



INVESTICIJSKA PRILOŽNOST ZA NAKUP

# **OBMOČJE BARJANSKA CESTA ZAHOD,**

TRNOVO – LJUBLJANA



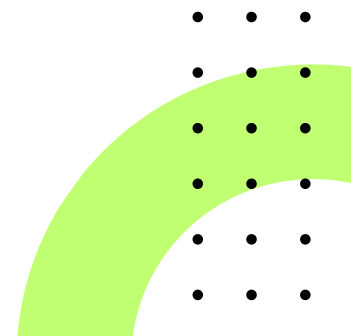
## POVRŠINA:

Celotno območje predvidenega **OPPN 20 Barjanska cesta zahod** meri cca. **97.550 m<sup>2</sup>**.

Znotraj tega območja ima SPAR SLOVENIJA d.o.o. v lasti 27.820 m<sup>2</sup> zemljišča, za katerega je bil dne 25.9.2023 sprejet delni OPPN.

## LOKACIJA:

Lokacija celotnega območja je v Trnovem, enem najlepših predelov Ljubljane, v podaljšku poslovno stanovanjskega objekta Trnovska vrata ob Barjanski cesti in Cesti dveh cesarjev in se nahaja pred priključkom na južno obvoznico. Lokacija je oddaljena od centra mesta cca. 700 m, kar pomeni lahek 10-minutni sprehod. Priključek na južno obvoznico zagotavlja hiter in enostaven dostop. Na drugi strani Barjanske ceste na manj kot 500 m oddaljenosti, se že nahaja P & R oz. »park and ride« s kapaciteto 350 parkirnih mest.



## **Strokovna rešitev LJUBLJANSKEGA URBANISTIČNEGA ZAVODA d.d. predvideva na tem območju izgradnjo:**

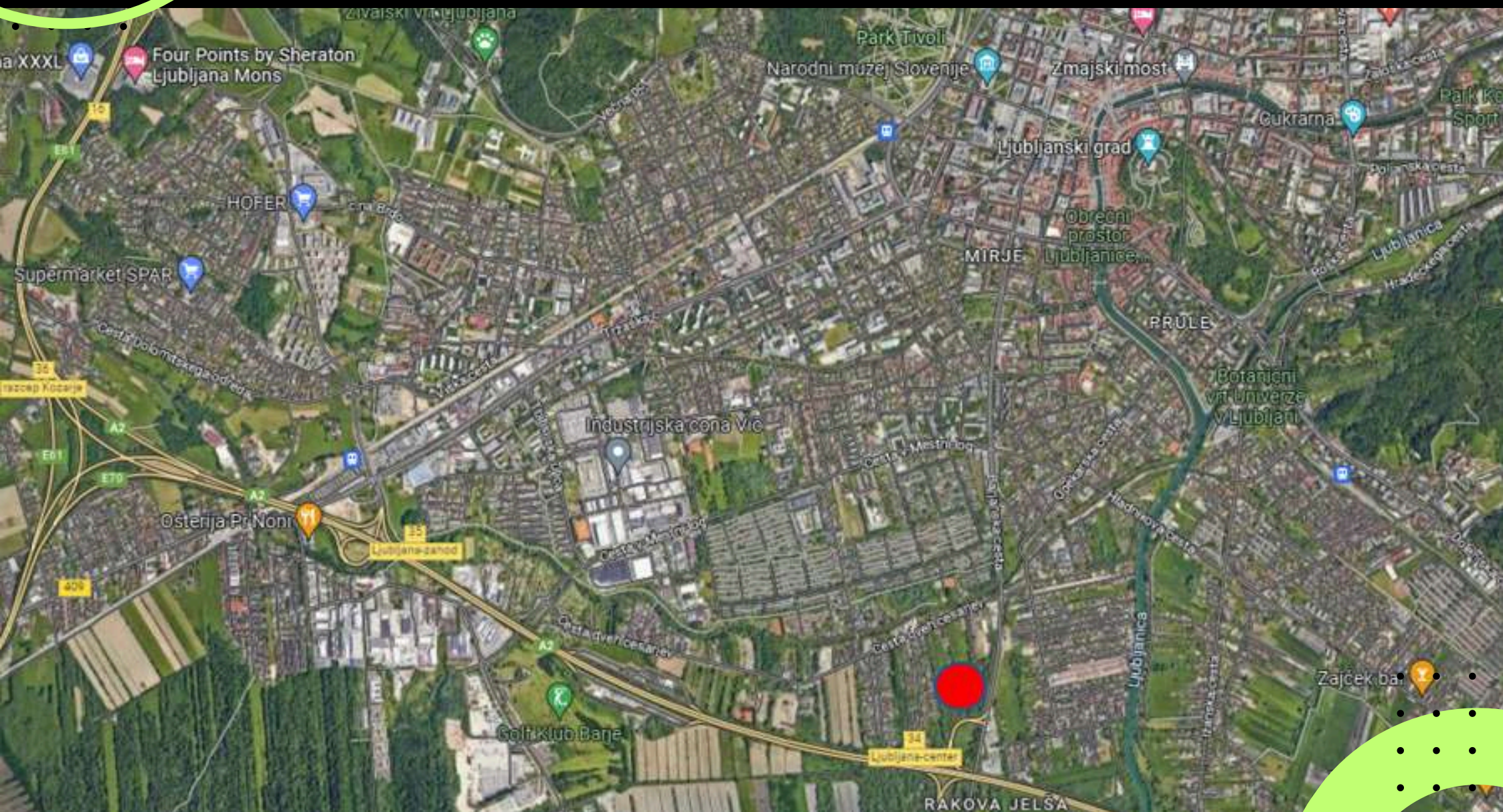
- 72 vrstnih hiš (tip ŠVH; 52 enot – 192 m<sup>2</sup> in tip OVH; 20 enot – 180 m<sup>2</sup> bruto tloisne površine) - etažnost P+1 (možna tudi mansarda),
- 8 vila blokov (tip VB; 3 enote, tip VV; 2 enoti, tip B; 3 enote), kar skupaj predstavlja 111 stanovanjskih enot – 6.616 m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine + parkirna hiša v pritličju (oznaka PH), v kateri je 200 parkirnih mest – bruto tlorisna površina 17.611 m<sup>2</sup> – etažnost P+3,
- 140 oskrbovanih stanovanj (oznaka OS) - bruto tlorisna površina 8.250 m<sup>2</sup> – etažnost P+2,
- 2 poslovni stavbi – bruto tlorisna površina 4.140 m<sup>2</sup> – etažnost P+2.

