

# Prostorski akti za območje Mestne občine Ljubljana

---

NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO

Uradni list RS, št. 49/95-2324

Uradni list RS, št. 24/99-1138

## **O D L O K**

**o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja**

**MS5/2 Nove Fužine - del**

### **I. UVODNE DOLOČBE**

#### 1. člen

S tem odlokom se sprejmejo prostorski ureditveni pogoji za območje urejanja **MS5/2 Nove Fužine - del** (v nadaljnjem besedilu prostorski ureditveni pogoji), ki jih je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, Ljubljana, Vojkova c.57, pod št. proj. 4278, v februarju 1993, Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za urbanizem in okolje v aprilu 1998.

#### 2. člen

Sestavni del odloka je:

- regulacijska karta v merilu 1:1000,
- regulacijska karta za območje Doma starejših občanov v merilu 1:1000.

Prostorski ureditveni pogoji vsebujejo še:

Tekstualni del:

- obrazložitev prostorskih ureditvenih pogojev,
- soglasja.

Grafični del:

- prikaz prostorskih ureditev na obravnavanem območju, sestavine doloročnega plana občin in mesta Ljubljane, prostorski katastrski načrt v merilu 1:5000,
- zbirni prikaz primarnih komunalnih vodov v merilu 1:5000.

#### 3. člen

Meja območja urejanja **MS5/2** Nove Fužine del je določena v regulacijski karti v merilu 1:1000, navedeni v 2. členu tega odloka.

#### 4. člen

Območje urejanja je razčlenjeno na morfološke enote.

Glede vrste posegov imajo morfološke enote naslednje oznake:

- 1 - območja za blokovno gradnjo
- 2 - območja za individualno stanovanjsko gradnjo
- 3 - območja za osrednje dejavnosti
- 4 - območja za mešane dejavnosti (stanovanja, osrednje dejavnosti)
- 5 - območja za šolstvo, zdravstvo in otroško varstvo
- 8 - parkovna, športna in rekreacijska območja
- 9 - zelene površine

Glede oblikovanja posegov imajo morfološke enote naslednje oznake:

- A - prostostoječa zazidava
- C - svojstvena zazidalna struktura

## **II. SKUPNA MERILA IN POGOJI**

#### 5. člen

Na celotnem območju veljajo splošna merila in pogoji tega odloka. Dopolnjujejo jih posebna določila, ki se nanašajo na posamezne morfološke enote in podrobneje opredeljujejo merila in pogoje za posege.

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

#### 6. člen

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,
- postavitve mikrourbane opreme,
- gradnja objektov in naprav 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.

Navedeni posegi so dovoljeni, če so izpolnjene svetlobno-tehnične zahteve in če posegi ne motijo bivalnega okolja. Spremembe namembnosti v obstoječih objektih so dovoljene le, če velikost funkcionalnega zemljišča ustreza normativnim pogojem za novo dejavnost.

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

#### 7. člen

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

Pomen regulacijskih elementov je:

RL - regulacijska linija

omejuje površine v javni rabi od površin v nejavni rabi.

GL - gradbena linija

je črta, 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.

GM - gradbena meja

je meja, ki je novograjeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo, ali pa so odmaknjeni od nje v notranjost.

#### 8. člen

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

- zasnovi izrabe zemljišč,
- odmikih od sosednjih objektov,

- sestavi stavbnih mas,
- višinskih gabaritih in gradbeni črti,
- naklonu streh 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.

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

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

Presojo tovrstnih odstopanj je potrebno izvesti ob izdelavi lokacijske dokumentacije.

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

#### 9. člen

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

- omejitve rabe zemljišč (namembnost in velikost objekta na parceli, konfiguracijo terena, poteke komunalnih vodov, odmike od prometnic in druge omejitve ),
- urbanistične zahteve (dostope in dovoze, parkirna mesta, interventne poti, funkcionalno zelenje),
- sanitarno tehnične zahteve (osončenje, prezračevanje, hrup).

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

#### 10. člen

Prometnice z dokončnim potekom in z že izvedenimi ureditvami imajo določeno mejo cestnega sveta, ki je obenem regulacijska linija.

Za predvideno traso mestne cestne železnice ob cesti Nove Fužine, ki zahteva rekonstrukcijo obstoječe prometnice in nove cestne priključke je opredeljen rezervat. V rezervatu so na obstoječih objektih in napravah dovoljena le nujna vzdrževalna dela ter posegi v zvezi s komunalnim urejanjem.

## 11. člen

Pri izgradnji javnih prometnic je treba zagotoviti ustrezen dostop za paraplegike in kolesarje.

