



Številka: 3505-10/2016-42
Datum: 20. 3. 2018

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

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

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

ZUNANJI STROKOVNJAK: Arhitekturni atelje Riko Gantar, s.p.

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

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

PRISTOJNO DELOVNO TELO: Odbor za urejanje prostora

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

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Prilogi:

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

Na podlagi 18., 61. in 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr. ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 ZUreP-2) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK

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

1. člen

V 1. členu Odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo (Uradni list RS, št. 18/02, 64/05, 100/07, 78/10, 63/12 in 24/15 – obvezna razlaga) se 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 Arhitekturni atelje – Riko Gantar, s.p., Podsmreka 3J, 1356 Dobrova, pod št. projekta AA-01-09/17-urb, v februarju 2018.«.

2. člen

2. člen se spremeni tako, da se glasi:

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

I. Grafični del odloka obsega naslednje načrte:

– 2/3 Izsek iz Dolgoročnega plana (PKN) /3	M 1:5000
– 2/4 Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (OPN MOL ID) /4	M 1:5000
– 6/4 Načrt obodne parcelacije in gradbenih parcel funkcionalnih enot na katastrskemu načrtu z usklajeno mejo po OPN MOL ID /4	M 1:1000
– 7/3 Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin /3	M 1:1000
– 7/4 Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin /4 – del (funkcionalna enota F9/10, F19-del, C3-del)	M 1:1000
– 9/4 Zbirni načrt komunalnih napeljav /4	M 1:1000
– 10/3 Načrt urgence /3	M 1:1000
– 10/4 Načrt urgence /4 - del (funkcionalna enota F9/10, F19-del, C3-del)	M 1:1000
– 11/3 Načrt rušitev /3	M 1:1000
– 13/3 Prerezi skozi območje /3	M 1:1000
– 13/4 Prerezi skozi območje /4 – prerez D-D, I-I (funkcionalna enota F9/10, F19-del, C3-del)	M 1:1000
– 14/3 Prometno-tehnična situacija – končna faza /3	M 1:1000
– 14/4 Prometno-tehnična situacija – končna faza /4 – del (funkcionalna enota F9/10, F19-del, C3-del)	M 1:1000

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

II. Priloge zazidalnega načrta so:

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

4. povzetek za javnost.«.

3. člen

3. člen se spremeni tako, da se glasi:

»3. člen

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

Območje zazidalnega načrta obsega naslednje parcele:

- 1218del, 1219/2, 1219/3, 1219/4, 1219/5, 1220, 1221/1, 1221/2, 1221/3, 1221/4, 1221/5, 1221/6, 1222, 1223, 1224, 1226/3, 1226/4, 1226/5, 1227, 1228/7, 1228/8, 1228/9, 1229/3, 1229/4, 1229/5, 1229/6, 1335/7 del, 1336/18 del, 1336/26, 1336/31 del, 1337/8 del, 1338/4 del, 2019/10, 2019/11, 2019/12, 2019/13, 2019/14, 2019/15 del, 2031/1, 2031/2, 2031/3, vse v katastrski občini 1723 Vič in
- 1697/1 del, 1697/2 del, 1710/1 del, 1710/2 del, 1710/7, 1710/8 del, 1710/9, 1710/10, 1710/11, 1710/12, 1711/3, 1711/5, 1711/7, 1711/9, 1711/10, 1711/11, 1711/12, 1711/13, 1712/2 del, 1712/3, 1712/4, 1712/5, 1712/9 del, 1712/10 del, 1712/11 del, 1715/12, 1715/13, 1715/14, 1715/15, 1715/16, 1715/17, 1715/18, 1715/19, 1715/20, 1715/21, 1715/22, 1715/23, 1715/24, 1715/25, 1715/26, 1715/27, 1715/28, 1715/29, 1715/30, 1715/31, 1715/32, 1715/33, 1715/34, 1715/35, 1715/36, 1715/37, 1715/38, 1715/39, 1715/40, 1715/41, 1715/42, 1715/43, 1715/44, 1715/45, 1715/46, 1715/50, 1715/51, 1715/52, 1715/53, 1715/54, 1715/55, 1715/56, 1715/57, 1715/58, 1715/59, 1715/60, 1715/61, 1715/62, 1715/63, 1715/65, 1715/66, 1715/67, 1715/69, 1715/70, 1715/71, 1715/72, 1715/73, 1715/74, 1715/75, 1715/76, 1715/77, 1715/78, 1715/79, 1715/80, 1715/81, 1715/82, 1715/83, 1715/84, 1715/85, 1715/86, 1715/87, 1715/88, 1715/89, 1715/90, 1715/91, 1715/92, 1715/93, 1715/94, 1715/95, 1715/96, 1715/97, 1715/98, 1715/99, 1715/100, 1715/101, 1715/102, 1715/103, 1715/104, 1715/105, 1715/106, 1715/107, 1715/108, 1715/109, 1715/110, 1715/111, 1715/112, 1715/113, 1716/3, 1717/3, 1718/8, 1718/6, 1718/9, 1718/10, 1719/4, 1720/9, 1720/16, 1720/17, 1720/21, 1720/22, 1720/23, 1720/24, 1721/12, 1721/15, 1721/21del, 1721/22, 1721/23, 1721/33, 1721/49, 1721/52, 1721/53, 1721/54, 1721/55, 1721/56, 1721/57, 1721/58, 1721/59, 1721/60, 1721/61, 1721/62, 1721/63, 1721/64, 1721/65, 1721/66, 1721/67, 1721/68, 1721/69, 1721/70, 1721/71, 1721/73, 1721/74, 1721/75, 1721/76, 1721/77, 1721/80, 1721/82, 1721/94, 1721/95, 1721/96 del, 1721/97, 1721/98, 1721/99, 1721/100, 1721/101, 1721/102, 1721/103, 1721/104, 1721/105, 1721/106, 1721/107, 1721/108, 1724/13, 1724/14, 1725/15, 1725/21del, 1725/23, 1725/29, 1751/2, 1751/5, 1751/7, 1751/8, 1751/9, 1751/10, 1751/11, 1751/12, 1751/13, 1751/14, 1751/15, 1751/16, 1751/17, 1751/18, 1751/19, 1751/20, 1751/21, 1752/4, 1804/4 del, 1804/9, 1804/12 del, 1804/18, 1804/19, 1804/20, 1804/21, 1804/22, 1804/23, 1804/34, 1804/35, 1804/37, 1804/38, 1804/46, 1804/47, 1804/51, 1804/53, 1804/54, 1804/56, 1804/57, 1804/58, 1804/60, 1804/61, 1804/62, 1804/63, 1804/64, 1804/65, 1804/68, 1804/69, 1804/71, 1804/72, 1804/73, 1804/74, 1804/75, 1804/76, 1804/77, 1804/78, 1804/79, 1804/80, 1804/86, 1804/88 del, 1804/90, 1804/94, 1804/96, 1804/100, 1804/102, 1804/103, 1804/105, 1804/106, 1804/107, 1804/108, 1804/109, 1804/110, 1804/111, 1804/112, 1804/113, 1804/114, 1804/115, 1804/116, 1804/117, 1804/118, 1804/119, 1806/3, 1806/15, 1806/16, 1806/17, 1806/19, 1806/20, 1806/21, 1806/22, 1806/23, 1806/24, 1806/25, 1806/26, 1806/27, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1809/5, 1809/6, 1809/7, 1809/8, 1810/6, 1810/7, 1810/8, 1810/9, 1810/10, 1810/11, 1810/12, 1810/13, 1810/14, 1810/15, 1810/17, 1810/18, 1810/20, 1810/22, 1810/23, 1810/24, 1810/25, 1810/26, 1810/27, 1812/4, 1812/5, 1812/6, 1812/7, 1812/8, 1812/9, 1812/10, 1812/11, 1812/12, 1812/13, 1812/14, 1812/16, 1812/17, 1813, 1814/14, 1814/15, 1894/4, 1894/6, 1894/8, 1894/9, 1894/10, 1894/11, 1894/16, 1894/18, 1894/20, 1894/21, 1894/22 del, 1894/23, 1894/24, 1894/25, 1894/26, 1894/27, 1894/28, 1894/29, 1894/30, 1894/31, 1894/32, 1894/33, 1894/34, vse v katastrski občini 2682 Brdo.
- Površina območja urejanja je 125.045 m².«.

