

**Občina
BREZOVICA**



**IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO
OPPN
za
Trgovski center – za enoto urejanja prostora
BR-27 - vzhodni del**

Izdelal:



URBANIA D.O.O.
Koseška cesta 8
1000 Ljubljana

Vodja
projekta:

Peter Lovšin, spec.arh.urb., univ.dipl.inž.arh.,
ZAPS 1871 A

PETER LOVŠIN
univ.dipl.inž.arh.
pooblaščen arhitekt
ZAPS 1871 A



Sodelujoči:

Urban Švegl, univ.dipl.inž.kraj.arh. ZAPS 1599 KA
Meta Ševerkar, univ.dipl.inž.kraj.arh.
Daša Rogelj, univ.dipl.inž.kraj.arh.

Številka
projekta:

008-4a-17

Datum:

januar 2018

Vsebina

1. NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OPPN.....	4
1.1. INVESTICIJSKA NAMERA.....	4
1.2. OCENA STANJA	4
1.3. RAZLOGI ZA PRIPRAVO	4
1.4. POBUDNIK PRIPRAVE.....	4
2. KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI IN NAMERAVANE REŠITVE PROSTORSKEGA RAZVOJA.....	4
2.1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE	4
2.2. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z OPN OBČINE BREZOVICA.....	6
2.3. UTEMELJITEV SKLADNOSTI S SPLOŠNIMI SMERNICAMI NUP	7
3. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	8
4. OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO, FINANCIRANJE PRIPRAVE IN NOSILCI UREJANJA PROSTORA	10
5. GRAFIČNI PRKAZI - IZHODIŠČA.....	12

1. NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OPPN

1.1. INVESTICIJSKA NAMERA

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se znotraj ureditvenega območja (na delu območja) predvideva gradnja trgovskega objekta na vzhodni strani območja. Za potrebe ureditve novih objektov in pripadajočih dostopov je predvidena ureditev novega cestnega priključka (uvoza na državno cesto), ki skupaj z obstoječo cestno ureditvijo tvori novo štirikrako križišče. V območju urejanja je predvidena tudi gradnja komunalne in prometne infrastrukture. Zaradi narave dejavnosti se velik del površin nameni ureditvi parkirišč. V okviru toleranc občinskega podrobnega prostorskega načrta so dovoljene dejavnosti kot so trgovski, oskrbni, storitveni, upravni..

1.2. OCENA STANJA

V skladu z veljavnim prostorskim aktom je namenska raba zemljišča, kjer je predvideno ureditveno območje občinskega podrobnejšega prostorskega načrta za območje urejanja BR-27, opredeljena kot stavbno zemljišče. Z podrobnejšo namensko rabo prostora so predvidena stavbna zemljišča, namenjena centralnim dejavnostim.

1.3. RAZLOGI ZA PRIPRAVO

OPN predvideva izdelavo OPPN.

Pravna podlaga za pripravo izhodišč OPPN je 118. člen Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17)).

Pravna podlaga za pripravo OPPN je 116. člen Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2). OPPN bo pravna osnova za izdajo pred odločb in gradbenih dovoljenj, ter izvedba drugih del na podlagi sektorskih predpisov

1.4. POBUDNIK PRIPRAVE

Pobudnik priprave OPPN je PROMIT BENZ d.o.o., Na Lazih 8, 1351 Brezovica.

2. KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI IN NAMERAVANE REŠITVE PROSTORSKEGA RAZVOJA

2.1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

Ureditveno območje predvidenega občinskega podrobnega prostorskega načrta zajema vzhodni del območja urejanja BR-27. Na severu je predvidena rekonstrukcija državne ceste Ljubljana – Vrhnika, ureditev novega cestnega priključka in nove avtobusne postaje. V južnem delu je predvidena gradnja novega trgovsko poslovnega objekta ter pripadajoče komunalne in prometne infrastrukture.

Območje urejanja je v enotah urejanja prostora EUP BR-27-del.

Namenska raba prostora v južnem delu je CDo, v severnem PC.

Dejanska raba prostora je kmetijsko zemljišče (travnik).

