

Obrazložitev in utemeljitev SD OPPN 26 Brnčičeva jug

NAZIV:

**Obrazložitev in utemeljitev sprememb in
dopolnitev Občinskega podrobnega
prostorskega načrta 26 Brnčičeva jug**

NAROČNIK IN PRIPRAVLJAVEC:

**Mestna občina Ljubljana
Mestni trg 1
1000 Ljubljana**

PROJEKTANT:

**Delavnica d. o. o.
Tržaška cesta 3a
1360 Vrhnika**
www.delavnica.eu | info@delavnica.eu
Maj Juvanec, direktor

VODJA PROJEKTA:

Maj Juvanec, univ. dipl. inž. arh.



ŠTEVILKA PROJEKTA,
KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA:

**019/2025 ou
Vrhnika, avgust 2026**

IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA SD OPPN V
PROSTORSKEM INFORMACIJSKEM SISTEMU:

7494

Kazalo

1	Povzetek glavnih podatkov o prostorski ureditvi	2
2	Območje SD OPPN.....	3
2.1	Lokacija v širšem prostoru	3
2.2	Območje SD OPPN.....	3
2.3	Velikost območja	4
2.4	Opis današnjega stanja.....	5
3	Cilji	7
4	Pravna podlaga.....	7
5	Opis in utemeljitev sprememb in dopolnitev	9
5.1	Povzetek izhodiščnega OPPN.....	9
5.2	Predmet sprememb in dopolnitev	12
5.3	Utemeljitev sprememb in dopolnitev – etapnost.....	12
5.4	Utemeljitev sprememb in dopolnitev – uskladitev z MOL OPN – ID in drugimi predpisi	17
5.4.1	Reklamni steber – pilon.....	17
5.4.2	Definicije	17
5.4.3	Energenti za ogrevanje	18
5.5	Posegi v izhodiščni odlok	18
5.6	Opis zasnove komunalne infrastrukture	19
5.7	Varovana območja	20
5.8	Lastništvo	20
6	Strokovne podlage	21
7	Skladnost	22
7.1	Upoštevanje načel ZUreP-3.....	22
7.2	Skladnost s splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora	22
7.3	Skladnost z OPN	26
7.4	Skladnost s podatki iz prikaza stanja prostora	29
7.5	Gospodarska javna infrastruktura	29
7.6	Mnenja v postopku priprave SD OPPN	30
8	Ocena stanja in razlogi za pripravo SD OPPN.....	31

1 Povzetek glavnih podatkov o prostorski ureditvi

<i>vrsta prostorskega akta</i>	Spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta (skladno z ZUreP-3)
<i>naziv prostorskega akta</i>	Spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta 26 Brnčičeva jug <i>v nadaljevanju: SD OPPN</i>
<i>prostorski akt, predmet sprememb in dopolnitev</i>	Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 26 Brnčičeva jug (Uradni list RS, št. 140/22) <i>v nadaljevanju: OPPN</i>
<i>lokacija</i>	Jugovzhodno od križišča Štajerske ceste in Brnčičeve ulice v Ljubljani.
<i>opis rešitev načrtovanih objektov in površin</i>	Prilagoditev besedilnega dela odloka zaradi spremembe etapnosti gradnje stavb ter usklajitev z veljavnim OPN MOL ID in občinskim energetske predpisom.
<i>velikost območja</i>	2,5 ha

2 Območje SD OPPN

2.1 Lokacija v širšem prostoru

Območje sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta 26 Brnčičeva jug leži na južnem delu Črnuč, jugovzhodno od križišča Štajerske ceste in Brnčičeve ulice.



lokacija

Slika 1: Prikaz lokacije SD OPPN v kontekstu mesta, podloga: Google.

2.2 Območje SD OPPN

Območje SD OPPN obsega celotno območje izhodiščnega OPPN. To zajema enoto urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) ČR-414 in del EUP ČR-487.

Območje SD OPPN zajema dele zemljišč s parc. št. 894/56, 894/57, 894/58, 894/59, 894/60, 894/61, 894/62, 894/63, 894/64, 896/2, 900/67, 900/68, 900/69, 900/74, 900/75, 900/76, 900/77, 974/639, 974/816, 974/819, 974/821, 974/823 in 974/824, vse v katastrski občini 1756 Črnuče, ter 671/11 in 677/17, obe v katastrski občini 1757 Nadgorica.



Slika 2: Prikaz območja SD OPPN na ortofoto posnetku Ljubljane s prikazom parcelnih mej, podloga: Urbinfo MOL.

2.3 Velikost območja

Celotno območje SD OPPN meri 2,5 ha.

2.4 Opis današnjega stanja

Območje je danes nepozidano; v pretežni meri ga prekrivajo travniki oziroma njive. Prek vzhodnega dela območja poteka makadamska cesta oziroma pot, ki vodi do bližnjega zaselka. Ob njej je tudi nekaj visokoraslih dreves. Na zahodnem delu so postavljeni reklamni panoji.



Slika 3: Ortofoto pogled na območje SD OPPN, podloga: Urbinfo MOL.



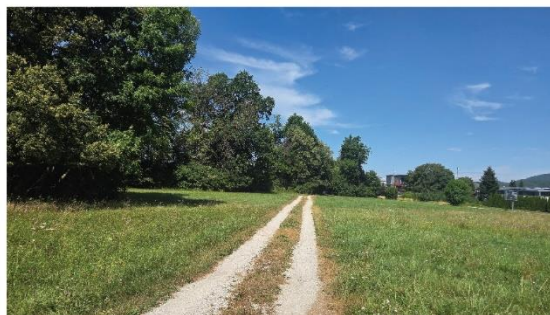
pogled na lokacijo proti severu, vzdolž Štajerske ceste



pogled na lokacijo proti zahodu, vzdolž Brnčičeve ulice



pogled na lokacijo proti vzhodu (sflatirana peš/kolesarska pot)



makadamska cesta na vzhodnem delu območja

Slika 4: Pogled na območje z višine človeka, julij 2026.



pogled z zraka na lokacijo proti severu, vzdolž Štajerske ceste



pogled z zraka na lokacijo proti zahodu, vzdolž Brnčičeve ulice



pogled z zraka na lokacijo, v ozadju Črnuče



pogled z zraka na osrednji del lokacije

Slika 5: Pogled na območje iz zraka, julij 2026.

3 Cilji

S spremembami, načrtovanimi s SD OPPN, se želi doseči naslednja cilja:

- omogočiti racionalnejšo izvedbo javne komunalne infrastrukture;
- uskladiti OPPN z veljavnim nadrejenim prostorskim aktom (OPN MOL – ID) in veljavnim občinskim predpisom o prioritetni rabi virov energije in energentov.

4 Pravna podlaga

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3), Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26, v 127. členu določa, da se etapnost prostorskih ureditev določa oziroma ureja z OPPN.

127. člen (vsebina OPPN)

(1) Glede na namen OPPN se z njim podrobneje določijo:

- *urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve prostorskih ureditev;*
- *načrt gradbenih parcel;*
- *etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna;*
- *gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zagotoviti za načrtovane prostorske ureditve, pogoji glede njene gradnje in priključevanja objektov nanjo;*
- *rešitve in ukrepi za varovanje zdravja;*
- *rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine;*
- *rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter ohranjanje narave;*
- *rešitve in ukrepi za obrambo;*
- *rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;*
- *rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč in gozdov;*
- *druge vsebine glede na namen in območje, za katero se pripravi OPPN.*

(2) Če se z OPPN načrtuje tudi opremljanje stavbnih zemljišč, se z OPPN določijo tudi vsebine programa opremljanja stavbnih zemljišč iz 163. člena tega zakona.

(3) Vsebinske rešitve OPPN predstavljajo celotno izvedbeno regulacijo prostora v njegovem območju, razen če se izrecno določi hkratna uporaba posameznih elementov izvedbene regulacije iz OPN.

(4) V OPPN se opišejo oziroma prikažejo tudi vplivi in povezave načrtovanih prostorskih ureditev s sosednjimi območji.

(5) Če je OPPN namenjen prenovi dela naselja, ki vsebuje objekte ali območja kulturne dediščine, je za njegovo pripravo obvezna predhodna izdelava strokovnih podlag za prenovo območij s kulturno dediščino.

Sprememba etapnosti, ki je osrednji predmet načrtovanih SD OPPN, je torej vsebina, ki se ureja z OPPN.

ZUreP-3 prav tako določa, da mora biti OPPN skladen z OPN.

52. člen (razmerja in uporaba prostorskih aktov)

(1) Prostorski akti so medsebojno usklajeni, pri čemer se upoštevata njihova hierarhija in pravna narava. Prostorski izvedbeni akti ne smejo biti v nasprotju s prostorskimi strateškimi akti.

(2) Regionalni prostorski plan temelji na Strategiji in akcijskem programu za izvajanje Strategije, občinski prostorski plan pa temelji na Strategiji, akcijskem programu za izvajanje Strategije in na regionalnem prostorskem planu.

(3) DPN, uredba o najustreznejši varianti in državni prostorski ureditveni načrt temeljijo na Strategiji.

