

Elaborat ekonomike SD OPPN 26 Brnčičeva jug

NAZIV:

**Elaborat ekonomike 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 ee
Vrhnika, avgust 2026**

IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA SD OPPN V
PROSTORSKEM INFORMACIJSKEM SISTEMU
7494

Kazalo

1	Ključne ugotovitve	3
1.1	Uvod.....	3
1.2	Namen elaborata.....	4
1.3	Podlage za pripravo elaborata.....	4
2	Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura	6
2.1	Povzetek komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali na novo zgraditi.....	6
2.1.1	Prometno tehnična ureditev.....	6
2.1.2	Vodovod.....	7
2.1.3	Kanalizacijsko omrežje.....	7
2.1.4	Plinovodno omrežje.....	8
2.1.5	Elektroenergetsko omrežje.....	8
2.2	Ocena stroškov	9
2.3	Določitev možnih virov financiranja investicij v komunalno opremo	10
2.4	Opredelitev etapnosti izvedbe	10
3	Družbena infrastruktura	11
4	Grafični del.....	12

1 Ključne ugotovitve

1.1 Uvod

Elaborat ekonomike obravnava Spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta 26 Brnčičeva jug.

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

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 visoko debelih dreves. Na zahodnem delu so postavljeni reklamni panoji.

SD OPPN so namenjene omogočanju racionalnejše oziroma bolj ekonomične izvedbe javne komunalne infrastrukture.



Slika 1 Ortofoto pogled na območje SD OPPN, podloga: Urbinfo MOL.

1.2 Namen elaborata

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

Tako se lahko odločevalci in javnost že v fazi priprave in sprejemanja prostorskega akta pravočasno seznani s pričakovanimi stroški in finančno vzdržnostjo načrtovanih prostorskih ureditev.

1.3 Podlage za pripravo elaborata

ZUreP-3 v 68. členu v povezavi s 55. členom določa pripravo elaborata ekonomike kot spremljajoče gradivo OPPN.

68. člen (elaborat ekonomike)

(1) V postopku priprave OPN in OPPN se pripravi elaborat ekonomike, ki vsebuje oceno investicij za graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede načrtovanih prostorskih ureditev v OPN in OPPN.

(2) Elaborat ekonomike ali njegov povzetek je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

(3) Minister podrobneje predpiše vsebino in obliko elaborata ekonomike.

Elaborat je pripravljen skladno s Pravilnikom o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3).

Elaborat ekonomike je pripravljen zlasti na osnovi strokovnih podlag:

- Spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta 26 Brnčičeva jug, Delavnica d.o.o., št. projekta 019/2025 (v nadaljevanju: SD OPPN)
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 26 Brnčičeva jug, Uradni list RS, št. 140/22 (v nadaljevanju: izhodiščni OPPN)
- 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

in na osnovi vseh strokovnih podlag, ki so bile pripravljene za potrebe SD OPPN in za potrebe priprave izhodiščnega OPPN:

- 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, prav tako poglavitne strokovne podlage, ki so bile izdelane ob prvotnem OPPN in ki smiselno ostajajo relevantne:

- 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, Krajinariš 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.

Elaborat je pripravljen tudi na podlagi podatkov o stanju in zmogljivosti komunalne opreme, druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture na območju, ki so jih upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora posredovali med pripravo OPPN.

2 Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

2.1 Povzetek komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali na novo zgraditi

Načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura se primarno uporablja za oskrbo območja načrtovane prostorske ureditve.

Povzetek potrebne komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali na novo zgraditi, je povzet po Obrazložitvi in utemeljitvi izhodiščnega OPPN (Studio Oppidum).

2.1.1 Prometno tehnična ureditev

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.

2.1.2 Vodovod

V zahodnem delu območja OPPN in severno od območja OPPN poteka primarni vodovod NL DN 300, ki je bil zgrajen leta 2000. Jugovzhodno od križišča Brnčičeve ulice in Štajerske ceste je nanj navezan sekundarni vodovod AC DN 200, ki poteka proti jugu. Primarni javni vodovod NL DN 300 na mestu obstoječega uvoza v sosednje območje EUP ČR-472 prečka Brnčičevo ulico in od tam naprej poteka po severnem robu Brnčičeve ulice.