Krajinske značilnosti: Območje, glede na Regionalna razdelitev krajinskih tipov v Sloveniji (Marušič in sodelavci, 1998), spada v Krajinsko podenoto 2.2.4.08. Ljubljansko barje z obrobjem. Območje urejanja se nahaja v vzhodnem delu naselja Brezovica. Na severni strani je omejeno z državno cesto Ljubljana – Vrhnika, na južni strani pa z avtocesto. Območje predvidene širitve predstavlja zaključen sklop kmetijskih zemljišč. Na vzhodnem robu mejijo na območje stanovanjskih hiš, na zahodnem pa na kmetijo. Nekoliko širše gledano je lokacija umeščena med površine, namenjene stanovanjski gradnji, na zahodu pa so z novim OPN predvidene površine za centralne dejavnosti.



Slika1: fotografija lokacije

Območje OPPN zajema zemljišča s parcelnimi številkami 286/2, 332/1, 333/5, 336/1-del, 336/8, 336/11, 3530/1-del, vse k.o. Brezovica.

Območje meri približno 1,3 ha.

Vrste predvidenih objektov:

v enoti z oznako A so dovoljeni naslednji objekti:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 1220 Poslovne in upravne stavbe
- 1230 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti
- 21 Objekti prometne infrastrukture
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi
- 241 Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje: reklamni steber, ograje, oporni zidovi

- 3 Drugi gradbeni posegi.

V enoti urejanja z oznako B so dovoljeni naslednje objekti:

- 21 Objekti prometne infrastrukture
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi
- 241 Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje
- 3 Drugi gradbeni posegi

Oblikovanje objektov: prostostoječe stavbe velikega merila s svojevrstno oblikovno in zazidalno zasnovo. Pri oblikovanju je treba upoštevati naslednje pogoje:

- tlorisna dimenzija stavb v enoti urajanja z oznako A se lahko izvaja v območju prikazanega z regulacijsko linijo;
- etažnost stavbe je pritličje in prvo nadstropje ali samo pritličje. Dopustna je izvedba kletnih etaž (kletna etaža = vkopanega najmanj 50% bruto volumna etaže), pri čemer je treba upoštevati morebitno prisotnost talne vode;
- višina stavb nad nulto koto (pritličja) ne sme presegati 12 m, višina reklamnih stebrov ne sme presegati 14 m;
- streha: enokapnica ali ravna streha (na strehi je dopustna izvedba parkirne ploščadi ali urbane površine), pri nezahtevnem ali enostavnem objektu je dopustna izvedba drugačnega naklona strehe.
- fasada: fasade se prikažejo in obdelajo v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Izvesti je potrebno peš povezavo do avtobusnega postajališča.

Ureditev okolice: zaradi narave dejavnosti se velik del površin nameni ureditvi parkirišč. Parkirišča in ploščadi (plaza - vstopni trg pred objektom, gostinski vrt, otroško igrišče ipd.) naj bodo oblikovana z vložki vegetacije - ozelenjena.

Strokovne podlage, ki se uporabijo so:

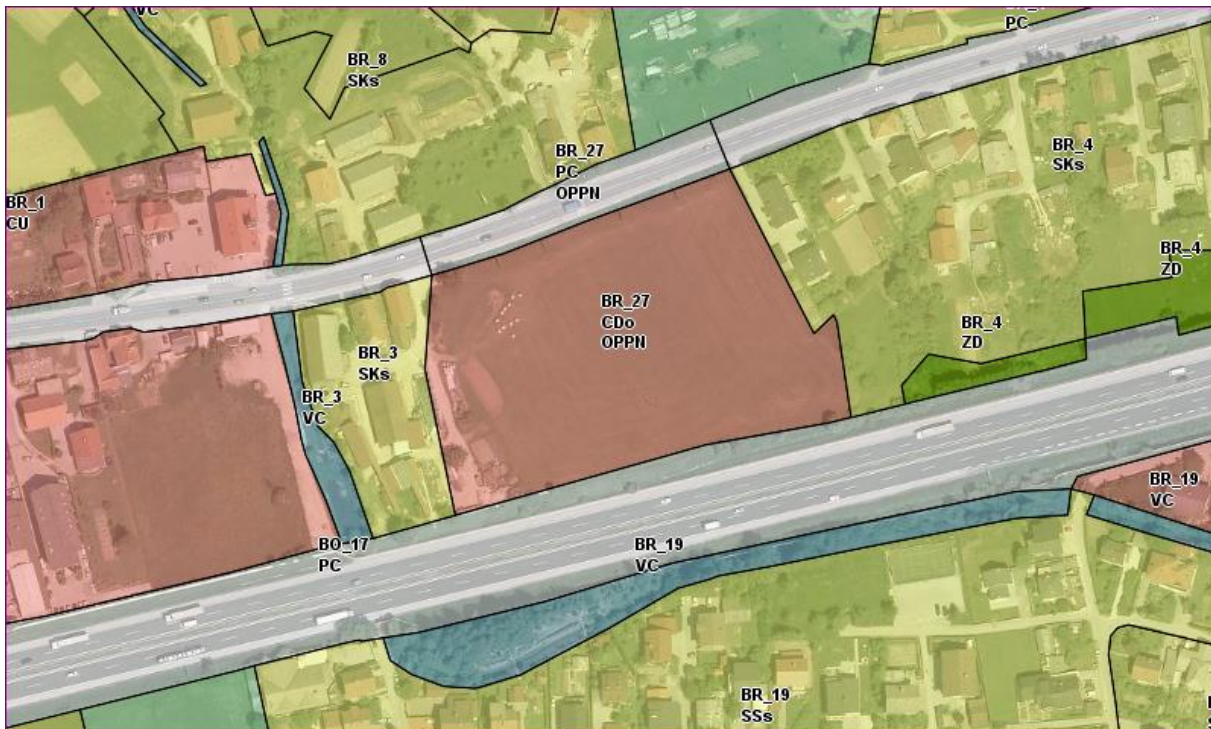
- izvleček iz OPN,
- podatki GURS: DKN, DOF, TTN,
- geodetski načrt št. 6/2018, Avant geo d.o.o., februar 2018,
- IZP – Ureditev priključka trgovsko-poslovnega centra (TPC na RC R2-409/0300 v BCP KM 0.900 LE, PNG Ljubljana, december 2018,
- projektna naloga št. 2795V, VO-KA d.o.o., december 2018,
- poročilo o izvedenih arheoloških raziskavah na področju OPN Brezovica območje urejanja prostora BR-27,
- programska shema investitorja.

2.2. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z OPN OBČINE BREZOVICA

OPPN je v skladu s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja Občine.

OPN v umeritvah za izdelavo OPPN določa:

- Pred pripravo OPPN je treba izvesti arheološke raziskave, s katerimi se podrobneje določita vsebina in sestava najdišča (vrednotenje arheološkega potenciala najdišča).
- Pred izdelavo OPPN-ja se izvede študija variant, ki se jih predstavi pristojnemu odboru za urejanje prostora Občine Brezovica. Prav tako se pred izdelavo OPPN-ja izdela prometna študija in strokovne podlage za celotno gospodarsko javno infrastrukturo in prometno urejanje.
- V sklopu prometne infrastrukture se predvidi avtobusno postajališče v smeri Brezovica – Ljubljana.
- Meteorna voda iz območja urejanja OPPN se spelje v vodotok Radna.
- Pri posegih na stavbnih zemljiščih ob KD EŠD 11482 - Brezovica pri Ljubljani - Domačija Tržaška 501 je treba zagotoviti varovalni pas med posegom in KD, kjer objekti niso dopustni.
- EUP se nahaja v območju oskrbe z zemeljskim plinom, zato za območje veljajo prostorsko izvedbeni pogoji, ki določajo priključevanje objektov na distribucijsko plinovodno omrežje.



Slika2: izseka iz OPN Brezovica (prikaz namenske rabe prostora).

2.3. UTEMELJITEV SKLADNOSTI S SPLOŠNIMI SMERNICAMI NUP

2.3.1. SPLOŠNE SMERNICE ZA PODROČJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ 350-24/2013/24
Ne posega se na kmetijska zemljišča - predvidena gradnja se načrtuje na stavbnem zemljišču z namensko rabo CDo (druga območja centralnih dejavnosti) in PC (površine cest).

