



Številka: 3505-12/2019-168

Datum: 20. 4. 2022

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

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

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

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

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

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

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

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

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloge:

- predlog odloka z obrazložitvijo
- elaborat ekonomike

Na podlagi 123. in 268. člena v zvezi z drugo alinejo 4. točke 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji sprejel

ODLOK

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

1. člen

V Odloku o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo (Uradni list RS, št. 18/02, 64/05, 100/07, 78/10, 63/12, 24/15 – obvezna razlaga, 42/18 in 71/18) se v 1. členu pika na koncu nadomesti z vejico in doda besedilo »in spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo, ki jih je izdelal LUZ, d.d., Ljubljana, Verovškova ulica 64, pod št. projekta 8270 v februarju 2022.«.

2. člen

2. člen se spremeni tako, da se glasi:

»2. člen

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

Grafični del odloka obsega naslednje načrte:

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

Spremljajoče gradivo zazidalnega načrta je:

1. izvleček iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana,
2. izhodišča za pripravo sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta (v posebni mapi),
3. prikaz stanja prostora,
4. strokovne podlage (v posebnih mapah),
5. smernice, soglasja in mnenja pristojnih organov, organizacij in nosilcev urejanja prostora,
6. obrazložitev in utemeljitev zazidalnega načrta ter sprememb zazidalnega načrta,
7. potrebne investicije v komunalno opremo in družbeno infrastrukturo v povezavi z izdelavo sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta,
8. okvirni roki za izvedbo postopka sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta in načrtovanih investicij,
9. povzetek za javnost.«.

3. člen

4. člen se spremeni tako, da se glasi:

»4. člen

Območje je razdeljeno na 22 funkcionalnih enot, enajst je predvidenih za pozidavo (F1, 2, 3, 4, 5, 6, 7/8/16, 9/10, 11, 12, 13), pet je namenjenih skupnim parkovnim površinam (F14, 15, 17, 18, 19), šest je namenjenih ureditvi cestne infrastrukture (C1, C2, C3, C4, C5a, C5b).

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

4. člen

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

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

5. člen

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

V drugem stavku prvega odstavka se za dvanajsto alinejo doda nova trinajsta alineja, ki se glasi:

» - zdravstvena dejavnost«.

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

Doda se nov četrti odstavek, ki se glasi:

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

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

6. člen

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

V drugem odstavku se črtata številka »16« in vejica. V četrti alineji se za vejico doda besedilo »v F14 in F18 je po zahodni meji funkcionalne enote dovoljen poseg za ureditev intervencijske poti,«.

Tretji odstavek se črta.

Dosedanji četrti odstavek postane tretji odstavek.

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

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

postavljati.«.

V dosedanjem šestem odstavku, ki postane peti odstavek, se na koncu stavka doda besedilo: »ter v F11 tudi dozidava ali nadzidava obstoječih objektov pri kateri se BTP obstoječega objekta lahko poveča za največ 20%.«.

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

7. člen

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

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

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

Dosedanji drugi odstavek postane četrti odstavek.

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

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

Dosedanji peti odstavek postane sedmi odstavek.

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

Dosedanja sedmi in osmi odstavek postaneta deveti in deseti odstavek.

8. člen

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

»V funkcionalnih enotah, namenjenih pozidavi (F1, 2, 3, 4, 5, 6, 7/8/16, 9/10, 11, 12, 13), se dopušča 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 F7/8/16 in F9/10 je možno izven GM objektov, na gradbenih parcelah objektov, graditi objekte za zbiranje komunalnih odpadkov za potrebe osnovnih objektov, uvoze/izvoze iz kletnih etaž, objekte za komunalno opremo ter naprave in objekte za označevanje in obveščanje, skulpture in inštalacije.«.

Četrti odstavek se spremeni tako, da se glasi:

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

9. člen

V 10. členu se pod naslovom »Funkcionalna enota 5« celotno besedilo spremeni tako, da se glasi:

»Kota terena: 301.00 – 302.00 m.n.v.

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

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

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

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

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

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

Kota terena: 301,00 – 302,50 m.n.v.

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

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

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

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

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

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

Pod podnaslovom »Funkcionalna enota 12« se:

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

Pod podnaslovom »Funkcionalna enota 14« se:

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

10. člen

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

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

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

»Elementi prečnega profila zbirne ceste C3:

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

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

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

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

Pod podnaslovom »Parkiranje«:

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

11. člen

12. člen se spremeni tako, da se glasi:

»12. člen

Splošni pogoji za urejanje okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture

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

- načrtovane stavbe morajo biti priključene na obstoječe in načrtovano vodovodno, kanalizacijsko in elektroenergetsko omrežje. Poleg tega so načrtovane stavbe lahko priključene še na plinovodno omrežje in elektronska komunikacijska omrežja. Priključitev je treba izvesti pod pogoji 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, energetske in elektronske komunikacijske 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, prestavljati, 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.

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

Vodovod

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

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

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

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

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

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

Kanalizacija za komunalno odpadno vodo

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

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

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

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

Kanalizacija za padavinsko odpadno vodo

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

Pred odvodom padavinske odpadne vode v kanalizacijsko omrežje ali odvodni jarek mora biti zagotovljeno zadrževanje padavinskih odpadnih vod in čiščenje ter nevtraliziranje onesnaženih požarnih voda ob intervenciji. Odvajanje in čiščenje padavinske vode z javnih cest, parkirišč in drugih povoznih utrjenih ali tlakovanih površin, na katerih se odvija motorni promet, je treba izvajati v skladu s predpisi s področja odvajanja in čiščenja odpadnih vod.

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

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

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

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

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

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

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

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

Elektrika

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

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

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

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

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

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

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

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

Plin

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

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

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

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

objekta.

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

Elektronske komunikacije

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

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

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

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

Javna razsvetljava

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

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

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

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

12. člen

V 13. členu se pod podnaslovom »Varstvo voda«:

- za prvim odstavkom doda nov drugi odstavek, ki se glasi:
»Območje se nahaja v vplivnem območju zadrževalnika Brdnikova na območju Glinščice, na katerega vpliva odtok padavinskih voda iz območja, ki se v vodotok odvajajo preko lokalnih zadrževalnikov in padavinske kanalizacije.«,
- dosedanji drugi do peti odstavek postanejo tretji do šesti odstavek,
- črta dosedanji šesti odstavek.

Pod podnaslovom »Odstranjevanje odpadkov« se:

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

13. člen

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

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

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

14. člen

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

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

15. člen

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

»Pred pričetkom oziroma sočasno z gradnjo objektov visoke gradnje v funkcionalnih enotah F5, F7/8/16, F9/10 in F11 je treba realizirati komunalno in prometno infrastrukturo v funkcionalni enoti C3, vodnogospodarske ureditve ter pričeti z rekonstrukcijo ceste v funkcionalni enoti C1.

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

Četrti odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»V funkcionalnih enotah F5 in F9/10 predstavlja skupno fazo stavb izgradnja podzemnega objekta ter ureditev komunalne in prometne infrastrukture v posamezni funkcionalni enoti. Stavbe nad koto terena se lahko izvajajo časovno neodvisno. Zunanje ureditve se dokončno uredijo, ko so končane vse stavbe v funkcionalni enoti. V primeru večjega časovnega zamika gradnje stavb se ploščad nad kletnimi etažami lahko uporabi tudi za parkirno površino.«.

16. člen

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

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

Za tretjim odstavkom se doda nov, četrti odstavek, ki se glasi:

»Investitor je dolžan poravnati sorazmerni delež stroška urejanja grajene javne infrastrukture, ki neposredno vpliva na njegovo zemljišče. K stroškom sodi tudi 41% delež stroška izvedbe zadrževalnika visokih voda na Brdnikovi in rekonstrukcija odseka Ceste na Brdo od Poti Rdečega križa do Poti spominov in tovarištva.«.

17. člen

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

Številka: 3505-12/2019-

Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev
predloga Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja VP 3/2 - Brdo

Mestni svet Mestne občine Ljubljana je dopolnjeni osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja VP 3/2 - Brdo obravnaval na svoji 21. seji dne 6. marca 2021 in ga skupaj s pripombami sprejel. Dopolnjeni osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja VP 3/2 - Brdo je bil javno razgrnjen v času od 6. aprila do 6. maja 2021. Javna obravnava gradiva je bila 21. aprila 2021, ob 17. uri, za Četrtno skupnost Rožnik v dvorani Četrtni skupnosti Trnovo, Devinska ulica 1b.

V času javne razgrnitve je bilo podanih 8 pripomb (poglavje I.). Ob obravnavi gradiva dopolnjenega osnutka na Mestnem svetu so bile podane pripombe Odbora za urejanje prostora in urbanizem (Poglavje II.) in svetnikov Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana (Poglavje III.).

I. STALIŠČA DO PRIPOMB, PODANIH V ČASU JAVNE RAZGRNITVE

PRIPOMBA 1

Mestna občina Ljubljana, Četrtna skupnost Rožnik, Viška cesta 38, 1000 Ljubljana

Četrtna skupnost Rožnik Mestna občina Ljubljana je v zvezi z razgrnjenim gradivom Dopolnjenega osnutka Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2- Brdo oblikovala sledeča stališča:

Novo predvidena pozidava se nahaja severno od objektov sedanjega Tehnološkega parka preko ceste Pot za Brdom. Navezuje se na to cesto in rekonstruirano cesto Tehnološki park (Za opekarno), ki bo delno prometno razbremenila že sedaj zelo obremenjeno in pomanjkljivo dimenzionirano semaforizirano križišče pri "Hofer-ju". Bistveno manjši vpliv pa bo to imelo na razbremenitev preobremenjena ceste med AC priključkoma Brdo in Ljubljana zahod ob Tržaški cesti, ki je dobila povsem nevzdržen značaj mestne obvoznice AC obvoznici. Na njej se promet še občasno, ob zastojih v razcepu Kozarje, zelo močno poveča.

Po zgraditvi stanovanjske soseske Grba, ki se v celoti navezuje zgolj na samo ne semaforizirano križišče na konveksnem delu ceste Pot rdečega križa, bo prej omenjeno križišče postalo nevtralnica točka vsega prometnega omrežja na tem območju. Poleg zastojev tekočega prometa je na tem območju že danes opazno občutno premajhno število parkirišč, ki jih bo nova pozidava zmanjšala, saj jih ne nadomešča na primer z zgraditvijo parkirne hiše. Da je problem akuten, lahko opazujemo na parkiriščih trgovskih hiš, ki jih te zapirajo z zapornicami, da se ne bi spremenila v P&R. To pomeni v konicah na voznem pasu stoječa vozila, oviranje avtobusov pri uporabi pasu za leve zavijalce ter že pred jutranjimi uporabniki PST zasedeno parkirišče ob zapornici suhega zadrževalnika.

Po naselitvi stanovanjske soseske Novo Brdo se bo število levih zavijalcev še bistveno povečalo. Kljub večkratnim urgencam so rezultati prometnega štetja na najbolj obremenjeni cesti CS Rožnik nam neznani, načrtovalci pa jih verjetno ne upoštevajo. Ugotavljamo le, da je bil promet že pred okoli 10 leti blizu 18.000 PLDP.

Delno razbremenitev prometnih težav bi dobili, če bi podaljšali zgradili pas za leve zavijalce na odseku Ceste na Brdo med Potjo Rdečega križa in cesto Tehnološki park (Za opekarno) in poizkusili najti za novo stanovanjsko sosesko direktno povezavo na Cesto na Brdo približno v trasi sedanje gradbiščne ceste.

V širšem območju pa bi bilo potrebno čim prej dograditi manjkajoča odseka nove, zunanje vzporednice zahodni AC obvoznici med Cesto Dolomitskega odreda in krožiščem na Bokalcih ter odsek od Smodinovca do Podutika.

Ker se je v javni razpravi pokazalo, da zastopniki mestne uprave MOL niso dobro seznanjeni s pogodbo med MOL in DARS, prilagamo v priponki tekst pogodbe in za ČS Rožnik relevantne strani iz poročila o izpolnjevanju pogodbe.

PRIPOMBA 1.1

Pripomba se nanaša na akutno pomanjkanje parkirnih površin.

STALIŠČE DO PRIPOMBE 1.1

Pripomba se ne upošteva.

Pojasnilo: V sklopu izdelave Sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta za severni del območja urejanja VP 3/2- Brdo je bil kot ena izmed strokovnih podlag izdelan tudi Mobilnostni načrt, ki je obravnaval širše območje tehnološkega parka ~~Ljubljana d.o.o. (v nadaljnjem besedilu: Tehnološki park)~~. Na podlagi mobilnostnega načrta je bila preverjena ustreznost zasnove mirujočega prometa, hkrati pa so se z izvedeno analizo zasedenosti obstoječih parkirnih mest (v nadaljnjem besedilu: PM) ugotovljale tudi dejanske potrebe po PM na območju urejanja. Poleg upoštevanja parkirnih normativov v veljavnem Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) in Odloku o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP3/2 Brdo je mobilnostni načrt izdelan skladno z usmeritvami, ki jih podajajo strateški dokumenti s področja načrtovanja in urejanja prometa na območju Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL), katerih glavni cilj je zmanjševanje števila motornih vozil na mestni prometni mreži.