Dovozi in priključki na javno cestno mrežo morajo biti urejeni tako, da je zagotovljena potrebna varnost v cestnem prometu.

Vsi objekti morajo imeti zagotovljen dovoz za motorna vozila in urgentni dovoz.

Slepo zaključene ulice morajo imeti obračališče.

## 12. člen

Pri novogradnjah ali spremembi namembnosti je treba zagotoviti zadostno število parkirnih mest v skladu z veljavnimi normativi.

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

### 13. člen

Vse novogradnje morajo biti priključene na obstoječo komunalno in energetska infrastrukturo ter upoštevati predpisane odmike od posameznih vodov in naprav in pogoje glede priključevanja.

Poteki sekundarnega omrežja in priključnih vodov morajo biti medsebojno usklajeni.

Nove komunalne napeljave morajo biti izvedene v zemeljskih kabljih.

### 14. člen

#### Kanalizacijsko omrežje

Vse odpadne in padavinske vode iz prometnih površin morajo biti speljane v kanalizacijsko omrežje mešanega sistema, ki se navezuje na kanalski zbiralnik Ao.

Čiste padavinske vode iz streh, zelenic in peščenih površin so lahko speljane v ponikovalnice, padavinske vode z utrjenih površin, kjer se odvija motorni promet, pa obvezno preko maščobnikov v kanalizacijsko omrežje.

### 15. člen

#### Vodovodno omrežje

Obstoječe vodovodno omrežje zadošča za vodooskrbo in požarno zaščito dopolnilne gradnje.

### 16. člen

#### Električno omrežje

Ob izdelavi lokacijske dokumentacije je potrebno pridobiti smernice za elektrifikacijo in določiti lokacije za posamezne TP.

#### 17. člen

##### Vročevod

Dopolnilno gradnjo je možno priključiti na obstoječe vročevodno omrežje (ogrevanje in oskrba s toplo vodo).

#### 18. člen

##### Plinovod

Oskrba dopolnilne gradnje s plinom (za kuho) je možna s priključitvijo na obstoječe plinovodno omrežje.

#### 19. člen

##### PTT

Zmogljivost obstoječega tt omrežja zadošča le za sedanje število priključkov. Za priključitev novogradenj je treba dopolniti PTT omrežje.

#### 20. člen

##### Javna razsvetljava

Vse javne, prometne, parkirne površine in površine, namenjene pešcem, morajo biti opremljene z javno razsvetljava, tako da bo zagotovljena vsaj minimalna vrednost osvetljenosti.

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

#### 21. člen

Gradnja novih objektov, prizidave, nadzidave, spremembe namembnosti v obstoječih objektih so dovoljeni, če v prostoru ne povzročajo večjih motenj, kot so s predpisi dovoljene. 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 konkretnem posegu v prostor.

#### 22. člen

##### Varstvo zraka

Pri lociranju novih programov oziroma dejavnosti, je treba preveriti možni vpliv na onesnaženje zraka in določiti pogoje oz. ukrepe.

## 23. člen

### Varstvo pred hrupom

Novogradnje in nove dejavnosti je treba locirati tako, da ravni hrupa ne presegajo zakonsko določenih stopenj:

- III. stopnje zahtevnosti za pretežni del območja,
- IV. stopnje zahtevnosti za območja morfoloških enot z oznakami 3 in 4 ter v 50 m pasu ob Zaloški cesti.

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

## 24. člen

### Varstvo voda

Celotno območje leži v 3. varstvenem pasu vodnih virov, zato je pri posegih v prostor treba upoštevati določila o varstvu pitne vode v Ljubljani.

## 25. člen

### Odstranjevanje odpadkov

Komunalne odpadke je treba zbirati v smetnjakih.

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, zaščitena z nadstrešnico ter opremljena z vodo za občasno čiščenje in odtokom z lovilcem olj.

### **Varstvo pred požarom**

## 26. člen

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.

## **III. POSEBNA MERILA IN POGOJI**

## 27. člen

### Morfološka enota 1C/1

Dovoljene so spremembe namembnosti v obstoječih objektih za dejavnosti, ki služijo stanovalcem, ne motijo bivalnega okolja in ne potrebujejo dodatnih parkirnih površin; v nadstropjih je dovoljena le pisarniška dejavnost.

