



Številka: 3505-35/2011-48
Datum: 25. 4. 2016

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: Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem
načrtu 239 Spodnji Kašelj - del

POROČEVALCI: mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh., vodja Oddelka za urejanje
prostora
Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh., vodja Odseka za prostorske
izvedbene akte in prenovo
Simona Remih, univ. dipl. kom., vodja Oddelka za ravnanje z
nepremičninami

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

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem
podrobnem prostorskem načrtu 239 Spodnji Kašelj - del.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Jankovič

Priloga:
- dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61. in 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr. ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 239 Spodnji Kašelj - del

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt 239 Spodnji Kašelj - del (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) Ta odlok določa:

- območje OPPN,
- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- 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 stavbnih zemljišč,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

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

(1) S tem odlokom se načrtuje gradnja stanovanjskih stavb ter pripadajoče ureditve ter ureditev trga pred cerkvijo.

(2) Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za posege na obstoječih objektih, ureditev zelenih površin ter gradnjo prometne, energetske, komunalne in telekomunikacijske infrastrukture.

3. člen
(sestavni deli OPPN)

(1) Ta odlok vsebuje tekstualni del (besedilo odloka) in grafični del.

(2) Grafični del odloka obsega naslednje grafične načrte:

1. Načrt namenske rabe prostora
 - 1.1 Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) z mejo območja OPPN M 1:2000
2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora

2.1	Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora	M 1:500
3.	Načrt območja z načrtom parcelacije	
3.1	Geodetski in katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN	M 1:500
3.2	Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije	M 1:500
3.3	Prikaz površin, namenjenih javnemu dobremu	M 1:500
4.	Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1	Zazidalna situacija – nivo pritličja z značilnim prerezom	M 1:500
4.2	Prometnotehnična situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1:500
4.3	Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	M 1:500

4. člen **(priloge OPPN)**

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz OPN MOL ID,
2. prikaz stanja prostora,
3. strokovne podlage,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
5. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
6. program opremljanja stavbnih zemljišč,
7. povzetek za javnost.

5. člen **(izdelovalec OPPN)**

OPPN je izdelalo podjetje Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 7361 v marcu 2016.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen **(območje OPPN)**

(1) Območje OPPN obsega del enote urejanja prostora PO-574.

(2) Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1205/5, 1205/6, 1206/1, 1206/2, 1206/3, 1206/4, 1206/5, 1206/6, 1206/7, 1206/8, 1206/9, 1206/10, 1206/11, 1206/12, 1206/13, 1206/14, 1206/15, 1206/16, 1208/4, 2043, 2044, 2045, 2046/1, 2046/2, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051/1, 2051/2, 2051/3, 2053, ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 1203/1, 1205/3, 1205/4, 1208/3, 1224/1, 2042, 2475/1 in 2052, vse v katastrski občini (1770) Kašelj.

(3) Površina območja OPPN znaša 3 ha 85 a 22 m².

(4) Območje OPPN je razdeljeno na 17 prostorskih enot:

- PE1/1 – površine, namenjene gradnji eno- in dvostanovanjskih stavb,
- PE1/2 – površine, namenjene gradnji eno- in dvostanovanjskih stavb,
- PE2 – površine, namenjene gradnji eno- in dvostanovanjskih stavb,
- PE3 – površine, namenjene gradnji eno- in dvostanovanjskih stavb,
- PE4/1 – rezervat za javno površino za potrebe odprtega prostora širšega območja,
- PE4/2 – površine, namenjene opravljanju verskih obredov in gradnji eno- in dvostanovanjskih stavb,

- PE4/3 – površine, namenjene gradnji eno- in dvostanovanjskih stavb,
- PE4/4 – površine, namenjene gradnji eno- in dvostanovanjskih stavb,
- PE5/1 – površine, namenjene gradnji eno- in dvostanovanjskih stavb,
- PE5/2 – površine, namenjene gradnji eno- in dvostanovanjskih stavb,
- PE5/3 – površine, namenjene gradnji eno- in dvostanovanjskih stavb,
- CE0 – površine, namenjene gradnji javnih prometnih površin,
- CE1 – površine, namenjene gradnji prometnih površin,
- CE2 – površine, namenjene gradnji prometnih površin,
- CE3 – površine, namenjene gradnji prometnih površin,
- CE4 – površine, namenjene gradnji prometnih površin,
- CE5 – površine, namenjene gradnji prometnih površin.

(5) Meja območja OPPN in prostorske enote so določene v grafičnih načrtih št. 3.1 »Geodetski in katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN« in št. 3.2 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije«.

III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

(1) Območje se nahaja med Kašeljso cesto in reko Ljubljanico ob cerkvi sv. Andreja v Spodnjem Kašlju. Prometno se navezuje na obstoječo Kašeljso cesto, ki se rekonstruira. Najbližje obstoječe postajališče javnega linijskega prevoza potnikov je v smeri proti severu na Zaloški cesti, ki je oddaljeno 700 m od območja OPPN. Peš dostop in dostop za kolesarje do območja je po vozišču Kašeljске ceste.

(2) Po Kašeljski cesti poteka obstoječa komunalna in energetska infrastruktura, na katero je treba priključiti načrtovane stavbe.

(3) Oskrbne, vzgojnovarstvene in centralne dejavnosti so zagotovljene v širšem območju. Najbližji objekt predšolske vzgoje je Vrtec Pedenjped na Cerutovi ulici, ki je od območja OPPN oddaljen 950 m. Območje OPPN leži v omočju šolskega okoliša Osnovne šole Zalog, ki je od območja OPPN oddaljena 1000 m. Območje OPPN na južnem, vzhodnem, zahodnem in delno severnem delu meji na kmetijske površine. Južno od meje OPPN v razdalji 20 m teče pritok reke Ljubljanice.

(4) Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so prikazani v grafičnem načrtu št. 2.1 »Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora«.

IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

8. člen

(dopustni objekti in dejavnosti)

(1) V prostorskih enotah PE1/1, PE1/2, PE2, PE4/3, PE5/1, PE5/2 in PE5/3 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 11100 Enostanovanjske stavbe,
- 11210 Dvostanovanjske stavbe,
- 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem,
- v pritličjih stavb so dopustne tudi pisarniške in poslovne dejavnosti, dejavnosti osebnih storitev in druge storitvene dejavnosti (površina prostorov za dejavnost sme biti največ 30 % BTP posamezne stanovanjske stavbe).

- (2) V prostorski enoti PE1/1 je dopusten tudi objekt:
- 22122 Objekti za črpanje, filtriranje in zajem vode.
- (3) V prostorski enoti PE4/1 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:
- 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem,
 - 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine.
- (4) V prostorski enoti PE4/2 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:
- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov,
 - 11100 Enostanovanjske stavbe,
 - 11210 Dvostanovanjske stavbe,
 - 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: samo dvorane za družabne prireditve,
 - 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za predšolsko vzgojo.
- (5) V prostorskih enotah PE3 in PE4/4 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:
- 11100 Enostanovanjske stavbe,
 - 11210 Dvostanovanjske stavbe,
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice: samo kavarna ali slaščičarna oziroma bife v pritličjih stavb,
 - 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: samo dvorane družabne prireditve,
 - 12630 Stavbe za izobraževanje in raziskovalno delo: samo stavbe za predšolsko vzgojo,
 - v pritličjih stavb so dopustne tudi pisarniške in poslovne dejavnosti, dejavnosti osebnih storitev in druge storitvene dejavnosti (površina prostorov za dejavnost sme biti največ 30% BTP posamezne stanovanjske stavbe).
- (6) V prostorskih enotah CE0, CE1, CE2, CE3, CE4 in CE5 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:
- 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste.

9. člen

(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

- (1) Naselje je zasnovano v pravokotnem rastru eno in dvostanovanjskih pritličnih hiš s prizidanim pomožnim objektom na krajši stranici. Hišam se izmenično menja orientacija smeri postavitve na terenu. Pred vsako hišo je ob dostopni cesti predvideno tlakovano dvorišče, preostalo pripadajoče zemljišče je namenjeno vrtu. Dostopne ceste se pravokotno priključujejo na Kašeljško cesto. V naselju je pred obstoječo cerkvijo predviden vzdolžen trg do Kašeljške ceste. Raster je prilagojen obstoječim stavbam. Raster naselja dopolnjujejo pešpoti in igrišča.
- (2) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorskih enotah PE1/1, PE1/2, PE2, PE3, PE4/4, PE5/1 in PE5/2 je:
- eno- ali dvostanovanjske stavbe z oznakami A1, A2, A3, A4, A5, A6 in A7 so vzporedno in pravokotno postavljene ob dostopno cesto CE1, ki se pravokotno navezuje na Kašeljško cesto,
 - eno- ali dvostanovanjske stavbe z oznakami od B1 do B11 so vzporedno in pravokotno postavljene ob dostopno cesto CE2, ki se pravokotno navezuje na Kašeljško cesto,
 - eno- ali dvostanovanjske stavbe z oznakami od C1 do C12 so vzporedno in pravokotno postavljene ob dostopno cesto CE3, ki se pravokotno navezuje na Kašeljško cesto,
 - eno- ali dvostanovanjske stavbe z oznakami D1, D2 in D3 so vzporedno in pravokotno postavljene ob dostopno cesto CE4, ki se pravokotno navezuje na Kašeljško cesto,
 - eno- ali dvostanovanjske stavbe z oznakami E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8 in E9 so vzporedno in pravokotno postavljene ob dostopno cesto CE5, ki se pravokotno navezuje na Kašeljško cesto.
 - na parcelah, namenjenih gradnji stavb, so pred objekti tlakovana dvorišča s prostori za uvoz v

- garaže in parkiranje. Preostali del parcele je ozelenjen, urejen kot vrt ali zelenica,
 - na parceli P1/9 v prostorski enoti PE1/1 se lahko uredi objekt prečrpališča.
- (3) Zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti PE4/1 je:
- v prostorski enoti se uredi otroško igrišče, park, trg, zelenice in druge urejene zelene površine.
- (4) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti PE4/2 je:
- ohranja se obstoječa pozidava. Dostop je urejen preko dostopne ceste CE4, ki se pravokotno navezuje na Kašeljško cesto.
- (5) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti PE 4/3 je:
- ohranja se obstoječa pozidava. Dostop je urejen preko dostopnih cest CE4 in CE5, ki se pravokotno navezujeta na Kašeljško cesto.
- (6) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti PE 4/4 je:
- na parcelah, namenjenih gradnji stavb, so pred objekti tlakovana dvorišča s prostori za uvoz v garaže in parkiranje. Preostali del parcele je ozelenjen, urejen kot vrt ali zelenica,
 - na parceli z oznako C7/1 je dopustno urediti prometno povezavo med prostorsko enoto PE5/3 in dostopno cesto CE4, ki se lahko uporablja kot dostop do parcele P5/10.
- (7) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti PE5/3 je:
- ohranja se obstoječa pozidava, ki se navezuje na dostopno cesto CE4.
- (8) Prostorska enota CE0 obsega del Kašeljške ceste, ki se rekonstruira.
- (9) Prostorske enote CE1, CE2, CE3, CE4 in CE5 so namenjene ureditvi dostopnih cest, ki načrtovano in obstoječo gradnjo v območju OPPN povezujejo s Kašeljško cesto. Ceste v prostorskih enotah CE1, CE2, CE3 in CE5 so zaključene s obračališčem.
- (10) Otroška igrišča se uredijo v sklopu parkovne površine v PE4/1 na parcelah P4/9 in P3/13 ter v PE2 na parceli P2/12.
- (11) Skozi celotno območje OPPN potekajo pešpoti, ki med seboj povezujejo posamezne prostorske enote in se iztekajo v naravno zaledje na južnem in zahodnem robu območja OPPN.
- (12) Zazidalna zasnova in zunanja ureditev sta določeni v grafičnem načrtu št. 4.1 »Zazidalna situacija – nivo pritličja z značilnim prerezom«.

10. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

- (1) Na celotnem območju OPPN, razen na površinah, namenjenih dovozom, dostopom, intervencijskim potem, prometni infrastrukturi in na površinah za javno rabo, je dopustno postaviti ali urediti naslednje nezahtevne in enostavne objekte:
- ograja (samo sosedska ograja),
 - podporni zid,
 - vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje (samo bazen za kopanje, okrasni bazen).
- (2) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja priključkov na objekte javne infrastrukture in pomožnih komunalnih objektov v skladu z določili, opredeljenimi v pogojih glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.
- (3) Poleg pogojev iz prvega in drugega odstavka tega člena velja še:
- v prostorskih enotah PE1/1, PE1/2, PE2, PE3, PE4/4, PE5/1 in PE5/2 je na mestu predvidenih

- nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so prikazani v grafičnem načrtu št. 4.1 »Zazidalna situacija – nivo pritličja z značilnim prerezom«, dopustno postaviti ali urediti tudi majhne stavbe (garaža, lopa, uta, nadstrešek, drvarnica, senčnica, letna kuhinja). Največja dopustna višina teh objektov je 3,80 m, največja tlorisna dimenzija 6,00 m x 8,00 m,
- v prostorskih enotah PE4/3 in PE5/3 je dopustno postaviti ali urediti tudi majhne stavbe (garaža, lopa, uta, nadstrešek, drvarnica, senčnica, letna kuhinja),
 - v prostorskih enotah PE4/1, CE1, CE2, CE3, CE4 in CE5 je dopustno postaviti ali urediti tudi pomožne objekte v javni rabi (samo objekti za razsvetljavo, grajena oprema v parkih, grajeno igralo na otroškem igrišču).

(4) Enostavni in nezahtevni objekti, ki niso navedeni v prvem, drugem. in tretjem odstavku tega člena, niso dopustni.

(5) Nezahtevni in enostavni objekti v prostorskih enotah PE 4/3 in PE5/3 morajo biti od meje sosednjih parcel, na katere mejijo, odmaknjeni najmanj 1,00 m, s pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katere mejijo, pa jih je dopustno postaviti tudi bližje ali na parcelno mejo.