(4) OPN temelji na Strategiji, akcijskem programu za izvajanje Strategije, regionalnem prostorskem planu in občinskem prostorskem planu. OPN mora biti skladen z DPN, uredbi o najustreznejši varianti in državnim prostorskim ureditvenim načrtom.

(5) OPPN ter odlok o urejenosti naselij in krajine morata biti skladna z OPN, razen če ta zakon ne določa drugače ali če gre za upoštevanje podrobnejših pravil urejanja prostora.

Zato se s temi SD OPPN izvedejo tudi potrebne uskladitve s spremembami in dopolnitvami OPN MOL - ID, sprejetimi po uveljavitvi izhodiščnega OPPN.

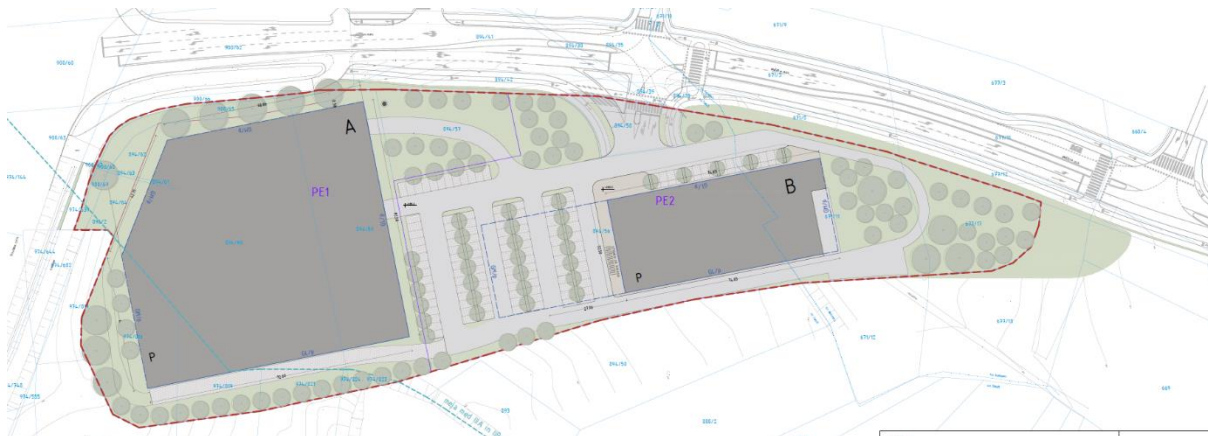
5 Opis in utemeljitev sprememb in dopolnitev

Predmetne SD OPPN so namenjene predvsem racionalnejši oziroma ekonomsko učinkovitejši izvedbi javne komunalne infrastrukture. Osrednja sprememba je nadomestitev možnosti ločene etapne gradnje stavb z zahtevo, da gradnja stavb poteka v eni etapi; hkrati se izvedejo ciljne uskladitve posameznih določb z veljavnim OPN MOL - ID in predpisom o prioritetni rabi virov energije in energentov.

Predlagane SD OPPN ne spreminjajo osnovne urbanistične in arhitekturne zasnove, prometnega priključevanja, zunanje ureditve ali osnovnega koncepta gospodarske javne infrastrukture. Spreminjajo se etapnost izvedbe ter posamezne normativne določbe glede oglaševanja, definicij in energetskega režima.

5.1 Povzetek izhodiščnega OPPN

Mestna občina Ljubljana (MOL) je konec leta 2022 sprejela Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 26 Brnčičeva jug (Uradni list RS, št. 140/22), ki na lokaciji jugovzhodno od križišča Štajerske ceste z Brnčičevo ulico določa pogoje za gradnjo poslovno-trgovskega kompleksa Brnčičeva jug, ki ga sestavljajo poslovna stavba z garažo, trgovina, zunanje parkirne, dovozne, dostopne, utrjene in zelene površine, ter pogoje za varovanje okolja, ohranjanje narave in gradnjo prometne, okoljske, komunalne, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture.



Slika 6: Ureditvena situacija izhodiščnega OPPN, ki se ne spreminja, Oppidum d. o. o.

Osnovna prostorska ureditev, opredeljena z veljavnim OPPN, ostaja nespremenjena; SD OPPN posegajo v etapnost in posamezne normativne določbe.

Opis ureditev, načrtovanih v izhodiščnem OPPN

izvleček izhodiščnega OPPN – Oppidum d. o. o.

Programska zasnova

V obravnavanem območju je predvidena novogradnja trgovsko-poslovnega kompleksa. Predvidena je novogradnja poslovnega objekta (objekt A) z višinskim poudarkom na zahodni strani območja OPPN ter novogradnja pritličnega trgovskega objekta (objekt B) na vzhodni strani območja.

V objektih je dopustna tudi gradnja hotelskih in gostinskih stavb, izven II vodovarstvenega območja pa tudi gradnja stavb za zdravstveno oskrbo.

Zazidalna zasnova

V območju OPPN je načrtovana gradnja dveh stavb, ki sta označena kot stavba A in stavba B. Stavba A je poslovna in leži na zahodni strani območja. Sestavlja jo delno odprto pritličje, namenjeno pretežno parkiranju, ki je na severni strani vkopano. Nad pritličjem je na nivoju križišča med Štajersko cesto in Brnčičevo ulico oblikovana dostopna ploščad. Iz dostopne ploščadi je v prvem nadstropju vhod v poslovni del objekta. Nad prvim nadstropjem so tri lamele razporejene v obliki nepravilne črke H, ki prvo nadstropje delno previsevajo. Lamele imajo nad prvo etažo še šest etaž, razen previsni del, ki je nad ploščadjo dvignjen za 2 etaži in ima tako nad tem le 5 etaž (3. do 7. nadstropje). Stavba B je trgovska in leži na vzhodni strani območja. Med obema objektoma so umeščena parkirišča namenjena trgovski stavbi, ki jih delijo linije drevoredov.

Maksimalne tlorisne dimenzije pritličja objekta A so pritličju 92 m x 82,5 m. Tlorisne dimenzije objekta A v 1. nadstropju so 64 m x 48 m, v višjih nadstropjih pa so maksimalne tlorisne dimenzije 64 m x 56 m, pri čemer, imata vzhodna in zahodna lamela tlorisne dimenzije 16 m x 48 m, povezovalna lamela pa 24 m x 16 m. Lamele imajo nad pritličjem in 1. nadstropjem še šest etaž (P+7). Zahodna lamela je v 2. etaži krajša in je dolga 32 m. Vzhodna trgovska stavba B je pritlična.

Vhod v stavbo A je s severne oziroma severozahodne strani, dovoz do objekta pa iz vzhodne strani. Vhod v stavbo B je s severozahodne strani; dostava je predvidena na jugovzhodni strani objekta.

Kapacitete objektov

Stavba A ima

- BTP pritličja 7.175 m²,
- BTP 1. nadstropja 3 072 m²,
- BTP 2. nadstropja 1 856 m²,
- BTP 3. do 7. nadstropja 9 600 m² (1 920 m² / etažo);
- skupaj BTP 21.703 m².

Stavba B ima

- BTP nad nivojem terena 2.320 m².

Zasnova odprtih in zelenih površin

Odprte površine v območju OPPN obsegajo ploščad pred poslovnim objektom, dovozne in dostopne površine ter zelene površine. Zelene površine obsegajo zelenice, parke in zasaditve, ki območje ločujejo od obodnih prometnic ter drevorede, ki delijo in senčijo parkirne površine območja. Ploščad se uredi kot reprezentativna ploščad, ki se vizualno povezuje s križiščem Štajerske ceste in Brnčičeve ulice.

Na severni in južni strani območja se ob Brnčičevi ulici in Severni tangenti uredita zasaditvi. Proti Štajerski cesti se območje zameji s parkovno urejenimi skupinami dreves. Parkovno ureditev se uredi tudi med parkirno površino trgovine in Brnčičevo ulico ter na vzhodnem delu območja OPPN.

Zunanje parkirne površine morajo biti razdeljene in senčene z drevoredi visokoraslih dreves.

Na površinah, namenjenih gradnji stavb, je treba zasaditi najmanj po 30 dreves na hektar ter dodatno še najmanj po eno visokoraslo drevo vsaka štiri parkirna mesta. Drevesa morajo imeti zagotovljeno ustrezno kakovost in količino tal, dostopnost vode in zračenje tal nad koreninskim sistemom.

Prometna ureditev obodnih cest in križišč

Pogoj za gradnjo objektov na območju OPPN je rekonstrukcija Brnčičeve ulice od križišča s Štajersko cesto do križišča s Cesto na Brod ter rekonstrukcija Ceste na Brod. Osnova za urejanje Brnčičeve ulice je Prometna študija novega priključka na Brnčičevo cesto v Ljubljani za potrebe OPPN »26 Brnčičeva – jug«, št. CS 1375-20, ki jo je izdelal City studio d.o.o. aprila 2020, Kapacitetna preveritev navezave območja »OPPN Brnčičeva jug« na Brnčičevo ulico in rekonstrukcija Brnčičeve ulice v Ljubljani, ki jo je izdelalo podjetje Uroš Pust s.p. v maju 2022 ter idejni projekt Rekonstrukcija Brnčičeve ceste, ki ju je izdelalo podjetje Krajinaris d.o.o. v juniju 2021.