Glede obremenitve obstoječe cestne mreže je bilo v sklopu priprave mobilnostnega načrta predvideno tudi štetje prometa, ki pa zaradi pandemije koronavirusa v letu 2020 ni bilo izvedeno, ker podatki ne bi bili reprezentativni. Tudi v letu 2021 štetje ni izvedeno, ker glede na stanje v zvezi s pandemijo in na rekonstrukciji mnogih cest potek prometa še vedno ni reprezentativen.

V mobilnostnem načrtu je bila izvedena analiza zasedenosti parkirnih površin v območju tehnološkega parka. Na podlagi analize zasedenosti parkirnih površin je bilo ugotovljeno, da uporabniki tehnološkega parka trenutno uporabljajo 5 parkirišč na ožjem območju urejanja, in sicer parkirišče TP – funkcionalna enota F5 (makadamsko parkirišče – 300 PM), parkirišče TP – stavbe C, E in F (74 PM), parkirišče TP – stavba G (3 PM), parkirišče TP – stavbi D in B (9 PM) in parkirišče TP – stavba C (7 PM), hkrati pa je v uporabi tudi dodatno javno parkirišče, ki je od območja urejanja oddaljeno približno 350 m, in sicer parkirišče ob Poti Andreja Blinca oz. ob PST (42 PM). Poleg obravnavanih parkirišč na nivoju terena so zaposlenim v objektih tehnološkega parka na voljo tudi parkirne površine v podzemnih garažnih hišah, vendar je dostop do teh PM fizično omejen in dovoljen le lastnikom in najemnikom oziroma imetnikom dovolilnic. Skupno število PM za potrebe uporabnikov tehnološkega parka, ob upoštevanju vseh kapacitet v garažnih hišah na območju urejanja, znaša skupno približno 1.350 PM.

Kljub temu, da je zaradi izgradnje novih objektov Tehnološkega parka Ljubljana d.o.o. na območju funkcionalne enote F5 predvidena ukinitve obstoječega makadamskega parkirišča, je bilo z analizo ugotovljeno, da se lahko pomemben del vozil, ki v obstoječi prometni ureditvi parkirajo na obravnavanem parkirišču na območju funkcionalne enote F5, preusmeri na druga, že obstoječa parkirišča na območju tehnološkega parka, in sicer predvsem na javno parkirišče med stavbami C, E in F, kjer je tudi v najbolj obremenjenem delu dneva na voljo med 35-40 PM in parkirišče ob PST, kjer je v tem času na voljo približno 30 PM. Za izboljšanje ureditve mirujočega prometa na območju urejanja je smiselno dodatno optimizirati tudi parkirne režime v podzemnih garažnih hišah na območju tehnološkega parka, kjer je po podatkih na voljo približno 915 PM, posledično pa se lahko del kapacitet iz ukinjenega parkirišča preusmeri tudi tja.

Mobilnostni načrt v svojih priporočilih predlaga tudi umestitev dodatnega parkirišča P+R. Povečane potrebe po PM, ki so posledica širitve obstoječih in vzpostavitve novih dejavnosti na širšem območju tehnološkega parka in fakultet ob Večni poti, se lahko rešuje tudi z vzpostavitvijo parkirišč P+R. Na širšem območju urejanja je v obstoječem stanju urejeno parkirišče P+R Dolgi most (na območju AC priključka LJ-zahod Vič), ki pa je v dnevnem času polno zasedeno in ne zadosti dodatnim potrebam po PM na širšem območju tehnološkega parka in fakultet. S tega vidika bi bilo v prihodnosti smiselno razmisliti o vzpostavitvi dodatnega parkirišča P+R, pri čemer je treba v prvi fazi izbrati ustrezno lokacijo in jo vključiti v veljavne prostorske akte (OPN MOL).

V sklopu mobilnostnega načrta se kot možno lokacijo za vzpostavitev parkirišča P+R predlaga območje industrijske cone Grič na zahodnem robu zahodne obvoznice, v neposredni bližini avtocestnega priključka LJ-Brdo. Ob ureditvi dodatnega parkirišča P+R se na širšem območju obravnave predvidi dodatno krožno linijo javnega potniškega prometa, s katero se parkirišče poveže z območji Tehnološkega parka in fakultet ob Večni poti.

Med predlogi, ki so v proučevanju, in se nanašajo na umeščanje novih linij LPP, je tudi povezava Šiške skozi območje tehnološkega parka do P+R Dolgi most.

Gradnja dodatne parkirne hiše na območju tehnološkega parka, tudi z vidika sledenja ciljem, zapisanih v Celostni prometni strategiji MOL, ni upravičena. Pogojno se gradnjo garažne hiše na območju urejanja lahko dopusti v primeru, da se objekt načrtuje kot poslovno stavbo, v njem pa se začasno, z izgradnjo ustrezne dostopne infrastrukture (dostopna pot, uvozne klančine), uredi površine za parkiranje vozil.

PRIPOMBA 1.2

Pripomba se nanaša na preureditev zelo obremenjenega in pomanjkljivo dimenzioniranega semaforiziranega križišča pri "Hofer-ju". Vlagatelji predlagajo delno razbremenitev prometnih težav s podaljšanjem pasu za leve zavijalce na odseku Ceste na Brdo med Potjo Rdečega križa in cesto Tehnološki park (Za opekarno). Obremenitev križišča je povečana tudi zaradi nove stanovanjske soseske Brdo. Za razbremenitev križišča predlagajo ureditev nove direktne povezave na Cesto na Brdo približno v trasi sedanje gradbiščne ceste.

STALIŠČE DO PRIPOMBE 1.2

Pripomba ni upoštevana.

Pojasnilo: Soseska Novo Brdo, ki se nahaja južno od območja sprememb in odpolnitev zazidalnega načrta (v nadaljnjem besedilu: SD ZN), je bila načrtovana kot soseska brez avtomobilov na nivoju terena, pri čemer se ves motorni promet v neposredni bližini priključkov na javno cestno omrežje preusmeri na uvozno/izvozne klančine za dostop do podzemnih garaž oziroma na parkirne površine na nivoju terena. Vožnja motornega prometa znotraj soseske ni dopustna. Glede na to, da so klančine za dostop do podzemnih garaž oziroma vse parkirne površine na nivoju terena urejene tik ob Poti Rdečega križa, je smiselno, da je dostop do teh površin urejen neposredno preko priključkov na Pot Rdečega križa, s čimer se zagotovi najkrajšo možno pot do parkirnih površin na območju stanovanjske soseske.

V primeru urejanja novega dostopa in priključka na Cesto na Brdo bi to pomenilo, da bi bilo treba urediti dodatne dovozne poti, ki bi potekale preko stanovanjske soseske, tik ob stanovanjskih blokkih, kar pa glede na zasnovo prometne ureditve stanovanjske soseske ni primerno.

Ureditev mirujočega prometa ter vpliv dodatnih programov na območju obravnave na prometne razmere obodnega javnega cestnega omrežja na širšem območju, je bila v fazi strokovnih podlag analizirana z mobilnostnim načrtom, ki je zajel širše območje tehnološkega parka (Mobilnostni načrt za območje SD ZN Brdo, LUZ d.d., junij 2020). V mobilnostnem načrtu je bila izvedena analiza prometne dostopnosti, hkrati pa so bili predstavljeni različni ukrepi za izboljšanje prometnih razmer na obodnem javnem cestnem omrežju, ki jih je treba v fazi načrtovanja in kasneje obratovanja novih programov na obravnavanem območju upoštevati.

V sklopu mobilnostnega načrta so predlagani tudi različni ukrepi s področja urejanja mirujočega prometa, ki posledično vplivajo tudi na spreminjanje potovalnih navad uporabnikov programov na območju urejanja, s čimer se sledi načelom Celostne prometne strategije mestne občine Ljubljana (CPS MOL), ki predvideva zmanjšanje števila motornih vozil in posledično večji delež uporabe alternativnih oziroma trajnostnih oblik mobilnosti. Kombinacija z mobilnostnim načrtom predlaganih infrastrukturnih in drugih ukrepov lahko bistveno pripomore k zmanjšanju potreb po parkirnih površinah na območju urejanja ter posledično k doseganju glavnih strateških ciljev, ki jih je MOL določila v Celostni prometni strategiji in se nanašajo predvsem na zmanjšanje deleža uporabe motornih

vozil ter posledično na povečanje deležev uporabe različnih trajnostnih oblik mobilnosti na območju urejanja ter na širšem območju Mestne občine Ljubljana, s čimer se neposredno vpliva tudi na izboljšanje prometnih razmer obodnega cestnega omrežja.

Izboljšanje prometnih razmer na odseku Ceste na Brdo, pred križiščem na Pot Rdečega križa, se lahko doseže tudi s podaljšanjem levega razvrstilnega pasu proti križišču s cesto Tehnološki park (Za opekarno), s čimer lahko ta razvrstilni pas za levo zavijanje uporabljajo tudi vozila, ki iz te smeri dostopajo do objekta »Hofer«. Glede na to, da predlagano razširjeno vozišče in površine za kolesarje oziroma pešce ob južnem robu Ceste na Brdo ne spadajo v območje SD ZN Brdo, je predvideno, da MOL tovrstno rekonstrukcijo izvede v dogovoru s trgovino Hofer v okviru urejanja kolesarskih in pešcevih površin na celotnem poteku Ceste na Brdo.

PRIPOMBA 1.3

Pripomba se nanaša na širše prometno omrežje. Vlagatelji opozarjajo, da bi bilo treba v širšem območju čim prej dograditi manjkajoča odseka nove, zunanje vzporednice zahodni AC obvoznici med Cesto Dolomitskega odreda in krožiščem na Bokalcih ter odsek od Smodinovca do Podutika. Skladno s pogodbo MOL – DARS.

STALIŠČE DO PRIPOMBE 1.3

Pripomba se ne nanaša na SD ZN.

Pojasnilo: V pogodbi med DARS in MOL je bil obravnavan južni odsek omenjene vzporedne ceste, od navezave na Cesto Dolomitskega odreda do AC priključka Ljubljana Brdo, pri čemer je bil obravnavani cestni odsek mišljen kot zbirna cesta, preko katere se na avtocestno omrežje priključujejo stanovanjska območja Brda in Bokalcev ter zaledno območje Polhograjskega hribovja. V obstoječi prometni ureditvi je cesta zgrajena na odseku med krožiščem na Bokalcih in AC priključkom Ljubljana Brdo. Izvedba povezovalne ceste od Bokalc do Ceste dolomitskega odreda – II.faza je vključena v proračunu MOL (Cestni promet in infrastruktura).

Obravnavani odsek vzporedne ceste, vključno s severnim odsekom od AC priključka Ljubljana Brdo do Podutiške ceste je vključen tudi v veljaven prostorski plan Mestne občine Ljubljana (OPN MOL ID), kjer je cesta kategorizirana kot državna regionalna cesta 3. reda, s funkcijo povezovalne ceste.

Sama ureditev obravnavane vzporedne ceste ne poteka preko območja urejanja in se posledično ne nanaša na SD ZN Brdo.

PRIPOMBA 2

Tehnološki park Ljubljana, Tehnološki park 19, 1000 Ljubljana

Spoštovani,

V skladu z Javnim naznanilom Mestne občine Ljubljana št.: 3505-12/2019-105, v nadaljevanju podajamo pripombe in predloge na SD ZN.

- 1. Na dopustno višino objektov v funkcionalni enoti F5 (veljavni ZN dopušča v centralnem objektu A višino 26,40 m, v SD ZN se dopustna višina zniža na 17,00 m);*
- 2. Na izgubo skupne parkovne površine- funkcionalne enote F16 (v SD ZN izguba skupnih parkovnih površin- F16 nima nadomestne lokacije);*
- 3. Na umestitev obvezne izhodiščne točke in smeri pešpoti na zasebno zemljišče v funkcionalni enoti F17;*
- 4. Na izgubo predvidenega objekta za garažna hišo v funkcionalni enoti F7;*
- 5. Na ureditev mirujočega prometa*

PRIPOMBA 2.1

Pripomba se nanaša na dopustno višino objektov v funkcionalni enoti F5. Veljavni zazidalni načrt (v nadaljnjem besedilu: ZN) dopušča v centralnem objektu A višino 26,40 m, v SD ZN se dopustna višina zniža na 17,00 m. Predlagatelj pripombe predlaga, da se višina objektov zviša.

STALIŠČE DO PRIPOMBE 2.1

Pripomba ni upoštevana.

Pojasnilo:

Območje funkcionalne enote F5 je v strukturi mesta Ljubljane robna točka, ki je gledano od znotraj navzven zaznamovana z »iztekom« Poti za Brdom proti zahodni obvozni avtocesti, od zunaj navznoter pa dejansko predstavlja eno izmed vstopnih točk mesta.