(6) Če ni s tem odlokom določeno drugače, morajo biti enostavni in nezahtevni objekti oblikovno usklajeni glede na materiale, barvo in druge oblikovne značilnosti s stavbami znotraj prostorske enote.

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

Pogoji za oblikovanje objektov v prostorskih enotah PE1/1, PE1/2, PE2, PE3, PE4/2, PE4/4, PE5/1 in PE5/2 so:

- stavbe znotraj prostorske enote morajo biti skladno oblikovane,
- fasade znotraj posamezne prostorske enote morajo biti usklajene v barvah, materialih, oblikovni zasnovi in arhitekturnih detajlih. Dopustne so barve fasad v eni izmed naštetih barv po NCS barvni lestvici:
 - barva št. 0500-N,
 - barva št. 1000N,
 - barva št. S0505G20Y,
 - barva št. S1005Y20R,
 - barva št. S0505Y20R,
 - barva št. S0515G80Y,
 - barva št. S0520G90Y,
- strehe stavb morajo biti simetrične dvokapnice z naklonom od 35 do 40 °. Višina kapi strehe mora biti 4,20 m nad koto pritličja urejenega terena,
- na strehah so dopustne frčade pravokotne oblike, ki ne smejo biti višje od višine slemena strehe, morajo biti oblikovno usklajene. Višina posamezne frčade ne sme presegati $\frac{1}{2}$ višine strehe. Višina frčade je projekcija celotne višine frčade (od najnižje točke odprtine v strehi, potrebne za izvedbo frčade, do najvišje točke strehe frčade) na vertikalno ravnino. Skupna dolžina frčad ne sme presegati $\frac{1}{3}$ dolžine strešine,
- stavbno pohištvo, nadstrešek in premična senčila morajo biti izdelana iz macesnovega lesa, finalno obdelanega z brezbarvno lazuro. Deli fasad se lahko obdelajo kot lesene obloge iz macesna, finalno obdelanega z brezbarvno lazuro,
- streha nezahtevnega objekta mora imeti ravno ali poševno streho z naklonom do 7 °. Dolžina napušča strehe nezahtevnega objekta je lahko največ 0,50 m, višina lege je lahko največ 3,80 m nad koto pritličja utrjenega terena,
- ob stavbah je treba urediti zadostne površine za mirujoči promet, manipulativne površine in površine za dostop. Naštete površine morajo biti tlakovane v materialu, barvi in strukturi, ki je uporabljen za tlakovanje površin pešpoti,
- barva kritine mora biti izvedena v temno sivih tonih,
- sosedske ograje in ograje ob dostopnih cestah morajo biti žičnate, višine do 1,80 m. Ob ograjah se lahko posadi živa meja, zlasti na mejah proti cesti. Za živo mejo se lahko uporabi beli gaber.

Dvoriščna vrata se lahko izvede iz macesnovega lesa, finalno obdelanega z brezbarvno lazuro.

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

- (1) Na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih površin:
- ureditve morajo omogočati dostop funkcionalno oviranim ljudem v skladu s predpisi,
 - pešpoti in skupne zunanje površine morajo biti tlakovane, opremljene z mikrourbano opremo in primerno osvetljene,
 - elementi mikrourbane opreme (npr. koši za smeti, klopi...) znotraj območja OPPN morajo biti oblikovani enotno,
 - na vsaki parceli, namenjeni gradnji, je treba zagotoviti najmanj 30 % odprtih bivalnih površin, najmanj 50 % odprtih bivalnih površin je treba zagotoviti na raščnem terenu, največ 30 % odprtih bivalnih površin pa je lahko tlakovanih površin,
 - za odprte bivalne površine se štejejo vse zelene in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (npr. dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke),
 - v prostorskih enotah PE1/1, PE1/2, PE2, PE3, PE4/2, PE4/3, PE4/4, PE5/1, PE5/2 in PE5/3 je treba zasaditi najmanj 2 drevesi na raščnem terenu parcele vsake posamezne stavbe,
 - odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa mora biti najmanj 2,00 m,
 - višinske razlike morajo biti v čim večji meri premoščene z ozelenjenimi brežinami, izjemoma so dopustni oporni zidovi.
- (2) V prostorski enoti PE4/1 je treba urediti park in površine za igro otrok, opremljene z igrali za različne starostne skupine. Južni del območja služi tudi kot prometna in delovna površina za intervencijska vozila, zato mora biti ureditev temu prilagojena.
- (3) Za potrebe predvidene gradnje v območju OPPN je treba površine za igro otrok zagotavljati v sklopu posamezne prostorske enote in sicer:
- za prostorske enote PE1/1, PE1/2 in PE2 se površine za igro otrok uredijo na parceli P2/12,
 - za prostorsko enoto PE3 se površine za igro otrok uredijo na parceli P4/9,
 - za prostorske enote PE4/4, PE5/1 in PE5/2 se površine za igro otrok uredijo na parceli P3/13.
- (4) V prostorskih enotah CE1, CE2, CE3, CE4 in CE5 je treba urediti obodno parkiranje in zasaditi drevesa. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir.
- (5) Prikaz dreves v grafičnem načrtu št. 4.1 »Zazidalna situacija – nivo pritličja z značilnim prerezom« je zgolj informativen, pozicije dreves se določi v projektni dokumentaciji.
- (6) Pešpoti in nevozni deli obračališč morajo biti tlakovani v enakem materialu, barvi in strukturi.
- (7) Zasnova zunanje ureditve je določena v grafičnem načrtu št. 4.1 »Zazidalna situacija – nivo pritličja z značilnim prerezom«.

13. člen **(tlorisni gabariti)**

- (1) Tlorisni gabariti predvidenih stavb ter nezahtevnih in enostavnih objektov so:
- **stavba A1:**
 - dolžina: 11,50 m
 - širina: 8,00 m
 - **stavba A2:**
 - dolžina: 12,90 m

- širina: 8,00 m
- **stavba A3:**
 - dolžina: 13,80 m
 - širina: 8,00 m
- **stavba A4:**
 - dolžina: 14,00 m
 - širina: 8,00 m
- **stavba A5:**
 - dolžina: 12,90 m
 - širina: 8,00 m
- **stavba A6:**
 - dolžina: 13,30 m
 - širina: 8,00 m
- **stavba A7:**
 - dolžina: 12,90 m
 - širina: 8,00 m
- **stavba B1:**
 - dolžina: 13,50 m
 - širina: 8,00 m
- **stavba B2:**
 - dolžina: 13,50 m
 - širina: 8,00 m
- **stavba B3:**
 - dolžina: 12,90 m
 - širina: 8,00 m
- **stavba B4:**
 - dolžina: 12,90 m
 - širina: 8,00 m
- **stavba B5:**
 - dolžina: 13,80 m
 - širina: 8,00 m
- **stavba B6:**
 - dolžina: 13,80 m
 - širina: 8,00 m
- **stavba B7:**
 - dolžina: 12,90 m
 - širina: 8,00 m
- **stavba B8:**
 - dolžina: 12,90 m
 - širina: 8,00 m
- **stavba B9:**

- dolžina: 12,90 m
- širina: 8,00 m

- **stavba B10:**
 - dolžina: 13,40 m
 - širina: 8,00 m

- **stavba B11:**
 - dolžina: 13,40 m
 - širina: 8,00 m

- **stavba C1:**
 - dolžina: 12,90 m
 - širina: 8,00 m

- **stavba C2:**
 - dolžina: 14,40 m
 - širina: 8,00 m

- **stavba C3:**
 - dolžina: 12,90 m
 - širina: 8,00 m

- **stavba C4:**
 - dolžina: 11,90 m
 - širina: 8,00 m

- **stavba C5:**
 - dolžina: 11,90 m
 - širina: 8,00 m

- **stavba C6:**
 - dolžina: 14,00 m
 - širina: 8,00 m

- **stavba C7:**
 - dolžina: 14,30 m
 - širina: 8,00 m

- **stavba C8:**
 - dolžina: 14,40 m
 - širina: 8,00 m

- **stavba C9:**
 - dolžina: 14,40 m
 - širina: 8,00 m

- **stavba C10:**
 - dolžina: 11,90 m
 - širina: 8,00 m

- **stavba C11:**
 - dolžina: 14,40 m
 - širina: 8,00 m

- **stavba C12:**
 - dolžina: 14,40 m
 - širina: 8,00 m

- **stavba D1:**
 - dolžina: 12,00 m
 - širina: 8,00 m

- **stavba D2:**
 - dolžina: 12,00 m
 - širina: 8,00 m

- **stavba D3:**
 - dolžina: 12,00 m
 - širina: 8,00 m

- **stavba E1:**
 - dolžina: 12,00 m
 - širina: 8,00 m

- **stavba E2:**
 - dolžina: 11,30 m
 - širina: 8,00 m

- **stavba E3:**
 - dolžina: 12,00 m
 - širina: 8,00 m

- **stavba E4:**
 - dolžina: 12,00 m
 - širina: 8,00 m

- **stavba E5:**
 - dolžina: 12,00 m
 - širina: 8,00 m

- **stavba E6:**
 - dolžina: 12,00 m
 - širina: 8,00 m

- **stavba E7:**
 - dolžina: 11,40 m
 - širina: 8,00 m

- **stavba E8:**
 - dolžina: 12,00 m
 - širina: 8,00 m

- **stavba E9:**
 - dolžina: 10,90 m
 - širina: 8,00 m

(2) Tlorisni gabariti predvidenih stavb ter nezahtevnih in enostavnih objektov so prikazani v grafičnem načrtu št. »4.1 Zazidalna situacija – nivo pritličja z značilnim prerezom«.

14. člen
(višinski gabariti in etažnost)

- (1) Dopustna je podkletitev vseh stavb v območju OPPN.
- (2) Etažnost stavb nad terenom je do P+M.
- (3) Maksimalna višina stavb (h) je določena z višino najvišje točke strehe, merjeno od kote finalnega tlaka v nivoju pritličja in znaša 8,50 m.
- (4) Višinski gabariti stavb so določeni v grafičnem načrtu št. 4.1 »Zazidalna situacija – nivo pritličja z značilnim prerezom«.

15. člen
(višinske kote terena in pritličja)

(1) Višinske kote pritličja stavb so:

– stavbi A1 in A7:	275,40 m. n. v.
– stavbi A2 in A6:	275,15 m. n. v.
– stavbe A3, A4 in A5	274,90 m. n. v.
– stavbi B1 in B11:	275,85 m. n. v.
– stavbi B2 in B10:	275,65 m. n. v.
– stavbi B3 in B9:	275,45 m. n. v.
– stavba B8:	275,20 m. n. v.
– stavbe B4, B5, B6 in B7	275,15 m. n. v.
– stavbi C1 in C12	276,05 m. n. v.
– stavbi C2 in C11	275,75 m. n. v.
– stavbi C3 in C10	275,60 m. n. v.
– stavbi C4 in C9	275,35 m. n. v.
– stavbe C5, C6, C7 in C8	275,15 m. n. v.
– stavba D1	276,15 m. n. v.
– stavba D2	275,90 m. n. v.
– stavba D3	275,70 m. n. v.
– stavbi E1 in E7	275,75 m. n. v.
– stavba E2	275,60 m. n. v.
– stavbi E3 in E6	275,40 m. n. v.
– stavbi E4 in E5	275,15 m. n. v.
– stavba E8	275,00 m. n. v.
– stavba E9	276,20 m. n. v.

(2) Kote zunanje ureditve morajo biti prilagojene kotam dostopne ceste in uvozom na parkirna mesta oziroma v garaže, kotam raščenege terena na obodu območja in kotam zunanje ureditve na sosednjih zemljiščih. Višinske kote zunanje ureditve ob stavbah je treba pred vhodi prilagajati kotam pritličja.

