obliko objektov in rešitev manipulacijskih površin ob njih.

### **5.3.2 Dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil**

Celotno notranje prometno omrežje ter vse poti preko novo urejenih površin na območju SD ZN se uredijo tako, da omogočajo neoviran dostop in krožno prevoznost intervencijskim in servisnim vozilom. Dostava do trgovskih oziroma poslovnih površin ter odvoz komunalnih odpadkov bosta potekala preko internih ulic in dovozov ter po intervencijskih poteh na nivoju terena.

### **5.3.3 Višinske kote terena in pritličja**

Kote zunanje ureditve morajo biti prilagojene kotam dostopnih poti in uvozom na parkirne površine, kotam raščenege terena na obodu območja in kotam zunanje ureditve na sosednjih zemljiščih. Zunanja ureditev je prilagojena kotam pritličij stavb in višinskim potekom obodnih cest.

### 5.3.4 Mirujoči promet

Za območje SD ZN je bil izdelan mobilnosti načrt, s katerim je bila preverjena ustreznost zasnove mirujočega prometa na območju obravnave ter ovrednoteno predvideno število parkirnih mest in dejanske potrebe po parkiranju. Način izvajanja ukrepov iz mobilnostnega načrta za celotno območje urejanja ali ločeno za posamezno dejavnost na območju urejanja (pri čemer pa morajo posamezni akcijski načrti učinkovati enovito za celotno območje) je treba pred uporabo objektov opredeliti v akcijskem načrtu.

Zunanje parkirne površine morajo biti utrjene in morajo zagotavljati dostopnost osebnim vozilom. Na območju SDZN je treba zagotoviti tudi PM za varno parkiranje koles in parkirna mesta za druga enosledna vozila.

Določeno število parkirnih mest je treba opremiti s polnilnim mestom za električna vozila, vsa ostala PM pa morajo biti opremljena z infrastrukturo za napeljavo vodov za električne kable, tako da bo omogočena naknadna vgradnja polnilnih mest brez večjih gradbenih posegov.

#### Parkirne površine F5

		OPN MOL ID	Odstopanja	
Število parkirnih mest		priporočeno	minimalno	maksimalno

PM za osebna motorna vozila	PM za zaposlene	242	218	2666
	PM za obiskovalce	27	25	30
	<b>SKUPAJ</b>	<b>269</b>	<b>243</b>	<b>296</b>
	od tega za gibalno ovirane osebe	14	13	15

Na podlagi predvidenih ukrepov mora biti najmanj eno na vsakih pet PM opremljeno z ustrežno infrastrukturo za polnjenje električnih vozil.

PM za kolesa	PM vsi uporabniki	95	959	ni omejeno
V izračunu je upoštevano, da je v parkirni coni 3 treba zagotoviti najmanj 50 % s parkirnim normativom predpisanih parkirnih mest.				

PM za druga enosledna vozila	PM vsi uporabniki	14	14	ni omejeno
------------------------------	-------------------	----	----	------------

#### Parkirne površine F7/8/16

		OPN MOL ID	Odstopanja	
Število parkirnih mest		priporočeno	minimalno	maksimalno

PM za osebna motorna vozila	PM za zaposlene	162	146	180
	PM za obiskovalce	19	17	20
	<b>SKUPAJ</b>	<b>181</b>	<b>163</b>	<b>200</b>
	od tega za gibalno ovirane osebe	10	9	10



Na podlagi predvidenih ukrepov mora biti najmanj eno na vsakih pet PM opremljeno z ustrezno infrastrukturo za polnjenje električnih vozil.

PM za kolesa	PM vsi uporabniki	64	64	ni omejeno
V izračunu je upoštevano, da je v parkirni coni 3 treba zagotoviti najmanj 50 % s parkirnimi normativom predpisanih parkirnih mest.				

PM za druga enosledna vozila	PM vsi uporabniki	10	10	ni omejeno
------------------------------	-------------------	----	----	------------

### Parkirne površine F9/10

	OPN MOL ID	Odstopanja		
		priporočeno	minimalno	maksimalno
Število parkirnih mest				

PM za osebna motorna vozila	PM za zaposlene	206	186	226
	PM za obiskovalce	23	21	26
	<b>SKUPAJ</b>	<b>229</b>	<b>207</b>	<b>252</b>
	od tega za gibalno ovirane osebe	12	11	13

Na podlagi predvidenih ukrepov mora biti najmanj eno na vsakih pet PM opremljeno z ustrezno infrastrukturo za polnjenje električnih vozil.