Opomba: iz zgoraj navedenih površin so izločene površine z oznako CD1a – SPAR, F2a – zemljišče ni predmet prodaje, ter F2b – zemljišče ni predmet prodaje.

# 1. PRIKAZ OŽJEGA OBMOČJA



## 2. PRIKAZ ŠIRŠEGA OBMOČJA



### 3. URBANIZEM

- **OPN – OPPN BARJANSKA CESTA ZAHOD**
- **DELNI OPPN SPAR**



Dne 16.12.2020 je župan Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju MOL) sprejel SKLEP o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta **20 Barjanska cesta zahod**.

Povezava: <https://www.ljubljana.si/assets/Uploads/OPPN-20-Barjanska-cesta-zahod-Besedilo-sklepa2.pdf>

Dne 15.11.2021 je MOL sprejela odločitev o nadaljevanju postopka OPPN 20 kot **delni OPPN za območje Spar**.

Povezava do dopolnjenega osnutka OPPN-ja za območje Spar z dne 23.09.2022:  
<https://www.ljubljana.si/assets/Uploads/tekstualnidel3.pdf>

Za celotno območje OPPN je bila izdelana sintezna rešitev (sestavljena iz treh variantnih rešitev) ter oddana na MOL dne 23.12.2021.

Povezava:  
[https://drive.google.com/file/d/1CQCw6ZPfggO9caVyyx12gc\\_kX-CnZd4/view?usp=share\\_link](https://drive.google.com/file/d/1CQCw6ZPfggO9caVyyx12gc_kX-CnZd4/view?usp=share_link)

Postopek OPPN je izdelan do faze strokovne podlage iz urbanizma (vključno s tem gradivom), katere rezultat je sintezna rešitev, na podlagi katere je potrebno v nadaljnjih fazah izdelati OPPN.

