

## Prostorski akti za območje Mestne občine Ljubljana

---

**OPOMBA:** z dnem uveljavitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja BS 6/4-1 Gmajna, BR 6/1 Stare Črnuče in BP 6/3 Opekarna Črnuče (Uradni list RS, št. 64/09-3028) so prenehala veljati tista določila Odloka o PUP za območja urejanja BS6/2 Stare Črnuče, {BS6/3-1}, BS6/3-2} Gmajna, {BS6/4-1}, BS6/4-2, {BS6/4-3}, BS6/4-4 Gmajna, {BS6/5} Podboršt in BR6/1, ki se nanašajo na območje navedenega OPPN (za del območja BS 6/4-1 (del m.e. 2C/1) in za del območja BR 6/1 (del m.e. 8/1)).

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja **BS6/2** Stare Črnuče, {BS6/3-1}, BS6/3-2} Gmajna, {BS6/4-1}, **BS6/4-2**, {BS6/4-3}, **BS6/4-4** Gmajna, {BS6/5} Podboršt in **BR6/1** (Uradni list RS, št. 52/97, 87/99 - obvezna razlaga)

---

### NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO

Uradni list RS, št. 52/97-2791

Uradni list RS, št. 87/99-4170 - obvezna razlaga pojma "strnjena nizka zazidava" iz 16. člena

---

### ODLOK

**o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja BS6/2 Stare Črnuče, BS6/3-1, BS6/3-2} Gmajna, BS6/4-1, BS6/4-2, BS6/4-3, BS6/4-4 Gmajna, BS6/5 Podboršt in BR6/1**

#### I. UVODNE DOLOČBE

##### 1. člen

S tem odlokom se sprejmejo prostorski ureditveni pogoji za območja urejanja {BS6/2} Stare Črnuče, **BS6/3-1**, {BS6/3-2} Gmajna, **BS6/4-1**, {BS6/4-2}, **BS6/4-3**, {BS6/4-4} Gmajna, **BS6/5** Podboršt in **BR6/1**, ki jih je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, št. proj. 4533.

##### 2. člen

Sestavni deli odloka so:

1. izsek iz dolgoročnega plana Mestne občine Ljubljana v M 1:5000, s prikazom obravnavanih območij urejanja,
2. regulacijska karta v M 1:1000.
3. soglasja

##### 3. člen

Meje obravnavanih območij urejanja so prikazane v grafičnem delu, navedenem v 1. in 2. točki 2. člena tega odloka.

## II. SKUPNA MERILA IN POGOJI

### 4. člen

Posegi v prostor morajo biti skladni s skupnimi merili in pogoji, ki so določeni v 7. do 18. členu odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto B 1 - Bežigrad - zahod (Uradni list SRS št. 26/87, 15/89 in RS št. 27/92) in določili tega odloka. Podrobna merila in pogoji se nanašajo na posamezna območja urejanja oz. morfološke enote in posege podrobneje opredeljujejo ali omejujejo.

### 5. člen

#### **Merila in pogoji za vrste posegov v prostor**

Na celotnem območju so dovoljeni naslednji posegi:

- tekoča vzdrževalna dela na objektih in napravah,
- funkcionalne izboljšave (rekonstrukcije in adaptacije),
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin kot so zelenice, otroška igrišča, pešpoti in ploščadi,
- postavitev mikrourbane opreme,
- gradnja objektov za potrebe komunale, prometa in zvez,
- vodnogospodarske ureditve,
- spremembe namembnosti in dejavnosti v obstoječih objektih - v okviru osnovne namembnosti morfološke enote,
- rušenja objektov in druga dela v zvezi s pripravo stavbnega zemljišča,
- gradnja nadomestnih objektov.

Novogradnje, prizidave in nadzidave obstoječih objektov ter funkcionalne dopolnitve so dovoljene, če:

- to dopušča velikost in oblika gradbene parcele,
- so izpolnjene svetlobno-tehnične zahteve,
- navedeni posegi ne motijo bivalnega okolja in
- ni drugih omejitev, ki bi preprečevali gradnjo.

Spremembe namembnosti v obstoječih objektih so dovoljene le, če velikost funkcionalnega zemljišča ustreza normativnim pogojem in če nova dejavnosti ni motilna za stanovanjsko okolje.

## 6. člen

### **Merila in pogoji za oblikovanje objektov in drugih posegov v prostor**

Vsi posegi v prostor morajo upoštevati regulacijske elemente, prikazane v regulacijski karti.

Pomen posameznih regulacijskih elementov je:

- regulacijska linija (RL) je meja med površino v javni rabi in površino v nejavni rabi;
- gradbena linija (GL) je meja, na katero morajo biti z enim robom postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Dovoljeni so le manjši zamiki fasade (delov fasade) od gradbene linije;
- gradbena meja (GM) je meja, ki je novograjeni objekti ne smejo presežati, lahko pa se je dotikajo ali pa so odmaknjeni od nje v notranjost.

Pri novogradnjah, nadzidavah, prizidavah in drugih posegih v prostor je treba zagotoviti oblikovno homogenost in identiteto območja in se prilagoditi okoliškim objektom po:

- zasnovi izrabe zemljišč,
- odmikih od sosednjih objektov,
- sestavi stavbnih mas,
- višinskih gabaritih in gradbeni črti,
- naklonu strešin in smereh slemen,
- razmerju in razporeditvi fasadnih elementov,
- barvi in teksturi streh in fasad,
  
- načinu ureditve odprtega prostora, načinu izvedbe pomožnih objektov, nadstreškov in ograj.

Posegi v okviru projektantsko-zaključeni homogenih celot so dopustni le na podlagi strokovne rešitve, ki jo potrdi pristojna mestna služba za urbanizem.

Oblikovalski kontrasti pri novih posegih so dopustni, kadar ima kontrast namen:

- simbolno prikazati funkcionalno različnost novega objekta od programsko enotnega okolja,
- izpostaviti prostorsko dominantno.

Presojo tovrstnih odstopanj je treba izvesti ob izdelavi lokacijske dokumentacije.

## 7. člen

### **Merila in pogoji za določanje gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč**

Pri določanju velikosti gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč je treba upoštevati:

- omejitve rabe zemljišč (namembnost in velikost objekta na parceli, konfiguracija terena, poteki komunalnih vodov, odmiki od prometnic in druge omejitve),

- urbanistične zahteve (dostopi in dovozi, parkirna mesta, interventne poti, funkcionalno zelenje),
- sanitarno-tehnične zahteve (osončenje, prezračevanje, hrup).

## 8. člen

### **Merila in pogoji za prometno urejanje**

Prometnice z dokončnim potekom in že izvedenimi ureditvami, imajo določeno mejo cestnega sveta, prikazano z regulacijskimi linijami (RL). Slednje opredeljujejo tudi bodoči profil prometnic, predvidenih za rekonstrukcijo. S tem je označen koridor, ki omejuje gradbene posege. Znotraj območja prometnice so dovoljena le nujna vzdrževalna dela ter posegi v prostor v zvezi s prometnim in komunalnim urejanjem.

Novo prometnice, ki še nimajo preverjene trase, so prikazane le kot okvirna usmeritev (črtkano), dokončni potek pa bo določen s projektno in lokacijsko dokumentacijo.

Osnovni cestni profili:

Dunajska cesta ima povprečen prečni profil širine 12.20 m (z razširitvami za postajališča MPP in v križiščih) in zajema dvosmerno vozišče, obojestranski kolesarski stezi in hodnika za pešce.

Cesta Ceneta Štuparja ima prečni profil širine 9.0 - 10.0 m, ki zajema dvosmerno vozišče in obojestranska hodnika za pešce.

Ostale stanovanjske in dovozne ceste so izvedene v profilu, ki je prilagojen obstoječemu stanju. Dvosmerne ceste imajo širino vozišča 5.0 - 5.5 m, z enostranskim hodnikom za pešce (1.0 - 1.5 m) ali brez, enosmerne pa širino vozišča 3.5 m, s hodnikom za pešce 1.0 m ali brez.

Dovozi in priključki na osnovno cestno mrežo morajo biti urejeni tako, da je zagotovljena potrebna varnost v prometu. Uredijo se v soglasju s pristojnim upravnim organom in upravljalcem ceste. Z vidika prometne varnosti je treba predvideti ukrepe za umirjanje prometa.

Slepo zaključene ceste morajo imeti obračališče. Vsaka gradbena parcela mora imeti zagotovljen dovoz za motorna vozila. V primeru, če dovoza ni možno zagotoviti neposredno z javne prometne površine, je treba predvideti najprimernejši dostop preko sosednjih zemljišč. Dostope se določi v postopku izdelave lokacijske dokumentacije. Dvorišča morajo biti za urgentni dovoz dostopna neposredno s ceste ali posredno preko sosednjih zemljišč.

Pri obstoječih (javnih in zasebnih) objektih in novogradnjah ali spremembi namembnosti objektov je treba zagotoviti zadostno število parkirnih mest na funkcionalnem zemljišču uporabnika, v skladu z veljavnimi normativi.

Pri prometnih komunikacijah in vstopih v javne objekte, je treba omogočiti gibanje telesno oviranim osebam (brez arhitektonskih ovir).

## 9. člen

### **Merila in pogoji za komunalno in energetska urejanje ter telekomunikacije**

## **Kanalizacija**

Vsi objekti morajo biti priključeni na kanalizacijsko omrežje. Kanalski sistem obravnavanega območja je ločen.

Padavinska voda s streh in ostale čiste padavinske vode so speljane v potok Črnušnico; padavinske vode iz utrjenih površin, na katerih se odvija promet, je mogoče preko lovilcev olj odvajati v naravni odvodnik (potok). Nepravilne priključke je treba sanirati.

Odpadne vode (sanitarne odplake) je treba speljati preko zbiralnikov do čistilne naprave za Črnuče in nato v Savo. Morebitne tehnološke odpadne vode, ki vsebujejo mastne, vnetljive ali strupene snovi, je treba pred priključitvijo na javno kanalizacijo očistiti do dovoljene mere onesnaženosti (v skladu s predpisi).

Priključevanje objektov je možno z direktnim priključkom samo za odtok s pritličij in nadstropij, priključevanje odtokov iz kletnih etaž pa le preko črpališč.

Izgradnja kanalizacije mora biti v skladu z geološkimi pogoji. Pred zasipom novo zgrajenih kanalov mora biti izvršen preizkus na vodotesnost.

Pri načrtovanju novih posegov je treba omogočiti racionalno rabo prostora oz. smotrno izkoriščanje infrastrukturnih naprav in objektov ter upoštevati ustrezne odmike od primarnega in sekundarnih kanalov.

Pred izdelavo lokacijske dokumentacije je treba za posamezne posege v prostor in priključitev novih porabnikov pridobiti programske rešitve za obnovo oz. gradnjo kanalizacije, ki jih izdelata JP Vodovod - Kanalizacija.

## **Vodovod**

Območje se oskrbuje z vodo z južne strani, po vodovodu PVC DN 280, ki se navezuje na obstoječi vodovod DN 315 ob Dunajski cesti. Nato prečka potok Črnušnico in poteka dalje ob Cesti Ceneta Štuparja ter ob Poti Draga Jakopiča (vodovod PVC DN 225) do obstoječega vodohrana.

Ob Cesti Ceneta Štuparja je treba zgraditi predvideni vodovod DN 200 (od Poti D. Jakopiča do Dunajske ceste).

Vodovodno omrežje mora biti zasnovano in dimenzionirano tako da bo:

- zagotavljalo zadostne količine vode za požarno zaščito,
- omogočalo neposredno priključevanje potrošnikov,
- zagotavljalo predpisane odmike od objektov, drugih komunalnih vodov in naprav ter drevja.

Ob gradnji novih vodovodov in rekonstrukciji starih, je treba obnoviti hišne priključke.

Pred izdelavo lokacijske dokumentacije je treba z upoštevanjem predhodnih pogojev za posamezne posege v prostor in priključitev novih porabnikov pridobiti programske rešitve za obnovo oz. gradnjo vodovoda, ki jih izdelata JP Vodovod - Kanalizacija.

## **Elektrika**

Vsi objekti morajo biti priključeni na električno omrežje.

Za napajanje novih objektov bo v posameznih delih območja potrebno zgraditi nove transformatorske postaje oz. dopolniti nizko napetostno omrežje:

- v **BR6/1** nova TP, 20 kV priključek in n.n. razvod,
- v **BS6/2** je predvidena izgradnja TP z 20 kV priključkom in n.n. razvodom,
- v **BS6/5** - vzhodni del, je predvidena izgradnja nove TP z 20 kV priključkom (povezava TP Črnuška Gmajna - TP Podboršt),
- v **BS6/3** je predvidena 20 kV kabelska povezava RTP Črnuče - TP Tabor - TP Verdnikova.

Posege v varovalnih pasovih obstoječih daljnovodov in v rezervatih predvidenih, je možno izvajati le v soglasju z upravljalcem.

## **Plin**

Celotno območje je predvideno za oskrbo s plinom (ogrevanje, priprava sanitarne vode, kuhanje).

Plinovodno omrežje je deloma že izvedeno, dograjevalo se bo v skladu s potrebami. Za obstoječe objekte in za novogradnje je praviloma priključitev na plin obvezna.

Za neplinificirana območja je potrebna izdelava programskih rešitev.

## **PTT**

Telekomunikacijsko omrežje je zgrajeno in priključeno na ATC Črnuče.

Zmogljivost TK omrežja v nekaterih delih ne pokriva obstoječih potreb po telefonskih priključkih. Za te in bodoče uporabnike bo potrebna dopolnitev po predhodni izdelavi projektne dokumentacije.

## **Javna razsvetljava**

Vse javne prometne površine, parkirne površine in površine, namenjene pešcem, je treba opremiti z javno razsvetljavo, v skladu s svetlobnotehničnimi standardi.

10. člen

## **Merila in pogoji za varovanje okolja**

Gradnja novih objektov, prizidave, nadzidave in spremembe namembnosti oziroma dejavnosti v obstoječih objektih in vsi ostali posegi so dovoljeni pod pogojem, da ti posegi ne povzročajo motenj v okolju oz. ne presegajo s predpisi dopustnih meja. Pri vseh posegih je treba upoštevati normativne določbe glede zaščite okolja.

Pri ekološko zahtevnih posegih mora investitor pridobiti celostno oceno vplivov na okolje. Rezultati ocene so podlaga za odločitev o dopustnosti predvidenega posega v prostoru.

Ekološko oceno lahko zahteva pristojna upravna organizacija za urejanje prostora v postopku priprave strokovnih podlag za lokacijsko oz. gradbeno dovoljenje.

### **Varstvo zraka**

Pri posegih v prostor je treba preveriti možni vpliv na onesnaženje traka in določiti pogoje oz. ukrepe zavarovanja zraka pred onesnaženjem.

Predvideti je treba čiste vire energije.

Pretežno stanovanjska območja spadajo v prvo stopnjo varstva pred elektromagnetnim sevanjem.

### **Varstvo pred hrupom**

Novogradnje in nove dejavnosti je treba locirati tako, da ravni hrupa ne presegajo stopenj, določenih z Uredbo o hrupu v naravnem in življenskem okolju ter Uredbo o hrupu zaradi cestnega ali železniškega prometa in sicer:

- III. stopnje zahtevnosti pri morfoloških enotah z oznakami 3 in 4 ter v 50 m-skem pasu ob Dunajski cesti, Štajerski cesti ter železnici,
- II. stopnje zahtevnosti za preostali del obravnavanih območij.

Pri posameznih virih prekomernega hrupa je treba meriti nivo hrupa in izvesti ustrezno zaščito ali sanacijo z aktivno oz. pasivno protihrupno zaščito.

V lokacijski in projektni dokumentaciji za nove objekte oz. spremembo namembnosti obstoječih, mora biti - glede na stopnjo obremenitve s hrupom - predvidena ustrezna zaščita ter podana izjava o varstvu pred hrupom.

### **Varstvo podtalnice**

Območje urejanja BS 6/2 se nahaja v 3. varstveni coni vodnih virov. Pri posegih v prostor je treba upoštevati določila odloka o varstvu virov pitne vode.

### **Odstranjevanje odpadkov**

Komunalne odpadke je treba zbirati v smetnjakih in redno odvažati na sanitarno deponijo.

Odjemna oziroma zbirna mesta morajo biti praviloma na funkcionalnem zemljišču povzročitelja komunalnih odpadkov (ali na javni površini), prometno dostopna, locirana v objektu ali na utrjeni površini ter urejen v skladu z veljavnimi predpisi.

Posebni odpadki se morajo - do dokončne dispozicije na deponijo posebnih odpadkov - skladiščiti na območju uporabnika, v posebnih, namensko zgrajenih skladiščih.

### **Varstvo pred požarom**

Urgentne poti morajo biti speljane krožno in v skladu z veljavnimi predpisi s tega področja.

Protipožarni hidranti morajo biti v ustrezni medsebojni razdalji, postavljeni ob zunanji strani interventnih poti.

Zagotovljena mora biti zadostna količina vode.

### **Varstvo voda - območje vodotokov**

Zaledne vode se po odvodnikih v odprti obliki vodijo v Črnušnico. Zacevitev je mogoča le izjemoma na podlagi projekta in v izvedbi pristojne strokovne službe.

Čisto meteorno vodo s streh je možno speljati v Črnušnico, vode z utrjenih in povoznih površin pa le predhodno očiščene v peskolovih in lovilcih olj.

V vplivnem področju vodotoka Črnušnica so prepovedane vse gradnje. Področja določa regulacijska karta.

Povečan dotok voda v Črnušnico z območja naselja je treba kompenzirati s suhim zadrževalnikom na Črnušnici nad naseljem.

## 11. člen

### **Varstvo naravne in kulturne dediščine**

Posegi na objektih, posameznih parcelah in območjih, opredeljenih kot naravna in kulturna dediščina, se smejo izvajati le v sodelovanju z Ljubljanskim regionalnim zavodom za varstvo naravne in kulturne dediščine.

Na območjih in objektih naravne in kulturne dediščine morajo posegi in oblikovanje zagotavljati ohranitev njihove izvirnosti, oblike in lastnosti ter omogočati redno vzdrževanje.

Naravna in kulturna dediščina, prikazana v regulacijski karti in navedena v posebnih merilih in pogojih tega odloka (po območjih urejanja oz. morfoloških enotah), je označena glede na vrsto kot:

- N - naravna dediščina,
- A - arheološka dediščina,
- S - stavbna dediščina,
- U - umetnostno-zgodovinska dediščina ter
- Z - zgodovinska in memorialna dediščina.

## III. PODROBNA MERILA IN POGOJI

### 12. člen

#### **Območje urejanja BS6/2 Stare Črnuče**

##### **Morfološka enota 2A/1**



Območje, ki zajema novejšo individualno zazidavo vzhodno od starega jedra naselja ter nekaj objektov stavbne dediščine ob Dunajski cesti (deloma poslovna dejavnost), je pretežno namenjeno enodružinski stanovanjski gradnji.

Novogradnje, prizidave, nadzidave, funkcionalne dopolnitve in spremembe namembnosti so dovoljene v skladu z določili skupnih meril in pogojev.

Posebna določila:

- vertikalni gabarit: do P + 1 + M, izjemoma ob Dunajski do P+2+M
- indeks pozidanosti do 0,40
- tip zazidave: prostostoječe hiše ali dvojčki

Novi gradbeni posegi naj se oblikovno prilagajajo okoliški zazidavi oz. tipu, ki prevladuje. Pri objektih ob Dunajski cesti je treba posvetiti večjo pozornost oblikovanju obcestnega prostora in ohranjanju značilnih elementov primestne arhitekture (oblikovanje strešin, fasadni stolpiči...). V vzhodnem delu enote ob Dunajski so lahko locirani večstanovanjski objekti.

Naravna in kulturna dediščina:

N 16 - lipa, Dunajska cesta 424a

A 2 - arheološki teren z antičnimi ostalinami - širi se na celotnem območju naselja vzdolž Dunajske ceste; tretji varstveni režim.

S 5 - hiša s stebriščem, Dunajska cesta 404

S 9 - stara osnovna šola, Dunajska cesta 392

### **Morfološka enota 3A/1**

Župnijska cerkev s funkcionalnim zemljiščem, je del jedra starega naselja in predstavlja prostorsko dominantno. Objekt in prostor ob njem se urejata v skladu s pogoji pristojne spomeniško-varstvene službe.

Naravna in kulturna dediščina:

N 14 - pet hrastov pred cerkvijo v Starih Črnučah

A 2 - arheološki teren z antičnimi ostalinami - širi se na celotnem območju naselja vzdolž Dunajske ceste; tretji varstveni režim.

U 5 - Župnijska cerkev sv. Simona in Jude Tadeja; prvi varstveni režim (predlog za razglasitev)

Z 6 - spomenik padlim vojakom v I. svetovni vojni, stoji pred cerkvijo; drugi varstveni režim

### **Morfološka enota 4A/1**

Območje zajema značilno obcestno zazidavo v pasu med Dunajsko cesto in območjem železnice, z mešano stanovanjsko-poslovno namembnostjo.

Dovoljene so manjše dopolnitve, rekonstrukcije in adaptacije, ob upoštevanju oblikovnih značilnosti historičnih objektov, obstoječih višinskih gabaritov ter skladne podobe obrobja ceste.

Na objektih kulturne dediščine, kjer je z neustreznimi adaptacijskimi deli in dopolnitvami, okrnjena prvotna arhitekturna podoba, je potrebna izvedba sanacije (S 10, U 8).

Ozek pas ob železniški progi v zahodnem delu enote je za gradnjo neustrezen.

Naravna in kulturna dediščina:

A 2 - arheološki teren z antičnimi ostalinami - širi se na celotnem območju naselja vzdolž Dunajske ceste; tretji varstveni režim.

S 10 - Lukmanova graščina, Dunajska cesta 338; tretji varstveni režim.

U 8 - kapelica z razpelom, Dunajska c. 338; drugi varstveni režim.

### **Morfološka enota 4D/1**

Območje zajema jedro starega naselja (z neposrednim obrobjem), v katerem se prepletajo stanovanjske in spremljajoče dejavnosti.

Za ohranitev historične urbanistične zasnove starega naselja in značilnosti stavbne dediščine, je pri nadaljnjih posegih (prenove, adaptacije, funkcionalne dopolnitve), potrebno predhodno pridobiti konservatorske smernice pristojne spomeniško-varstvene službe.

Naravna in kulturna dediščina:

N 9 - lipa, Dunajska cesta 370

N 10 - štiri lipe, Dunajska cesta 370

N 11 - divji kostanj, Stare Črnuče 1

N 12 - divji kostanj, Stare Črnuče 10

N 13 - lipa, Stare Črnuče 13

A 2 - arheološki teren z antičnimi ostalinami - širi se na celotnem območju naselja vzdolž Dunajske ceste; tretji varstveni režim.

S 7 - Gostilna Rogovilc, Dunajska cesta 370; 3. v.r.

S 8 - župnišče, Stare Črnuče 13; 3. v.r.

U 3 - zidano znamenje z Marijinim kipom, ob cesti, prislonjeno ob severozahodni vogal pokopališkega zidu; 2. v.r.

U 6 - leseno razpelo, Pot k sejmišču 10; 3. v.r.

Z 8 - spominska plošča na domačiji, kjer je med NOV delovala ilegalna ciklostilna tehnika; 3. v.r.

### **Morfološka enota 7/1**

Območje pokopališča. Dovoljeno je urejanje, vzdrževanje in rekonstrukcija pokopališča in objektov v njem ter razširitev pokopališča.

Naravna in kulturna dediščina:

A 2 - arheološki teren z antičnimi ostalinami - širi se na celotnem območju naselja vzdolž Dunajske ceste; tretji varstveni režim.

U 4 - Pokopališče; tretji varstveni režim

Z 7 - Partizansko grobišče; prvi varstveni režim.

### **Morfološka enota 8/1**

Območje je namenjeno rekreaciji. Dovoljena je gradnja športnih igrišč ter spremljajočih objektov in naprav, ki dopolnjujejo osnovno športno rekreacijsko dejavnost (parkirišča, garderobe, sanitarije, prostor za gledalce) in ureditev zelenih površin.

Za ureditev večjih športnih igrišč je obvezna ureditev prometne dostopnosti.

Naravna in kulturna dediščina:

N 15 - osem topolov ob Poti k sejmišču

13. člen

### **Območje urejanja BS6/3-1 Gmajna**

#### **Morfološka enota 1A/1**

Območje zajema stanovanjski stolpnici, garažno -poslovni objekt in zunanjo ureditev.

Dovoljene so funkcionalne izboljšave obstoječih objektov, ki ne spreminjajo njihovih horizontalnih in vertikalnih gabaritov. Dovoljene so spremembe namembnosti za dejavnosti, ki nimajo negativnih vplivov na bivalno okolje in ne potrebujejo dodatnih parkirnih mest.

A 2 - arheološki teren z antičnimi ostalinami - širi se na celotnem območju naselja vzdolž Dunajske ceste; tretji varstveni režim.

#### **Morfološka enota 1B/1**

Trije nizi večstanovanjskih objektov (P + 1).

Dovoljene so funkcionalne izboljšave obstoječih objektov, ki ne spreminjajo njihovih horizontalnih in vertikalnih gabaritov.

#### **Morfološka enota 1B/2**

Skupina stanovanjskih blokov z garažnim objektom in zunanjo ureditvijo; izvedeno v skladu z zazidalnim načrtom.

Dovoljena so vzdrževalna dela in funkcionalne izboljšave, ki ne spreminjajo značaja območja (gabariti, oblikovanje objektov in zunanjega prostora).

### **Morfološke enote 2A/1, 2, 3**

Individualna zazidava v pretežnem delu območja urejanja.

Novogradnje, prizidave, nadzidave, funkcionalne dopolnitve in spremembe namembnosti so dovoljene v skladu z določili skupnih meril in pogojev.

Posebna določila:

- vertikalni gabarit: do P + 1 + M
- indeks pozidanosti do 0,40
- tip zazidave: prostostoječe hiše ali dvojčki

Novi gradbeni posegi naj se oblikovno prilagajajo okoliški zazidavi oz. tipu, ki prevladuje ter konfiguraciji terena.

Naravna in kulturna dediščina:

N 2 - vrba žalujka ob Lemeževi ulici oz. C. Ceneta Štuparja (2A/1)

N 8 - lipa, Izletniška ulica 4 (2A/3)

A 3 - ostanki prazgodovinskega gradišča na Taboru; tretji varstveni režim (2A/1, 2A/3)

U 1 - leseno razpelo, križišče Primožičeve ulice in Ceste v Pečale; tretji varstveni režim (2A/1)

### **Morfološka enota 2B/1**

Območje zajema niz atrijskih hiš.

Dovoljene so funkcionalne dopolnitve v okviru obstoječih gabaritov.

Preureditev podstrešij, ki zahteva spremembo naklona strešin in izvedbo okenskih odprtih izven ravnine strešin se dovoli le, če je poseg oblikovno skladen s sosednjimi objekti oz. se izvede na celotnem nizu in pod pogojem da ne moti sosednjih objektov (pogledi, osončenje). Sprejemljivost arhitektonske rešitve preveri v postopku priprave lokacijske dokumentacije pristojna mestna služba za urbanizem.

### **Morfološka enota 2C/1**

Prostor je namenjen nizki stanovanjski gradnji, ki po tipologiji lahko tvori prehod med nižjimi večstanovanjskimi objekti (na vzhodu - 1B/1) ter individualno zazidavo. Možne oblike so: manjši večstanovanjski objekti, nizi, dvojčki ...

Vertikalni gabarit do P+1+M.

Indeks pozidanosti do 0,4.

### **Morfološka enota 3A/1**

Območje osrednjih dejavnosti (trgovina, kulturni dom, pošta).

Na obstoječih objektih so dovoljena vzdrževalna dela, adaptacije in funkcionalne dopolnitve, ki ne spreminjajo horizontalnih in vertikalnih gabaritov oz. sprememba namembnosti iz stanovanjske v poslovno dejavnost.

Novi gradbeni posegi so dovoljeni v okviru regulacijskih določil. Novogradnje morajo biti namenjene osrednjim dejavnostim in oblikovno dopolnjevati prostor ob Dunajski cesti. Vertikalni gabarit do P + 1.

Naravna in kulturna dediščina:

A 2 - arheološki teren z antičnimi ostalinami - širi se na celotnem območju naselja vzdolž Dunajske ceste; tretji varstveni režim.

Z 5 - spomenik padlim borcem in drugim žrtvam NOV, Dunajska cesta 367; drugi varstveni režim.

### **Morfološka enota 4A/1**

Pas ob Dunajski cesti, zahodno od centra, je namenjen za stanovanjsko-poslovne dejavnosti.

Novogradnje, prizidave, nadzidave in spremembe namembnosti so dovoljene v okviru regulacijskih določil.

Vertikalni gabarit do P + 1 + M (izkoriščeno podstrešje).

Naravna in kulturna dediščina:

N 17 - platana, Dunajska c. 335

A 2 - arheološki teren z antičnimi ostalinami - širi se na celotnem območju naselja vzdolž Dunajske ceste; tretji varstveni režim.

### **Morfološka enota 5A/1**

Območje zdravstvenega doma

Na obstoječih objektih v obcestnem pasu so dovoljena vzdrževalna dela, adaptacije in funkcionalne dopolnitve, ki ne spreminjajo horizontalnih in vertikalnih gabaritov.

Dovoljena je izgradnja 2. faze zdravstvenega doma, ki se oblikovno in funkcionalno navezuje na obstoječi objekt.

Vertikalni gabarit P + 1.

Naravna in kulturna dediščina:

A 2 - arheološki teren z antičnimi ostalinami - širi se na celotnem območju naselja vzdolž Dunajske ceste; tretji varstveni režim.

### **Morfološka enota 9/1**

Območje potoka Črnušnice s pritoki in obrežjem je opredeljeno kot naravni rezervat.

Dovoljeno je urejanje, čiščenje in vzdrževanje brežin, urejanje pešpoti in počivališč, obnavljanje avtohtone vegetacije, postavitve mikrourbane opreme (klopi, brvi preko struge), vodnogospodarske ureditve. Posegi ne smejo prizadeti ekološke vrednosti in krajinske tipike.

Naravna in kulturna dediščina:

NR 1 potok Črnušnica z obrežno ravnico

### **Morfološka enota 9/2**

Zaradi vedutne izpostavljenosti in pogojev varovanja arheološke dediščine, ostanejo proste površine pod Taborom nezazidljive.

Na obstoječih objektih so dovoljena vzdrževalna dela in adaptacije v okviru obstoječih gabaritov.

Naravna in kulturna dediščina:

A 1 - ostanki prazgodovinskega gradišča na Taboru; prvi varstveni režim

14. člen

### **Območje urejanja BS6/3-2 Gmajna**

#### **Morfološka enota 1B/1**

Zajema blokovno zazidavo z garažnim objektom in zunanjo ureditvijo, izvedeno v skladu z zazidalnim načrtom.

Dovoljena so vzdrževalna dela in funkcionalne izboljšave, ki ne spreminjajo značaja območja (gabariti, oblikovanje objektov in zunanjega prostora).

#### **Morfološke enote 2A/1, 2A/2, 2A/3**

Obstoječa individualna gradnja.

Novogradnje, prizidave, nadzidave, funkcionalne dopolnitve in spremembe namembnosti so dovoljene v skladu z določili skupnih meril in pogojev.

Posebna določila:

- vertikalni gabarit: do P + 1 + M
- indeks pozidanosti do 0,40

- tip zazidave: prostostoječe hiše ali dvojčki

Novi gradbeni posegi naj se oblikovno prilagajajo okoliški zazidavi.

### **Morfološka enota 5C/1**

Območje otroškega vrtca.

Dovoljena so vzdrževalna dela in funkcionalne izboljšave na objektu in zunanje ureditve, v okviru obstoječih gabaritov in rabe prostora.

15. člen

### **Območje urejanja BS6/4–1 Gmajna - del**

#### **Morfološka enota 2A/1**

Individualna zazidava v pretežnem delu območja urejanja.

Novogradnje, prizidave, nadzidave, funkcionalne dopolnitve in spremembe namembnosti so dovoljene v skladu z določili skupnih meril in pogojev.

Posebna določila:

- vertikalni gabarit: do P + 1 + M
- indeks pozidanosti do 0,40
- tip zazidave: prostostoječe hiše ali dvojčki

Novi gradbeni posegi naj se oblikovno prilagajajo okoliški zazidavi oz. tipu, ki prevladuje ter konfiguraciji terena.

Naravna in kulturna dediščina:

Z 1 - spominska plošča na rojstni hiši prvoborca Ceneta Štuparja, Cesta C. Štuparja 108; tretji varstveni režim

Posebne omejitve:

Po severnem delu morfološkeje poteka daljnovodni koridor. Novogradnje v tem pasu niso dovoljene.

#### **Morfološka enota 2B/1**

Območje je namenjeno nizki strnjeni zazidavi. Dopolnjena gradnja se prilagodi obstoječi zazidavi.

#### **Morfološka enota 2C/1 - del**

Območje, ki je del opuščenega glinokopa, je načeloma namenjeno nizki strnjeni zazidavi. Ta se lahko izvede na podlagi celovite predhodne prostorske preveritve, ki bo:

- zagotavljala racionalno rabo prostora, z ustrežno prometno in komunalno ureditvijo,
- omogočala faznost izgradnje,
- upoštevala ureditve na območju urejanja BR 6/1.

Predviden je vertikalni gabarit P + M do P + 1, na zgornji terasi oz. P, na spodnji.

Objekti morajo oblikovno dopolnjevati grajeni prostor in ustvarjati prehod v naravno okolje.

Dovozi so možni s Ceste Ceneta Štuparja in Poti v Hrastovec. Predvideti je treba peš povezave s sosednjimi območji in omogočiti dostop do gozdnih poti.

Posebne omejitve:

Geološke in hidrološke smernice pogojujejo gradnjo s predhodno sanacijo terena (nasutje, konsolidacija) in reševanjem zbiranja zalednih voda.

### **Morfološka enota 4A/1**

Območje zajema širši prostor ob Dunajski cesti (med Črnušnico, območjem osnovne šole in pretežno stanovanjsko zazidavo) in je namenjeno mešanim stanovanjsko-poslovnim dejavnostim; poslovne in druge osrednje dejavnosti se locirajo predvsem v obcestnem pasu, v zaledju pa stanovanja.

Dograjevanje je možno v okviru regulacijskih določil.

Vertikalni gabarit do P + 1 + M.

Objekti, ki sooblikujejo obcestni prostor, morajo vključevati vrednote stavbne dediščine in ustvariti novo identiteto prostora.

Naravna in kulturna dediščina:

N 3 - divji kostanj, Dunajska cesta 387

N 4 - oreh, Dunajska cesta 387

N 5 - lipa. Dunajska cesta 387

S 2 - velika kmetija z gospodarskim poslopjem in kamnitim vodnjakom, Dunajska cesta 387; tretji varstveni režim

S 3 - stavba Krajevne skupnosti, Dunajska cesta 399; tretji varstveni režim

S 4 - predmestna vila s polkrožnim fasadnim stolpičem, Dunajska cesta 401; drugi varstveni režim.

U 2 - kapelica s poslikanimi nišami in Marijinim kipom, Dunajska cesta

### **Morfološka enota 4C/1**



Območje zajema sestavljeni objekt s poslovno stanovanjsko namembnostjo. Dovoljena so vzdrževalna dela in urejanje zunanjih površin.

### **Morfološka enota 4C/2**

Na obstoječih objektih so dovoljena vzdrževalna dela.

Rekonstrukcija ali večji gradbeni posegi so dopustni v smislu vsebinske in strukturne preobrazbe (nadomestitev obstoječe dejavnosti z ustrežnejšo, ki dopolnjuje stanovanjsko območje). Možna je kombinacija poslovne in stanovanjske rabe (stanovanjsko-poslovni objekt z lokali v pritličju).

Nadomestni ali prenovljeni objekt mora upoštevati obstoječe gabarite oz. ne sme slabšati bivalnih pogojev okoliške zazidave.

### **Morfološka enota 5C/1**

Območje osnovne šole.

Na obstoječem objektu so dovoljena vzdrževalna dela in adaptacije.

Novi gradbeni posegi izven obstoječih gabaritov so dopustni v okviru regulacijskih določil, kot funkcionalna dopolnitev oz. razširitev za potrebe osnovne dejavnosti (dodatne učilnice, telovadnica).

Prizidki se morajo oblikovno prilagajati matičnemu objektu.

Razmerje med pozidano in pristo površino mora ustrezati normativnim pogojem.

### **Morfološka enota 9/1**

Območje potoka Črnušnice s pritoki in obrežjem je opredeljeno kot naravni rezervat.

Dovoljeno je urejanje, čiščenje in vzdrževanje brežin, urejanje pešpoti in počivališč, obnavljanje avtohtone vegetacije, postavitve mikrourbane opreme (klopi, brvi preko struge), vodnogospodarske ureditve. Posegi ne smejo prizadeti ekološke vrednosti in krajinske tipike.

Naravna in kulturna dediščina:

NR 1 potok Črnušnica z obrežno ravnico

16. člen

### **OBVEZNA RAZLAGA POJMA STRNJENA NIZKA ZAZIDAVA:**

"Pojem "strnjena nizka zazidava", naveden v 16. členu Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja **BS6/2** Stare Črnuče, **BS6/3-1**,**BS6/3-2** Gmajna, **BS6/4-1**,**BS6/4-2**,{**BS6/4-3**},**BS6/4-4** Gmajna, {**BS6/5**} Podboršt in **BR6/1** (Uradni list RS št. 52/97), obsega gradnjo stanovanjskih objektov v vrstni, gručni, atrijski in terasni obliki gradnje, če le ti v posameznem prerezu ne presegajo višine (K) + P + 1.5N. Faktor izkoristka FSI (bep : površini zemljišča) pri tem ne presega vrednosti 0,5. Pri terasni gradnji se upoštevajo prerezi, vzporedni s plastnicami terena."

## **Območje urejanja BS6/4-2 Gmajna**

### **Morfološka enota 2A/1**

Obstoječa individualna gradnja.

Novogradnje, prizidave, nadzidave, funkcionalne dopolnitve in spremembe namembnosti so dovoljene v skladu z določili skupnih meril in pogojev.

Posebna določila:

- vertikalni gabarit: do P + 1 + M
- indeks pozidanosti do 0,40
- tip zazidave: prostostoječe hiše ali dvojčki

Novi gradbeni posegi naj se oblikovno prilagajajo okoliški zazidavi.

### **Morfološka enota 2C/1**

Vzorčno naselje atrijskih hiš, z nizi garaž in skupnimi zunanji ureditvami.

Dovoljena so vzdrževalna dela in adaptacije, ki ne spreminjajo horizontalnih in vertikalnih gabaritov. Morebitne funkcionalne dopolnitve (nadstrški, lope) so dopustni le na podlagi strokovne rešitve, ki jo potrdi pristojna mestna služba za urbanizem.

### **Morfološka enota 2C/2**

Nepozidan prostor, ki se navezuje na morfološko enoto 2C/1 in sega do meje območja urejanja (rob elektrokoridorjev), je namenjen strnjeni nizki zazidavi.

Specifika območja zahteva celovito urbanistično prostorsko rešitev, ki bo:

- zagotavljala racionalno rabo prostora - ob upoštevanju konfiguracije terena - ter ustrezno izpeljavo prometne in komunalne infrastrukture,
- omogočala faznost gradnje,
- upoštevala geomehanske in hidrološke pogoje
- upoštevala ustvarjene in naravne vrednote (stik z obstoječo zazidavo, prehod v odprti prostor - gozd, drevesnica).

Zaradi vedutne izpostavljenosti, nova zazidava ne sme izstopati (po gabaritu, oblikovanju strešin), hkrati pa mora prostoru dajati novo identiteto.

Upoštevati je treba povezave s sosednjimi območji kot so:

- podaljšek pešpoti, ki vodi skozi naselje atrijskih hiš,
- izvedba ceste ohranja dostope do gozdnih poti.

Urbanistično rešitev potrdi pristojna mestna služba za urbanizem.

Do pričetka pripravljalnih in gradbenih del ostaja sedanja raba prostora.

#### 17. člen

### **Območje urejanja BS6/4-3 Gmajna**

#### **Morfološka enota 9/1**

Prostor severno od individualne stanovanjske gradnje (v območju urejanja BS 6/4-1) je namenjen ohranitvi obstoječih gozdnih površin. Možne so ureditve poti, trim stez, postavitev klopi, igral in podobno.

#### 18. člen

### **Območje urejanja BS6/4-4 Gmajna**

#### **Morfološka enota 2A/1**

Obstoječa individualna gradnja.

Novogradnje, prizidave, nadzidave, funkcionalne dopolnitve in spremembe namembnosti so dovoljene v skladu z določili skupnih meril in pogojev.

Posebna določila:

- vertikalni gabarit: do P + 1 + M
- indeks pozidanosti do 0,40
- tip zazidave: prostostoječe hiše ali dvojčki

Novi gradbeni posegi naj se oblikovno prilagajajo okoliški zazidavi.

#### 19. člen

### **Območje urejanja BS6/5 Podboršt**

#### **Morfološka enota 2A/1**

Zajema območje individualne zazidave, nanizane ob sistemu dovoznih cest, ki sledijo konfiguraciji terena.

Možne so dopolnitve z novogradnjami, prizidave, nadzidave, funkcionalne dopolnitve in spremembe namembnosti, v skladu z določili skupnih meril in pogojev.

Posebna določila:

- vertikalni gabarit: do P + 1 + M
- indeks pozidanosti do 0,40

- tip zazidave: prostostoječe hiše ali dvojčki

Novi gradbeni posegi naj se oblikovno prilagajajo okoliški zazidavi in konfiguraciji terena..

Vzdolž dela Dunajske ceste (med cesto Na brežini in Cesto v podboršt) je možna dopolnitev z objekti poslovnih dejavnosti ter spremembe namembnosti obstoječih objektov iz stanovanjske oz. storitvene v poslovno, ki po vsebini ustrega legi in oblikuje prostor ob prometnici. Zasnova lahko vključuje vrtove, kot vizualno in zvočno bariero.

### **Morfološka enota 2C/1**

Območje strnjene nizke stanovanjske zazidave (na pobočju nad Štajersko cesto), ki se prilagaja konfiguraciji terena, je skoraj v celoti zgrajeno.

Možne so dopolnitve v skladu z zazidalnim načrtom (posamezni objekti, prometne površine, zelenice), na obstoječih objektih pa vzdrževalna dela, adaptacije in funkcionalne dopolnitve, ki ne spreminjajo značaja in morfoloških značilnosti območja.

## 20. člen

### **Območje urejanja BR6/1 - del**

#### **Morfološka enota 8/1 - del**

Del območja opuščenega glinokopa je namenjen ureditvi rekreacijskih površin.

Zasnova rabe prostora mora upoštevati:

- . predhodno usklajeno sanacijo, ki vključuje širši prostor nekdanjega glinokopa, predvsem reševanje odvoda zalednih voda in oblikovanje retenzijskega jezera, manjšega obsega od sedanjega bajerja, v skladu z geološkimi in hidrološkimi smernicami (nivelete, način zasipavanja, etapnost del, ureditev novih vodnih poti...),
- . vključitev jezera v program dejavnosti,
- . načrtovanje parkovnih površin, igrišč in drugih ureditev za rekreacijo, ki bo služila naselju in širšemu krogu uporabnikov,
- . ustvarjanje vizualne bariere na stiku s proizvodno-skladiščnim območjem ob vzhodni meji (zazelenitev),
- . oblikovanje in zasaditev brežin na prehodu v raščeni teren,
- . ustvarjanje stika s stanovanjskim območjem in naravnim zaledjem (peš povezave) in oblikovanje prehodov na višji plato (terase, ev.tribune).

Razmejitev med morfološkima enotama 8/1 (v BR 6/1) in 2C/1 (v BS 6/4-1) se bo smiselno prilagajala rešitvi stika med rekreacijskim in stanovanjskim območjem.

Obe enoti je mogoče na osnovi potrjenega programa in na osnovi strokovne rešitve, ki jo odobri pristojna mestna služba za urbanizem, nameniti tudi nestanovanjski, rekreativno-turistični ali podobni dejavnosti.

#### IV. KONČNE DOLOČBE

##### 21. člen

Pristojni oddelek za urbanizem Mestne uprave Mestne občine Ljubljana lahko v postopku izdelave lokacijske dokumentacije za poseg v prostor zahteva dodatno strokovno preveritev, če je to potrebno:

- za ugotovitev in odpravo motenj, ki jih investitor že povzroča z obstoječo dejavnostjo,
- za preveritev in ugotovitev morebitnih odstopanj od splošnih pogojev v obravnavanem območju,
- za zagotovitev enakih možnosti uporabnikom prostora glede razreševanja njihovih prostorskih potreb, kadar obstaja nevarnost, da bi s posamičnimi posegi ne omogočili racionalne rabe prostora,
- za zagotovitev enotnega oblikovanja širšega območja.

Stroški dodatne strokovne preveritve bremenijo investitorja posega v prostor.

##### 22. člen

Prostorski ureditveni pogoji so stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urbanizem in okolje,
- Upravni enoti Ljubljana, izpostavi Bežigrad,
- krajevni skupnosti, za katero veljajo določbe tega odloka.

##### 23. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Inšpektorat RS za okolje in prostor pri Ministrstvu za okolje in prostor.

##### 24. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati:

- Odlok o sprejetju noveliranega zazidalnega načrta za območje zazidalnih otokov BS 112/1, BS 112/2 in BS 111/1, zazidalnega načrta za območje zazidalnih načrtov BS 111/2 in BS 111/4 Gmajna, Črnuče (Uradni list SRS, št. 4/76),
- Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za zazidalni otok BS 113/2 - Podboršt II ter dopolnitve in spremembe zazidalnega načrta za zazidalni otok BS 113/ 1 Podboršt I (Uradni list SRS, št.11/84),

- Odlok o sprejetju noveliranega zazidalnega načrta za območje zazidalnega otoka BS 112/2 Gmajna Črnuče (Uradni list SRS, št. 35/84),
- Odlok o sprejetju Sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta za del zazidalnega otoka BS 111/2 - Gmajna Črnuče (Uradni list SRS, št. 35/85),
- Odlok o dopolnitvi odloka o sprejetju zazidalnega načrta za del zazidalnega otoka BS 111/2 Gmajna Črnuče (Uradni list SRS, št. 17/89),
- Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za del ureditvenega območja **BS6/4** - Gmajna (Uradni list SRS, št. 29/87),
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja **BS6/2** Stare Črnuče, **BS6/3-1** Gmajna, **BS6/4-1** Gmajna (del) in **BS6/5** Podboršt (del) (Uradni list SRS, št. 31/86, 15/89 in Uradni list RS, št. 7/91, 27/92).

#### 25. člen

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