PM za kolesa	PM vsi uporabniki	81	81	ni omejeno
V izračunu je upoštevano, da je v parkirni coni 3 treba zagotoviti najmanj 50 % s parkirnimi normativom predpisanih parkirnih mest.				

PM za druga enosledna vozila	PM vsi uporabniki	12	12	ni omejeno
------------------------------	-------------------	----	----	------------

### Parkirne površine F12

V sklopu širitve obstoječe dejavnosti je na območju Kemofarmacije predvidena izgradnja dodatnih objektov oziroma delov objekta s skupno površino 2.231 m<sup>2</sup> BTP. Glede na to, da večji delež novih površin odpade na širjenje skladiščne dejavnosti, in da večanje kapacitet ne pomeni bistvenega povečanja števila uporabnikov objekta (zaposleni, obiskovalci), se na podlagi predvidenih ukrepov predvideva, da je za ureditev mirujočega prometa na območju urejanja dovolj ohranitev obstoječih parkirnih površin, dodatnih parkirnih mest za osebna vozila pa tako ni potrebno zagotavljati.

Ob upoštevanju predvidenih dodatnih BTP objektov je treba na območju urejanja dodatno zagotoviti:

- 7 PM za priklapljanje koles;
- 1 PM za druga enosledna vozila.

## **5.4 OKOLJSKA, ENERGETSKA IN ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA**

V času od sprejema ZN in nadaljnih sprememb in dopolnitev, je bila na območju kjer so bili zgrajeni novi objekti, delno že zgrajena nova infrastruktura, načrtovana v ZN.

Zato je za celotno območje ZN pripravljen nov zbirni načrt komunalnih vodov.

### **5.4.1 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 in začasne 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, energetsko 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.

### **5.4.2 Vodovodno omrežje**

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), JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., št. 2834V, maj 2020.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov je treba upoštevati vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi, ki urejajo oskrbo s pitno vodo, ter interni dokument JP 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.

#### **5.4.3 Kanalizacijsko omrežje 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 morajo biti upoštevani vsi predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih odpadnih vod, ter interni dokument JP 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.

#### **5.4.4 Kanalizacijsko omrežje 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 m<sup>3</sup>.

Za zadrževanje padavinske odpadne vode iz območja funkcionalne enote F5 je treba na območju funkcionalne enote F5 zgraditi zadrževalnik s prostornino 45 m<sup>3</sup>.

Za zadrževanje padavinske odpadne vode iz območja funkcionalne enote F9/10 je treba na območju funkcionalne enote F9/10 zgraditi zadrževalnik s prostornino 138 m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup> 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 JP 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.

#### **5.4.5 Elektroenergetsko omrežje**

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 srednje napetostno omrežje je treba dograditi srednje napetostno omrežje v cesti C3 med obstoječo transformatorsko postajo TP1042 - Tehnološki park Brdo in obstoječim srednje napetostnim omrežje v cesti C1. Novo srednje napetostno omrežje je treba izvesti v podzemni izvedbi v kabelski kanalizaciji.

Ob gradnji načrtovanega objekta v funkcionalni enoti F11 je treba obstoječe nadzemno nizko napetostno omrežje na območju funkcionalne enote F11 odstraniti in nadomestiti z novo nizko napetostno 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 nizko napetostnega 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 srednje napetostnim 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.

#### **5.4.6 Plinovodno omrežje**

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 DN 100, ki se naveže na obstoječi srednjetačni distribucijski plinovod S1011 DN 100 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 distribucijo 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 plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s vsakokrat veljavnimi Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijski sistem zemeljskega plina za geografsko območje Mestne občine Ljubljana, vsakokrat veljavnim Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 bar in vsakokrat veljavnim Tehničnimi zahtevami za graditev distribucijskih plinovodov in priključkov ter notranjih plinskih napeljav Energetike Ljubljana ([www.energetika-lj.si](http://www.energetika-lj.si)).

#### **5.4.7 Elektronsko komunikacijsko omrežje**

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 komunikacijo omrežje na območju funkcionalne enote F11 odstrani.

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

#### **5.4.8 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.

### **5.5 REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE**

#### **5.5.1 Varstvo vode in podzemne vode**

Zadrževanje padavinskih vod je opisano v poglavju glede urejanja okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, zato se v poglavju s podnaslovom Varstvo voda« črta določila glede zadrževanja padavinskih voda.