Brnčičeva ulica se uredi kot dvopasovna cesta z zavijalnimi pasovi v vseh križiščih, z obojestranskim hodnikom za pešce in obojestransko kolesarsko stezo. Za zagotovitev pretočnosti se morajo preurediti vsa štiri križišča, ki ležijo na odseku od križišča s Štajersko cesto do križišča s Cesto na Brod. Križišče s Štajersko cesto se ureja le z optimizacijo semaforkega programa. Navezava na Brnčičevo se ohranja z obstoječima dvema pasovima za levo zavijanje, pasom za vožnjo naravnost ter pasom za mimobežno desno zavijanje, za izboljšanje pretočnosti se optimizira semaforški program.

Prvi uvoz v industrijsko cono Črnuče z Brnčičeve ulice, prek katerega se na Brnčičevo cesto naveže območje OPPN, se preuredi v semaforizirano štirikrako križišče. Zahodni krak ima ločen levi uvozni pas, pas za vožnjo naravnost in dodatni uvozni mimobežni pas proti trgovskemu centru ter en izvozni pas. Severni krak ima en uvozni in en izvozni pas. Vzhodni krak ima ločena pasova za levo zavijanje in za vožnjo naravnost in desno ter en izvozni pas. Južni krak, proti poslovno trgovskemu centru, ima dve izvozna pasova - za desno zavijanje in združen pas za vožnjo naravnost in levo zavijanje ter en uvozni pas. Trikrako križišče med Brnčičevo ulico in cesto LZ 212283, na lokaciji predvidenega krožišča na Brnčičevi ulici in predvideni Severni tangenti, se preuredi v semaforizirano trikrako križišče. Zahodni krak ima ločena pasova za levo zavijanje in za vožnjo naravnost ter en izvozni pas. Severni krak ima dva uvozna pasova za levo in desno zavijanje ter en izvozni pas. Vzhodni krak ima en uvozni in en izvozni pas.

5.2 Predmet sprememb in dopolnitev

Načrtovane spremembe in dopolnitve OPPN so ozko in ciljno usmerjene. **Osrednja sprememba je etapnost gradnje: možnost ločene gradnje stavb A in B se nadomesti z zahtevo, da gradnja stavb poteka v eni etapi.**

S SD OPPN se izvedejo tudi **uskladitve z veljavnim OPN MOL - ID** in predpisom o prioritetni rabi virov energije in energentov.

Predmet SD OPPN je sprememba besedilnega dela veljavnega akta v delu, ki ureja etapnost, ter uskladitev posameznih določb glede oglaševanja, definicij in energetskega režima. Osnovna urbanistična in arhitekturna zasnova, prometno priključevanje, zunanja ureditev, zmogljivosti in drugi pogoji, ki niso predmet teh uskladitev, ostajajo nespremenjeni.

Spremembe, vezane na uskladitev z veljavnim OPN MOL ID, bistveno ne spreminjajo prostorske zasnove območja.

Predlagane spremembe ne vplivajo na obseg načrtovanih prostorskih ureditev, njihove zmogljivosti ali gabarite. Prav tako ne spreminjajo namenske rabe, prometne zasnove, osnovnega koncepta gospodarske javne infrastrukture, okoljskih ukrepov ali drugih varstvenih režimov; posebej pa se uskladi pogoj glede načina ogrevanja z veljavnim energetskega predpisom.

5.3 Utemeljitev sprememb in dopolnitev – etapnost

Izhodiščni OPPN v 19. členu določa, da se v prvi etapi lahko zgradi stavba B, v drugi etapi pa stavba A.

VI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

19. člen

(etapnost izvedbe)

(1) Prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture in komunalne ureditve v območju OPPN je dopustno izvajati v posameznih ločenih etapah.

(2) Gradnja stavb v območju OPPN lahko poteka v dveh ločenih etapah. V prvi etapi se lahko zgradi stavba B s pripadajočimi ureditvami v prostorski enoti PE2, na parcelah GP2 in C2. V drugi etapi se lahko zgradi stavba A s pripadajočimi ureditvami v prostorski enoti PE1, na parcelah GP1 in C1.

(3) Dopustna je tudi gradnja druge etape pred prvo, pri čemer je treba ob tem zgraditi tudi vso prometno, komunalno in energetskega infrastrukture potrebno za gradnjo te etape.

(4) Do začetka gradnje načrtovanih stavb so na gradbenih parcelah GP1 in GP2 dopustni:

- parkovne ureditve in gradnja pešpoti,
- ureditev dostopov in dovozov,
- komunalne ureditve za potrebe načrtovanih stavb v območju ter
- okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve za potrebe načrtovanih stavb v območju.

Slika 7: Izsek iz odloka izhodiščnega OPPN glede etapnosti. Vir: Uradni list RS.

V sklopu prve etape je treba zgraditi ureditve, določene v 20. členu.

20. člen

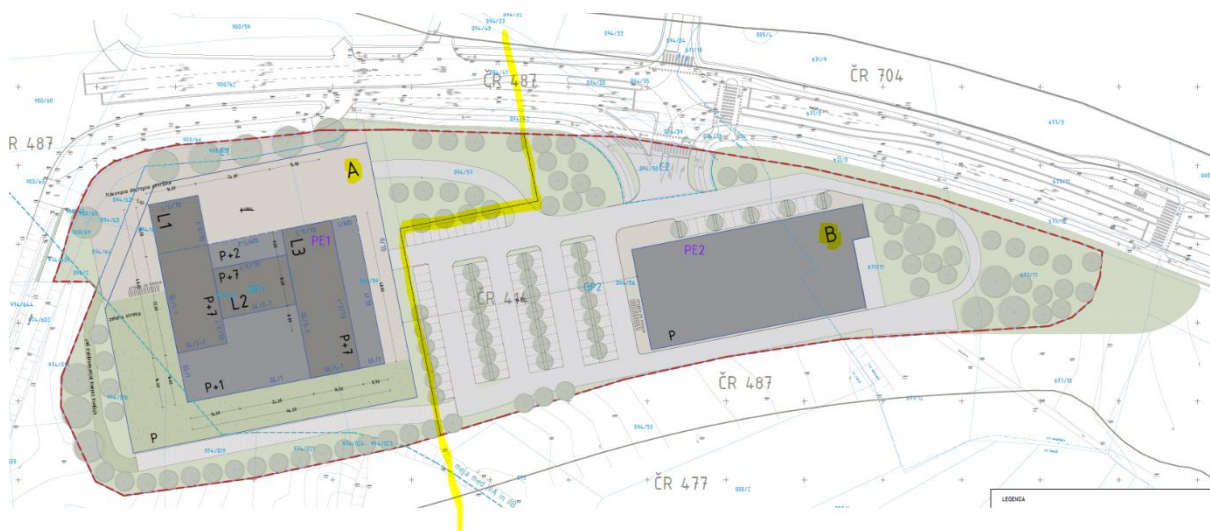
(pogoji za gradnjo in uporabo stavb)

(1) Do začetka uporabe stavbe B v prostorski enoti PE2 je treba zgraditi:

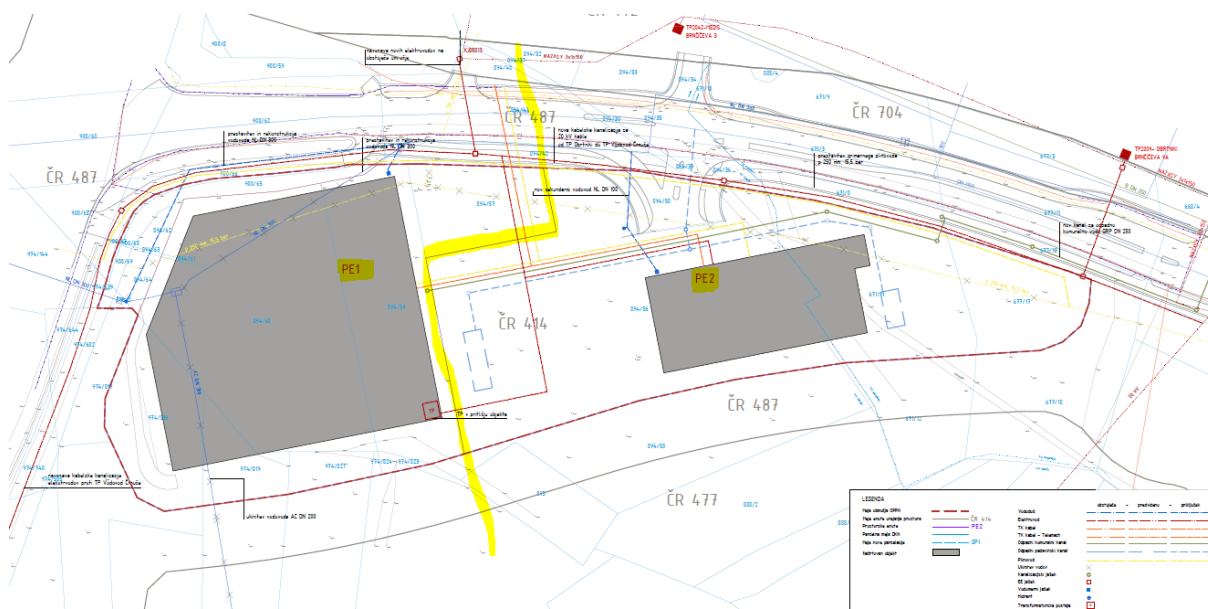
- razširitev Brnčičeve ulice s pripadajočo javno infrastrukturo in navezavo nanjo,
- priključek na Brnčičevo ulico na gradbeni parceli C2,
- rekonstrukcijo Ceste na Brod,
- javno kanalizacijo v Brnčičevi ulici in interno kanalizacijsko omrežje za potrebe območja OPPN,
- javni sekundarni vodovod NL DN 100 za napajanje PE2 s pripadajočim hidrantsnim omrežjem,
- prestavitev javnega prenosnega plinovodnega omrežja,
- plinovodni priključek,
- elektroenergetski priključek s priključitvijo na transformatorsko postajo TP Obrtniki Brnčičeva 9a ali novo transformatorsko postajo in priključek nanjo ter
- telekomunikacijski priključek za PE2.