(3) Višinske kote terena in pritličja so določene v grafičnem načrtu št. 4.2 »Prometnotehnična situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

16. člen
(zmogljivost območja)

- (1) Površina prostorske enote PE1/1: 1.744 m²
- **stavba A1:**

–	bruto tlorisne površine (v nadaljnjem besedilu: BTP) nad terenom	184 m ²
–	stavba A2:	
–	– BTP nad terenom	206 m ²
–	stavba A3:	
–	– BTP nad terenom	220 m ²
(2)	Površina prostorske enote PE1/2:	2.675m ²
–	stavba A4:	
–	– BTP nad terenom	224 m ²
–	stavba A5:	
–	– BTP nad terenom	206 m ²
–	stavba A6:	
–	– BTP nad terenom	212 m ²
–	stavba A7:	
–	– BTP nad terenom	206 m ²
(3)	Površina prostorske enote PE2:	6.145 m ²
–	stavba B1:	
–	– BTP nad terenom	216 m ²
–	stavba B2:	
–	– BTP nad terenom	216 m ²
–	stavba B3:	
–	– BTP nad terenom	206 m ²
–	stavba B4:	
–	– BTP nad terenom	206 m ²
–	stavba B5:	
–	– BTP nad terenom	220 m ²
–	stavba B6:	
–	– BTP nad terenom	220 m ²
–	stavba B7:	
–	– BTP nad terenom	206 m ²
–	stavba B8:	
–	– BTP nad terenom	206 m ²
–	stavba B9:	
–	– BTP nad terenom	206 m ²
–	stavba B10:	
–	– BTP nad terenom	214 m ²
–	stavba B11:	
–	– BTP nad terenom	214 m ²
(4)	Površina prostorske enote PE3:	6.482 m ²
–	stavba C1:	
–	– BTP nad terenom	206 m ²
–	stavba C2:	
–	– BTP nad terenom	230 m ²
–	stavba C3:	
–	– BTP nad terenom	222 m ²
–	stavba C4:	
–	– BTP nad terenom	190 m ²
–	stavba C5:	
–	– BTP nad terenom	190 m ²
–	stavba C6:	
–	– BTP nad terenom	224 m ²
–	stavba C7:	
–	– BTP nad terenom	228 m ²

– stavba C8:	
– BTP nad terenom	230 m ²
– stavba C9:	
– BTP nad terenom	230 m ²
– stavba C10:	
– BTP nad terenom	190 m ²
– stavba C11:	
– BTP nad terenom	230 m ²
– stavba C12:	
– BTP nad terenom	230 m ²
(5) Površina prostorske enote PE4/1:	1.887 m ²
(6) Površina prostorske enote PE4/2:	903 m ²
(7) Površina prostorske enote PE4/3:	2.210 m ²
(8) Površina prostorske enote PE4/4:	1.501 m ²
– stavba D1:	
– BTP nad terenom	192 m ²
– stavba D2:	
– BTP nad terenom	192 m ²
– stavba D3:	
– BTP nad terenom	192 m ²
(9) Površina prostorske enote PE5/1:	2.101 m ²
– stavba E1:	
– BTP nad terenom	192 m ²
– stavba E2:	
– BTP nad terenom	180 m ²
– stavba E3:	
– BTP nad terenom	192 m ²
– stavba E4:	
– BTP nad terenom	192 m ²
(10) Površina prostorske enote PE5/2:	2.427 m ²
– stavba E5:	
– BTP nad terenom	192 m ²
– stavba E6:	
– BTP nad terenom	192 m ²
– stavba E7:	
– BTP nad terenom	182 m ²
– stavba E8:	
– BTP nad terenom	192 m ²
– stavba E9:	
– BTP nad terenom	174 m ²
(11) Površina prostorske enote PE5/3:	1.071 m ²
(12) Površina prostorske enote CE0	2.226 m ²
(13) Površina prostorske enote CE1	1.273 m ²
(14) Površina prostorske enote CE2	1.575 m ²

(15) Površina prostorske enote CE3	1.664 m ²
(16) Površina prostorske enote CE4	1.024 m ²
(17) Površina prostorske enote CE5	1.615 m ²

(18) BTP je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom oziroma pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836. Izračun BTP nad terenom vključuje površine pod točkama a) in b) v točki 5.1.3.1 navedenega standarda.

17. člen **(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)**

(1) Na vseh stavbah v območju OPPN so dopustne odstranitve, vzdrževalna dela in spremembe namembnosti objektov ali delov objektov v okviru obstoječih in dopustnih objektov in dejavnosti, ki so določeni v 8. členu tega odloka.

(2) Poleg posegov iz prejšnjega odstavka je na stanovanjskih stavbah v prostorskih enotah PE4/2, PE4/3 in PE5/3 dopustna ureditev podstrešja in rekonstrukcija. Obstoječi objekt se lahko odstrani in na mestu poprej odstranjenega objekta postavi nov objekt, ki je po velikosti in namembnosti enak odstranjenemu objektu.

(3) Ne glede na določila tega člena odstranitev (rušitev) cerkve v prostorski enoti PE 4/2 ni dopustna. Morebitna odstranitev je dopustna le, če se ugotovi njena dotrajanost ali poškodovanost, ki je ni mogoče odpraviti z običajnimi sredstvi, ali če dediščina ogroža varnost ljudi in premoženje, če je bila pred tem opravljena raziskava objekta in če raziskavo in odstranitev nadzoruje pristojna organizacija. Dopustni so rekonstrukcija in vzdrževalna dela. Poseg je dopusten le na podlagi pridobljenega kulturnovarstvenega soglasja.

V. NAČRT PARCELACIJE

18. člen **(načrt parcelacije)**

(1) Območje OPPN je razdeljeno na naslednje parcele, namenjene gradnji:

1. Prostorska enota PE1/1:

- P1/1: parcela, namenjena gradnji stavbe A1, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1205/3, 1205/4, 1205/5 in 1205/6, vse katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P1/1 meri 608 m²,
- P1/2: parcela, namenjena gradnji stavbe A2, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 1205/3 in 1205/4, obe katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P1/2 meri 568 m²,
- P1/3: parcela, namenjena gradnji stavbe A3, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 1205/3 in 1205/4, obe katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P1/3 meri 456 m²,
- P1/8: parcela, namenjena drevesni zasaditvi ob objektu prečrpališča, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 1205/5 in 1205/6, obe katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P1/8 meri 44 m²,
- P1/9: parcela, namenjena gradnji objekta prečrpališča, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 1205/6 v katastrski občini (1770) Kašelj. Površina P1/9 meri 68 m²,

2. Prostorska enota PE1/2:

- P1/4: parcela, namenjena gradnji stavbe A4, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1203/1, 1205/4, 1206/5 in 1208/3, vse katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P1/4 meri 877 m²,

- P1/5: parcela, namenjena gradnji stavbe A5, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1205/4, 1206/5 in 1208/3, vse katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P1/5 meri 550 m²,
- P1/6: parcela, namenjena gradnji stavbe A6, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1205/4, 1206/4, 1206/5, 1208/3 in 1208/4, vse katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P1/6 meri 620 m²,
- P1/7: parcela, namenjena gradnji stavbe A7, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1205/4, 1205/5, 1206/4 in 1208/4, vse katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P1/7 meri 628 m²,

3. Prostorska enota PE2:

- P2/1: parcela, namenjena gradnji stavbe B1, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 1206/1 in 1206/4, obe katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P2/1 meri 545 m²,
- P2/2: parcela, namenjena gradnji stavbe B2, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 1206/1, in 1206/4, obe katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P2/2 meri 519 m²,
- P2/3: parcela, namenjena gradnji stavbe B3, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1206/1, 1206/4 in 1206/5, vse katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P2/3 meri 539 m²,
- P2/4: parcela, namenjena gradnji stavbe B4, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 1206/5 in 1208/3, obe katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P2/4 meri 681 m²,
- P2/5: parcela, namenjena gradnji stavbe B5, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 1206/5 in 1208/3, obe katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P2/5 meri 665 m²,
- P2/6: parcela, namenjena gradnji stavbe B6, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 1206/5 in 1206/6, obe katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P2/6 meri 440 m²,
- P2/7: parcela, namenjena gradnji stavbe B7, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 1206/5 v katastrski občini (1770) Kašelj. Površina P2/7 meri 492 m²,
- P2/8: parcela, namenjena gradnji stavbe B8, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 1206/1 in 1206/5, obe katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P2/8 meri 459 m²,
- P2/9: parcela, namenjena gradnji stavbe B9, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 1206/1 v katastrski občini (1770) Kašelj. Površina P2/9 meri 537 m²,
- P2/10: parcela, namenjena gradnji stavbe B10, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 1206/1 v katastrski občini (1770) Kašelj. Površina P2/10 meri 548 m²,
- P2/11: parcela, namenjena gradnji stavbe B11, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 1206/1 v katastrski občini (1770) Kašelj. Površina P2/11 meri 573 m²,
- P2/12: parcela, namenjena gradnji otroškega igrišča, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 1206/1 in 1206/5, obe katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P2/12 meri 147 m²,

4. Prostorska enota PE3:

- P3/1: parcela, namenjena gradnji stavbe C1, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 1206/1 in 1206/6, obe katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P3/1 meri 490 m²,
- P3/2: parcela, namenjena gradnji stavbe C2, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 1206/1 in 1206/6, obe katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P3/2 meri 501 m²,
- P3/3: parcela, namenjena gradnji stavbe C3, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 1206/1 in 1206/6, obe katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P3/3 meri 490 m²,
- P3/4: parcela, namenjena gradnji stavbe C4, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1206/1, 1206/5 in 1206/6, vse katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P3/4 meri 447 m²,
- P3/5: parcela, namenjena gradnji stavbe C5, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 1206/5 in 1206/6, obe katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P3/5 meri 514 m²,
- P3/6: parcela, namenjena gradnji stavbe C6, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 1206/5 in 1206/6, obe katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P3/6 meri 629 m²,
- P3/7: parcela, namenjena gradnji stavbe C7, ki obsega dela zemljišč s parcelno številko 1206/6 in 2051/2, obe katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P3/7 meri 649 m²,
- P3/8: parcela, namenjena gradnji stavbe C8, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1206/3, 1206/6, 1206/7 in 1206/12, vse katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P3/8 meri 474 m²,
- P3/9: parcela, namenjena gradnji stavbe C9, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1206/3, 1206/6, 1206/10 in 1206/11, vse katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P3/9 meri 538 m²,

- m²,
- P3/10: parcela, namenjena gradnji stavbe C10, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1206/3, 1206/6, 1206/10 in 1206/11, vse katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P3/10 meri 596 m²,
- P3/11: parcela, namenjena gradnji stavbe C11, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1206/3, 1206/6, 1206/9 in 1206/10, vse katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P3/11 meri 516 m²,
- P3/12: parcela, namenjena gradnji stavbe C12, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1206/3, 1206/6, 1206/8 in 1206/9, vse katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P3/12 meri 638 m²,

5. Prostorska enota PE4/1:

- P4/1: parcela, namenjena rezervaciji prostora za urejene površine odprtega prostora širšega območja, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1206/2, 1206/6, 1206/7, 1206/10, 1206/11, 1206/12, 1206/15, 1206/16 in 2051/1, vse katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P4/1 meri 935 m²,
- P4/8: parcela, namenjena javnim urejenim površinam odprtega prostora, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 1206/2 in 1206/10, obe katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P4/8 meri 758 m²,
- P4/9: parcela, namenjena gradnji otroškega igrišča, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 1206/2 v katastrski občini (1770) Kašelj. Površina P4/9 meri 97 m²,
- P3/13: parcela, namenjena gradnji otroškega igrišča, ki obsega dela zemljišča s parcelnima številkami 1206/2 in 1206/10, obe katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P3/13 meri 96 m²,

6. Prostorska enota PE4/2:

- P4/2: parcela, namenjena obstoječima cerkvi in stanovanjski stavbi, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1206/6, 1206/7, 2051/1, 2051/2 in 2051/3, vse katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P4/2 meri 903 m²,

7. Prostorska enota PE4/3:

- P4/3: parcela, namenjena obstoječi stanovanjski stavbi in nezahtevnemu objektu, ki obsega zemljišče s parcelno številko 2048 v katastrski občini (1770) Kašelj. Površina P4/3 meri 1.218 m²,
- P4/7: parcela, namenjena obstoječi cerkvi in stanovanjski stavbi, ki obsega zemljišče s parcelno številko 2053 in dela zemljišč s parcelnima številkami 2047 in 2053, vse katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P4/7 meri 992 m²,

8. Prostorska enota PE4/4:

- P4/4: parcela, namenjena gradnji stavbe D1, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 2047 in 2049, obe katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P4/4 meri 450 m²,
- P4/5: parcela, namenjena gradnji stavbe D2, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 2047 in 2049, obe katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P4/5 meri 483 m²,
- P4/6: parcela, namenjena gradnji stavbe D3, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 2047 in 2049, obe katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P4/6 meri 496 m²,
- del C7/1: namenjena gradnji dovoza do stavbe O6 in pešpoti, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 2046/2, 2047 in 2049, vse katastrska občina (1770) Kašelj. Del C7/1 v PE5/1 meri 72 m²,

9. Prostorska enota PE5/1:

- P5/1: parcela, namenjena gradnji stavbe E1, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 2046/2, 2047 in 2053, vse katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P5/1 meri 538 m²,
- P5/2: parcela, namenjena gradnji stavbe E2, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 2047 in 2053, obe katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P5/2 meri 471 m²,
- P5/3: parcela, namenjena gradnji stavbe E3, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 2047 in 2053, obe katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P5/3 meri 508 m²,

- P5/4: parcela, namenjena gradnji stavbe E4, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številka 2047 in 2053, obe katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P5/4 meri 545 m²,
- Del C7/1: namenjena gradnji dostopne ceste do stavbe O6 in pešpoti, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 2046/2, 2047 in 2049, vse katastrska občina (1770) Kašelj. Del C7/x v PE5/1 meri 39 m²,

10. Prostorska enota PE5/2:

- P5/5: parcela, namenjena gradnji stavbe E5, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številka 2042 in 2043, obe katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P5/5 meri 422 m²,
- P5/6: parcela, namenjena gradnji stavbe E6, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številka 2042 in 2043, obe katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P5/6 meri 454 m²,
- P5/7: parcela, namenjena gradnji stavbe E7, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številka 2042 in 2043, obe katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P5/7 meri 548 m²,
- P5/8: parcela, namenjena gradnji stavbe E8, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 2043 v katastrski občini (1770) Kašelj. Površina P5/8 meri 519 m²,
- P5/9: parcela, namenjena gradnji stavbe E9, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 2043 v katastrski občini (1770) Kašelj. Površina P5/9 meri 484 m²,

11. Prostorska enota PE5/3:

- P5/10: parcela, namenjena obstoječi stanovanjski stavbi in nezahtevnemu objektu, ki obsega zemljišči s parcelnima številka 2044 in 2046/1 ter del zemljišča s parcelno številko 2045, vse katastrska občina (1770) Kašelj. Površina P5/10 meri 1.071 m²,

12. Prostorska enota CE0:

- C6/1: parcela, namenjena rekonstrukciji dela Kašelske ceste, ki obsega zemljišče s parcelno številko 1205/5 in dele zemljišč s parcelnimi številkami 1205/6, 1206/1, 1206/3, 1206/4, 1206/6, 1206/8, 1206/13, 1208/4, 1224/1, 2043, 2045, 2047, 2049, 2050 in 2475/1, vse katastrska občina (1770) Kašelj. Površina C6/1 meri 2.226 m²,

13. Prostorska enota CE1:

- C1/1: parcela, namenjena gradnji dostopne ceste do stavb A1, A2, A3, A4, A5, A6 in A7, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1205/3, 1205/4, 1205/5, 1205/6, 1206/5 in 1208/3, vse katastrska občina (1770) Kašelj. Površina C1/1 meri 1.273 m²,

14. Prostorska enota CE2:

- C2/1: parcela, namenjena gradnji dostopne ceste do stavb B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10 in B11, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1206/1, 1206/4 in 1206/5, vse katastrska občina (1770) Kašelj. Površina C2/1 meri 1.575 m²,

15. Prostorska enota CE3:

- C3/1: parcela, namenjena gradnji dostopne ceste do stavb C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11 in C12, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številka 1206/5 in 1206/6, obe katastrska občina (1770) Kašelj. Površina C3/1 meri 1.664 m²,

16. Prostorska enota CE4:

- C4/1: parcela, namenjena gradnji dostopne ceste do urejenih površin odprtega prostora in dostopa do stavb D1, D2, D3, D4 ter obstoječih stavb, ki obsega dele zemljišč s parcelnima številka 1206/2, 1206/7, 1206/13, 1206/14, 1206/15, 1206/16, 2049, 2050 in 2051/1, vse katastrska občina (1770) Kašelj. Površina C4/1 meri 1024 m²,

17. Prostorska enota CE5:

- C5/1: parcela, namenjena gradnji dostopne ceste do stavb E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9 in obstoječih stavb, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 2042, 2043, 2045, 2046/2 in 2053, vse katastrska občina (1770) Kašelj. Površina C5/1 meri 1.615 m².

