

Na podlagi 61. člena Zakona 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) in .....člena Statuta Občine Borovnica (.....) je Občinski svet Občine Borovnica na svoji .....seji, dne .....sprejel

## **O D L O K**

### **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Vaško jedro - Borovnica**

#### **I. UVODNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

(podlaga za občinski podrobni prostorski načrt)

S tem odlokom se v skladu s Strategijo prostorskega razvoja RS, in Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Borovnica (Uradni list RS, št. 52/2014 z dne 11. 7. 2014), sprejme občinski podrobni prostorski načrt za območje Vaško jedro - Borovnica – enota urejanja prostora BO 1/38 (v nadaljnjem besedilu: OPPN). OPPN je izdelalo podjetje POPULUS, Prostorski inženiring d.o.o., pod številko naloge 422/07/16.

##### **2. člen**

(predmet OPPN)

Predmet odloka je prenova starega vaškega jedra naselja Borovnica, ki je zavarovano kot območje kulturne dediščine - Naselbinska dediščina Borovnica – Vaško jedro EŠD 11477 in kot del EŠD 11819 Kulturna krajina Ljubljansko Barje. Obvezni sestavni del OPPN je tudi konservatorski načrt za prenavo s pogoji razvoja in omejitvami z vidika varstva kulturne dediščine.

##### **3. člen**

(vrsta in namen prenove naselja)

(1) OPPN za prenavo je prostorski akt, ki vsebuje določila za oblikovno in vsebinsko prenavo kulturno-zgodovinskih in urbanističnih vrednot starega vaškega jedra.

(2) Namen izdelave OPPN je celovita prenavo in revitalizacija centra naselja Borovnica, ki obsega:

- prenavo, rekonstrukcijo, nadomestno gradnjo stavb in novo gradnjo
- določitev pogojev nadzidav in prizidav obstoječih stavb,
- določitev pogojev obnove fasad,
- določitev pogojev gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov (vrste objektov in oblikovni pogoji),
- prenavo in ureditev novih javnih površin (ulice, trgi, parki),
- oblikovanje dela trase vodotoka Malence,
- določitev in ureditev prometnih površin (ceste, parkirni prostori ...),
- določitev pogojev oblikovanja urbane opreme,
- določitev pogojev lokacije, vrste in oblike objektov za oglaševanje,
- določitev lokacij in oblikovanje ekoloških otokov.

##### **4. člen**

(vsebina določb odloka)

(1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del.

(2) Tekstualni del vsebuje:

- I. Uvodne določbe
- II. Ureditveno območje OPPN
- III. Splošna določila
- IV. Merila in pogoji za arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev
- V. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine
- VI. Rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave
- VII. Zasnova projektnih rešitev in pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

## DOPOLNJEN OSNUTEK ZA RAZGRNITEV

- VIII. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami vključno z varstvom pred požarom
- IX. Etapnost izvedbe
- X. Merila in pogoji za izvedbo parcelacije
- XI. Vrsta in velikost dopustnih odstopanj od načrtovanih rešitev
- XII. Obveznosti lastnikov, investitorjev in izvajalcev
- XIII. Končne določbe

### (3) Grafični del vsebuje:

- 1. Izsek iz grafičnega dela plana Občine Borovnica s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju; M 1:5000
- 2. Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem; M 1:1000
- 3. Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih uredite M 1:1000
- 4. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro; M 1:1000
- 5. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji in ureditev potrebnih za varovanje okolja ter obrambo pred naravnimi in drugimi nesrečami; M 1:1000
- 7. Načrt parcelacije. M 1:1000

### (4) Priloge OPPN:

- 1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
- 2. Prikaz stanja prostora;
- 3. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve;
- 4. Konservatorski načrt za prenovo, ki je obvezni sestavni del OPPN
- 5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora;
- 6. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta;
- 7. Povzetek za javnost;
- 8. Spis postopka priprave in sprejemanja OPPN.

## II. UREDITVENO OBMOČJE OPPN

### 5. člen (obseg OPPN)

(1) V skladu z občinskim prostorskim načrtom Občine Borovnica (OPN Borovnica, Uradni list RS, št. 52/2014) območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta zajema celotno območje enote urejanja prostora z oznako BO 1/38 .

(2) Območje OPPN obsega center naselja Borovnica oziroma območje ob Zalarjevi, Paplerjevi in Rimski cesti v velikosti 62.104 m<sup>2</sup>.