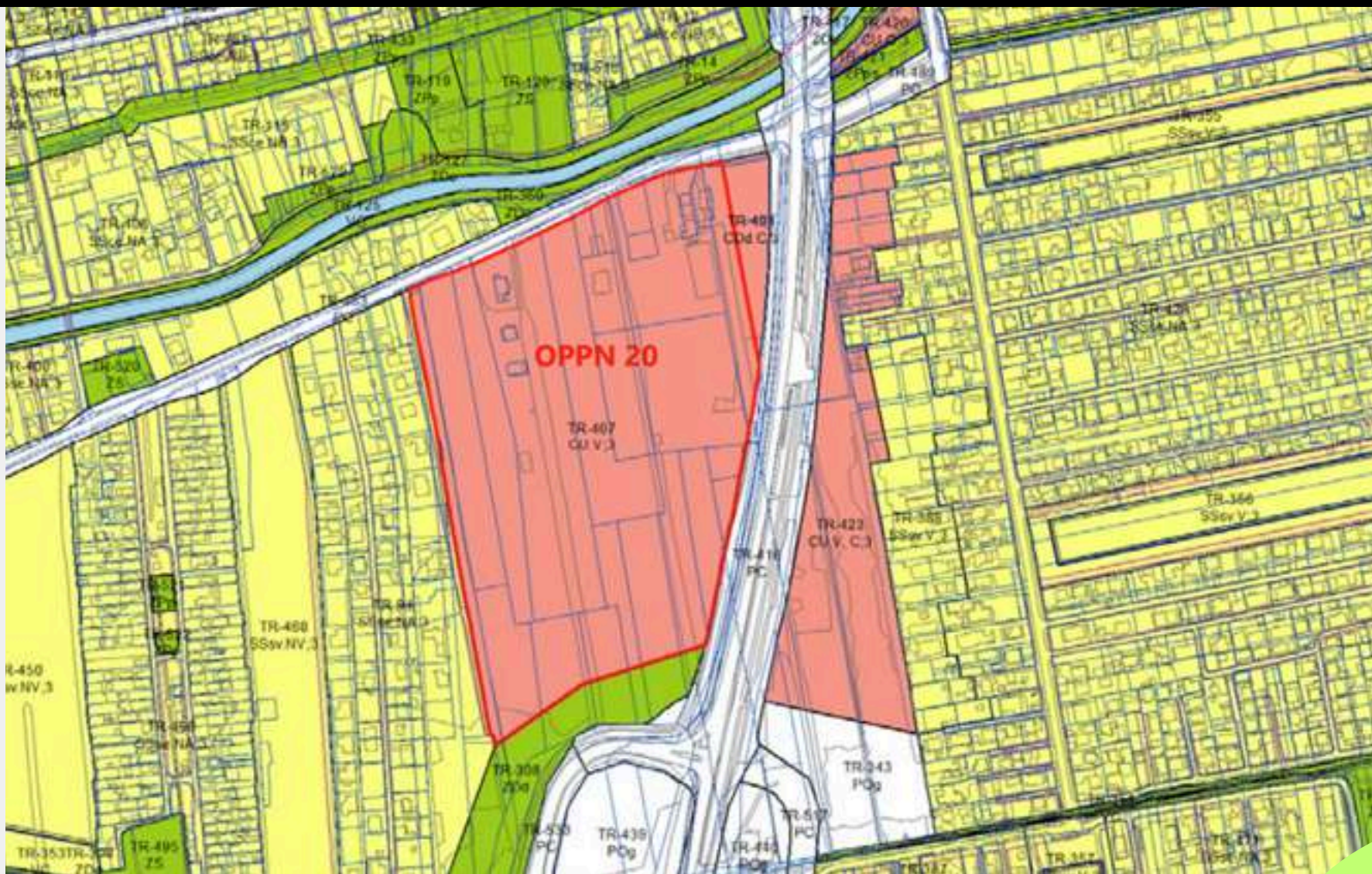
#### **Z OPPN-jem so predvidene gradnje za namen:**

- ·trgovskega, gostinskega in storitvenega programa,
- ·eno ali večstanovanjskih stavb,
- ·varovanih stanovanj,
- ·predpisane in manjkajoče družbene dejavnosti.

#### **FINANCIRANJE OPPN-ja:**

Pripravo OPPN-ja financira/jo investitor/ji, ki sklenejo v ta namen pogodbo z izvajalcem prostorskega načrtovanja. Obveznosti investitorja se določijo s pogodbo medsebojnih obveznosti med MOL in investitorjem.

## GRAFIČNI PRIKAZ OPPN 20 BARJANSKA CESTA ZAHOD:



Izsek iz OPN MOL ID, Karta 3.1: Prikaz območij urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev z označenim območjem OPPN

## LEGENDA:

### OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

#### Območja stanovanj

- SSc** Pretežno eno in dvostanovanjske površine
- SScv** Pretežno večstanovanjske površine
- SSe** Splošne eno in dvostanovanjske površine
- SScv** Splošne večstanovanjske površine
- SB** Stanovanjske površine za posebne namene
- SK** Površine podeželskega naselja

