



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana
☎ 306 10-10 , ☎ 306-12-14

Številka: 3521-24/2004-22
Datum: 24. 3. 2009

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
M E S T N I S V E T

**ZADEVA: DOPOLNJENI OSNUTEK ZA OBRAVNAVO NA SEJI
MESTNEGA SVETA MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

**PRIPRAVIL: Mestna uprava Mestne občine Ljubljana, Oddelek za
urejanje prostora in Oddelek za ravnanje z
nepremičninami**

**NASLOV: Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem
prostorskem načrtu za del območja urejanja MS 8/5
Zgornji Kašelj**

**POROČEVALCI: Načelnik Oddelka za urejanje prostora
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.
Vodja Odseka za prostorske izvedbene akte in prenovu
Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh.
Načelnica Oddelka za ravnanje z nepremičninami
Nataša Turšič, univ. dipl. inž. arh.**

**PRISTOJNO DELOVNO Odbor za urejanje prostora in urbanizem
TELO:**

**PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem
podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja MS 8/5 Zgornji Kašelj.**

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIĆ

Priloga:
- dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61. in 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08 - ZVO-1B) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 - uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
za del območja urejanja MS 8/5 Zgornji Kašelj

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za del območja urejanja MS 8/5 Zgornji Kašelj (v nadaljevanju: OPPN), ki vsebuje:

- območje OPPN;
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve projektnih ureditev;
- načrt parcelacije;
- etapnost izvedbe prostorske ureditve;
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami; vključno z varstvom pred požarom;
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;
- program opremljanja zemljišč za gradnjo;
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

2. člen
(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za posege na obstoječih objektih, pogoje za odstranitev obstoječih objektov, ureditev utrjenih površin, zelenih površin in prostorov za igro otrok ter gradnjo prometne, energetske, komunalne in telekomunikacijske infrastrukture.

3. člen
(sestavni deli OPPN)

Sestavni deli OPPN so:

I. Besedilo odloka

II. Grafični del, ki obsega naslednje grafične načrte:

- | | |
|---|----------|
| 1. Načrt namenske rabe prostora | |
| 1.1. Izsek iz dolgoročnega plana | M 1:5000 |
| 2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | M 1:2500 |
| 3. Načrt območja OPPN z načrtom parcelacije | |
| 3.1. Geodetski načrt s prikazom območja OPPN | M 1:1000 |
| 3.2. Katastrski načrt s prikazom območja OPPN | M 1:1000 |
| 3.3. Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov | M 1:1000 |

3.4. Površine, namenjene javnemu dobru	M 1:1000
4. Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1. Ureditvena situacija – nivo pritličja, zunanja ureditev in prerezi	M 1:500
4.2. Načrt odstranitve objektov	M 1:1000
4.3. Prikaz priključevanja objektov na komunalno javno infrastrukturo	M 1:1000
4.4. Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti	M 1:1000
4.5. Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1:1000

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

- izvleček iz strateškega prostorskega plana;
- prikaz stanja v prostoru;
- strokovne podlage;
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora;
- obrazložitev in utemeljitev OPPN;
- program opremljanja zemljišč za gradnjo;
- povzetek za javnost.

5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelal City studio d.o.o., Vurnikova 2, Ljubljana, pod številko projekta CS765 v marcu 2009.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

1. Obseg

Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

1875/1 del, 1875/3, 1875/4 del, 2095, 2096, 2097, 2098 del, 2099 del, 2101/1, 2101/2, 2101/3, 2101/4 del, 2101/5, 2101/6, 2101/7, 2101/8, 2101/9, 2101/10, 2101/11, 2102/1, 2102/2, 2103/1, 2103/2, 2104/1 del, 2104/2 del, 2105 del, 2106/1, 2106/2 del, 2106/3, 2106/4, 2106/5, 2106/6, 2107, 2108/1, 2108/2, 2108/3, 2109/1 del, 2109/6 del, 2109/8 del, 2109/9, 2109/10 del, 2111 del, 2112/1, 2112/3, 2114/3 del, 2114/4, 2119/1 del, 2119/3 del, 2355/1 del, 2355/5 del, 2355/6 del, 2359/1 del, 2361/1, 2361/2, 2361/3, 2361/4, 2361/5, 2361/9, 2361/10, 2361/11, 2362/1, 2362/2, 2362/3, 2362/4, 2363/1, 2363/2, 2364/1, 2364/2, 2368/2, 2368/4, 2473/7, 2473/8 in 2520/1 del, vse k.o. Zgornji Kašelj.

Velikost območja OPPN je 6 ha 62 a 78 m².

2. Meja

Meja območja OPPN poteka v k.o. Zgornji Kašelj. Skrajna severozahodna točka območja leži na zahodnem robu parcele št. 2109/10, od tu poteka meja proti vzhodu, po parcelah št. 2109/10, 2109/1, 2109/8 ter po delu severozahodne meje parcele št.

2108/2, preko parcele št. 1875/4, po zahodni meji parcel št. 1875/1 in 2473/7. Od tu naprej zavije proti vzhodu in poteka preko parcel št. 2106/2, 2105, 2104/2, 2104/1. Tu zavije v smeri proti severovzhodu in poteka preko parcele št. 2096 in po severozahodni meji parcel št. 2095 in 2520/1. V nadaljevanju zavije v smeri proti jugovzhodu in poteka po severovzhodni meji parcele št. 2520/1. V nadaljevanju poteka po južni meji parcele št. 2097, preko parcel št. 2098 in 2099, po jugovzhodni meji parcele št. 2368/2, vzhodni in jugovzhodni meji parcele št. 2364/1, po jugovzhodnih mejah parcel št. 2361/5, 2361/2 in 2361/9. Od tu zavije meja proti zahodu in poteka preko parcel št. 2359/1, 2355/6, 2355/5, 2355/1, 2119/3 in 2119/1. Tu spremeni smer in poteka proti severu preko parcele št. 2114/2 ter po zahodnem robu 2112/2, 2113/2 in 2113/1. V nadaljevanju spremeni smer proti zahodu in poteka po južni meji parcele št. 2112/1, po delu jugovzhodne meje, zahodni in severni meji parcele št. 2111, po delu parcele št. 2109/6, po delu zahodnih mej parcel št. 2109/9 in 2109/10.

Meja območja OPPN je analitično prikazana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije.

Meja območja OPPN je razvidna iz grafičnih načrtov št. 3.2. »Katastrski načrt s prikazom OPPN« in 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov«.

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROJEKTIH UREDITEV

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

Območje OPPN je navezано na sosednje prostorske enote po obstoječih obodnih cestah in peš komunikacijah. Dovoz v območje OPPN je zasnovan po Cesti španskih borcev, na katero so priključene dovozne ceste do posameznih objektov. Najbližje postajališče mestnega linijskega prevoza potnikov je na Papirniškem trgu, oddaljeno 700 m od območja OPPN.

Predvidene ureditve so zasnovane tako, da omogočajo kasnejšo realizacijo predvidene povezovalne ceste med Ulico Mirka Jurce in Krmčevo ulico ter ureditev končnega postajališča in obračališča mestnega linijskega prevoza potnikov na severnem robu območja OPPN.

V objektu ob Cesti španskih borcev bo urejen javni program – družbeni center, ki bo namenjen stanovalcem v območju OPPN in stanovalcem širšega območja.

Na južnem robu izven območja OPPN poteka potok, ki bo ohranjen v obstoječem stanju. Nove ureditve in pozidava so od potoka odmaknjene in ograjene, skladno s smernicami Zavoda RS za varstvo narave.

Odprte zelene površine se bodo navezovalе na zelene odprte površine širše okolice in obstoječe poljske poti v obrečni ravnini na južni strani območja OPPN.

Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so razvidni iz grafičnega načrta št. 2 »Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora«.

8. člen
(dopustni posegi znotraj območja OPPN)

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- odstranitve naprav in objektov;
- gradnja novih objektov;
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture;
- urejanje utrjenih in zelenih zunanjih površin;
- redna in investicijska vzdrževalna dela legalno zgrajenih objektov;
- spremembe namembnosti, skladno z 9. členom tega odloka;
- rekonstrukcije legalno zgrajenih objektov, ki se ohranjajo.

9. člen
(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

1. Prostorske enote

Območje OPPN je razdeljeno na devet prostorskih enot:

- SE1 območje eno ali dvostanovanjskih objektov;
- SE2 območje obstoječih enostanovanjskih objektov v nizu;
- SV1 območje večstanovanjskih objektov;
- SV2 območje večstanovanjskih objektov;
- SD1 območje spremljajočih objektov družbene dejavnosti;
- C1 območje lokalne ceste;
- C2 območje dovozne ceste;
- P1 območje obstoječih zelenih površin;
- P2 območje skupnih zelenih površin obstoječih in predvidenih objektov v prostorskih enotah SE2, SV1, SV2 in SD1.

Prostorske enote so razvidne iz grafičnih načrtov št. 3.1. »Geodetski načrt s prikazom območja OPPN« in št. 3.2. »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN«.

2. Namembnost

Namembnost objektov v območju OPPN je pretežno stanovanjska.

Na območju OPPN so dopustne naslednje dejavnosti:

Prostorska enota SE1:

11100 enostanovanjske stavbe;

11210 dvostanovanjske stavbe.

V prostorski enoti SE1 je do 50 % NTP objekta lahko namenjenih tudi za:

12203 druge upravne in pisarniške dejavnosti, vendar le za poslovne prostore, namenjene lastnemu poslovanju podjetij;

12304 druge storitvene dejavnosti, razen avtopralnic.