(2) Skupne površine stanovanjskih objektov so dostopne ceste v prostorskih enotah CE1, CE2, CE3, CE4 in CE5 s pešpotmi, ki povezujejo ceste v naselju v prečni smeri, ter parcela P1/8 v prostorski enoti PE1/1. V primeru, da se prečrpališče izvede na drugi lokaciji izven območja OPPN, se parcela P1/8 izloči iz skupnih površin stanovanjskih objektov.

(3) Parcelacija in točke za zakoličbo parcel so določene v grafičnem načrtu št. 3.2 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije«. Geokoordinate točk so navedene v obrazložitvi odloka.

19. člen **(javne površine)**

(1) Površine, namenjene javnemu dobremu, so v prostorski enoti CE0 ter na parceli P1/9 v prostorski enoti PE1/1 in na parceli P4/8 v prostorski enoti PE4/1. Obsegajo zemljišče s parcelno številko 1205/5 in dele zemljišč s parcelnimi številkami 1205/6, 1206/1, 1206/2, 1206/3, 1206/4, 1206/6, 1206/8, 1206/10, 1206/13, 1208/4, 1224/1, 2043, 2045, 2047, 2049, 2050 in 2475/1, vse katastrska občina (1770) Kašelj.

(2) Površine, namenjene javnemu dobremu, merijo 3.052 m².

(3) Površine, namenjene javnemu dobremu so določene v grafičnem načrtu št. 3.3 »Prikaz površin, namenjenih javnemu dobremu«.

VI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

20. člen **(etapnost gradnje)**

(1) Posegi, ki so dopustni na obstoječih objektih, ureditev javnih površin ter ureditev prometne in okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture v območju OPPN se lahko izvajajo v posameznih ločenih fazah, ki predstavljajo zaključene funkcionalne celote.

(2) Novogradnje stavb v območju OPPN so razdeljene v 3 faze:

- 1. faza: gradnja stavb od A1 do A7 in od B1 do B11 ter pripadajočih ureditev v prostorskih enotah PE1/1, PE1/2 in PE2,
- 2. faza: gradnja stavb od C1 do C12 ter pripadajočih ureditev v prostorskih enotah PE3 in PE4/1,
- 3. faza: gradnja stavb od D1 do D3 in od E1 do E9 ter pripadajočih ureditev v prostorskih enotah PE4/1, PE4/4, PE5/1 in PE5/2.

(3) 1. in 2. faza v OPPN so lahko izvedeni časovno neodvisno v poljubnem zaporedju. 3. faza je izvedena kot zadnja.

(4) Pogoji za gradnjo v 1. fazi:

- stavbe 1. faze se gradijo sočasno ali etapno v poljubnem časovnem zaporedju,
- pred 1. fazo ali sočasno z njo morajo biti izvedeni gradnja otroškega igrišča v prostorski enoti PE2 na parceli P2/12 in javne urejene površine odprtega prostora v prostorski enoti PE4/1 na parceli P4/8,
- pred 1. fazo ali sočasno z njo mora biti izvedena rekonstrukcija ceste v prostorski enoti CE0 z vso načrtovano okoljsko, energetske in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo,
- pred 1. fazo ali sočasno z njo mora biti izvedena gradnja dostopnih cest v prostorski enotah CE1 in CE2 z vso načrtovano okoljsko, energetske in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo,
- pred 1. fazo ali sočasno z njo morajo biti pridobljena zemljišča za gradnjo ceste v prostorski enoti CE 4.

(5) Pogoji za gradnjo v 2. fazi:

- stavbe 2. faze se gradijo sočasno ali etapno v poljubnem časovnem zaporedju,
- pred 2. fazo ali sočasno z njo morajo biti izvedeni gradnja otroškega igrišča v prostorski enoti PE4/1 na parcelah P4/9 in P3/13 ter javne urejene površine odprtega prostora v prostorski enoti PE4/1 na parceli P4/8,
- pred 2. fazo ali sočasno z njo mora biti izvedena rekonstrukcija ceste v prostorski enoti CE0 z vso načrtovano okoljsko, energetske in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo,
- pred 2. fazo ali sočasno z njo mora biti izvedena gradnja dostopne ceste v prostorski enoti CE3 z vso načrtovano okoljsko, energetske in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo.

(6) Pogoji za gradnjo v 3. fazi:

- stavbe 3. faze se gradijo sočasno ali etapno v poljubnem časovnem zaporedju,
- pred 3. fazo ali sočasno z njo morajo biti izvedeni gradnja otroškega igrišča v prostorski enoti PE4/1 na parceli P4/9 in javne urejene površine odprtega prostora v prostorski enoti PE4/1 na parceli P4/8,
- pred 3. fazo ali sočasno z njo mora biti izvedena rekonstrukcija ceste v prostorski enoti CE0 z vso načrtovano okoljsko, energetske in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo,
- pred 3. fazo ali sočasno z njo mora biti izvedena gradnja dostopnih cest v prostorskih enotah CE4 in CE5 z vso načrtovano okoljsko, energetske in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo.

(7) Za vsako fazo je treba pridobiti svoje gradbeno dovoljenje.

(8) Predvidenih posegov v prostorski enoti PE 4/1 na parceli P4/1, ni potrebno izvajati za potrebe programov, določenih v tem OPPN.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

21. člen

(celostno ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Na območju OPPN se nahajata registrirani enoti kulturne dediščine EŠD 14900 Ljubljana – Arheološko najdišče Spodnji Kašelj in EŠD 1992 Cerkev sv. Andreja v Zgornjem Kašlju, kjer veljajo varstveni režimi za enote registrirane kulturne dediščine in njihova vplivna območja.

(2) Za poseg v objekt ali območje, varovano po predpisih o varstvu kulturne dediščine, štejejo vsa dela, dejavnosti in ravnanja, ki kakorkoli spreminjajo videz, strukturo, notranja razmerja in uporabo dediščine ali ki dediščino uničujejo, razgrajujejo ali spreminjajo njeno lokacijo.

(3) Območje mora biti pred posegi v prostor predhodno arheološko raziskano.

(4) Če predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred pričetkom izvedbe zemeljskih del, je treba zaradi varstva arheoloških ostalin Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se izvajajo zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

(5) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenija, Območno enota Ljubljana, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oziroma se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

(6) Investitor mora najmanj 10 dni pred začetkom zemeljskih del z nameravanimi posegi pisno

seznaniti Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenija, Območno enota Ljubljana.

(7) Za poseg v kulturni spomenik, vplivno območje kulturnega spomenika ali varstveno območje dediščine je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje za posege, ki ga izda organ, pristojen za varstvo kulturne dediščine.

(8) Za izvedbo predhodne arheološke raziskave je treba pridobiti soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline, ki ga izda minister, pristojen za varstvo kulturne dediščine.

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

22. člen (varstvo vode in podtalnice)

(1) Odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin je treba urediti tako, da je v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z utrjenih površin.

(2) Posegi morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da ni onemogočeno varstvo pred škodljivim delovanjem voda.

(3) Načrtovana gradnja se ne nahaja na vodovarstvenem območju.

(4) V projektu je treba predvideti rešitve za varčno in smotrno rabo pitne vode (uporaba različnih tehnoloških rešitev, kot so npr. reciklaža vode, zapiranje krogotokov, ponovna uporaba odpadne kopalne vode, montaža varčnih pip in wc kotličkov, uporaba padavinske vode za sanitarno vodo ali zalivanje zelenic).

(5) Teren omogoča ponikanje padavinske odpadne vode iz streh, utrjenih in neutrjenih površin, zato je treba padavinske odpadne vode ponikati v podtalje ali pa odvesti v odvodnik južno od predvidene pozidave.

23. člen (varstvo zraka)

(1) Prezračevanje vseh delov stavb je treba izvesti naravno ali prisilno. Odvod dimnih plinov in umazanega zraka iz nadzemnih delov stavbe (npr. iz sanitarnih prostorov stanovanj) je treba speljati nad strehe stavb.

(2) Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami.

(3) V času gradnje je treba preprečiti nekontrolirano prašenje.

24. člen (varstvo pred hrupom)

(1) Območje OPPN je v skladu z OPN MOL ID dovoljena mejna raven hrupa, ki je predpisana za II. stopnjo varstva pred hrupom in znaša $L_{noč} = 45(\text{dBA})$, $L_{dvn} = 55(\text{dBA})$.

25. člen
(osončenje)

Stavbam je treba v dnevni sobi, bivalnem prostoru s kuhinjo, bivalni kuhinji in otroški sobi zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:

- dne 21. decembra najmanj 1 uro,
- dne 21. marca in 21. septembra najmanj 3 ure.

26. člen
(odstranjevanje odpadkov)

(1) Prevezna mesta za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov so predvidena ob Kašeljski cesti v prostorskih enotah CE1, CE2, CE3 in CE5. Ravnanje z odpadki, urejenost zbirnih in odjemnih mest ter dostopnost komunalnim vozilom morajo biti v skladu z veljavnimi predpisi.

(2) Zbirna mesta za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov je treba urediti na zasebnih površinah tako, da je zagotovljena higiena in da ni negativnih vplivov na javno površino ali sosednje stavbe. Posode na zbirnih mestih morajo biti zavarovane pred vremenskimi vplivi tako, da zaradi njih ne pride do onesnaženja okolice in poškodovanja posod.

(3) Umestitev prevzemnih mesta za komunalne odpadke je določena v grafičnem načrtu št. 4.2 »Prometnotehnična situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

27. člen
(svetlobno onesnaženje)

(1) Postavitev in jakost svetilk pri osvetljevanju objektov in odprtih površin morata biti v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

(2) Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršne koli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.

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

28. člen
(potresna nevarnost)

(1) Območje OPPN se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije 0,26 pospeška tal (g) s povratno dobo 475 let. Pri projektiranju stavb je treba predvideti ustrezne ukrepe za potresno varnost.

(2) Stavbe morajo biti grajene potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo in namembnostjo objekta.

29. člen
(ukrepi za varstvo pred požarom)

(1) 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.

(2) V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba za stavbe, če to zahtevajo požarni predpisi, izdelati zasnovo požarne varnosti za požarno manj zahtevne objekte oziroma študijo požarne varnosti za požarno zahtevne objekte.

(3) Stavbe v območju OPPN so za intervencijska vozila dostopne po Kašeljski cesti in dostopnih cestah CE1, CE2, CE3, CE4 in CE5. V prostorski enoti PE4/1 so dostopi za intervencijska vozila zagotovljeni tudi preko zunanjih zelenih površin. Poti, zelenice in druge površine morajo biti v območju, kjer je predvidena pot za intervencijska vozila, utrjene skladno s predpisi. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir. Intervencijske poti morajo biti projektirane skladno z veljavnimi standardi.

(4) Delovne površine za intervencijska vozila so načrtovane na dostopnih cestah v površini najmanj 7,00 m x 12,00 m.

(5) Požarna zaščita je predvidena z obstoječim zunanjim hidrantnim omrežjem na Kašeljski cesti.

(6) Ureditve v zvezi z varstvom pred požarom so določene v grafičnem načrtu št. 4.2 »Prometnotehnična situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

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

30. člen (pogoji za prometno urejanje)

(1) Vse prometne površine in vozne intervencijske površine morajo biti utrjene.

(2) Utrjene površine za pešce, glavni dostopi do stavb, primarne peš površine, parkirni prostori in druge površine morajo biti urejene tako, da so zagotovljeni neoviran dostop ter vstop in uporaba stavb za funkcionalno ovirane ljudi. Stavbe morajo biti grajene brez ovir v skladu z zakonodajo s tega področja.

(3) Prometne ureditve so določene v grafičnem načrtu št. 4.2 »Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

31. člen (ureditev cest in priključevanje na javne ceste)

(1) Območje OPPN je dostopno s Kašeljske ceste, ki se rekonstruira. Najmanjši notranji radij robnika na uvozih s Kašeljske ceste je 5,5 m.