Slika 8: Izsek iz odloka izhodiščnega OPPN glede pogojev za gradnjo. Vir: Uradni list RS.

Območje OPPN je razdeljeno na dve etapi, kot je prikazano na spodnjem grafičnem prikazu.



Slika 9: Prikaz območja prve etape (B) in druge etape (A). Podloga: izhodiščni OPPN.



Slika 10: Prikaz ureditev gospodarske javne infrastrukture prve (PE1) in druge etape (PE2). Podloga: izhodiščni OPPN.

Samostojna izvedba prve etape, torej stavbe B oziroma prostorske enote PE2, bi na javnem delu investicije v komunalno infrastrukturo že zahtevala preureditev Brnčičeve ulice, izvedbo novega prometnega priključka ter prilagoditev gospodarske javne infrastrukture. To pomeni izvedbo večjega dela tehničnih ureditev in pomembnega dela javne investicije, kot med drugim izhaja iz 31. člena veljavnega OPPN ter strokovnih podlag izhodiščnega OPPN:

- Prometna študija novega priključka na Brnčičevo cesto v Ljubljani za potrebe OPPN »26 Brnčičeva – jug«, št. CS 1375-20, City studio d.o.o., april 2020;
- Geološko geomehanski elaborat, št. gp-pr-012/20, Geoportal d.o.o., junij 2020;
- Rekonstrukcija Brnčičeve ceste v Ljubljani za potrebe OPPN 26 Brnčičeva jug«, št. CS 1386-20, City studio d.o.o., oktober 2020;
- Gradnja in ureditev vodovoda in gradnja kanalizacije zaradi gradnje objektov na območju OPPN 26 Brnčičeva jug, št. 2860V, 3474K, JP VOKA SNAGA d.o.o., januar 2021;
- Gradnja in ureditev vodovoda zaradi gradnje objektov na območju OPPN 26 Brnčičeva jug - novelacija, št. 2860/1V, JP VOKA SNAGA d.o.o., januar 2022;
- EE napajanje za območje OPPN 26 Brnčičeva – jug, št. 31/20 - DE ML, Elektro Ljubljana d.d. november 2020,
- Rekonstrukcija Brnčičeve ulice, št. BR 140/21, Krajinaris d.o.o., junij 2021,
- Kapacitetna preveritev navezave območja »OPPN 26 Brnčičeva jug« na Brnčičevo ulico in rekonstrukcija Brnčičeve ulice v Ljubljani, UP-016-22, Uroš Pust s.p., maj 2022.



Slika 11: Grafični prikaz preureditve Brnčičeve ulice. Vir: Rekonstrukcija Brnčičeve ulice, št. BR 140/21, Krajinaris d. o. o., junij 2021.

V Oceni vpliva gradnje stavb v občinskem podrobnem prostorskem načrtu 26 – Brnčičeva – jug na gradnjo potrebne javne infrastrukture v lasti MOL (Studio Oppidum d. o. o., št. 12-19-U, september 2022) je obravnavana nova komunalna oprema, ki jo mora zagotoviti občina in je pogoj za gradnjo na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta 26 – Brnčičeva – jug.

Elaborat ocenjuje stroške gradnje, kot je prikazano v spodnji tabeli:

a. Ocena stroškov izgradnje nove komunalne opreme

Nova komunalna oprema	Strošek izgradnje nove komunalne opreme (EUR)
Ceste s pripadajočimi objekti	3.540.855,80
Vodovodno omrežje	145.418,00
Kanalizacijsko omrežje	58.662,90
Plinovodno omrežje	36.188,30
Skupaj	3.781.125,00

Slika 12: Tabela ocene stroškov gradnje infrastrukture z vključenim DDV, ki jo mora zagotoviti MOL. Studio Oppidum.

Pretežni del ocenjenih stroškov odpade na ceste s pripadajočimi objekti, kar skladno z elaboratom vključuje predvsem ureditev Brnčičeve ulice in cestnega priključka ter z njima povezane ureditve:

Prometno se območje napaja preko Brnčičeve ulice, ki je kategorizirana kot lokalna zbirna cesta LZ 212283. Brnčičeva cesta se neposredno priključuje na Štajersko cesto, ki je glavna državna cesta II. reda, ter posredno tudi na Zasavsko cesto, ki je lokalna zbirna cesta. Območje OPPN se na Brnčičevo priključuje preko štirikrakega križišča nasproti obstoječega uvoza v obrtno cono.

Brnčičeva cesta se za potrebe izgradnje območja OPPN 26 Brnčičeva jug in območja OPPN 379 Brnčičeva preuredi in razširi proti jugu tako, da se zagotovi vse potrebne zavijalne pasove ter dvostranski hodnik za pešce in kolesarsko stezo. Levi zavijalni pasovi proti Štajerski cesti se podaljšajo za približno 30 m. Ob predvidenem štirikrakem križišču za uvoz na območje OPPN 26 se cesta razširi tako, da so v smeri proti vzhodu trije pasovi, poleg voznega pasu še desni in levi zavijalni pas, v smeri proti zahodu pa sta pas za vožnjo naravnosti in desni zavijalni pas združena in je dodan levi zavijalni pas. Križišče proti območju OPPN 379 se semaforizira. Rekonstruira se tudi odsek med

križiščem s cesto LZ 217272 V, ki vodi proti območju OPPN 379, ter križiščem s Cesto na Brod vključno s križiščem s Cesto na Brod.

Predvidena je ureditev obojestranske kolesarske steze in obojestranskega hodnika za pešce. Med kolesarsko stezo in voziščem se na južni strani Brnčičeve ulice predvidi zelenica.

Ob ukinitvi sekundarnih vodovodov AC DN 200 in AC DN 80 in z ureditvijo novega sekundarnega vodovoda se rekonstruira tudi Cesta na Brod.

Za samostojno izvedbo prve etape bi bilo treba že v začetni fazi izvesti vsaj preureditev prometne infrastrukture, kot izhaja iz strokovnih podlag. Strošek preureditve cest s pripadajočimi objekti je v elaboratu ocenjen na 3.540.855,80 EUR, skupni strošek z 22% DDV nove komunalne opreme pa na 3.781.125,00 EUR.

Strošek preureditve cest s pripadajočimi objekti tako predstavlja približno **93,6 % celotne ocenjene investicije v novo komunalno opremo**, ki pa jo je potrebno izvesti že v prvi etapi.

Prva etapa izhodiščnega OPPN (PE2, stavba B) predstavlja 2.320 m² BTP, druga etapa pa 21.703 m² BTP, skupaj 24.023 m² BTP. **Prva etapa tako predstavlja približno le 9,7 % skupne načrtovane BTP na območju OPPN.**

Ker je preureditev prometne infrastrukture tehnično zahtevna in potrebna že za samostojno izvedbo prve etape, ta pa predstavlja manjši del skupne načrtovane BTP, je takšen razkorak med investicijo v novo javno komunalno opremo in pridobitvami novih površin nesorazmeren. Navedeno razmerje utemeljuje preveritev racionalnejše etapnosti izvedbe OPPN.

Opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo zagotavlja občina. ZUreP-3 obračunske stroške nove komunalne opreme med drugim preračunava na kvadratni meter gradbene parcele stavbe in kvadratni meter BTP objekta, kar je relevantno za razmerje med obsegom načrtovanih zmogljivosti in potrebno komunalno opremo.

157. člen

(namen opremljanja stavbnih zemljišč)

...

(2) Opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo zagotavlja občina. Opremljanje stavbnih zemljišč z elektroenergetskim omrežjem zagotavlja izvajalec obvezne državne javne službe distribucije električne energije v skladu s predpisi, ki urejajo oskrbo z električno energijo.

164. člen

(podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo)

...