4. člen

Prvi odstavek 4. člena se spremeni tako, da se glasi:

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

5. člen

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

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

6. člen

V 6. členu se v besedilu pod podnaslovom »Tehnološko podjetništvo« na koncu devete alineje črta pika in dodajo nove deseta, enajsta in dvanajsta alineja, ki se glasijo:

- »– razvoj komunikacijskih tehnologij
- razvoj medijskih vsebin
- razvoj »start up« podjetij«.

Drugi odstavek pod podnaslovom »Stanovanja« se spremeni tako, da se glasi:

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

7. člen

V 7. členu se četrti odstavek spremeni tako, da se glasi:

- »V funkcionalnih enotah C1, C2, C3, C4, C5a in C5b so dovoljeni naslednji posegi:
- ureditev prometne in komunalne infrastrukture,
- ureditev zelenih površin in drevoredov.«.

V predzadnjem odstavku se za prvim stavkom doda nov drugi stavek, ki se glasi »Na obstoječih legalno zgrajenih stanovanjskih objektih je poleg rušitev in vzdrževanja dopustna tudi rekonstrukcija.«.

Zadnji odstavek se spremeni tako, da se glasi:

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

8. člen

V 8. členu se sedmi odstavek spremeni tako, da se glasi:

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

9. člen

V 9. členu se v prvem odstavku za prvim stavkom doda nov drugi stavek, ki se glasi »V funkcionalni enoti F9/10 je možno izven GM objektov, na gradbenih parcelah objektov, graditi objekte za zbiranje komunalnih odpadkov za potrebe osnovnih objektov, objekte za komunalno opremo ter naprave in objekte za označevanje in obveščanje, skulpture in inštalacije.«.

V tretjem odstavku se za prvim stavkom doda nov drugi stavek, ki se glasi »V primeru, da sajenje v tleh zaradi podzemne etaže ni možno, se zasaditev lahko izvede v koritih z vrstami primernimi za rast v koritih.«.

V sedmem odstavku se za prvim stavkom doda nov drugi stavek, ki se glasi »Za talne površine, ki so namenjene vozilom, se lahko uporabijo materiali, ki so odporni na večje obremenitve.«.

10. člen

V 10. členu se pod podnaslovom »Funkcionalna enota F9/10« prvi do šesti odstavek spremenijo tako, da se glasijo:

»Kota terena: 301,50 – 302,00 m.n.v.

Višina objekta (h): 17,00 m

Na strehi objekta je dopustno izvesti terasno etažo. Umik od roba objekta mora biti najmanj 6,00m. Višina etaže je omejena z največ 2,6m svetle višine prostorov v notranjosti. Nad streho terasne etaže tehnične naprave, strojne instalacije ipd. niso dopustne.

Arhitekturna zasnova znotraj GM mora izkazovati členjenost z vzpostavitvijo najmanj dveh med seboj ločenih objektov z razmakom min. 1/2 višine objekta. Objekte je dopustno povezovati v etažah, ki niso pritličje. Posamezne objekte se lahko dodatno členi z vertikalnimi ali horizontalnimi vdolbinami, atriji, preboji, zarezami.

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

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

11. člen

V 11. členu se pod podnaslovom »Sistem cest« v tretjem odstavku črta drugi stavek.

Pod podnaslovom »Normalni prečni profili« se črtata prvi in predzadnji odstavek.

Pod podnaslovom »Sistem dostopov« se v prvem odstavku za drugim stavkom doda nov tretji stavek, ki se glasi »V funkcionalni enoti F9/10 se uvozno-izvozni radiji prilagodijo za dostavo tovornjakov sedlastih zglobov.«.

Pod podnaslovom »Peš površine in kolesarske steze« se v prvem odstavku črta drugi stavek.

12. člen

V 12. členu se pod podnaslovom »Vodovod« v drugem stavku četrtega odstavka besedilo »po cesti C7« nadomesti z besedilom »do ceste C2«.

Za spremenjenim četrtem odstavkom se dodata nova peti in šesti odstavek, ki se glasita:

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

Vsak posamezen objekt v funkcionalni enoti 9/10 mora imeti samostojen priključek na vodovod.«.

Pod podnaslovom »Kanalizacija« se:

- v drugem stavku sedmega odstavka besedilo »po cesti C7« nadomesti z besedilom »do ceste C2«,
- za osmim odstavkom doda nov deveti odstavek, ki se glasi:
»Za odvajanje meteornih vod iz funkcionalne enote F9/10 je potrebno upoštevati Hidrološko hidravlični elaborat, ki ga je izdelalo podjetje PROHIMOS, Andraž Rojnik S.P., Ljubljana, januar 2018.«.

Pod naslovom »Elektrika« se:

- v drugem stavku tretjega odstavka besedilo »po cesti C7« nadomesti z besedilom »do ceste C2.«,
- za spremenjenim tretjim odstavkom doda nov četrti odstavek, ki se glasi:
»Za napajanje objektov v funkcionalni enoti F9/10 je potrebno izgraditi novo transformatorsko postajo, ki je lahko v objektu ali kot samostojen objekt. Za vključitev nove TP je potrebno položiti SN kablovod delno v obstoječo, delno v novo elektro kabelsko kanalizacijo. Točka priključitve in tip kablovoda bosta podani v elektroenergetski analizi obstoječega SN omrežja. Pred izdajo gradbenega dovoljenja bo potrebno izdelati ali novelirati idejne rešitve (IDR) št. 18/08 EE napajanje za poslovni objekt F9/10 na lokaciji TPL Brdo. Idejne rešitve izdela oz. novelira Elektro Ljubljana d.d., Oddelek za dokumentacijo in projektivo.«.

Pod podnaslovom »Plin« dosedanje besedilo postane prvi odstavek, za katerim se doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

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

Podnaslov »Telefon« se spremeni tako, da se glasi:»Elektronske komunikacije«.

Pod spremenjenim podnaslovom »Elektronske komunikacije« se:

- v drugem stavku tretjega odstavka besedilo »po cesti C7« nadomesti z besedilom »do ceste C2«,
- za spremenjenim tretjim odstavkom doda nov četrti odstavek, ki se glasi:
»Za dodatno možnost priključitve poslovnih objektov na sistem elektronskih komunikacij je možna priključitev na obstoječo ali načrtovano mrežo posameznega upravljavca. Lokacijo priključitve in tehnične parametre za realizacijo infrastrukture za elektronske komunikacije poda upravljavec posameznega voda v fazah izdelave gradbene dokumentacije za komunalno opremo in gradnje objektov.«.

13. člen

Naslov VII. poglavja se spremeni tako, da se glasi:

»VII. Pogoji za varovanje okolja in celostno ohranjanje kulturne dediščine«.

14. člen

V 13. členu se besedilo pod podnaslovom »Varstvo voda« nadomesti z novimi prvim do dvanajstim odstavkom, ki se glasijo:

»Območje se nahaja znotraj vodovarstvenega območja z oznako VVO III, zato je treba upoštevati pogoje Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane (Uradni list RS, št. 115/07, 9/08 – popr., 65/12 in 93/13), Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15), Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 89/15 in 76/17), Uredbe o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05).

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

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

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

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

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

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

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

Uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo snovi škodljive za vodo, ni dovoljena. Posegi na vodna in priobalna zemljišča, ki segajo 5,0m od vodnega zemljišča, so prepovedani, razen v primerih, navedenih v 37. in 201. členu Zakona o vodah.

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

Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani tako, da se ne poslabšuje stanja voda, da se omogoča varstvo pred škodljivim delovanjem voda, da se zagotavlja ohranjanje naravnih procesov, naravnega ravnovesja vodnih in obvodnih ekosistemov ter varstvo naravnih vrednot in območij varovanih po

predpisih o ohranjanju narave, kar mora biti v projektni dokumentaciji ustrezno prikazano in dokazano (5. člen Zakona o vodah).