(2) V prostorski enoti CE0 ima predvidena rekonstrukcija Kašeljske ceste naslednji profil:

– bankina	0,50 m
– vozni pas	3,00 m
– vozni pas	3,00 m
– hodnik za pešce	1,50 m

(3) Dostopne ceste CE1, CE2, CE3 in CE5 so namenjene dovozu do stanovanjskih stavb za motorna vozila in pešce in so slepo zaključene s prostorom za obračanje intervencijskih vozil. Profil dostopnih cest:

– skupna površina za vse vrste prometa	4,00 m
– mulda	0,50 m

(4) Dostopna cesta C4 je namenjena dovozu do stanovanjskih stavb in cerkve za motorna vozila in pešce in je slepo zaključena s prostorom za obračanje intervencijskih vozil. Profil dostopne ceste:

– mulda	0,50 m
– vozni pas	4,00 m
– zelenica z drevoredom / bočno parkiranje	2,50 m
– hodnik za pešce	od 1,50 m do 4,00 m

32. člen (mirujoči promet)

(1) Predvidene stavbe imajo parkirna mesta zagotovljena v sklopu stavbe. Dodatna parkirna mesta za obiskovalce so zagotovljena z vzdolžnimi parkirnimi mesti, lociranimi ob dostopnih cestah.

(2) Število parkirnih mest je treba izračunati glede na BTP objekta ali dela objekta glede na namembnost.

(3) Za potrebe stavb v območju OPPN je treba zagotoviti parkirna mesta (v tabeli: PM) ob upoštevanju naslednjih kriterijev:

Namembnost objektov	Število PM za motorni promet	Število PM za kolesarski promet
1. Stanovanja in bivanje		
11100 Enostanovanjske stavbe 11210 Dvostanovanjske stavbe	2 PM/stanovanje	
2. Poslovno-trgovske dejavnosti		
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/60,00 m ² BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce	1 PM/100,00 m ² BTP objekta
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice, lekarne...) do 200,00 m ² BTP	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice, lekarne...) nad 200,00 m ² BTP	1 PM/25,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, ne manj kot 2 PM za obiskovalce na lokal	1 PM/100,00 m ² BTP objekta
3. Družbene dejavnosti		
12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo	1 PM/5 sedežev (obiskovalcev), od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	1 PM/5 sedežev
12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov	1 PM/10 sedežev, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/10 sedežev
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (predšolska vzgoja)	2 PM/oddelek	2 PM/oddelek
4. Drugo		
24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas	1 PM/600,00 m ² , od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/600,00 m ²

(4) Površine predvidene za mirujoči promet so prikazane v grafičnem načrtu št. 4.2 »Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

33. člen (peš promet)

Dostop pešcev do stanovanjskih stavb poteka po dostopnih cestah (CE1 - CE5), to je po skupnih površinah za motorna vozila, kolesarje in pešce. Dostopne ceste se priključujejo na Kašeljsko cesto, na kateri je hodnik za pešce. Med dostopnimi cestami CE1 - CE5 so povezave za pešce v smeri vzhod-zahod.

34. člen (kolesarski promet)

(1) Kolesarski promet na Kašeljski cesti je predviden na vozišču.

(2) V območju OPPN niso predvidene ločene kolesarske steze. Kolesarski promet se odvija po mešanih prometnih površinah.

35. člen (intervencijske poti in površine)

Intervencijske poti in površine je treba urediti skladno z veljavnim standardom. Intervencijske vozne poti zunaj vozišč je treba izvesti na način, ki dopušča ustrezno tlakovanje in ozelenitev.

36. člen (splošni pogoji za urejanje okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture)

(1) Splošni pogoji za potek ter gradnjo okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture v območju OPPN so:

- novi objekti morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano vodovodno, kanalizacijsko in elektroenergetsko omrežje. Poleg tega so lahko objekti priključeni še na plinovodno in telekomunikacijsko omrežje. Priključitev je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev vodov,
- praviloma morajo vsi primarni in sekundarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav,
- kadar potek v javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na svojem zemljišču, upravljavec posameznega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost,
- trase okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih ali grajenih struktur,
- gradnja gospodarske javne infrastrukture mora potekati usklajeno,
- dopustne so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora,
- dopustne so delne inčasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje,
- obstoječe okoljske, energetske in elektronske komunikacijske vode, ki se nahajajo v območju OPPN, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci,

- kadar izvajalec del pri izvajanju del opazi neznano okoljsko, energetska ali elektronsko komunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih vodov,
- poleg ureditev okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, načrtovanih s tem OPPN, so v skladu s predpisi, ki urejajo področje graditve objektov, ob pogoju, da ne onemogočajo ureditev po tem OPPN, dopustne tudi rekonstrukcije obstoječih in gradnja novih linijskih objektov okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture,
- pred gradbenimi posegi je treba načrtovati in zagotoviti ustrezno varovanje obstoječih komunalnih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov,
- dopustna je uporaba alternativnih virov za energetska oskrbo objektov (geotermalna, sončna ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

(2) Ureditev komunalne in energetske infrastrukture je določena v grafičnem načrtu 4.3 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

37. člen (vodovod)

(1) Območje OPPN je oskrbovano z vodo iz centralnega vodovodnega sistema Ljubljane. Za oskrbo načrtovanih objektov s pitno, sanitarno in požarno vodo je treba zgraditi vodovodne priključke na javno obstoječe in načrtovano vodovodno omrežje.

(2) Zaradi neustreznih tlačnih razmer v obstoječem vodovodnem omrežju je treba zamenjati obstoječi primarni vodovod AC DN 125 po Kašeljki cesti z vodovodom NL DN 200.

(3) Po novih dostopnih cestah iz Kašeljke ceste je treba predvideti nove sekundarne vodovode NL DN 100, ki se zaključijo s končnimi hidranti. Načrtovani objekti znotraj območja OPPN se bodo napajali iz načrtovanih sekundarnih vodovodov NL DN 100 po dostopnih cestah iz Kašeljke ceste. Za vsak načrtovan objekt je treba predvideti samostojni vodovodni priključek.

(4) Obstoječi vodovodni priključki do objektov Kašeljka cesta 43, 43A, 43B in 43C iz vodovoda AC DN 125 po Kašeljki cesti se ukinejo in nadomestijo z novimi vodovodnimi priključki iz načrtovanih sekundarnih vodovodov NL DN 100 po dostopnih cestah iz Kašeljke ceste.

(5) Med gradnjo je treba zaščititi vse obstoječe vodovode znotraj območja OPPN.

(6) Pri projektiranju vodovoda na obravnavanem območju OPPN je treba upoštevati projektno nalogo: Gradnja javnega vodovoda za območje Spodnji Kašelj – EUP 574 – del, JP Vodovod - Kanalizacija d.o.o., št. PN 2643V, september 2013.

(7) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov je treba upoštevati vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi, ki urejajo oskrbo s pitno vodo. Upoštevati je treba interni dokument JP Vodovod - Kanalizacija d.o.o.: Projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega vodovodnega sistema.

(8) Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba zaprositi upravljavca javnega vodovoda za soglasje k priključitvi posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

38. člen (kanalizacija)

(1) Na območju OPPN obstoječe kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno, zato se predvidi izgradnja novega kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu. Komunalno odpadno vodo iz območja OPPN je treba prek načrtovanega in obstoječega kanalizacijskega omrežja odvajati na centralno čistilno napravo v Zalogu.

(2) Za ureditev odvoda odpadne komunalne vode iz območja OPPN in širšega območja enote urejanja prostora 574, ki gravitira na Kašeljso cesto, se predvidi izgradnja gravitacijskega kanalizacijskega omrežja DN 250 v ločenem sistemu po Kašeljski cesti, črpališče Spodnji Kašelj in tlačni vod DN 80. Po načrtovanem kanalu DN 250 se odpadna komunalna voda odvaja do črpališča Spodnji Kašelj, nato pa po načrtovanem tlačnem vodu DN 80 po Kašeljski cesti in lokalni dostopni cesti v smeri proti severu do zbiralnika A0. Tik pred zbiralnikom A0 se predvidi vpadni jašek, preko katerega se odpadna komunalna voda gravitacijsko odvaja na zbiralnik A0.

(3) Lokacija črpališča Spodnji Kašelj je predvidena južno od Kašeljске ceste na skrajnem severovzhodnem delu območja OPPN. Dostop do črpališča se predvidi iz Kašeljске ceste. Območje črpališča je dimenzij 7 x 4 m in se ogradi z zaščitno ograjo višine 2 m. Površine za dostop do črpališča in površine znotraj območja črpališča se utrdijo za dostop težjih vozil. Objekt črpališča obsega podzemni del in nadzemni del. Podzemni del črpališča je akumulacijski bazen okrogle oblike premera 2,5 m in globine 3,8 m, v katerega sta vgrajeni dve izmenjujočo delujoči potopni črpalki, ki sta priključeni na skupni tlačni vod DN 80. Nadzemni del črpališča je objekt tipske montažne izvedbe dimenzije 3x3m, namenjen upravljanju črpališča. Za objekt črpališča se predvidita vodovodni in elektroenergetski priključek. Na območju črpališča se zagotovi prostostoječo elektroenergetsko priključno omarico. Odvod padavinskih vod iz strešine črpališča in drugih utrjenih površin se uredi s ponikanjem. Za napajanje črpališča se zagotovi elektroenergetski priključek.

(4) Za odvajanje odpadne komunalne vode iz načrtovanih in obstoječih objektov znotraj območja OPPN se po dostopnih cestah iz Kašeljске ceste predvidijo kanali za odvajanje odpadne komunalne vode DN 250, preko katerih se odpadna komunalna voda odvaja do načrtovanega kanala DN 250 po Kašeljski cesti, od tam pa do črpališča Spodnji Kašelj.

(5) Priključevanje objektov je mogoče z direktnim priključkom samo za odtok iz pritličij in nadstropij. Odtoki iz kletnih etaž so mogoči prek črpališč.

(6) Padavinske vode iz strešin načrtovanih objektov in internih površin objektov ter padavinske vode iz Kašeljске ceste in dostopnih cest iz Kašeljске ceste je treba ponikati skladno z določili 22. člena tega odloka.

(7) Pri projektiranju kanalizacijskega omrežja na obravnavanem območju OPPN je treba upoštevati projektno nalogo: Gradnja javne kanalizacije za območje za območje Spodnji Kašelj – EUP 574 – del, JP Vodovod-Kanalizacija d.o.o., št. PN 3311K, september 2013.

(8) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije je treba upoštevati veljavne predpise in pravilnike, ki urejajo oskrbo z vodo ter odvajanje odpadnih komunalnih in padavinskih voda.

(9) Upoštevati je treba interni dokument JP Vodovod-Kanalizacija d.o.o.: TIDD01 – projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega kanalizacijskega sistema.

(10) Pred priključitvijo posameznih objektov na javno kanalizacijsko omrežje je treba zaprositi upravljavca javne kanalizacije za soglasje za priključitev posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

39. člen (plinovodno omrežje)

(1) Načrtovane objekte na območju OPPN se za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode, razen v primeru uporabe obnovljivih virov energije, priključi na nizekotlačno distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 50 - 100 mbar. V primeru, da se objektom iz obnovljivih virov energije

zagotavlja le del potreb po ogrevanju in pripravi sanitarne tople vode, za preostali del še vedno velja obveznost priključitve na distribucijsko plinovodno omrežje.

(2) Oskrba stavb v območju OPPN se bo vršila preko glavnega distribucijskega plinovoda N 28010 dimenzije DN 150, ki poteka po Kašeljki cesti zahodno od območja OPPN in do križišča Kašeljke ceste in Mazovčeve poti.

(3) Za priključitev načrtovanih in obstoječih stavb na območju OPPN na plinovodno omrežje se po dostopnih cestah iz Kašeljke ceste izvede glavno plinovodno omrežje N28759, N28752, N 28767, N28768 in N28769 dimenzije DN 50 z navezavo na načrtovani plinovod N28010 dimenzije DN 150 po Kašeljki cesti in priključne plinovode do posameznih objektov.

(4) Priključitev na plinovodno omrežje se izvede skladno z Idejno zasnovo plinovodnega omrežja za območje OPPN Spodnji Kašelj – del, Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o št. R-6-P/19-2013, julij 2013. Priključni plinovodi se zaključijo z glavno plinsko zaporno pipo v omaricah nameščenih v ali na fasadi objektov. Priključitev je treba izvesti skladno s pogoji upravljavca distribucijskega plinovodnega omrežja Javnega podjetja Energetika Ljubljana d.o.o.

(4) Glavno plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografsko območje Mestne občine Ljubljana, Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 bar in Tehničnimi zahtevami za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav (Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o.).

40. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Napajanje načrtovanih stanovanjskih objektov in črpališča Spodnji Kašelj za odpadno komunalno vodo se predvidi iz obstoječe transformatorske postaje TP 0973 Kašeljka 45.

(2) Za napajanje objektov z električno energijo se od TP 0973 Kašeljka 45 po Kašeljki cesti predvidi elektroenergetsko kabelsko kanalizacijo z NN kabli. Napajanje objektov se predvidi s prostostoječimi priključno razdelilnimi električnimi omaricam, ki se locirajo na začetku posameznih dostopnih cest iz Kašeljke ceste.

(3) Obstoječi objekti Kašeljka cesta 43, 43 A, 43B in 43 C se napajajo iz obstoječega NN elektroenergetskega zračnega voda, ki se zaradi gradnje objektov odstrani in pokabli na odseku od Kašeljke ceste do načrtovanega električnega droga, lociranega pri objektu Kašeljka cesta 43 A.

(4) Vsi predvideni posegi na elektroenergetskem omrežju morajo biti izvedeni v skladu z idejno rešitvijo: N EE napajanje za OPPN 239 – Spodnji Kašelj PO-574, št. 06-13, Elektro Ljubljana d.d., junij 2013.

(5) Za vse načrtovane objekte je treba predvideti prostostoječe merilne omarice, prosto dostopne vzdrževalcem elektro omrežja.

(6) Pred izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja mora investitor pridobiti soglasje za priključitev, v katerem bodo natančno določeni tehnični pogoji in parametri priklopa.