(4) Obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na enoto mere iz tretje alineje devetega odstavka prejšnjega člena so obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme, preračunani na kvadratni meter gradbene parcele stavbe in kvadratni meter bruto tlorisne površine objekta. Izraženi so v eurih na kvadratni meter.

Namesto možnosti samostojne prve etape, pri kateri strošek preureditve cest s pripadajočimi objekti predstavlja približno 93,6 % celotne ocenjene investicije v novo komunalno opremo, prva etapa pa približno 9,7 % skupne načrtovane BTP, se s predmetnimi SD OPPN določa gradnja stavb v eni etapi. Na ta način se potrebna investicija v novo komunalno opremo bistveno bolje uskladi z obsegom novih bruto površin, ki jih OPPN predvideva, s čimer se poveča racionalnost prostorskega načrtovanja.

5.4 Utemeljitev sprememb in dopolnitev – uskladitev z MOL OPN – ID in drugimi predpisi

V okviru teh SD OPPN se zaradi uskladitve z veljavnim OPN MOL - ID in drugim relevantnim občinskim predpisom posega v tri vsebinske sklope: oglaševanje za lastne potrebe, definiciji višine stavbe in BTP ter način ogrevanja.

5.4.1 Reklamni steber – pilon

Izhodiščni OPPN določa, da je na območju OPPN lahko na zelenici ob objektu A reklamni steber – pilon, maksimalne višine 10 m in površine do 18 m². (šesti odstavek 11. člena).

SD5 OPN MOL - ID pa v petnajstem odstavku 60. člena določa, da je velikost objektov za oglaševanje določena v Prilogi 3, ki določa:

III. OGLAŠEVANJE ZA LASTNE POTREBE IN POGOJI NAMEŠČANJA

1. Oglaševanje za lastne potrebe vključuje oglaševanje izdelkov in storitev iz registrirane dejavnosti fizične ali pravne osebe (v nadaljevanju firme) in njihovega imena. Na objektih za oglaševanje za lastne potrebe ni dovoljeno oglaševati prodajnih akcij, cenikov, urnikov, menijev, dnevne ponudbe, prodajnih izdelkov drugih znamk in podobnega.

2. Firmo je dopustno oglaševati z objekti za oglaševanje za lastne potrebe.

3. Umeščanje in oblikovanje:

na posamezni gradbeni parceli je dopustno postaviti največ en steber, stolp ali totem (kovinski steber), na katerem je dopustno z znakom (simbolom) oglaševati ime oziroma naziv firme in njen logotip, maksimalne višine 5,00 m,

Zato se s predmetnimi SD OPPN zmanjša dopustna višina totema z 10 m na 5 m.

5.4.2 Definicije

SD5 OPN MOL – ID spreminja nekatere definicije v 3. členu. Izhodiščni OPPN v 14. in 16. členu vsebuje lastni definiciji višine stavbe in BTP, povzeti po takrat veljavnem OPN MOL ID. Zaradi uskladitve z veljavnim nadrejenim aktom se s predmetnimi SD OPPN definiciji uskladiata z aktualnima definicijama tako, da sta smiselno oziroma vsebinsko enaki kot v OPN MOL – ID.

3. člen (pomen izrazov)

(1) Posamezni izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo naslednji pomen:

5. Bruto tlorisna površina (BTP) je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom in pod njim, vključno s tlorisnimi površinami, ki so z vseh strani zaprte do polne višine in v celoti pokrite, tlorisnimi površinami, ki niso zaprte z vseh strani do polne višine, so pa pokrite (na primer lože) in tlorisnimi površinami, ki so obdane z elementi (kot so na primer parapeti, venci, ograje) in niso pokrite (na primer odprti balkoni). V BTP se ne upošteva ravna nepohodna streha.

117. Višina stavbe je razdalja med najnižjo koto terena ob stavbi in najvišjo točko slemena stavbe s poševno streho (eno- ali večkapnica) ali venca stavbe z ravno streho oziroma v primeru terasne etaže venca terasne etaže. Dopustno višino stavbe lahko presegajo: dimnik, inštalacijske naprave (če ne presegajo višine tipične etaže stavbe in so integrirane v enovito oblikovan ovoj stavbe), sončni zbiralnik ali sončne celice, dostop do strehe, ograja, objekt in naprava elektronske komunikacijske infrastrukture, razen pri tipu NA, NB in NV, kjer dostop do strehe in ograja nad dopustno višino stavbe nista dopustna.

5.4.3 Energenti za ogrevanje

Izhodiščni OPPN v osmem odstavku 40. člena zahteva priključitev objektov za ogrevanje na plinovodno omrežje.

Odlok o prioritetni rabi virov energije in energentov na območju Mestne občine Ljubljana velja od 28. 2. 2026. Pripravljen je na podlagi usmeritev Lokalnega energetskega koncepta Mestne občine Ljubljana (LEK MOL) in se izrecno uporablja pri pripravi sprememb in dopolnitev obstoječih prostorskih načrtov. OPN MOL ID v 105. členu obveznosti priključevanja objektov za potrebe ogrevanja in hlajenja navezuje na LEK MOL. Odlok določa prioritetni vrstni red virov in energentov za ogrevanje, pri čemer je preostala uporaba zemeljskega plina uvrščena na osmo mesto.

4. člen

(1) Prioritetna uporaba energentov za ogrevanje je tista uporaba energentov, pri kateri je glede na komunalno opremljenost stavbnega zemljišča in tehnične karakteristike stavbe končna energija za ogrevanje pridobljena na enega ali več načinov po naslednjem vrstnem redu:

1. iz odvečne toplote z rekuperacijo ali pretvorbo toplote,
2. iz sončnega obsevanja s solarnim ogrevalnim sistemom,
3. iz energetske učinkovitega sistema daljinskega ogrevanja,
4. iz bioplina z uporabo na mestu nastanka, ali z dobavo iz sistema oskrbe s plinom,
5. iz geotermalne in hidrotermalne energije s toplotno črpalko, gnano z električno energijo ali s plinom iz sistema oskrbe s plinom, izven območja sistema daljinskega ogrevanja, če je umestitev in obratovanje toplotne črpalke v skladu s predpisi, ki urejajo rabo voda in vodovarstvena območja na območju Mestne občine Ljubljana,
6. iz aerotermalne energije s toplotno črpalko, gnano z električno energijo ali s plinom iz sistema oskrbe s plinom, izven območja sistema daljinskega ogrevanja,
7. z uporabo trdne biomase izven območja sistema daljinskega ogrevanja, če se energent sežiga v kurilni napravi, ki izpolnjuje glede emisije snovi v zrak pogoje za nove kurilne naprave v skladu s predpisom, ki ureja emisijo snovi v zrak iz malih in srednjih kurilnih naprav,
8. s preostalo uporabo zemeljskega plina, dobavljenega iz sistema oskrbe s plinom, izven območja sistema daljinskega ogrevanja,
9. z uporabo utekočinjenega zemeljskega plina ali utekočinjenega naftnega plina izven območja sistema daljinskega ogrevanja in sistema oskrbe s plinom,
10. z uporabo kurilnega olja (ELKO) izven območja sistema daljinskega ogrevanja in sistema oskrbe s plinom.

Zato se s SD OPPN pogoj glede načina ogrevanja uskladi z Odlokom o prioritetni rabi virov energije in energentov na območju Mestne občine Ljubljana.

5.5 Posegi v izhodiščni odlok

SD OPPN spreminjajo izhodiščni odlok v naslednjih členih:

Poseg v osnovni odlok	Predmet spremembe
5. člen	doda se izdelovalec SD OPPN
11. člen, 6. odstavek	pilon 10 m → 5 m
14. člen, 1. odstavek	definicija višine stavbe
16. člen, 3. odstavek	definicija BTP
19. člen	gradnja stavb v eni etapi
20. člen	združeni pogoji do začetka uporabe stavb

45. člen, 1. odstavek, nova 15. točka	energetski pogoj / odstopanje od plinskega režima
--	---

5.6 Opis zasnove komunalne infrastrukture

S temi SD OPPN se fizična zasnova in načrtovane zmogljivosti komunalne infrastrukture ne spreminjajo. Predmet SD OPPN ni nova stroškovna ocena komunalnega opremljanja.

Spremembe in dopolnitve ne spreminjajo zmogljivosti ali osnovne zasnove priključevanja na komunalno infrastrukturo; posebej se uskladi le pogoj glede izbire energenta za ogrevanje.