Prostorska enota SE2:

11100 enostanovanjske stavbe.

Prostorska enota SV1:

11221 tri- in večstanovanjske stavbe.

Prostorska enota SV2:

11221 tri- in večstanovanjske stavbe.

Prostorska enota SD1:

12610 stavbe za kulturo in razvedrilo, vendar le za družabne prireditve, gledališča in podobno;

12620 muzeji in knjižnice, razen stavb za hrambo arhivskih gradiv;

12630 stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, vendar le za neinstitucionalno izobraževanje.

V prostorski enoti SD1 je do 50% NTP objekta lahko namenjenih tudi za:

12301 trgovske stavbe, vendar le za samostojne prodajalne, butike, lekarne in prodajalne očal;

12304 druge storitvene dejavnosti, razen avtopralnic.

3. Zazidalna zasnova

Prostorska enota SE1:

V severozahodnem delu območja OPPN, ob dovozni cesti C2, je predvidena umestitev štirih eno - ali dvodružinskih stanovanjskih objektov.

Prostorska enota SE2:

V osrednjem delu območja OPPN, znotraj krožnega odseka lokalne ceste C1, so umeščene štiri gruče obstoječih enodružinskih stanovanjskih objektov z osrednjo, skupno funkcionalno površino.

Prostorska enota SV1:

V južnem delu območja OPPN, južno od dovozne ceste C2, sta predvidena dva prekinjena niza šestih večstanovanjskih objektov s skupno funkcionalno površino na severnem in osrednjem delu prostorske enote.

Prostorska enota SV2:

V severovzhodnem delu območja OPPN so predvideni trije večstanovanjski objekti s skupno funkcionalno površino na obodu.

Prostorska enota SD1:

V severozahodnem delu osrednjega dela območja OPPN je predviden objekt družbenih dejavnosti s pripadajočimi funkcionalnimi površinami.

4. Zasnova zunanje ureditve

Prostorska enota SE2:

Parter je namenjen skupnim površinam za stanovalce, razen površin med stanovanjskimi objekti in peš potmi, kjer so urejeni zasebni vrtovi, ki so lahko ograjeni. Zelene površine v osrednjem, južnem in severnem delu so parkovno urejene, zasajene z visoko in nizko vegetacijo. Na njih so urejene površine za igro otrok. Ohranjeno je obstoječe omrežje peš poti, ki omogoča dostop do posameznih stanovanjskih objektov in služi kot intervencijska pot. Parkiranje je urejeno ob krožnem odseku lokalne ceste C1 in na manjšem parkirišču v osrednjem delu prostorske enote. Parkirne površine so lahko prekrite z nadstrešnicami. Priključek na parkirišče v osrednjem delu prostorske enote je prestavljen. Skupne površine za stanovalce so opremljene z elementi mikrourbane opreme (klopi, koši za smeti ipd.). Zbirna in odjemna mesta za odpadke so ohranjena v osrednjem delu prostorske enote, dodatno zbirno in odjemno mesto ter zbirnico ločenih odpadkov je urejena ob priključku dovoza na parkirišče z lokalne ceste C1.

Prostorski enoti SV1, SV2:

Zunanje površine v prostorskih enotah so namenjene skupnim površinam za stanovalce, razen dela parterja neposredno ob objektih, ki je namenjen ureditvi zasebnih vrtov pripadajočih stanovanj. Skupne površine za stanovalce so opremljene z elementi mikrourbane opreme (klopi, koši za smeti ipd.). Prostori med objekti so parkovno urejeni, zasajeni z visoko in nizko vegetacijo, urejene so tlakovane poti in prostori za igro otrok. Urejena je krožna peš pot, ki omogoča dostope do posameznih objektov in hkrati služi kot intervencijska pot. Vsa parkirna mesta so urejena na nivoju terena. Parkirne površine so lahko prekrите z nadstrešnico. Zbirna in odjemna mesta za odpadke so urejena ob lokalni cesti C1 in ob parkirnih površinah. Južni rob enote urejanja prostora SV1 je ograjen.

Prostorska enota SD1:

Zunanje površine so namenjene stanovalcem, zaposlenim in obiskovalcem spremljajočega objekta družbene dejavnosti. Urejene so kot zelenice in tlakovane površine, na njih je dopustno urediti prostore za igro otrok. Zunanje površine so opremljene z elementi mikrourbane opreme (klopi, koši za smeti ipd.). Ob lokalni cesti C1 so urejeni parkirni prostori. Zbirno in odjemno mesto za odpadke je urejeno na jugovzhodnem robu ob lokalni cesti C1.

Prostorska enota P1:

Površine ležijo večinoma pod poplavno linijo stoletnih vod in so ohranjene v obstoječem stanju. V jugozahodnem delu prostorske enote je prestavljena poljska pot. V prostorski enoti je dopustno postavljati nezahtevne in enostavne objekte, v skladu z 10. členom tega odloka.

Prostorska enota P2:

Površine so namenjene skupnim zelenim površinam za stanovalce v prostorskih enotah SE2, SV1, SV2 ter zaposlene in obiskovalce v prostorski enoti SD1. Zelene površine so parkovno urejene ter zasajene z visoko in nizko vegetacijo. Brežina na južnem robu prostorske enote je sanirana in utrjena. Urejena je pešpot s klančino in stopniščem med severnim in južnim robom prostorske enote in je navezana na pešpoti v sosednjih prostorskih enotah. Dopustno je postaviti nezahtevne in enostavne objekte, v skladu z 10. členom tega odloka.

Zazidalna zasnova in zunanja ureditev sta razvidni iz grafičnega načrta št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja, zunanja ureditev in prerezi«.

10. člen (pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

V območju OPPN je dovoljena gradnja ali postavitvev:

- spominskih obeležij,
- skulptur in drugih prostorskih inštalacij.

Poleg tega je dovoljeno v:

- prostorski enoti SE1:
 - ograja,
 - garaža,
 - enoetažna pritlična lopa,
 - nadstrešek,
 - steklenjak,
 - uta,

- bazen;
- prostorski enoti SE2:
 - ograje;
- prostorskih enotah P1 in P2:
 - poljska pot,
 - otroška igrišča,
 - igrišča za šport in rekreacijo na prostem.

Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih infrastrukturnih objektov v skladu z 22. in 23. členom tega odloka.

11. člen (pogoji za oblikovanje objektov)

Oblikovni princip, izbor materialov in barv mora biti za vse objekte v posamezni prostorski enoti usklajen. Oblikovna zasnova objektov mora odražati njihovo programsko raznolikost.

Fasade objektov morajo biti zasnovane sodobno, s kvalitetnimi in trajnimi materiali. Strehe so lahko ravne ali pod blagim naklonom do 10 stopinj.

Ograje zasebnih vrtov, balkonov, pergole, shrambe za orodje in nadstrešnice morajo biti enotno oblikovane oziroma oblikovno usklajene, visoke do 1,50 m. Na meji med dvema zasebnima vrtovoma so dopustne ograje oziroma predelne stene višine do 2,00 m. Namesto predelne stene je dopustna tudi izvedba shrambe s površino do 4,00 m².

Za pridobitev najustreznejše arhitekturne zasnove objektov v prostorskih enotah SV1, SV2 in SD1 morajo biti izdelane variantne rešitve ali izveden javni natečaj.

12. člen (pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

Na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih površin:

- za zunanjo ureditev prostorskih enot SV1, SV2, SD1 in P2 mora biti izdelan načrt krajinske ureditve;
- parkovne površine morajo biti zasajene z avtohtonim drevjem in grmovnicami. V območju OPPN je treba zasaditi vsaj 25 dreves na hektar;
- posamezne prostorske enote je treba med seboj ločiti s krajinsko ureditvijo;
- peš poti morajo biti tlakovane ter opremljene z mikrourbano opremo in primerno osvetljene;
- v prostorskih enotah P1 in P2 so pešpoti lahko peščene;
- vse ureditve morajo omogočiti dostope funkcionalno oviranim ljudem;
- počivališča, prostori za igro otrok in elementi urbane opreme morajo biti oblikovno usklajeni;
- pod igrali na igralnih ploščadih mora biti ustrezna namenska površina, ki preprečuje poškodbe ob padcu;
- v območju OPPN mora biti zagotovljenih najmanj 15,00 m² zelenih površin na eno stanovanje. Od tega je treba zagotoviti najmanj 7,50 m² površin za potrebe mlajših otrok in najmanj 5,00 m² površin za igro z žogo, za potrebe večjih otrok;
- na 4 nepokrita parkirna mesta je treba zasaditi vsaj eno drevo;

- intervencijske poti izven vozišč je treba izvesti na način, ki dopušča ustrezno tlakovanje ali ozelenitev;
- višinske razlike terena morajo biti praviloma premoščene z brežinami. Izjemoma so lahko premoščene z opornimi zidovi, višine do 1,0 m;
- oporni zidovi morajo biti ozelenjeni;
- elementi mikrourbane opreme morajo biti enotno oblikovani.

13. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

1. Tlorisni gabariti

Prostorski enoti SE1 in SD1:

Tlorisna velikost posameznih objektov je omejena z gradbenimi mejami, ki jih objekti ne smejo presegati, lahko pa se jih dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost. V prostorski enoti SD1 je lahko neto tlorisna površina objekta v pritličju največ 400 m².

Prostorska enota SV1:

- tlorisne dimenzije objektov 1, 2, 3, 4, 5 in 6: 10,00 m x 30,00 m

Prostorska enota SV2:

- tlorisne dimenzije objektov 1 in 3: 10,00 m x 15,00 m
- tlorisne dimenzije objekta 2: 10,00 m x 30,00 m

2. Etažnost objektov

Prostorska enota SE1:

- višina objektov: do P + 1

Prostorska enota SV1:

- višina objektov 1, 2 in 3: P + 2
- višina objektov 4, 5 in 6: P + 1

Prostorska enota SV2:

- višina objektov 1, 2 in 3: P + 1

Prostorska enota SD1:

- višina objekta: do P + 1

Tlorisni gabariti in etažnost objektov so razvidni iz grafičnega načrta št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja, zunanja ureditev in prerezi«.

3. Višinske kote terena in pritličij objektov

Zunanja ureditev je prilagojena terenu in višinskim potekom obodnih cest. Kota utrjenega terena je od 271,00 m.n.v. do 274,90 m.n.v.

Kote utrjenega terena v posamezni prostorski enoti so:

- SE1: od 272,00 m.n.v. do 272,80 m.n.v.
- SE2: od 271,84 m.n.v. do 276,12 m.n.v.
- SV1: od 271,00 m.n.v. do 272,65 m.n.v.
- SV2: od 273,85 m.n.v. do 275,53 m.n.v.
- SD1: od 272,20 m.n.v. do 274,50 m.n.v.
- C1: od 272,40 m.n.v. do 274,90 m.n.v.

C2: od 272,00 m.n.v. do 272,60 m.n.v.

Kote pritličij objektov v posamezni prostorski enoti so:

SE1: od 272,40 m.n.v. do 272,80 m.n.v.

SE2: od 274,70 m.n.v. do 276,25 m.n.v.

SV1: od 272,60 m.n.v. do 272,70 m.n.v.

SV2: od 273,90 m.n.v. do 274,30 m.n.v.

SD1: 274,50 m.n.v.

Idejne višinske kote terena in kote pritličij objektov so razvidne iz grafičnega načrta št. 4.4. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti«.

4. Kapacitete

Prostorska enota SE1:

- površina prostorske enote: 2.955 m²
- bruto tlorisna površina objektov nad nivojem terena: 1.600 m²
- število stanovanjskih enot: največ 8

Prostorska enota SE2:

- površina prostorske enote: 17.903 m²
- bruto tlorisna površina objektov nad nivojem terena: 6.400 m²
- število stanovanjskih enot: največ 92

Prostorska enota SV1:

- površina prostorske enote: 9.094 m²
- bruto tlorisna površina objektov nad nivojem terena: 4.500 m²
- število stanovanjskih enot: največ 60

Prostorska enota SV2:

- površina prostorske enote: 4.232 m²
- bruto tlorisna površina objektov nad nivojem terena: 1.200 m²
- število stanovanjskih enot: največ 16

Prostorska enota SD1:

- površina prostorske enote: 2.315 m²
- bruto tlorisna površina objekta nad nivojem terena : 1000 m²

Bruto tlorisna površina objekta nad nivojem terena je skupna površina vseh tlorisnih etaž objekta nad nivojem terena brez tlorisnih površin, ki so obdane z elementi, kot so npr. parapeti, venci, ograje, in niso pokrite, tako kot odprti balkoni.

14. člen

(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

V prostorski enoti SE2 je dopustna legalizacija vseh objektov, ki niso predvideni za odstranitev in niso zgrajeni na komunalnih vodih, napravah ali objektih. Tiste prizidke, ki so zgrajeni na komunalnih vodih, napravah in objektih, je možno legalizirati le pod pogoji in v soglasju upravljavca komunalnih vodov.

Dopustna so tudi redna in investicijska vzdrževalna dela ter rekonstrukcije legalno zgrajenih objektov.

15. člen
(objekti, predvideni za odstranitev)

V območju OPPN je obvezna odstranitev vseh prostostojećih nezahtevnih in enostavnih objektov, razen ograj, objekta transformatorske postaje in nadstreškov nad zbirnimi in odjemnimi mesti za smeti.

Dopustna je odstranitev prizidkov objektov v prostorski enoti SE2.

Obvezne odstranitve objektov so razvidne iz grafičnega načrta 4.2. »Načrt odstranitve objektov«.

IV NAČRT PARCELACIJE

16. člen
(načrt parcelacije)

Območje OPPN je razdeljeno na naslednje parcele, namenjene gradnji:

Prostorska enota SE1:

- parcela, namenjena gradnji objekta 1, ki meri 424 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 2109/9 del, 2109/10 del, vse k.o. Zgornji Kašelj;
- parcela, namenjena gradnji objekta 2, ki meri 361 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 2112/1 del, 2109/8 del, 2109/1 del, vse k.o. Zgornji Kašelj;
- parcela, namenjena gradnji objekta 3, ki meri 318 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 2112/1 del, 2109/8 del, 2109/1 del, vse k.o. Zgornji Kašelj;
- parcela, namenjena gradnji objekta 4, ki meri 526 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 2112/1 del, 2109/8 del, vse k.o. Zgornji Kašelj;
- parcela, namenjena gradnji objekta 5, ki meri 357 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 2111 del, 2112/1 del, vse k.o. Zgornji Kašelj;
- parcela, namenjena gradnji objekta 6, ki meri 304 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 2109/9 del, 2111 del, 2112/1 del, vse k.o. Zgornji Kašelj;
- parcela, namenjena gradnji objekta 7, ki meri 313 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 2109/9 del, 2112/1 del, vse k.o. Zgornji Kašelj;
- parcela, namenjena gradnji objekta 8, ki meri 352 m² in obsega zemljišča s parcelno številko 2112/1 del, k.o. Zgornji Kašelj.

Prostorska enota SE2:

- parcele obstojećih objektov, ki merijo 17.903 m² in obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami: 2106/2 del, 2101/11 del, 2106/4 del, 2101/8 del, 2101/9 del, 2101/2 del, 2101/6 del, 2361/10 del, 2103/1 del, 2103/2 del, 2102/2 del, 2362/4 del, 2362/3 del, 2361/11 del, 2361/1 del, 2362/2 del, 2363/2 del, 2363/1 del, 2364/2 del, 2364/1 del, 2362/1 del, 2102/1 del, vse k.o. Zgornji Kašelj.

Prostorska enota SV1:

- parcela, namenjena gradnji objektov 1, 2, 3, 4, 5 in 6, ki meri 9.094 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 2114/4 del, 2108/1 del, 2361/3 del, 2361/4, 2355/6 del, 2361/2 del, 2361/9 del, 2359/1 del, 2361/5 del, 2363/1 del, 2364/1 del, vse k.o. Zgornji Kašelj.

Prostorska enota SV2:

- parcela, namenjena gradnji objektov 1, 2 in 3, ki meri 4.232 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 2106/2 del, 2101/8 del, 2105 del, 2104/2 del, 2104/1 del, 2101/10 del, 2101/4 del, 2101/1 del, vse k.o. Zgornji Kašelj.

Prostorska enota SD1:

- parcela, namenjena gradnji spremljajočega objekta družbene dejavnosti, ki meri 2.315 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 2107 del, 2101/3 del, 2106/1 del, 2101/7, 2106/5 del, 2101/8 del, 2101/9 del, 2101/2 del, vse k.o. Zgornji Kašelj.

Prostorska enota C1:

- parcela, namenjena gradnji lokalne ceste, ki meri 6.440 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 1875/4 del, 1875/3, 2473/7, 2108/3, 2473/8, 1875/1 del, 2106/3, 2108/2, 2106/6, 2106/1 del, 2106/5 del, 2106/4 del, 2101/11 del, 2108/1 del, 2112/3, 2112/1 del, 2107 del, 2101/3 del, 2114/4 del, 2114/3 del, 2361/3 del, 2101/8 del, 2101/9 del, 2101/2 del, 2101/6 del, 2361/10 del, 2362/4 del, 2363/2 del, 2362/3 del, 2364/2 del, 2364/1 del, 2362/1 del, 2102/2 del, 2106/2 del, vse k.o. Zgornji Kašelj.

Prostorska enota C2:

- parcela, namenjena gradnji dovozne ceste, ki meri 252 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 2109/6 del, 2111 del, 2109/9 del, 2109/8 del, 2112/1 del, vse k.o. Zgornji Kašelj.

Prostorska enota P1:

- parcele obstoječih zelenih površin, ki merijo 14.175 m² in obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami: 2112/1 del, 2108/1 del, 2114/4 del, 2114/3 del, 2119/1 del, 2119/3 del, 2355/1 del, 2355/5 del, 2355/6 del, 2359/1 del, 2361/9 del, 2361/2 del, 2361/5 del, 2364/1 del, 2362/1 del, 2368/2 del, 2099 del, 2098 del, 2096 del, 2095, 2097, 2520/1 del, vse k.o. Zgornji Kašelj.

Prostorska enota P2:

- parcela, namenjena ureditvi skupnih zelenih površin obstoječih in predvidenih objektov, ki meri 8.912 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 2107 del, 2101/3 del, 2101/2 del, 2101/9 del, 2361/3 del, 2361/2 del, 2361/11 del, 2361/1 del, 2361/10 del, 2362/2 del, 2363/1 del, 2364/1 del, 2362/1 del, 2102/1 del, 2102/2 del, 2368/42368/2 del, 2101/1, 2101/5, vse k.o. Zgornji Kašelj.

Mejne točke parcel, namenjenih gradnji objektov in stavbišč so opredeljene po Gauss–Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so razvidne iz grafičnega načrta 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov«.

17. člen (površine, namenjene javnemu dobru)

Površine, namenjene javnemu dobru so:

Prostorska enota C1:

- površina lokalne ceste, ki meri 6.440 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 1875/4 del, 1875/3, 2473/7, 2108/3, 2473/8, 1875/1 del, 2106/3, 2108/2, 2106/6, 2106/1 del, 2106/5 del, 2106/4 del, 2101/11 del, 2108/1 del, 2112/3, 2112/1 del, 2107 del, 2101/3 del, 2114/4 del, 2114/3 del, 2361/3 del, 2101/8 del, 2101/9 del, 2101/2 del, 2101/6 del, 2361/10 del, 2362/4 del, 2363/2 del, 2362/3 del, 2364/2 del, 2364/1 del, 2362/1 del, 2102/2 del, 2106/2 del, vse k.o. Zgornji Kašelj.

Prostorska enota P1:

- površina poljske poti v prostorski enoti P1, ki meri 338 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 2114/4 del, 2108/1 del, 2355/1 del, 2355/5 del, 2355/6 del, vse k.o. Zgornji Kašelj.

Površine, namenjene javnemu dobru, so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.4. »Površine, namenjene javnem dobru«.

V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

18. člen (etapnost gradnje)

V območju OPPN je gradnjo objektov s pripadajočo zunanjo ureditvijo ter prometno, komunalno in energetska infrastrukturo možno izvajati fazno, v zaključenih etapah. Zaključena etapa je gradnja objektov in vse pripadajoče zunanje ureditve na posamezni parceli, namenjeni gradnji.

Posamezne etape se lahko izvajajo tudi sočasno.

Pogoja za izdajo uporabnega dovoljenja za objekte v prostorskih enotah SV1 in SV2 sta izvedba lokalne ceste v prostorski enoti C1 in ureditev prostorske enote P2.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE

19. člen (rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave)

1. Splošno

V času gradnje je treba upoštevati okoljevarstvene ukrepe za zmanjšanje negativnih vplivov.

2. Varstvo narave

Brežin, ki mejijo na strugo vodotoka na južnem robu območja OPPN, ni dovoljeno utrjevati, zasipavati ali nasipavati z odkopanim ali drugim materialom. Na brežini je treba ohraniti obrežno vegetacijo. Južni rob prostorske enote SV1 je treba proti vodotoku ograditi.

3. Varstvo površinskih in podzemnih voda

Vse objekte je treba priključiti na javno komunalno infrastrukturo. Odvajanje komunalnih odpadnih vod je treba urediti skladno z veljavnimi predpisi. Vse utrjene povozne površine je treba proti ostalemu terenu omejiti z dvignjenimi betonskimi robniki in izvesti vodotesno. Odvajanje vod s povoznih površin je treba urediti preko kanelet z lovilci olj. Padavinsko odpadno vodo je treba odvajati v javno kanalizacijo, neškodljivo ponikati ali odvajati neposredno v vode skladno z veljavno uredbo. Prostore za shranjevanje nevarnih snovi je treba izvesti v obliki vodotesne lovilne sklede.

4. Varstvo zraka

Novi objekti ne smejo prekomerno onesnaževati zraka.

V prostorski enoti SE2 je treba na obstoječih objektih zamenjati azbestno kritino, skladno z veljavnimi predpisi.

5. Varstvo pred prekomernim hrupom

Predvidene in obstoječe dejavnosti v območju ne smejo povzročati hrupa, ki bi presegal mejne ravni hrupa, ki so določene z veljavno uredbo za čisto stanovanjsko območje in sicer 45 dBA ponoči in 55 dBA podnevi.

6. Varstvo pred starimi okoljskimi bremenami

V območju OPPN, razen v prostorski enoti SE1, ni dovoljena kmetijska in vrtičkarska dejavnost.

Tla otroških in športnih igrišč je treba prekriti z materiali, ki bodo preprečili neposreden stik uporabnikov z zemljino (plastične mase, umetna trava, lesene plošče, čoki, ipd.).

Izkope zemljine zaradi temeljenja objektov v območju OPPN je treba deponirati na ustreznih deponijah.

7. Osončenje

Zagotoviti je treba osončenje bivalnih prostorov obstoječih in predvidenih stanovanjskih objektov: najmanj eno uro v času zimskega solsticija in najmanj tri ure v času pomladnega in jesenskega ekvinokcija ter v času poletnega solsticija.

8. Odstranjevanje odpadkov

Dovoz za komunalna vozila je predviden z lokalne ceste C1.

Zbirna in odjemna mesta morajo biti urejena v skladu s predpisi o javni službi zbiranja in prevoza komunalnih odpadkov. Morajo biti tlakovana in zaščitena z nadstrešnico, opremljena z električno razsvetljavo, vodo in posebnim odtokom v kanalizacijo, ki je opremljen z lovilcem olj.

V območju OPPN sta predvideni dve zbiralnici ločenih odpadkov.

Investitor oziroma izvajalec morata v času gradnje poskrbeti za pravilno zbiranje in odvoz odpadkov na ustrezno deponijo v skladu z veljavnimi predpisi. Odpadkov, ki bodo nastajali v času gradnje, ni dovoljeno odlagati v območju prostorske enote P1.

Razmestitev zbirnih in odjemnih mest za komunalne odpadke ter zbiralnic ločenih odpadkov je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.1.« Ureditvena situacija – nivo pritličja, zunanja ureditev in prerezi«.

20. člen (učinkovita raba energije v stavbah)

V predvidenih objektih je treba zagotoviti najmanj 25 % moči za gretje, prezračevanje, hlajenje in toplo vodo z aktivno uporabo enega ali več virov obnovljive energije. Za zalivanje zelenic in uporabo sanitarne vode je treba predvideti tudi možnost uporabe deževnice, ki naj se zbira v ustreznem zadrževalniku.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVO PRED POŽAROM

21. člen (rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom)

1. Splošno

Objekte je treba načrtovati potresno varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja. Vse objekte je treba projektirati v skladu z veljavnimi predpisi o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja;
- odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov;
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila;
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba izdelati študijo požarne varnosti in pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam.

2. Intervencijske poti in površine

Do novih objektov so predvideni dostopi in površine za delovanje intervencijskih vozil po površinah lokalne ceste C1, dovozne ceste C2 ter po utrjenih in zelenih površinah v prostorskih enotah SV1 in SV2.

V vsaki gradbeni etapi je treba zagotoviti ustrezen ureditev dostopov in površin za delovanje intervencijskih vozil.

Vse povozne površine, namenjene intervencijskim vozilom, morajo biti dimenzionirane na osni pritisk 10 ton. Širine in radiji morajo ustrezati standardu SIST DIN 14090.

3. Hidrantno omrežje

Požarna zaščita novih in obstoječih objektov je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem s hidranti. V primeru požara je treba zagotoviti za čas dveh ur iz dveh hidrantov 10 l/s vode iz vodovodnega omrežja.

Rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, so razvidni iz grafičnega načrta št. 4.4. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti«.

4. Varstvo pred poplavami

V območju OPPN ni dovoljeno graditi kletnih etaž zaradi 100-letnih poplavnih vod.

Za varstvo pred poplavami je treba v delu območja OPPN nasuti teren in izvesti kote pritličij objektov minimalno 0,50 m nad koto stoletnih poplavnih vod.

Kote nasutja terena in pritličij objektov ter kote stoletnih poplavnih vod glede na stanje pred izvedbo ureditev, predvidenih s tem odlokom, so razvidne iz grafičnega načrta št. 4.1.« Ureditvena situacija – nivo pritličja, zunanja ureditev in prezezi».

VIII. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

22. člen (pogoji za prometno urejanje)

1. Splošni pogoji

Glavne dostope do objektov, peš površine ter ostale površine in objekte je treba urediti tako, da so uporabni tudi za funkcionalno ovirane ljudi.

Vse prometne površine je treba utrditi za vožnjo motornih vozil do 10 ton osnega pritiska.

Površine vozišč je treba asfaltirati in omejiti z betonskim ali kamnitim robnikom. Najmanjši notranji radij robnika lokalne ceste C1 je 5,00 m.

Na mestih predvidenih prehodov za pešce, dovozov gasilskih in komunalnih vozil ter na priključkih makadamskih poti morajo biti robniki poglobljeni.

2. Motorni promet

Za dostop do območja OPPN je treba urediti cesti C1 in C2, ki se navezujeta na Cesto španskih borcev.

Normalni profil lokalne ceste C1 je 6.60 m in ima minimalne elemente:

- vozišče 2 x 2,50 m
- hodnik 1 x 1,60 m

Normalni profil dovozne ceste C2 je 4.00 m in ima minimalne elemente:

- površina za pešce in motorni promet 4,00 m

Ob dovozni cesti C2 je treba urediti obračališče za osebna vozila.

3. Mestni linijski prevoz potnikov

V območju OPPN ni mestnega linijskega prevoza potnikov.

4. Mirujoči promet

Parkiranje je treba urediti na nivoju terena.

Za potrebe obstoječih in načrtovanih objektov je treba zagotoviti parkirna mesta, ob upoštevanju naslednjih kriterijev:

- 2 parkirni mesti na vsako novo stanovanjsko enoto;
- 1,5 parkirno mesto za vsako obstoječo stanovanjsko enoto;
- 1 parkirno mesto na 30 m² bruto tlorisne površine za druge storitvene, upravne in pisarniške ter trgovske dejavnosti;
- 1 parkirno mesto na 50 m² bruto tlorisne površine za izobraževalne dejavnosti;
- 1 parkirno mesto na 80 m² bruto tlorisne površine za dejavnosti muzejev in knjižnic;
- 1 parkirno mesto na 10 sedežev za dejavnosti kulture in razvedrila.

5. Kolesarski in peš promet

Pešci imajo ločene površine na površinah lokalne ceste C1 z enostranskim hodnikom. Kolesarski promet poteka po površinah za motorni promet.

6. Promet komunalnih in dostavnih vozil

Odvoz komunalnih odpadkov in dostava bosta urejena po lokalni cesti C1. Na jugozahodnem odseku lokalne ceste C1, pri prostorski enoti SV1, je treba urediti obračališče za komunalna vozila.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.4. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti«.

23. člen

(pogoji za komunalno, energetska in telekomunikacijsko urejanje)

1. Splošni pogoji

Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture so:

- načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno, energetska in telekomunikacijsko infrastrukturno omrežje; priključitev je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev vodov;
- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih površinah ali po površinah, namenjenih javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov, naprav in vodov; zagotoviti je treba ustrezne odmike od obstoječih komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov in naprav;
- kadar potek v javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- gradnja naprav, objektov in vodov mora potekati usklajeno;
- dopustne so delne in začasne ureditve v skladu s programi upravljavcev vodov, ki morajo biti izvedene tako, da jih bo mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
- obstoječe vode v območju je dopustno obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov.

Potek komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov in naprav je razviden iz grafičnega načrta št. 4.3. »Prikaz priključevanja objektov na komunalno javno infrastrukturo«.

2. Kanalizacijsko omrežje

Kanalizacija je zasnovana in zgrajena v ločenem sistemu.

Komunalno odpadno vodo je treba preko hišnih priključkov gravitacijsko odvajati na obstoječo kanalizacijo. Odvod komunalne odpadne vode v prostorski enoti SE2 je urejen s kanali dimenzij DN 200 in DN 250, ki potekajo po osrednji skupni funkcionalni površini in bodo ohranjeni. V prostorskih enotah SE1, SV1 in SV2 je treba za odvod komunalne odpadne vode zgraditi kanale dimenzije DN 250. Vsi obstoječi in predvideni kanalizacijski vodi so oz. bodo priključeni na obstoječi kanal DN 400, ki poteka po Ulici Mirka Jurce in Krmčevi ulici.

V prostorski enoti SV1 leži del načrtovanega omrežja za odvod komunalne vode v coni zmrzovanja: to so kanali dimenzije DN 250 na severni strani objekta 4, med objektoma 2 in 3 ter del kanala, ki poteka po parkirnih površinah. Naštete kanale je treba položiti v drenažni sloj in enakomerno obdati z granulatom z vseh strani. Granulat mora biti odporen na zmrzovanje. Drenažni sloj mora biti ovit s tkanino. Debelina drenažnega sloja mora zagotoviti dreniranje na zmrzovalne cone. Drenažni sloj je treba drenirati v betonsko muldo, ki jo je treba priključiti na predviden kanal za odvod padavinske vode.

Odpadno padavinsko vodo z manipulacijskih površin, dovoznih cest in padavinsko vodo s streh je treba preko kanalizacije za odvod padavinske vode gravitacijsko odvajati v vodne kanale v meandru reke Ljubljanice. Za odvajanje padavinske vode s površin prostorskih enot SE1 in SV2, dovozne ceste C2 ter dela lokalne ceste C1 je treba zgraditi nove kanale dimenzij DN 300, DN 400 in DN 500 in DN 600. Odvod padavinske vode s površin prostorske enote SV2 je treba urediti preko novih kanalov dimenzij DN 300. V prostorski enoti SE2 je del obstoječega omrežja za odvod padavinske vode ohranjen, del je treba prestaviti in dograditi zaradi legalizacije nelegalno zgrajenih prizidkov.

Upoštevati je treba vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi, ki urejajo odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode.

Pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje je treba zaprositi upravljavca javne kanalizacije za soglasje za priključitev objekta in predložiti projektno dokumentacijo.

3. Vodovodno omrežje

Za oskrbo predvidenih in obstoječih objektov s pitno, sanitarno in požarno vodo je treba dograditi javno vodovodno omrežje, ki bo oskrbovano iz centralnega vodovodnega sistema mesta Ljubljana.

Za oskrbo obstoječih in predvidenih objektov v območju OPPN je treba obnoviti vodovod AC DN 80/100 v Cesti španskih borcev, skladno s projektom PGD / PZI, št. 113/00, PUV d.d., junij 2000. Vodovod je treba obnoviti z vodovodom NL DN 100 v odseku med Kašeljsko cesto in predvidenim priključnim vodovodom v prostorski enoti SE2. Rekonstrukcija in obnova vodovoda v Cesti španskih borcev je predpogoj za izgradnjo novega vodovodnega omrežja in priključitev objektov v območju OPPN.

Za oskrbo načrtovanih objektov v prostorski enoti SV1 je treba zgraditi vodovod NL DN 100, ki bo potekal v spodnjem odseku lokalne ceste C1 in se bo priključil na obnovljen vodovod NL DN 100 v Cesti španskih borcev.

Načrtovane objekte v prostorski enoti SE1 je treba priključiti na predviden vodovod NL DN 100, ki bo potekal v dovozni cesti C2 in se bo priključil na predviden vodovod NL DN 100.

Novogradnje v prostorski enoti SV2 je treba priključiti na predviden vodovod NL DN 100, ki se bo priključil na obstoječi vodovod AC DN 80 v Krmčevi ulici.

V prostorski enoti SE2 je treba ukiniti obstoječe javne in skupinske priključne vodovode. Treba je zgraditi nov vodovod NL DN 100, ki bo potekal po vzhodni in zahodni strani osrednjega dela obstoječe pozidave in bo priključen na obnovljeni vodovod v Cesti španskih borcev.

Pri izgradnji vodovoda je treba upoštevati minimalne predpisane odmike od ostalih komunalnih vodovod in objektov po internem pravilniku JP Vodovod-Kanalizacija d.o.o. TIDD01 - Projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega vodovodnega sistema.

Nove vodovode je treba opremiti s sektorskimi zasuni, zračniki, blatniki ter z nadtalnimi hidranti, če to ni mogoče, pa s talnimi hidranti.

Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba zaprositi upravljavca javnega vodovoda za soglasje za priključitev objekta in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

4. Plinovodno omrežje

Za povečanje zanesljivosti oskrbe obstoječe pozidave z zemeljskim plinom in možnost dodatnega priključevanja na območju OPPN je treba zgraditi podaljšek glavnega nizekotlačnega plinovoda PE 160 N 28010 po Kašeljski cesti do višine priključka na Cesto španskih borcev. Po izgradnji glavnega plinovoda PE 160 N 28010 po Kašeljski cesti in navezavi na obstoječ plinovod PE 110 N 28312 po Cesti španskih borcev bo omogočeno dodatno priključevanje na območju OPPN.

V primeru, da se bo gradnja objektov na območju OPPN začela pred podaljšanjem plinovoda PE 160 N 28010 po Kašeljski cesti, bo treba povečati dimenzijo sedanjega povezovalnega plinovoda PE 63 N 28330 s potekom po Cesti španskih borcev do križišča ulice Ob studencu in Černivčeve ulice na dimenzijo DN100. Šele po povečanju dimenzije omenjenega plinovoda bo omogočeno dodatno priključevanje na območju OPPN.

Objekte v območju OPPN je treba priključiti na distribucijsko plinovodno omrežje preko glavnega nizekotlačnega plinovoda PE 110 N 28312 po Cesti španskih borcev.

V prostorskih enotah SE1 in SD1 je treba zgraditi glavni plinovod dimenzije DN 50, ki bo navezan na glavni plinovod PE 110 28312. V prostorski enoti SV2 je treba zgraditi glavni plinovod dimenzije DN 50, ki bo priključen na glavni plinovod PE 63 N 28140. V prostorski enoti SV1 je treba zgraditi glavni plinovod dimenzije DN 100 in DN 50, ki bo priključen na glavni plinovod PE 110 N 28140.

V prostorski enoti SE2 ni dovoljeno graditi objektov na plinovodnem omrežju. Priključne plinovode pod nelegalno zgrajenimi prizidki je treba prestaviti izven gabaritov prizidkov in jih zaključiti s prestavljeno krogelno pipo – glavno plinsko zaporno pipo v omarici, vzdani v ali na fasadi objekta.

Objekte v prostorski enoti SE2, ki niso priključeni na plinovodno omrežje, je treba za potrebe ogrevanja in priprave sanitarne tople vode priključiti na distribucijski sistem zemeljskega plina preko obstoječega glavnega plinovodnega omrežja.

5. Elektroenergetsko omrežje

Na območju OPPN je treba zgraditi novo kabelsko kanalizacijo in jo navezati na obstoječo transformatorsko postajo TP 801 Španski borci. Elektro kabelsko kanalizacijo je treba izvesti do vseh vzdanih omaric na obstoječih objektih in do vseh predvidenih objektov.

V transformatorski postaji TP 801 Španski borci je treba zamenjati obstoječi 400kVA transformator z novim 630 kVA, tokovne transformatorje in vgraditi MTK.

Za vse obstoječe in predvidene objekte je treba predvideti prostostoječe merilne omarice, prosto dostopne vzdrževalcem elektro omrežja.

Odmiki predvidene gradnje od elektroenergetskih vodov in naprav morajo biti izvedeni v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

6. Telekomunikacijsko omrežje

Objekti bodo priključeni na telekomunikacijsko omrežje preko hišnih priključkov. Na območju OPPN je predvidena nova cevna telekomunikacijska kanalizacija.

7. Javna razsvetljava

Nova javna razsvetljava je predvidena na površinah, namenjenih javnemu dobru, v prostorski enoti C1. Trasa javne razsvetljave ne sme potekati po zasebnih zemljiščih, zato jo je treba prestaviti v površine, namenjene javnemu dobru.

IX. PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

24. člen (program opremljanja)

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za del območja urejanja MS 8/5 Zgornji Kašelj, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6671, v marcu 2009.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so **1.917.416,89 EUR**;
- obračunski stroški za novo komunalno opremo so skupni stroški gradnje nove komunalne opreme (**1.917.416,89 EUR**), zmanjšani za druge vire financiranja (**121.229,82 EUR**). Obračunski stroški za novo komunalno opremo so **1.796.187,07 EUR**, od tega za obračunsko območje 1 **1.198.036,40 EUR** in za obračunsko območje 2 **598.150,67 EUR**;
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so **417.246,62 EUR**, od tega za obračunsko območje 1 **330.367,80 EUR** in za obračunsko območje 2 **86.878,82 EUR**;
- obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno

- opremo in so **2.213.433,69 EUR**, od tega za obračunsko območje 1 **1.528.404,19 EUR** in za obračunsko območje 2 **685.029,50 EUR**;
- obračunski stroški komunalne opreme za obračunsko območje 1, preračunani na m² parcele, so **81,09 EUR/m²** (od tega 63,56 EUR/m² za novo komunalno opremo in 17,53 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme za obračunsko območje 1, preračunani na m² neto tlorisne površine, so **227,34 EUR/m²** (od tega 178,20 EUR/m² za novo komunalno opremo in 49,14 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo);
 - obračunski stroški komunalne opreme za obstoječe legalno zgrajene objekte v obračunsko območje 2, preračunani na m² parcele, so **37,34 EUR/m²** (od tega 37,34 EUR/m² za novo komunalno opremo in 0,00 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme za obstoječe legalno zgrajene objekte v obračunsko območje 2, preračunani na m² neto tlorisne površine, so **112,60 EUR/m²** (od tega 112,60 EUR/m² za novo komunalno opremo in 0,00 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo);
 - obračunski stroški komunalne opreme za obstoječe nelegalno zgrajene objekte v obračunskem območju 2, preračunani na m² parcele, so **65,16 EUR/m²** (od tega 37,34 EUR/m² za novo komunalno opremo in 27,82 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme za obstoječe nelegalno zgrajene objekte v obračunskem območju 2, preračunani na m² neto tlorisne površine, so **163,66 EUR/m²** (od tega 112,60 EUR/m² za novo komunalno opremo in 51,06 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo);
 - preračun obračunskih stroškov po posamezni komunalni opremi je v programu opremljanja;
 - obračunski območji za novo komunalno opremo sta obračunsko območje 1 in obračunsko območje 2. Obračunsko območje 1 obsega prostorske enote SE1, SV1, SV2 in SD1. Obračunsko območje 2 obsega prostorsko enoto SE2.
 - obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 17. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto. Obračunska območja z oznako 17 in MOL mesto so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo: Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005, ki so na vpogled na Oddelku za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave Mestne občine Ljubljana;
 - podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3 : 0,7. Faktor dejavnosti je 1.
 - Zavezance za plačilo komunalnega prispevka, v prostorski enoti SV1 in SV2, se v primeru predvidene gradnje neprofitnih stanovanj, oprosti plačila komunalnega prispevka. Drugih olajšav za zavezance ni;
 - v vseh stroških je vključen DDV;
 - za indeksiranje stroškov se uporabi povprečni letni indeks cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«. Izhodiščni datum za indeksiranje je datum uveljavitve programa opremljanja;
 - če bodo površine parcele in/ali neto tlorisnih površin objektov večje/manjše od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo povečajo oziroma zmanjšajo skladno z izračunom v programu opremljanja;
 - pri odmeri komunalnega prispevka se za parcelo obstoječih prizidkov upošteva površina stavbišča prizidka pomnožena s faktorjem 1,5.

25. člen (pogodba o opremljanju)

Posamezni investitor načrtovane prostorske ureditve in Mestna občina Ljubljana v skladu s programom opremljanja skleneta pogodbo o opremljanju, v kateri se določijo obveznosti investitorja pri izvedbi objektov, ki so v javno korist. Investitor mora, skladno s pogodbo, urediti vse javne površine na območju OPPN in opremiti zemljišče s komunalno in energetske infrastrukturo ter zgrajeno komunalno opremo s pripadajočimi zemljišči neodplačno prenesti na Mestno občino Ljubljana.

X. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

26. člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

1. Tlorisni gabariti in etažnost objektov

V prostorskih enotah SV1 in SV2 so dopustna odstopanja od tlorisnih gabaritov objektov do $\pm 1,0$ m. Izven gabarita stavb lahko segajo nadstreški in balkoni.

V prostorski enoti SE1 je dopustna gradnja kleti pod pogojem, da je poseg izven območja 100-letnih poplavnih vod.

2. Površine objektov

V prostorskih enotah SV1 in SV2 so dopustna odstopanja od bruto tlorisnih površin objektov v okviru dovoljenih toleranc tlorisnih gabaritov objektov.

3. Parcele, namenjeni gradnji

V posameznih prostorskih enotah so dopustna odstopanja od mej in površin parcel, namenjenih gradnji pod pogojem, da ne posegajo v površine, namenjene javnemu dobru.

4. Višinske kote terena in kote pritličij objektov

Kote pritličij objektov in višinsko regulacijo terena je dovoljeno prilagoditi projektnim rešitvam prometne in komunalne infrastrukture ter rešitvam arhitekture.

Odstopanja morajo biti skladna z načrtovanim komunalnim urejanjem območja, koda pritličja objektov mora biti vsaj 0,50 m nad koto stoletnih vod, razvidnih iz grafičnega načrta št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja, zunanja ureditev in prezezi«.

5. Prometne in komunalne ureditve

Dopustne so spremembe tras in višinskih kot posameznih prometnih, komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih objektov, naprav in priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora pod pogojem, da so ureditve v soglasju z njihovimi upravljavci in skladne z njihovimi programi.

27. člen
(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Za zagotavljanje prometne varnosti med gradnjo objektov ter zaradi zagotavljanja kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- promet med gradnjo morajo organizirati tako, da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala in da ne bo prihajalo do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;
- zagotoviti morajo nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav; infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani;
- v času gradnje novih objektov, naprav in vodov morajo zagotoviti nemoteno delovanje sosednjih objektov in so dolžni sočasno z gradnjo novih objektov zagotoviti gradnjo oziroma prestavitev vseh infrastrukturnih vodov, objektov in naprav, potrebnih za nemoteno delovanje sosednjih objektov;
- v času gradnje ne smejo biti prekoračene kritične ravni hrupa, predpisane za II. stopnjo varovanja pred hrupom;
- zagotoviti morajo sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, pripadajočih ureditev in naprav; izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja;
- v času gradnje morajo zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja objektov, ki so glede na projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja lahko prizadeti.

XI. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

28. člen
(usmeritve za določitev meril in pogojev po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev)

Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev oziroma po prenehanju veljavnosti OPPN so dopustni naslednji posegi:

- redna in investicijsko vzdrževalna dela in rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminjata zunanji gabarit objekta in konstrukcijska zasnova stavb;
- obnove fasadnega plašča objektov pod pogojem, da se pri oblikovanju fasad ohranijo oblikovne lastnosti fasad objektov, zgrajenih v prostorski enoti;
- spremembe namembnosti v okviru dejavnosti v skladu z 9. členom tega odloka ob pogoju, da je na parceli, namenjeni gradnji zagotovljeno zadostno število parkirnih mest;
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu z 10. členom tega odloka.

XII. KONČNE DOLOČBE

29. člen
(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za območje urejanja MS 8/5 Zgornji Kašelj (Uradni list RS, št. 27/95) in določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za del planske celote M 8

Polje–Vevče–Kašelj (Uradni list RS, št. 49/96, 63/99 in 54/04) v delu, ki se nanašajo na območje OPPN.

30. člen
(vpogled OPPN)

OPPN s prilogami je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora;
- Upravni enoti Ljubljana – Izpostava Moste;
- Četrtni skupnosti Polje.

31. člen
(uveljavitev)

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

Številka: 3521-24/2004
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV**Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
za del območja urejanja MS 8/5 Zgornji Kašelj****1. Pravni temelj za sprejem akta**

Pravni temelj za sprejem akta je:

- 61. in 74. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07), ki določata, da se občinski podrobni prostorski načrt sprejme z odlokom in da se program opremljanja lahko sprejme kot sestavni del odloka;
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa, da prostorske izvedbene akte sprejema Mestni svet;
- Program priprave Občinskega lokacijskega načrta za del območja urejanja MS 8/5 Zgornji Kašelj (Uradni list RS, št. 89/04)
- Dolgoročni plan občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 – 2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list SRS št. 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 28/99, 41/99, 79/99, 98/99, 31/00, 36/00, 59/00, 75/00, 37/01, 63/02, 52/03, 70/03 – odločba US, 64/04, 69/04, 79/04 – 3477, 5/06 - 155).

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

Območje OPPN se nahaja na skrajnem južnem robu Zgornjega Kašlja. Na severni strani meji na Ulico Mirka Jurce in na Krmčevo ulico, na zahodni, vzhodni in južni strani pa na kmetijske površine – travnike, ki se razprostirajo do Ljubljanice, oddaljene približno petsto metrov.

Obravnavano območje je v osrednjem delu, ob Ulici španskih borcev, pozidano z objekti socialne stanovanjske gradnje, urejenimi kot gruče enostanovanjskih objektov z enotno arhitekturno in oblikovno zasnovo, h katerim so stanovalci tekom časa izvedli številne, predvsem nekvalitetne prizidke. Preostali del območja OPPN je pretežno nepozidan, na njem so postavljeni posamezni provizorični in nelegalni pomožni objekti.

Osrednji, pozidan del območja OPPN se ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za Območje urejanja MS 8/5 Zgornji Kašelj, ki ne dovoljuje dopolnilne gradnje in legalizacije nelegalno zgrajenih objektov.

Za južni del območja MS 8/5 Zgornji Kašelj izvedben prostorski dokument še ni bil sprejet.

Za celovito sanacijo osrednjega dela območja, pozidanega z objekti socialne stanovanjske gradnje in za realizacijo predvidene dopolnilne stanovanjske gradnje na preostalem delu območja je treba izdelati in sprejeti občinski podrobni prostorski načrt.

3. Poglavitne rešitve**Izhodišča in programska zasnova**

Osrednji del območja, ki je postal zaradi različnih nedovoljenih posegov degradirano območje, je treba zaradi ekoloških, funkcionalnih in oblikovalskih zahtev sanirati. Za del nezazidanega območja OPPN, ki ni poplavno ogrožen in je v lasti Mestne občine Ljubljana, so strokovne preveritve pokazale, da je primeren za stanovanjsko pozidavo. Preostali del območja, ki leži pod koto poplavne linije 100-letnih voda, pa mora ostati nepozidan.

Variantne rešitve

Urbanistična zasnova obravnavanega območja in predlog pozidave sta bila pridobljena z variantnimi rešitvami, ki jih je izdelalo podjetje City Studio, ki so bile dopolnjene glede na sprejete zaključke in usmeritve strokovnih podlag.

Zasnova prostorske ureditve

Območje OPPN je razdeljeno na 6 prostorskih enot:

- prostorska enota SE1, ki se nahaja na zahodu območja OPPN, na zasebnih zemljiščih, kjer je dopustna gradnja 8 eno ali dvostanovanjskih objektov.
- prostorska enota SE2 leži v osrednjem delu območja in je že pozidana. V tem območju je pod določenimi pogoji dopustna gradnja in legalizacija prizidkov. Poleg tega je predvidena sanacija obstoječih objektov (odstranitev azbestnih streh) in prometna ureditev območja.
- prostorska enota SV1 leži na južnem robu območja OPPN in je namenjena gradnji 6 večstanovanjskih objektov, visokih p+1 ali P+2. Objekti so postavljeni v nizih in orientirani proti jugu tako, da sledijo konfiguraciji terena.
- prostorska enota SV2 se nahaja na vzhodnem robu in je namenjena gradnji 3 večstanovanjskih objektov. Načrtovani objekti so visoki P+1, njihova višina in postavitve v prostoru sledita obstoječi pozidavi v osrednjem delu.
- prostorska enota SD1 leži na robu območja, ob cesti, kjer je predviden večnamenski objekt z javnim programom. Lokacija večnamenskega objekta ima določene le regulacijske omejitve, v okviru katerih je dopustno zgraditi objekt.

V prostorskih enotah SV1 in SV2 so dopustna neprofitna stanovanja.

Kapacitete območja

Površina območja OPPN je 66278 m².

Prostorska enota SE1:

- | | |
|--|----------------------|
| - površina prostorske enote: | 2.955 m ² |
| - bruto tlorisna površina objektov nad nivojem terena: | 1.600 m ² |
| - število stanovanjskih enot: | največ 8 |
| - predvideni faktor izrabe gradbene parcele (FI): | 0,54 |

Prostorska enota SE2

- | | |
|--|-----------------------|
| - površina prostorske enote: | 17.903 m ² |
| - bruto tlorisna površina objektov nad nivojem terena: | 6.400 m ² |
| - število stanovanjskih enot: | največ 92 |
| - predvideni faktor izrabe gradbene parcele (FI): | 0,36 |

Prostorska enota SV1

- | | |
|--|----------------------|
| - površina prostorske enote: | 9.094 m ² |
| - bruto tlorisna površina objektov nad nivojem terena: | 4.500 m ² |
| - število stanovanjskih enot: | največ 60 |
| - predvideni faktor izrabe gradbene parcele (FI): | 0,49 |

Prostorska enota SV2

- | | |
|------------------------------|----------------------|
| - površina prostorske enote: | 4.232 m ² |
|------------------------------|----------------------|

- bruto tlorisna površina objektov nad nivojem terena: 1.200 m²
- število stanovanjskih enot: največ 16
- predvideni faktor izrabe gradbene parcele (FI): 0,29

Prostorska enota SD1

- površina prostorske enote: 2.315 m²
- bruto tlorisna površina objekta nad nivojem terena : 800 m²
- predvideni faktor izrabe gradbene parcele (FI): 0,34

Zasnova zunanje ureditve:

Zunanje površine v prostorskih enotah so namenjene skupnim površinam za stanovalce, razen dela parterja neposredno ob objektih, ki je namenjen ureditvi zasebnih vrtov (atrijev) stanovanj. Skupne površine za stanovalce bodo opremljene z elementi mikrourbane opreme. Prostori med objekti bodo parkovno urejeni, zasajeni z visoko in nizko vegetacijo. Predvidenih je več kot 15 m² zelenih površin na stanovanje, od tega najmanj 7.5 m² površin za potrebe manjših otrok in 5 m² za igre z žogo, za potrebe večjih otrok.

Prometna ureditev

Območje je dostopno po Ulici španskih borcev, na katero se navezuje predvidena lokalna cesta C1, široka 6.6 m, z enostranskim pločnikom, vzdolžnimi parkirišči in dovozi do obstoječih ter načrtovanih objektov.

Na območju OPPN bodo parkirna mesta zagotovljena na nivoju terena, ob upoštevanju naslednjih normativov:

- 2 parkirni mesti na vsako novo stanovanjsko enoto;
- 1,5 parkirno mesto za vsako obstoječo stanovanjsko enoto;
- 1 parkirno mesto na 30 m² bruto površine za druge storitvene, upravne in pisarniške ter trgovske dejavnosti;
- 1 parkirno mesto na 50 m² bruto površine za izobraževalne dejavnosti;
- 1 parkirno mesto na 10 sedežev za dejavnosti kulture in razvedrila.

Skupaj je predvidenih 232 PM.

Komunalna ureditev

V območju OPPN so predvideni novi komunalni, energetske in telekomunikacijski vodi, ki bodo potekali po robu območja in po zunanjih površinah ob nizih večstanovanjskih stavb. Območje bo v celoti komunalno opremljeno (kanalizacija, vodovod, plinovod, električno in telekomunikacijsko omrežje, javna razsvetljava).

Etapnost izvajanja

V območju OPPN je gradnjo objektov s pripadajočo zunanjo ureditvijo ter prometno, komunalno in energetske infrastrukturo možno izvajati fazno, v zaključenih etapah. Zaključena etapa je gradnja objektov in vse pripadajoče zunanje ureditve na posamezni parceli, namenjeni gradnji.

Pogoj za izdajo uporabnega dovoljenja za objekte v prostorskih enotah SV1 in SV2 so izvedba lokalne ceste v prostorski enoti C1 in ureditev prostorske enote P2.

4. Obrazložitev programa opremljanja in ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta

Program opremljanja

Za potrebe novih ureditev predvidenih z OPPN so potrebne investicije v cestno, vodovodno, kanalizacijsko in plinovodno omrežje.

Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so:

Komunalna oprema	stroški (EUR)
Ceste in javna razsvetljava	1.140.574,57
Vodovodno omrežje	203.279,67
Kanalizacijsko omrežje	388.262,83
Plinovodno omrežje	185.299,82
Vročevodno omrežje	0,00
Javne površine	0,00
Skupaj	1.917.416,89

Obračunski stroški za novo komunalno opremo so skupni stroški gradnje nove komunalne opreme (**1.917.416,89 EUR**) zmanjšani za druge vire financiranja (**121.229,82 EUR**). Drugi vir financiranja je predviden za obnovo vodovoda AC DN 80/100 v Cesti Španskih borcev po projektu Sanacija vodovodnega omrežja v naselju Vevče (vzhod) in Zgornji Kašelj - glavni vod, PGD/PZI, št. 113/00, PUV d.d., julij 2007 in povečanju dimenzije glavnega plinovoda PE 63 N 28330 na DN 100 mm (izvede Energetika Ljubljana).

Obračunski stroški za novo komunalno opremo so:

Komunalna oprema	Obračunsko območje 1 (EUR)	Obračunsko območje 2 (EUR)	Skupaj (EUR)
Ceste in javna razsvetljava	628.519,97	512.054,60	1.140.574,57
Vodovodno omrežje	103.652,51	24.152,04	127.804,55
Kanalizacijsko omrežje	326.318,80	61.944,03	388.262,83
Plinovodno omrežje	139.545,12	0,00	139.545,12
Vročevodno omrežje	0,00	0,00	0,00
Javne površine	0,00	0,00	0,00
Skupaj	1.198.036,40	598.150,67	1.796.187,06

Na širšem območju OPPN je zgrajena obstoječa komunalna oprema in sicer cestno, vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno omrežje in javne površine. Objekti se priključujejo na obstoječo komunalno opremo direktno oziroma preko nove komunalne opreme, zato so jim določeni obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo za vsa naštetna omrežja komunalne opreme. Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so določeni glede na površine gradbenih parcel in neto tlorisnih površin v posameznem obračunskem območju.

DOPOLNJENI OSNUTEK

Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so:

Komunalna oprema	Obračunsko območje 1 (EUR)	Obračunsko območje 2 (EUR)	Skupaj (EUR)
Ceste in javna razsvetljava	138.719,41	28.695,59	167.415,00
Vodovodno omrežje	40.382,46	15.336,02	55.718,48
Kanalizacijsko omrežje	47.499,11	10.560,12	58.059,23
Plinovodno omrežje	42.045,92	19.400,20	61.446,12
Vročevodno omrežje	0,00	0,00	0,00
Javne površine	61.720,89	12.886,90	74.607,79
Skupaj	330.367,80	86.878,83	417.246,62

Obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo.

Obračunski stroški komunalne opreme so:

Komunalna oprema	Obračunsko območje 1 (EUR)	Obračunsko območje 2 (EUR)	Skupaj (EUR)
Ceste in javna razsvetljava	767.239,37	540.750,20	1.307.989,57
Vodovodno omrežje	144.034,97	39.488,06	183.523,02
Kanalizacijsko omrežje	373.817,91	72.504,14	446.322,06
Plinovodno omrežje	181.591,04	19.400,20	200.991,24
Vročevodno omrežje	0,00	0,00	0,00
Javne površine	61.720,89	12.886,90	74.607,79
Skupaj	1.528.404,19	685.029,50	2.213.433,69

Obračunski stroški komunalne opreme za obračunsko območje 1, preračunani na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine, so:

Komunalna oprema	nova komunalna oprema		obstoječa komunalna oprema		skupaj	
	Cpi	Cti	Cpi	Cti	Cpi	Cti
Ceste in javna razsvetljava	33,35	93,49	7,36	20,63	40,71	114,12
Vodovodno omrežje	5,50	15,42	2,14	6,01	7,64	21,42
Kanalizacijsko omrežje	17,31	48,54	2,52	7,07	19,83	55,60
Plinovodno omrežje	7,40	20,76	2,23	6,25	9,63	27,01
Vročevodno omrežje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Javne površine	0,00	0,00	3,27	9,18	3,27	9,18
Skupaj	63,56	178,20	17,53	49,14	81,09	227,34

Vsi stroški so v EUR/m²!

Obračunski stroški komunalne opreme za obstoječe legalno zgrajene objekte v obračunskem območju 2, preračunani na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine, so:

Komunalna oprema	nova komunalna oprema		obstoječa komunalna oprema		skupaj	
	Cpi	Cti	Cpi	Cti	Cpi	Cti
Ceste in javna razsvetljava	31,96	96,40	0,00	0,00	31,96	96,40
Vodovodno omrežje	1,51	4,55	0,00	0,00	1,51	4,55
Kanalizacijsko omrežje	3,87	11,66	0,00	0,00	3,87	11,66
Plinovodno omrežje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vročevodno omrežje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Javne površine	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj	37,34	112,60	0,00	0,00	37,34	112,60

Vsi stroški so v EUR/m²!

Obračunski stroški komunalne opreme za obstoječe nelegalno zgrajene objekte v obračunskem območju 2, preračunani na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine, so:

Komunalna oprema	nova komunalna oprema		obstoječa komunalna oprema		skupaj	
	Cpi	Cti	Cpi	Cti	Cpi	Cti
Ceste in javna razsvetljava	31,96	96,40	9,19	16,86	41,15	113,26
Vodovodno omrežje	1,51	4,55	4,91	9,01	6,42	13,56
Kanalizacijsko omrežje	3,87	11,66	3,38	6,21	7,25	17,87
Plinovodno omrežje	0,00	0,00	6,21	11,40	6,21	11,40
Vročevodno omrežje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Javne površine	0,00	0,00	4,13	7,57	4,13	7,57
Skupaj	37,34	112,60	27,82	51,06	65,16	163,66

Vsi stroški so v EUR/m²!

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je višina obračunskih stroškov komunalne opreme. Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezanca.

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR)	skupaj komunalni prispevek (EUR)
Prostorska enota SE1	226.808,43	62.544,18	289.352,60
Prostorska enota SV1	639.315,76	176.296,26	815.612,02
Prostorska enota SV2	204.940,46	56.513,92	261.454,38
Prostorska enota SD1	126.971,75	35.013,44	161.985,19
Prostorska enota SE2 – legalno zgrajeni objekti	429.052,34	0,00	429.052,34
Prostorska enota SE2 – nelegalno zgrajeni prizidki	169.098,33	86.878,83	255.977,16
Skupaj	1.796.187,06	417.246,62	2.213.433,69

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

S sprejemom odloka bo po plačnem komunalnem prispevku in ob financiranju deleža Energetike Ljubljana v celoti plačan strošek za novo komunalno opremo v vrednosti **1.917.416,89 EUR**, poleg tega pa bo MOL pridobila še **341.771,50 EUR** kot prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki ga bo lahko uporabila za opremljanje drugih stavbnih zemljišč na območju MOL.

V primeru, da bo na podlagi pogodbe o opremljanju, skladno s tretjim odstavkom 78. člena ZPNačrt, investitor del ali celotno komunalno opremo zgradil sam, se stroški izgradnje v pogodbi o opremljanju predvidene komunalne opreme, štejejo skladno s četrtem odstavkom 78. člena ZPNačrt kot plačilo dela komunalnega prispevka v naravi. V tem primeru bo evidentiran kot prihodek proračuna komunalni prispevek plačan za obstoječo komunalno opremo, zgrajeno komunalno opremo pa bo investitor brezplačno predal MOL.

Finančne posledice sprejema odloka:	(EUR)
Komunalni prispevek	2.213.433,69
Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme	1.917.416,89
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški gradnje nove komunalne opreme (ob upoštevanju financiranja deleža Energetike Ljubljana)	341.771,50

V primeru, da se zavezanec za plačilo komunalnega prispevka v prostorski enoti SV1 in SV2 oprosti plačila komunalnega prispevka, je potrebno zagotoviti drugi vir financiranja v višini **1.077.066,40 EUR**.

Pripravili:
Mira Prelog, univ. dipl. inž. arh.
višja svetovalka

Načelnik Oddelka za urejanje prostora:
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.

Katja Osolin, univ. dipl. inž. arh.

Načelnica Oddelka za ravnanje z nepremičninami
Nataša Turšič, univ. dipl. inž. arh.

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA DEL OBMOČJA UREJANJA MS 8/5 ZGORNJI KAŠELJ

Podlage za izdelavo programa opremljanja:

Prostorski akt:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja MS 8/5 Zgornji Kašelj (dopolnjeni osnutek), City studio d.o.o., št. projekta: CS765, januar 2009.

Projektna dokumentacija:

- Izgradnja vodovoda in kanalizacije v območju urejanja MS 8/5 – Zgornji Kašelj, JP VO-KA d.o.o., št. projekta: 2414 V in 3116 K, april 2008.
- IDZ plinovodnega in vročevodnega omrežja za izdelavo OPPN za območje urejanja MS 8/5 Zgornji Kašelj, Energetika Ljubljana d.o.o., št. načrta R-6-P/17, junij 2008,
- IDZ javne razsvetljave, JRS d.d., št. načrta: 07-30-1998/2068, julij 2007,
- Idejna rešitev EE nap. območja Zgornji Kašelj (Španski borci), Elektro Ljubljana d.d., št. načrta: 51/07, julij, 2007,
- IDZ, Načrt telekomunikacij, Dekatel d.o.o., št. načrta 2706774, december 2007.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:



Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme	(EUR)
Ceste in javna razsvetljava	1.140.574,57
Vodovodno omrežje	203.279,67
Kanalizacijsko omrežje	388.262,83
Plinovodno omrežje	185.299,82
Vročevodno omrežje	0,00
Javne površine	0,00
Skupaj	1.917.416,89

Razdelitev stroškov	(EUR)
Prostorske enote SE1, SV1, SV2, SD1	1.198.036,40
Prostorska enota SE2	598.150,67
Drugi vir MOL	75.475,13
Drugi vir Energetika Ljubljana	45.754,70
Skupaj	1.917.416,89

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR)	skupaj komunalni prispevek (EUR)
Prostorska enota SE1	226.808,43	62.544,18	289.352,60
Prostorska enota SV1	639.315,76	176.296,26	815.612,02
Prostorska enota SV2	204.940,46	56.513,92	261.454,38
Prostorska enota SD1	126.971,75	35.013,44	161.985,19
Prostorska enota SE2 – legalno zgrajeni objekti	429.052,34	0,00	429.052,34
Prostorska enota SE2 – nelegalno zgrajeni prizidki	169.098,33	86.878,83	255.977,16
Skupaj	1.796.187,06	417.246,62	2.213.433,69

Finančne posledice sprejema odloka:	(EUR)
Komunalni prispevek	2.213.433,69
Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme	1.917.416,89
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški gradnje nove komunalne opreme (ob upoštevanju financiranja Energetike Ljubljana)	341.771,50

Pobudnik: **JSS MOL**
Zarnikova 3
1000 Ljubljana

Pripravljaevc: **Oddelek za urejanje prostora**
Poljanska 28
1000 Ljubljana

Izdelaevalec: **City studio d.o.o.**
Vurnikova 2
1000 Ljubljana