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

#### **5.6.1 Ukrepi za varstvo pred požarom**

Za območje funkcionalnih enot F5, F7/8/16, F9/10 in F12 je bila izdelana nova strokovna podlaga "Smernice požarne varnosti, ki jih je izdelalo podjetje FOJKARFIRE d.o.o., Golnik 6a, 4204 Golnik, št. 35/2020, februar 2020". Spremembe so prikazane na grafičnem načrtu 10/5 "Načrt urgence/5".

## 5.7 SEZNAM PARCEL IN KOORDINAT LOMNIH TOČK V OBMOČJU SDZN

Območje SD ZN ostane nespremenjeno.

Zaradi prilagoditve nove ceste C3 ter nove oziroma popravljene zazidalne zasnove se spremenijo velikosti gradbenih parcel C1, C3, F5, F6, F7/8/16, F9/10, F11, F12, F17, F19 in koordinate lomnih točk.

OZNAKA PARCELE / FUNKCIONALNE ENOTE	GRADBENE PARCELE / FUNKCIONALNE ENOTE	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	SEZNAM ZEMLJIŠČ – PARCELNE ŠTEVILKE
GP F5		8414 m <sup>2</sup>	1804/12, 1804/19, 1804/20, 1804/21, 1804/22, 1804/23, 1804/53, 1804/54, 1804/60, 1804/61, 1804/62, 1804/64, 1804/65, 1804/69, 1804/73, 1804/78, 1804/100, 1804/102, 1804/103, 1804/105, 1804/110, 1804/111, 1804/113, 1804/114, 1804/115, 1804/116, 1806/19, 1806/20, 1806/23, 1806/25, 1806/26, 1894/4, 1894/24, vse v katastrski občini Brdo.
GP F6		2107 m <sup>2</sup>	1804/18, 1804/19, 1804/20, 1804/21, 1804/62, 1804/63, 1804/64, 1804/76, 1804/77, 1804/115, 1804/116, 1894/28, vse v katastrski občini Brdo.
GP F7/8/16		6639 m <sup>2</sup>	1710/1, 1710/2, 1710/6, 1710/8, 1710/9, 1710/11, 1710/12, 1711/7, 1711/9, 1711/10, 1711/11, 1711/12, 1711/13, 1712/2, 1806/15, 1806/16, 1810/6, 1810/7, 1810/8, 1810/17, 1810/18, 1810/20, 1810/22, 1810/23, 1810/25, 1894/10, 1894/11, 1894/20, 1894/21, 1894/23, 1894/25, vse v katastrski občini Brdo.
GP F9/10		8684 m <sup>2</sup>	1810/12, 1810/13, 1810/14, 1810/15, 1810/26, 1812/3, 1812/6, 1812/7, 1812/8, 1812/9, 1812/10, 1812/11, 1812/12, 1812/16, 1894/9, vse v katastrski občini Brdo.
GP F11		3764 m <sup>2</sup>	1219/2, 1219/3, 1219/4, 1219/5, 1220, 1221/1, 1221/2, 1221/3, 1221/4, 1221/5, 1222, 1223, 1224, 1226/3, 1226/4, 1226/5, 1227, 1228/7, 1228/8, 1228/9, 1229/5, 1229/6, 2019/12, vse v katastrski občini Vič ter 1813, 1814/15, 1894/8, 1894/18, 1894/29, 1894/33, vse v katastrski občini Brdo.
GP F12		27762 m <sup>2</sup>	1804/9, 1804/18, 1804/19, 1804/37, 1804/38, 1804/54, 1804/68, 1804/72, 1804/73, 1804/74, 1804/75, 1804/76, 1804/105, 1804/106, 1804/107, 1804/108, 1804/119, 1807/3, 1809/5, 1809/6, 1809/7, 1809/8, 1894/16, 1894/28, 1894/31, vse v katastrski občini Brdo.
GP F17		2402 m <sup>2</sup>	1710/2, 1804/56, 1804/57, 1804/58, 1804/109, 1804/112, 1810/8, 1810/9, 1810/10, 1810/11, 1810/12, 1810/13, 1810/17, 1812/4, 1812/5, 1812/6, 1812/7, 1894/9, 1894/10, 1894/26, 1894/27, vse v katastrski občini Brdo.
GP F19		7777 m <sup>2</sup>	1218, 1219/1, 1219/2, 1220, 1221/2, 1221/3, 1221/4, 1221/5, 1226/4, 1226/5, 2031/1, 2031/2, 2031/327, vse v katastrski občini Vič Ter 1812/3, 1812/10, 1812/11, 1812/12, 1812/13, 1812/14, 1813, 1814/14, 1814/15, 1894/8, 1894/2927, vse v katastrski občini Brdo.
GP C1		5464 m <sup>2</sup>	1226/3, 1227, 1229/3, 1229/4, 1229/5, 1229/6, 1233, 1234/1, 1335/7, 1336/18, 1336/26, 1336/31, 1337/8, 1338/4, 2019/10, 2019/11, 2019/12, 2019/13, 2019/14, 2019/15, vse v katastrski občini Vič ter 1751/2, 1751/7, 1751/8, 1751/20, 1752/4, 1804/35, 1804/71, 1804/79, 1804/80, 1804/105, 1804/107, 1804/108, 1807/4, 1894/6, 1894/30, 1894/31, 1894/32, 1894/33, 1894/34, vse v katastrski občini Brdo.
GP C3		5694 m <sup>2</sup>	1229/6, vse v katastrski občini Vič ter 1711/5, 1711/7, 1711/9, 1804/68, 1804/77, 1804/79, 1804/105, 1804/106, 1804/108, 1804/109, 1804/110, 1804/111, 1804/112, 1804/113, 1804/114, 1804/115, 1804/116, 1804/117, 1804/118, 1804/119, 1806/15, 1806/16, 1806/19, 1806/20, 1806/23, 1806/24, 1806/25, 1806/26, 1806/27, 1809/6, 1809/8, 1810/6, 1810/7, 1810/13, 1810/14, 1810/15, 1810/18, 1810/20, 1810/24, 1810/25, 1810/26, 1810/27, 1812/10, 1812/14, 1812/16, 1812/17, 1814/14, 1814/15, 1894/9, 1894/10, 1894/11, 1894/16, 1894/18,