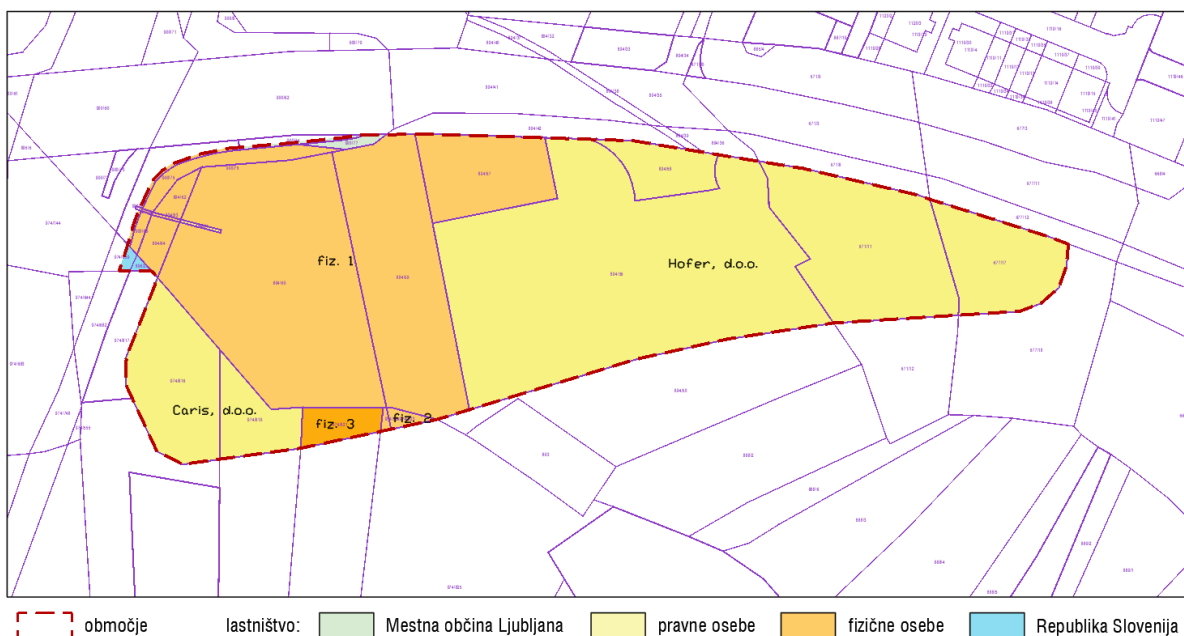
Gradnja stavb se določi v eni etapi, prometno, okoljsko, energetsko in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo ter komunalne ureditve pa je skladno s prvim odstavkom 19. člena OPPN še naprej dopustno izvajati v posameznih ločenih etapah.

5.7 Varovana območja

SD OPPN ne vsebujejo sprememb in dopolnitev, ki bi spreminjale obseg posegov v varovana območja, kot izhaja iz povzetka prikaza stanja prostora.

5.8 Lastništvo

Lastništvo zemljišč na območju SD OPPN je raznoliko. Na območju so zemljišča v lasti družb Hofer, trgovina na drobno, d. o. o., in CARIS d. o. o., Mestne občine Ljubljana, Republike Slovenije ter več fizičnih oseb.



Slika 13: Prikaz lastništva na katastrskem načrtu. Podloga: GURS; vir: zemljiška knjiga.

6 Strokovne podlage

Za potrebe priprave SD OPPN so bile pripravljene naslednje namenske strokovne podlage:

- Strokovne podlage za pripravo sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta 26 Brnčičeva jug, št. 029/2025 s, Delavnica d. o. o., april 2025;

Celotno gradivo izhodiščnega OPPN (Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 26 Brnčičeva jug, Uradni list RS, št. 140/22) je strokovna podlaga za SD OPPN; smiselno ostajajo relevantne tudi poglavitne strokovne podlage, izdelane ob izhodiščnem OPPN:

- Občinski podrobni prostorski načrt za EUP ČR-414 Brnčičeva-jug - Prikaz stanja prostora, št. 17-235, OSA arhitekti d.o.o., junij 2019;
- Občinski podrobni prostorski načrt za EUP ČR-414 Brnčičeva-jug – Strokovne podlage, št. 17-235, OSA arhitekti d.o.o., marec 2019;
- Varianta rešitev za območje urejanja OPPN 26 Brnčičeva – jug v Ljubljani, št. BJ26/2019, Arhitekturni biro F019CF d.o.o., avgust 2019;
- Idejna rešitev za območje OPPN 26 Brnčičeva – jug v Ljubljani, št. 12-19-U, Studio OPPIDUM d.o.o., junij 2020;
- Prometna študija novega priključka na Brnčičevo cesto v Ljubljani za potrebe OPPN »26 Brnčičeva – jug«, št. CS 1375-20, City studio d.o.o., april 2020;
- Geološko geomehanski elaborat, št. gp-pr-012/20, Geoportal d.o.o., junij 2020;
- Rekonstrukcija Brnčičeve ceste v Ljubljani za potrebe OPPN 26 Brnčičeva jug«, št. CS 1386-20, City studio d.o.o., oktober 2020;
- Gradnja in ureditev vodovoda in gradnja kanalizacije zaradi gradnje objektov na območju OPPN 26 Brnčičeva jug, št. 2860V, 3474K, JP VOKA SNAGA d.o.o., januar 2021;
- Gradnja in ureditev vodovoda zaradi gradnje objektov na območju OPPN 26 Brnčičeva jug - novelacija, št. 2860/1V, JP VOKA SNAGA d.o.o., januar 2022;
- EE napajanje za območje OPPN 26 Brnčičeva – jug, št. 31/20 - DE ML, Elektro Ljubljana d. d. november 2020;
- Rekonstrukcija Brnčičeve ulice, št. BR 140/21, Krajinaris d.o.o., junij 2021;
- Idejne rešitve Lidl Brnčičeva, št. 1395, API arhitekti, september 2021;
- Kapacitetna preveritev navezave območja »OPPN 26 Brnčičeva jug« na Brnčičevo ulico in rekonstrukcija Brnčičeve ulice v Ljubljani, UP-016-22, Uroš Pust s.p., maj 2022;
- Mobilnostni načrt za OPPN 26 – Brnčičeva – jug, št. naloge 12-19-MN, Studio OPPIDUM d. o. o., april 2022;
- Ocena vpliva gradnje stavb v občinskem podrobnem prostorskem načrtu 26 – Brnčičeva – jug na gradnjo potrebne javne infrastrukture v lasti MOL, Studio Oppidum d.o.o., št. 12-19-U, september 2022.

7 Skladnost

V nadaljevanju je obrazložena skladnost SD OPPN z zakonskimi in strateškimi usmeritvami, splošnimi strokovnimi usmeritvami ter prostorskimi izvedbenimi akti.

7.1 Upoštevanje načel ZUreP-3

Zakon o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26) v 6. členu določa načelo trajnostnega prostorskega razvoja. Za predmetni prostorski akt je zlasti relevantna določba drugega odstavka tega člena.

6. člen (načelo trajnostnega prostorskega razvoja)

(2) S trajnostnim prostorskim razvojem se zagotavljajo kakovost življenja, pravična, racionalna in učinkovita raba prostorskih potencialov, zemljišč in objektov, dostopnost storitev družbenega in gospodarskega pomena ter usklajena in dopolnjujoča razmestitev dejavnosti v prostoru.

Predmetne SD OPPN prispevajo predvsem k večji pravičnosti in racionalnosti rabe objektov in ureditev komunalne infrastrukture na območju, kar je razvidno iz obrazložitve sprememb in dopolnitev v tem gradivu.

7.2 Skladnost s splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora

Splošne smernice s področja usmerjanja poselitve

Pripravljaivec smernic: Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, Sektor za urejanje prostora na lokalni ravni; št. 35001-14/2013/1 z dne 29. januarja 2013.

Predmetne spremembe in dopolnitve OPPN ne posegajo v zasnovo razvoja poselitve, saj ne uvajajo nove namenske rabe, ne širijo območja stavbnih zemljišč in ne spreminjajo urbanistične zasnove, določene z veljavnim OPPN. Osrednja sprememba se nanaša na način izvedbe že načrtovanih stavb, druge ciljne normativne uskladitve pa ne spreminjajo zasnove poselitve.

Ker se z načrtovanimi SD OPPN ne spreminjajo prostorski gabariti, zmogljivosti ali razmerje med pozidanimi in odprtimi površinami, predlagana ureditev ni v nasprotju s splošnimi smernicami s področja usmerjanja poselitve. SD OPPN ostajajo znotraj že sprejetega okvira prostorskega razvoja območja.

Predlagane spremembe in dopolnitve OPPN so skladne s splošnimi smernicami s področja usmerjanja poselitve.

Splošne smernice s področja trajnostne mobilnosti

Pripravljaivec smernic: ministrstvo, pristojno za promet oziroma trajnostno mobilnost.

Predlagane SD OPPN ne spreminjajo prometne zasnove območja, prometnih priključkov, dostopov, mirujočega prometa, peš povezav ali drugih prometnih ureditev, določenih z veljavnim OPPN. Sprememba etapnosti sama po sebi ne pomeni spremembe prometne obremenitve prostora, saj ostajajo obseg programa, način prometnega napajanja in prometna

infrastruktura nespremenjeni. Parkirni režim ostaja vezan na mobilnostni načrt, ki je bil strokovna podlaga izhodiščnega OPPN.

Z vidika trajnostne mobilnosti enotna izvedba stavb omogoča celovitejšo časovno uskladitev načrtovanih prometnih ureditev.

Predlagane spremembe in dopolnitve OPPN so skladne s splošnimi smernicami s področja trajnostne mobilnosti.