(3) OPPN obsega zemljišča s parcelno številko: 1, 4/1, 4/2, 6/1, 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/6, 13, 15, 23/2-del, 30/2-del, 32/1-del, 32/2, 32/3, 34-del, 41/1, 41/2, 41/3-del, 41/4, 42/1, 42/2, 42/3, 42/4, 42/5, 43/2-del, 43/3-del, 47/1, 47/2, 47/3, 47/4, 48, 50/1-del, 53/1-del, 270/1, 270/2, 270/3, 271/1, 271/2, 273/1, 273/2, 274/1, 274/6, 277/2, 277/3, 277/4, 277/5, 277/6, 277/7, 277/8, 278/, 278/2, 278/3, 280/1, 280/3, 280/5, 280/7, 280/8, 280/9, 280/10, 282/2, 282/3, 282/4, 282/5, 282/6, 282/8, 282/9, 282/10, 283/1, 283/2, 284/1, 284/2, 284/3, 284/5, 284/6, 284/7, 284/8, 284/9, 284/10, 284/11, 289/1, 289/3, 289/4, 290/1, 290/4, 290/5, 290/6, 290/7, 292/1, 292/2, 292/3, 292/4, 292/5, 292/6, 294/2, 2042/1, 2046, 2048/1, 2048/2, 2048/3, 2048/4, 2048/5, 2048/6, 2048/7, 2048/8, 2048/9, 2104/2-del, 2105/1, 2105/2, 2105/3, 2106/7, 2106/8, 2106/9, 2106/10, 2106/12, 2106/14, 2106/15, 2106/24, 2106/26, 2106/27, 2106/28, 2109/1, 2109/2, 2109/3, 2109/4, 2109/5, 2110/1, 2110/2, 2110/3, 2112/1, 2112/2, 2115, 2117/1, 2117/2, 2118/3, 2118/4, 2118/5, 2120/5, 2120/11, 2164/2, 2164/6, 2165/4-del, 2166/2-del, 2166/3, 2167/1, 2167/3, 3276/3, 3280/2, 3280/12, 3280/13, 3280/14, 3280/15, 3283/3, 3283/6, 3356/6, vse k.o. Borovnica.

### 6. člen (vplivno območje OPPN)

Celovita prenova območja naselbinske dediščine bo imela pomemben pozitiven vpliv na neposredno in širšo okolico naselja Borovnica. Neposredno območje vpliva je prikazano v kartografskem delu in je opredeljeno s prometnimi navezavami obravnavanega območja na zaledje.

### 7. člen

DOPOLNJEN OSNUTEK ZA RAZGRNITEV  
(funkcija ureditvenega območja)

(1) Ureditveno območje OPPN (v nadaljevanju: ureditveno območje) je staro vaško jedro (naselbinska kulturna dediščina) z zavarovanimi objekti kulturne dediščine. Podrobna (pretežna) namenska raba območja v enoti urejanja prostora je: CU – osrednja območja centralnih dejavnosti.

(2) Na območju OPPN se nahajajo stanovanjski in poslovno-stanovanjski objekti s poslovnimi dejavnostmi v pritličjih (trgovine, gostinstvo, storitve ipd.), objekti družbenih dejavnosti (občina, cerkev, župnišče) ter javne površine (ceste, hodniki za pešce, vodotok). Odprte površine znotraj območja so večinoma javne.

8. člen  
(opis prostorske ureditve)

(1) S tem odlokom načrtovana prostorska ureditev, ki izhaja iz analiz območja ter rezultatov delavnice in ankete Konservatorskega načrta za prenovo, ki opredeljuje pogoje za odstranitev obstoječih objektov, gradnjo novih objektov, prenovo, rekonstrukcijo in nadomestno gradnjo objektov, prenovo in ureditev utrjenih in zelenih površin javno dostopnih površin, ureditev dela trase vodotoka Malence, pogoje za postavitev urbane opreme ter gradnjo in prenovo prometne, energetske, komunalne in telekomunikacijske infrastrukture.

(2) Umestitev posameznih funkcij prostora in oblikovanje pogojuje podrobnejšo členitev prostora na manjše zaključene celote, morfološke enote. Meje večinoma potekajo po parcelnih mejah posameznih sklopov. Za vsako morfološko enoto so v sklopu OPPN podani pogoji za urbanistično, arhitekturno in krajinsko oblikovanje.

### III. SPLOŠNA DOLOČILA

9. člen  
(pomen izrazov)

V odloku so uporabljeni izrazi, ki imajo enak pomen kot izrazi v OPN Občine Borovnica in še dodatni.