2.3.2. SPLOŠNE SMERNICE ZA PODROČJE GOZDARSTVA marec 2013
Ne posega se na gozdna zemljišča.

2.3.3. SPLOŠNE SMERNICE ZA VODE avgust 2017
Ne posega se na vodna zemljišča, razen za odvod odpadne padavinske vode.
Odvajanje in čiščenje padavinskih odpadnih voda bo usklajeno z ZV-1 in s predpisi s področja varstva okolja: Uredba 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), Uredba o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15), Uredba o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05).
Za poseg bo potrebno pridobiti vodno soglasje oz. mnenje.

2.3.4. SPLOŠNE NARAVOVARSTVENE SMERNICE verzija 1.3
Območje OPPN se ne nahaja v zavarovanem območju, niti ni na njem prisotnih naravnih vrednot. Po končanih delih se okolica krajinsko uredi.

2.3.5. SPLOŠNE SMERNICE ZA NAČRTOVANJE OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA PODROČJE VARSTVA NEPREMIČNE KULTURNE DEDIŠČINE 350-3/2017/1
Na območju EUP BR-27 se nahaja arheološko najdišče Brezovica pri Ljubljani - Arheološko najdišče Na Cegunci in Brezovica pri Ljubljani - Rimska cesta. Izvedle so se predhodne arheološke raziskave. Prvotno, v OPN določeno območje OPPN, se omeji na vzhodni del, kjer v

testnih jarkih ni bilo opaženih arheoloških sledov. Zahodni del EUP BR-27, kjer je bila odkrita velika koncentracija arheoloških ostalin, se izloči iz območja OPPN.

Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

2.3.6. SPLOŠNE SMERNICE ZA PODROČJE JAVNEGA POTIŠKEGA PROMETA IN TRAJNE MOBILNOSTI 370-9512016/63-00191223

Uredi se avtobusno postajališče in peš povezave. Ob stavbi se uredi parkirna mesta za kolesa.

2.3.7. SPLOŠNE SMERNICE S PODROČJA ENERGETIKE 350-1/2012-DE/281

Za potrebe ogrevanja objektov v območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je predvidena priključitev na obstoječi plinovod. V kolikor se stavbe ne priključujejo na sistem z oskrbo z zemeljskim plinom pa lahko koristijo tudi uporabo obnovljivih virov energije (sončna energija, biomasa, bioplin, geotermalna energija ...).

2.3.8. SPLOŠNE SMERNICE S PODROČJA OBRAMBE 350-5/2013-1

Za območje občinskega podrobnega prostorskega načrta niso predvideni nobeni ukrepi za obrambo.

2.3.9. SPLOŠNE SMERNICE S PODROČJA ZAŠČITE IN REŠEVANJA 350-17/2013-12-DGZR

Pri projektiranju stavb je treba predvideti seizmični pospešek tal z vrednostjo 0,25.

Območje urejanja občinskega podrobnega prostorskega načrta se ne nahaja v poplavnih ali erozijskih območjih, zaradi tega ni potrebno predvideti nobenih ukrepov s tega področja.

3. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Prometna ureditev:

Znotraj območja urejanja z občinskim podrobnim prostorskim načrtom je predvidena ureditev novega cestnega omrežja, ki služi za ureditev dostopov do novih objektov ter pripadajočih površin za mirujoči promet. Za potrebe ureditve območja se predvidi izgradnja novega cestnega priključka na državno cesto Ljubljana – Vrhnika. Novi priključek tvori z obstoječim prometnim režimom novo semaforizirano štirikrako križišče z novim levim zavijalnim pasom v smeri proti Vrhniki.

Za dimenzioniranje priključnih zaviralnih radijev v obe prometni smeri preko novega semaforiziranega križišča je bilo glavno merilo prevoznost in dostopnost (intervencija) merodajnega vozila – priklopnika (l=18 m, š=2,5m, v=2,7m)

Obstoječe hodnike za pešce in kolesarske steze, ki potekajo vzdolž regionalne ceste, se bo smiselno navezalo na novo ureditev.

Odvodnjavanje območja obstoječega križišča na regionalni cesti je že urejeno, območje novega cestnega priključka pa se bo odvodnjavalo v sklopu novih prometnih ureditev v območju obravnave.

Infrastrukturno opremljanje območja:

Kanalizacija

Na območju obravnavanega območja je predvidena kanalizacija ločenega sistema. Trgovska stavba bo na javno kanalizacijsko omrežje odpadne komunalne vode priključena preko hišnega priključka na javni kanal na jugu. Pri projektiranju je potrebno upoštevati Projektno nalogo za DGD in PZI, VO-KA št. 2795V.

Padavinska voda se bo prvenstveno zadrževala in ponikala, viški pa se bodo odvodnjavali v vodotok na zahodu, za kar mora investitor pridobiti mnenje Direkcije RS za vode in ustrezne služnosti.

Vodovod

Obstoječi vodovod poteka po trasi regionalne ceste Ljubljana-Vrhnika. Objekti v območju podrobnega prostorskega načrta bodo priključeni na vodovod z navezavo na obstoječe vodovodno omrežje. Znotraj območja bo vodovod potekal po projektiranih dovoznih cestah. Pri projektiranju je potrebno upoštevati Projektno nalogo za DGD in PZI, VO-KA št. 2795V.

Ogrevanje

Po trasi regionalne ceste Ljubljana-Vrhnika poteka plinovod. Za potrebe ogrevanja objektov v območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je predvidena priključitev na obstoječi plinovod. V kolikor se stavbe ne priključujejo na sistem z oskrbo z zemeljskim plinom pa lahko koristijo tudi uporabo obnovljivih virov energije (sončna energije, biomasa, bioplin, geotermalna energija ...).

Elektroenergetski vodi

Čez območje poteka nizkonapetostni nadzemni vod, katerega bo predvidoma potrebno prestaviti. Vse nove projektirane NN kable je potrebno projektno obdelati, kar je pogoj za izdajo mnenja. Za vse nove trase kablovodov si je potrebno pridobiti služnostne pogodbe za uporabo zemljišča.

Predhodno je treba opraviti zakoličbo, ki jo opravi Elektro Ljubljana, -- najmanj 7 dni pred začetkom gradnje.

V primeru, da je omenjeni kabel ovira pri gradnji se ga lahko prestavi na stroške investitorja. Investitor mora pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja Elektru Ljubljana d.d. posredovati v pregled projekt PZI, v katerem morajo biti obdelana vsa križanja komunalnih vodov z obstoječimi elektroenergetskimi vodi in napravami.

Telekomunikacijski vodi

Obstoječe telekomunikacijsko omrežje glede na pozidavo je potrebno ustrezno zaščititi ali prestaviti na osnovi projektne rešitve.

Pri projektni rešitvi je treba upoštevati izgradnjo kabske kanalizacije do priključne točke obstoječe KK in kablov. Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite in prestavitve TK omrežja, zakoličbe, zaščite in prestavitve TK omrežja, ter nadzora krije investitor gradnje.

Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del na omenjenem objektu, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastal. Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih TK kablov izvede Telekom Slovenije d.d.

Javna razsvetljava

V ureditvenem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je predvidena gradnja javne razsvetljave, ki bo speljana ob dostopnih cestah. Svetilke morajo ustrezati zahtevanim standardom tako iz energetskega vidika kot kriterija svetlobnega onesnaževanja.

Svetilke in kandelabri morajo biti stilsko usklajeni s tistimi, ki jih občina trenutno vgrajuje.

Sistem vezave mora omogočati tako imenovani nočni varčevalni režim. Raster med svetilkami naj se približuje zgornjim računskim tolerancam.

Osvetli se tudi parkirišče in okolica stavbe.

Ravnanje z odpadki

Zbiranje odpadkov in lokacija zabojnikov se izvede na servisnih površinah predvidenih objektov tako, da so dobro dostopna ustreznim smetarskim vozilom.

4. OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO, FINANCIRANJE PRIPRAVE IN NOSILCI UREJANJA PROSTORA

Pripravo vseh strokovnih podlag za izdelavo in sprejem OPPN financira pobudnik OPPN.

	Faza	Okvirni rok	Nosilci aktivnosti
1.	Objava sklepa in poziv državnim nosilcem urejanja prostora (NUP), ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, da podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje. Odločitev MOP ali je za OPPN treba izvesti CPVO.	30 + 21 dni	Izdelovalec OPPN, Občina, NUP-i
2.	Priprava osnutka OPPN	15 dni	Izdelovalec OPPN
3.	Objava osnutka, pridobivanje in usklajevanje 1. mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora	30 dni	Izdelovalec OPPN, Občina, NUP-i
4.	Izdelava dopolnjenega osnutka OPPN na podlagi pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora	15 dni po uskladitvi mnenj	Izdelovalec OPPN
5.	Sprejem dopolnjenega osnutka OPPN na občinskem svetu v prvi obravnavi	v skladu s postopkom, ki ga vodi občinska uprava	Občina
6.	Javna razgrnitev ter javna obravnava OPPN	30 dni	Občina
7.	Priprava in sprejem stališč do pripomb iz javne razgrnitve in javne obravnave	v skladu s postopkom, ki ga vodi občinska uprava	Občina

8.	Izdelava predloga OPPN	15 dni po sprejemu stališč do pripomb	Izdelovalec OPPN
9.	Objava predloga, pridobivanje in usklajevanje mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora k predlogu OPPN	60 dni po pripravi predloga OPPN	Izdelovalec OPPN, Občina
10.	Priprava usklajenega predloga in potrditev MOP	30 dni	Izdelovalec OPPN, Občina, MOP
11.	Sprejem OPPN in objava		Občina

V primeru, da ministrstvo, pristojno za okolje, na podlagi mnenj državnih nosilcev urejanja prostora odloči, ali je za OPPN treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje, se vključijo dodatno potrebne faze.

Za področje kmetijstva:

1. MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO, GOZDARSTVO IN PREHRANO, Direktorat za kmetijstvo – Dunajska 22, 1000 Ljubljana

Za področje gozdarstva:

2. ZAVOD ZA GOZDOVE SLOVENIJE – Večna pot 2, 1000 Ljubljana

Za področje rabe in upravljanja z vodami:

3. MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, Direkcija RS za vode – Hajdrihova ulica 28c, 1000 in Vojkova cesta 56, 1000 Ljubljana
Ljubljana

Za področje ohranjanja narave:

4. ZAVOD RS ZA VARSTVO NARAVE – Tobačna ulica 5, 1000 Ljubljana

Za področje varstva kulturne dediščine:

5. MINISTRSTVO ZA KULTURO, Direktorat za kulturno dediščino – Maistrova 10, 1000 Ljubljana

Za področje zdravja:

6. MINISTRSTVO ZA ZDRAVJE, Direktorat za javno zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana

Za področje cestnega prometa in področje avtocest

7. MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO, Direkcija Republike Slovenije za ceste, Trdinova 8, 1000 Ljubljana

8. DRUŽBA ZA AVTOCESTE V REPUBLIKI SLOVENIJI, Ulica XIV. divizije 4, 3000 Celje

Za področje energetike:

9. ENERGETIKA LJUBLJANA d.o.o., Verovškova 62, 1000 Ljubljana

10. ELEKTRO LJUBLJANA d.d., DE Ljubljana mesto, Slovenska cesta 58, 1516 Ljubljana

Za področje lokalne gospodarske javne infrastrukture:

11. VODOVOD KANALIZACIJA d.o.o., Vodovodna 90, 1000 Ljubljana

12.

13. OBČINA BREZOVICA, Tržaška cesta 390, 1351 Brezovica.

Ministrstvo, pristojno za okolje, na podlagi mnenj državnih nosilcev urejanja prostora odloči, ali je za OPPN treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje (CPVO).

Kolikor se izkaže, da se predvideni posegi na predmetnem območju dotikajo tudi morebitnih drugih področij, kot jih pokrivajo zgoraj navedeni nosilci urejanja prostora, se jih mora vključiti in od njih pridobiti smernice in mnenja.

5. GRAFIČNI PRKAZI - IZHODIŠČA