Dovoljene so novogradnje, ki funkcionalno dopolnjujejo stanovanjsko območje, in sicer:

- gradnja garažnih objektov tipa triplex, K + P + 1, ob že izvedenih, na lokacijah z oznako A in B: na lokaciji B je v sklopu garažne hiše dovoljena ureditev avtopralnice z eno pralno stezo ob soglasju pristojnih služb za varstvo okolja,
- izvedba dodatnih parkirnih površin na lokacijah z oznako B, C in D,
- do izgradnje garažnega objekta je na lokaciji A dovoljena izvedba dvostranskega parkirišča,
- gradnja bencinskega servisa na lokaciji z oznako E ob soglasju pristojnih služb za varstvo okolja.

Zazelenitev:

- obvezna je zazelenitev novih parkirnih površin.

## 28. člen

### Morfološka enota 2A/1

Dodatni možni posegi:

- dopolnilna gradnja, dozidave in nadzidave obstoječih objektov za stanovanja, storitvene dejavnosti, poslovne dejavnosti,
- sprememba namembnosti iz stanovanjske v navedene dejavnosti in obratno.

Izraba:

- indeks pozidanosti (P) znotraj morfološke enote je max. 0.35.

Etažnost:

- maksimalna etažnost novogradenj in dozidav je P + 1.

Tip zazidave:

- prostostoječe hiše ali dvojčki.



Oblikovalske zahteve:

- strehe so dvokapnice, naklon strešin 35 - 45 stopinj.

Pomožni objekti:

Na funkcionalnih zemljiščih stanovanjskih objektov je dovoljena gradnja pomožnih objektov.

Maksimalna velikost obstoječih in novih pomožnih objektov je skupaj 18 m<sup>2</sup>.

Pomožni objekti se morajo oblikovno in po uporabi materialov prilagajati obstoječim objektom.

Ograje so lahko lesene ali živice do višine 1.2 m.

#### 29. člen

Morfološke enote 3A/1,2,3

Dodatni možni posegi in oblikovalske zahteve:

Nad vhodi v lokale in pri izložbnih oknih so dovoljene markize, ki morajo biti pri posameznem objektu medsebojno usklajene (po velikosti, obliki, uporabi materialov).

Nad terasami gostinskih lokalov so dovoljeni nadstreški, pritrjeni v višini nad fasadno oblogo (pod strešnim vencem), izvedeni vodoravno ali v rahlem naklonu, kot lahka kovinska konstrukcija z zložljivo platneno streho. Pri posameznem objektu oz. fasadi morajo biti istega tipa in oblikovno usklajeni z ostalimi dodatki (markizami). Barvno lahko označujejo določeno dejavnost.

Terase pri gostinskih lokalih, vključno z nadstreški, ne smejo presegati območja funkcionalnega zemljišča in ovirati rabe skupnih površin (prehodi, dovozi, zelenice).

Morfološka enota 3A/3:

ob realizaciji mestne cestne železnice je dovoljena prestavitev kapelice, z oznako K, v skladu s pogoji pristojne službe za varovanje naravne in kulturne dediščine.

#### 30. člen

Morfološka enota 3C/1

Dodatni možni posegi:

- dozidava obstoječega objekta za potrebe osrednjih dejavnosti (policija).

Izraba:

- indeks izrabe (I) znotraj morfološke enote je maksimalno 0.7.

Etažnost:

- dovoljena etažnost je P + 1.

Oblikovalske zahteve:

- glavni vhod mora biti orientiran na trg na severni strani prizidka.

### 31. člen

Morfološka enota 3C/2

Dodatni možni posegi:

- gradnja objekta družbene dejavnosti (cerkev s spremljajočim programom).

Prometno urejanje:

Za potrebe objekta osrednjih dejavnosti (cerkve) je treba zgraditi potrebno število parkirnih mest, ki bodo preko križišča povezana s Cesto Nove Fužine (tudi po izgradnji mestne železnice). Preko tega križišča je zagotovljen tudi dovoz do obstoječe in predvidene garažne hiše.

Izraba:

- indeks izrabe (I) na stavbno zemljišče je lahko max. 0,7.

Etažnost:

- dovoljena etažnost je K+P (etažna višina cerkvene ladje),
- dovoljena etažnost je K+P+1 (za spremljajoči program cerkve).

Oblikovalske zahteve:

- oblikovanje novogradnje mora odražati vsebino in oblikovati javni prostor ob osrednji prometnici.

Posebne omejitve:

Pri posegih je potrebno upoštevati rezervat mestne železnice.

### 32. člen

Morfološka enota 4A/1

Dodatni možni posegi:

- prizidave in nadzidave obstoječih objektov,

- sprememba namembnosti obstoječih objektov za stanovanja, poslovne dejavnosti in storitvene dejavnosti.

Izraba:

- indeks izrabe (I) na stavbno zemljišče je lahko max. 0.7.

Etažnost:

- dovoljena etažnost je P + 1.