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

Pri podnaslovu »Odstranjevanje odpadkov« se za petim odstavkom doda nov šesti odstavek, ki se glasi:

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

15. člen

Za 13. členom se doda nov 13a. člen, ki se glasi:

»13a. člen

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

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

Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oziroma se omeji ali prepove gospodarska ali druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

Investitor mora najmanj 14 dni pred pričetkom gradbenih del in 10 dni pred pričetkom zemeljskih del z nameravanimi posegi pisмено seznaniti Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana, zaradi izvedbe strokovnega konservatorskega nadzora.«.

16. člen

Naslov VIII. poglavja se spremeni tako, da se glasi:

»VIII. Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstvo pred požarom«.

17. člen

14. člen se spremeni tako, da se glasi:

»14. člen

Splošne določbe

Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom se dokazuje v elaboratu zasnova požarne varnosti, oziroma v elaboratu študija požarne varnosti.

Za zagotovitev požarne varnosti in zaščito pred požarom je treba:

- opredeliti ukrepe zaradi požarne ogroženosti okolja,
 - opredeliti dopustna požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov v objektih na predvidenem območju, ki bodo namenjeni poslovnim in storitvenim dejavnostim ter možnosti širjenja požara na morebitna sosednja poselitvena območja in požarna tveganja zaradi požarne ogroženosti naravnega okolja,
 - opredeliti ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom, podanih v 22. in 23. členu Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12 in 61/17 – GZ), in pri tem upoštevati določila za zagotovitev pogojev za varen umik ljudi in premoženja in odmikov med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov,
- vse v skladu s Pravilnikom o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in 61/17 – GZ) in Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91, Uradni list RS, št. 1/95 – ZSt, 59/99 – ZTZPUS, 52/00 – ZGPro in 83/05).

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

Druga ogrožena območja in nevarnosti

Območje ni poplavno ali erozijsko ogroženo.

Potresna ogroženost

Območje se nahaja na širšem območju potresne ogroženosti s faktorjem projektne pospeška tal 0,635(g). Temu pospešku je potrebno prilagoditi načrtovanje tehničnih rešitev gradnje objektov.

Glede gradnje zaklonišča je treba upoštevati predpise, ki določajo vrsto zaščite pred naravnimi in drugimi nesrečami (64. in 68. člen Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06 – uradno prečiščeno besedilo in 97/10), Uredba o graditvi in vzdrževanju zaklonišča (Uradni list RS št. 57/96 in 54/15)). V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče.«.

18. člen

V 15. členu se za tretjim odstavkom doda nov četrti odstavek, ki se glasi:

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

19. člen

V 16. členu se za tretjim odstavkom doda nov četrti odstavek, ki se glasi:

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

20. člen

Za 16. členom se dodata naslov novega X.a poglavja in novi 16.a člen, ki se glasita:

»X.a Posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev:

16.a člen

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

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

21. člen

Sestavni deli tega odloka so novi grafični načrti:

- 2/4 Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (OPN MOL ID) /4
- 7/4 Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin /4 – del (funkcionalna enota F9/10, F19-del, C3-del)
- 10/4 Načrt urgence /4 – del (funkcionalna enota F9/10, F19-del, C3-del)
- 13/4 Prerezi skozi območje /4 – prerez D-D, I-I (funkcionalna enota F9/10, F19-del, C3-del)
- 14/4 Prometno-tehnična situacija – končna faza /4 – del (funkcionalna enota F9/10, F19-del, C3-del)

Grafični načrt »Načrt obodne parcelacije in gradbenih parcel funkcionalnih enot na katastrskem načrtu« se nadomesti z grafičnim načrtom »6/4 Načrt obodne parcelacije in gradbenih parcel na katastrskem načrtu z usklajeno mejo po OPN MOL ID«, ki je sestavni del tega odloka.

Grafični načrt »Zbirni načrt komunalnih naprav« se nadomesti z grafičnim načrtom »9/4 Zbirni načrt komunalnih naprav«, ki je sestavni del tega odloka.

Grafični načrti »Načrt obodne parcelacije in gradbenih parcel funkcionalnih enot na situacijskem načrtu«, »Prometno tehnična ureditev in višinska regulacija 1. faza«, »Kopija katastrskega načrta«, »Situacijski načrt in predlog možne pozidave in krajinske ureditve« se črtajo.

23. člen

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

Številka: 3505-10/2016-
Ljubljana,

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV**dopolnjenega osnutka Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo****1. Pravni temelj za sprejem akta**

Pravni temelji za sprejem akta so:

- 18., 61. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr. ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2), ki določata:
 - 18. člen: da se spremembe in dopolnitve prostorskega akta pripravljajo in sprejemajo po postopku, ki je predpisan za njegovo pripravo in sprejem,
 - 61. člen: da se občinski podrobni prostorski načrt sprejme z odlokom,
 - 96. člen: da se zazidalni načrti, ki so skladni z občinskim prostorskim načrtom, štejejo za občinske podrobne prostorske načrte, ki se lahko spreminjajo in dopolnjujejo po določbah, ki urejajo občinski podrobni prostorski načrt;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN in 88/15 – DPN);
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16 in 12/17 – popr.; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID);
- 27. in 87. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo), ki določata, da prostorske izvedbene akte sprejema Mestni svet po dvostopenjskem postopku;
- Sklep o začetku postopka priprave sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo (Uradni list RS, št. 54/17).

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

Območje Tehnološkega parka Brdo, ki se nahaja severno od ceste na Brdo, ureja 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), v nadaljnjem besedilu: ZN.

V času od sprejema zadnjih sprememb ZN se je investicijska namera ob ulici Za opekarno za funkcionalno enoto F 9/10, ki je namenjena gradnji stavb tehnološkega podjetništva, spremenila. Novi investitor, Kolektor Koling d.o.o., ki je podal pobudo z investicijsko namero za spremembo in dopolnitev ZN, želi več fleksibilnosti za potrebe prilagoditve delovnim in tehnološkim procesom za več različnih dejavnostim tehnološkega podjetništva, katerim bo omogočeno avtonomno delovanje in hkrati tudi povezovanje. Predmet sprememb so predvsem drugačni tlorisni in višinski gabariti stavb v F 9/10 in zunanja ureditev ter dostop.

Hkrati so za posege na obstoječih stavbah, ki so v kasnejših fazah predvidene za odstranitev, podani pogoji glede rekonstrukcije in spremembe namembnosti. Dodani so tudi pogoji o dopustnih posegih po izgradnji z zazidalnim načrtom predvidenih objektov.

Določila ZN so usklajena tudi glede na zmanjšano območje veljavnosti, kot je to določeno v OPN MOL ID in v dopolnjenem osnutku sprememb in dopolnitev OPN MOL ID, ki je v postopku.

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

3. Poglavitne rešitve

Spremembe in dopolnitve ZN se v odloku nanašajo na:

- **vsebino in obseg ZN** - spremembe 2.-4. člena:
Spremenjena je vsebina ZN. Pregledana je veljavnost grafičnih listov, ki se oštevilčijo in dodajo novi grafični načrti, dodajo se priloge, naveden je seznam grafičnih načrtov in seznam prilog. Območje ZN je usklajeno z mejo, kot je to določeno v OPN MOL ID in v dopolnjenem osnutku sprememb in dopolnitev OPN MOL ID, navedene so parcelne številke in skupna površina območja.
- **namembnost** - spremembe 6. člena:
Dodane so namembnosti za razvoj komunikacijskih tehnologij, medijskih vsebin ter start up podjetij.
Za obstoječe legalno zgrajene objekte, ki so sicer predvideni za odstranitev, pa je dopustna tudi sprememba namembnosti teh objektov v dejavnost, ki je predvidena v funkcionalni enoti v kateri se objekt nahaja, pod pogojem, da se za dejavnost zagotovi zahtevano število parkirnih mest.
- **možni posegi, oblikovanje** - spremembe 7. in 8. člena:
besedilo je usklajeno z območjem ZN, dodana so določila v zvezi z možnimi posegi na obstoječih legalno zgrajenih objektih, poleg rušitve in vzdrževanja je dopustna tudi rekonstrukcija.
V kletnih etažah so dopustne tudi dejavnosti, ki podpirajo procese osnovne dejavnosti (npr. tehnološki razvoj)
- **zunanja ureditev** – spremembe 9. člena:
dodani so pogoji glede zasaditve na območju podzemne etaže, da je dopustna zasaditev v koritih, in pogoji glede ureditve poti in voznih površin na območju zelenih površin.
- **določbe za funkcionalno enoto F 9/10** – spremembe 10.člena:
Predvidena je gradnja najmanj dveh ločenih stavb s skupno podzemno garažo, razmak med stavbami je najmanj 1/2 višine stavbe. Višina je omejena na 17m, nad tem je dopustna terasna etaža, ki mora biti od roba stavbe umaknjena najmanj 6m. Zunanja ureditev okoli objekta obsega ureditev zunanjih parkirnih mest, uvoz v podzemno garažo, obvozno pot, peščeve površine. Obvezna je zazelenitev zunanjih parkirnih mest z visoko vegetacijo. Zazelenitev zunanjih površin z grmovnicami ali drevjem se lahko izvede v koritih, tudi na parkirnih površinah, če drugače ni možno. Površine med objekti in cesto se nameni peščevim površinam.
- **prometno urejanje** - spremembe 11. člena:
Pogoji za prometno urejanje in priključevanje so usklajeni z veljavnim območjem ZN, dodani so pogoji za dostavo s tovornjaki sedlastih zglobovnikov v funkcionalno enoto F9/10.
- **komunalno urejanje** - spremembe 12. člena:
Pogoji za komunalno urejanje in priključevanje so usklajeni z zahtevami posameznih nosilcev urejanja prostora in dejanskim stanjem. Območje je pretežno komunalno opremljeno, ob cesti Za opekarno je treba dograditi vodovodno in plinovodno omrežje. Za napajanje objektov v F9/10 z električno energijo je treba zgraditi novo transformatorsko postajo, ki je lahko v objektu ali samostojen objekt.
- **varovanje okolja in ohranjanje kulturne dediščine** - spremembe 13. člena in nov 13.a člen:
Obnovljeni so pogoji za varstvo voda, za odvajanje meteornih vod iz funkcionalne enote F9/10 je potrebno v zvezi z protipoplavnimi ukrepi na Glinščici upoštevati Hidrološko hidravlični elaborat, ki ga je izdelalo podjetje PROHIMOS, Andraž Rojnik S.P., Ljubljana, januar 2018. Obnovljeni so tudi pogoji za odstranjevanje odpadkov in dodani so pogoji v zvezi s potrebnimi predhodnimi arheološkimi raziskavami v območju enote kulturne dediščine – Arheološko najdišče Brdo-Vrhovci EŠD 22732.

- **varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstvo pred požarom** - spremembe 14. člena:
Obnovljene so zahteve glede varnosti pred požarom, za območje funkcionalne enote F9/10 je treba pri izdelavi projektne dokumentacije upoštevati strokovno mnenje požarne varnosti, ki ga je izdelalo podjetje Ekosystem d.o.o., Maribor, št. 0165-12-17 SMVP, z datumom december 2017. Dodani so tudi pogoji glede potresne ogroženosti.
- **tolerance** - spremembe 15. člena:
Dodana so odstopanja v zvezi z izvedbo priključevanja na javno prometno površino.
- **faznost izvajanja** - spremembe 16. člena:
Dodana so določila v zvezi z možnostjo fazne izgradnje na območju funkcionalne enote F9/10, kjer predstavlja skupno fazo obeh stavb izgradnja podzemnega objekta ter ureditev komunalne in prometne infrastrukture. Stavbi nad koto terena se lahko izvajata časovno neodvisno. Zunanje ureditve se dokončno uredijo ko sta končani obe stavbi. V primeru večjega časovnega zamika gradnje stavb, se ploščad nad kletnimi etažami lahko uporabi tudi za parkirno površino.
- **dopustne posege po izvedbi načrtovanih ureditev** - dodan je 16.a.člen:
Opredeljeni so pogoji o dopustnih posegih po izgradnji z zazidalnim načrtom predvidenih objektov. Velik del območja ZN je namreč že zgrajen, zato je treba opredeliti pogoje glede spremembe namembnosti, vzdrževanja, rekonstrukcije, ipd.

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

Komunalni prispevek za posege v območju ZN se izračuna po veljavnem Odloku o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 27/11).

Pripravila:

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

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

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



Naročnik: KOLEKTOR GROUP d.o.o., Idrija

Pripravitelj: MESTNA OBČINA LJUBLJANA

Zazidalni načrt VP 3/2 Brdo – sever

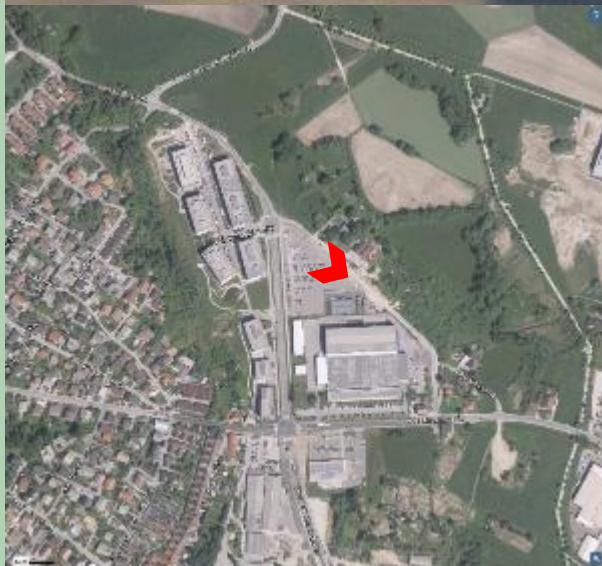
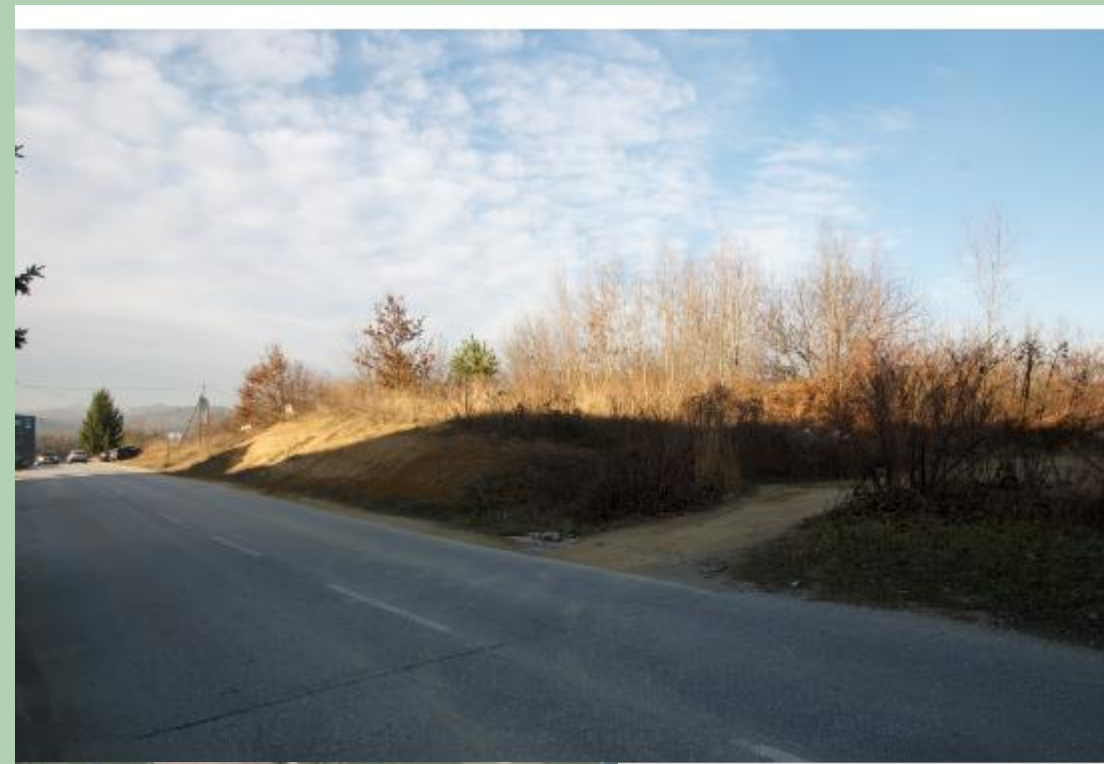
spremembe in dopolnitve