Za potrebe gradnje objektov na območju OPPN je treba delno prestaviti primarni vodovod NL DN 300 in opustiti sekundarna vodovoda AC DN 200 in AC DN 80, po katerih poteka oskrba naselja Brod z vodo, ter namesto njiju zgraditi povezovalni vodovod V1 NL DN 100, ki bo potekal od križišča Brnčičeve ulice in Ceste na Brod in se bo priključil na obstoječi vodovod PE d 110 pri končnem hidrantu v Cesti na Brod. Trasa primarnega vodovoda NL DN 300 se premakne v delu od hidranta, ki leži vzhodno od vodovodnega jaška ob Štajerski cesti, do točke, od katere se primarni vodovod NL DN 300 vzhodno od javne poti zalomi in poteka vzporedno z Brnčičevo ulico.

Za oskrbo objekta A se vodovodni priključek in nadtalni hidrant navežeta neposredno na zgrajeno vodovodno omrežje - primarni vodovod NL DN 300 na mestu navezave prestavljenega dela vodovoda na obstoječi vodovod južno od Brnčičeve ulice.

Za oskrbo objekta B s pitno in požarno vodo je treba zgraditi sekundarno vodovodno omrežje NL DN 100, ki se na obstoječe vodovodno omrežje priključuje na primarni vodovod NL DN 300 preko sektorskega zasuna na mestu pred prečkanjem Brnčičeve ulice in se v zelenici zahodno od uvoza na območja OPPN zaključi z vodomernim jaškom in nadtalnim hidrantom.

2.1.3 Kanalizacijsko omrežje

Na širšem obravnavanem območju je zgrajena javna kanalizacija ločeno za odvod komunalne in padavinske odpadne vode. Po sredini Brnčičeve ulice poteka kanal za odvod padavinske odpadne vode DN 500 mm, ki je bil zgrajen leta 1981, ki se v smeri proti zahodu naveže na kanal DN 1100 mm. Severno od Brnčičeve ulice poteka padavinski kanal DN 800, ki je bil zgrajen leta 1990 in se navezuje na kanal DN 1100 mm v Brnčičevi ulici. Vzporedno z njim poteka tudi kanal odpadne komunalne vode DN 250 mm, ki je bil zgrajen leta 1981.

Za odvod komunalne odpadne vode je predvidena gradnja kanala K DN 250 v skupni dolžini 120 m. Kanal se bo začel ob južnem pločniku severovzhodno od objekta B. Do predvidenega štirikrakega križišča oziroma krožnega križišča na Brnčičevi ulici bo potekal v pločniku, nato pa se bo od jaška v križišču proti severu navezal na obstoječ kanal B DN 250.

Padavinska voda s streh in nepovoznih površin ter prečiščena voda s cest in parkirišč, ki se spelje preko cestnih požiralnikov in lovilcev olj, se zadržuje v podzemnih ali nadzemnih zadrževalnikih na zemljišču. Zadrževana voda se uporabi v stavbi ali njeni okolici. Višek prečiščenih meteoritnih voda se ponika. Ponikanje padavinskih vod je treba preveriti s hidrogeološkimi raziskavami in poiskati ustrezno lokacijo ponikovalnih polj oziroma ponikovalnih jaškov.

2.1.4 Plinovodno omrežje

Preko območja OPPN potekajo obstoječi prenosni plinovodi LJ-10000, MRP Ljubljana – MRP Vevče (premer 250 mm, tlak 15,5 bar, MO Ljubljana) in LJ-10400, L10000 v 6+560 do MRP SCT (premer 100 mm, tlak 15,5 bar, MO Ljubljana) ter glavni srednjetačni distribucijski plinovod dimenzij S1636 DN150. Objekta se ne nahajata v varovalnem pasu prenosnih plinovodov.

Prenosni plinovod LJ-10000, MRP Ljubljana – MRP Vevče v dolžini 280 m se prestavi, tako da poteka po severnem robu prostorskih enot PE1 in PE2. Prestavitev plinovoda se mora izvesti pred gradnjo objektov, ki ležijo v varovalnem pasu plinovoda in zaradi katerih se plinovod prestavlja. Prestavitev je treba izvesti skladno z navodili in smernicami upravljavca prenosnega plinovoda. Opuščen del plinovoda je treba odstraniti oziroma izoliran od obstoječega omrežja, razplinjen in po potrebi napolnjen z inertnim plinom ali drugo ustrezno snovjo.

Objekti se za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključijo na distribucijsko omrežje zemeljskega plina*. Priključitev stavb na distribucijsko plinovodno omrežje je predvideno z navezavo na srednjetačno distribucijsko omrežje (0,5 – 1 bar) preko glavnega srednjetačnega distribucijskega plinovoda dimenzije S1636 DN150, ki poteka po severnem delu cestišča Brnčičeve ulice. Zemeljski plin je možno uporabljati tudi za namen kuhe in tehnologije.

Za priključitev stavb na plinovodno omrežje je treba izvesti glavni srednjetačni plinovod DN50 v dolžini 60 m z navezavo na obstoječ plinovod S1636 DN150 ter priključne plinovode do objektov, ki se zaključijo z glavno plinsko zaporno pipo v omarici nameščeni v ali na fasadi objekta.

2.1.5 Elektroenergetsko omrežje

Za oskrbo območja OPPN z električno energijo je treba zgraditi novo transformatorsko postajo z možnostjo vgradnje dveh transformatorjev nazivne moči 1000 kVA, zunanjo v območju med objektoma ali vgrajeno v pritličju objekta A.

Novo TP se na obstoječe omrežje naveže z novo elektro kabelsko kanalizacijo 20 kV, ki poteka od TP – Obrtniki Brnčičeva 9a po severnem robu območja OPPN, vzhodnem robu Štajerske ceste in po obstoječi kanalizaciji do obstoječe TP 2073 – Vodovod Črnuče. Na obstoječe javno elektroenergetsko omrežje se navezuje še preko obstoječega KJ v križišču Štajerske ceste in Brnčičeve ulice. V primeru etapne gradnje je možno objekt B s priključno močjo do 250 kW priključiti tudi na NN zbiralke obstoječe TP – Obrtniki Brnčičeva 9a.

* S SD OPPN se glede načina ogrevanja uporablja predpis o prioritetni rabi virov energije in energentov.

2.2 Ocena stroškov

Stroški komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture so ocenjeni v sklopu priprave tega elaborata ob upoštevanju dejanske rešitve komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je načrtovana v izhodiščnem OPPN. Vrednosti so povzete po Oceni vpliva gradnje stavb v občinskem podrobnem prostorskem načrtu 26 – Brnčičeva – jug na gradnjo potrebne javne infrastrukture v lasti MOL, Studio Oppidum, št. 12-19-U, september 2022.

SD OPPN 26 Brnčičeva jug

Ocena stroškov komunalne opreme

	ocena stroška brez DDV	opomba / vir
Odkup zemljišč	0 €	<i>Studio Oppidum</i>
Javna infrastruktura, skupaj	3.099.282 €	
Prometno omrežje	2.902.338 €	<i>Studio Oppidum</i>
Vodovodno omrežje	119.195 €	<i>Studio Oppidum</i>
Kanalizacijsko omrežje	48.087 €	<i>Studio Oppidum</i>
Plinovodno omrežje	29.663 €	<i>Studio Oppidum</i>
DDV	681.842 €	
Skupaj javna infrastruktura z DDV	3.781.125 €	
Skupaj javna infrastruktura z odkupi zemljišč z DDV	3.781.125 €	

vir Studio Oppidum: Ocena vpliva gradnje stavb v občinskem podrobnem prostorskem načrtu 26 – Brnčičeva – jug na gradnjo potrebne javne infrastrukture v lasti MOL, Studio Oppidum, št. 12-19-U, september 2022

2.3 Določitev možnih virov financiranja investicij v komunalno opremo

Po ZUreP-3 je občina tista, ki mora zagotoviti gradnjo komunalne opreme. Gradnja načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture se primarno financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov.

2.4 Opredelitev etapnosti izvedbe

S SD OPPN se gradnja stavb A in B določi v enotni etapi. Posamezne ureditve prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter komunalne ureditve se lahko še vedno izvajajo v ločenih etapah.

3 Družbena infrastruktura

Program izhodiščnega OPPN in predmetne SD OPPN ne ustvarjajo novih potreb po družbeni infrastrukturi.

Zato družbena infrastruktura v tem elaboratu ekonomike ni podrobneje obravnavana.

Predmetne SD OPPN ne bodo imele vpliva na družbeno infrastrukturo. Zato investicije vanjo zaradi SD OPPN niso potrebne.