41. člen (elektronsko komunikacijsko omrežje)

Objekti na območju OPPN morajo imeti možnost priključitve na elektronska komunikacijska omrežja

pod pogoji upravljavcev teh omrežij. Pri gradnji cestne infrastrukture je treba predvideti koridorje za kabelsko kanalizacijo.

42. člen
(javna razsvetljava)

(1) Nova javna razsvetljava se zgradi po dostopni cesti v prostorski enoti CE4. Nova javna razsvetljava se naveže na obstoječo javno razsvetljava po Kašeljski cesti.

(2) Za izvedbo javne razsvetljave je treba uporabiti tipske elemente, uporabljane na območju Mestne občine Ljubljana. Svetlobna telesa morajo biti skladna z usmeritvami glede energijske učinkovitosti in varstva pred vsiljeno svetlob.

(3) Razsvetljava internih dostopnih cest v prostorskih enotah CE1, CE2, CE3 in CE5 ter funkcionalnih površin ob objektih je internega značaja in ni povezana s sistemom javne razsvetljave. Interna osvetlitev zunanjih površin ob stavbah in skupnih površin v območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča.

43. člen
(učinkovita raba energije v stavbah)

Pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati veljavni Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah.

XI. PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

44. člen
(program opremljanja stavbnih zemljišč)

Program opremljanja stavbnih zemljišč za prostorske enote PE1/1, PE1/2, PE2, PE3, PE4/4, PE5/1 in PE5/2 na območju OPPN (v nadaljnjem besedilu: Program opremljanja) je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, d.d. Verovškova ulica 64, Ljubljana, pod številko projekta 7361-PO v aprilu 2016.

45. člen
(območje Programa opremljanja)

Program opremljanja velja na območju prostorskih enot PE1/1, PE1/2, PE2, PE3, PE4/4, PE5/1, PE5/2. Komunalni prispevek na območju prostorskih enot PE4/2, PE 4/3 in PE5/3 se odmeri na podlagi določil Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 27/11 – v nadaljnjem besedilu: PO MOL).

46. člen
(komunalna oprema)

Program opremljanja obravnava naslednjo komunalno opremo:

- primarne in sekundarne ceste s pripadajočimi objekti,
- primarno in sekundarno vodovodno omrežje,
- primarno in sekundarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo (v nadaljnjem besedilu: kanalizacijsko omrežje),
- primarno in sekundarno plinovodno omrežje,
- objekte za ravnanje z odpadki,
- primarne in sekundarne druge javne površine.

47. člen
(obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme)

(1) Stavbe na območju prostorskih enot PE1/1, PE1/2, PE2, PE3, PE4/4, PE5/1 in PE5/2 se nahajajo v naslednjih obračunskih območjih predvidene komunalne opreme:

- sekundarne ceste s propadajočimi objekti z oznako CE (sekundarne – predvideno),
- sekundarno vodovodno omrežje z oznako VO (sekundarno - centralni – predvideno),
- sekundarno kanalizacijsko omrežje z oznako KA (sekundarno - centralni - predvideno),
- sekundarno plinovodno omrežje z oznako PL (sekundarno - predvideno),
- sekundarne površine za ravnanje z odpadki z oznako JP (sekundarne - predvidene).

(2) Obračunska območja predvidene komunalne opreme so opredeljena in prikazana v Programu opremljanja.

(3) Stavbe na območju prostorskih enot PE1/1, PE1/2, PE2, PE3, PE4/4, PE5/1 in PE5/2 se nahajajo v naslednjih obračunskih območjih obstoječe komunalne opreme:

- primarne ceste s pripadajočimi objekti z oznako CE (primarne),
- sekundarne ceste s pripadajočimi objekti z oznako CE (sekundarne),
- primarno vodovodno omrežje z oznako VO (primarno - centralni),
- sekundarno vodovodno omrežje z oznako VO (sekundarno - centralni),
- primarno kanalizacijsko omrežje z oznako KA (primarno - centralni),
- sekundarno kanalizacijsko omrežje z oznako KA (sekundarno - centralni),
- primarno plinovodno omrežje z oznako PL (primarno),
- sekundarno plinovodno omrežje z oznako PL (sekundarno),
- objekti za ravnanje z odpadki z oznako OD,
- primarne druge javne površine z oznako JP (primarne),
- sekundarne druge javne površine z oznako JP (sekundarne).

(4) Obračunska območja obstoječe komunalne opreme so opredeljena in prikazana v PO MOL.

48. člen
(skupni in obračunski stroški komunalne opreme)

(1) Skupni in obračunski stroški predvidene komunalne opreme na dan 31. marec 2016 po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje predvidene komunalne opreme</i>	<i>Skupni in obračunski stroški (EUR)</i>
Sekundarno vodovodno omrežje	VO (sekundarno - centralni - predvideno)	121.515,64
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA (sekundarno - centralni - predvideno)	155.955,00
Sekundarno plinovodno omrežje	PL (sekundarno - predvideno)	155.228,90
Sekundarne druge javne površine	JP (sekundarne - predvidene)	191.730,49
Skupaj		624.430,03

(2) Predhoden pogoj za realizacijo ureditev znotraj OPPN je ureditev Kašeljске ceste s pripadajočo primarno komunalno opremo. Viri za financiranje ureditve Kašeljске ceste s pripadajočimi komunalnimi ureditvami so zagotovljeni v načrtu razvojnih programov Mestne občine Ljubljana - Projekt Kašeljске ceste – št. 7560-10-358.

(3) Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so opredeljeni v PO MOL.

(4) Skupni in obračunski stroški za ceste s pripadajočimi objekti, plinovodno omrežje, objekte za ravnanje z odpadki in druge javne površine vključujejo DDV. Skupni in obračunski stroški za vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje in objekte za ravnanje z odpadki ne vključujejo DDV.

49. člen

(preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na enoto mere)

(1) Obračunski stroški predvidene komunalne opreme, preračunani na m² parcele (v nadaljnjem besedilu: Cp) in na m² neto tlorisne površine stavbe (v nadaljnjem besedilu: Ct), po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih, so:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje predvidene komunalne opreme</i>	<i>Cp (EUR/m²)</i>	<i>Ct (EUR/m²)</i>
Sekundarno vodovodno omrežje	VO (sekundarno - centralni - predvideno)	5,35	16,92
Primarno kanalizacijsko omrežje	KA (primarno - centralni - predvideno)	0,00	0,00
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA (sekundarno - centralni - predvideno)	6,87	21,72
Sekundarno plinovodno omrežje	PL (sekundarno - predvideno)	6,84	21,62
Sekundarne druge javne površine	JP (sekundarne - predvidene)	8,44	26,70
Skupaj		27,50	86,96

(2) Za preračun obračunskih stroškov predvidene komunalne opreme na enoto mere se upoštevajo površine parcel in neto tlorisne površine iz prvega odstavka 50. člena tega odloka.

(3) Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme, Cp in Ct, po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih, so opredeljeni v PO MOL.

(4) Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme iz prejšnjega odstavka se indeksirajo na dan 31. marec 2016 ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«, in je 1,078029. Indeksirani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere se za posamezno komunalno opremo zmanjšajo za obračunske stroške iste vrste predvidene komunalne opreme na enoto mere. Če je razlika negativna, se komunalni prispevek za posamezno obstoječo komunalno opremo ne plača.

(5) Indeksirani in zmanjšani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere, ki se upoštevajo pri izračunu komunalnega prispevka, so:

<i>Obstoječa komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje obstoječe komunalne opreme</i>	<i>Cp (EUR/m²)</i>	<i>Ct (EUR/m²)</i>
Primarne ceste s pripadajočimi objekti	CE (primarne)	16,46	17,83
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	CE (sekundarne)	19,88	24,97
Primarno vodovodno omrežje	VO (primarno - centralni)	2,65	2,84
Sekundarno vodovodno omrežje	VO (sekundarno - centralni)	0,00	0,00
Primarno kanalizacijsko omrežje	KA (primarno - centralni)	5,63	5,85
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA (sekundarno - centralni)	0,89	0,00
Primarno plinovodno omrežje	PL (primarno)	3,24	3,35
Sekundarno plinovodno omrežje	PL (sekundarno)	0,00	0,00
Objekti za ravnanje z odpadki	OD	0,49	0,53
Primarne druge javne površine	JP (primarne)	3,08	3,33
Sekundarne druge javne površine	JP (sekundarne)	0,00	0,00
Skupaj		52,32	58,70

50. člen
(merila za odmero komunalnega prispevka)

(1) Površine parcel in neto tlorisne površine, upoštevane v Programu opremljanja, so:

Prostorska enota	Oznaka parcele	Objekt	Površina parcele (m ²)	Neto tlorisna površina stavbe brez delov stavbe v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m ²)
PE1/1	P1/1	A1	608	152,72
	P1/2	A2	568	170,98
	P1/3	A3	456	182,60
PE1/2	P1/4	A4	877	185,92
	P1/5	A5	550	170,98
	P1/6	A6	620	175,96
	P1/7	A7	628	170,98
PE2	P2/1	B1	545	179,28
	P2/2	B2	519	179,28
	P2/3	B3	539	170,98
	P2/4	B4	681	170,98
	P2/5	B5	665	182,60
	P2/6	B6	440	182,60
	P2/7	B7	492	170,98
	P2/8	B8	459	170,98
	P2/9	B9	537	170,98
	P2/10	B10	548	177,62
	P2/11	B11	573	177,62
PE3	P3/1	C1	490	170,98
	P3/2	C2	501	190,90
	P3/3	C3	490	184,26
	P3/4	C4	447	157,70
	P3/5	C5	514	157,70
	P3/6	C6	629	185,92
	P3/7	C7	649	189,24
	P3/8	C8	474	190,90
	P3/9	C9	538	190,90
	P3/10	C10	596	157,70
	P3/11	C11	516	190,90
	P3/12	C12	638	190,90
PE4/4	P4/4	D1	450	159,36
	P4/5	D2	483	159,36
	P4/6	D3	496	159,36
PE5/1	P5/1	E1	538	159,36
	P5/2	E2	471	149,40
	P5/3	E3	508	159,36
	P5/4	E4	545	159,36

PE5/2	P5/5	E5	422	159,36
	P5/6	E6	454	159,36
	P5/7	E7	548	151,06
	P5/8	E8	519	159,36
	P5/9	E9	484	144,42
		Skupaj	22.705	7.181,16

(2) Razmerje med deležem parcele (Dp) in deležem neto tlorisne površine (Dt) na vseh obračunskih območjih in za vse vrste komunalne opreme je 0,3:0,7.

(3) Faktor dejavnosti 0,7 je za:

- enostanovanjske stavbe (CC-SI 111000), dvostanovanjske stavbe (CC-SI 11210), industrijske stavbe (CC-SI 12510) in nestanovanjske kmetijske stavbe (CC-SI 1271),
- objekte, katerih investitor je Mestna občina Ljubljana,
- dele stavb v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

(4) Ostale stavbe, ki niso navedene v prejšnjem odstavku, imajo faktor dejavnosti odvisen od faktorja izrabe (v nadaljevanju: FI) in:

- je 1,0 za vse stavbe, ki imajo FI manjši od 1,00,
- je 1,3 za vse stavbe, ki imajo FI enak ali večji od 2,00,
- se za vse stavbe, ki imajo FI enak ali večji od 1,00 in manjši od 2,00, izračuna po formuli:
Kdejavnost = $(0,2 * FI) + 0,9$.

(5) FI je razmerje med bruto tlorisno površino stavbe in celotno površino parcele, namenjene gradnji. V izračunu FI se ne upoštevajo bruto tlorisne površine kleti, ki so namenjene servisnim prostorom stavbe (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije). FI se vedno izračuna na dve decimalni mesti natančno.

51. člen

(izračun komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek se izračuna kot vsota komunalnih prispevkov za vsako posamezno komunalno opremo, na katero lahko zavezanec priključi svojo stavbo ali mu je omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme.

(2) Komunalni prispevek za vsako posamezno komunalno opremo se izračuna kot vsota komunalnih prispevkov po posameznih obračunskih območjih te vrste komunalne opreme, v katerih se nahaja stavba.

(3) Pri izračunu komunalnega prispevka se za površino parcele upošteva površina parcele iz prvega odstavka 50. člena tega odloka.

(4) Pri izračunu komunalnega prispevka se za neto tlorisno površino upošteva dejansko neto tlorisno površino stavbe iz projektne dokumentacije. Če je dejanska neto tlorisna površina stavbe manjša od neto tlorisne površine iz prvega odstavka 50. člena tega odloka, se pri izračunu komunalnega prispevka za predvideno komunalno opremo upošteva neto tlorisno površino iz prvega odstavka 50. člena tega odloka.

52. člen

(odmera komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek se ne odmeri za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu s predpisom o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje.

- (2) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko pri odmeri komunalnega prispevka uveljavlja:
- v preteklosti plačani komunalni prispevek za objekte, ki se odstranijo in se nahajajo znotraj parcele, na kateri se gradi stavba, za katero se odmerja komunalni prispevek,
 - v preteklosti plačane stroške za opremljanje parcele, na kateri se nahaja stavba, za katero se odmerja komunalni prispevek, na podlagi dokazil o plačilih.

(3) O upoštevanju predloženih dokazil o plačilih iz prejšnjega odstavka odloči organ Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojen za odmero komunalnega prispevka.

(4) Obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo (Cpij) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine stavbe z določeno komunalno opremo na določenem obračunskem območju (Ctij) se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

(5) Izhodiščni datum za indeksiranje je 31. marec 2016.

53. člen **(oprostitve plačila komunalnega prispevka)**

Plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se oprosti za gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo stavb za zdravstvo (CC-SI 12640), če je 100-odstotni lastnik in investitor teh stavb Mestna občina Ljubljana ali Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana. Če je Mestna občina Ljubljana ali Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana lastnik in investitor samo dela stavbe, se lahko oprostitev upošteva le za ta del stavbe.