Oblikovalske zahteve:

- streha dvokapnica, smer slemena vzporedna s cesto (smer V-Z), naklon strešin 35 - 45 stopinj,

- ograje so lahko lesene ali živice do višine 1.2 m.

Posebne omejitve:

- pri posegih je treba upoštevati rezervat za gradnjo cestne železnice.

### 33. člen

Morfološka enota 5C/1

Dodatni možni posegi:

- dopolnilna gradnja za potrebe šolstva in otroškega varstva,

- prizidave in nadzidave.

Izraba:

- indeks pozidanosti (P) znotraj morfološke enote je max. 0,25.

Etažnost:

- dovoljena etažnost je P + 1.

Oblikovalske zahteve:

- novi objekti morajo biti oblikovno usklajeni z obstoječimi objekti.

Posebne omejitve:

- dopolnilna gradnja ne sme segati na območje športnih igrišč oziroma zmanjšati njihovega obsega.

### 34. člen

Morfološka enota 5C/2

Dodatni možni posegi:

- dopolnilna gradnja objektov za šolstvo, zdravstvo ali otroško varstvo.

Etažnost:

- dovoljena etažnost je P + 1.

Oblikovalske zahteve:

- streha dvokapnica, naklon strešin, kritina in fasadna obloga kot pri obstoječem objektu v morfološki enoti.

### 35. člen

Morfološka enota 5C/3

Dodatni možni posegi:

- gradnja objekta za družbene dejavnosti (otroško varstvo, dejavnosti prostega časa, šolstvo idr.),

Izraba:

- gradbena parcela ne sme biti pozidana več kot 40 %.

Etažnost:

- višina objekta naj ne presega etažnosti K+VP+2+M.

### 36. člen

Morfološki enoti 8/1, 8/2

Dodatni možni posegi:

- gradnja športnih igrišč ter urejanje površin za šport in rekreacijo,

- postavitve pritličnega garderobno-sanitarnega objekta maksimalne velikosti 100 m<sup>2</sup>.

Za vse posege v morfološki enoti 8/2 je treba pridobiti strokovno mnenje in soglasje upravnega organa, pristojnega za varovanje naravne in kulturne dediščine.

### 37. člen

Morfološka enota 8/3

Dodatni možni posegi:

- gradnja športnih igrišč ter spremljajočih objektov in naprav, ki dopolnjujejo obstoječo rekreacijsko dejavnost,

- prekritje dela igrišč je dovoljeno le na osnovi predhodne urbanistične preveritve.

Izraba:

- indeks pozidanosti (P) znotraj morfološke enote je max. 0,35.

Etažnost:

- pritličje.

Zazelenitve in oblikovanje ograj:

- pas med športnimi igrišči in stanovanjskimi objekti v sosednji morfološki enoti mora biti zazelenjen. Prav tako je potrebna zazelenitev ob parkirišču na severni strani,

- ograje so lahko le žične ali živa meja.

Posebne omejitve:

- pri posegih je treba upoštevati rezervat za gradnjo cestne železnice.

#### 38. člen

Morfološka enota 8/4

Dodatni možni posegi:

- ureditev odprtih, neograjanih igrišč znotraj zelenih površin. Posegi v zelene cezure ob primarnih peš poteh in na severni meji niso dovoljeni.

#### 39. člen

Morfološka enota 9/1

Dodatni možni posegi:

- gradnja brvi,

- vodnogospodarske ureditve in vzdrževanje vodotoka.

Za vse posege v morfološki enoti 9/1 je potrebno pridobiti soglasje upravnega organa, pristojnega za vodno gospodarstvo in varovanje naravne in kulturne dediščine.

## IV. KONČNE DOLOČBE

#### 40. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehata veljati:

- odlok o sprejetju tehničnega dela zazidalnega načrta za območje zazidalnega otoka MS 4,5 Fužine (Uradni list SRS, št. 20/76 -67) in
- odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o sprejetju tehničnega dela zazidalnega načrta za območje zazidalnega otoka MS 4,5 Fužine za razširjeno I. fazo zazidalnega otoka MS 4,5 Fužine (Uradni list SRS, št. 1/82-67).

#### 41. člen

Prostorski ureditveni pogoji so stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Zavodu za prostorsko in urbanistično načrtovanje,
- Upravni enoti Ljubljana, Izpostavi Moste-Polje,
- Krajevni skupnosti, za katero veljajo določbe tega odloka.

#### 42. člen

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

#### 43. člen

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

Štev.: 30-7/95  
Ljubljana, dne 22.5.1995

Predsednik Mestnega sveta  
Mestne občine Ljubljana