- Objekt je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami;
- Gradnja je izvedba gradbenih del in drugih del in obsega gradnjo novega objekta, rekonstrukcijo objekta in odstranitev objekta.
- Odstranitev objekta je izvedba del, s katerimi se objekt odstrani, poruši ali razgradi in vzpostavi prejšnje stanje (61. alineja 2. člena ZGO-1).
- Novogradnja je izvedba del, s katerimi se zgradi nov objekt oz. se objekt dozida ali nadzida in zaradi katerih se bistveno spremeni njegov zunanji izgled (58. alineja 2. člena ZGO-1).
- Dopolnilna gradnja je gradnja novih objektov v vrzelih med obstoječimi objekti v naselju (tudi dozidava, nadzidava in nadomestna gradnja)
- Nadomestna gradnja je novogradnja na isti lokaciji, v istih gabaritih, namembnosti skladne z določili OPN, z enakimi zmogljivostmi.
- Nadomestitev objekta je odstranitev objekta in gradnja novega na isti lokaciji, v spremenjenem obsegu, arhitekturi, ali namembnosti ob upoštevanju lokacije prvotnega objekta.
- Rekonstrukcija objekta je spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta in prilagajanje objekta spremenjeni namembnosti ali spremenjenim potrebam oziroma izvedba del, s katerimi se bistveno ne spremeni velikost, spreminjajo pa se njegovi konstrukcijski elementi in zmogljivost ter izvedejo druge njegove izboljšave, pri čemer pri stavbah ne gre za bistveno spremembo v zvezi z velikostjo, če se njena prostornina ne spremeni za več kakor 10%.
- Sprememba namembnosti je izvedba del, ki niso gradnja in zaradi katerih tudi ni potrebna rekonstrukcija, predstavljajo pa takšno spremembo namena objekta ali njegovega dela, da se povečajo vplivi objekta na okolico.
- Vzdrževanje objekta je izvedba del, s katerimi se ohranja objekt v dobrem stanju in omogoča njegova uporaba, obsega pa redna vzdrževalna dela, investicijska vzdrževalna dela in vzdrževalna dela v javno korist. Za vzdrževalna dela ni potrebno gradbeno dovoljenje, je pa potrebno za območje OPPN pridobiti soglasje OE ZVKDS.
- Sanacija je delna ali celovita prenova objekta zaradi slabega materialnega ali/in oblikovnega stanja

## DOPOLNJEN OSNUTEK ZA RAZGRNITEV

- Prenova je sklop različnih dejavnosti z gospodarskega, socialnega in kulturnega področja, s pomočjo katerih se ob ustreznem prostorskem načrtovanju zagotovita ohranitev in oživljanje dediščine (30. alineja 3. člena ZVKD-1).
- Stavba je objekt z enim ali več prostorov, v katere človek lahko vstopi in so namenjeni prebivanju ali opravljanju dejavnosti;
- Klet je del stavbe, katere prostori se nahajajo od pritličja navzdol;
- Pritličje (P) je del stavbe, katerega prostori se nahajajo neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,40 metra nad njo; kota  $\pm 0.00$  zmeraj predstavlja pohodnico pritličja.
- Nadstropje je del stavbe, katerega prostori se nahajajo med dvema stropoma od pritličja navzgor;
- Mansarda (M) je del stavbe, katere prostori se nahajajo nad zadnjim nadstropjem in neposredno pod poševno, praviloma dvokapno streho;
- Podstrešje je neizkoriščen del stavbe med elementi podstrešja
- Faktor zazidanosti gradbene parcele (FZ) je razmerje med tlorisno projekcijo zunanjih dimenzij največjih etaž nad terenom in površino gradbene parcele. Pri tlorisni projekciji zunanjih dimenzij največjih etaž nad terenom se ne upoštevajo balkoni, napušči in nadstreški, upošteva pa se tlorisna projekcija drugih enostavnih objektov.
- Gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so ali bodo urejene funkcionalne površine za potrebe objekta.
- Frčada je strešno okno izven nivoja strehe
- Enostavni objekt je konstrukcijsko nezahteven objekt, ki ne potrebuje posebnega statičnega in gradbenotehničnega preverjanja, ki ni namenjen prebivanju in ni objekt z vplivi na okolje. Zanj ni potrebno gradbeno dovoljenje v skladu s področno zakonodajo. Potrebno je pridobiti soglasje ZVKDS.
- Enostanovanjska stavba je stanovanjski objekt z enim ali dvema stanovanjema.
- Večstanovanjska stavba je stanovanjski objekt s tremi ali več stanovanji
- Pretežnost je  $\geq 51\%$  nečesa

### 10. člen (regulacijski elementi)

Posegi v prostor morajo upoštevati regulacijske elemente, prikazane v grafičnem delu, ki imajo naslednji pomen:

- gradbena linija (GL) je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni novi objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti.
- gradbena meja (GM) je linija, ki je novo grajena stavba ne sme preseči, lahko se je dotika z zunanjo linijo fasade ali pa je od nje odmaknjena v notranjost. Gradbena meja je določena za pritličje, lahko pa tudi za nadstropja. Gradbena meja ne sme biti presežena z nobenim delom objekta.
- gradbena meja kleti (GMK) je zunanja linija zaščitne konstrukcije gradbene jame stavbe v nivoju kleti, ki je novo grajena stavba v nivoju kleti ne sme preseči, lahko se je dotika z zunanjo linijo zaščitne konstrukcije gradbene jame ali pa je odmaknjena od nje v notranjost.