#### Območja centralnih dejavnosti

- CU** Osrednja območja centralnih dejavnosti
- CDi** Območja centralnih dejavnosti brez stanovanj
- CDi** Območja centralnih dejavnosti za izobraževanje
- CDi** Območja centralnih dejavnosti za vzgojo in primarno izobraževanje
- CDi** Območja centralnih dejavnosti za zdravstvo
- CDi** Območja centralnih dejavnosti za kulturo
- CDi** Območja centralnih dejavnosti za javno upravo
- CDi** Območja centralnih dejavnosti za opravljanje verskih obredov

#### Območja proizvodnih dejavnosti

- F** Površine za industrijo
- IG** Gospodarske cone
- K** Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo

### Posebna območja

- BT** Površine za turizem
- BO** Površine drugih območij
- BC** Športni centri

### Območja zelenih površin

- ZI** Površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP** Parki
- ZPn** Pot spominov in tovarništva
- ZD** Druge zelene površine
- ZDn** Zeleni obvodni pas
- ZK** Pokopališča
- ZV** Površine za vrtičkarstvo

### Območja prometnih površin

- PC** Površine cest
- PŽ** Površine železnic
- POg** Površine za mirujoči promet
- POd** Druge prometne površine

### T Območja komunikacijske infrastrukture

### E Območja energetske infrastrukture

### O Območja okoljske infrastrukture

### F Območja za potrebe obrambe v naselju

### A Površine razpršene poselitve

### Razpršena gradnja

zemljišča pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč  
(Informacija o dejanskem stanju)

### OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

#### K1 Najboljše kmetijska zemljišča

#### K2 Druga kmetijska zemljišča

### OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

#### Gozdna zemljišča

#### G0 Območja gozdov

### OBMOČJA VODNIH ZEMLJIŠČ

#### Območja površinskih voda

#### V0 Celinske vode

#### V Območja vodne infrastrukture

### OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ

#### Območja mineralnih surovin

#### IAN Površine nadzemnega pridobivalnega prostora

#### N Območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

#### F Območja za potrebe obrambe zunaj naselij



**Vsa zemljišča za katera je bil podan konkretnější predlog kot tudi zemljišča v preostalem delu OPPN se urejajo skladno z določili OPN MOL ID iz katerih med drugim izhaja, da:**

- se pretežno nestanovanjske dejavnosti umesti ob Barjansko cesto (skladno z CU namensko rabo prostora),
- stanovanja v zaledje območja OPPN,
- je neposredno v pasu 30,00 m ob Barjanski cesti dopustna gradnja objektov visokih do 14,00 m, v zaledju do 11,00 m,

**V območje se umešča objekte tipa V – Visoka prostostoječa stavba kot tudi objekte tipa NA – Nizka prostostoječa stavba in NB – Nizka stavba v nizu.**

Oznaka tipa obj.	Tip objekta	Opis tipa objekta
V	Visoka prostostoječa stavba	– Stolpi: stolpnica, stolpič – Bloki: osnovni, ozki, globoki, atrijski, nizki, kratki, visoki, terasni, verižni, zloženska, skladanka, sestavljanke, vila blok – Ploščica, hiša v terasah v skladu s 97. členom odloka OPN MOL ID
NA	Nizka prostostoječa stavba	Nizka stavba, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi stavbami: eno- in dvostanovanjska stavba, dvojček in prostostoječa nestanovanjska stavba
NB	Nizka stavba v nizu	Nizke stavbe v nizu, ki se med seboj stikajo vsaj z eno stranico ali z njenim delom: vrstna hiša, atrijska hiša, verižna hiša

**Stopnja izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji, je opredeljena z enim ali z več faktorji (FI, FZ, FBP ali FZP) in za območje OPPN velja naslednje:**

Preglednica 3: Stopnja izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji				
Tip objekta	FZ (največ)	FBP (najmanj)	FZP (najmanj)	FI (največ)
V	50 %	stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe Ø	stanovanjske stavbe Ø, nestanovanjske stavbe 20	1,2
NA*				
Eno- in dvostanovanjska stavba ali Dvojček/na vsako stavbo dvojčka	40 %	30 %	Ø	/
NB*				
Vrstna hiša, verižna hiša	50 %	25 %	Ø	/
Atrijska hiša	60 %	20 %	Ø	/
Ø – faktor za namensko rabo EUP ni relevanten				
/ – faktor je za namensko rabo EUP posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti: FZ, FBP, FZP, FI ali višino				
* – po določili za namensko rabo SSse				

## 4. UREDITEV PROMETA

**Dovoz** je treba urediti s Ceste dveh cesarjev in Barjanske ceste.

Določena pa je **pozicija priključka** na Barjansko cesto na sredini razdalje med križiščema z avtocestnim priključkom in Cesto dveh cesarjev. OPN MOL ID določa, da je kategorija priključka lokalna krajevna cesta (LK), ter da se preko tega priključka vodi kolesarje iz Barjanske ceste v območje OPPN po ločenih površinah (določena je ureditev kolesarske steze na priključku).