Splošne smernice s področja energetike

Pripravljaivec smernic: Ministrstvo za infrastrukturo; št. 350-139/2017/213 z dne 1. junija 2018.

Načrtovane SD OPPN ne spreminjajo prostorske zasnove energetskih omrežij. Spreminja pa se pogoj glede izbire energenta za ogrevanje, ki se uskladi z veljavnim občinskim predpisom o prioritetni rabi virov energije in energentov.

Ker se prostorska zasnova energetskih omrežij in načrtovane zmogljivosti ne spreminjajo, uskladitev pogoja glede izbire energenta pa sledi veljavnemu občinskemu energetskemu predpisu, so SD OPPN skladne s splošnimi smernicami s področja energetike.

Splošne smernice s področja rudarstva

Pripravljaivec smernic: ministrstvo, pristojno za rudarstvo.

Predlagane spremembe in dopolnitve OPPN ne spreminjajo obsega posegov v prostor, globine gradenj, namenske rabe ali drugih elementov, ki bi lahko vplivali na področje rudarstva. Uvedene spremembe zato po vsebini ne odpirajo novih vprašanj s področja rudarstva.

Predlagane spremembe in dopolnitve OPPN so skladne s splošnimi smernicami s področja rudarstva.

Splošne smernice za področje gozdarstva

Pripravljaivec smernic: Ministrstvo za kmetijstvo in okolje; marec 2013.

Predlagane SD OPPN ne spreminjajo območja urejanja, ne širijo posegov in ne posegajo na nova zemljišča, zato tudi ne odpirajo novih vprašanj s področja gozdarstva. Prostorski obseg in fizična zasnova načrtovanih ureditev ostajata nespremenjena.

Predlagane spremembe in dopolnitve OPPN so skladne s splošnimi smernicami za področje gozdarstva.

Splošne naravovarstvene smernice

Pripravljaivec smernic: Zavod Republike Slovenije za varstvo narave; št. 3564-0004/2021 z dne 29. marca 2021, verzija 1.4, marec 2021.

Predmet SD OPPN ni sprememba prostorske zasnove, obsega gradenj, zunanje ureditve ali drugih fizičnih rešitev, ki bi lahko pomenile nov ali drugačen vpliv na naravne prvine prostora. Uvedene normativne spremembe same po sebi ne pomenijo novih prostorskih posegov.

Predlagane spremembe in dopolnitve OPPN so skladne s splošnimi naravovarstvenimi smernicami.

Splošne smernice s področja upravljanja z vodami

Pripravljaec smernic: Direkcija Republike Slovenije za vode, 2022.

Iz doslej pripravljenih gradiv izhaja, da predlagane spremembe in dopolnitve OPPN ne spreminjajo načrtovanih rešitev s področja odvajanja voda, vodovarstvenih režimov ali prostorske zasnove komunalne opremljenosti. Sprememba etapnosti izvedbe ne pomeni spremembe teh prostorskih ali tehničnih rešitev, ki so bile preverjene in določene z veljavnim OPPN.

Ker SD OPPN ne spreminjajo prostorskih rešitev, ki neposredno posegajo v vode ali vodni režim, se zaradi predmetnih sprememb sami po sebi ne povečujejo vplivi na vode. Predlagane spremembe in dopolnitve OPPN so skladne s splošnimi smernicami s področja upravljanja z vodami.

Splošne smernice za področje varstva nepremične kulturne dediščine

Pripravljaec smernic: Ministrstvo za kulturo; št. 350-84/2016/1 z dne 4. novembra 2016 ter spremembe in dopolnitve št. 350-84/2016/2 z dne 14. junija 2019.

Predlagane spremembe in dopolnitve OPPN ne spreminjajo območja urejanja, prostorske zasnove ali konkretnih ureditev, zato ne uvajajo novih vplivov na morebitne elemente nepremične kulturne dediščine. Uvedene spremembe po vsebini ne posegajo v vprašanja varstva kulturne dediščine drugače, kot je bilo to že obravnavano v veljavnem OPPN.

Predlagane spremembe in dopolnitve OPPN so skladne s splošnimi smernicami za področje varstva nepremične kulturne dediščine.

Splošne smernice s področja obrambe

Pripravljaec smernic: Ministrstvo za obrambo Republike Slovenije; št. 350-5/2013-1 z dne 28. januarja 2013.

Predlagane SD OPPN ne spreminjajo prostorskih ureditev, ki bi vplivale na območja ali režime s področja obrambe. Ker fizična in tehnična zasnova ureditev ostaja nespremenjena, uvedene spremembe ne vplivajo na področje obrambe ali na pogoje za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Predlagane spremembe in dopolnitve OPPN so skladne s splošnimi smernicami s področja obrambe.

Splošne smernice o omejitvah rabe prostora in posebne rabe voda v varovalnem območju referenčnih merilnih postaj

Pripravljaec smernic: Agencija Republike Slovenije za okolje; št. 35005-15/2021 z dne 10. februarja 2022.

Na podlagi razpoložljivih podatkov ni izkazano, da bi predmetne spremembe posegale v omejitve rabe prostora ali v posebno rabo voda v varovalnih območjih referenčnih merilnih postaj. Ker se ne spreminjata območje in fizična zasnova prostorskih ureditev, načrtovane SD OPPN ne odpirajo novih vprašanj s tega področja.

Predlagane spremembe in dopolnitve OPPN so skladne s temi splošnimi smernicami.

Splošne smernice s področja varstva tal

Pripravljaec smernic: Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, december 2025.

Načrtovane SD OPPN ne spreminjajo obsega načrtovanih posegov v tla, gradbenih parcel, zunanjih ureditev ali drugih fizičnih rešitev, ki bi vplivale na varstvo tal. Uvedene spremembe ne spreminjajo prostorskega odtisa načrtovanih posegov.

Predlagane spremembe in dopolnitve OPPN so skladne s splošnimi smernicami s področja varstva tal.

Splošne smernice s področja ravnanja z gradbenimi odpadki

Pripravljaec smernic: Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, december 2025.

Sprememba etapnosti sama po sebi ne spreminja vrste ali količine načrtovanih gradenj, zato tudi ne uvaja novih vsebinskih vprašanj glede ravnanja z gradbenimi odpadki. Obveznosti glede ravnanja z odpadki pri izvedbi gradnje ostajajo enake ne glede na to, ali bi bila gradnja izvedena etapno ali v eni etapi.

Predlagane spremembe in dopolnitve OPPN so skladne s splošnimi smernicami s področja ravnanja z gradbenimi odpadki.

Splošne smernice s področja varstva pred svetlobnim onesnaževanjem

Pripravljaec smernic: Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, december 2025.

Predlagane SD OPPN ne spreminjajo zasnove zunanjih površin, objektov ali razsvetljave, zato ne vplivajo na vprašanja varstva pred svetlobnim onesnaževanjem drugače, kot je bilo to že obravnavano v veljavnem OPPN. Sprememba etapnosti ne pomeni spremembe obsega ali značaja načrtovane zunanje razsvetljave.

Predlagane spremembe in dopolnitve OPPN so skladne s splošnimi smernicami s področja varstva pred svetlobnim onesnaževanjem.

Sklep

Na podlagi razpoložljivih podatkov, veljavnega OPPN, pripravljenih strokovnih podlag ter vsebine načrtovanih sprememb in dopolnitev je mogoče ugotoviti, da so SD OPPN skladne s splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora kot sestavnim delom državnega prostorskega reda. Ker se s predmetnimi SD OPPN ne spreminjajo prostorska zasnova, načrtovane zmogljivosti ali namenska raba, druge normative uskladitve pa same po sebi ne povzročajo novih posegov v prostor, predlagane spremembe ne povzročajo novih vsebinskih kolizij s posameznimi področnimi smernicami.

7.3 Skladnost z OPN

Izhodiščni OPPN je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 140/22. Ob njegovem sprejetju je bila zadnja sprememba OPN MOL - ID objavljena v Uradnem listu RS, št. 59/22.

Po sprejetju izhodiščnega OPPN so na OPN MOL - ID vplivali:

- Odločba Ustavnega sodišča o razveljavitvi Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del, kolikor v Prilogi 1 za enoto urejanja prostora SL-117 določa urbanistični pogoj v delu, ki se nanaša na zemljišča s parc. št. 214/8, 214/12, 214/19 in 214/26, vse k. o. Poljansko predmestje (Uradni list RS, št. 75/23);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 1244/26; v nadaljnjem besedilu: SD5 OPN MOL - ID).

Osrednji del območja OPPN leži v EUP ČR-414, območje OPPN pa vključuje tudi del EUP ČR-487.



Slika 14: Izsek iz grafičnega dela OPN MOL - ID z rdeče označenim predmetnim območjem. Vir: Urbinfo MOL.

Skladnost z določili OPN MOL – SD

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (OPN MOL – SD) (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN, 42/18).

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (OPN MOL – SD) določa dolgoročne cilje in temeljne usmeritve prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana. Strateški del v poglavju »4.1.3 Faznost urejanja« vprašanje etapnosti obravnava na strateški ravni in zato ta določila niso relevantna za določanje etapnosti znotraj območja EUP oziroma OPPN.