		1894/21, 1894/24, 1894/25, 1894/26, 1894/27, 1894/28, 1894/29, 1894/30, 1894/31, 1894/33, 1894/34, vse v katastrski občini Brdo
--	--	---

### Površine, namenjene javnemu dobru

Površine, namenjene javnemu dobru v območju SDZN, obsegajo gradbene parcele z oznakami C1, C2 in C3.

Zaradi spremembe ureditve ceste C3 površina gradbene parcele C3 meri 6.064 m<sup>2</sup>.

Zaradi prilagoditve gradbene parcele ceste C1 po OPN MOL ID določenem območju javnih površin z oznako PC površina gradbene parcele C1 meri 5464 m<sup>2</sup>.

### Seznam koordinat lomnih točk

#### Zakoličbene točke mej funkcionalnih enot

ST_TOC	Position X	Position Y
88	458189.3848	101376.6528
89	458195.8555	101355.8953
90	458199.2281	101356.9467
91	458200.6705	101354.8281
92	458202.8371	101353.8961
93	458204.7380	101354.0554
94	458211.0328	101356.0177
95	458215.1662	101357.6247
96	458219.0703	101359.7718
97	458223.8631	101363.5756
98	458224.2905	101364.9967
99	458223.7365	101366.2626
100	458228.2199	101361.6416
101	458236.0393	101352.8975
102	458235.0189	101353.5315
103	458233.8002	101353.4763
104	458229.2392	101352.0566
105	458216.6321	101348.1266
106	458203.6047	101344.0655
107	458202.3721	101341.9441
108	458201.7028	101338.8355
109	458202.0419	101336.0500
110	458229.8393	101246.8792
111	458223.8113	101245.0072
112	458183.6205	101374.8584
113	458164.6207	101368.9439
114	458145.5046	101356.1599
115	458161.2278	101305.6548
116	458183.9726	101232.5972
117	458215.5008	101242.4184
118	458216.7507	101238.3390
119	458225.0735	101240.9292
120	458231.1797	101242.5794
121	458218.3420	101233.1438
122	458186.9000	101211.8100
123	458220.5798	101162.1604