Uredi se **skupna prometna priključevanja** za vse nove ureditve na obodno prometno mrežo, to je skupni uvoz in izvoz na Barjansko cesto oz. na Cesto dveh cesarjev. Objekte in dejavnosti se v prostor umesti tako, da se znotraj območja OPPN omogoči krožne vožnje v največji možni meri. Preko novo urejenih površin se uredi krožna pot med uvozom in izvozom na javno prometno omrežje.

**Parkirne površine** za potrebe obratovanja novih objektov in dejavnosti se uredi tako, da je enostavno in nedvoumno prepoznano, za kateri objekt oz. dejavnost so namenjene, pri čemer se jih umesti v notranjost območja in ne ob Barjansko cesto s čimer se zagotovi, kakovostno oblikovanje prostora ob eni izmed glavnih mestnih vpadnic.



**IDZ Rekonstrukcija Barjanske ceste od Zihellove ulice do Križišča z AC priključkom Center in P+R Barje:**  
(LUZ, d.d., št.projekta 8359) Levo: Varianta 1, desno Varianta 2

Območje OPPN se priključuje na javno cestno omrežje preko **dveh priključkov**. Na vzhodni strani se priključuje na Barjansko cesto preko načrtovanega križišča, ki zagotavlja dostop tudi do območja OPPN 19 na vzhodni strani Barjanske ceste. Na priključek se navezuje javna dostopna cesta, ki obkroža območje OPPN južno in zahodno ter se na severozahodnem delu območja OPPN priključuje na Cesto dveh cesarjev.

Za zagotavljanje ustreznih prometnih razmer v vplivnem območju OPPN in dostopnosti do območja OPPN je treba **razširiti Barjansko cesto** na odseku od avtocestnega priključka Ljubljana Center do Ceste dveh cesarjev. Območje OPPN predstavlja del površin novih razvojnih območij v širšem vplivnem območju Barjanske ceste, zato od stroška ureditve Barjanske ceste na odseku od avtocestnega priključka Ljubljana Center do Ceste dveh cesarjev območju OPPN pripada 14,5 % stroškov te ureditve.

Najbližje obstoječe postajališče javnega potniškega prometa je na cesti Pot na Rakovo jelšo, drugo je na P+R Barje. Na Cesti dveh cesarjev ob stavbi A ter v križišču Barjanske ceste in Ceste dveh cesarjev je načrtovano **ново postajališče javnega potniškega prometa**. Peš dostop in dostop za kolesarje poteka po Barjanski cesti in Cesti dveh cesarjev.

## 5. GLAVNE OPORNE TOČKE ZA KOMUNALNO OPREMO

### POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER DRUŽBENO INFRASTRUKTURO, KI JIH BODOD TERJALE VSEBINSKE REŠITVE:



#### Vodovodno omrežje

Predvidoma se bo območje OPPN oskrbovalo iz javnega vodovoda primarnega značaja, ki bo izvedeno kot vodovodna zanka po načrtovanih javnih cestah v območju ter po Barjanski cesti in se bo navezovala vodovod na Cesti dveh cesarjev in na Ulici Ernesta Kramerja. Na ta vodovod bi bilo možno navezati tudi območje OPPN 19, zato je treba pri izdelavi zasnove vodooskrbnega sistema upoštevati tudi morebitno porabo tega območja. Skupna dolžina vodovodnega omrežja je ca 1.000 m



Slika: OKVIRNA zasnova vodovodnega omrežja

## Kanalizacijsko omrežje

Odvajanje odpadne komunalne vode z območja OPPN 20 je predvidena z izgradnjo novih javnih kanalov v dveh notranjih novih javnih cestah v območju OPPN 20. Kanala v skupni dolžini ca 700 m bosta potekala v smeri proti severu proti načrtovanemu kanalu na Cesti dveh cesarjev in naprej proti prej omenjenem črpališču Sibirija. Za možnost priključitve količin odpadne vode iz območja OPPN 20 je treba preveriti načrtovano rešitev odvajanja odpadne vode iz območja Sibirije (kapaciteta načrtovane

vakumske postaje in primarnega omrežja). V kolikor načrtovano kanalizacijsko omrežje po projektu Dograditev javne kanalizacije v aglomeracijah v MOL, območje 14 Sibirija ne omogoča priključitve dodatnih kapacitet območja OPPN 20 na to omrežje, je treba izvesti predelavo in preprojektiranje načrtovanih kanalov v Cesti dveh cesarjev in črpališča Sibirija. Padavinske vode s cest in javnih površin se prek zadrževalnih kanalov odvaja v površinske odvodnike.