54. člen **(pogodba o opremljanju)**

(1) Gradnjo predvidene komunalne opreme, ki je upoštevana v Programu opremljanja, lahko Mestna občina Ljubljana s pogodbo o opremljanju odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka.

(2) S pogodbo o opremljanju se zavezanec za plačilo komunalnega prispevka in Mestna občina Ljubljana dogovorita, da zavezanec za plačilo komunalnega prispevka sam zgradi del ali celotno komunalno opremo za opremljanje parcele, na kateri namerava graditi stavbo. V tem primeru se v pogodbi o opremljanju natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh strank.

XII. DOPUSTNA ODPSTOPANJA OD NAČRTOVANIH REŠITEV

55. člen **(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)**

Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev so:

1. tlorisni gabariti stavb:

- dopustna odstopanja pri tlorisnih dimenzijah stavb nad terenom so $\pm 1,00$ m,
- preko tlorisnih dimenzij stavb nad terenom lahko segajo balkoni, napušči ter konzolni nadstreški nad vhodi in uvozi,
- odstopanja so dopustna le, če odmik najbolj izpostavljenega dela stavbe od sosednje parcelne meje, ni manjši kot 1,50 m,

2. višinski gabariti stavb: dopustno odstopanje pri višini kapi strehe je $\pm 0,30$ m,

3. višinska regulacija terena in višinska kota pritličja: dopustna odstopanja so $\pm 0,50$ m,

4. v odloku navedene BTP se lahko spremenijo v okviru dopustnih odstopanj gabaritov stavb in ob

upoštevanju normativov, določenih v 12. in 32. členu odloka,

5. lokacija vhodov, uvozov in izvozov: dopustna so odstopanja od načrtovanih lokacij vhodov, uvozov in izvozov,

6. prometne, komunalne in energetske ureditve: pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja načrta, ki pa ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi ter morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posameznega voda.

56. člen

(dopustni posegi do pričetka gradnje v območju OPPN)

Dopustni posegi do pričetka gradnje v območju OPPN so:

- urejanje parkovnih in odprtih bivalnih površin, drevoredi, površine za pešce, otroška igrišča ipd.,
- urejanje vrtičkov po določilih za namensko rabo ZV, območja ni treba priključiti na vodovod, lope niso dopustne.

XIII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

57. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

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

- promet med gradnjo je treba organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju,
- zagotoviti je treba nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav; infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani,
- zagotoviti je treba sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, pripadajočih ureditev in naprav,
- v času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z nadzorom stanja sosednjih objektov in terena. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje obstoječih objektov in namestiti naprave za merjenje posevkov. Investitor gradnje posamezne stavbe je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če so le-te nastale zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnjo poškodb je treba ugotoviti s strokovno ekspertizo. V fazi PGD za vsako posamezno etapo strokovnjak s področja gradbenih konstrukcij določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev,
- investitor mora zagotoviti naročilo za prevzem gradbenih odpadkov pred začetkom izvajanja gradbenih del.

58. člen

(posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev)

Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev so na celotnem območju dopustni naslednji posegi:

- odstranitev naprav in objektov,
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN,
- vzdrževalna dela na objektih prometne, komunalne, energetske, telekomunikacijske in vodne infrastrukture,
- vzdrževalna dela in rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminjata zunanji gabarit objekta in konstrukcijska zasnova stavb,
- obnove fasadnega plašča stavb, če so pri oblikovanju fasad ohranjene oblikovne lastnosti fasad stavb znotraj prostorske enote, spremembe namembnosti v okviru dejavnosti, ki so dopustne za

novogradnje na območju OPPN, če je na gradbeni parceli zagotovljeno zadostno število parkirnih mest in zelenih površin.

XIV. KONČNI DOLOČBI

59. člen (vpogled v OPPN)

OPPN je stalno na vpogled pri:

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

60. člen (uveljavitev)

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

Številka: 3505-35/2011-
Ljubljana,

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Jankovič

Obrazložitev
dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu OPPN 239 Spodnji
Kašelj –del

1. Pravni temelj za sprejem akta

Pravni temelji za sprejem akta so:

- 61. in 74. člen Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP, 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 - odl. US in 14/15 - ZUUJFO), ki določata, da občinski svet sprejme občinski podrobni prostorski načrt z odlokom in da se program opremljanja pripravi na podlagi občinskega podrobnega prostorskega načrta ter da se program opremljanja lahko sprejme kot sestavni del odloka, s katerim se sprejme prostorski akt občine;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN in 88/15– DPN);
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 – DPN, 71/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN in 95/15; v nadaljnjem besedilu OPN MOL ID);
- 27. in 87. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo), ki določata, da prostorske izvedbene akte sprejema Mestni svet po dvostopenjskem postopku;
- Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN) 239 Spodnji Kašelj – za del enote urejanja prostora PO-574 (Uradni list RS, št. 36/12).

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

Obravnavano območje se nahaja v vzhodnem delu Ljubljane med naseljema Spodnji in Zgornji Kašelj. Omejujejo ga pritok reke Ljubljanice na jugu, Kašeljaska cesta na severu, skrajni južni zaključek Zgornjega Kašlja na vzhodu in niz obstoječih stanovanjskih stavb na zahodu. V naravi je pretežno nepozidana kmetijska površina, kjer se pojavljajo posamezne stanovanjske hiše. Na jugozahodnem delu območja je cerkev sv. Andreja (stavbna dediščina). Po Kašeljaski cesti poteka primarni vodovod, sekundarna kanalizacija za odpadno vodo in podzemni elektrovodi nazivne napetosti 20 kV in 10 kV. Območje OPPN zajema del enote urejanja prostora PO-574, ki je namenjena splošnim eno in dvostanovanjskim površinam s tipom objekta NA-nizka prostostoječa stavba.

Načrtovani posegi so namenjeni izgradnji stanovanjskega naselja s večjo javno odprto površino za druženje, namenjeno širšemu območju.

S sprejemom OPPN bo omogočena gradnja programov v okviru načrtovanega naselja.

3. Predstavitev območja

Program

V območju je načrtovano naselje eno in dvostanovanjskih hiš s pripadajočo prometno in komunalno infrastrukturo, ozelenitvami in igrišči. Za potrebe širšega območja je predviden javni trg in park pred obstoječo cerkvijo.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve

Naselje je zasnovano v pravokotnem rastru eno in dvostanovanjskih pritličnih hiš s prizidanim pomožnim objektom na krajši stranici. Hišam se izmenično menja orientacija smeri postavitve na terenu. Pred vsako hišo je ob dostopni cesti predvideno tlakovano dvorišče, preostalo pripadajoče zemljišče je namenjeno vrtu. Med vsako drugo vrsto hiš je predvidena ozelenjena pot, ki se

pravokotno priključuje na Kašeljsko cesto. V naselju je pred obstoječo cerkvijo predviden vzdolžen trg do Kašeljske ceste. Raster je prilagojen obstoječim stavbam. Raster naselja dopolnjujejo pešpoti in igrišča.

Prometna zasnova

Naselje se napaja preko dostopnih cest iz rekonstruirane Kašeljske ceste. Dostopne ceste imajo skupno površino za dvosmerni motorni promet, pešce in kolesarje. Ob dostopnih cestah je urejeno vzdolžno parkiranje, v zaključkih so predvidena obračališča za intervencijska vozila. Parkiranje za potrebe stanovalcev je urejeno na zasebnih parcelah. Skozi naselje je v smeri vzhod – zahod urejena pešpot. Iz dostopnih cest so predvideni peš prehodi do nabrežja pritoka Ljubljanice.

Etapnost gradnje

Posegi, ki so dopustni na obstoječih objektih, ureditev javnih površin ter ureditev prometne in okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture v območju OPPN se lahko izvajajo v posameznih ločenih fazah, ki predstavljajo zaključene funkcionalne celote. Novogradnje stavb v območju OPPN so razdeljene v 3 faze, pogojene s programom opremljanja zemljišč.

Komunalna ureditev

Na Kašeljski cesti je potrebno zamenjati obstoječi primarni vodovod in nanj priključiti naselje. Obstoječe kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno, zato je predvidena izgradnja novega kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu. Naselje se priključuje na nizekotlačno distribucijsko plinovodno omrežje na Kašeljski cesti, z električno energijo pa se napaja iz TP na Kašeljski cesti.

Varstvo kulture in narave

V območju je zaščitena cerkev sv. Andreja. Pred posegi v prostor so potrebne arheološke raziskave.

Dopustna odstopanja

Dopustna so manjša odstopanja od predpisanih gabaritov stavb in v povezavi z njimi zmogljivosti območja ter lokacije vhodov v stavbe in uvozov na parcele. Pogojno so dopustna odstopanja od tras, površin, objektov, naprav in priključkov prometne, komunalne in energetske ureditve.

4. Program opremljanja

Opremljanje stavbnih zemljišč se izvaja na podlagi programa opremljanja. S programom opremljanja se za območja, na katerih se s prostorskim aktom predvideva gradnja nove komunalne opreme ali objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema, ki jo je treba zgraditi, roke za gradnjo po posameznih enotah urejanja prostora ter določijo podlage za odmero komunalnega prispevka.

Za obravnavano območje je izdelan dopolnjeni osnutek OPPN 239 Spodnji Kašelj – del. Za opremljanje stavbnih zemljišč znotraj prostorskih enot PE1/1, PE1/2, PE2, PE3, PE4/4, PE5/1, PE5/2 je v skladu z določili prostorskega akta potrebna novogradnja naslednje komunalne opreme:

- gradnja sekundarnih vodovodov DN 100 po cesti na parceli C4/1 in internih dovoznih cestah v območje OPPN,
- gradnja sekundarnih kanalov za odpadno komunalno vodo DN 250 po cesti C4/1 in internih dovoznih cestah v območje OPPN,
- gradnja sekundarnega plinovodnega omrežja po PE 63 cesti C4/1 in internih dovoznih cestah v območje OPPN,
- ureditev javnega parka v prostorski enoti PE4/1 na parceli P4/8.

Predhoden pogoj za realizacijo ureditev znotraj OPPN je ureditev naslednje primarne infrastrukture:

- preureditev Kašeljske ceste,
- obnova obstoječega primarnega vodovoda AC DN 125 po Kašeljski cesti z vodovodom NL DN 200,

- gradnja gravitacijskega primarnega kanalizacijskega omrežja za odpadno komunalno vodo DN 250 po Kašeljki cesti s črpališčem in tlačnim vodom DN 80 do obstoječega zbiralnika A0,

Viri za financiranje ureditve Kašeljke ceste s pripadajočimi navedenimi komunalnimi ureditvami so zagotovljeni v načrtu razvojnih programov Mestne občine Ljubljana - Projekt Kašeljke ceste – št. 7560-10-358, zato stroški v programu opremljanja niso upoštevani.

V programu opremljanja so ocenjeni skupni stroški gradnje predvidene sekundarne komunalne opreme, ki so 624.430,03 EUR.

Obračunski stroški predvidene komunalne opreme so na podlagi površin parcel in neto tlorisnih površin iz OPPN preračunani na enoto mere in so 27,50 EUR/m² parcele in 86,96 EUR/m² neto tlorisne površine (neto tlorisna površina je določena na podlagi bruto tlorisne površine iz OPPN ob upoštevanju faktorja 0,83).

Načrtovane stavbe na območju znotraj prostorskih enot PE1/1, PE1/2, PE2, PE3, PE4/4, PE5/1 in PE5/2 se bodo neposredno oziroma preko nove komunalne opreme priključevale na obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine Ljubljana. Stroški obstoječe komunalne opreme, preračunani na enoto mere, so povzeti iz PO MOL. Stroški za obstoječo komunalno opremo iz PO MOL so indeksirani in zmanjšani ob upoštevanju investicij v novo komunalno opremo. Indeksirani in zmanjšani stroški za obstoječo komunalno opremo so 52,32 EUR/m² parcele in 58,70 EUR/m² neto tlorisne površine.