124	458247.7830	101181.2388
125	458235.7857	101219.7791
126	458232.5820	101223.2286
127	458226.3783	101221.2982
128	458240.7008	101225.7547
129	458258.2790	101167.7291
130	458253.1145	101165.7257
131	458291.5200	101177.6800
170	458298.4651	101074.4958
171	458303.9000	100997.6000
172	458304.6917	100983.3719
173	458304.5600	100981.1400
174	458303.5300	100978.1200
175	458300.7900	100976.1100
176	458292.2214	100975.8021
177	458283.0565	100975.4580
178	458279.9635	100974.9166
179	458276.0290	100972.8961
180	458268.2962	101033.6901
181	458267.9053	101040.1623
182	458266.3800	101065.0600
183	458260.7430	101080.6743
184	458287.9549	101227.0122
185	458287.5387	101231.5380
186	458287.1681	101233.8978
187	458285.3806	101236.3351
188	458280.7112	101237.4641
189	458277.8264	101237.2032
190	458275.2851	101236.5158
191	458269.1138	101254.7836
192	458275.3819	101256.4154
193	458280.2691	101260.6936
194	458280.9389	101267.1261
195	458278.7327	101274.7049
196	458274.5316	101286.9695
197	458271.7992	101293.9436
198	458267.7426	101303.1745
199	458262.9588	101312.8317



200	458258.0713	101321.6492	253	458484.1831	100982.0986
201	458253.5846	101328.9699	254	458495.8711	100982.8134
202	458247.4739	101338.1579	255	458505.0042	100983.2620
203	458243.1405	101344.0810	256	458510.0236	100983.5135
204	458265.2066	101352.8049	257	458515.3739	100983.8866
205	458268.0273	101348.7981	258	458555.9028	100986.3718
206	458272.8930	101341.4757	259	458578.3982	100986.6639
207	458277.0562	101334.6843	260	458596.7371	100988.0789
208	458282.4513	101325.1799	261	458603.0352	100988.3978
209	458287.1882	101315.8291	262	458616.1191	100988.6779
210	458290.9309	101307.7703	263	458617.0391	100988.0279
211	458294.6683	101298.7572	264	458628.9291	100989.8779
212	458298.2042	101289.1991	265	458647.1099	100986.8776
213	458306.9268	101289.5949	271	458518.6159	100985.2311
214	458300.9887	101280.6307	272	458520.7365	100986.7357
215	458303.1315	101274.5253	273	458523.9861	100990.8503
216	458304.6096	101271.7920	274	458525.2992	100995.9577
217	458309.9976	101237.6978	275	458525.1842	100999.0509
218	458310.3800	101234.3100	276	458520.9442	101037.6536
219	458311.1124	101223.6649	277	458519.8294	101047.8829
220	458313.7342	101185.5602	278	458518.6761	101051.4869
221	458318.0800	101122.4000	279	458516.5236	101054.0991
222	458321.9346	101067.4567	280	458514.2429	101055.4770
223	458324.2078	101035.4013	281	458509.1411	101072.4232
224	458325.7778	101011.8133	282	458510.6448	101074.2913
225	458327.1006	100991.4669	283	458511.2548	101076.1935
226	458327.7988	100983.2433	284	458511.1221	101078.4016
227	458328.6130	100980.0273	285	458509.8788	101080.9447
228	458330.0304	100977.6074	286	458508.0535	101083.8880
229	458332.1735	100975.4845	287	458505.8715	101087.0572
230	458335.0743	100973.9353	288	458502.7214	101091.2083
231	458338.3342	100973.2734	289	458497.1287	101097.4004
232	458341.7572	100973.1665	290	458488.9448	101105.3574
233	458370.5947	100974.3097	291	458474.6627	101119.0906
234	458391.7915	100975.2086	292	458464.1917	101129.1591
235	458397.1648	100975.4364	293	458424.0973	101127.4315
236	458401.6751	100975.6277	294	458387.7651	101125.7870
237	458405.6976	100976.1355	295	458378.4849	101125.3411
238	458408.8332	100976.6413	296	458372.1599	101125.0419
239	458411.3317	100976.8658	297	458356.0424	101124.2794
240	458412.4713	100978.4696	298	458335.7378	101123.1815
241	458425.7656	100978.9325	299	458371.1523	101151.6685
242	458426.5970	100977.4385	300	458431.8168	101155.0541
243	458429.0297	100977.4693	301	458436.6731	101155.2731
244	458431.8726	100977.2730	302	458450.5318	101141.9471
245	458434.9098	100976.9902	303	458450.9613	101141.2722
246	458438.8606	100977.1136	304	458451.1187	101140.2567
247	458443.7603	100977.3567	305	458450.7500	101139.3300
248	458448.5279	100977.7453	306	458457.5314	101132.6969
249	458453.9755	100978.2844	307	458459.0228	101132.7866
250	458460.2195	100979.0632	308	458460.4331	101132.4059
251	458468.1555	100980.2543	309	458461.7885	101131.4699
252	458474.0543	100981.0535	310	458424.3586	101162.6774