Slika: OKVIRNA zasnova kanalizacijskega omrežja za odpadno komunalno vodo

## Plinovodno omrežje

Distribucijsko plinovodno omrežje za opremljanje območja OPPN bo potekalo v dveh novih notranjih javnih cestah v območju OPPN 20, poleg tega pa je možna tudi ureditev plinovodnega omrežja po Barjanski cesti, s čimer se omogoči tudi hkratno opremljanje območja OPPN 19.

Načrtovano plinovodno omrežje po novih javnih cestah znotraj območja OPPN v dolžini ca 700 m se navezuje na obstoječe in načrtovano plinovodno omrežje v Cesti dveh cesarjev, po potrebi pa tudi na plinovodno omrežje po Ulici Ernesta Kramerja in potencialno načrtovano omrežje na Barjanski cesti.



Slika: OKVIRNA zasnova plinovodnega omrežja



## Elektroenergetsko omrežje

Glede na potrebe po električni energiji bo znotraj območja potrebna gradnja distribucijske transformatorske postaje (upravljavec Elektro Ljubljana), ki se bo vključila v obstoječe srednje napetostno omrežje po Cesti dveh cesarjev. Lokacija načrtovane TP se predvidi neposredno ob načrtovanih javnih cestah znotraj območja ali ob Cesti dveh cesarjev. Po načrtovanih javnih cestah znotraj območja bo tako potekala elektroenergetska kabelska kanalizacija za srednje napetostno omrežje za vključitev TP v omrežje ter nizkonapetostno elektroenergetsko omrežje do posameznih stavb v območju.

Investicije v elektroenergetsko omrežje so predmet dogovora med investitorjem in upravljavcem elektroenergetskega omrežja Elektro Ljubljana d.d., in niso v upravljanju ali predmet investicij Mestne občine Ljubljana. Stroški investicije v elektroenergetsko omrežje ne bodo bremenili Mestne občine Ljubljana, ampak investitorja oziroma upravljavca elektroenergetskega omrežja Elektro Ljubljana d.d. Ne glede na navedeno, je nujna hkratna izvedba elektroenergetskega omrežja in ostale komunalne opreme ter druge gospodarske javne infrastrukture v skladu z rešitvami v OPPN



Slika: OKVIRNA zasnova elektroenergetskega omrežja



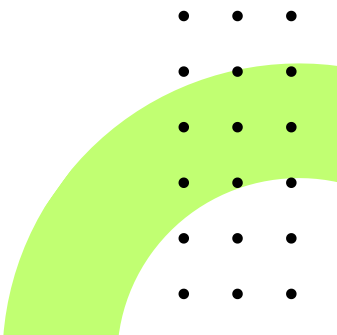
## Elektronske komunikacije

Investicije v elektronske komunikacije so predmet dogovora med investitorjem in upravljavci elektronskih komunikacij, in niso v upravljanju ali predmet investicij Mestne občine Ljubljana. Stroški investicije v elektronske komunikacije ne bodo bremenili Mestne občine Ljubljana, ampak investitorja oziroma upravljavce. Ne glede na navedeno, je nujna hkratna izvedba elektronskih komunikacij in ostale komunalne opreme ter druge gospodarske javne infrastrukture v skladu z rešitvami v OPPN.

## Javna razsvetljava

Na območju OPPN je načrtovana ureditev dveh javnih cest, ki se navezujeta na Cesto dveh cesarjev ter povezava na Barjansko cesto. Na vseh javnih cestah (glej naslednje poglavje (Prometna infrastruktura) ) se uredi omrežje javne razsvetljave v skupni dolžini ca 1.200 m, na križišču z Barjansko cesto pa semaforizacija celotnega križišča.

Prometna infrastruktura - Na območju OPPN je načrtovana ureditev ene ali dveh javnih cest, ki se navezujeta proti severu na Cesto dveh cesarjev ter povezava na Barjansko cesto vključno z ureditvijo križišča. Skupna dolžina javnih cest v območju OPPN 20 predvidoma znaša ca 800 m.



## Družbena infrastruktura

Investicije v družbeno infrastrukturo bodo naslednje: izgradnja **javnega otroškega igrišča, knjižnice** in **doma za starejše** (do 150 oskrbovancev).