Temeljno izhodišče oblikovanja objekta z variantnimi rešitvami je bila težnja po vzpostavitvi takšnega mestnega pola, ki bi programsko že opredeljeno območje bolje vpel tako v ožji, kot tudi širši mestni kontekst.

Ob predpostavki, da naj bruto tlorisna površina (v nadaljnjem besedilu: BTP) objektov sledi površini dopustnih BTP iz veljavnega ZN načrta je bil izveden koncept urbanistične, arhitekturne in krajinsko-arhitekturne zasnove izdelanih variantnih rešitev, ki vsaka na svoj način skuša iz lokacije po eni strani iztržiti čim več, po drugi pa se še vedno prilagajati zakonitostim obstoječega grajenega in negrajenega prostora.

Izbrana zasnova iz variantnih rešitev izhaja iz oblikovanja stavbne mase, ki gradi na enotnem, večetažnem podstavku (D) in treh posameznih volumnih nad njim (A,B,C). Takšna zasnova, vpeljuje v prostor večjo dinamiko in zračnost. Višina objektov za funkcionalno enoto F5 je v predlaganem SD ZN pogojena z višino ostalih objektov v območju. V F5 je v SD ZN za objekte A, B in C dopustna višina 17m + terasna etaža ter za objekt D 11m + terasna etaža, v veljavnem ZN pa so višine objektov v funkcionalni enoti F5 različne (od 8,20 – za objekta B in C, 15,40m - za objekt D in do 26,40m – za objekt A). V SD ZN se BTP glede na veljavni ZN ne zmanjšuje.

PRIPOMBA 2.2

Pripomba se nanaša na izgubo skupne parkovne površine- funkcionalne enote F16. Vlagatelj pripombe ugotavlja, da v razgrnjenem gradivu SD ZN izgubljene skupne parkovne površine v funkcionalni enoti F16 niso nadomeščene. Vlagatelj pripombe predlaga, da investitor objektov v funkcionalni enoti F7/8/16 zagotovi in uredi skupne parkovne površine v funkcionalni enoti F17.

STALIŠČE DO PRIPOMBE 2.2

Pripomba se ne upošteva.

Pojasnilo: V veljavnem ZN je delež zelenih površin, ki so opredeljene kot skupne zelene površine območja, kot seštevek funkcionalnih enot F14, 15, 16, 17, 18 in 19 - 20%. Kljub temu, da se velikost zelenih površin zmanjša za del površine funkcionalne enote F16 je seštevek zelenih površin še vedno 19%, kar je glede na določila OPN, ki za območja z namensko rabo predpisuje najmanj 15%, še vedno ustrezno.

PRIPOMBA 2.3

Pripomba se nanaša na umestitev obvezne izhodiščne točke in smeri pešpoti na zasebno zemljišče v funkcionalni enoti F17.

STALIŠČE DO PRIPOMBE 2.3

Pripomba se ne upošteva.

Pojasnilo: Predlog krajinske ureditve zaradi razgibanosti terena in ureditve po ločenih sklopih predvideva ureditev raznolikih in prostorsko razpršenih zelenih celot. Vključene so zatravljene površine, dostopne površine, zasaditve z drevjem in grmovjem ter ureditev manjših obstoječih bajejev. S potmi se območje navezuje na že obstoječe strukture zelenih in odprtih javnih površin.

Razmestitev objektov z urejenimi zelenimi parkovnimi površinami, ki ohranjajo tudi naravne biotope območja, pri čimer se odprejo pogledi proti zelenim površinam po vzhodnem pobočju in proti POTi, omogoča oblikovanje kvalitetnega delovnega okolja. Zasnova pozidave celotnega območja ohranja

pogleda, ki se iz sosednjih območij odpirajo na Kamniške Alpe, Rožnik, Šmarno goro in Grad. Pomemben del krajinske zasnove je sistem peš - kolesarskih poti. Te so zasnovane kot mreža radialnih in povezovalnih krožnih poti. Radialne poti neprekinjeno potekajo v smeri vzhod – zahod, vpenjajo območje tehnološkega parka v sosednje predele: na zahodu se navezujejo na ulični sistem stanovanjskega naselja, na vzhodu tečejo do POT-i v smeri Biotehničnega univerzitetnega središča, krajinskega parka Tivoli – Rožnik – Šišenski hrib in rekreacijskega območja Mostec – Bajer. Krožne poti povezujejo radialne smeri. Linijske poti sledijo zelenim zajedam v grajenem območju tehnološkega parka in se združijo v centralnem delu.

Grafična predstavitev linijske smeri peš povezave na severozahodno stran funkcionalne enote F17 je samo prilagajana realni možnosti izvedbe te poti, ki nakazuje povezavo centralnega dela tehnološkega parka preko zelenih zajed v smeri POTi.

PRIPOMBA 2.4

Pripomba se nanaša na ureditev mirujočega prometa. Vlagatelj pripombe predlaga, da se glede na to, da je v Funkcionalni enoti F7 ukinjena dopustnost gradnje nadzemne parkirne hiše oziroma parkirnih etaž v objektu, dopusti gradnja nadzemne parkirne hiše v funkcionalni enoti F5.

STALIŠČE DO PRIPOMBE 2.4

Pripomba se delno upošteva.

Pojasnilo: V sklopu izdelave SD ZN za severni del območja urejanja VP 3/2- Brdo je bil kot ena izmed strokovnih podlag izdelan tudi Mobilnostni načrt, ki je obravnaval širše območje tehnološkega parka. Na podlagi mobilnostnega načrta je bila preverjena ustreznost zasnove mirujočega prometa, hkrati pa so se z izvedeno analizo zasedenosti obstoječih PM ugotovljale tudi dejanske potrebe po PM na območju urejanja. Poleg upoštevanja parkirnih normativov v veljavnem OPN MOL ID in Odloku o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP3/2 Brdo je mobilnostni načrt izdelan skladno z usmeritvami, ki jih podajajo strateški dokumenti s področja načrtovanja in urejanja prometa na območju Mestne občine Ljubljana (MOL), katerih glavni cilj je zmanjševanje števila motornih vozil na mestni prometni mreži.

V mobilnostnem načrtu je bila izvedena analiza zasedenosti parkirnih površin v območju tehnološkega parka. Na podlagi analize zasedenosti parkirnih površin je bilo ugotovljeno, da uporabniki tehnološkega parka trenutno uporabljajo 5 parkirišč na ožjem območju urejanja, in sicer parkirišče TP – funkcionalna enota F5 (makadamsko parkirišče – 300 PM), parkirišče TP – stavbe C, E in F (74 PM), parkirišče TP – stavba G (3 PM), parkirišče TP – stavbi D in B (9 PM) in parkirišče TP – stavba C (7 PM), hkrati pa je v uporabi tudi dodatno javno parkirišče, ki je od območja urejanja oddaljeno približno 350 m, in sicer parkirišče ob Poti Andreja Blinca oz. ob PST (42 PM). Poleg obravnavanih parkirišč na nivoju terena so zaposlenim v objektih tehnološkega parka na voljo tudi parkirne površine v podzemnih garažnih hišah, vendar je dostop do teh PM fizično omejen in dovoljen le najemnikom oziroma imetnikom dovolilnic. Skupno število PM za potrebe uporabnikov tehnološkega parka, ob upoštevanju vseh kapacitet v garažnih hišah na območju urejanja, znaša skupno približno 1.350 PM.

Kljub temu, da je zaradi izgradnje novih objektov Tehnološkega parka Ljubljana d.o.o. na območju funkcionalne enote F5 predvidena ukinitve obstoječega makadamskega parkirišča, je bilo z analizo ugotovljeno, da se lahko pomemben del vozil, ki v obstoječi prometni ureditvi parkirajo na obravnavanem parkirišču na območju funkcionalne enote F5, preusmeri na druga, že obstoječa parkirišča na območju tehnološkega parka, in sicer predvsem na javno parkirišče med stavbami C, E in F, kjer je tudi v najbolj obremenjenem delu dneva na voljo med 35-40 PM in parkirišče ob PST, kjer je v tem času na voljo približno 30 PM. Za izboljšanje ureditve mirujočega prometa na območju urejanja je smiselno dodatno optimizirati tudi parkirne režime v podzemnih garažnih hišah na območju tehnološkega parka, kjer je po podatkih na voljo približno 915 PM, posledično pa se lahko del kapacitet iz ukinjenega parkirišča preusmeri tudi tja.

Mobilnostni načrt v svojih priporočilih predlaga tudi umestitev dodatnega parkirišča P+R. Povečane potrebe po PM, ki so posledica širitve obstoječih in vzpostavitve novih dejavnosti na širšem območju Tehnološkega parka in fakultet ob Večni poti, se lahko rešuje tudi z vzpostavitvijo parkirišč P+R. Na širšem območju urejanja je v obstoječem stanju urejeno parkirišče P+R Dolgi most (na območju AC priključka LJ-zahod Vič), ki pa je v dnevnem času polno zasedeno in ne zadosti dodatnim potrebam po PM na širšem območju tehnološkega parka in fakultet. S tega vidika bi bilo v prihodnosti smiselno razmisliti o vzpostavitvi dodatnega parkirišča P+R, pri čemer je treba v prvi fazi izbrati ustrezno lokacijo in jo vključiti v veljavne prostorske akte (OPN MOL).

V sklopu mobilnostnega načrta se kot možno lokacijo za vzpostavitev parkirišča P+R predlaga območje industrijske cone Grič na zahodnem robu zahodne obvoznice, v neposredni bližini avtocestnega priključka LJ-Brdo. Sočasno z ureditvijo dodatnega parkirišča P+R se na širšem območju obravnave predvidi dodatno krožno linijo javnega potniškega prometa, s katero se parkirišče poveže z območji tehnološkega parka in fakultet ob Večni poti.

Gradnja dodatne parkirne hiše na območju tehnološkega parka, tudi z vidika sledenja ciljem, zapisanih v Celostni prometni strategiji MOL, ni upravičena. Pogojno se gradnjo garažne hiše na območju urejanja lahko dopusti v primeru, da se objekt načrtuje kot poslovno stavbo, v njem pa se začasno v okviru zasnove poslovnega objekta, z izgradnjo ustrezne dostopne infrastrukture (dostopna pot, uvozne klančine), uredi površine za parkiranje vozil, kar je dodano v 6. člen odloka o ZN oziroma v 5.člen odloka o SD ZN.

PRIPOMBA 2.5

Pripomba se nanaša na dopustne dejavnosti v območju SD ZN. Vlagatelj pripombe predlaga, da se dopustnim dejavnostim doda tudi zdravstvena dejavnost.

STALIŠČE DO PRIPOMBE 2.5

Pripomba se upošteva.

Pojasnilo: Navajanje dejavnosti v odloku je opredeljeno opisno. Vlagatelj pripombe predlaga poleg že navedenih dejavnosti dodatno tudi zdravstveno dejavnost.

Danes so v Tehnološki park Ljubljana d.o.o.včlanjena podjetja, ki se ukvarjajo z avtomatizacijo v industriji, biotehnologijo, kemijo in farmacijo, okoljevarstvenimi tehnologijami, informacijskimi tehnologijami, geoinformacijskimi sistemi, razvojem novih materialov, merilnimi napravami in senzorji, z raziskovalno in svetovalno dejavnostjo kot tudi podjetja z zdravstveno dejavnostjo.

Natančne opredelitve programov ni mogoče postaviti vnaprej, ker se ta področja nenehno razvijajo in odpirajo nova področja dejavnosti, zato so dopustne dejavnosti opredeljene opisno in ne z navedbo klasifikacije objektov skladno z Uredbo o razvrščanju objektov.

V območje dejavnosti tehnološkega parka spadajo tudi visoko tehnološko napredna medicinska področja, zato se pod dopustne dejavnosti v 6. člen odloka o ZN (5. člen odloka o SD ZN) doda alinejo zdravstvena dejavnost.

PRIPOMBA 3

Mestna občina Ljubljana, Oddelek za urejanje prostora, Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana

Pripomba se nanaša na ureditev intervencijske poti za potrebe objektov v EUP RD-460 in RD-329. Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP3/2 Brdo naj se dopolni na način, da bo na skrajnem zahodnem robu območju zazidalnega načrta omogočena izvedba intervencijske poti, ki bo v funkciji prostorskih ureditev, izvedenih na območju EUP RD-460 in RD-329.

STALIŠČE DO PRIPOMBE 3

Pripomba se upošteva.

Pojasnilo: Zaradi hitrega tempa življenja se dogaja tudi vse več nesreč, ki zahtevajo posredovanje intervencijskih reševalnih služb. Nemalo je primerov, ko je posredovanje onemogočeno ali ovirano zaradi malomarnosti ljudi, ki svoja prevozna sredstva parkirajo nepravilno in s tem onemogočajo dostop intervencijskim službam. Prav gasilci so na tem področju specifični, saj uporabljajo velika tovorna vozila, ki pa za samo pot rabijo mnogo več prostora kot osebni avtomobili.

Zato je s SD ZN za neovirano, varno in učinkovito interveniranje ob požarih in drugih nesrečah tudi za območja izven SD ZN za severni del območja urejanja VP 3/2- Brdo, in sicer za območja v z OPN MOL ID, opredeljenih EUP RD-460 in RD-329, predvidena dodatna intervencijska pot na zahodni strani območja ZN v funkcionalnih enotah F14 in F18.

Pripomba se upošteva na način, da se v tekstualnem delu odloka v 7. členu odloka o ZN oziroma v 6. členu odloka o SD ZN, v četrti alineji drugega odstavka doda besedilo »v F14 in F18 je po zahodni meji funkcionalne enote dovoljen poseg za ureditev intervencijske poti«, ter v grafičnem delu na zahodnem delu funkcionalne enote F14 in F18 grafično nakaže intervencijsko pot.

PRIPOMBA 4

CBE, d.o.o., Tehnološki park 20, 1000 Ljubljana

Pripomba se nanaša na ureditev območja, ki z ureditvijo enovite stanovanjske soseske posega tudi v območje SD ZN. Z namenom realizacije zasnove enovite soseske enostanovanjskih hiš kot zaključene arhitekturne celote, vlagatelj predlaga spremembo meje SD ZN ter dopustitev dodatnih ureditev v funkcionalni enoti F18.

PRIPOMBA 4.1

Pripomba se nanaša na razširitev območja SD ZN. Vlagatelj pripombe predlaga, da se območje SD ZN, funkcionalna enota F18, razširi tudi na zemljišče s parc. št. 1804/91, k.o. 2682 Brdo.

STALIŠČE DO PRIPOMBE 4.1

Pripomba se ne upošteva.



Pojasnilo: Zemljišče s parc. št. 1804/91, k.o. 2682 Brdo se nahaja izven območja, ki se ureja z ZN za severni del območja urejanja VP 3/2- Brdo.

Zemljišče se ureja z OPN MOL ID, in sicer se nahaja v EUP RD-447 znotraj javnih površin, ki jih zamejuje regulacijska linija. Znotraj regulacijske linije je dopustno urejanje javne infrastrukture.

Predmetna regulacijska linija omogoča ureditev skupnega dostopa in dovoza do EUP RD-329 in EUP RD-460. Ureditev dodatnih zunanjih površin stanovanjskih objektov v območju ZN za severni del območja urejanja VP 3/2- Brdo ni dopustna.

PRIPOMBA 4.2

Pripomba se nanaša na dopustnost ureditve površin v funkcionalni enoti F18. Vlagatelj pripombe predlaga, da se funkcionalna enota F18 razdeli na dva dela, in sicer na del namenjen javnim parkovnim površinam, kjer veljajo obstoječa določila za območje F18 in na del namenjen zgolj ureditvi zelenih površin stanovanjskih stavb načrtovanih v EUP RD-329 ter, da se ta del lahko poljubno parcelira.

Predlaga, da se 6. člen SD ZN, odstavek Šport in rekreacija, spremeni na sledeč način: »Funkcionalna enota F18 je namenjena ureditvi parkovnih površin in vrtov individualnih lastnikov, ter sprehajalne poti za uporabnike Tehnološkega parka. Parcelacija v tej funkcionalni enoti F18 se izvede po končani gradnji individualnih objektov v EUP RD-329«.

STALIŠČE DO PRIPOMBE 4.2

Pripomba se ne upošteva.

Pojasnilo: Omenjena zemljišča so del 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.

Parkovne površine tehnološkega parka so urejene na robovih obravnavanega območja in imajo vlogo zelene cezure do sosednjih območij. Ob pešpotah so urejene odprte površine za oddih in so namenjene tako zaposlenim v tehnološkem parku kot uporabnikom sosednjih območij (stanovanjsko območje na zahodu, univerzitetno središče na vzhodu), torej so načrtovane kot poljavne površine in jih ni mogoče opredeliti kot zasebne površine.

Iz izdanih gradbenih dovoljenj za gradnjo objektov Tehnološkega parka Ljubljana d.o.o. je razvidno, da so bila zemljišča zajeta v območje gradnje, zunanja ureditev je pretežno izvedena.

PRIPOMBA 5

TA-BU INVESTICIJE d.o.o., Pod hribom 78, 1000 Ljubljana,

Pripomba se nanaša na souporabo funkcionalne enote F14 za namen intervencijske poti, dovoza s kontrolo dostopa, postavitve otroških igral in izvedbo komunalnih priključkov.

Navedena prilagoditev F14 bi omogočila:

- *da se parkovne površine v F14, poleg evakuacijske in sprehajalne poti tehnološkega parka, uporabijo tudi za namen skupne intervencijske in dostopne poti stanovanjskih objektov in tehnološkega parka;*
- *da se parkovne površine v F14, poleg rekreacijskih površin, uporabijo tudi za namen postavitve igral oz. otroških igrišč;*
- *da se v sklopu zunanje ureditve območja F 14, dopusti izvedbo pergol in nadstrešnic tudi nad prostori za npr. kolesa itd., ne le nad urejenimi prostori za druženje;*
- *da se parkovne površine F14 in F18, poleg sprehajalnih poti uporabnikov tehnološkega parka, uporabijo tudi za namen zelenih površin individualnih lastnikov stanovanjskih objektov.*

Že sedaj je na območju F14 izvedena makadamska pešpot, ki bi jo po idejni rešitvi za naše objekte ustrezno preuredili v intervencijsko pot ter dostopno pot s kontrolo dostopa (za potrebe selitev, smetarskega vozila, ipd.), pod njo pa izvedli komunalne priključke. Da bi območje F14 delno služilo tudi našim objektom, je utemeljeno tudi z načelom smotrne in racionalne rabe zemljišča, ki je določeno v ZUreP-2. Ne bi bilo namreč smotno posegati v prostor z izvedbo dodatne poti, če je mogoče koristiti že obstoječo, zaradi česar bomo lahko zagotovili več zelenih površin, kar

je tudi javni interes.

Ravno tako je v javnem interesu izvedba otroškega igrišča, ki bi ga želeli izvesti v F14.

PRIPOMBA 5.1

Pripomba se nanaša na dopustnost umestitve otroških igrišč ter intervencijske poti in dovoza s kontrolo dostopa v funkcionalno enoto F14. Vlagatelj predlaga, da se:

- v 6. členu odloka v podnaslovu »Šport in rekreacija« doda stavek »V F14 je dovoljena umestitev otroških igrišč«,
- v 6. členu odloka v podnaslovu »Namembnost« in podnaslovom »Šport in rekreacija«, besedilo spremeni tako, da se glasi: »Funkcionalne enote 14, 15, 17, 18 in 19 so namenjene parkovnim površinam. Poleg parkovnih ureditev je v njih možna umestitev odprtih rekreacijskih površin (trim steze, igralne ploščadi za igre z žogo, žogico, kroglo). V F14 je dovoljena tudi umestitev otroških igrišč.«,
- v 7. členu s podnaslovom »Možni posegi« v tretji alineji drugega odstavka doda besedilo »v F14 dovoljen poseg za ureditev in otroških igrišč« ter v četrti alineji drugega odstavka doda besedilo »v F14 dovoljen poseg za ureditev intervencijske poti in dovoza s kontrolo dostopa«.

STALIŠČE DO PRIPOMBE 5.1

Pripomba se delno upošteva.

Pojasnilo: Dopustna je ureditev intervencijske poti ob zahodnem robu območja SD ZN, ki bo služila za ukrepanje ob intervencijskem posredovanju za območje Tehnološkega parka kot tudi za območje stanovanjskega naselja.

Za zagotovitev požarne varnosti in zaščite pred požarom območja v in izven območja SD ZN, v z OPN MOL ID opredeljenih EUP RD-460 in RD-329, se v tekstualnem delu odloka v četrti alineji drugega odstavka doda besedilo »v F14 in F18 dovoljen poseg za ureditev intervencijske poti«, ter v grafičnem delu na zahodnem delu funkcionalne enote F14 in F18 po meji obeh funkcionalnih enot grafično nakaže intervencijsko pot.

Umestitev otroških igrišč ni v kontekstu Tehnološkega parka, saj je območje namenjeno poslovni dejavnosti in zunanje zelene površine niso posebej namenjene igri otrok. Urejene zelene parkovne površine v območju (zahteva za nestanovanjske stavbe je podana tudi v OPN MOL ID), ki ohranjajo tudi naravne biotope območja, pri čimer se odpirajo pogledi proti zelenim površinam po vzhodnem pobočju in proti POTi, omogočajo oblikovanje kvalitetnega delovnega okolja.

Iz izdanih gradbenih dovoljenj za gradnjo objektov tehnološkega parka je razvidno, da so bila zemljišča v sedanjih F14 in F18 zajeta v območje gradnje.

PRIPOMBA 5.2

Pripomba se nanaša na dopustnost postavitve nadstrešnic v funkcionalni enoti F14 tako, da bo dopustna postavitve nadstrešnic povsod v funkcionalni enoti in ne samo nad prostori za druženje. Vlagatelj predlaga, da se v drugem stavku prvega odstavka 9. člena črta besedilo »vendar samo nad urejenimi prostori za druženje«.

STALIŠČE DO PRIPOMBE 5.2

Pripomba se ne upošteva.

Pojasnilo: 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 pešpotih 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 nad urejenimi prostori za druženje dopustna postavitve nadstrešnic. Postavitve ostalih vrst nadstrešnic, kot so na primer nadstrešnice nad prostori za smeti ali kolesarnice, v funkcionalni enoti ni sprejemljivo. Postavitve ostalih vrst nadstrešnic je dopustna na gradbenih parcelah objektov.

PRIPOMBA 6

TA-BU INVESTICIJE d.o.o., Pod hribom 78, 1000 Ljubljana,
CBE, d.o.o., Tehnološki park 20, 1000 Ljubljana

Dne 14. 5. 2021 sta lastnika funkcionalnih enot F14 (TA-BU INVESTICIJE d.o.o.) in F18 (CBE d.o.o.), ki sodita v območje, ki se ureja z »Zazidalnim načrtom za severni del območja VP 3/2 - Brdo« podala pripombe in pobude v postopku javne razgrnitve dopolnjenega osnutka dotičnega odloka.

V potrditev medsebojne usklajenosti vam pošiljamo skupen dopis, s katerim potrjujemo medsebojno usklajenost in strinjanje s predlogi, za katere prosimo, da se upoštevajo po vaši presoji skladno s pravili stroke in v korist vsakega posameznega lastnika parcel.

PRIPOMBA 6.1

Vlagatelj predlaga, da se, z namenom realizacije zasnove enovite soseske enostanovanjskih hiš kot zaključene arhitekturne celote, v katero sodi tudi parcela št. 1804/90, k.o. 2682 Brdo, 6. člen ZN, odstavek »Šport in rekreacija«, spremeni, tako da se glasi:

»Funkcionalna enota F18 je namenjena ureditvi parkovnih površin in vrtov individualnih lastnikov, ter sprehajalne poti za uporabnike tehnološkega parka. Parcelacija v tej funkcionalni enoti F18 se izvede po končani gradnji individualnih objektov v EUP RD-329.«.

STALIŠČE DO PRIPOMBE 6.1

Pripomba se ne upošteva.

Pojasnilo: Omenjena zemljišča so del 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.

Parkovne površine Tehnološkega parka so urejene na robovih območja in imajo vlogo zelene cezure do sosednjih območij. Ob pešpoteh so urejene odprte površine za oddih in so namenjene tako zaposlenim v Tehnološkem parku kot uporabnikom sosednjih območij (stanovanjsko območje na zahodu, univerzitetno središče na vzhodu), torej so načrtovane kot poljavne oz. skupne površine in jih ni mogoče opredeliti kot zasebne površine.

Iz izdanih gradbenih dovoljenj za gradnjo objektov Tehnološkega parka je razvidno, da so bila zemljišča zajeta v območje gradnje, zunanja ureditev je pretežno izvedena.

PRIPOMBA 6.2

Vlagatelj predlaga, da se območje ZN poveča za dele zemljišč s parc. št. 1804/91 in 1804/127, obe k.o. 2682 Brdo in je v izključni lasti CBE d.o.o. ter, da se to območje priključi funkcionalni enoti F18.

STALIŠČE DO PRIPOMBE 6.2

Pripomba se ne upošteva.

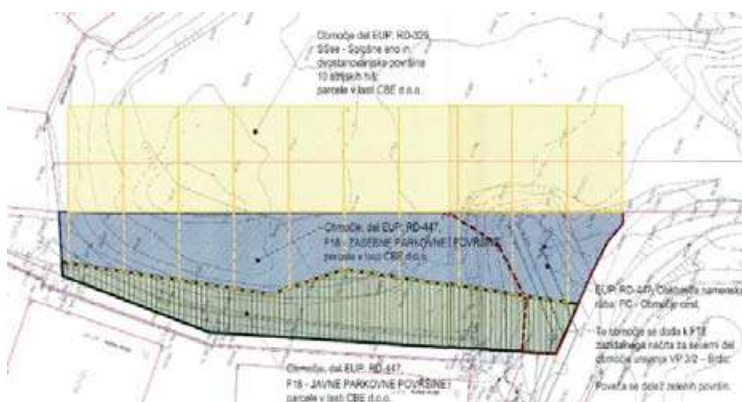


Pojasnilo: Dela zemljišč s parc. št. 1804/91 in 1804/127, obe k.o. 2682 Brdo iz pripombe se nahajata izven območja, ki se ureja z ZN za severni del območja urejanja VP 3/2- Brdo. Zemljišče se ureja z OPN MOL ID, in sicer se nahaja v EUP RD-447 znotraj javnih površin, ki jih zamejuje regulacijska linija. Znotraj regulacijske linije je dopustno urejanje javne infrastrukture. Predmetna regulacijska linija omogoča ureditev skupnega dostopa in dovoza do EUP RD-329 in EUP RD-460. Ureditev dodatnih zunanjih površin stanovanjskih objektov v območju ZN za severni del območja urejanja VP 3/2- Brdo ni dopustna.

PRIPOMBA 6.3

Vlagatelj predlaga, da se novo nastalo območje F18 v celoti nameni za izvedbo zelenih površin, in sicer:

- da se vzhodni del (v prilogi 5 označen z zeleno barvo) nameni javnim parkovnim površinam, kjer veljajo obstoječa določila za območje F18,
- da se za zahodni del (v prilogi 5 označen z modro barvo) določila o javni uporabi za potrebe Tehnološkega parka črtajo, ter doda določilo, da je območje namenjeno ureditvi zelenih površin stanovanjskih stavb in da se ta del lahko poljubno parcelira.



STALIŠČE DO PRIPOMBE 6.3

Pripomba se ne upošteva.

Pojasnilo: Omenjena zemljišča so del 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.

Parkovne površine Tehnološkega parka so urejene na robovih obravnavanega območja in imajo poleg socialne funkcije tudi vlogo zelene cezure do sosednjih območij. Načrtovane so kot poljavne površine tako ožjega območja Tehnološkega parka kot tudi širšega območja ter jih zato ni mogoče opredeliti kot zasebne površine.

Iz izdanih gradbenih dovoljenj za gradnjo objektov Tehnološkega parka Ljubljana d.o.o. je razvidno, da so bila zemljišča zajeta v območje gradnje, zunanja ureditev je pretežno izvedena.

PRIPOMBA 7

lastniki objektov na naslovu Za opekarno 5 in 7

Pripomba se nanaša na funkcionalno enoto F11. Vlagatelji pripombe predlagajo, da se dopusti legalna širitev stanovanjskih kapacitet, z možnostjo dviga streh do 60 cm, razširitev objektov v nekih omejenih gabaritih, recimo do 4 metra, ter nekatera druga vzdrževalno-rekonstrukcijsko investicijska dela oziroma, da v kolikor občina meni, da mora ostati pri obstoječih rigoroznih prostorskih omejitvah, vezanih na obstoječe stanovanjske objekte, objekte odkupi.

Za rešitev problema predlagajo, da se F11 izvzame iz ZN ter priključi k enoti namenjeni stanovanjski gradnji ali pa v določilih za F11 omili pogoje glede možnih posegov, da bodo le ti omogočali legalne spremembe lastnikom, ki na predmetnih naslovih stalno bivajo.

STALIŠČE DO PRIPOMBE 7

Pripomba se upošteva.

Pojasnilo: Notranja organizacija (funkcionalne enote, posamezne parcele, objekti) se podreja lastniški strukturi območja, kar omogoča postopno realizacijo z ZN predvidenih objektov in ureditev območja. Posamezne parcele in objekti se lahko združujejo v večje organizacijske enote. Pozidava in velikost posameznih parcel v določenih okvirjih je prepuščena delovanjem sil na trgu podjetništva. Vendar pa se v območju ZN nahajajo obstoječi objekti, zato je že v veljavnih določilih ZN določeno, da je na obstoječih legalno zgrajenih stanovanjskih objektih poleg rušitev in vzdrževanja dopustna tudi rekonstrukcija. V območju funkcionalne enote F11, ki je sicer že namenjena za gradnjo, pa se za lažje funkcioniranje obstoječih objektov dopusti tudi prizidava obstoječih objektov, pri kateri se BTP obstoječega objekta poveča v horizontalni (dozidava) ali vertikalni smeri (nadzidava) za največ 20%. Možnosti za odkup s strani MOL ali morebitnega investitorja so vezane na interes za gradnjo in prodajo s strani lastnikov.

PRIPOMBA 8

Pripomba OPVI na OPN

Pripomba se nanaša na možnost predstavitev obstoječe pešpoti, ki poteka po zemljišču s parc. št. 1720/24 in del 1721/104, obe k.o. Brdo, v isti širini na zunanji rob sedanjega igrišča vrtca, na zemljišču s parc. št. 1720/23 in 1721/103, obe k.o. Brdo.

STALIŠČE DO PRIPOMBE 8

Pripomba se ne upošteva.

Pojasnilo: V veljavnem odloku o ZN, kot tudi v odloku o SD ZN so ureditve pešpoti dopustne kot del ureditve parkovnih površin. V grafičnih prilogah ZN oz. SD ZN so prikazane le smeri pešpoti, s projektno dokumentacijo pa se določi podrobni potek poti in ureditve parkovnih površin. Glede na navedeno, spremembe v SD ZN niso potrebne, saj so različni poteki poti dopustni.

II. STALIŠČA DO PRIPOMB ODBORA ZA UREJANJE PROSTORA

Odbor za urejanje prostora in urbanizem je na 13. redni seji 22. marca 2021 obravnaval gradivo za 21. sejo Mestnega sveta MOL in ob obravnavi točke Dopolnjeni osnutek o Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2 –Brdo sprejel sklep, ki gradivo podpira skupaj s pripombo glede prometa v območju Brda.

PRIPOMBA 9.1

Pripomba se nanaša na ureditve glede mirujočega prometa v območju Brda. Razvojno območje Brdo se bo z naselitvijo dveh novih fakultet in poslovnih stavb močno zgostilo.

Odbor predlaga, da je potrebno sočasno s predvidenimi gradnjami izvajati mobilnostni načrt za celotno območje.

STALIŠČE DO PRIPOMBE 9.1

Pripomba je že upoštevana.

Pojasnilo: V fazi strokovnih podlag je bil izdelan mobilnostni načrt za širše območje Tehnološkega parka Ljubljana (Mobilnostni načrt za območje SD ZN Brdo, LUZ d.d., junij 2020), v sklopu katerega je bila podrobneje analizirana ureditev mirujočega prometa na širšem območju Tehnološkega parka, vključno z obstoječo in predvideno poslovno oziroma stanovanjsko pozidavo ob Cesti na Brdo in Poti Rdečega križa (soseski Zeleni gaj in Novo Brdo, stanovanjska soseska ob Poklukarjevi ulici, območja trgovin in drugih dejavnosti ob Poti Rdečega križa). Za območje fakultet ob Večni poti je bil predhodno že izdelan ločen mobilnostni načrt (Prometna ureditev in mobilnostni načrt območja fakultet ob Večni poti, Uroš Pust s.p. in Delavnica, oblikovanje prostora d.o.o., 2018), ugotovitve in določila tega mobilnostnega načrta pa so bile upoštevane in vključene tudi v mobilnostni načrt za območje SD ZN Brdo.

Glede prometnih obremenitev širšega območja Tehnološkega parka Ljubljana je bilo na podlagi analize obstoječih oziroma predvidenih prometnih obremenitev ugotovljeno, da bo povečano število uporabnikov novih objektov na območju urejanja neposredno vplivalo na poslabšanje obstoječih prometnih razmer na širšem mestnem cestnem omrežju, zato je treba pri načrtovanju novih 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 (javni potniški promet, kolesarjenje, hoja).

Pri določanju ustreznega števila PM za potrebe novih objektov je zato treba upoštevati različne infrastrukturne in druge ukrepe, s katerimi se zmanjša delež uporabe lastnega osebnega vozila, hkrati pa se z optimizacijo parkirnih režimov čim bolj izkoristi že obstoječe parkirne površine na širšem območju Tehnološkega parka Ljubljana.

PRIPOMBA 9.2

Pripomba se nanaša na ureditve Poti Rdečega križa. Odbor predlaga preureditev uvoza v območje Tehnološkega parka in v njegovo zaledje.

STALIŠČE DO PRIPOMBE 9.2

Pripomba je že upoštevana.

Pojasnilo: V sklopu SD ZN je obravnavano samo križišče oziroma priključek dovozne ceste na Cesto za Brdom. Z ureditvijo dodatnega cestnega priključka do območja Kemofarmacije na vzhodnem robu Ceste za Brdom se območje obravnavanega križišča (križišče Cesta za Brdom – dostopna pot med F14 in F18 – nov cestni priključek Kemofarmacija) uredi kot polno semaforizirano križišče z dodatnimi razvrstilnimi pasovi za leve zavijalce na glavni prometni smeri.

Ureditev zalednega odseka dovozne ceste med F14 in F18 ni predmet SD ZN Brdo in se posledično izvaja v skladu z določili OPN MOL ID. Ureditev zaledne ceste je predvidena znotraj javnih površin, ki jih zamejuje regulacijska linija. Znotraj regulacijske linije, ki omogoča več različnih rešitev, je dopustno urejanje javne infrastrukture.

III. STALIŠČA DO PRIPOMB, PODANIH NA SEJI MESTNEGA SVETA

Ob obravnavi dopolnjenega osnutka SD ZN je bila na seji mestnega sveta podana naslednja pripomba:

PRIPOMBA 10 GOSPOD JOŽEF HORVAT

prepis iz magnetograma:

Ali je bila tukaj mišljena fazna graditev? Ali bo vse naenkrat grajeno?

PRIPOMBA 10

Pripomba se nanaša na faznost gradnje. Postavljeno je vprašanje ali je načrtovana gradnja v več fazah.

STALIŠČE DO PRIPOMBE 10

Pripomba je že upoštevana

Pojasnilo: Dopustna je gradnja objektov v eni fazi ali fazno po funkcionalnih enotah in znotraj funkcionalne enote. Zaključeno fazo predstavljajo objekti z zunanjo ureditvijo ter prometno in komunalno infrastrukturo.

IV. MNENJA IN SOGLASJA, PRIDOBLENA K PREDLOGU AKTA

Na predlog akta so pridobljena pozitivna mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora. Mnenja smo prejeli med 21. 12. 2021 in 23. 3. 2022.

V. DOPOLNITEV AKTA OD DOPOLNJENEGA OSNUTKA DO PREDLOGA

Dopolnjeni osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja VP 3/2 - Brdo je bil spremenjen in usklajen na podlagi upoštevanja sprejetih pripomb ob obravnavi dopolnjenega osnutka in zahtev nosilcev urejanja prostora.

Spremembe od dopolnjenega osnutka do predloga se nanašajo predvsem na:

- dodatno namembnost: zdravstvena dejavnost, začasno parkiranje (5. člen),
 - ureditev intervencijske poti po zahodnem robu območja (6. člen),
 - možnost dozidave ali nadzidave obstoječih legalno zgrajenih objektov, ki so predvideni za rušenje, za največ 20% BTP obstoječega objekta (6. člen),
 - pogoje v zvezi s faznim izvajanjem gradnje v funkcionalni enoti F5 (15. člen),
 - obveznosti investitorjev (12. in 17. člen)
- in dopolnitev določil, predlaganih s strani:
- MOP uskladitve navajanja vsebin z veljavno zakonodajo (2. člen),
 - JP VOKA SNAGA: uskladitev določil v zvezi z odstranjevanjem odpadkov, (12. člen),
 - MOL Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet (10. člen).

VI. BESEDILO TISTIH DOLOČB DOPOLNJENEGA OSNUTKA PREDLOGA, ZA KATERE SE PREDLAGAJO SPREMEMBE IN DOPOLNITVE V PREDLOGU ODLOKA

Novo besedilo v predlogu je **krepko**, besedilo, ki je črtano, je **prečrtano**:

"Na podlagi 123. in 268. člena v zvezi z drugo alinejo 4. točke 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, **199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US**) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. ~~24/16~~**31/21** – uradno prečiščeno besedilo ~~in 173/20~~) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji sprejel

ODLOK

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

1. člen

V Odloku o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo (Uradni list RS, št. 18/02, 64/05, 100/07, 78/10, 63/12, 24/15 – obvezna razlaga, 42/18 in 71/18) se v 1. členu pika na koncu nadomesti z vejico in doda besedilo »in spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo, ki jih je izdelal LUZ, d.d., Ljubljana, Verovškova ulica 64, pod št. projekta 8270 v ~~januarju 2021~~ **februarju 2022**.«.

2. člen

2. člen se spremeni tako, da se glasi:

»2. člen

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

Grafični del odloka obsega naslednje načrte:

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

Priloge Spremljajoče gradivo zazidalnega načrta ~~se je:~~

- 1. izvleček iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana,**
- 2. izhodišča za pripravo sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta (v posebni mapi),**
- 3. prikaz stanja prostora,**
- ~~4.~~**4. strokovne podlage (priloge v posebni mapi v posebnih mapah),**
- ~~2.~~**5. smernice, soglasja in mnenja pristojnih organov, organizacij in nosilcev urejanja prostora,**
- ~~3.~~**6. obrazložitev in utemeljitev zazidalnega načrta ter sprememb zazidalnega načrta,**
- 7. potrebne investicije v komunalno opremo in družbeno infrastrukturo v povezavi z izdelavo sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta,**
- 8. okvirni roki za izvedbo postopka sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta in načrtovanih investicij,**
- ~~4.~~**9. povzetek za javnost.**«.

3. člen

4. člen se spremeni tako, da se glasi:

»4. člen

Območje je razdeljeno na 22 funkcionalnih enot, enajst je predvidenih za pozidavo (F1, 2, 3, 4, 5, 6, 7/8/16, 9/10, 11, 12, 13), pet je namenjenih skupnim parkovnim površinam (F14, 15, 17, 18, 19), šest je namenjenih ureditvi cestne infrastrukture (C1, C2, C3, C4, C5a, C5b).

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

4. člen

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

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

5. člen

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

V drugem stavku prvega odstavka se za dvanajsto alinejo doda nova trinajsta alineja, ki se glasi:

» - zdravstvena dejavnost«.

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

Doda se nov četrti odstavek, ki se glasi:

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

Podpodnaslovom »Šport in rekreacija« se v prvem stavku ~~odstavka~~ črtata številka »16« in vejica.

6. člen

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

V drugem odstavku se ~~v napovednem stavku~~ črtata številka »16« in vejica. **V četrti alineji se za vejico doda besedilo »v F14 in F18 je po zahodni meji funkcionalne enote dovoljen poseg za ureditev intervencijske poti,«.**

Tretji odstavek se črta.

Dosedanji četrti odstavek postane tretji odstavek.

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

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

~~Dosedanji šesti odstavek postane peti odstavek.~~

V dosedanjem šestem odstavku, ki postane peti odstavek, se na koncu stavka doda besedilo: »ter v F11 tudi dozidava ali nadzidava obstoječih objektov pri kateri se BTP obstoječega objekta lahko poveča za največ 20%.«.

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

7. člen

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

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

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

Dosedanji drugi odstavek postane četrti odstavek.

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

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

Dosedanji peti odstavek postane sedmi odstavek.

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

Dosedanja sedmi in osmi odstavek postaneta deveti in deseti odstavek.

8. člen

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

»V funkcionalnih enotah, namenjenih pozidavi (F1, 2, 3, 4, 5, 6, 7/8/16, 9/10, 11, 12, 13), se dopušča 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 F7/8/16 in F9/10 je možno izven GM objektov, na gradbenih parcelah objektov, graditi objekte za zbiranje komunalnih odpadkov za potrebe osnovnih objektov, uvoze/izvoze iz kletnih etaž, objekte za komunalno opremo ter naprave in objekte za označevanje in obveščanje, skulpture in inštalacije.«.

Četrti odstavek se spremeni tako, da se glasi:

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

9. člen

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

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

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

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

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

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

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

Kota terena: 301,00 – 302,50 m.n.v.

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

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

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

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

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

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

Pod podnaslovom »Funkcionalna enota 12« se:

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

Pod podnaslovom »Funkcionalna enota 14« se:

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

- druga in tretja alineja črtata,
- četrta alineja postane druga alineja.

10. člen

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

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

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

»Elementi prečnega profila zbirne ceste C3:

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

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

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

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

Pod podnaslovom »Parkiranje«:

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

11. člen

12. člen se spremeni tako, da se glasi:

»12. člen

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

- načrtovane stavbe morajo biti priključene na obstoječe in načrtovano vodovodno, kanalizacijsko in elektroenergetsko omrežje. Poleg tega so načrtovane stavbe lahko priključene še na plinovodno omrežje in elektronska komunikacijska omrežja. Priključitev je treba izvesti ~~po pogojih~~ **pod pogoji** 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, energetske in elektronske komunikacijske 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 ustreznejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora,
- dopustne so delne inčasne ureditve, ki morajo biti skladne s programi upravljavcev vodov okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo mogoče vključiti v končno etapo ureditve posameznega voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje zazidalnega načrta,
- obstoječo okoljsko, energetske in elektronske komunikacijske 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, energetske ali elektronske komunikacijske infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih vodov,
- pri projektiranju stavb v območju zazidalnega načrta je treba upoštevati predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in varstvo pred elektromagnetnim sevanjem.

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

Vodovod

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

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

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

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

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

Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba zaprositi upravljavca javnega vodovoda za

soglasje k priključitvi objekta in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

Kanalizacija za komunalno odpadno vodo

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

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

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

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

Kanalizacija za padavinsko odpadno vodo

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

Pred odvodom padavinske odpadne vode v kanalizacijsko omrežje ali odvodni jarek mora biti zagotovljeno zadrževanje padavinskih odpadnih vod in čiščenje ter nevtraliziranje onesnaženih požarnih voda ob intervenciji. Odvajanje in čiščenje padavinske vode z javnih cest, parkirišč in drugih povoznih utrjenih ali tlakovanih površin, na katerih se odvija motorni promet, je treba izvajati v skladu s predpisi s področja odvajanja in čiščenja odpadnih vod.

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

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

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

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

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

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

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije morajo biti upoštevani vsi predpisi

in pravilniki, ki urejajo odvajanje odpadnih padavinskih voda, ter interni dokument Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o.: Tehnična navodila za kanalizacijo.

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

Elektrika

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

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

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

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

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

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

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

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

Plin

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

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

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

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

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

Elektronske komunikacije

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

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

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

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

Javna razsvetljava

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

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

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

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

12. člen

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

- za prvim odstavkom doda nov drugi odstavek, ki se glasi:
»Območje se nahaja v vplivnem območju zadrževalnika Brdnikova na območju Glinščice, na katerega vpliva odtok padavinskih voda iz območja, ki se v vodotok odvajajo preko lokalnih zadrževalnikov in padavinske kanalizacije.«,
- dosedanji drugi do peti odstavek postanejo tretji do šesti odstavek,
- črta dosedanji šesti odstavek.

Dosedanji sedmi do trinajsti odstavek postanejo šesti do dvanajsti odstavek.

Pod podnaslovom »Odstranjevanje odpadkov« se:

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

13. člen

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

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

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

14. člen

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

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

15. člen

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

»Pred pričetkom oziroma sočasno z gradnjo objektov visoke gradnje v funkcionalnih enotah F5, F7/8/16, F9/10 in F11 je treba realizirati komunalno in prometno infrastrukturo v funkcionalni enoti C3 ~~ter~~, vodnogospodarske ureditve **ter pričeiti z rekonstrukcijo ceste v funkcionalni enoti C1**.«.

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

Četrty odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»V funkcionalnih enotah F5 in F9/10 predstavlja skupno fazo stavb izgradnja podzemnega objekta ter ureditev komunalne in prometne infrastrukture v posamezni funkcionalni enoti. Stavbe nad koto terena se lahko izvajajo časovno neodvisno. Zunanje ureditve se dokončno uredijo, ko so končane vse stavbe v funkcionalni enoti. V primeru večjega časovnega zamika gradnje stavb se ploščad nad kletnimi etažami lahko uporabi tudi za parkirno površino.«.

16. člen

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

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

Za tretjim odstavkom se doda nov, četrty odstavek, ki se glasi:

»Investitor je dolžan poravnati sorazmerni delež stroška urejanja grajene javne infrastrukture, ki neposredno vpliva na njegovo zemljišče. K stroškom sodi tudi 41% delež stroška izvedbe zadrževalnika visokih voda na Brdnikovi in rekonstrukcija odseka Ceste na Brdo od Poti Rdečega križa do Poti spominov in tovarištva.«.

17. člen

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

V. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ODLOKA

Predvideni stroški za izvedbo gospodarske javne infrastrukture (ceste s pripadajočimi objekti, vodovodno omrežje, plinovod in odkupi zemljišč) in stroški investicij v javno infrastrukturo izven območja SD ZN, ki pripadajo območju SD ZN, bodo opredeljeni v programu opremljanja.

Finančna sredstva za izgradnjo navedene komunalne ter prometne infrastrukture se zagotovi v proračunih Mestne občine Ljubljana, v NRP (načrtih razvojnih programov).

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

Pripravila:

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

Višja svetovalka

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

vodja Odseka za PIA in prenovu

mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.

Vodja Oddelka za urejanje prostora

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



LEGENDA:
— OBMOČJE VELJAVNEGA ZN

FOTOPREDSTAVITEV OBMOČJA



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



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

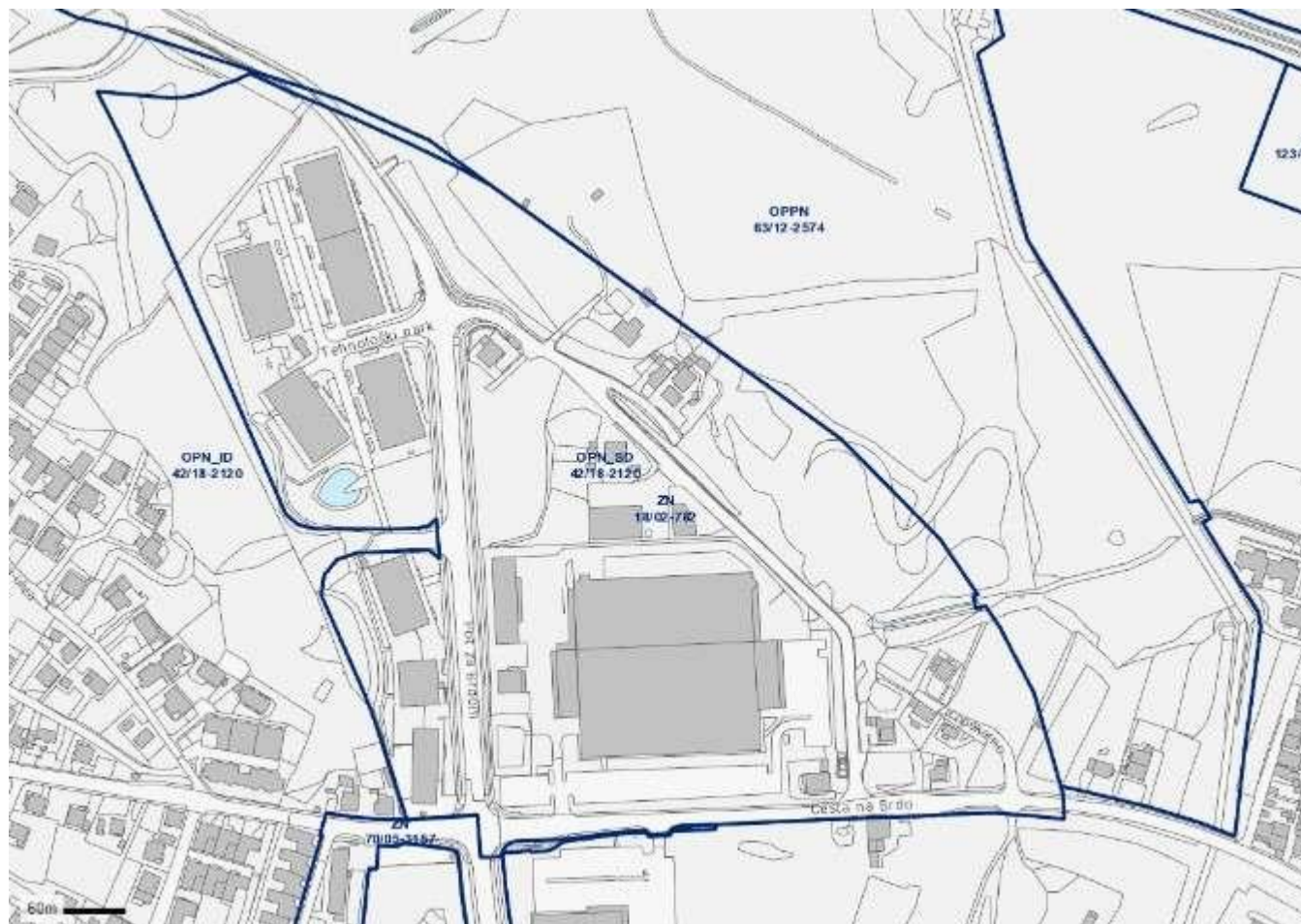


Pogled na cesto Tehnološki park, vir: LUZ d.d.



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

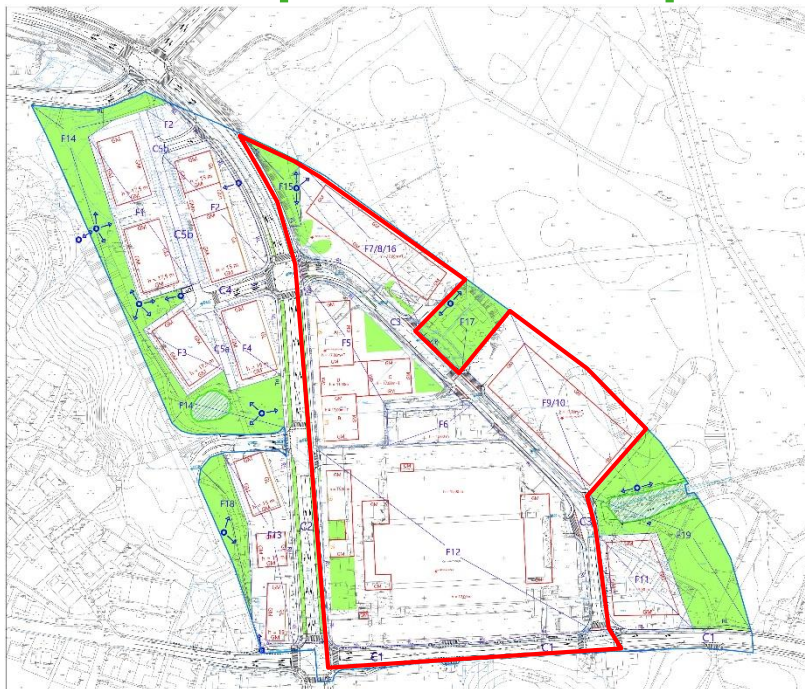
Izsek iz OPN MOL ID, karta 5: Načini urejanja



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

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

Prikaz sprememb in dopolnitev ZN



SD ZN – dopolnjeni osnutek
obravnavano območje SD ZN je del območja ZN (označeno rdeče)

Predlog sprememb iz Dopolnjenega osnutka SD ZN:

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

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

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

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

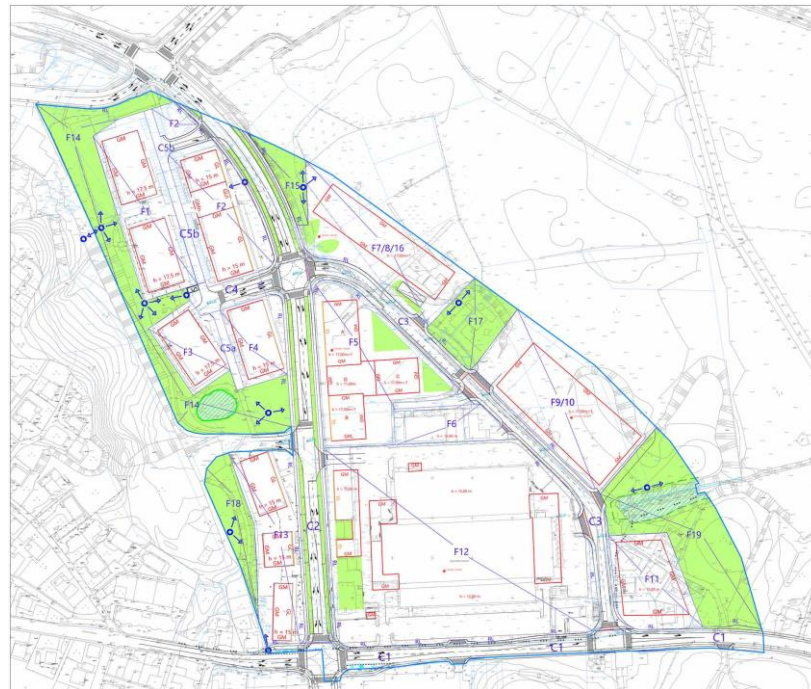
Je v Predlogu SD ZN dopolnjeno z:

V celotnem območju Sprememb in dopolnitev se dopusti tudi dejavnost zdravstva,

Funkcionalna enota F5: dopusti se fazna gradnja podzemnega dela ter posameznih stavb nad koto terena, v objektu se dopusti začasno ureditev parkirnih etaž,

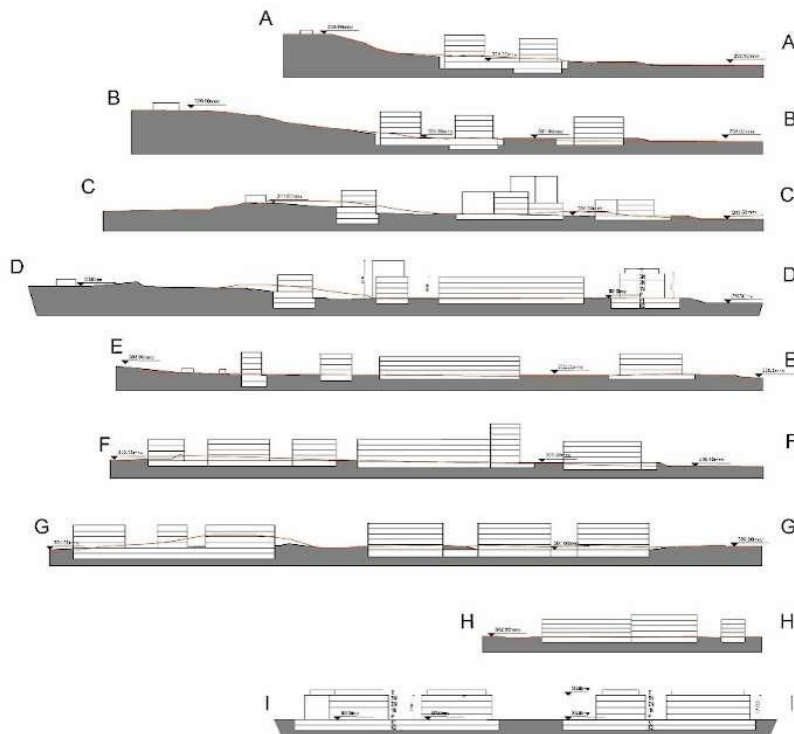
Funkcionalna enota F14: po zahodni meji je dovoljen poseg za ureditev intervencijske poti,

Funkcionalna enota F11: dopusti se dozidava in nadzidava s povečavo BTP do največ 20%.

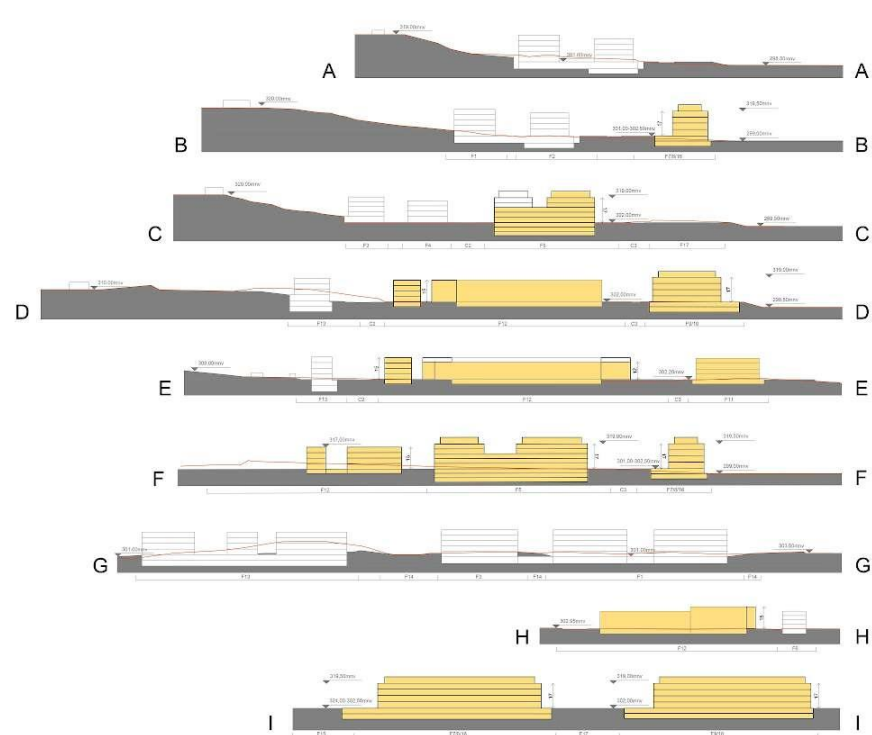


SD ZN– predlog
obravnavano območje SD ZN je celotno območje ZN

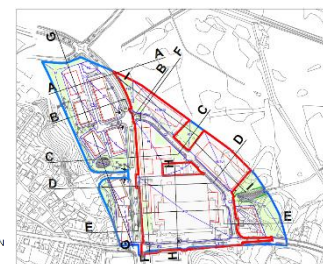
Prikaz sprememb in dopolnitev ZN



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



Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta



OBJEKTI V PREREZU IZVEN OBMOČJA SD ZN
 OBJEKTI V PREREZU V OBMOČJU SD ZN

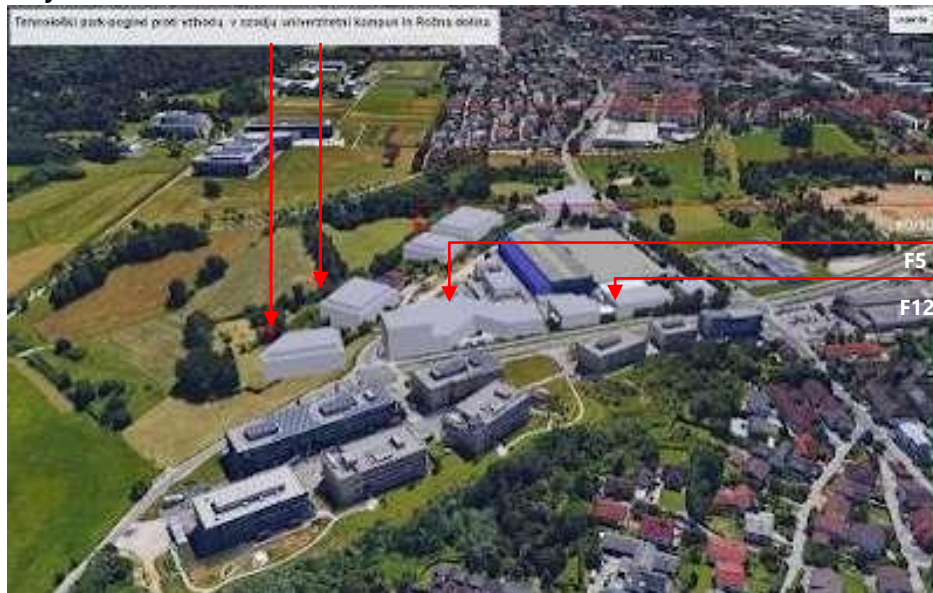
3D prikaz sprememb in dopolnitev ZN



Veljavni zazidalni načrt



Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta





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

ŠTEVILKA
PROJEKTA

8270

ŠTEVILKA
POGODBE

56/23-2018

NAROČNIK

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

IZDELOVALEC

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

ODGOVORNA
OSEBA

Tadej Pfajfar
univ. dipl. inž. geod.

PODPIS IN ŽIG

DATUM

**september 2020, dopolnitev december 2020, avgust
2021, april 2022**

Ljubljanski

Verovškova ulica 64

T/ +386 1 360 24 00

www.luz.si

urbanistični

SI-1000 Ljubljana

F/ +386 1 360 24 01

zavod, d. d.

Slovenija

E/ info@luz.si



IZDELOVALEC

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

PREDSTAVNIK
IZDELOVALCA

Marko Fatur, univ. dipl. inž. grad.

ODGOVORNI
NOSILEC NALOGE

Marko Fatur, univ. dipl. inž. grad.

DELOVNA SKUPINA

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

Ljubljanski

Verovškova ulica 64

T/ +386 1 360 24 00

www.luz.si

urbanistični

SI-1000 Ljubljana

F/ +386 1 360 24 01

zavod, d. d.

Slovenija

E/ info@luz.si

Vsebina:

1	UVOD.....	4
1.1	Namen naloge	4
1.2	Vhodni podatki za izdelavo naloge	5
2	KLJUČNE UGOTOVITVE	7
2.1	Ključne ugotovitve s področja komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture.....	7
2.2	Ključne ugotovitve s področja družbene infrastrukture.....	8
3	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	9
3.1	Povzetek načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture.....	10
3.1.1	Povzetek načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture – 1. etapa	10
3.1.2	Povzetek načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture – 2. etapa	12
3.2	Ocena stroškov investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo	13
3.2.1	Ocena stroškov investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo – 1. etapa.....	13
3.2.2	Ocena stroškov investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo – 2. etapa.....	14
3.2.3	Povzetek ocene stroškov investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo	15
4	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	15
5	GRAFIČNE PRILOGE.....	17

1 UVOD

1.1 NAMEN NALOGE

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

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

Predmet te naloge je izdelava elaborata ekonomike za zazidalni načrt za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo. Glede na to, da je del z zazidalnim načrtom načrtovanih prostorskih ureditev že izveden, stavbna zemljišča na območju zazidalnega načrta pa so tudi že delno opremljena, se elaborat ekonomike izdeluje le za preostali (še nepozidani) del območja zazidalnega načrta – za območje funkcionalnih enot F7/8/16, F5, F9/10, F11 in F12 (del), ki je predmet sprememb in dopolnitev Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo, LUZ, d.d., Ljubljana, Verovškova ulica 64, št. projekta 8270, februar 2022) (v nadaljnjem besedilu: SD ZN Brdo). Načrtovani objekti znotraj teh funkcionalnih enot so prikazani na spodnji sliki z oranžno barvo.



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

1.2 VHODNI PODATKI ZA IZDELAVO NALOGE

Prostorski akti

- Zazidalni načrt za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo ter njegove spremembe in dopolnitve

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

- Strokovna podlaga s področja prometne infrastrukture za zazidalni načrt severnega dela območja VP3/2 Brdo, LUZ d.d., št. 8669, marec 2020, dopolnitev februar 2022

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

2 KLJUČNE UGOTOVITVE

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

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

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

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

Stroški investicij za gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju zazidalnega načrta so ocenjeni na **1.842.227,94 EUR z DDV**.

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

Investicije	Investicija MOL (EUR z DDV)	Investicija drugi investitorji (EUR z DDV)	Investicija skupaj (EUR z DDV)
1. etapa	1.268.632,74	65.880,00	1.334.512,74
2. etapa	0,00	507.715,20	507.715,20
SKUPAJ	1.268.632,74	573.595,20	1.842.227,94

V Odloku o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo je v 12. in 16. členu navedeno, da se območje SD ZN Brdo nahaja v vplivnem območju zadrževalnika Brdnikova na območju Glinščice, v katerega se steka odvod padavinskih voda iz predmetnega območja, zato k stroškom opremljanja območja SD ZN Brdo z novo komunalno opremo sodi tudi 41% delež stroška izvedbe zadrževalnika visokih voda na Brdnikovi v višini 2.681.899,31 EUR.

V Odloku o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo je v 16. členu tudi navedeno, da je treba za potrebe razbremenjevanje prometa na širšem območju zaradi prometnih obremenitev z območja SD ZN Brdo razširiti in prenoviti Cesto na Brdo med Potjo Rdečega križa in potjo PST, zato k stroškom opremljanja območja SD ZN z novo komunalno opremo sodi tudi strošek izvedbe razširitve in prenove te ceste v višini 1.301.600,00 EUR.

2.2 KLJUČNE UGOTOVITVE S PODROČJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE

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

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

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

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

3 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

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

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

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

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

3.1 POVZETEK NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

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

CESTE

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

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

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

JAVNA RAZSVETLJAVA

Z zazidalnim načrtom za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo je v prvi etapi načrtovana dograditev javne razsvetljave na območju ceste C3, ki se na severu naveže na obstoječe omrežje javne razsvetljave v cesti C2 in na jugu na obstoječe omrežje javne razsvetljave v cesti C1. Javna razsvetljava se izvede z zemeljskimi kabli tipa NYY, ki bodo položeni v cevno kanalizacijo. Predvidena je izvedba 19

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

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

VODOVOD

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

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

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

PLIN

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

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

ELEKTRIKA

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

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

ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE

Z zazidalnim načrtom za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo je v prvi etapi načrtovana gradnja nove kableske kanalizacije v cesti C3, ki se na jugu naveže na obstoječo kabelsko kanalizacijo

upravljalca Telekom Slovenije d.d. v jašku z oznako kjC in na severu na kabelsko kanalizacijo upravljalca Gratel d.o.o. v kabelskem jašku z oznako kjA. V novo kabelsko kanalizacijo se prestavijo obstoječa elektronska komunikacijska omrežja, ki potekajo na širšem območju ceste C3. Ob gradnji kabelske kanalizacije v cesti C3 v prvi etapi se izvedejo tudi odcepi kabelske kanalizacije do območij funkcionalnih enot F5, F9/10 in F11 ter navezave do obstoječih objektov na območju funkcionalnih enot F17 in F6.

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

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

ELEKTRIKA

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

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

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

ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE

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

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

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

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

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

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

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

Opozarjamo, da stroški v zvezi z ureditvami javne infrastrukture izven območja SD ZN Brdo (41% delež zadrževalnika Brdnikova in Cesta na Brdo med Potjo Rdečega križa in potjo PST) v skupni višini 3.983.499,31 EUR niso zajeti v oceni stroškov investicij.

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

3.2.1.1 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ MESTNE OBČINE LJUBLJANA – 1. ETAPA

Investicije MOL - 1. etapa	Gradnja (EUR brez DDV)	DDV	Gradnja (EUR z DDV)	Projektna in upravna dokumentacija do gradnje, investicijski inženiring in nadzor (EUR z DDV)	Ocena stroškov (EUR z DDV)
----------------------------	------------------------------	-----	---------------------------	--	-------------------------------------

*Rekonstrukcija in razširitev ceste C3 in izvedba kabselske kanalizacije za elektronske komunikacije v cesti C3	657.596,68	1,22	802.267,95	20%	160.453,59	962.721,54
Javna razsvetljava ceste C3	97.800,00	1,22	119.316,00	20%	23.863,20	143.179,20
Vodovod NL DN 150 v cesti C3	73.500,00	1,00	73.500,00	20%	14.700,00	88.200,00
Plinovod DN 100 v cesti C3	38.000,00	1,22	46.360,00	20%	9.272,00	55.632,00
Skupaj	866.896,68		1.041.443,95		208.288,79	1.249.732,74
Odkup zemljišč	Površina (m²)	Strošek na enoto (EUR/m²)				
Odkup zemljišč	630	30,00				18.900,00
SKUPAJ						1.268.632,74

* Mestna občina Ljubljana bo investirala v izgradnjo kableske kanalizacije v cesti C3, polaganje kablov v novo kabelsko kanalizacijo pa bo predmet investicije ponudnikov elektronsko komunikacijskih storitev.

3.2.1.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ DRUGIH INVESTITORJEV – 1. ETAPA

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

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

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

3.2.2.1 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ DRUGIH INVESTITORJEV – 2. ETAPA

Investicije drugi investitorji - 2. etapa	Gradnja (EUR brez DDV)	DDV	Gradnja (EUR z DDV)	Projektna in upravna dokumentacija do gradnje, investicijski inženiring in nadzor (EUR z DDV)		Ocena stroškov (EUR z DDV)

Ureditev elektroenergetskega omrežja in objektov v 2. etapi (transformatorske postaje, SN in NN kabli ter oprema, elektro kabelska kanalizacija)	345.000,00	1,22	420.900,00	20%	84.180,00	505.080,00
Ureditev elektronsko komunikacijskega omrežja v 2. etapi	1.800,00	1,22	2.196,00	20%	439,20	2.635,20
SKUPAJ						507.715,20

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

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

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

Stroški investicij za gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju zazidalnega načrta so ocenjeni na **1.842.227,94 EUR z DDV**.

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

Investicije	Investicija MOL (EUR z DDV)	Investicija drugi investitorji (EUR z DDV)	Investicija skupaj (EUR z DDV)
1. etapa	1.268.632,74	65.880,00	1.334.512,74
2. etapa	0,00	507.715,20	507.715,20
SKUPAJ	1.268.632,74	573.595,20	1.842.227,94

V Odloku o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo je v 12. in 16. členu navedeno, da se območje SD ZN Brdo nahaja v vplivnem območju zadrževalnika Brdnikova na območju Glinščice, v katerega se steka odvod padavinskih voda iz predmetnega območja, zato k stroškom opremljanja območja SD ZN Brdo z novo komunalno opremo sodi tudi 41% delež stroška izvedbe zadrževalnika visokih voda na Brdnikovi v višini 2.681.899,31 EUR.

V Odloku o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo je v 16. členu tudi navedeno, da je treba za potrebe razbremenjevanje prometa na širšem območju zaradi prometnih obremenitev z območja SD ZN Brdo razširiti in prenoviti Cesto na Brdo med Potjo Rdečega križa in potjo PST, zato k stroškom opremljanja območja SD ZN z novo komunalno opremo sodi tudi strošek izvedbe razširitve in prenove te ceste v višini 1.301.600,00 EUR.

4 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

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

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

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

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

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

5 GRAFIČNE PRILOGE

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



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

1. CESTE (1. ETAPA)

Legenda:
 - Meja območja z razpisnega območja
 - Meja funkcionalne enote
 Merno 1:500



Projektni inštitut za urbanizacijo, arhitekturo in krajino
 Ljubljana, Slovenija, 1000



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

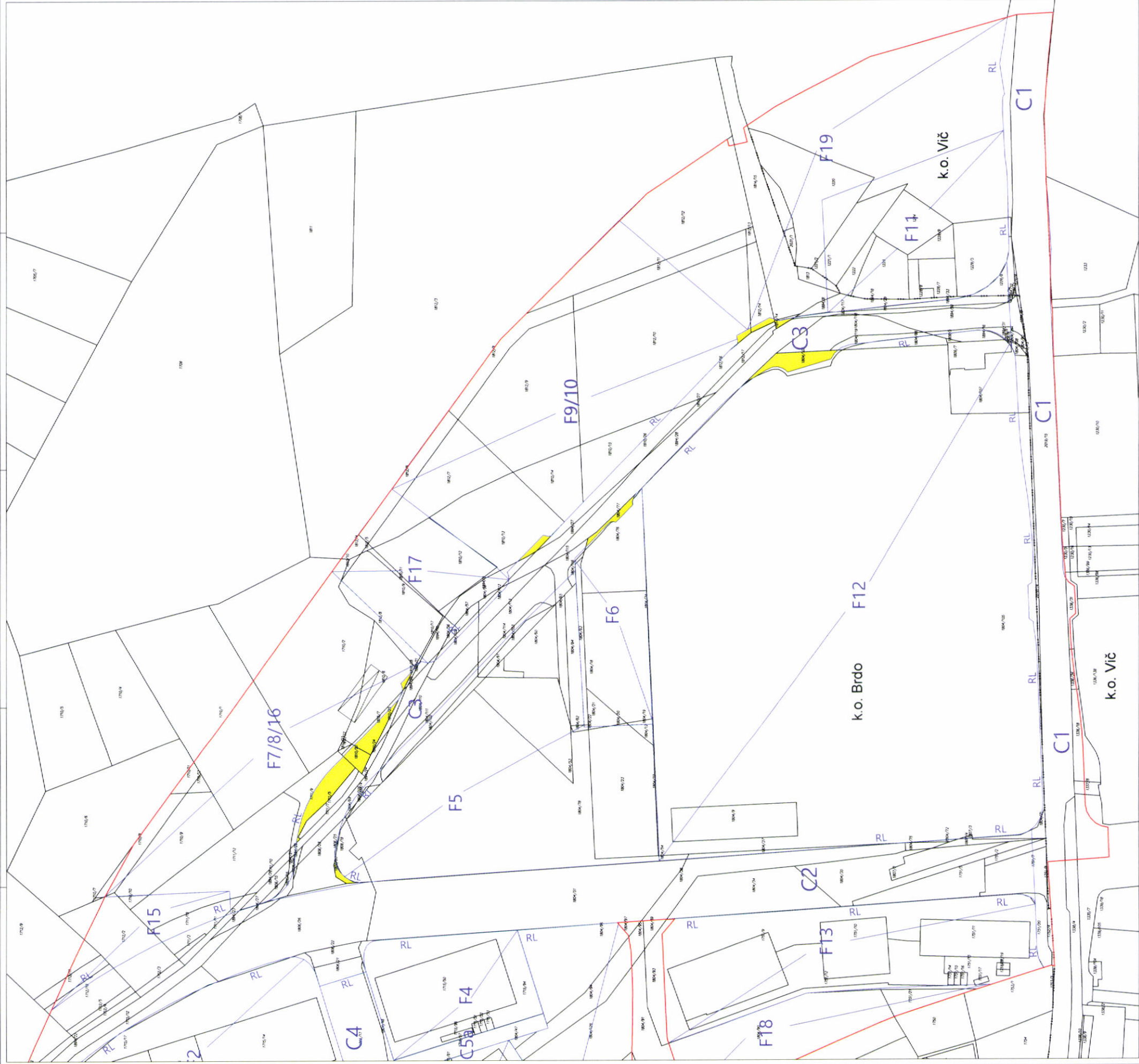
2. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA
INFRASTRUKTURA BREZ CEST (1. in 2. ETAPA)

Legenda

Meše območja zadetkega nalaza

Marito 1:500

[illegible][illegible]



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

3. ODKUP ZEMLJIŠČ (1. ETAPA)