311	458420.1852	101166.8881	353	458523.4481	101092.3076
312	458412.6917	101174.4483	354	458525.7959	101087.9532
313	458407.4573	101179.8976	355	458530.3832	101079.4450
314	458349.0870	101236.0243	356	458529.2211	101075.5000
315	458342.9607	101240.9608	357	458530.7211	101068.3477
316	458340.2750	101242.6283	358	458532.2565	101056.7081
317	458334.8954	101245.2530	359	458533.2098	101048.0146
318	458331.6023	101246.4492	360	458534.8979	101032.6197
319	458328.0430	101247.3999	367	458537.1912	101012.3634
320	458324.3288	101248.1765	368	458537.4220	101009.6019
321	458320.7837	101248.6406	369	458538.2801	101003.3266
322	458317.3935	101248.2558	370	458539.6427	100999.2446
323	458315.3717	101247.4421	371	458541.5751	100995.6206
324	458313.8530	101246.3853	372	458544.0106	100992.5008
325	458311.2417	101243.1015	373	458546.7531	100989.9611
326	458310.1415	101240.4289	374	458548.6160	100988.6712
327	458306.4708	101269.4606	375	458551.8658	100987.1762
328	458308.6333	101267.5664	378	458569.8875	101058.6608
329	458311.3392	101265.9570	379	458565.5398	101134.5800
330	458313.7034	101265.0556	383	458463.9466	101226.4399
331	458317.0218	101264.4345	384	458433.5686	101186.1174
332	458327.2218	101263.3957	386	458431.7580	101249.7001
333	458331.6134	101262.4891	394	458568.2908	101137.8074
334	458336.0886	101261.1702	395	458576.1828	101058.9875
335	458343.3629	101258.0382	422	458386.3336	101222.3860
336	458348.7405	101254.8010	425	458388.2654	101222.9763
337	458350.3704	101253.6355	426	458396.6069	101214.9556
338	458352.1961	101252.1779	427	458396.0785	101212.6541
339	458356.4904	101248.3276	428	458396.2230	101211.4275
340	458359.5167	101245.5302	429	458396.6702	101210.1209
341	458363.8633	101241.2381	430	458397.7662	101208.6384
342	458381.9080	101223.8870	431	458407.6415	101199.1427
343	458384.4824	101222.4926	432	458425.0111	101182.4408
344	458431.3688	101181.5298	433	458426.5854	101181.3932
345	458445.8391	101167.6157	434	458428.5297	101180.8837
346	458445.3277	101165.6969			
347	458445.5582	101164.4265			
348	458448.6345	101161.5042			
349	458508.2272	101104.1531			
350	458517.5191	101095.2079			
351	458519.9875	101091.9259			
352	458521.7488	101091.8357			

## **6 POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUŽBENI INFRASTRUKTURO V POVEZAVI Z IZDELAVO SD ZN**

### **6.1 Komunalna oprema območja**

#### **Vodovodno omrežje**

Načrtovana je 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, na severni strani poteka do funkcionalne enote F7/8/16, kjer se zaključi s končnim hidrantom.

Načrtovana je izvedba 6 novih vodovodnih priključkov, s katerimi se obstoječe objekte na območju funkcionalnih enot F12, F6 in F17 naveže na novi vodovod.

#### **Plinovod**

Načrtovana je gradnja novega srednjetačnega distribucijskega plinovoda dimenzije DN 100, ki se v križišču cest C2 in C3 naveže na obstoječi srednjetačni distribucijski plinovod S1011 DN 100 in na severni strani poteka do funkcionalne enote F9/10.

#### **Javna razsvetljava**

Načrtovana dograditev javne razsvetljave na območju ceste C3, predvidena je izvedba 19 novih svetilk in nosilcev svetilk javne razsvetljave, skladno s tipizacijo opreme in naprav cestne razsvetljave na področju MOL.

#### **Elektronske komunikacije**

Načrtovana je gradnja nove kableske kanalizacije v cesti C3, ki se na jugu naveže na obstoječo kabelsko kanalizacijo upravljavca Telekom Slovenije d.d. in na severu na kabelsko kanalizacijo upravljavca Gratel d.o.o.. V novo kabelsko kanalizacijo se prestavijo obstoječa elektronska komunikacijska omrežja, ki potekajo na širšem območju ceste C3. Ob gradnji kableske kanalizacije 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.

#### **Elektroenergetsko omrežje**

Načrtovana je 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 se izvedejo tudi odcepi kableske kanalizacije do območij funkcionalnih enot F7/8/16, F5, F9/10 in F11.

### **6.2 Komunalna oprema zaradi gradnje objektov**

Načrtovane so ureditve, ki so neposredno potrebne za vključitev načrtovanih objektov na območju posameznih funkcionalnih enot v elektroenergetsko omrežje ter elektronsko komunikacijsko omrežje.

Te ureditve se lahko izvajajo sočasno s izvedbo komunalne opreme območja 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,
  - izvedba elektronsko komunikacijskega omrežja na območju funkcionalnih enot F7/8/16, F5, F9/10 in F11.

### **6.3 Javne površine – ceste**

Načrtovana je rekonstrukcija ceste C3. Predvidi se kot dvopasovna cesta, površine za pešce in kolesarje so urejene kot skupne površine za pešce in kolesarje od ceste ločene z dvignjenim robnikom, na severnem delu so urejena vzdolžna parkirna mesta.

Vse javne ceste v ureditvenem območju omogočajo dostop za osebna, tovorna in intervencijska vozila.

### **6.4 Družbena infrastruktura**

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..

**7 OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO POSTOPKA SD ZN IN NAČRTOVANIH INVESTICIJ**

a) sklep župana o začetku SD OPPN	november 2019
b) pridobivanje potrebnih smernic oz. mnenj ter odločb glede CPVO in konkretnih smernic NUP	november/december 2019
c) priprava osnutka SD OPPN	september 2020
d) pridobivanje prvih mnenj NUP	oktober 2020
e) priprava dopolnjenega osnutka SD OPPN	november 2020
f) javna razgrnitev in javna obravnava	december 2020
g) I. obravnava na OS/odborih	marec 2021
h) priprava in sprejem stališč	april/september 2021
i) priprava predloga SD OPPN	oktober/november 2021
j) pridobivanje drugih mnenj NUP	november/december 2021
k) priprava usklajenega predloga SD OPPN	december 2021
l) II. obravnava na OS in sprejem	marec 2022
m) pridobitev gradbenega dovoljenja	februar 2023
n) pričetek investicije	oktober 2023
o) zaključek gradnje	marec 2025
p) pričetek obratovanja	junij 2025

Podani so okvirni roki, ki se lahko ob izkazani potrebi v postopkih po pripravi dodatnih strokovnih podlag ter drugih nepredvidenih okoliščinah tudi podaljšajo.

## 8 POVZETEK ZA JAVNOST

### 8.1 Pravni temelj za sprejem akta

Pravni temelji za sprejem akta so:

- 268. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), in 123. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo);
- 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; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL SD), ki določa izhodišča, cilje in zasnovo prostorskega razvoja v MOL, usmeritve za razvoj poselitve ter usmeritve za prostorske ureditve lokalnega pomena in za umeščanje objektov v prostor;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN in 42/18; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID), ki določa, da je za območje med Šmartinsko cesto in Kavčičevo ulico v veljavi zazidalni načrt;
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa, da prostorske izvedbene akte sprejema Mestni svet Mestne občine Ljubljana ter, da jih sprejema po dvostopenjskem postopku;
- Sklep o začetku postopka priprave o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta za severni del območja urejanja VP 3/2 Brdo s katerim se je priprava SDZN začela.

### 8.2 Ocena stanja, razlogi in cilji, za kaj je akt potreben

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta obravnavajo delno že izvedeno območje Tehnološkega parka Ljubljana, na severovzhodu meji na kmetijska zemljišča, na jugu na Cesto na Brdo, na zahodu pa območje urejanja sega do stanovanjskega območja Brdo.

Za območje obravnave je v odloku OPN MOL ID navedeno, da ostaja v veljavi prostorski izvedbeni akt Zazidalnega načrta 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, 42/18 in 71/18).

Na obravnavanem območju so bile podane investicijske pobude podjetij Tehnološki park Ljubljana d.o.o., GEN-I, trgovanje in prodaja električne energije d.o.o., Kemofarmacija d.d. in FMR, financiranje in upravljanje naložb d.o.o. za razvoj novih in krepitev že obstoječih poslovnih dejavnosti v območju urejanja.

### 8.3 Poglavitne rešitve

Podlaga za pripravo SDZN je izbrana natečajna rešitev za območje F7, F8, F16, izbrana strokovna rešitev za območje F5 izbrana med tremi variantnimi rešitvami ter pobude za manjše spremembe oziroma dopolnitve v F 9/10 in F12.

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

Območje funkcionalnih enot F7, F8, F15 in F16 se preoblikuje v dve funkcionalni enoti F7/8/16 ter F15. V funkcionalno enoto F7/8/16 se umesti poslovni objekt imenovan »Razvojni center energetske prihodnosti«. Velikost in umestitev objekta je definirana z gradbeno mejo, Etažnost objektov je določena z max. višino ob vhodu. Dodatno je možna še terasna etaža, ki je umaknjena od roba objekta v notranjost min. 4,00m, s čemer 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. Dopustna višina podstavka je 11,00 m, treh volumnov na njim pa je 17,00 m, pri čemer je na strehi objekta dopustno izvesti terasno etažo, umik od roba objekta mora biti najmanj 4,00 m. Uvoz do objekta se uredi s ulice Tehnološki park. V objektu je v okviru zasnove poslovnega objekta začasno dopustno urediti površine za parkiranje vozil

V funkcionalni enoti F9/10 se zaradi spremenjenega koncepta objekta 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. 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 z logistično-distribucijske dejavnosti. Obstoječi glavni objekt se ohranja, dopusti se manjše širitve na vzhodni in zahodni strani objekta. Ob Poti za Brdom se predvidi umestitev dveh objektov namenjenim 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 ZN predviden nov priključek/izvoz na Pot za Brdom se pomakne proti jugu.

V funkcionalni enoti F11 se dopustna določila za obstoječe legalno zgrajene stanovanjske objekte dopolni z dopustnostjo dozidave ali nadzidave obstoječih objektov pri kateri se BTP obstoječega objekta lahko poveča za največ 20%.

V funkcionalni enoti F14 je preko ceste Pot za Brdom že urejen nivojski prehod za pešce, prehod nad cesto sicer ni več aktualen vendar določila dopuščajo tudi ureditev nadhoda.

V nezazidljivih funkcionalnih enotah F14 in F18 se določila dopolni z dopustnostjo posega za ureditev intervencijske poti po zahodni meji funkcionalne enote.

Za celotno območje so dodana določila glede enostavnih in nezahtevnih objektov, ki dopuščajo postavitve urbane opreme, kolesarnic kot nadstrešnice ali zaprte objekte ter pogoje za postavitve ograj.

Dopolnjena so določila glede ureditev ob višinskih razlikah terena. Dopustne so tudi stopnice oziroma so lahko brežine izjemoma tudi bolj strme, pod pogojem, da se zagotovi ukrepe za varovanje brežin pred zdrsom zemljine. Dovoljeni so tudi oporni zidovi, venar morajo biti, če so višji od 0,5m, ozelenjeni in izdelani iz naravnih materialov.

Glede faznosti je dodano določilo za funkcionalne enote F5, F7/8/16, F9/10 in F11, da je treba pred pričetkom oziroma sočasno z gradnjo objektov visoke gradnje realizirati komunalno in prometno infrastrukturo v funkcionalni enoti C3 ter vodnogospodarske ureditve.

Koncept prometne ureditve se ne spreminja. Spremeni se prečni profil ceste C3 in spremenijo se zaradi spremembe zasnove objektov tudi priključki na javno prometno omrežje. Izdelan je bil Mobilnostni načrt v katerem so predpisani določeni ukrepi, katere izvajanja je treba pred uporabo objektov opredeliti v akcijskem načrtu.

V času od sprejema ZN ter nadaljnih sprememb in dopolnitev, je bila na območju kjer so bili zgrajeni novi objekti, že delno zgrajena nova komunalna infrastruktura, načrtovana v ZN. Zato je za celotno območje ZN pripravljen nov zbirni načrt komunalnih vodov in predpisana nova določila.

#### **8.4 Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem odloka**

Stroški investicij za gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju zazidalnega načrta so ocenjeni na 1.712.703 EUR z DDV.

Investitorju gradnje se bo obračunal komunalni prispevek, ki bo znan v fazi izdaje gradbenega dovoljenja za objekte v območju SDZN in bo izračunan na podlagi projektne dokumentacije. Plačan komunalni prispevek bo neposreden prihodek občinskega proračuna.