Investicije v osnovno zdravstvo ter oskrbo na področju predšolske vzgoje in osnovnega šolstva se opredelijo na podlagi potrjene variantne rešitve (sledi v nadaljevanju postopka OPPN), ki bo opredelila načrtovan stanovanjski program (program C) na naslednji način:

- **primarno zdravstvo** - V stanovanjskem naselju, ki zajema vsaj 3.000 prebivalcev, se zagotovi lokacija za osnovno zdravstveno varstvo in lekarno (do 0,1 ha zemljišča). Dodatne smernice o potrebah za dopolnitev pokritosti območja osnovnim zdravstvom podajo nosilci urejanja prostora.
- **predšolska vzgoja** - na otroka v varstvu se zagotovi najmanj 25,00 m<sup>2</sup> zemljišča, izjemoma tudi manj, če so v oddaljenosti manj kot 100,00 m vrtca zelene površine, ki jih je mogoče uporabljati za igro, vendar ne manj kot 15,00 m<sup>2</sup> /otroka.
- **osnovnošolsko izobraževanje** - na učenca se zagotovi 25-35 m<sup>2</sup> površine zemljišča. Kadar gre za dozidave (nadzidave) obstoječih šol v urbanem območju naselja, je treba zagotoviti najmanj 10-15 m<sup>2</sup> /učenca. Območje je del okoliša OŠ Livada. Dodatne smernice o potrebah za dopolnitev pokritosti območja osnovnim zdravstvom podajo nosilci urejanja prostora.
- **kultura** - V stanovanjskem naselju, ki zajema vsaj 1.000 prebivalcev se zagotovi lokacija za družbeni center (klubski prostor, čitalnica, knjižnica, študijska soba, prostori za ljubiteljske dejavnosti, manjša dvorana, center ustvarjalnosti mladih ipd.) – površina družbenega centra znaša 1m<sup>2</sup> na prebivalca).

### Okvirni roki za komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

- Roki za gradnjo komunalne in druge gospodarske javne infrastrukture bodo podani v elaboratu ekonomike oziroma v programu opremljanja, v skladu z načrtom razvojnih programov Mestne občine Ljubljana.

## PREDMET PRODAJE:

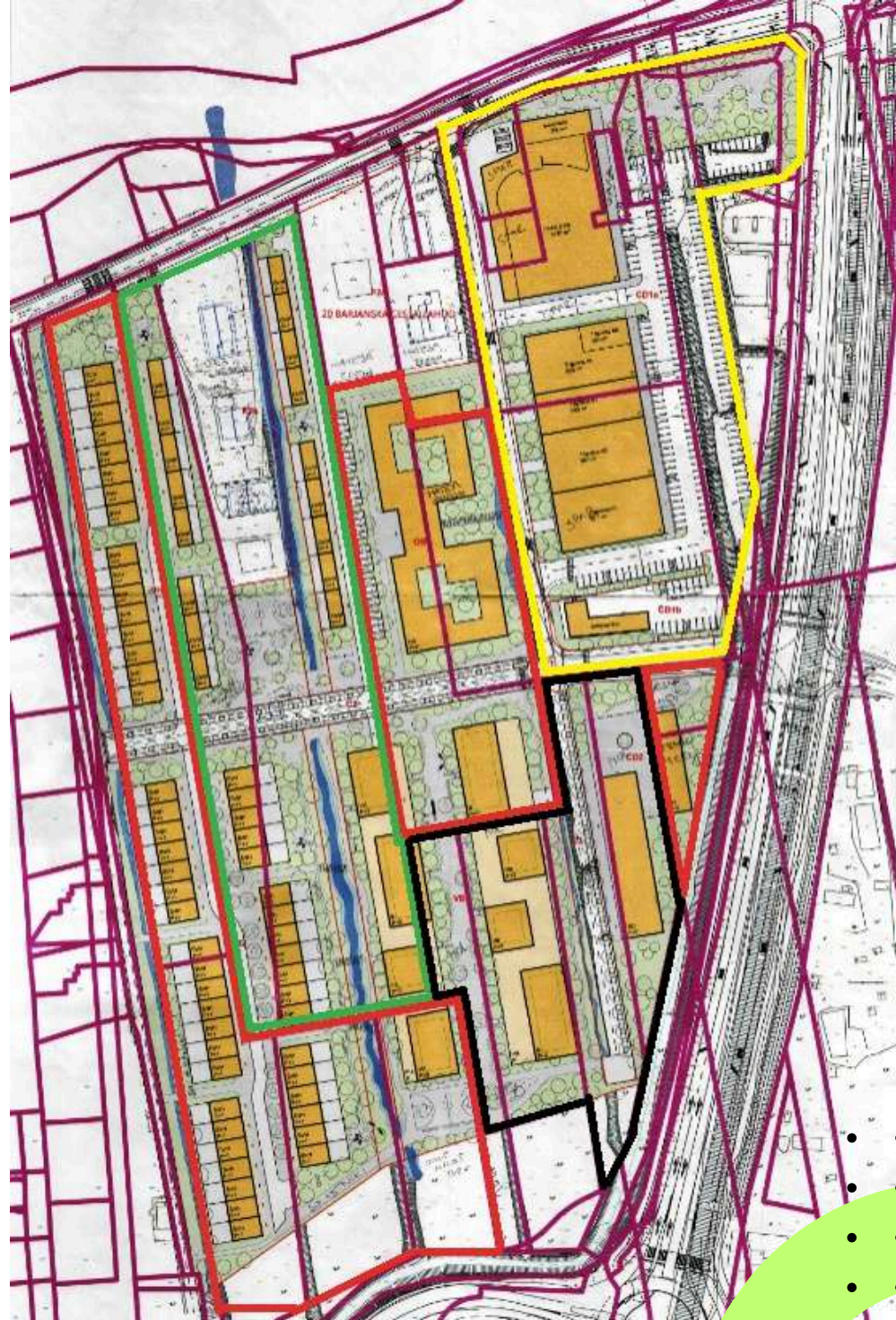
Predmet prodaje so zemljišča v skupni izmeri cca. **32.503 m<sup>2</sup>** s parc. št.

Parc. št.	Velikost
864/81	7.701 m <sup>2</sup>
864/7	5.527 m <sup>2</sup>
864/8	4.444 m <sup>2</sup>
882/2	3.507 m <sup>2</sup>
864/2	cca. 6.500 m <sup>2</sup>
888/1	769 m <sup>2</sup>
888/17	769 m <sup>2</sup>
864/1	3.286 m <sup>2</sup>
<b>Skupaj:</b>	<b>32.503 m<sup>2</sup></b>

Vse k.o. **1722 Trnovsko predmestje**

## Opombe:

- Zemljišča, ki so predmet prodaje so na grafiki označena z **rdečo** barvo.
- Zemljišča, ki so označena z **zeleno** barvo so v lasti dveh solastnikov. To so zemljišča s parc. št. 864/80, 864/26, 864/77, 864/78 in 864/79 v skupni izmeri **24.690 m<sup>2</sup>**. Solastnika predmetnih zemljišč sta podala izjavo, da bosta sodelovala pri pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta 20 Barjanska cesta zahod in nosila sorazmerni del stroškov za pripravo le tega, kot tudi da bosta z večinskim lastnikom zemljišč na območju OPPN-ja sklenila pogodbo o komasaciji.
- Zemljišča, ki so označena s **črno** barvo so bila prodana. To so zemljišča s parc. št. 864/32, 864/38, 885/1 in 885/9 v skupni izmeri **13.631 m<sup>2</sup>**.
- Zemljišče označeno z **rumeno** barvo v izmeri **27.820 m<sup>2</sup>** je v lasti SPAR SLOVENIJA d.o.o.



# PISMO O NAMERI

Zainteresirane stranke ste vabljene, da nam v roku 30 dni od prejema te predstavitve, posredujete Izjavo o interesu z naslednjo vsebino:

Zainteresirana stranka predloži splošno izjavo o svoji poslovni dejavnosti in vse druge informacije, za katere meni, da so potrebne za izražanje interesa.

## **Predložiti je potrebno vsaj naslednje podatke:**

- zastopnik/pooblaščenec matična številka, telefonska številka, elektronski naslov, naslov spletne strani, izpis iz poslovnega registra oz. ime in priimek ponudnika, stalno prebivališče, davčna št., EMŠO, telefonska številka in elektronski naslov;
- utemeljitev poslovnega namena nakupa predmetne nepremičnine;
- identiteta in kontaktni podatki oseb znotraj organizacije stranke, ki bodo pristojne za komunikacijo v zvezi s prodajnim postopkom;
- izjava zainteresirane stranke, da bo imel zagotovljena sredstva za nakup predmetnih nepremičnin.
- **Izjava se posreduje na naslov Metropola IN d.o.o., Vodovodna cesta 109, 1000 Ljubljana, Slovenija.**

Po prejemu vaše Izjave o interesu se bomo dogovorili o nadaljnjem postopku nakupa predmetnih zemljišč.

## Trženje:



+386 (0)1 360 2180



info@metropola.si



www.metropola.si

**METROPOLA IN nepremičnine d.o.o.**  
Vodovodna cesta 109  
1000 Ljubljana



**METROPOLAIN**  
NEPREMIČNINSKA DRUŽBA