V Programu opremljanja je izdelan informativni izračun komunalnega prispevka. V spodnji tabeli je prikazana vsota informativnega izračuna komunalnih prispevkov ločeno za predvideno in obstoječo komunalno opremo po posameznih parcelah načrtovanih objektov

Prostorska enota	Oznaka parcele	Površina parcele (m ²)	Neto tlorisna površina stavbe(m ²)	Komunalni prispevek za predvideno komunalno opremo (EUR)	Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (EUR)	Komunalni prispevek skupaj (EUR)
PE1/1	P1/1	608,00	152,72	11.523,46	13.935,85	25.459,31
	P1/2	568,00	170,98	11.971,53	13.833,23	25.804,75
	P1/3	456,00	182,60	11.542,66	12.409,50	23.952,16
PE1/2	P1/4	877,00	185,92	15.157,38	19.113,01	34.270,38
	P1/5	550,00	170,98	11.823,03	13.550,70	25.373,72
	P1/6	620,00	175,96	12.612,73	14.792,66	27.405,38
	P1/7	628,00	170,98	12.466,53	14.774,99	27.241,51
PE2	P2/1	545,00	179,28	12.135,44	13.710,95	25.846,39
	P2/2	519,00	179,28	11.920,94	13.302,85	25.223,80
	P2/3	539,00	170,98	11.732,28	13.378,04	25.110,32
	P2/4	681,00	170,98	12.903,78	15.606,87	28.510,65
	P2/5	665,00	182,60	13.266,91	15.689,96	28.956,87
	P2/6	440,00	182,60	11.410,66	12.158,36	23.569,02
	P2/7	492,00	170,98	11.344,53	12.640,33	23.984,86
	P2/8	459,00	170,98	11.072,28	12.122,36	23.194,64
	P2/9	537,00	170,98	11.715,78	13.346,65	25.062,43
	P2/10	548,00	177,62	12.089,46	13.710,29	25.799,75
	P2/11	573,00	177,62	12.295,71	14.102,69	26.398,40
PE3	P3/1	490,00	170,98	11.328,03	12.608,94	23.936,96
	P3/2	501,00	190,90	12.267,58	13.354,55	25.622,13
	P3/3	490,00	184,26	11.893,89	12.990,91	24.884,80
	P3/4	447,00	157,70	10.407,41	11.552,04	21.959,45
	P3/5	514,00	157,70	10.960,16	12.603,67	23.563,83
	P3/6	629,00	185,92	13.111,38	15.220,40	28.331,78
	P3/7	649,00	189,24	13.417,84	15.629,81	29.047,66
	P3/8	474,00	190,90	12.044,83	12.930,76	24.975,59
	P3/9	538,00	190,90	12.572,83	13.935,30	26.508,13
	P3/10	596,00	157,70	11.636,66	13.890,74	25.527,40

DOPOLNJENI OSNUTEK

	P3/11	516,00	190,90	12.391,33	13.589,99	25.981,32
	P3/12	638,00	190,90	13.397,83	15.504,90	28.902,73
PE4/4	P4/4	450,00	159,36	10.502,89	11.646,87	22.149,77
	P4/5	483,00	159,36	10.775,14	12.164,84	22.939,98
	P4/6	496,00	159,36	10.882,39	12.368,89	23.251,28
PE5/1	P5/1	538,00	159,36	11.228,89	13.028,12	24.257,01
	P5/2	471,00	149,40	10.251,74	11.690,01	21.941,75
	P5/3	508,00	159,36	10.981,39	12.557,24	23.538,63
	P5/4	545,00	159,36	11.286,64	13.137,99	24.424,64
PE5/2	P5/5	422,00	159,36	10.271,89	11.207,38	21.479,28
	P5/6	454,00	159,36	10.535,89	11.709,66	22.245,55
	P5/7	548,00	151,06	10.957,73	12.946,35	23.904,07
	P5/8	519,00	159,36	11.072,14	12.729,90	23.802,04
	P5/9	484,00	144,42	10.146,79	11.750,82	21.897,61
Skupaj		22.705,00	7.181,16	493.308,35	562.929,39	1.056.237,74

Dejansko odmerjeni komunalni prispevek v fazi odmere komunalnega prispevka lahko odstopa od informativnega izračuna komunalnega prispevka iz Programa opremljanja zaradi upoštevanja dejanskih neto tlorisnih površin iz projektne dokumentacije ter upoštevanja v preteklosti plačanih sredstev za opremljanje stavbnih zemljišč.

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

Stroški gradnje predvidene komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN so 624.430,03 EUR. Komunalni prispevek ob upoštevanju podatkov, znanih v fazi izdelave Programa opremljanja, je 1.056.237,74 EUR.

Pripravili:

Evgen Čargo, univ. dipl. inž. arh.
višji svetovalec

Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh.
vodja Odseka za PIA in prenovu

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

Katja Osolin, univ. dipl. inž. arh.
Vodja Odseka za urbano ekonomiko

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

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA PROSTORSKE ENOTE PE1/1, PE1/2, PE2, PE3, PE4/4, PE5/1 IN PE5/2 NA OBMOČJU OBČINSKEGA PODROBNEGA NAČRTA 239 SPODNJI KAŠELJ - osnutek (povzetek)

Predvideni objekti in komunalna oprema:



Skupni in obračunski stroški predvidene komunalne opreme:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Skupni stroški (EUR)</i>
Sekundarno vodovodno omrežje	121.515,64
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	155.955,00
Sekundarno plinovodno omrežje	155.228,90
Sekundarne druge javne površine	191.730,49
Skupaj	624.430,03

Informativni izračun komunalnega prispevka:

<i>Komunalni prispevek (EUR)</i>		
<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obstoječa komunalna oprema</i>	<i>Skupaj</i>
493.308,35	562.929,39	1.056.237,74



**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
239 SPODNJI KAŠELJ - DEL**

DOPOLNJENI OSNUTEK



Izdelovalec prostorske dokumentacije:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 239 SPODNJI KAŠELJ - DEL

ORTO FOTO PRIKAZ ŠIRŠEGA OBMOČJA



Pogled na območje obdelave proti jugovzhodu.



Cerkev sv. Andreja kot arhitekturna dominanta zahteva poseben tretma pri oblikovanju javnega prostora, ki se umirja proti območju reke Ljubljanice.



Cerkev sv. Andreja izstopa kot arhitekturna dominantna v prostoru, usmerja poglede in normira merilo novogradenj.



Izdelovalec prostorske dokumentacije:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 239 SPODNJI KAŠELJ - DEL

FOTOPREDSTAVITEV

OPPN 239: SPODNJI KAŠELJ

Usmeritve za celotno območje OPPN

OZNAKE EUP V OPPN
DO UVELJAVITVE OPPN VELJA

OBVEZNOST IZVEDBE URBANISTIČNEGA NATEČAJA
OBVEZNOST IZDELAVE VARIANTNIH REŠITEV

Usmeritve za posamezne EUP v OPPN

EUP: PO-574

RABA
TIPOLOGIJA
**STOPNJA IZKORIŠČENOSTI PARCELE, NAMENJENE
GRADNJI**
FI - FAKTOR IZRABE (največ)
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)
VIŠINA OBJEKTOV
USMERITVE ZA EUP
URBANISTIČNI POGOJI

PO-574

95. člen odloka OPN MOL ID, na delu območja pa Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za zadrževalni kanal Fužine–Zalog z zadrževalnim bazenom pred centralno čistilno napravo v Zalogu (Uradni list RS, št. 101/09 in 78/10)

NE
NE

SSse
NA

/

40

stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe Ø
stanovanjske stavbe Ø, nestanovanjske stavbe 25
do 11,00 m

Pri urejanju območja je treba upoštevati varstveni režim enot kulturne dediščine. Za območje OPPN je treba narediti načrt celovite prenove.

V območju je treba urediti trg in javni park (najmanj 0,5 ha) ter obvezno zgraditi vrtec.

Do uveljavitve OPPN je na zemljiščih s parc. št. 2025, 2026 in 2027, vse k. o. Kašelj, dopustno poleg posegov iz 95. člena odloka OPN MOL ID tudi izvajanje kmetijske dejavnosti.

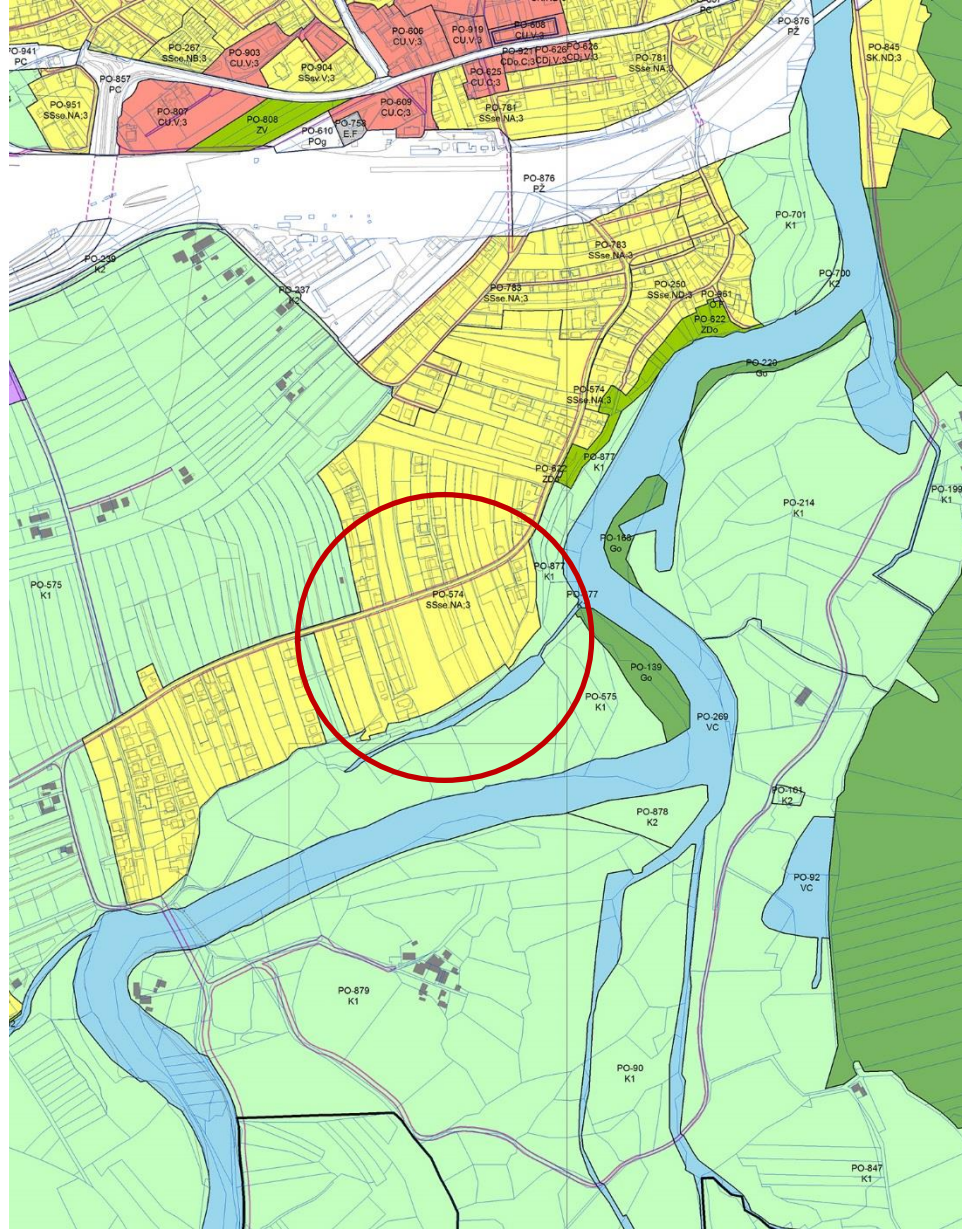
Do uveljavitve OPPN je na zemljišču s parc. št. 2040/3, k. o. Kašelj, dopustna poleg posegov iz 95. člena odloka OPN MOL ID tudi gradnja polovice stanovanjskega objekta tipa NA - dvojček, odmiki od sosednjih parcel na južni in vzhodni strani morajo biti najmanj 2,00 m.

Dovoz je treba urediti s Kašeljске ceste, ki mora biti rekonstruirana in omogočati potek javnega mestnega potniškega prometa.

Območje obstoječe stanovanjske gradnje je treba komunalno sanirati. V celoti je treba zgraditi kanalizacijsko omrežje v ločenem sistemu in ga navezati na obstoječe centralno omrežje.

PROMETNA INFRASTRUKTURA

OKOLJSKA, ENERGETSKA IN ELEKTRONSKA
KOMUNIKACIJSKA GOSPODARSKA INFRASTRUKTURA



Izdelovalec prostorske dokumentacije:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

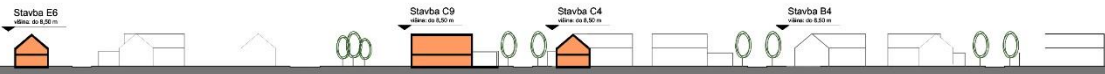
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 239 SPODNJI KAŠELJ - DEL

IZSEK IZ OPN MOL– ID IN USMERITVE ZA OPPN



LEGENDA

- MEJA OBMOČJA OPN
- TOPOGRAFSKI NAČRT
- KATASTRSKI NAČRT
- PO-574 OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- PE1 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- MEJA PROSTORSKE ENOTE
- GRADBENA MEJA (GM)
- OBSTOJEČA STAVBA S PRIPADAJOČO PARCELO
- PREDVIDENA STAVBA
- PREDVIDEN NEZAHTEVNI IN ENOSTAVNI OBJEKT
- višina: do 8,5 m MAKSIMALNA DOPUSTNA VIŠINA STAVBE
- ▶ VHOD V STAVBO
- ▷ UVOZ / IZVOZ
- JAVNE UREJENE POVRŠINE ODRPTEGA PROSTORA
- SKUPNE UREJENE POVRŠINE ODRPTEGA PROSTORA
- ZASEBNE UREJENE POVRŠINE ODRPTEGA PROSTORA
- TLAKOVANE POVRŠINE
- LOKACIJA OTROŠKEGA IGRIŠČA
- DREVJE IN GRMOVNICE
- S PREVZEMNO MESTO ZA SMETI
- C PREDVIDENI OBJEKT PREČRPAŠIČA



Izdelovalec prostorske dokumentacije:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.o.o.

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 239 SPODNJI KAŠELJ - DEL
 ZAZIDALNA SITUACIJA – NIVO PRITLIČJA Z ZNAČILNIM PREREZOM**



- LEGENDA
- MEJA OBMOČJA OPPN
 - TOPOGRAFSKI NAČRT
 - KATASTRSKI NAČRT
 - PO-574 OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
 - MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
 - PE1 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
 - MEJA PROSTORSKE ENOTE
 - OBSTOJEČA STAVBA
 - PREDVIDENA NOVA STAVBA
 - PREDVIDEN NEZAHTEVNI IN ENOSTAVNI OBJEKT
 - ▶ VHOD V STAVBO
 - ▶ UVOZ / IZVOZ
 - 288.80 VIŠINSKA KOTA
 - ▼ VERTIKALNA PROMETNA SIGNALIZACIJA
 - ||||| TALNA PROMETNA SIGNALIZACIJA
 - DELOVNA POVRŠINA
 - DELOVNA POVRŠINA
 - OBSTOJEČI HIDRANT
 - NOVI HIDRANT



Izdelovalec prostorske dokumentacije:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.o.o.

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 239 SPODNJI KAŠELJ - DEL
**PROMETNOTEHNIČNA SITUACIJA, IDEJNA VIŠINSKA REGULACIJA IN PRIKAZ
 UREDITEV, POTREBNIH ZA VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI**