

Mestna občina Ljubljana
Zoran Jankovič, župan
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
telefon: 01 306 10 10, faks: 01 306 12 14



Številka: 3521-24/2004-66
Datum: 26. 8. 2010

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA

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

NASLOV: Predlog 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
Simona Remih, univ. dipl. kom.

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

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

ŽUPAN
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloga:
- predlog 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 108/09) 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 1:500 |
| 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 juliju 2010.

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 del, 2096 del, 2097, 2098 del, 2099 del, 2101/1, 2101/3, 2101/4 del, 2101/5, 2101/7, 2101/10, 2101/13, 2101/14, 2101/15, 2101/16, 2101/17, 2101/18, 2101/19, 2101/20, 2101/21, 2101/22, 2101/23, 2101/24, 2101/25, 2101/26, 2101/27, 2101/28, 2101/29, 2101/30, 2101/31, 2101/32, 2101/33, 2101/34, 2101/35, 2101/36, 2101/37, 2101/38, 2101/39, 2101/40, 2101/41, 2101/42, 2101/43, 2101/44, 2101/45, 2101/46, 2101/47, 2101/48, 2101/49, 2101/50, 2101/51, 2101/52, 2101/53, 2101/54, 2101/55, 2101/56, 2101/57, 2101/58, 2101/59, 2101/60, 2101/61, 2101/62, 2101/63, 2101/64, 2101/65, 2101/66, 2101/67, 2101/68, 2101/69, 2101/70, 2101/71, 2101/72, 2101/73, 2101/74, 2101/75, 2101/76, 2101/77, 2101/78, 2101/79, 2101/80, 2101/81, 2101/82, 2101/83, 2101/84, 2101/85, 2101/86, 2101/87, 2101/88, 2101/89, 2101/90, 2101/91, 2101/92, 2101/93, 2101/94, 2101/95, 2101/96, 2101/97, 2101/98, 2101/99, 2101/100, 2101/101, 2101/102, 2101/103, 2101/104, 2101/105, 2101/106, 2101/107, 2101/108, 2101/109, 2101/110, 2101/111, 2101/112, 2101/113, 2101/114, 2101/115, 2101/116, 2101/117, 2101/118, 2101/119, 2101/120, 2101/121, 2101/122, 2101/123, 2101/124, 2101/125, 2101/126, 2101/127, 2101/128, 2101/129, 2101/130, 2101/131, 2101/132, 2101/133, 2101/134, 2101/135, 2101/136, 2101/137, 2101/138, 2101/139, 2101/140, 2101/141, 2101/142, 2101/143, 2101/144, 2101/145, 2101/146, 2101/147, 2101/148, 2101/149, 2101/150, 2101/151, 2101/152, 2101/153, 2101/154, 2101/155, 2101/156, 2101/157, 2101/158, 2101/159, 2101/160, 2101/161, 2101/162, 2101/163, 2101/164, 2101/165, 2101/166, 2101/167, 2101/168, 2101/169, 2101/170, 2101/171, 2101/173, 2101/176, 2101/177, 2101/178, 2101/179, 2101/181, 2101/182, 2101/183, 2101/184, 2101/185, 2101/186, 2101/187, 2101/188, 2101/189, 2101/190, 2101/191, 2101/192, 2101/193, 2101/194, 2101/195, 2101/196, 2101/197, 2101/198, 2101/199, 2101/200, 2101/201, 2101/202, 2101/203, 2101/204, 2101/205, 2101/206, 2101/207, 2101/208, 2101/209, 2104/1 del, 2104/2 del, 2105 del, 2106/1, 2106/2 del, 2106/3, 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 del, 2112/3, 2114/3 del, 2114/4, 2119/1 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 del, 2361/11, 2362/2, 2362/5, 2362/6, 2362/7, 2363/1, 2363/2, 2364/1, 2364/2, 2368/2, 2368/4, 2473/7 in 2473/8 vse k.o. Zgornji Kašelj.

Velikost območja OPPN je 6 ha 56 ar 35 m².

2. Meja

Meja območja OPPN poteka v k. o. Zgornji Kašelj. Skrajna severozahodna točka območja leži na zahodnem robu zemljišča s parcelno številko 2109/10, od tu poteka meja proti vzhodu, po zemljiščih s parcelnimi številkami 2109/10, 2109/1, 2109/8 ter po delu severozahodne meje zemljišča s parcelno številko 2108/2, preko zemljišča s parcelno številko 1875/4, po vzhodni meji zemljišč s parcelnima številkami 1875/1 in 2473/7. Od tu naprej zavije proti vzhodu in poteka preko zemljišč s parcelnimi številkami 2106/2, 2105, 2104/2, 2104/1. Tu zavije v smeri proti severovzhodu in poteka po zemljiščih s parcelnima številkami 2096 in 2095. V nadaljevanju zavije v smeri proti jugovzhodu in poteka po severovzhodni meji zemljišča s parcelno številko 2095 ter po severni, vzhodni in južni meji zemljišča s parcelno številko 2097. V nadaljevanju poteka preko zemljišč s parcelnima številkami 2098 in 2099, po jugovzhodni meji zemljišča s parcelno številko 2368/2, vzhodni in jugovzhodni meji zemljišča s parcelno številko 2364/1, po jugovzhodnih mejah zemljišč s parcelnima številkami 2361/5, 2361/2 ter po delu jugovzhodne meje zemljišča s parcelno številko 2361/9. Tu meja zavije proti zahodu in poteka preko zemljišč s parcelnimi številkami 2361/9, 2359/1, 2355/6, 2355/5, 2355/1, 2114/4, in 2119/1, kjer spremeni smer in poteka proti severu preko zemljišča s parcelno številko 2114/3 ter po vzhodnem robu zemljišč s parcelnimi številkami 2112/2, 2113/2 in 2113/1. V nadaljevanju spremeni smer proti zahodu in poteka po južni meji zemljišča s parcelno številko 2112/1, po delu jugovzhodne meje, zahodni in severni meji zemljišča s parcelno številko 2111, po delu zemljišča s parcelno številko 2109/6 ter po delu zahodnih mej zemljišča s parcelnima številkami 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 območja OPPN« in 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov«.

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROJEKTNIH UREDITEV

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

Osrednji del območja, ki je bil v osemdesetih letih pozidan s pritličnimi objekti v nizih z 92 stanovanji in je postal z različnimi nedovoljenimi posegi degradirano območje, bo s predvidenimi ureditvami in posegi ekološko, funkcionalno in oblikovno saniran.

Del območja OPPN, ki ni poplavno ogrožen, bo saniran. Predvidena je odstranitev vseh provizoričnih oziroma pomožnih objektov in ureditev za širše območje uporabnih zelenih in športnih površin. V objektu ob Cesti španskih borcev bo umeščen objekt družbene dejavnosti, kot lokalno kulturno in družabno središče.

Preostali del območja, ki leži pod koto poplavne linije 100-letnih voda, bo ostal nepozidan. Obalno in priobalno zemljišče potoka bosta ohranjena. Odprte zelene površine bodo navezane na zelene odprte površine širše okolice in obstoječe poljske poti v obrečni ravnini na južni strani območja OPPN.

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. Obstoječe prometnice bodo sanirane, za obstoječe stanovalce bodo urejena nova parkirna mesta. Zagotovljen je dostop do najbližjega postajališča mestnega linijskega prevoza potnikov, ki je oddaljeno 700 m od območja OPPN.

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

Pogoji bivanja obstoječih stanovalcev bodo izboljšani. Odstranjeni bodo provizorični objekti (različne lope, kurniki in podobno) in azbestna kritina na obstoječih objektih. Obnovljen bo obstoječi vodovod po Cesti Španskih borcev ter zgrajeno novo hidrantno omrežje. Za zanesljivejšo oskrbo obstoječih objektov s plinom bo dograjen obstoječi plinovod in povečane njegove kapacitete.

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:

- sanacija in priprava stavbnega zemljišča;
- odstranitve obstoječih objektov in naprav;
- 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;
- legalizacija obstoječih objektov;
- rekonstrukcije legalno zgrajenih objektov, ki bodo ohranjeni.

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 nizih;
- SV1 območje večstanovanjskih objektov;
- SV2 območje večstanovanjskih objektov;
- SD1 območje objekta družbene dejavnosti;
- C1 območje javne poti;
- C2 območje dovozne poti;
- P1 območje obstoječih zelenih površin;
- P2 območje skupnih zelenih površin obstoječih in predvidenih objektov v prostorskih enotah SE2, SV1 in SV2.

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

Prostorska enota SE1:

- 11100 Enostanovanjske stavbe;
- 11210 Dvostanovanjske stavbe.

Do 50 % NTP objekta je lahko namenjenih tudi za:

- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe, od tega stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori, namenjenimi lastnemu poslovanju podjetij;
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti, razen avtopralnic.

Prostorska enota SE2:

11100 Enostanovanjske stavbe.

Prostorski enoti SV1 in SV2:

11221 Tri - in večstanovanjske stavbe;

11300 Stanovanjske stavbe za posebne namene.

Prostorska enota SD1:

12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo, od tega dvorane za družabne prireditve, kinodvorane, gledališča in podobno;

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

12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, od tega stavbe za neinstitucionalno izobraževanje

12650 Stavbe za dvoranske športe brez prostorov za gledalce.

Do 20% NTP objekta je lahko namenjenih tudi za:

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

12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti, razen avtopralnic in stavb za oskrbo in nego hišnih živali.

3. Zazidalna zasnova

Prostorska enota SE1:

V severozahodnem delu območja OPPN je predvidena umestitev štirih prostostoječih eno - ali dvodružinskih stanovanjskih objektov, ki dopolnjujejo obstoječo pozidavo.

Prostorska enota SE2:

Osrednji del območja OPPN, ki je pozidan s štirimi gručami enodružinskih stanovanjskih objektov je ohranjen. Pod pogoji, opredeljenimi v 14. členu je dopustna legalizacija prizidkov.

Prostorska enota SV1:

V južnem delu območja OPPN sta na nižji terasi predvidena dva niza šestih večstanovanjskih objektov z osrednjo zeleno površino in parkirišči na obodu. Postavitev objektov v prostoru mora slediti konfiguraciji terena.

Prostorska enota SV2:

V severovzhodnem delu območja OPPN so predvideni trije večstanovanjski objekti z osrednjo zeleno površino in parkirišči na obodu. Postavitev objektov v prostoru mora slediti smeri pozidave obstoječih objektov v prostorski enoti SE2.

Prostorska enota SD1:

V severozahodnem delu je ob uvozu v območje OPPN predviden prostostoječi objekt družbenih dejavnosti.

4. Zasnova zunanje ureditve

Prostorska enota SE2:

V osrednjem delu so parkovno urejene zelene površine z otroškim igriščem za igro manjših otrok. Parkovne površine morajo biti zasajene z drevjem in grmovnicami, ter opremljene z mikrourbano opremo. Ohranjeno je obstoječe omrežje peš poti, ki služijo tudi kot intervencijske poti. Ob javni poti C1 bo urejeno novo parkirišče, obstoječe parkirišče v osrednjem delu je ohranjeno. Vse parkirne površine morajo biti zasajene z drevjem. Obstoječa zbirna in prevzemna mesta za odpadke so ohranjena, novo zbirno in prevzemno mesto z zbiralnico ločenih odpadkov je urejeno ob javni poti C1.

Prostorski enoti SV1 in SV2:

Ob objektih, razen na priobalnem zemljišču so urejeni zasebni vrtovi. Ostale zelene površine so skupne, parkovno urejene, zasajene z drevjem in grmovnicami ter opremljene z elementi mikrourbane

opreme. V osrednjem delu vsake prostorske enote sta otroški igrišči za igro manjših otrok. Med objekti sta urejeni krožni peš poti, ki služita tudi intervenciji. Vsa parkirna mesta so urejena na obodu prostorskih enot. Parkirna mesta je dopustno nadkriti z nadstrešnicami, v nasprotnem primeru morajo biti zasajena z drevjem. Zbirna in prevzemna mesta za odpadke so urejena ob javni poti C1 in ob parkirnih površinah.

Prostorska enota SD1:

Ob objektu družbene dejavnosti je urejena odprta tlakovana in zelena površina, namenjena druženju in različnim dejavnostim na prostem. Zunanje površine so opremljene z elementi mikrourbane opreme. Ob javni poti C1 so urejeni parkirni prostori, ki morajo biti zasajeni z drevjem.

Prostorska enota P1:

Površine ležijo večinoma pod poplavno linijo stoletnih vod in so ohranjene v obstoječem stanju. V jugozahodnem delu prostorske enote je predstavljena poljska pot. Na zahodni strani je dopustna ureditev dovoza z javne poti C1 za dovoz do predvidenih objektov v sosednjem območju urejanja.

Prostorska enota P2:

Površina je parkovno urejena in namenjena stanovalcem v prostorskih enotah SE2, SV1, SV2. Na vzhodnem delu je igrišče za igro z žogo, za potrebe večjih otrok. Preko prostorske enote potekajo pešpoti, ki povezujejo posamezne prostorske enote in območje OPPN z naravnim okoljem. Brežina na južnem robu prostorske enote bo sanirana in utrjena.

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,
- otroških igrišč,
- skulptur in drugih prostorskih inštalacij;
- pomožnih infrastrukturnih objektov v skladu z 22. in 23. členom tega odloka.

Poleg tega je dovoljeno:

Prostorska enota SE1:

- medsosedska ograja,
- garaža,
- enoetažna pritlična lopa,
- nadstrešek,
- steklenjak,
- uta,
- bazen.

Prostorska enota SE2:

- medsosedska ograja, višine do 1.80 m.

Prostorska enota P2:

- poljske poti,
- igrišča za šport in rekreacijo na prostem.

11. člen **(pogoji za oblikovanje objektov)**

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

Fasade novih objektov morajo biti zasnovane sodobno ter s kakovostnimi in trajnimi materiali.

Objekt družbenih dejavnosti zahteva posebno arhitekturno rešitev, ki mora izražati namembnost objekta. Pridobiti je treba tri variantne rešitve urbanistično arhitekturne rešitve območja prostorske enote SD1, ki jih morajo izdelati trije različni avtorji. Najustreznejšo rešitev izbere komisija dveh predstavnikov investitorja in dveh predstavnikov Mestne občine Ljubljana.

Strehe novih objektov so lahko ravne ali pod blagim naklonom do 10 stopinj, v prostorski enoti SE1 so dopustni tudi nakloni streh 30° - 40°.

Nadstrešnice nad parkirišči v prostorskih enotah SV1 in SV2 morajo biti kovinske ali lesene in enotno oblikovane. Zanje je treba izdelati tipski projekt.

12. člen **(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)**

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

za zunanjo ureditev območja OPPN, razen za območje prostorske enote SE1, mora biti v sklopu projektne dokumentacije za gradbeno dovoljenje izdelan načrt krajinske ureditve. Pri tem je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih površin:

- v prostorski enoti P1 je dopustna le ureditev poljskih poti ter zasaditev avtohtonega drevja in grmovnic;
- parkovne površine morajo biti zasajene z avtohtonim drevjem in grmovnicami;
- na parcelah, namenjenih gradnji je treba zasaditi vsaj 25 dreves na hektar;
- obstoječe drevje v prostorskih enotah SE2, P1 in P2 je treba ohraniti;
- parkirne površine v prostorskih enotah SE2 in SD1 morajo biti zasajene z visokoraslim drevjem, na štiri nova parkirna mesta je treba zasaditi eno drevo;
- nadstrešnice nad parkirišči v prostorskih enotah SV1 in SV2 morajo biti ozelenjene s popenjalkami. V primeru, da nadstrešnic ne bo, morajo biti parkirne površine zasajene z visokoraslim drevjem, na štiri parkirna mesta je treba zasaditi eno drevo. Na meji z brežino so lahko drevesa zasajena v prostorski enoti P2;
- visokoraslo drevje mora imeti ob sajenju debelni obseg najmanj 18 cm, merjeno na višini 1,0 m od tal, in višino debla več kot 2,2 m; končna višina dreves mora biti vsaj 10 m;
- odmik debla dreves mora biti najmanj 2,00 m od podzemnih komunalnih vodov;
- posamezne prostorske enote je treba med seboj funkcionalno povezati;
- pešpoti in ploščadi morajo biti tlakovane in opremljene z mikrourbano opremo ter primerno osvetljene;
- vse ureditve morajo omogočati dostope funkcionalno oviranim ljudem;
- počivališča, prostori za igro otrok in elementi urbane opreme morajo biti oblikovno usklajeni;
- tla otroških in športnih igrišč je treba prekriti z materiali, ki bodo preprečili neposreden stik uporabnikov z zemljinjo;
- v prostorskih enotah SE2, SV1 in SV2 je treba zagotoviti najmanj 15,00 m² odprtih bivalnih površin na stanovanje, od tega je treba zagotoviti najmanj 7,50 m² površin, opremljenih vsaj s petimi igrali za igro manjših otrok;
- v prostorski enoti P2 je treba zagotoviti najmanj 5,00 m² površin na stanovanje za igro z žogo, za potrebe večjih otrok iz prostorskih enot SE2, SV1 in SV2;
- v prostorski enoti SD1 je treba urediti zelene površine in ploščad za druženje, zadrževanje ter izvajanje različnih dejavnosti na prostem;
- višinske razlike terena morajo biti premoščene z brežinami, postavitve opornih zidov ni dopustna;

- prostorska enota SV1 mora biti proti priobalnemu zemljišču ograjena, ograja mora biti zelena (živa meja), s prehodi;
- medsosedske ograje v prostorski enoti SE2 morajo biti med seboj oblikovno usklajene in ne smejo presegati višine 1.80 m;
- v prostorskih enotah SV1 in P1 mora biti zagotovljeno nemoteno vzdrževanje vodnih in priobalnih zemljišč.

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 njih 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 K + P + 1

Prostorska enota SV1:

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

Prostorska enota SV2:

- višina objektov 1, 2 in 3: P + 2

Prostorska enota SD1:

- višina objekta: do P + 1 + T

Nad dovoljeno višino objektov z ravno streho je dopustno postaviti tehnične naprave za obratovanje objekta, ograje, fasadne zaključke in izhode na streho.

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 271,40 m.n.v. do 272,80 m.n.v.
- SE2: od 274,70 m.n.v. do 276,30 m.n.v.
- SV1: od 271,00 m.n.v. do 272,70 m.n.v.
- SV2: od 267,80 m.n.v. do 275,50 m.n.v.
- SD1: od 272,20 m.n.v. do 274,50 m.n.v.

- C1: od 272,20 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 272,00 m.n.v. do 272,40 m.n.v.
 SE2: od 274,20 m.n.v. do 276,30 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: od 272,00 m.n.v. do 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. Zmogljivosti območja OPPN

Prostorska enota SE1:

- površina prostorske enote: 2.960 m²
- bruto tlorisna površina objektov nad nivojem terena: 1.600 m²
- število stanovanjskih enot: največ 8

Prostorska enota SE2:

- površina prostorske enote: 17.816 m²
- bruto tlorisna površina objektov nad nivojem terena: 6.400 m²
- število stanovanjskih enot: največ 92

Prostorska enota SV1:

- površina prostorske enote: 9.500 m²
- bruto tlorisna površina objektov: 5.100 m²
- število stanovanjskih enot: največ 73

Prostorska enota SV2:

- površina prostorske enote: 4.720 m²
- bruto tlorisna površina objektov: 1.800 m²
- število stanovanjskih enot: največ 26

Prostorska enota SD1:

- površina prostorske enote: 2.233 m²
- bruto tlorisna površina objekta: 1000 m²

Bruto tlorisna površina objekta 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, npr. odprti balkoni.

14. člen (usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

Prostorska enota SE2:

Dopustne so:

- legalizacije vseh objektov, ki niso predvideni za odstranitev, opredeljenih v 15. členu tega odloka in objektov, ki niso zgrajeni na komunalnih ali energetskih vodih ter ležijo na parceli, namenjeni gradnji osnovnega objekta. Legalizacija teh objektov je dopustna pod pogoji in v soglasju upravljavca komunalnih in energetskih vodov;
- redna in investicijsko vzdrževalna dela ter rekonstrukcije legalno zgrajenih objektov, s katerimi se ne spreminjata zunanji gabarit objekta in konstrukcijska zasnova stavb.

15. člen
(objekti, predvideni za odstranitev)

V območju OPPN je obvezna odstranitev vseh prostostojećih nezahtevnih in enostavnih objektov, razen:

- medsosedskih ograj v prostorski enoti SE2, ki niso postavljene na komunalnih ali energetskih vodih;
- transformatorske postaje v prostorski enoti SE2;
- treh nadstreškov nad zbirnimi in prevzemnimi mesti za smeti v prostorski enoti SE2.

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 434 m² in obsega zemljišči s parcelnima številka: 2109/9 del in 2109/10 del, vse k.o. Zgornji Kašelj;
- parcela, namenjena gradnji objekta 2, ki meri 356 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 2109/1 del, 2109/8 del in 2112/1 del, vse k.o. Zgornji Kašelj;
- parcela, namenjena gradnji objekta 3, ki meri 318 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 2109/1 del, 2109/8 del in 2112/1 del, vse k.o. Zgornji Kašelj;
- parcela, namenjena gradnji objekta 4, ki meri 527 m² in obsega zemljišči s parcelnima številka: 2109/8 del in 2112/1 del, vse k.o. Zgornji Kašelj;
- parcela, namenjena gradnji objekta 5, ki meri 362 m² in obsega zemljišči s parcelnima številka: 2111 del in 2112/1 del, vse k.o. Zgornji Kašelj;
- parcela, namenjena gradnji objekta 6, ki meri 299 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 2109/9 del, 2111 del in 2112/1 del, vse k.o. Zgornji Kašelj;
- parcela, namenjena gradnji objekta 7, ki meri 310 m² in obsega zemljišči s parcelnima številka: 2109/9 del in 2112/1 del, vse k.o. Zgornji Kašelj;
- parcela, namenjena gradnji objekta 8, ki meri 354 m² in obsega zemljišče s parcelno številko 2112/1 del, k.o. Zgornji Kašelj.

Prostorska enota SE2:

- parcele obstojećih objektov, ki merijo 17.816 m² in obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami: 2101/13 del, 2101/14, 2101/15, 2101/16, 2101/17, 2101/18, 2101/19, 2101/20, 2101/21, 2101/22, 2101/23, 2101/24, 2101/25, 2101/26, 2101/27, 2101/28, 2101/29, 2101/30, 2101/31, 2101/32, 2101/33, 2101/34, 2101/35, 2101/36, 2101/37, 2101/38, 2101/39, 2101/40, 2101/41, 2101/42, 2101/43, 2101/44, 2101/45, 2101/46, 2101/47, 2101/48, 2101/49, 2101/50, 2101/51, 2101/52, 2101/53, 2101/54, 2101/55, 2101/56, 2101/57, 2101/58, 2101/59, 2101/60, 2101/61, 2101/62, 2101/63, 2101/64, 2101/65, 2101/66, 2101/67, 2101/68, 2101/69, 2101/70, 2101/71, 2101/72, 2101/73, 2101/74, 2101/75, 2101/76, 2101/77, 2101/78, 2101/79, 2101/80, 2101/81, 2101/82, 2101/83, 2101/84, 2101/85, 2101/86, 2101/87, 2101/88, 2101/89, 2101/90, 2101/91, 2101/92, 2101/93, 2101/94, 2101/95, 2101/96, 2101/97, 2101/98, 2101/99, 2101/100, 2101/101, 2101/102, 2101/103, 2101/104, 2101/105, 2101/106, 2101/107, 2101/108, 2101/109, 2101/110, 2101/111, 2101/112, 2101/113, 2101/114, 2101/115, 2101/116, 2101/117, 2101/118, 2101/119, 2101/120, 2101/121, 2101/122, 2101/123, 2101/124, 2101/125, 2101/126, 2101/127, 2101/128, 2101/129, 2101/130, 2101/131, 2101/132, 2101/133, 2101/134, 2101/135, 2101/136, 2101/137, 2101/138, 2101/139, 2101/140, 2101/141, 2101/142, 2101/143, 2101/144, 2101/145, 2101/146, 2101/147, 2101/148, 2101/149, 2101/150, 2101/151, 2101/152, 2101/153, 2101/154, 2101/155, 2101/156,

2101/157, 2101/158, 2101/159, 2101/160, 2101/161, 2101/162, 2101/163, 2101/164, 2101/165, 2101/166, 2101/167, 2101/168, 2101/169, 2101/170, 2101/171, 2101/173 del, 2101/176, 2101/177, 2101/178, 2101/179, 2101/181, 2101/182, 2101/183 del, 2101/184 del, 2101/185, 2101/186, 2101/187, 2101/188, 2101/189, 2101/190, 2101/191, 2101/192, 2101/193, 2101/194, 2101/195, 2101/196, 2101/197, 2101/198, 2101/199, 2101/200, 2101/201, 2101/202, 2101/203, 2101/204, 2101/205, 2101/206, 2101/207, 2101/208, 2101/209, 2106/2 del, 2361/1 del, 2361/11 del, 2362/2 del, 2362/5 del, 2362/6 del, 2362/7, 2363/1 del, 2363/2 del, 2364/1 del in 2364/2 del, vse k.o. Zgornji Kašelj.

Prostorska enota SV1:

- parcela, namenjena gradnji objektov 1, 2, 3, 4, 5 in 6, ki meri 9.500 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 2107 del, 2108/1 del, 2114/4 del, 2355/6 del, 2359/1 del, 2361/1 del, 2361/2 del, 2361/3 del, 2361/4, 2361/5 del, 2361/9 del, 2363/1 del in 2364/1 del, vse k.o. Zgornji Kašelj.

Prostorska enota SV2:

- parcela, namenjena gradnji objektov 1, 2 in 3, ki meri 4.720 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 2101/1 del, 2101/4 del, 2101/5 del, 2101/10, 2101/13 del, 2104/1 del, 2104/2 del, 2105 del in 2106/2 del, vse k.o. Zgornji Kašelj.

Prostorska enota SD1:

- parcela, namenjena gradnji objekta družbene dejavnosti, ki meri 2.233 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 2101/3 del, 2101/7, 2101/183 del, 2106/1 del, 2107 del, vse k.o. Zgornji Kašelj.

Prostorska enota C1:

- parcela, namenjena gradnji javne poti, ki meri 6.278 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 1875/1 del, 1875/3, 1875/4 del, 2101/3 del, 2101/13 del, 2101/173 del, 2101/183 del, 2101/184 del, 2106/1 del, 2106/2 del, 2106/3, 2106/6, 2107 del, 2108/1 del, 2108/2, 2108/3, 2112/1 del, 2112/3, 2114/3 del, 2114/4 del, 2361/3 del, 2362/5 del, 2362/6 del, 2363/2 del, 2364/1 del, 2364/2 del, 2473/7 in 2473/8, vse k.o. Zgornji Kašelj.

Prostorska enota C2:

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

Prostorska enota P1:

- parcele obstoječih zelenih površin, ki merijo 13.131 m² in obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami: 2095 del, 2096 del, 2097, 2098 del, 2099 del, 2101/13 del, 2108/1 del, 2112/1 del, 2114/3 del, 2114/4 del, 2119/1 del, 2355/1 del, 2355/5 del, 2355/6 del, 2359/1 del, 2361/2 del, 2361/3 del, 2361/5 del, 2361/9 del, 2364/1 del in 2368/2 del, vse k.o. Zgornji Kašelj;
- parcele predstavljene poljske poti, ki merijo 395 m² in obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami: 2108/1 del, 2114/3 del, 2114/4 del in 2355/5 del, vse k.o. Zgornji Kašelj.