dopolnjen osnutek - februar 2018

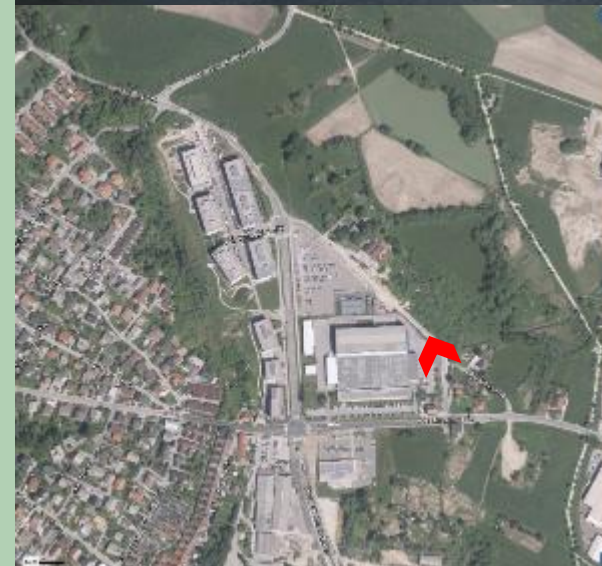


PRIKAZ NA DOF

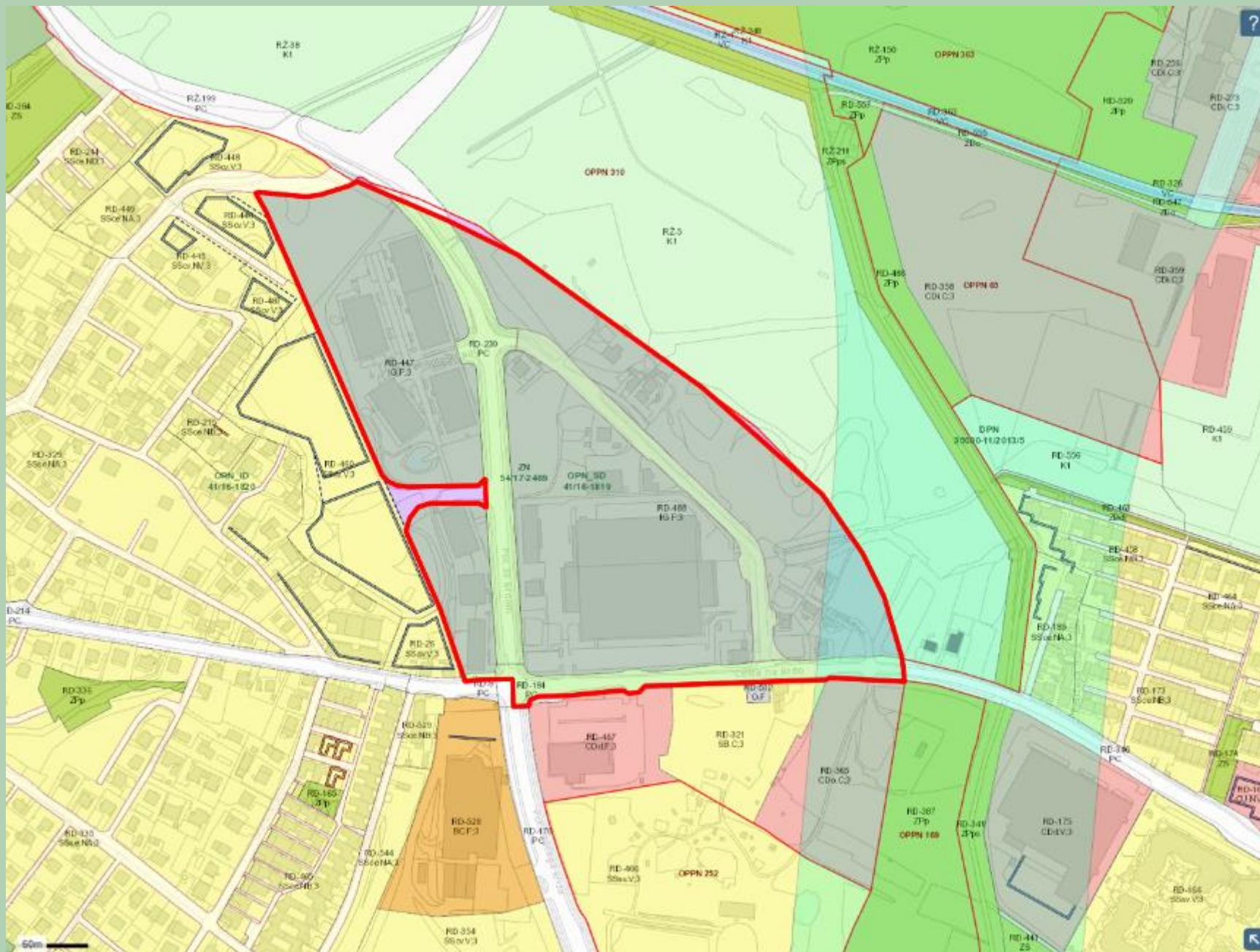
Območje ZN



OBSTOJEČE STANJE,
POGLED NA FUNKCIONALNO
ENOTO F9/10 – PROTI
JUGOVZHODU



OBSTOJEČE STANJE
POGLED NA FUNKCIONALNO
ENOTO F9/10 – PROTI
SEVEROZAHODU

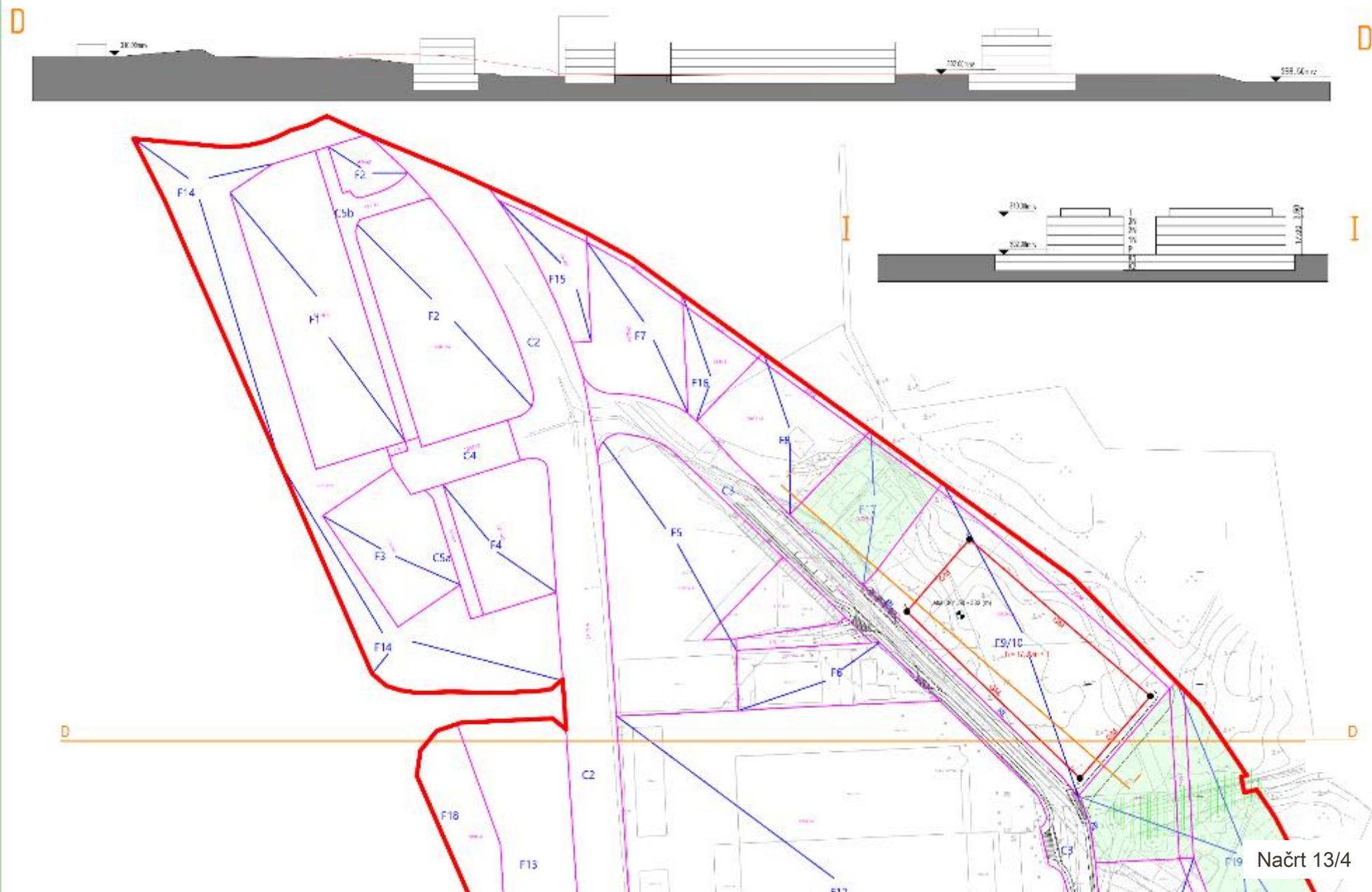


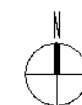
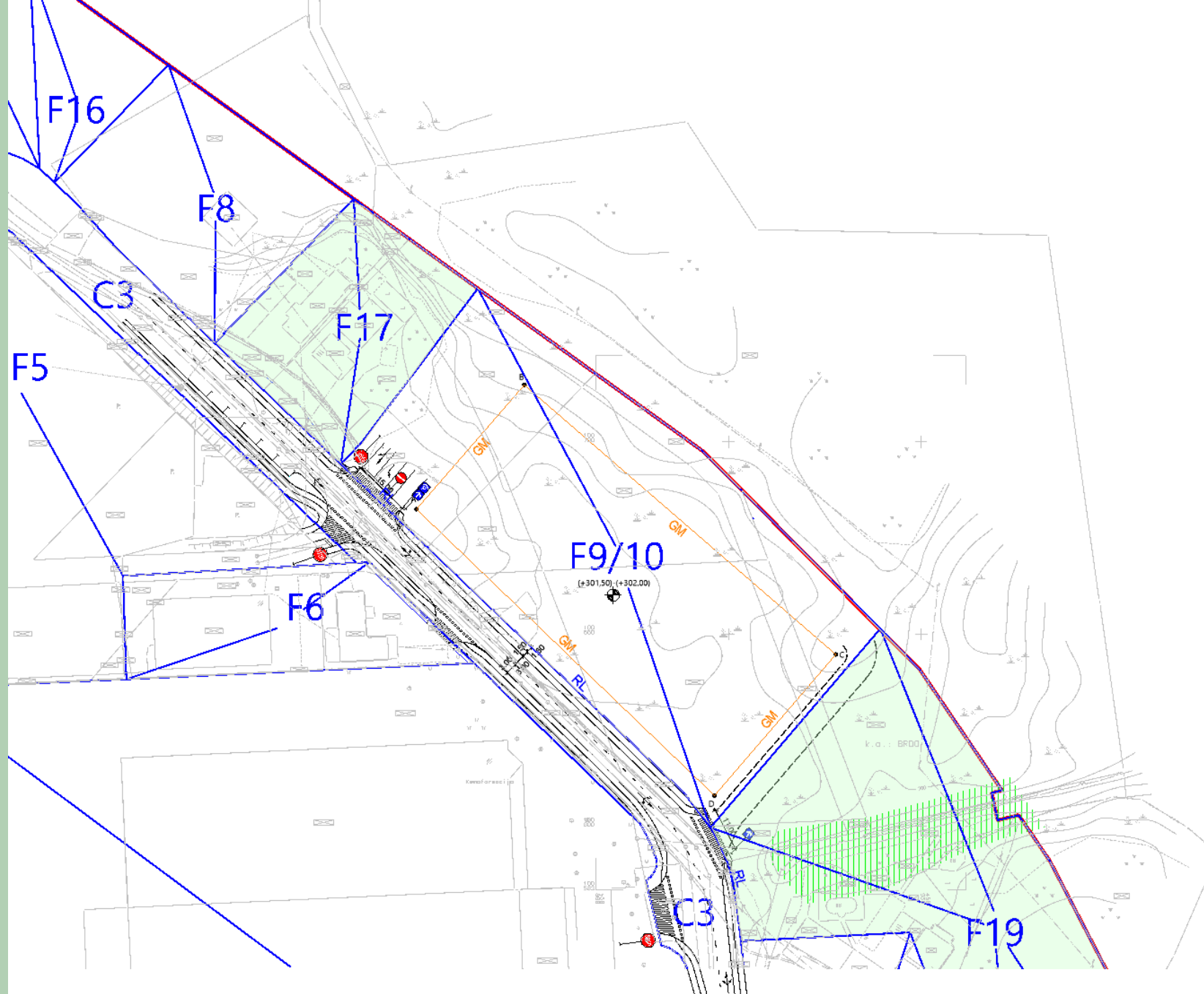
IZSEK iz OPN ID MOL

Območje urejanja ZN

Veljavni prostorski akt, ki se spreminja:
 Odlok o zazidalnem načrtu za severni del območja
 urejanja VP 3/2 – Brdo
 (Ur. List RS št. 18/02, 64/05, 100/07, 78/10, 63/12,
 24/15).

Načrt 2/4





LEGENDA

- OBMOČJE UREJANJA ZN
- F17 FUNKCIONALNA ENOTA-
HORTIKULTURNE UREDITVE
- F19 FUNKCIONALNA ENOTA-
HORTIKULTURNE, PROMETNE UREDITVE
- F9/10 FUNKCIONALNA ENOTA-
NAMENJENO GRADNJI STAVB
- VAROVAN VODNI BIOTOP
- GM GRADBENA MEJA
- C3 CESTA C3 - del
- RL REGULACIJSKA LINIJA
- KOTA GOTOVEGA TERENA OB OBJEKTU

Načrt 14/4

SD ZN Brdo-Sever.

Pogled proti Ljubljani-Rožna dolina, dostop s severa

Legenda



Funkcionalna enota F9/10

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

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

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

ODLOK

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

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt za severni del območja urejanja VP 3/2 – Brdo, ki jih je na podlagi strokovnih podlag izdelal LUZ d.d., Ljubljana, Vojkova 57, pod št. projekta 5164 v decembru 2001, in spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za severni del območja urejanja VP3/2 – Brdo, ki jih je izdelal LUZ d.d. Ljubljana, Verovškova 64, pod št. projekta 5549, v oktobru 2004, in spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za severni del območja urejanja VP3/2 – Brdo, ki jih je izdelal LUZ d.d. Ljubljana, Verovškova 64, pod št. projekta 6080, v januarju 2007.

2. člen

Sestavni deli odloka so:

I. Soglasja in mnenja pristojnih organov in organizacij

II. Obrazložitev zazidalnega načrta

III. Grafični del:

Načrt obodne parcelacije in gradbenih parcel

funkcionalnih enot na situacijskem načrtu /3 M 1:1000

Načrt obodne parcelacije in gradbenih parcel /3

funkcionalnih enot na katastrskemu načrtu /3 M 1:1000

Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin /3 M 1:1000

Načrt rušitev /3 M 1:1000

Prometno tehnična ureditev in višinska

regulacija – 1. faza /3 M 1:1000

Zbirni načrt komunalnih napeljav /3	M 1: 500
Načrt urgence /3	M 1:1000
Zazidalni načrt vsebuje še:	
Izsek iz Dolgoročnega plana (PKN) /3	M 1:5000
Kopija katastrskega načrta /3	M 1:1000
Situacijski načrt /3	M 1:1000
Predlog možne pozidave in krajinske ureditve /3	M 1:1000
Prerezi skozi območje /3	M 1:1000
Prometno-tehnična situacija – končna faza /3	M 1:1000.

II. OPIS MEJE OBMOČJA

3. člen

Območje urejanja VP 3/2 – Brdo severni del (v nadaljnjem besedilu: območje urejanja) se nahaja delno v katastrski občini Brdo in delno v katastrski občini Vič.

Meja območja urejanja se prične na severozahodnem delu območja, v točki št. 1, v katastrski občini Brdo, na zahodni meji parcele št. 1694/1, od koder poteka proti jugovzhodu preko analitično določenih lomnih točk obodne parcelacije do točke št. 33, preko parcel št. 1694/1, 1893/7, 1724/2, 1724/3, 1724/1, 1721/4, 1721/3, 1894/3, 1697/2, 1697/1, 1712/1, 1712/2, 1710/3, 1710/1, 1710/2, 1812/2, 1812/1 in 1814/3 v katastrski občini Brdo, nato preide v katastrsko občino Vič in poteka preko parcel št. 1219, 1218 ter prečka obstoječo Cesto na Brdo, parcela št. 2019/1.

Od točke št. 33 do točke št. 65 meja območja urejanja poteka proti zahodu po južnem robu predvidene Ceste na Brdo, parcela št. 2019/1 in preko parcel št. 1336/3, 1336/11, 1336/9, 1337/1, 1339/1, 1339/10.

V točki št. 65 meja območja urejanja spremeni smer in poteka proti severu po osi predvidene povezovalne ceste do točke št. 66 in pri tem prečka parcele št. 1339/10, 1339/1, 1338/4 in Cesto na Brdo, parcela št. 2019/1.

Od točke št. 66 do točke št. 67 meja območja urejanja poteka proti zahodu po severnem robu predvidene Ceste na Brdo.

Od točke št. 67 meja območja urejanja poteka proti severozahodu po katastrski občini Brdo, najprej po zahodni meji parcele št. 1752/3 in 1752/2 in v nadaljevanju preko parcel št. 1804/31, 1804/43, 1717/1, 1719/2, 1718/1, 1720, 1721/1, 1721/5, 1721/4, 1725/1, 1727/1, 1726/2, 1726/1, 1893/7 in 1694/1 do izhodiščne točke št. 1.

Meja območja urejanja je analitično obdelana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije. Površina območja urejanja VP 3/2 – severni del znaša 12ha 97ar 11m².

Meja območja urejanja VP 3/2 – severni del je razvidna iz načrta »Obodne parcelacije in gradbenih parcel funkcionalnih enot na katastrskem načrtu« v merilu 1:1000.

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

4. člen

Območje je razdeljeno na 19 funkcionalnih enot, dvanajst je predvidenih za pozidavo (F1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9/10, 11, 12, 13), sedem je namenjenih skupnim parkovnim površinam (F14, 15, 16, 17, 18, 19, ~~20~~), osem je

namenjenih ureditvi cestne infrastrukture (C1, C2, C3, C4, C5a, C5b, C6, C7).

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

IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE

SPLOŠNE DOLOČBE

5. člen

Regulacijski elementi

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

Pomen regulacijskih elementov je:

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

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

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

6. člen

Namembnost

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

Tehnološko podjetništvo

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

- razvoj, proizvodnja in trženje novih tehnologij, tehnološko zahtevnih izdelkov in storitev z visoko vsebnostjo znanja
- avtomatizacija v industriji
- biotehnologija, kemija in farmacija
- okoljevarstvene tehnologije
- informacijske tehnologije
- geoinformacijski sistemi
- novi materiali
- merilne naprave in senzorji
- raziskovalna in svetovalna dejavnost.

Javni programi

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

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

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

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

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

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

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

Šport in rekreacija

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

Skladiščno-proizvodna-trgovska dejavnost

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

Stanovanja

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

Na obstoječih stanovanjskih objektih, razen v F6, so dovoljeni samo posegi v zvezi z vzdrževanjem

objektov.

7. člen

Možni posegi

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

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

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

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

~~V funkcionalni enoti 20 so dovoljeni naslednji posegi:~~

~~— ureditev zelenih površin~~

~~— ureditev prometne in komunalne infrastrukture.~~

V funkcionalnih enotah C1, C2, C3, C4, C5a, C5b, C6 in C7 so dovoljeni naslednji posegi:

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

Postavitev začasnih in pomožnih objektov ni dovoljena.

Na objektih, ki so predvideni za rušenje, se dopuščajo vzdrževalna dela.

Gradnja podzemnih garaž in posegi v zvezi s pripravo zemljišča za gradnjo so dovoljeni v funkcionalnih enotah F1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9/10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20 in pod površinami funkcionalnih enot C4, C5a in C5b. Pod površinami funkcionalne enote F19 in cest C1, C2, C3 in C6 ni dovoljena gradnja podzemnih garaž.

8. člen

Oblikovanje objektov

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

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

Objekti, ki mejijo na mestni javni prostor (Cesto na Brdo C1 – FE11, 12, 13 in povezovalno cesto C2 – FE 2, 4, 7, 12, 13) morajo imeti proti omenjenim cestam mestotvorno oblikovano pritličje in javno dostopne

ploščadi, opremljene z urbano opremo in oblikovane v skladu z zasnovo objekta.

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

Priporoča se uporaba ekoloških materialov in energetske varčnih zasnov.

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

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

Dovoljena je eno ali večetažna podkletitev. Kletne etaže so namenjene garažiranju, skladiščenju in servisno tehničnim prostorom objektov, kot na primer: strojnice, toplotne postaje, hidroforne postaje, merilna mesta za vodo in energijo, in druge dejavnosti kot so tehnične službe ipd.

9. člen

Zunanja ureditev

V funkcionalnih enotah namenjenih pozidavi (F1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9/10, 11, 12, 13) se dopušča postavitve pergol in nadstrešnic na gradbenih parcelah objektov.

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

Na zunanjih površinah objektov, ki mejijo na ceste C1, C2 in C3, se uredijo zelene površine in zasadi visoka in nizka vegetacija.

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

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

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

Za poti na zelenih površinah se lahko uporabljajo naslednji materiali: betonski tlakovci, pesek, kamen, les, opeka.

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

DODATNE DOLOČBE

10. člen

Funkcionalna enota 1

Kota terena: 301.00 m.n.v.

Max višina objekta: 17.5m

- objekti na zahodni strani so lahko delno vkopani v brežino, tako da je možen neposreden izhod na

parkovno površino iz prvega nadstropja.

Funkcionalna enota 2

Kota terena: 301.00 m.n.v.

Max višina objekta: 15m

Funkcionalna enota 3

Kota terena: 301.00 m.n.v.

Max višina objekta: 17.5m

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

Funkcionalna enota 4

Kota terena: 301.00 m.n.v.

Max višina objekta: 15m

Funkcionalna enota 5

Kota terena: 301.00 – 302.00 m.n.v.

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

objekt B in C: 8,20 m

objekt D: 15,40 m

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

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

Funkcionalna enota 6:

Kota terena: 302.00 m.n.v.

Max višina objekta: 12m

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

Funkcionalna enota 7:

Kota terena: 301.00 - 301.50 m.n.v.

Max višina objekta: 15m

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

Funkcionalna enota 8:

Kota terena: 301.30 – 301.50 m.n.v.

Max višina objekta: 12m

Funkcionalna enota 9/10

Kota terena: 301,50 – 302,00 m.n.v.

Višina objekta (h): 14,80 m

Arhitekturna zasnova objekta znotraj GM mora izkazovati členjenost z vzpostavitvijo notranjih dvorišč, upoštevajoč GMa, navezanost na zeleni rob mesta pa z maksimalno transparentnostjo pritlične etaže.

Zunanja ureditev okoli objekta obsega ureditev zunanjih parkirnih mest in uvoz v podzemno garažo. Obvezna je zazelenitev zunanjih parkirnih mest z visoko vegetacijo.

Atrije je dopustno zavarovati pred zunanjimi vremenskimi vplivi s transparentno streho.

V atrijih lahko potekajo v višjih nadstropjih brvi kot povezava med nasprotnimi stranicami. V atrijih so lahko transparentne vertikalne povezave.

Funkcionalna enota 11:

Kota terena: 302.20 – 302.80 m.n.v.

Max višina objekta: 15m

Funkcionalna enota 12:

Kota terena: 303.20 – 302.80 m.n.v.

Max višina objektov: 12m, 15m

- za horizontalne gabarite velja toleranca so 0.5m
- poleg naštetih posegov v prvem odstavku 7. člena tega odloka so dovoljeni še: adaptacija in rekonstrukcija obstoječega objekta, novogradnja in sprememba namembnosti v dejavnosti tehnološkega parka

Funkcionalna enota 13:

Kota terena: 303.20 – 302.00 m.n.v.

Max višina objekta: 15m

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

Funkcionalna enota 14:

- sistem peš poti naj smiselno vključi v omrežje peš poti višinski javni prehod nad cesto C2 v funkcionalno enoto 5
- svetla višina prehoda nad cesto C2 mora biti najmanj 4.20m

- izgradnjo in vzdrževanje višinskega javnega prehoda plačujejo v sorazmernem deležu vsi lastniki objektov v območju na način, ki ga določi Tehnološki park
- na severnem delu funkcionalne enote je možen poseg v zeleno površino za izboljšanje prometnih elementov priključka ceste C5 na povezovalno cesto.

V. POGOJI ZA PROMETNO UREJANJE

11. člen

Višinska ureditev območja

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

Sistem cest

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

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

Od križišča cest C2 in C3 poteka proti zahodu nova obvozna cesta C4, na katero se priključujeta dva kraka ceste C5, ki napajata funkcionalne enote 1, 2, 3, 4. Cesta C5b se na severnem delu priključi na cesto C2 z desno desnim zavijanjem. Cesta C6 je del Brdnikove ceste, podaljšana v območje urejanja VP 3/2 Brdo.

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

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

Normalni prečni profili

Elementi prečnega profila ceste C1:

– vozišče	7,00m (2 x 3,50m)
– hodnik za pešce	1,50m – 2 x

SKUPAJ: 10,00 m

Elementi prečnega profila povezovalne ceste C2:

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

SKUPAJ: 22,70 m

Elementi prečnega profila zbirne ceste C3:

– vozišče	6,00 m (2 x 3,00 m) v južnem delu 7,00 (2 x 3,50 m)
– pas za vzdolžno parkiranje ob desnem oz. levem robu	2,50 m
– hodnik za kolesarje	2,80 m (1,30 m in 1,50 m)
– hodnik za pešce	3,20 m (2 x 1,60 m)

SKUPAJ v delu dvostranskega parkiranja: 17,00 m

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

Elementi prečnega profila dostopne ceste C5a in C5b:

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

SKUPAJ: 9,20 m

Elementi prečnega profila dostopne ceste C4:

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

SKUPAJ: 19,00 m

Elementi prečnega profila povezovalne ceste C7:

– vozišče	6,00 m (2 x 3,00 m) + levo zavijanje 3,00 m
– hodnik za pešce	2,00 m (1 x)

SKUPAJ: 11,00 m

Elementi prečnega profila Ceste na Brdo C1:

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

SKUPAJ: 15,00 m

Sistem dostopov

Vsi dostopi do funkcionalnih enot so urejeni iz zbirnih cest C3 in C4, napajalnih cest C5 in Ceste na Brdo C1. Uvozno – izvozni radiji so prilagojeni za dostavo lahkih tovornjakov in urgentnih vozil.

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

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

Peš površine in kolesarske steze

Po celotni dolžini cest C2 in C3 so obojestranski hodniki za kolesarje in za pešce. Ob severni strani vozišča ceste C7 je enostranski hodnik za pešce.

Do vseh predvidenih programov je zagotovljena peš dostopnost.

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

Parkiranje

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

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

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

Uvozi v garaže se uredijo v zazidljivih funkcionalnih enotah.

Na terenu je potrebno zagotoviti vsaj 6% potrebnih parkirnih prostorov. Vsa nivojska parkirna mesta so namenjena obiskovalcem za kratkotrajno parkiranje. V F5 je za obiskovalce dopustno urediti 6% parkirnih mest za kratkotrajno parkiranje na nivoju 1. kletne etaže.

Ozelenitev cest

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

VI. POGOJI ZA KOMUNALNO IN ENERGETSKO UREJANJE

12. člen

Komunalno urejanje

Objekti morajo biti priključeni na vse komunalne vode v območju.

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

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

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

Vodovod

Oskrba z vodo je predvidena z navezavo na obstoječi vodovod, ki poteka po Cesti na Brdo. Vodovodno

omrežje znotraj območja urejanja se izvede v dveh različnih tlačnih conah. Na območju podkletitve bo vodovodno omrežje interno.

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

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

Hidrantno omrežje se izvede z nadzemnimi hidranti na sanitarnem vodovodu. Za oskrbo z vodo v delu sosednjega območja urejanja VS 3/3 Brdo je predvidena navezava vodovoda po cesti C7.

Kanalizacija

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

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

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

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

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

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

Na potoku Glinščica je treba predhodno izvesti ustrezno zadrževanje visokih voda skladno z usmeritvami študije Vodnogospodarske strokovne podlage za območje urejanja VR3/5, VI3/3, VP3/2, št. projekta VGI C-1099, VGI, Ljubljana, april 2001 in Hidrološko – tehnično preveritvijo Zadrževalnik Glinščica, št. projekta 562-RF/07, izdelal Inženiring za vode d.o.o., april 2007. Za potrebe odvajanja odpadnih in meteornih vod iz dela sosednjega območja urejanja VS 3/3 Brdo je predvidena navezava po cesti C7.

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

Elektrika

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

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

Transformatorska postaja se po možnosti gradi v sklopu objektov, dopustna je gradnja samostojnih objektov. Za potrebe napajanja dela območja urejanja VS 3/3 Brdo bo potrebna ojačitev obstoječe TP 0166 Na Tezi, ki jo bo treba povezati s TP v Tehnološkem parku, povezava je predvidena po cesti C7.

Plin

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

Telefon

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

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

Kapacitete kabelske kanalizacije morajo zagotavljati tudi priključitev na kabelsko televizijo. Za potrebe opremljanja dela območja urejanja VS 3/3 Brdo s telekomunikacijskim omrežjem je predvidena navezava po cesti C7.

Javna razsvetljava

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

VII. POGOJI ZA VAROVANJE OKOLJA

13. člen

Splošne določbe

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

Varstvo zraka

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

Varstvo pred hrupom

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

Varstvo voda

Pri posegih v prostor je treba upoštevati določila Odloka o varstvu virov pitne vode.

Odstranjevanje odpadkov

Zbirna in prevzemna mesta za posode za odpadke morajo biti na funkcionalnem zemljišču povzročitelja, prometno dostopna, locirana v objektu ali na tlakovani površini, zaščiteni z nadstrešnico ter opremljena z

vodo za občasno čiščenje in z odtokom z lovilcem olj in maščob.

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

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

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

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

VIII. POGOJI ZA ZAŠČITO PRED POŽAROM

14. člen

Splošne določbe

V postopku izdelave projektne dokumentacije mora biti izdelana strokovna požarnostna ocena.

Intervencijske poti in površine

Okoli načrtovanih objektov je treba zagotoviti intervencijsko pot.

Vse vozne površine morajo biti dimenzionirane na 9t osnega pritiska, oddaljene so lahko 3-9m od objekta, širine 5m in z 3.5m višino pasaže, če je pot izvedena pod objektom. Del zelenih površin ob intervencijskih poteh se lahko namenijo zagotovitvi ustreznih radijev urgentnih poti v izvedbi, ki dopušča ozelenitev teh površin. Zasaditve med intervencijskimi potmi in objekti so lahko izvedene kot nizke grmovnice. Drevje je lahko zasajeno 2m stran od intervencijske poti.

Hidrantno omrežje

Zgrajeno mora biti krožno protipožarno hidrantno omrežje z ustreznim številom hidrantov, na razdalji 70-80m.

IX. TOLERANCE

15. člen

Za višinsko regulacijo terena velja toleranca 0,5m.

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

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

X. FAZNOST IZVAJANJA ZAZIDALNEGA NAČRTA

16. člen

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

Pred pričetkom gradenj objektov visoke gradnje je potrebno realizirati komunalno in prometno infrastrukturo

ter vodnogospodarske ureditve.

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

XI. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV

17. člen

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

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

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

XII. KONČNE DOLOČBE

18. člen

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

19. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri:

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

20. člen

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

21. člen

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

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

"13. člen

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

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

"16. člen

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

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

"109. člen

(veljavni prostorski izvedbeni akti)

[...]

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

[...]

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

[...]

111. člen

(veljavnost OPN MOL ID)

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

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

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

"60. člen

(prenehanje veljavnosti)

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

[...]

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

[...]

62. člen

(uveljavitev)

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

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

"I.

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

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

II.

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