S predmetnimi SD OPPN se ne spreminjajo namenska raba, osnovna urbanistična in arhitekturna zasnova, obseg območja, zmogljivosti, prometna zasnova ali temeljna zasnova gospodarske javne infrastrukture. Spreminja se predvsem časovna organizacija izvedbe, tako da se namesto možnosti ločene gradnje stavb A in B določi njuna gradnja v eni etapi. Možnost ločenega etapnega izvajanja posameznih ureditev prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter komunalnih ureditev pri tem ostaja ohranjena.

Predlagana sprememba etapnosti zato ne posega v strateške usmeritve OPN MOL – SD in z njimi ni v nasprotju.

Skladnost z določili OPN MOL – ID

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (OPN MOL ID) (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN, 59/22, 75/23 – Odl. US in 1244/26).

Za OPPN 26 Brnčičeva jug so v OPN MOL - ID tudi po uveljavitvi SD5 ohranjeni ključni posebni prostorski izvedbeni pogoji za EUP ČR-414. Ohranijo se:

OPPN 26: BRNČIČEVA JUG	
Usmeritve za celotno območje OPPN	
OZNAKE EUP V OPPN	ČR-414
DO UVELJAVITVE OPPN VELJA	95. člen odloka OPN MOL ID
OBVEZNOST IZVEDBE URBANISTIČNEGA NATEČAJA	NE
OBVEZNOST IZDELAVE VARIANTNIH REŠITEV	DA
Usmeritve za posamezne EUP v OPPN	
EUP: ČR-414	
RABA	BD
TIPOLOGIJA	F
STOPNJA IZKORIŠČENOSTI GRADBENE PARCELE	
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	1,6
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	/
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	Ø
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	20
VIŠINA OBJEKTOV	/
USMERITVE ZA EUP	
URBANISTIČNI POGOJI	V primeru gradnje 12301 Trgovske stavbe je dopustno odstopanje od določil 38. člena odloka OPN MOL ID glede deleža PM za motorni promet na nivoju terena.

Slika 15: Izsek iz Priloge 2 MOL OPN - ID: Usmeritve za izdelavo posameznih OPPN

SD5 teh posebnih pogojev za OPPN 26 ni spremenil. Predmetne SD OPPN prav tako ne spreminjajo namenske rabe, tipologije, načrtovanih zmogljivosti, osnovnih gabaritov ali faktorjev izrabe in zelenih površin. Na ravni posebnih prostorskih izvedbenih pogojev za EUP ČR-414 zato zaradi predmetnih SD OPPN ne nastaja novo neskladje z OPN MOL ID.

OPN MOL ID za EUP ČR-414 oziroma OPPN 26 ne določa posebnega pogoja, po katerem bi morali biti stavbi A in B izvedeni v dveh ločenih etapah. Določitev gradnje obeh stavb v eni etapi je zato dopustna podrobnejša ureditev izvedbe prostorske ureditve in ni v nasprotju z OPN MOL ID.

SD5 OPN MOL ID pa je po sprejetju izhodiščnega OPPN spremenil oziroma podrobneje uredil nekatere splošne prostorske izvedbene pogoje, ki so relevantni tudi za območje OPPN 26. Zato se s predmetnimi SD OPPN izvedejo naslednje ciljne uskladitve:

- **oglaševanje za lastne potrebe:** izhodiščni OPPN dopušča reklamni steber – pilon višine do 10 m, medtem ko veljavni OPN MOL ID za steber, stolp oziroma totem za oglaševanje za lastne potrebe določa največjo višino 5 m; s SD OPPN se največja dovoljena višina pilona zmanjša na 5 m;
- **višina stavbe:** definicija oziroma način merjenja višine stavbe se uskladi z veljavnim OPN MOL - ID tako, da se višina določa glede na najnižjo koto terena ob stavbi in najvišjo točko venca stavbe z ravno streho, hkrati pa se uskladijo tudi dopustna preseganja višine s tehničnimi elementi;
- **bruto tlorisna površina:** definicija BTP se uskladi z novo definicijo iz OPN MOL - ID, ki natančneje določa površine, ki se vštevajo v BTP, ter iz nje izključuje ravno nepohodno streho;
- **oskrba z energijo za ogrevanje:** določbe OPPN se prilagodijo tako, da se pri izbiri vira oziroma energenta za ogrevanje upošteva veljavni občinski predpis, ki ureja prioriteto rabo virov energije in energentov na območju Mestne občine Ljubljana.

SD5 je spremenil tudi nekatere druge splošne prostorske izvedbene pogoje OPN MOL ID, vendar ti neposredno ne vplivajo na določila odloka izhodiščnega OPPN in ne spreminjajo posebnih prostorskih izvedbenih pogojev, ki jih OPN MOL ID določa za EUP ČR-414.

Pri parkirnem režimu je treba upoštevati veljavni Mobilnostni načrt za OPPN 26 – Brnčičeva – jug, na katerem temeljijo posebni parkirni normativi OPPN, ki odstopajo od sedanjih določil MOL OPN – ID.

Na podlagi navedenega je mogoče ugotoviti, da so predmetne SD OPPN glede vsebin, ki jih spreminjajo, skladne z OPN MOL – SD in OPN MOL – ID. Sprememba etapnosti ni v nasprotju s pogoji nadrejenega prostorskega akta, posebni prostorski izvedbeni pogoji za EUP ČR-414 ostajajo nespremenjeni, neposredne razlike med izhodiščnim OPPN in po njegovi uveljavitvi spremenjenimi splošnimi pogoji OPN MOL ID pa se s predmetnimi SD OPPN ciljno uskladijo.

7.4 Skladnost s podatki iz prikaza stanja prostora

Iz povzetka prikaza stanja prostora izhodiščnega OPPN (Studio Oppidum d. o. o.) izhaja, da:

- območje OPPN obsega enoto urejanja prostora ČR-414 in del enote urejanja prostora ČR-487, predpisan je sprejem OPPN;
- območje ni zavarovano kot naravna dediščina in se na območju OPPN ne nahaja nobena naravna vrednota;
- območje OPPN ni zavarovano kot kulturna dediščina in znotraj območja se ne nahaja spomenik kulturne dediščine;
- območje ni varovano kot gozdna površina;
- območje ni ogroženo zaradi poplav ali plazljive in erozijske ogroženosti;
- skladno z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/2004, 7/2006, 1/2012, 44/2012 IIB) spada delno v vodovarstveno območje z milejšim vodovarstvenim režimom, oznaka III A Podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom, in delno v vodovarstveno z manj strogim vodovarstvenim režimom, oznaka II B Podobmočje z manj strogim vodovarstvenim režimom;
- območje OPPN je opredeljeno s pospeškom tal (g) 0,285 s povratno dobo 475 let;
- je znotraj območja dovoljena mejna raven hrupa, ki je predpisana za IV. stopnjo varovanja pred hrupom in je del območja prekomerno obremenjen s hrupom za III. stopnjo varovanja pred hrupom;
- da je del območja v 15-minutnem dostopnem območju intervencijskega pokrivanja gasilske službe MOL in je del območja v 25-minutnem dostopnem območju intervencijskega pokrivanja gasilske službe MOL.

SD OPPN ne spreminjajo prostorskega obsega posegov v varovana območja ali drugih pravnih režimov v prostoru. Posamezne normativne uskladitve, ki se uvajajo poleg spremembe etapnosti, same po sebi ne pomenijo novih prostorskih posegov.

7.5 Gospodarska javna infrastruktura

Predlagane SD OPPN ne spreminjajo prostorske zasnove prometne, komunalne in energetske infrastrukture niti načrtovanih zmogljivosti. Spreminja se etapnost izvedbe infrastrukture, ki je pogoj za začetek uporabe stavb, in posebej pogoj glede izbire energenta za ogrevanje. Predmet SD OPPN ni nova stroškovna ocena komunalnega opremljanja.

Ker se s SD OPPN ne spreminjajo načrtovane zmogljivosti, prostorska ureditev in namen območja, predmetne spremembe ne povzročajo novih zahtev glede družbene infrastrukture.

7.6 Mnenja v postopku priprave SD OPPN

Glede na predmet SD OPPN se nosilci urejanja prostora, ki se pozovejo k podaji mnenj, v skladu s tretjim odstavkom 119. člena v povezavi s prvim odstavkom 129. člena ZUreP-3 določijo s sklepom o pripravi OPPN. Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta 26 Brnčičeva jug, št. 35021-8/2025-14 z dne 2. 7. 2026 kot nosilca urejanja prostora določa:

- Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet
- Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za ravnanje z nepremičninami

Usmeritve oziroma mnenja navedenih NUP se v nadaljnjem postopku upoštevajo.

8 Ocena stanja in razlogi za pripravo SD OPPN

SD OPPN omogočajo racionalnejšo in ekonomsko učinkovitejšo časovno uskladitev gradnje stavb z izvedbo javne komunalne infrastrukture, hkrati pa usklajujejo posamezne določbe z veljavnim OPN MOL - ID in občinskim energetske predpisom. Glede na obseg in namen predlaganih sprememb je priprava SD OPPN utemeljena.