Prostorska enota P2:

- parcela, namenjena ureditvi skupnih zelenih površin predvidenih objektov v prostorskih enotah SV1 in SV2, ki meri 8.350 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 2101/1 del, 2101/3 del, 2101/5 del, 2101/13 del, 2101/183 del, 2107 del, 2361/1 del, 2361/2 del, 2361/3 del, 2361/11 del, 2362/2 del, 2363/1 del, 2364/1 del, 2368/2 del in 2368/4, 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 javne poti, ki meri 6.278 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 1875/1 del, 1875/3, 1875/4 del, 2101/3 del, 2101/13 del, 2101/173 del, 2101/183 del, 2101/184 del, 2106/1 del, 2106/2 del, 2106/3, 2106/6, 2107 del, 2108/1 del, 2108/2, 2108/3, 2112/1 del, 2112/3, 2114/3 del, 2114/4 del, 2361/3 del, 2362/5 del, 2362/6 del, 2363/2 del, 2364/1 del, 2364/2 del, 2473/7 in 2473/8, vse k.o. Zgornji Kašelj.

Prostorska enota P1:

- površina poljske poti, ki meri 395 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 2108/1 del, 2114/3 del, 2114/4 del in 2355/5 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 mogoče izvajati fazno, v zaključenih etapah. Zaključena etapa je gradnja objektov in vse pripadajoče zunanje ureditve na posamezni parceli, namenjeni gradnji.

Posamezne etape je mogoče izvajati tudi sočasno.

Pogoj za izdajo uporabnega dovoljenja za objekte v prostorskih enotah SV1 in SV2 je 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 lovilniki 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.

Za vse posege na območju OPPN, ki lahko vplivajo na vodni režim ali stanje voda (poseg na poplavnem območju, poseg na vodnem ali priobalnem območju, poseg zaradi odvajanja odpadnih voda), je treba pred začetkom izvedbe del pridobiti vodno soglasje.

4. Varstvo zraka

Novi objekti ne smejo čezmerno onesnaževati zraka.

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

5. Varstvo pred čezmernim hrupom

Predvidene in obstoječe dejavnosti v območju ne smejo povzročati hrupa, ki bi presegal mejne ravni hrupa, kakor 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, nista dovoljeni kmetijska in vrtilčarska 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 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. Predvideni objekti ne smejo poslabšati osončenja obstoječih objektov.

8. Odstranjevanje odpadkov

Dovoz za komunalna vozila je predviden z javne poti 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 najmanj 25 % moči za gretje, prezračevanje, hlajenje in toplo vodo zagotoviti z aktivno uporabo enega ali več virov obnovljive energije, ali priključitev na naprave za pridobivanje toplote ali hladu iz obnovljivih virov zunaj stavbe.

Za zalivanje zelenic in uporabo sanitarne vode je dopustna tudi uporaba deževnice, ki naj bo zbrana v ustreznem zadrževalniku.

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

Dostopi do novih objektov in površine za delovanje intervencijskih vozil so predvideni po površinah javne poti C1, dovozne poti C2 ter po utrjenih in zelenih površinah v prostorskih enotah SV1 in SV2.

V vsaki gradbeni etapi je treba zagotoviti ustrezno 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 iz dveh hidrantov zagotoviti dve uri 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, razen v prostorski enoti SE1, 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 najmanj 0,50 m nad koto stoletnih poplavnih vod.

Kote nasutja terena in pritličij objektov ter kote poplavnih vod glede na stanje pred izvedbo ureditev, predvidenih s tem odlokom, so razvidne iz grafičnega načrta št. 4.5.« Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami».

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 druge 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 javne poti 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 javno pot C1 in dovozno pot C2, ki se navezujeta na Cesto španskih borcev.

Normalni profil javne poti C1 je 6,60 m in ima minimalne elemente:

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

Normalni profil dovozne poti C2 je 4,00 m in ima minimalne elemente:

- površina za pešce in motorni promet 4,00 m.

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

3. Mirujoči promet

V območju OPPN je treba pri izračunu potrebnih parkirnih mest za osebna vozila upoštevati naslednje normative:

1 parkirno mesto na 40 m² BTP za:

- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe;
- 12301 Trgovske stavbe;

1 parkirno mesto na 25 m² BTP za:

- 12304 Druge storitvene dejavnosti.

1 parkirno mesto na 60 m² BTP za:

- 12620 Muzeji in knjižnice.

1 parkirno mesto na 30 m² BTP za:

12630 stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo

1 parkirno mesto na 70 m² BTP za:

12650 Športne dvorane brez prostorov za gledalce;

1 parkirno mesto na 5 sedežev za:

- 12610 stavbe za kulturo in razvedrilo;

1 parkirno mesto na 4 sedeže in 1 parkirno mesto/tekoči meter točilnega pulta za:

- 12112 Gostilne, restavracije, točilnice, bari.

1 parkirno mesto na tri stanovanja za:

- 11300 Stanovanjske stavbe za posebne namene.

2 parkirni mesti na eno novo stanovanje.

1,5 parkirno mesto na eno obstoječe stanovanje.

Vozilom funkcionalno oviranih ljudi mora biti namenjenih vsaj 5 % parkirnih mest.

4. Kolesarski in peš promet

Enostranski hodnik za pešce poteka ob javni poti C1, kolesarski promet poteka po površinah za motorni promet.

6. Promet komunalnih in dostavnih vozil

Odvoz komunalnih odpadkov in dostava bosta urejena po javni poti C1. Na njenem jugozahodnem odseku, pri prostorski enoti SVI, 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, energetska 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 z dimenzijama 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 oziroma bodo priključeni na obstoječi kanal z dimezijo 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 z dimenzijo DN 250 na severni strani objekta 4 in 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 proti zmrzovanju. 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 kanal, predviden za odvod padavinske vode.

Odpadno padavinsko vodo z manipulacijskih površin indovoznih cest ter 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, dovodne poti C2 ter dela javne poti C1 je treba zgraditi nove kanale z dimenzijami DN 300, DN 400 in DN 500 in DN 600. Odvod padavinske vode s površin prostorske enote SV2 je treba urediti preko novih kanalov z dimenzijo 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.

Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati projektno nalogo »Izgradnja vodovoda in kanalizacije v območju urejanja MS8/5 – Zgornji Kašelj (območje urejanja MS 8/5)«, št. 3116 K, JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o., april 2008.

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. Obnoviti ga je treba z vodovodom NL DN 100 v odseku med Kašeljso cesto in predvidenim priključnim vodovodom v prostorski enoti SE2. Rekonstrukcija in obnova vodovoda v Cesti španskih borcev sta pogoj za gradnjo 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 javne poti C1 in bo priključen na obnovljeni vodovod NL DN 100 v Cesti španskih borcev.

Načrtovane objekte v prostorski enoti SE1 je treba priključiti na predvideni vodovod NL DN 100, ki bo potekal v dovozni poti C2 in bo priključen na predvideni vodovod NL DN 100.

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

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

Pri izgradnji vodovoda je treba upoštevati minimalne predpisane odmike od ostalih komunalnih vodovodov 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.

Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati projektno nalogo »Izgradnja vodovoda in kanalizacije v območju urejanja MS8/5 – Zgornji Kašelj (območje urejanja MS 8/5)«, št. 2414 V, JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o., april 2008.

4. Plinovodno omrežje

Stavbe na območju OPPN je treba za potrebe ogrevanja, pripravo sanitarne tople vode, kuho in tehnologijo priključiti na sistem zemeljskega plina, na nizkotlačno distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 100 mbar.

Za povečanje zanesljivosti oskrbe obstoječe pozidave z zemeljskim plinom in možnost dodatnega priključevanja na območju OPPN je treba zgraditi podaljšek glavnega nizkotlačnega 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 nizkotlačnega plinovoda PE 110 N 28312 po Cesti španskih borcev.

V prostorskih enotah SE1 in SD1 je treba zgraditi glavni plinovod z dimenzijo DN 50, ki bo navezan na glavni plinovod PE 110 N 28312. V prostorski enoti SV2 je treba zgraditi glavni plinovod z dimenzijo DN 50, ki bo priključen na glavni plinovod PE 63 N 28140. V prostorski enoti SV1 je treba zgraditi glavni plinovod z dimenzijama 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 fasado objekta ali nanjo.

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.

Pri projektiranju plinovodnega omrežja in priključnih plinovodov za priključitev stavb na območju OPPN na distribucijsko plinovodno omrežje je treba upoštevati Idejno zasnovo plinovodnega omrežja za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje urejanja MS 8/5 Zgornji Kašelj, št. R-6-P/17, Energetika Ljubljana, d.o.o., junij 2008. Idejna zasnova plinovodnega omrežja je v besedilnem in grafičnem delu sestavni del odloka o OPPN za obravnavano ureditveno območje.

Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave je treba izvesti v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 65/07), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02 in 54/02), Splošnimi pogoji za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 25/08) in Tehničnimi zahtevami za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav (Energetika Ljubljana, d.o.o.).

5. Elektroenergetsko omrežje

Na območju OPPN je treba zgraditi novo kabelsko kanalizacijo in jo navezati na obstoječo transformatorsko postajo TP 801 Španski borci. Električno 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 avgustu 2010.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so **1.634.473,99 EUR**;
- obračunski stroški za novo komunalno opremo so skupni stroški gradnje nove komunalne opreme (**1.634.473,99 EUR**) zmanjšani za druge vire financiranja (**109.219,08 EUR**). Obračunski stroški za novo komunalno opremo so **1.525.254,91 EUR**, od tega za Obračunsko območje 1 **1.019.113,65 EUR** in za Obračunsko območje 2 **506.141,26 EUR**;
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so **497.969,14 EUR**, od tega za Obračunsko območje 1 **369.471,18 EUR** in za Obračunsko območje 2 **128.497,96 EUR**;
- obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in so **2.023.224,05 EUR**, od tega za Obračunsko območje 1 **1.388.584,82 EUR** in za Obračunsko območje 2 **634.639,23 EUR**;
- obračunski stroški komunalne opreme za Obračunsko območje 1, preračunani na m² parcele, so **70,61 EUR/m²** (od tega 51,82 EUR/m² za novo komunalno opremo in 18,79 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme za Obračunsko območje 1, preračunani na m² neto tlorisne površine, so **176,10 EUR/m²** (od tega 129,24 EUR/m² za novo komunalno opremo in 46,86 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo);
- obračunski stroški komunalne opreme za obstoječe legalno zgrajene objekte v Obračunskem območju 2, preračunani na m² parcele, so **28,41 EUR/m²** (od tega 28,41 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 Obračunskem območju 2, preračunani na m² neto tlorisne površine, so **95,28 EUR/m²** (od tega 95,28 EUR/m² za novo komunalno opremo in 0,00 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo);
- obračunski stroški komunalne opreme za obstoječe nelegalno zgrajene prizidke in kleti v Obračunskem območju 2, preračunani na m² parcele, so **50,71 EUR/m²** (od tega 28,41 EUR/m² za novo komunalno opremo in 22,30 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme za obstoječe nelegalno zgrajene prizidke in kleti v Obračunskem območju 2, preračunani na m² neto tlorisne površine, so **170,80 EUR/m²** (od tega 95,28 EUR/m² za novo komunalno opremo in 75,52 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 je enako območju prostorskih enot SE1, C2, SV1, SV2 in SD1. Obračunsko območje 2 je enako območju prostorske enote 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 prostorskih enotah SV1 in SV2 se oprosti plačila komunalnega prispevka, če je lastnik in investitor teh objektov Mestna občina Ljubljana ali Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana in če je predvidena komunalna oprema, na katero se bodo priključili, že zgrajena ali v načrtu razvojnih programov Mestne občine Ljubljana za tekoče in naslednje leto. Drugih olajšav za zavezance ni;

- 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«. Izhodišni datum za indeksiranje je datum uveljavitve programa opremljanja;
- če se obstoječi legalno zgrajeni objekti v prostorski enoti SE2 na novo priključijo na komunalno opremo, se jim pri odmeri komunalnega prispevka upoštevajo stroški na enoto mere iz sedmega odstavka tega člena;
- če bodo neto tlorisne površine novih objektov v prostorskih enotah SE1, SV1, SV2 in SD1 večje od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo za dodatne neto tlorisne površine izračunajo skladno z izračunom v programu opremljanja;
- pri odmeri komunalnega prispevka obstoječim objektom v prostorski enoti SE2 je treba za površino parcele upoštevati površino stavbišča objekta pomnoženo s faktorjem 2,76732;
- pri odmeri komunalnega prispevka novim objektom v prostorski enoti SE1 je treba upoštevati računsko določene površine parcel iz programa opremljanja.

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 so določene obveznosti investitorja pri izvedbi objektov, ki so v javno korist. Investitor mora skladno s pogodbo urediti vse javne površine na območju OPPN ter 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 ter komunikacijska jedra.

Lokacije vhodov in komunikacijskih jeder v objektih je dovoljeno prilagoditi projektnim rešitvam arhitekture.

V prostorski enoti SE2 je dopustna legalizacija nadstrešnic in prizidkov ali njihovih delov, ki niso vrisani v grafičnem delu OPPN, skladno s pogoji 14. člena. Dopustna je legalizacija kleti pod pogojem, da leži izven območja 100-letnih poplavnih vod. Dopustna je legalizacija delov nadstreškov, ki segajo izven medsoseskkih ograj pod pogojem, da nadstrešek ne sega v površine v javnem dobru, da je njegova svetla višina najmanj 2,00 m nad nivojem terena in da ne presega medsoseske ograje za več kot 0,80 m.

2. Površine objektov

V prostorskih enotah SV1 in SV2 so dopustna odstopanja od bruto tlorisnih površin objektov v okviru dovoljenih toleranc tlorisnih gabaritov objektov ter v okviru površin tehničnih prostorov na strehah objektov in izhodov na strehe.

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. Točke obodne parcelacije in zakoličbene točke objektov

Dopustna so odstopanja, skladno s spremembami mej parcel in v okviru toleranc tlorisnih gabaritov objektov.

5. 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 prerezi«.

6. Prometne in komunalne ureditve

Dopustne so spremembe potekov 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 poslabša in da ne prihaja 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 ureditev, predvidenih z OPPN)

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 109/09 - obvezna razlaga) 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-Polje;
- 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
PREDLOGA ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL
OBMOČJA UREJANJA MS8/5 ZGORNJI KAŠELJ

I. UPOŠTEVANJE PRIPOMB, DANIH K DOPOLNJENEMU OSNUTKU AKTA

PRIPOMBE, DANE V ČASU JAVNE RAZGRNITVE

Pripomba št. 1: Četrtna skupnost Polje

Svet Četrtna skupnosti Polje je razpravljal o dopolnjenem osnutku OPPN in sprejel sklep, da podpira pripombe krajanov in predlagal, da se v posamezni prostorski enoti zagotovi večje število parkirnih mest in da naj bodo vsa lastniško urejena.

Stališče: pripomba ni upoštevana.

Obrazložitev:

Normativi za mirujoči promet so določeni skladno z usmeritvami OPN MOL in s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj. Za vsako novo stanovanjsko enoto je treba zagotoviti 2 parkirni mesti, za vsako obstoječo 1,5 parkirno mesto. Parkirni normativi upoštevajo tudi velikost stanovanj. Obstoječe stanovanjske enote so majhne, povprečna velikost je 47m² BTP. Pretežni delež obstoječih stanovanjskih enot (61%) je enosobnih s površino 42m² BTP, 33% je dvosobnih in obsegajo 52m² BTP, le šest stanovanj je 2,5 sobnih z velikostjo 63m² BTP. Nove stanovanjske enote so povprečno velike 70m² BTP, predvidoma bo 80% novih stanovanj 2- in 3- sobnih s površinami 65m² – 75m² BTP.

Pripomba št. 2: ga. ROMANA VIDRIH

V prostorski enoti SE1 naj se dopusti večji naklon streh.

Stališče: pripomba je upoštevana.

Obrazložitev:

Odlok je dopolnjen tako, da so v prostorski enoti SE1 dopustni tudi nakloni streh 30° do 40°.

Pripombe: g. NIKOLA ČOGIĆ

pripomba št. 3:

Predlaga vris nelegalno zgrajenega prizidka in nadstreška ter ureditev zunanjih površin pri stanovanjskih hišah Cesta Španskih borcev 45 in 49, ker dejansko stanje ni skladno z ureditveno situacijo.

Stališče: pripomba ni upoštevana.

Obrazložitev:

Grafični del OPPN je izdelan na geodetskem posnetku, ki ga je Mestna občina Ljubljana pridobila pred pripravo osnutka OPPN, koncem leta 1994. V območju OPPN bodo morali investitorji ob legalizaciji tistih objektov, ki jih bo dopustno legalizirati, poskrbeti tudi za geodetski posnetek. Določila odloka so dopolnjena, da je dopustna legalizacija nadstrešnic in prizidkov ali njihovih delov, ki niso vrisani v grafičnem delu OPPN, skladno s pogoji za legalizacijo objektov, ki niso predvideni za odstranitev.

Pripomba št. 4:

Predlaga, da se dopusti legalizacija dela nadstreškov, ki segajo izven ograje.

Stališče: pripomba je delno upoštevana.

Obrazložitev:

Določila odloka so dopolnjena. Del nadstreškov, ki ležijo izven ograj, praviloma ni dopustno legalizirati. Izjemoma je dopustna legalizacija delov nadstreškov, ki segajo izven medsoseskkih ograj pod pogojem, da nadstrešek ne sega v površine v javnem dobru, da je njegova svetla višina najmanj 2,00 m nad nivojem terena in da ne presega medsoseske ograje za več kot 0,80 m.

Pripomba št. 5:

Predvidena cesta v prostorski enoti C1 in hodnik za pešce naj ne posegata v zunanje površine stanovanjskih hiš Cesta Španskih borcev 45 in 49.

Stališče: pripomba je upoštevana.

Obrazložitev:

Grafični del OPPN je korigiran tako, da javna pot C1 s pripadajočim pločnikom ne sega v funkcionalne površine stanovanjskih objektov.

Pripomba št. 6:

Dopusti naj se legalizacija že zgrajenih kleti v prostorski enoti SE2.

Stališče: pripomba je upoštevana.

Obrazložitev:

Določila odloka so dopolnjena tako, da je dopustno legalizirati obstoječe kleti pod pogojem, da ležijo najmanj 0,50 m nad najvišjo koto 100-letnih vod. Kota najnižjega dela konstrukcije kleti mora biti najmanj 270,24 mn.v.

Pripomba št. 7:

Izvedba nove prometne ureditve naj ne bo pogoj za legalizacijo prizidkov k stanovanjskim enotam v prostorski enoti SE2.

Stališče: pripomba ni upoštevana.

Obrazložitev:

Dopolnitev ali sprememba odloka skladno s pripombo ni potrebna, saj nova prometna ureditev v razgrnjenem dopolnjenem osnutku OPPN ni bila pogoj za legalizacijo prizidkov v prostorski enoti SE2.

Pripomba št. 8:

Kakšni so pogoji za legalizacijo objektov, zgrajenih na komunalnih vodih in ali je premik komunalnih vodov za potrebe legalizacije prizidkov obveznost lastnikov stanovanjskih hiš?

Stališče: v pripombi je zahtevano pojasnilo.

Obrazložitev:

Prizidke, ki so zgrajeni na komunalnih vodih, napravah in objektih, je možno legalizirati pod pogoji in v soglasju upravljavca komunalnih vodov (14. člen dopolnjenega osnutka Odloka). Če bo upravljavec komunalnih vodov dopustil legalizacijo prizidka kljub temu, da leži na komunalnem vodu, bo to možno, v nasprotnem primeru bo moral lastnik stanovanjske hiše izvesti premik voda, skladno s pogoji in zahtevami upravljavca ali pa nelegalno zgrajeni objekt odstraniti.

Pripomba št. 9:

Zaradi uskladitve parcelnih mej s sosedi naj se dopusti sprememba poteka parcelnih mej.

Stališče: pripomba ni upoštevana.

Obrazložitev:

Dopolnitev ali sprememba odloka skladno s pripombo ni potrebna, saj je razgrnjen dopolnjen osnutek OPPN določal, da so v posameznih prostorskih enotah dopustna odstopanja od mej in površin parcel, namenjenih gradnji pod pogojem, da ne posegajo v površine, namenjene javnemu dobru.

Pripomba št. 10:

Preveri naj se pravilnost vrisa prizidkov in nadstreškov ter zunanjih površin tudi pri drugih stanovanjskih hišah v naselju C. španskih borcev.

Stališče: pripomba ni upoštevana.

Obrazložitev:

Odgovor je podan v stališču k pripombi št. 3.

Pripomba št. 11, g. ĐOKAN PETROVIĆ:

Predlagajo vris nelegalno zgrajenega prizidka in nadstreška ter ureditev zunanjih površin pri stanovanjskih hišah Cesta španskih borcev 43b in 41a, ker dejansko stanje ni skladno z Ureditveno situacijo.

Stališče: pripomba ni upoštevana.

Obrazložitev:

Odgovor je podan v stališču k pripombi št. 3.

PRIPOMBE, PODANE NA 27. REDNI SEJI ODBORA ZA UREJANJE PROSTORA IN URBANIZEM, KI JE BILA DNE 14. 4. 2009

1. z novo ureditvijo se naj celovito uredi do sedaj stihjska gradnja v območju urejanja;
2. skupni objekt naj ima ustrezno urejene javne površine za navezujoče se dejavnosti na prostem;
3. na zaključkih dovoznih cest se naj uredijo obračališča;

Stališča: pripombe so upoštewane.

Obrazložitev:

1. Z OPPN je predvidena prostorska, okoljska in socialna sanacija območja. Predvidena je odstranitev vseh prostostojećih enostavnih in pomožnih objektov, ki vizualno in okoljsko degradirajo stanovanjsko naselje. Odstranjene bodo nelegalne deponije odpadnega materiala na terenu in onesnažena zemljina zaradi nekontrolirano zakopanih odpadkov. Brežina na južnem robu obstoječega naselja bo sanirana in krajinsko urejena. Obstoječe stihjsko parkiranje in makadamske poti okoli obstoječega naselja bodo nadomestile nove prometne in parkirne površine. Komunalna infrastruktura bo sanirana in dograjena, prestavljeni bodo komunalni vodi, ki so bili nelegalno pozidani z objekti oziroma odstranjeni nelegalno zgrajeni objekti. Urejene bodo nove zelene in tlakovane površine, namenjene druženju in izvajanju različnih dejavnosti na prostem. V območju bo zgrajen manjši družbeni center, ki bo postal socialno, kulturno in izobraževalno središče.
2. V odloku je v pogojih za zasnovo in oblikovanje zunanjih površin dodan pogoj, da je treba ob objektu družbenega centra urediti odprte površine, ki bodo omogočile druženje, zadrževanje in izvajanje različnih dejavnosti na prostem.
3. Na javni poti C1 so urejena ustrezna obračališča.

PRIPOMBI, PODANI NA 27. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE OBČINE LJUBLJANA, KI JE BILA DNE 20.4. 2009

Svetnika g. Roman Jakič in g. Miha Jazbinšek

V obravnavanem območju je obstoječa pozidava nižja, visoka p ali p+1. Zato bi pripravljavce predloga pozval, da še enkrat razmislijo, ali je v vzhodnem delu predlagana višina objektov p+2 primerna. Gradnja objektov višine p+2 je na celotnem območju previsoka.

Stališče: pripomba ni upoštevana.

Obrazložitev:

Predvidena višina objektov na vzhodnem delu območja bistveno ne odstopa od okoliške pozidave, ki je v širši okolici visoka pretežno p+1, posamezni objekti pa so visoki tudi p+1+m, najbližji obstoječi objekt je od novogradnje oddaljen cca 40 m. Poleg tega predlagana višina objektov omogoča racionalnejšo izrabo mestnega zemljišča, ki je že komunalno opremljeno in namenjeno za gradnjo stanovanj.

II. DOPOLNITEV AKTA OD DOPOLNJENEGA OSNUTKA DO PREDLOGA

V predlogu OPPN so, na podlagi podanih pripomb in pridobljenih mnenj pristojnih urejevalcev prostora, dopolnjena in spremenjena naslednja določila:

- v prostorski enoti SE1 (območje individualne gradnje) so poleg ravnih streh dopustni tudi nakloni streh 30° - 40°.
- Za eno etažo (do P+2) so zvišane višine posameznih predvidenih objektov tako, da so upoštevane usmeritve OPN MOL. Skladno s povišanjem objektov so predvidene večje BTP objektov in dodatnih 23 stanovanjskih enot v območju OPPN ter spremenjene meje prostorskih enot.
- Iz dopolnjene hidrološke analize izhaja, da leži prostorska enota SE1 (območje individualne stanovanjske gradnje) izven območja katastrofalnih poplav, zato je dodano določilo, da je v tej prostorski enoti dopustna gradnja kletne etaže.
- V predlogu OPPN so na zahtevo MOP ARSO na grafiki vrisane meje vodnega in priobalnega zemljišča. Odlok je dopolnjen z zahtevo, da je za vse posege na vodnem in priobalnem zemljišču potrebno pridobiti vodno soglasje.
- V prostorski enoti SE2 je pogojno dopustna legalizacija kleti, nadstrešnic in prizidkov ali njihovih delov, ki niso vrisani v grafičnem delu OPPN

III. BESEDILO TISTIH DOLOČB DOPOLNJENEGA OSNUTKA ODLOKA, ZA KATERE SE PREDLAGAJO SPREMEMBE ALI DOPOLNITVE V PREDLOGU ODLOKA

Na podlagi 61. in 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08 - ZVO-1B [in 108/09](#)) 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 1:4000500
4.4.	Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti	M 1:1000
<u>4.5</u>	<u>Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami</u>	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 ~~marecu~~ 2009juliju 2010.

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 del, 2096 del, 2097, 2098 del, 2099 del, 2101/1, 2101/2, 2101/3, 2101/4 del, 2101/5, 2101/6, 2101/7, 2101/8, 2101/10, 2101/13, 2101/14, 2101/15, 2101/16, 2101/17, 2101/18, 2101/19, 2101/20, 2101/21, 2101/22, 2101/23, 2101/24, 2101/25, 2101/26, 2101/27, 2101/28, 2101/29, 2101/30, 2101/31, 2101/32, 2101/33, 2101/34, 2101/35, 2101/36, 2101/37, 2101/38, 2101/39, 2101/40, 2101/41, 2101/42, 2101/43, 2101/44, 2101/45, 2101/46, 2101/47, 2101/48, 2101/49, 2101/50, 2101/51, 2101/52, 2101/53, 2101/54, 2101/55, 2101/56, 2101/57, 2101/58, 2101/59, 2101/60, 2101/61, 2101/62, 2101/63, 2101/64, 2101/65, 2101/66, 2101/67, 2101/68, 2101/69, 2101/70, 2101/71, 2101/72, 2101/73, 2101/74, 2101/75, 2101/76, 2101/77, 2101/78, 2101/79, 2101/80, 2101/81, 2101/82, 2101/83, 2101/84, 2101/85, 2101/86, 2101/87, 2101/88, 2101/89, 2101/90, 2101/91, 2101/92, 2101/93, 2101/94, 2101/95, 2101/96, 2101/97, 2101/98, 2101/99, 2101/100, 2101/101, 2101/102, 2101/103, 2101/104, 2101/105, 2101/106, 2101/107, 2101/108, 2101/109, 2101/110, 2101/111, 2101/112, 2101/113, 2101/114, 2101/115, 2101/116, 2101/117, 2101/118, 2101/119, 2101/120, 2101/121, 2101/122, 2101/123, 2101/124, 2101/125, 2101/126, 2101/127, 2101/128, 2101/129, 2101/130, 2101/131, 2101/132, 2101/133, 2101/134, 2101/135, 2101/136, 2101/137, 2101/138, 2101/139, 2101/140, 2101/141, 2101/142, 2101/143, 2101/144, 2101/145, 2101/146, 2101/147, 2101/148, 2101/149, 2101/150, 2101/151, 2101/152, 2101/153, 2101/154, 2101/155, 2101/156, 2101/157, 2101/158, 2101/159, 2101/160, 2101/161, 2101/162, 2101/163, 2101/164, 2101/165, 2101/166, 2101/167, 2101/168, 2101/169, 2101/170, 2101/171, 2101/173, 2101/176, 2101/177, 2101/178, 2101/179, 2101/181, 2101/182, 2101/183, 2101/184, 2101/185, 2101/186, 2101/187, 2101/188, 2101/189, 2101/190, 2101/191, 2101/192, 2101/193, 2101/194, 2101/195, 2101/196, 2101/197, 2101/198, 2101/199, 2101/200, 2101/201, 2101/202, 2101/203, 2101/204, 2101/205, 2101/206, 2101/207, 2101/208, 2101/209, 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 del, 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 del, 2361/11, 2362/2, 2362/5, 2362/6, 2362/7, 2363/1, 2363/2, 2364/1, 2364/2, 2368/2, 2368/4, 2473/7, in 2473/8 in 2520/1 del, vse k.o. Zgornji Kašelj.

Velikost območja OPPN je 6 ha ~~62 a 7856 ar 35~~ m².

2. Meja

Meja območja OPPN poteka v k.o. Zgornji Kašelj. Skrajna severozahodna točka območja leži na zahodnem robu ~~parcele št. zemljišča s parcelno številko~~ 2109/10, od tu poteka meja proti vzhodu, po ~~parcelah št. zemljiščih s parcelnimi številkami~~ 2109/10, 2109/1, 2109/8 ter po delu severozahodne meje ~~parcele št. zemljišča s parcelno številko~~ 2108/2, preko ~~parcele št. zemljišča s parcelno številko~~ 1875/4, po ~~zahodni-vzhodni~~ meji ~~parcel št. zemljišč s parcelnima številkama~~ 1875/1 in 2473/7. Od tu naprej zavije proti vzhodu in poteka preko ~~parcel št. zemljišč s parcelnimi številkami~~ 2106/2, 2105, 2104/2, 2104/1. Tu zavije v smeri proti severovzhodu in poteka ~~preko parcele št. po zemljiščih s parcelnima številkama~~ 2096 in ~~po severozahodni meji parcel št.~~ 2095 ~~in 2520/4~~. V nadaljevanju zavije v smeri proti jugovzhodu in poteka po severovzhodni meji ~~parcele št. 2520/4 zemljišča s parcelno številko~~ 2095 ter po severni, vzhodni in južni meji zemljišča s parcelno številko 2097. V

nadaljevanju poteka ~~po južni meji parcele št. 2097, preko parcel št. preko zemljišč s parcelnima številka~~ 2098 in 2099, po jugovzhodni meji ~~parcele št. zemljišča s parcelno številko~~ 2368/2, vzhodni in jugovzhodni meji ~~parcele št. zemljišča s parcelno številko~~ 2364/1, po jugovzhodnih mejah ~~parcel št. zemljišč s parcelnima številka~~ 2361/5, 2361/2 ~~in ter po delu jugovzhodne meje zemljišča s parcelno številko~~ 2361/9. ~~Od tu Tu meja~~ zavije ~~meja~~ proti zahodu in poteka preko ~~parcel št. zemljišč s parcelnimi številkami~~ 2359/1, 2355/6, 2355/5, 2355/1, ~~2114/4, in 2119/3 in 2119/1. Tu 1,~~ ~~kjer~~ spremeni smer in poteka proti severu preko ~~parcele št. zemljišča s parcelno številko~~ 2114/23 ter po ~~zahodnem vzhodnem~~ robu ~~zemljišč s parcelnimi številkami~~ 2112/2, 2113/2 in 2113/1. V nadaljevanju spremeni smer proti zahodu in poteka po južni meji ~~parcele št. zemljišča s parcelno številko~~ 2112/1, po delu jugovzhodne meje, zahodni in severni meji ~~parcele št. zemljišča s parcelno številko~~ 2111, po delu ~~parcele št. zemljišča s parcelno številko~~ 2109/6, ~~ter~~ po delu zahodnih mej ~~parcel št. zemljišča s parcelnima številka~~ 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 območja OPPN« in 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov«.

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROJEKTNIH UREDITEV

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

Osrednji del območja, ki je bil v osemdesetih letih pozidan s pritličnimi objekti v nizih z 92 stanovanji in je postal z različnimi nedovoljenimi posegi degradirano območje, bo s predvidenimi ureditvami in posegi ekološko, funkcionalno in oblikovno saniran.

Del območja OPPN, ki ni poplavno ogrožen, bo saniran. Predvidena je odstranitev vseh provizoričnih oziroma pomožnih objektov in ureditev za širše območje uporabnih zelenih in športnih površin. V objektu ob Cesti španskih borcev bo umeščen objekt družbene dejavnosti, kot lokalno kulturno in družabno središče.

Preostali del območja, ki leži pod koto poplavne linije 100-letnih voda, bo ostal nepozidan. Obalno in priobalno zemljišče potoka bosta ohranjena. Odprte zelene površine bodo navezane na zelene odprte površine širše okolice in obstoječe poljske poti v obrečni ravnini na južni strani območja OPPN.

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~~ Obstojеče prometnice bodo sanirane, za obstojеče stanovalce bodo urejena nova parkirna mesta. Zagotovljen je dostop do najbližjega postajališča mestnega linijskega prevoza potnikov, ~~ki je na Papirniškem trgu,~~ oddaljeno 700 m od območja OPPN.

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

~~V objektu ob~~ Pogoji bivanja obstojеčih stanovalcev bodo izboljšani. Odstranjeni bodo provizorični objekti (različne lope, kurniki in podobno) in azbestna kritina na obstojеčih objektih. Obnovljen bo obstojеči vodovod po Cesti španskih ~~španskih~~ borcev ~~bo urejen javni program — družbeni center, ki ter zgrajeno novo hidrantno omrežje. Za zanesljivejšo oskrbo obstojеčih objektov s plinom 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 dograjen obstoječi plinovod in ograjene, skladno s smernicami Zavoda RS za varstvo narave.~~

~~Odrpte zelene površine se bodo navezovala na zelene odrpte površine širše okolice in obstoječe poljske poti v obrečni ravnini na južni strani območja OPPN povečane njegove kapacitete.~~

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:

- sanacija in priprava stavbnega zemljišča;
- odstranitve naprav in obstoječih objektov in naprav;
- 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~~ legalizacija obstoječih objektov;
- rekonstrukcije legalno zgrajenih objektov, ki ~~se ohranjajo~~ bodo ohranjeni.

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~~ nizih;
- SV1 območje večstanovanjskih objektov;
- SV2 območje večstanovanjskih objektov;
- SD1 območje ~~spremljajočih objektov~~ objekta družbene dejavnosti;
- C1 območje ~~lokalne ceste~~ javne poti;
- C2 območje dovozne ~~este~~ poti;
- P1 območje obstoječih zelenih površin;
- P2 območje skupnih zelenih površin obstoječih in predvidenih objektov v prostorskih enotah SE2, SV1, ~~SV2~~ in SD1, SV2.

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~~ Enostanovanjske stavbe;

11210 ~~dvostanovanjske~~ Dvostanovanjske stavbe.

V prostorski enoti SE1 je do

Do 50 % NTP objekta je lahko namenjenih tudi za:

- 12203 ~~druge~~Druge upravne in pisarniške ~~dejavnosti, vendar le za poslovne prostore, namenjene~~stavbe, od tega stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori, namenjenimi lastnemu poslovanju podjetij;
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti, razen avtopralnic.

Prostorska enota SE2:

- 11100 ~~enostanovanjske~~Enostanovanjske stavbe.

~~Prostorska enota~~Prostorski enoti SV1:
~~11221 tri- in večstanovanjske stavbe.~~

Prostorska enota SV2:

- 11221 ~~tri~~Tri - in večstanovanjske stavbe;
11300 Stanovanjske stavbe za posebne namene.

Prostorska enota SD1:

- 12610 ~~stavbe~~Stavbe za kulturo in razvedrilo, ~~vendar le od tega dvorane~~ za družabne prireditve, kinodvorane, gledališča in podobno;
- 12620 ~~muzeji~~Muzeji in knjižnice, razen stavb za hrambo arhivskih gradiv;
- 12630 ~~stavbe~~Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, ~~vendar le od tega stavbe~~ za neinstitucionalno izobraževanje-
V prostorski enoti SD1 je do 5012650 Stavbe za dvoranske športe brez prostorov za gledalce.

Do 20% NTP objekta je lahko namenjenih tudi za:

- 12301 trgovskeTrgovske stavbe, vendar le za samostojne prodajalne, butike, lekarne in prodajalne očal;
- 12304 ~~Stavbe za~~ druge storitvene dejavnosti, razen avtopralnic in stavb za oskrbo in nego hišnih živali.

3. Zazidalna zasnova

Prostorska enota SE1:

V severozahodnem delu območja OPPN, ~~ob dovozni cesti C2,~~ je predvidena umestitev štirih prostostoječih eno - ali dvodružinskih stanovanjskih objektov, ki dopolnjujejo obstoječo pozidavo.

Prostorska enota SE2:

V osrednjem deluOsrednji del območja OPPN, ~~znotraj krožnega odseka lokalne ceste C1, so umeščene štiri gručice~~ obstoječih ki je pozidan s štirimi gručami enodružinskih stanovanjskih objektov ~~z osrednjo, skupno funkcionalno površino~~ je ohranjen. Pod pogoji, opredeljenimi v 14. členu je dopustna legalizacija prizidkov.

Prostorska enota SV1:

V južnem delu območja OPPN, južno od dovozne ceste C2, sta na nižji terasi predvidena dva ~~prekinjena~~ niza šestih večstanovanjskih objektov ~~s skupno funkcionalno~~ osrednjo zeleno površino ~~na severnem in osrednjem delu prostorske enote~~ parkirišči na obodu. Postavitev objektov v prostoru mora slediti konfiguraciji terena.

Prostorska enota SV2:

V severovzhodnem delu območja OPPN so predvideni trije večstanovanjski objekti s skupno funkcionalno površino na obodu ~~z osrednjo zeleno površino in parkirišči na obodu. Postavitev objektov v prostoru mora slediti smeri pozidave obstoječih objektov v prostorski enoti SE2.~~

Prostorska enota SD1:

V severozahodnem delu ~~osrednjega dela območja~~ je ob uvozu v območje OPPN ~~je~~ predviden prostostoječi 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 V osrednjem, južnem in severnem delu so parkovno urejene, zasajene z visoko in nizko vegetacijo. Na njih so urejene zelene površine z otroškim igriščem za igro manjših otrok. Parkovne površine morajo biti zasajene z drevjem in grmovnicami, ter opremljene z mikrourbano opremo.~~ Ohranjeno je obstoječe omrežje peš poti, ki ~~omogoča dostop do posameznih stanovanjskih objektov in služi~~~~služijo tudi~~ kot ~~intervencijska pot.~~ Parkiranje je ~~intervencijske poti.~~ Ob javni poti C1 bo urejeno ob krožnem odseku lokalne ceste C1 in na manjšem parkirišču v osrednjem delu prostorske enote. Parkirne površine so lahko prekrите z nadstrešnicami. Prikluček na ~~ново~~ parkirišče, ~~obstoječe parkirišče~~ v osrednjem delu ~~prostorske enote~~ je ~~prestavljen.~~ Skupne ~~ohranjeno.~~ Vse ~~parkirne~~ površine ~~za stanovalce so opremljene~~ ~~morajo biti zasajene~~ z elementi mikrourbane opreme (klopi, koši za smeti ipd.). Zbirna ~~drevjem.~~ ~~Obstoječa zbirna~~ in ~~odjemna~~ ~~prevzemna~~ mesta za odpadke so ohranjena ~~v osrednjem delu prostorske enote, dodatno, novo~~ zbirno in ~~odjemno~~ ~~prevzemno~~ mesto ~~ter z~~ zbirnico ločenih odpadkov je ~~urejena ob priklučku dovoza na parkirišče z lokalne ceste~~ ~~urejeno ob javni poti~~ C1.

Prostorski enoti SV1, ~~in~~ SV2:

~~Zunanje površine v prostorskih enotah so namenjene skupnim površinam za stanovalce, razen dela parterja neposredno ob~~ ~~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 ~~razen na priobalnem zemljišču so urejeni zasebni vrtovi. Ostale zelene površine so skupne,~~ parkovno urejeni, zasajeni z visoko in nizko vegetacijo, urejene so tlakovane poti in prostori ~~urejene, zasajene z drevjem in grmovnicami ter opremljene z elementi mikrourbane opreme. V osrednjem delu vsake prostorske enote sta otroški igrišči za igro manjših otrok. Urejena je krožna peš pot, ki omogoča dostope do posameznih objektov in hkrati služi kot intervencijska pot.~~ ~~Med objekti sta urejeni krožni peš poti, ki služita tudi intervenciji.~~ Vsa parkirna mesta so urejena na nivoju terena. ~~Parkirne površine so lahko prekrите z nadstrešnico~~ ~~obodu prostorskih enot. Parkirna mesta je dopustno nadkriti z nadstrešnicami, v nasprotnem primeru morajo biti zasajena z drevjem.~~ Zbirna in ~~odjemna~~ ~~prevzemna~~ mesta za odpadke so urejena ob ~~lokalni cesti~~ ~~javni poti~~ 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~~ ~~Ob objektu~~ družbene dejavnosti. ~~Urejene so kot zelenice in tlakovane površine, na njih je dopustno urediti prostore za igro otrok je urejena odprta tlakovana in zelena površina, namenjena druženju in različnim dejavnostim na prostem.~~ Zunanje površine so opremljene z elementi mikrourbane opreme (klopi, koši za smeti ipd.). ~~Ob lokalni cesti. Ob javni poti~~ C1 so urejeni parkirni prostori. ~~Zbirno in odjemno mesto za odpadke je urejeno na jugovzhodnem robu ob lokalni cesti C1, ki morajo biti zasajeni z drevjem.~~

Prostorska enota P1:

~~Površine ležijo večinoma pod poplavno linijo stoletnih vod in so ohranjene v obstoječem stanju. V jugozahodnem delu prostorske enote je predstavljena poljska pot. V prostorski enoti je dopustno postavljati nezahtevne in enostavne objekte, v skladu z 10. členom tega odloka.~~ ~~Na zahodni strani je dopustna ureditev dovoza z javne poti C1 za dovoz do predvidenih objektov v sosednjem območju urejanja.~~

Prostorska enota P2:

~~Površine so namenjene skupnim zelenim površinam za stanovalce~~ ~~Površina je parkovno urejena in namenjena stanovalcem~~ v prostorskih enotah SE2, SV1, SV2 ~~ter zaposlene in obiskovalce v prostorski enoti SD1.~~ Zelene površine so parkovno urejene ter zasajene. ~~Na vzhodnem delu je igrišče za igro z visoko in nizko vegetacijo~~ ~~žogo, za potrebe večjih otrok. Preko prostorske enote~~

~~potekajo pešpoti, ki povezujejo posamezne prostorske enote in območje OPPN z naravnim okoljem. Brežina na južnem robu prostorske enote jebo 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,
- otroških igrišč,
- skulptur in drugih prostorskih inštalacij;
- pomožnih infrastrukturnih objektov v skladu z 22. in 23. členom tega odloka.

Poleg tega je dovoljeno ~~v~~:

- ~~prostorski enoti~~ Prostorska enota SE1:

- ~~medsosed~~dska ograja,
- garaža,
- enoetažna pritlična lopa,
- nadstrešek,
- steklenjak,
- uta,
- bazen~~;~~.

- ~~prostorski enoti~~ Prostorska enota SE2:

—~~ograje;~~

- ~~prostorskih enotah P1 in~~ medsosedska ograja, višine do 1.80 m.

Prostorska enota P2:

- ~~poljska pot,~~
- otroška igrišča poljske poti,
- 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, ~~ter~~ izbor materialov in barv ~~mora~~ morata biti za vse objekte v posamezni prostorski enoti ~~usklajen~~ usklajena. Oblikovna zasnova objektov mora odražati njihovo programsko raznolikost.

Fasade novih objektov morajo biti zasnovane sodobno, ~~ter~~ s kvalitetnimi kakovostnimi in trajnimi materiali.

Objekt družbenih dejavnosti zahteva posebno arhitekturno rešitev, ki mora izražati namembnost objekta. Pridobiti je treba tri variantne rešitve urbanistično arhitekturne rešitve območja prostorske enote SD1, ki jih morajo izdelati trije različni avtorji. Najustreznejšo rešitev izbere komisija dveh predstavnikov investitorja in dveh predstavnikov Mestne občine Ljubljana.

Strehe novih objektov so lahko ravne ali pod blagim naklonom do 10 stopinj, v prostorski enoti SE1 so dopustni tudi nakloni streh 30° - 40°.

~~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

Nadstrešnice nad parkirišči v prostorskih enotah SV1, ~~in~~ SV2 ~~in~~ SD1 morajo biti izdelane variantne rešitve kovinske ali izveden javni natečaj lesene in enotno oblikovane. Zanje je treba izdelati tipski projekt.

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~~ območja OPPN, razen za območje prostorske enote SE1, mora biti v sklopu projektne dokumentacije za gradbeno dovoljenje izdelan načrt krajinske ureditve; Pri tem je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih površin:
 - v prostorski enoti P1 je dopustna le ureditev poljskih poti ter zasaditev avtohtonega drevja in grmovnic;
 - parkovne površine morajo biti zasajene z avtohtonim drevjem in grmovnicami. V območju OPPN;
 - na parcelah, namenjenih gradnji je treba zasaditi vsaj 25 dreves na hektar;
 - obstoječe drevice v prostorskih enotah SE2, P1 in P2 je treba ohraniti;
 - parkirne površine v prostorskih enotah SE2 in SD1 morajo biti zasajene z visokoraslim drevjem, na štiri nova parkirna mesta je treba zasaditi eno drevo;
 - nadstrešnice nad parkirišči v prostorskih enotah SV1 in SV2 morajo biti ozelenjene s popenjkami. V primeru, da nadstrešnic ne bo, morajo biti parkirne površine zasajene z visokoraslim drevjem, na štiri parkirna mesta je treba zasaditi eno drevo. Na meji z brežino so lahko drevesa zasajena v prostorski enoti P2;
 - visokoraslo drevje mora imeti ob sajenju debelni obseg najmanj 18 cm, merjeno na višini 1,0 m od tal, in višino debla več kot 2,2 m; končna višina dreves mora biti vsaj 10 m;
 - odmik debla dreves mora biti najmanj 2,00 m od podzemnih komunalnih vodov;
 - posamezne prostorske enote je treba med seboj ločiti s krajinsko ureditvijo funkcionalno povezati;
 - peš poti pešpoti in ploščadi morajo biti tlakovane ter in opremljene z mikrourbano opremo inter primerno osvetljene;
 - v prostorskih enotah P1 in P2 so pešpoti lahko peščene;
 - vse ureditve morajo omogočiti omogočati 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;
 - tla otroških in športnih igrišč je treba prekriti z materiali, ki bodo preprečili neposreden stik uporabnikov z zemljinjo;
 - v območju OPPN mora biti zagotovljenih prostorskih enotah SE2, SV1 in SV2 je treba zagotoviti najmanj 15,00 m² zelenih odprtih bivalnih površin na eno stanovanje. Od, od tega je treba zagotoviti najmanj 7,50 m² površin za potrebe mlajših, opremljenih vsaj s petimi igrali za igro manjših otrok in;
 - v prostorski enoti P2 je treba zagotoviti najmanj 5,00 m² površin na stanovanje za igro z žogo, za potrebe večjih otrok iz prostorskih enot SE2, SV1 in SV2;
 - 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;
 - v prostorski enoti SD1 je treba urediti zelene površine in ploščad za druženje, zadrževanje ter

- izvajanje različnih dejavnosti na prostem:
- višinske razlike terena morajo biti ~~praviloma~~ premoščene z brežinami. ~~Izjemoma so lahko premoščene z opornimi zidovi, višine do 1,0 m, postavitev opornih zidov ni dopustna;~~
 - ~~oporni zidovi morajo biti ozelenjeni;~~
 - ~~elementi mikrourbane opreme morajo biti enotno oblikovani.~~
- prostorska enota SV1 mora biti proti priobalnemu zemljišču ograjena, ograja mora biti zelena (živa meja), s prehodi;
 - medsosedske ograje v prostorski enoti SE2 morajo biti med seboj oblikovno usklajene in ne smejo presegati višine 1.80 m;
 - v prostorskih enotah SV1 in P1 mora biti zagotovljeno nemoteno vzdrževanje vodnih in priobalnih zemljišč.

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 njenjih 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

5. Etažnost objektov

Prostorska enota SE1:

- višina objektov: do K + P + 1

Prostorska enota SV1:

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

Prostorska enota SV2:

- višina objektov 1, 2 in 3: P + 42

Prostorska enota SD1:

- višina objekta: do P + 1 + T

Nad dovoljeno višino objektov z ravno streho je dopustno postaviti tehnične naprave za obratovanje objekta, ograje, fasadne zaključke in izhode na streho.

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

6. 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~~271,40 m.n.v. do 272,80 m.n.v.
- SE2: od ~~271,84~~274,70 m.n.v. do 276,~~1230~~ m.n.v.
- SV1: od 271,00 m.n.v. do 272,~~6570~~ m.n.v.
- SV2: od ~~273,85~~267,80 m.n.v. do 275,~~5350~~ m.n.v.
- SD1: od 272,20 m.n.v. do 274,50 m.n.v.
- C1: od 272,~~4020~~ 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,~~4000~~ m.n.v. do 272,~~8040~~ m.n.v.
- SE2: od 274,~~7020~~ m.n.v. do 276,~~2530~~ 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: od 272,00 m.n.v. do 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«.

7. Kapacitete

4. Zmogljivosti območja OPPN

Prostorska enota SE1:

- površina prostorske enote: 2.~~955~~960 m²
- bruto tlorisna površina objektov nad nivojem terena: 1.600 m²
- število stanovanjskih enot: —————največ 8

Prostorska enota SE2:

- površina prostorske enote:- 17.~~903~~816 m²
- bruto tlorisna površina objektov nad nivojem terena: 6.400 m²
- število stanovanjskih enot: —————največ 92

Prostorska enota SV1:

- površina prostorske enote:- 9.~~094~~500 m²
- bruto tlorisna površina objektov ~~nad nivojem terena:~~ ~~—————4.500~~ —————5.100 m²
- število stanovanjskih enot: ~~—————največ 6073~~

Prostorska enota SV2:

- površina prostorske enote:- 4.~~232~~720 m²
- bruto tlorisna površina objektov ~~nad nivojem terena:~~ ~~—————~~ —————1.200800 m²
- število stanovanjskih enot: ~~—————največ 4626~~

Prostorska enota SD1:

- površina prostorske enote: 2.~~315~~233 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~~npr. odprti balkoni.

14. člen

(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

V prostorski enoti Prostorska enota SE2 je dopustna legalizacija:
Dopustne so:

~~- legalizacije~~ vseh objektov, ki niso predvideni za odstranitev, opredeljenih v 15. členu tega odloka in objektov, ki niso zgrajeni na komunalnih ali energetskih vodih, napravah ali objektih. Tiste prizidke, ki so zgrajeni ter ležijo na komunalnih vodih, napravah in objektih, je možno legalizirati le parceli, namenjeni gradnji osnovnega objekta. Legalizacija teh objektov je dopustna pod pogoji in v soglasju upravljavca komunalnih in energetskih vodov.

~~- Dopustna so tudi~~ redna in investicijska ~~investicijsko~~ vzdrževalna dela ter rekonstrukcije legalno zgrajenih objektov, s katerimi se ne spreminjata zunanji gabarit objekta in konstrukcijska zasnova stavb.

15. člen
(objekti, predvideni za odstranitev)

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

- medsosedskih ograj v prostorski enoti SE2, ki niso postavljene na komunalnih ali energetskih vodih;
- transformatorske postaje v prostorski enoti SE2;
- treh nadstreškov nad zbirnimi in prevzemnimi mesti za smeti v prostorski enoti SE2.

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 424434 m² in obsega zemljišča zemljišči s parcelnimi številkami parcelnima številkama: 2109/9 del, in 2109/10 del, vse k.o. Zgornji Kašelj;~~
- ~~parcela, namenjena gradnji objekta 2, ki meri 364356 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 24422109/1 del, 2109/8 del, 2109 in 2112/1 del, vse k.o. Zgornji Kašelj;~~
- ~~parcela, namenjena gradnji objekta 3, ki meri 318 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 2109/1 del, 2109/8 del in 2112/1 del, 2109/8 del, 2109/1 del, vse k.o. Zgornji Kašelj;~~
- ~~parcela, namenjena gradnji objekta 4, ki meri 526527 m² in obsega zemljišča zemljišči s parcelnimi številkami: parcelnima številkama: 2109/8 del in 2112/1 del, 2109/8 del, vse k.o. Zgornji Kašelj;~~
- ~~parcela, namenjena gradnji objekta 5, ki meri 357362 m² in obsega zemljišča zemljišči s parcelnimi številkami parcelnima številkama: 2111 del, in 2112/1 del, vse k.o. Zgornji Kašelj;~~
- ~~parcela, namenjena gradnji objekta 6, ki meri 304299 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 2109/9 del, 2111 del, in 2112/1 del, vse k.o. Zgornji Kašelj;~~
- ~~parcela, namenjena gradnji objekta 7, ki meri 343310 m² in obsega zemljišča zemljišči s parcelnimi številkami parcelnima številkama: 2109/9 del, in 2112/1 del, vse k.o. Zgornji Kašelj;~~
- ~~parcela, namenjena gradnji objekta 8, ki meri 352354 m² in obsega zemljišča zemljišče s parcelno številko 2112/1 del, k.o. Zgornji Kašelj.~~

Prostorska enota SE2:

- ~~parcele obstoječih 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.~~

- parcele obstoječih objektov, ki merijo 17.816 m² in obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami: 2101/13 del, 2101/14, 2101/15, 2101/16, 2101/17, 2101/18, 2101/19, 2101/20, 2101/21, 2101/22, 2101/23, 2101/24, 2101/25, 2101/26, 2101/27, 2101/28, 2101/29, 2101/30, 2101/31, 2101/32, 2101/33, 2101/34, 2101/35, 2101/36, 2101/37, 2101/38, 2101/39, 2101/40, 2101/41, 2101/42, 2101/43, 2101/44, 2101/45, 2101/46, 2101/47, 2101/48, 2101/49, 2101/50, 2101/51, 2101/52, 2101/53, 2101/54, 2101/55, 2101/56, 2101/57, 2101/58, 2101/59, 2101/60, 2101/61, 2101/62, 2101/63, 2101/64, 2101/65, 2101/66, 2101/67, 2101/68, 2101/69, 2101/70, 2101/71, 2101/72, 2101/73, 2101/74, 2101/75, 2101/76, 2101/77, 2101/78, 2101/79, 2101/80, 2101/81, 2101/82, 2101/83, 2101/84, 2101/85, 2101/86, 2101/87, 2101/88, 2101/89, 2101/90, 2101/91, 2101/92, 2101/93, 2101/94, 2101/95, 2101/96, 2101/97, 2101/98, 2101/99, 2101/100, 2101/101, 2101/102, 2101/103, 2101/104, 2101/105, 2101/106, 2101/107, 2101/108, 2101/109, 2101/110, 2101/111, 2101/112, 2101/113, 2101/114, 2101/115, 2101/116, 2101/117, 2101/118, 2101/119, 2101/120, 2101/121, 2101/122, 2101/123, 2101/124, 2101/125, 2101/126, 2101/127, 2101/128, 2101/129, 2101/130, 2101/131, 2101/132, 2101/133, 2101/134, 2101/135, 2101/136, 2101/137, 2101/138, 2101/139, 2101/140, 2101/141, 2101/142, 2101/143, 2101/144, 2101/145, 2101/146, 2101/147, 2101/148, 2101/149, 2101/150, 2101/151, 2101/152, 2101/153, 2101/154, 2101/155, 2101/156, 2101/157, 2101/158, 2101/159, 2101/160, 2101/161, 2101/162, 2101/163, 2101/164, 2101/165, 2101/166, 2101/167, 2101/168, 2101/169, 2101/170, 2101/171, 2101/173 del, 2101/176, 2101/177, 2101/178, 2101/179, 2101/181, 2101/182, 2101/183 del, 2101/184 del, 2101/185, 2101/186, 2101/187, 2101/188, 2101/189, 2101/190, 2101/191, 2101/192, 2101/193, 2101/194, 2101/195, 2101/196, 2101/197, 2101/198, 2101/199, 2101/200, 2101/201, 2101/202, 2101/203, 2101/204, 2101/205, 2101/206, 2101/207, 2101/208, 2101/209, 2106/2 del, 2361/1 del, 2361/11 del, 2362/2 del, 2362/5 del, 2362/6 del, 2362/7, 2363/1 del, 2363/2 del, 2364/1 del in 2364/2 del, vse k.o. Zgornji Kašelj.

Prostorska enota SV1:

- parcela, namenjena gradnji objektov 1, 2, 3, 4, 5 in 6, ki meri 9.094500 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 2107 del, 2108/1 del, 2114/4 del, 2108/1 del, 2361/3 del, 2361/4, 2355/6 del, 2359/1 del, 2361/1 del, 2361/2 del, 2361/3 del, 2361/4, 2361/5 del, 2361/9 del, 2359/1 del, 2361/5 del, 2363/1 del, in 2364/1 del, vse k.o. Zgornji Kašelj.

Prostorska enota SV2:

~~4-~~ parcela, namenjena gradnji objektov 1, 2 in 3, ki meri 4.232720 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 2106/2 del, 2101/81 del, 2105/2101/4 del, 2104/2101/5 del, 2101/10, 2101/13 del, 2104/1 del, 2104/102104/2 del, 2104/42105 del, 2104/1 in 2106/2 del, vse k.o. Zgornji Kašelj.

Prostorska enota SD1:

~~II-~~ parcela, namenjena gradnji spremljajočega objekta družbene dejavnosti, ki meri 2.315233 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 2107 del, 2101/3 del, 2106/1 del, 2101/7, 2106/5 del, 2101/8183 del, 2104/92106/1 del, 2104/22107 del, vse k.o. Zgornji Kašelj.

Prostorska enota C1:

- ~~parcela, namenjena gradnji lokalne ceste javne poti,~~ ki meri 6.440278 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 1875/41 del, 1875/3, 2473/7, 2108/1875/4 del, 2101/3, 2473/8, 1875/4 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, del, 2101/3 del, 2114/4 del, 2114/3 del, 2361/313 del, 2101/8173 del, 2101/9183 del, 2101/184 del, 2106/1 del, 2106/2 del, 21042106/3, 2106/6, 2107 del, 2108/1 del, 2108/2, 2108/3, 2112/1 del, 2112/3, 2114/3 del, 2114/4 del, 2361/403 del, 2362/45 del, 2362/6 del, 2363/2 del, 2362/32364/1 del, 2364/2 del, 2364/1 del, 2362/1 del, 2102/2 del, 2106/2 del, 2473/7 in 2473/8, vse k.o. Zgornji Kašelj.

Prostorska enota C2:

~~2-~~ parcela, namenjena gradnji dovozne ~~ceste~~ poti, ki meri 252 m², in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 2109/6 del, ~~2114/2109/8~~ del, 2109/9 del, ~~2109/8~~ ~~2111~~ del, ~~in~~ 2112/1 del, vse k.o. Zgornji Kašelj.

Prostorska enota P1:

~~- parcele obstoječih zelenih površin, ki merijo 14.175~~ ~~13.131~~ m² in obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami: ~~2112/1 del, 2095 del, 2096 del, 2097, 2098 del, 2099 del, 2101/13 del,~~ 2108/1 del, ~~2114/4~~ ~~2112/1~~ del, 2114/3 del, ~~2114/4 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,~~ 2361/3 del, ~~2361/5 del,~~ ~~2361/9 del,~~ 2364/1 del, ~~2362/4 del,~~ ~~in~~ 2368/2 del, ~~2099 del, 2098 del, 2096 del, 2095, 2097, 2520/1 del,~~ vse k.o. Zgornji Kašelj;

- parcele predstavljene poljske poti, ki merijo 395 m² in obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami: ~~2108/1 del, 2114/3 del, 2114/4 del in 2355/5 del,~~ vse k.o. Zgornji Kašelj.

Prostorska enota P2:

- parcela, namenjena ureditvi skupnih zelenih površin ~~obstoječih in~~ predvidenih objektov ~~v~~ prostorskih enotah SV1 in SV2, ki meri 8. ~~942~~ ~~350~~ m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: ~~2101/1 del, 2101/3 del, 2101/5 del, 2101/13 del, 2101/183 del,~~ 2107 del, ~~2101/3~~ ~~2361/1~~ del, ~~2101/2361/2 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,~~ 2368/4 ~~2368/2 del,~~ ~~2101/4, 2101/5 in 2368/4,~~ 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~~ javne poti, ki meri 6. ~~440~~ ~~278~~ m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 1875/4 ~~1~~ del, 1875/3, ~~2473/7, 2108/1875/4 del, 2101/3, 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,~~ ~~del,~~ 2101/3 del, ~~2114/4 del, 2114/3 del, 2361/3~~ ~~13~~ del, 2101/8 ~~173~~ del, 2101/9 ~~183~~ del, 2101/184 del, 2106/1 del, 2106/2 del, ~~2101/2106/3, 2106/6, 2107 del, 2108/1 del, 2108/2, 2108/3, 2112/1 del, 2112/3, 2114/3 del, 2114/4 del,~~ 2361/4 ~~3~~ del, 2362/4 ~~5~~ del, ~~2362/6 del,~~ 2363/2 del, ~~2362/3~~ ~~2364/1~~ del, 2364/2 del, ~~2364/1 del, 2362/1 del, 2102/2 del, 2106/2 del, 2473/7 in 2473/8,~~ vse k.o. Zgornji Kašelj.

Prostorska enota P1:

- površina poljske poti ~~v~~ prostorski enoti P1, ki meri ~~338~~ ~~395~~ m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: ~~2114/4 del,~~ 2108/1 del, ~~2355/4~~ ~~2114/3~~ del, ~~2114/4 del in~~ 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 javnemu 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~~mogoče 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~~je mogoče izvajati tudi sočasno.

Pogoja ~~Pogoj~~ za izdajo uporabnega dovoljenja za objekte v prostorskih enotah SV1 in SV2 ~~sta izvedba lokalne ceste v prostorski enoti C1 in je~~ 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)

~~4.9.~~ Splošno

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

~~2.10.~~ _____ 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.

~~3.11.~~ _____ 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~~lovilniki 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.

Za vse posege na območju OPPN, ki lahko vplivajo na vodni režim ali stanje voda (poseg na poplavnem območju, poseg na vodnem ali priobalnem območju, poseg zaradi odvajanja odpadnih voda), je treba pred začetkom izvedbe del pridobiti vodno soglasje.

~~4.12.~~ _____ Varstvo zraka

Novi objekti ne smejo ~~prekomerno~~čezmerno onesnaževati zraka.

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

~~5.13.~~ _____ Varstvo pred ~~prekomernim~~čezmernim hrupom

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

~~6.14.~~ _____ Varstvo pred starimi okoljskimi bremenmi

V območju OPPN, razen v prostorski enoti SE1, ~~ni dovoljena~~nista dovoljeni 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.

7.15. 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. – Predvideni objekti ne smejo poslabšati osončenja obstoječih objektov.

8.16. Odstranjevanje odpadkov

Dovoz za komunalna vozila je predviden z lokalne ceste javne poti C1.

Zbirna in odjemna mesta morajo biti urejena v skladu s predpisi o javni službi zbiranja in prevoza komunalnih odpadkov. Morajo biti tlakovana in zaščiteni z nadstrešnico, opremljena z električno razsvetlavo, 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 zagotoviti z aktivno uporabo enega ali več virov obnovljive energije. – ali priključitev na naprave za pridobivanje toplote ali hladu iz obnovljivih virov zunaj stavbe.

Za zalivanje zelenic in uporabo sanitarne vode je treba predvideti dopustna tudi možnost uporabe uporaba deževnice, ki naj se zbira bo zbrana v ustreznem zadrževalniku.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVO VARSTVOM 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 ~~Dostopi do~~ novih objektov ~~so predvideni dostopi~~ in površine za delovanje intervencijskih vozil ~~so predvideni~~ po površinah ~~lokalne ceste javne poti~~ C1, dovozne ~~ceste poti~~ C2 ter po utrjenih in zelenih površinah v prostorskih enotah SV1 in SV2.

V vsaki gradbeni etapi je treba zagotoviti ustrezno 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 ~~zagotoviti dve uri~~ 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, ~~razen v prostorski enoti SE1~~, 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 najmanj~~ 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 » Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in prezezi drugimi nesrečami~~«.

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 druge~~ 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~~ javne poti 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~~ javno pot C1 in dovozno pot C2, ki se navezujeta na Cesto španskih borcev.

Normalni profil ~~lokalne ceste~~ javne poti 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~~ poti C2 je 4,00 m in ima minimalne elemente:

- površina za pešce in motorni promet ~~—~~ 4,00 m

Ob dovozni ~~cesti~~ poti 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; V območju OPPN je treba pri izračunu potrebnih parkirnih mest za osebna vozila upoštevati naslednje normative:~~

~~-~~

~~1,5 parkirno mesto za vsako obstoječo stanovanjsko enoto;~~

~~1 parkirno mesto na 3040 m² bruto tlorisne površine BTP za druge storitvene;~~

~~- 12203 Druge upravne in pisarniške ter trgovske stavbe;~~

~~- 12301 Trgovske stavbe;~~

~~1 parkirno mesto na 25 m² BTP za:~~

~~- 12304 Druge storitvene dejavnosti;~~

~~1 parkirno mesto na 5060 m² bruto tlorisne površine BTP za izobraževalne dejavnosti;~~

~~- 12620 Muzeji in knjižnice.~~

~~1 parkirno mesto na 30 m² BTP za:~~

~~12630 stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo~~

~~-~~

~~1 parkirno mesto na 80 m² bruto tlorisne površine za dejavnosti muzejev in knjižnic; 70 m² BTP za:~~

~~12650 Športne dvorane brez prostorov za gledalce;~~

~~-~~

~~1 parkirno mesto na 40-5 sedežev za dejavnosti kulture;~~

~~- 12610 stavbe za kulturo in razvedrila, razvedrilo;~~

~~1 parkirno mesto na 4 sedeže in 1 parkirno mesto/tekoči meter točilnega pulta za:~~

- 12112 Gostilne, restavracije, točilnice, bari.

1 parkirno mesto na tri stanovanja za:

- 11300 Stanovanjske stavbe za posebne namene.

2 parkirni mesti na eno novo stanovanje.

1,5 parkirno mesto na eno obstoječe stanovanje.

Vozilom funkcionalno oviranih ljudi mora biti namenjenih vsaj 5 % parkirnih mest.

8.7. Kolesarski in peš promet

Pešci imajo ločene površine ~~na površinah lokalne ceste C1 z enostranskim hodnikom.~~ Kolesarski Enostranski hodnik za pešce poteka ob javni poti C1, kolesarski promet poteka po površinah za motorni promet.

6. Promet komunalnih in dostavnih vozil

Odvoz komunalnih odpadkov in dostava bosta urejena po ~~lokalni cesti~~ javni poti C1. Na njenem 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, energetske in telekomunikacijsko urejanje)

8. Splošni pogoji

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

- načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno, energetske 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, energetske 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, energetske in telekomunikacijskih vodov in naprav je razviden iz grafičnega načrta št. 4.3. »Prikaz priključevanja objektov na komunalno javno infrastrukturo«.

9. 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 ~~dimenzijz dimenzijama~~ 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 ~~ez-oziroma~~ bodo priključeni na obstoječi kanal ~~z dimezijo~~ 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 ~~dimenzijez dimenzijo~~ DN 250 na severni strani objekta 4, ~~in~~ 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~~ ~~proti zmrzovanju~~. 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 ~~kanal~~, predviden ~~kanal~~ za odvod padavinske vode.

Odpadno padavinsko vodo z manipulacijskih površin, ~~dovoznih indovoznih~~ cest ~~inter~~ 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~~ ~~poti~~ C2 ter dela ~~lokalne ceste~~ ~~javne poti~~ C1 je treba zgraditi nove kanale ~~dimenzijz dimenzijami~~ DN 300, DN 400 in DN 500 in DN 600. Odvod padavinske vode s površin prostorske enote SV2 je treba urediti preko novih kanalov ~~dimenzijz dimenzijo~~ 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.

Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati projektno nalogo »Izgradnja vodovoda in kanalizacije v območju urejanja MS8/5 – Zgornji Kašelj (območje urejanja MS 8/5)«, št. 3116 K, JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o., april 2008.

10. 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~~ ~~Obnoviti ga~~ 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~~ ~~sta pogoj~~ za ~~izgradnje~~ ~~gradnjo~~ 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~~ ~~javne poti~~ C1 in ~~se~~ bo ~~priključil~~ ~~priključen~~ na ~~obnovljen~~ ~~obnovljeni~~ vodovod NL DN 100 v Cesti španskih borcev.

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

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

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

Pri izgradnji vodovoda je treba upoštevati minimalne predpisane odmike od ostalih komunalnih vedved vodovodov 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.

Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati projektno nalogo »Izgradnja vodovoda in kanalizacije v območju urejanja MS8/5 – Zgornji Kašelj (območje urejanja MS 8/5)«, št. 2414 V, JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o., april 2008.

11. Plinovodno omrežje

Stavbe na območju OPPN je treba za potrebe ogrevanja, pripravo sanitarne tople vode, kuho in tehnologijo priključiti na sistem zemeljskega plina, na nizkotlačno distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 100 mbar.

Za povečanje zanesljivosti oskrbe obstoječe pozidave z zemeljskim plinom in možnost dodatnega priključevanja na območju OPPN je treba zgraditi podaljšek glavnega nizkotlačnega 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 nizkotlačnega plinovoda PE 110 N 28312 po Cesti španskih borcev.

V prostorskih enotah SE1 in SD1 je treba zgraditi glavni plinovod dimenzijez dimenzijo DN 50, ki bo navezan na glavni plinovod PE 110 N 28312. V prostorski enoti SV2 je treba zgraditi glavni plinovod dimenzijez dimenzijo DN 50, ki bo priključen na glavni plinovod PE 63 N 28140. V prostorski enoti SV1 je treba zgraditi glavni plinovod dimenzijez dimenzijama 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 fasado objekta ali nanjo.

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.

Pri projektiranju plinovodnega omrežja in priključnih plinovodov za priključitev stavb na območju OPPN na distribucijsko plinovodno omrežje je treba upoštevati Idejno zasnovano plinovodnega omrežja za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje urejanja MS 8/5 Zgornji Kašelj, št. R-6-P/17, Energetika Ljubljana, d.o.o., junij 2008. Idejna zasnova plinovodnega omrežja je v besedilnem in grafičnem delu sestavni del odloka o OPPN za obravnavano ureditveno območje.

Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave je treba izvesti v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 65/07), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02 in 54/02), Splošnimi pogoji za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 25/08) in Tehničnimi zahtevami za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav (Energetika Ljubljana, d.o.o.).

12. Elektroenergetsko omrežje

Na območju OPPN je treba zgraditi novo kabelsko kanalizacijo in jo navezati na obstoječo transformatorsko postajo TP 801 Španski borci. ~~Elektre~~Električno 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.

13. Telekomunikacijsko omrežje

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

14. 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~~ avgustu 2010.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so 1. ~~917.416,89~~634.473,99 EUR;
- obračunski stroški za novo komunalno opremo so skupni stroški gradnje nove komunalne opreme (1. ~~917.416,89~~634.473,99 EUR), zmanjšani za druge vire financiranja (~~421.229,82~~109.219,08 EUR). Obračunski stroški za novo komunalno opremo so 1. ~~796.187,07~~525.254,91 EUR, od tega

- za ~~obračunske~~Obračunsko območje 1 ~~1.498.036,40~~019.113,65 EUR in za ~~obračunske~~Obračunsko območje 2 ~~598.150,67~~506.141,26 EUR;
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so ~~417.246,62~~497.969,14 EUR, od tega za ~~obračunske~~Obračunsko območje 1 ~~330.367,80~~369.471,18 EUR in za ~~obračunske~~Obračunsko območje 2 ~~86.878,82~~128.497,96 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~~023.224,05 EUR, od tega za ~~obračunske~~Obračunsko območje 1 ~~1.528.404,19~~388.584,82 EUR in za ~~obračunske~~Obračunsko območje 2 ~~685.029,50~~634.639,23 EUR;
 - obračunski stroški komunalne opreme za ~~obračunske~~Obračunsko območje 1, preračunani na m² parcele, so ~~81,09~~70,61 EUR/m² (od tega ~~63,56~~51,82 EUR/m² za novo komunalno opremo in ~~17,53~~18,79 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme za ~~obračunske~~Obračunsko območje 1, preračunani na m² neto tlorisne površine, so ~~227,34~~176,10 EUR/m² (od tega ~~178,20~~129,24 EUR/m² za novo komunalno opremo in ~~49,14~~46,86 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo);
 - obračunski stroški komunalne opreme za obstoječe legalno zgrajene objekte v ~~obračunsko~~območjeObračunskem območju 2, preračunani na m² parcele, so ~~37,34~~28,41 EUR/m² (od tega ~~37,34~~28,41 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~~območjeObračunskem območju 2, preračunani na m² neto tlorisne površine, so ~~112,60~~95,28 EUR/m² (od tega ~~112,60~~95,28 EUR/m² za novo komunalno opremo in 0,00 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo);
 - obračunski stroški komunalne opreme za obstoječe nelegalno zgrajene objekte prizidke in kleti v ~~obračunskem~~Obračunskem območju 2, preračunani na m² parcele, so ~~65,16~~50,71 EUR/m² (od tega ~~37,34~~28,41 EUR/m² za novo komunalno opremo in ~~27,82~~22,30 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme za obstoječe nelegalno zgrajene objekte prizidke in kleti v ~~obračunskem~~Obračunskem območju 2, preračunani na m² neto tlorisne površine, so ~~163,66~~170,80 EUR/m² (od tega ~~112,60~~95,28 EUR/m² za novo komunalno opremo in ~~51,06~~75,52 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo);
 - preračun obračunskih stroškov po posamezni komunalni opremini je v programu opremljanja;
 - ~~obračunski območji za novo komunalno opremo sta~~ obračunskeObračunsko območje 1 in obračunskeObračunsko območje 2. Obračunsko območje 1 ~~obsega prostorske enote je enako območju prostorskih enot SE1, C2, SV1, SV2 in SD1. Obračunsko območje 2 obsega prostorske enote je enako območju prostorske enote 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~~ zavezance za plačilo komunalnega prispevka, v prostorski enotiprostorskih enotah SV1 in SV2, se ~~v primeru predvidene gradnje neprofitnih stanovanj,~~ oprusti plačila komunalnega prispevka, če je lastnik in investitor teh objektov Mestna občina Ljubljana ali Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana in če je predvidena komunalna oprema, na katero se bodo priključili, že zgrajena ali v načrtu razvojnih programov Mestne občine Ljubljana za tekoče in naslednje leto. 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«. Izhodišni datum za indeksiranje je datum uveljavitve programa opremljanja;
 - če se obstoječi legalno zgrajeni objekti v prostorski enoti SE2 na novo priključijo na komunalno opremo, se jim pri odmeri komunalnega prispevka upoštevajo stroški na enoto mere iz sedmega odstavka tega člena;

- če bodo neto tlorisne površine parcele in/ali neto tlorisnih površin novih objektov v prostorskih enotah SE1, SV1, SV2 in SD1 večje/~~manjše~~ od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo ~~povečajo oziroma zmanjšajo~~ za dodatne neto tlorisne površine izračunajo skladno z izračunom v programu opremljanja;
- pri odmeri komunalnega prispevka ~~se obstoječim objektom v prostorski enoti SE2 je treba za parcelo obstoječih prizidkov upoštevati površino~~ površino parcele upoštevati površino stavbišča prizidka pomnoženo objekta pomnoženo s faktorjem ~~1,5-2,76732~~;
 - pri odmeri komunalnega prispevka novim objektom v prostorski enoti SE1 je treba upoštevati računsko določene površine parcel iz programa opremljanja.

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~~ so določene obveznosti investitorja pri izvedbi objektov, ki so v javno korist. Investitor mora, skladno s pogodbo, urediti vse javne površine na območju OPPN ~~in~~ ter 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)

7. 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 ter komunikacijska jedra.

Lokacije vhodov in komunikacijskih jeder v objektih je dovoljeno prilagoditi projektnim rešitvam arhitekture.

V prostorski enoti ~~SE1~~ SE2 je dopustna gradnja legalizacija nadstrešnic in prizidkov ali njihovih delov, ki niso vrisani v grafičnem delu OPPN, skladno s pogoji 14. člena. Dopustna je legalizacija kleti pod pogojem, da je poseg leži izven območja 100-letnih poplavnih vod. Dopustna je legalizacija delov nadstreškov, ki segajo izven midsoseskkih ograj pod pogojem, da nadstrešek ne sega v površine v javnem dobru, da je njegova svetla višina najmanj 2,00 m nad nivojem terena in da ne presega midsoseske ograje za več kot 0,80 m.

8. Površine objektov

V prostorskih enotah SV1 in SV2 so dopustna odstopanja od bruto tlorisnih površin objektov v okviru dovoljenih toleranc tlorisnih gabaritov objektov ter v okviru površin tehničnih prostorov na strehah objektov in izhodov na strehe.

9. 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.

10. Točke obodne parcelacije in zakoličbene točke objektov

Dopustna so odstopanja, skladno s spremembami mej parcel in v okviru toleranc tlorisnih gabaritov objektov.

10.11. 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 prerezi«.

11.12. Prometne in komunalne ureditve

Dopustne so spremembe ~~tras~~**potekov** 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**~~poslabša~~ in da ne ~~bo prihajalo~~ **prihaja** 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 ureditev,~~ predvidenih ~~ureditev~~ **z OPPN**)

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 109/09 - obvezna razlaga](#)) 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-[Polje](#);
- Četrtni skupnosti Polje.

31. člen
(uveljavitev)

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

IV. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ODLOKA

1. Program opremljanja

V predlogu Programa opremljanja stavbnih zemljišč za del območja urejanja MS 8/5 Zgornji Kašelj so se glede na osnutek zmanjšali obračunski stroški za novo komunalno opremo (zmanjšal se je strošek javne razsvetljave in sicer je kot strošek javne razsvetljave upoštevana samo javna razsvetljava ceste C1; zmanjšala sta se stroška za vodovodno in kanalizacijsko omrežje zaradi neupoštevanja DDV). Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so se glede na osnutek odloka povečali zaradi povečanja parcel in neto tlorisnih površin usklajenih s predlogom OPPN. Komunalni prispevek se je glede na osnutek odloka zmanjšal za 190.209,64 EUR.

2. 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 **1.634.473,99 EUR**, poleg tega pa bo MOL pridobila še **434.744,14 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 četrtnim 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	2.023.224,05
Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme	1.634.473,99
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški gradnje nove komunalne opreme (ob upoštevanju financiranja deleža Energetike Ljubljana)	434.744,14

Pripravila:
Mira Prelog, univ. dipl.inž. arh.

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

Katja Osolin, univ. dipl. inž. arh.

Načelnica Oddelka za ravnanje z nepremičninami:
Simona Remih, univ. dipl. kom.

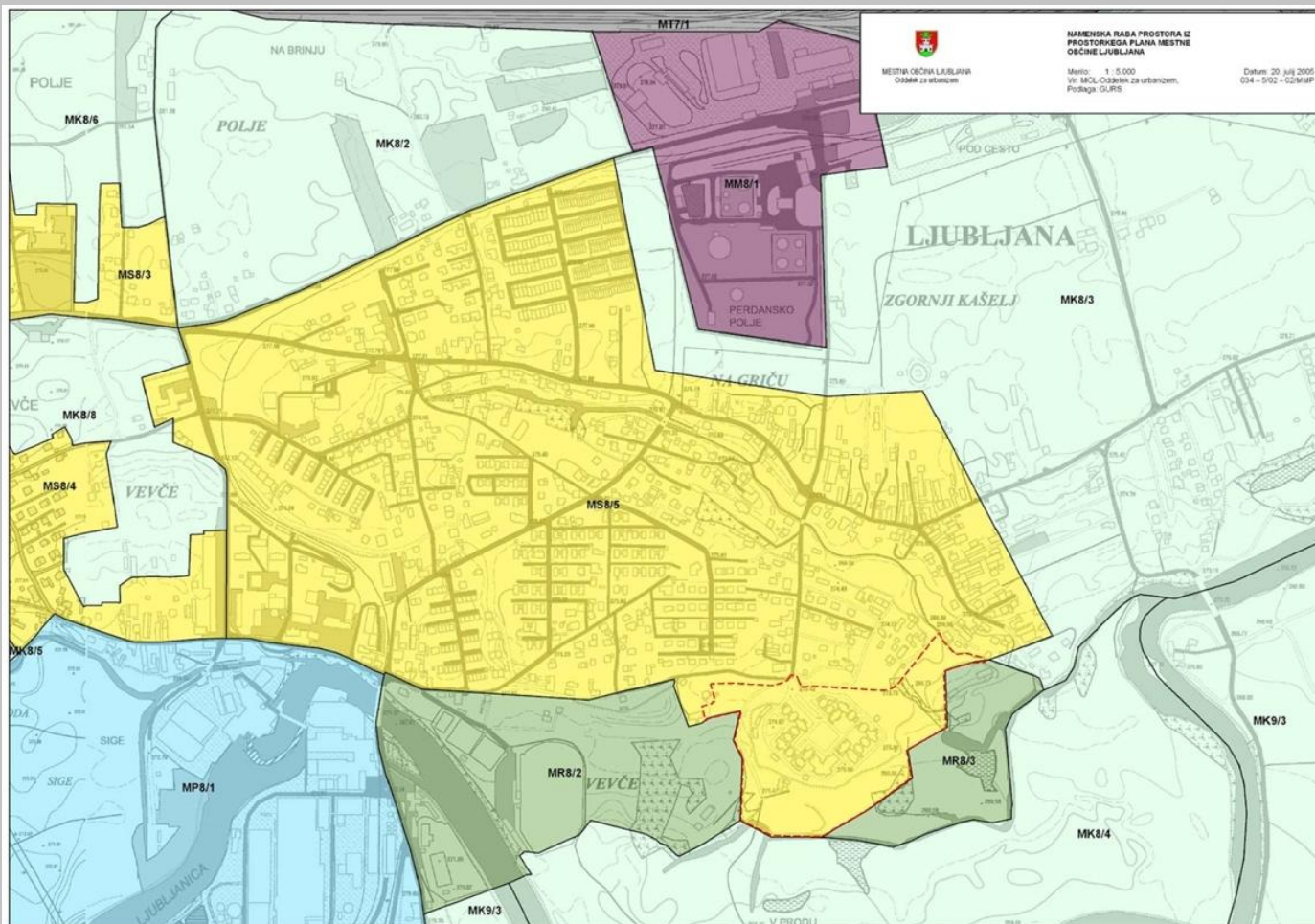
Pobudnik: **JSS MOL**
Zarnikova 3
1000 Ljubljana

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

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







- LEGENDA:**
- MEJA OBMOČJA OPPN
 - MEJA OBMOČJA UREJANJA
 - MS 8/5 OZNAKA OBMOČJA UREJANJA
 - POVRŠINE ZA STANOVANJA IN SPREMLJAJOČE DEJAVNOSTI
 - POVRŠINE ZA MESTNE JAVNE SLUŽBE IN SERVIS
 - POVRŠINE ZA PROIZVODNJO, SKLADIŠČA IN TERMINE
 - PARKOVNE, ŠPORTNE IN REKREACIJSKE POVRŠINE
 - KMETIJSKE POVRŠINE
 - POVRŠINE ZA PROMET