### 11. člen (dopustni posegi znotraj območja OPPN)

(1) V celotnem območju urejanja so na vseh obstoječih objektih, ki niso zaščiteni z režimi varovanja, dovoljeni posegi, ki imajo za cilj prenovu in revitalizacijo urbanistične in stavbne dediščine. Dopustni posegi so: adaptacije, dozidave in dopolnilne gradnje, v kolikor so namenjene izboljšanju in vzpostavljanju novih arhitektonskih in urbanističnih kvalitete območja, za opravljanje poslovnih dejavnosti in storitev ter za bivanje, delo, komuniciranje ter preživljanje prostega časa prebivalcev, zaposlenih in obiskovalcev celotnega območja.

(2) Splošni pogoji veljajo za celotno območje urejanja, razen če ni s posebnimi pogoji za posamezno enoto kulturne dediščine ali evidenčno enoto določeno drugače.

(3) Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- priprava stavbnega zemljišča
- odstranitev naprav in objektov, kot je določeno v konservatorskem načrtu za prenovu
- gradnja novih objektov kot dopolnilna gradnja je dopustna pod naslednjimi pogoji:
  1. kot nadomestitev zavarovanih objektov v primeru, da gradbeno-konstrukcijsko stanje objekta ne omogoča več prenove z običajnimi sredstvi
  2. kot nadomestitev nezavarovanih objektov v primeru, da stojijo na historičnih lokacijah pod pogojem, da nove mase in oblikovanje upoštevata morfologijo in tipologijo vaše pozidave

3. kot novogradnje na lokacijah, ki izhajajo iz kontinuitete urbanistično-zgodovinskega razvoja (npr. gradnja pomožnih objektov, zgostitev primarne obulične pozidave, idr)
  4. kot sanacija negativnih posegov v prostor
    - gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture
    - urejanje utrjenih in zelenih zunanjih površin
    - vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah
    - sprememba namembnosti
    - rekonstrukcije obstoječih objektov
    - postavitve urbane opreme, turističnih in informacijskih označb, usklajenih za celotno staro vaško jedro.
- (4) Dopustne so postavitve in odstranitve začasnih objektov, namenjenih sezonski turistični, trgovski ali gostinski ponudbi in prireditvam, vendar tako, da niso prizadete prvine urbane in stavbne dediščine. Ti objekti so lahko postavljeni za čas sezone prodaje oziroma za čas prireditev, vendar največ za 6 (šest) mesecev.

12. člen  
(vrste dopustnih dejavnosti)

(1) Po OPN-ju je območje z oznako BO1/38 namenjeno centralnim dejavnostim. Dopustna namembnost v območju centralnih dejavnosti je stanovanjska ter dejavnosti, kot so: trgovske, gostinstvo in turizem (apartmaji in sobe), obrtne in poslovne dejavnosti, družbene dejavnosti (izobraževanje, otroško varstvo, znanstveno-raziskovalno delo, zdravstvo, kultura, razvedrilo, verski obredi), večnamenske stavbe, nestanovanjske stavbe, stanovanjske stavbe za posebne potrebe in druge dejavnosti, skladno z določili OPN.

(2) Območje OPPN-ja in KNP-ja je glede na dopustno namembnost in dopustne spremembe namembnosti razdeljeno na sledeča podobmočja:

- **PODOBMOČJE 1: STANOVANJSKA RABA Z DOPOLNILNO DEJAVNOSTJO (VKLJUČUJE DOMAČIJE)**

Lokacija: Najobsežnejši del območja OPPN, ki obsega njegov severovzhodni del (Molkov trg 2, del Paplerjeva 1), vaško jedro na vzhodni strani Zalarjeve ulice (z delom ob Cerkovi in Švigljevi ulici), južni del območja, na južni strani Švigljeve ulice in Rimske ceste (z izjemo št. 30 in 32).

Dopustna namembnost: Stanovanjske stavbe z možnostjo spremembe v večstanovanjske ob pogoju, da je na parceli ali v primerni oddaljenosti možno urediti parkirišča s pogodbo o služnosti, s tem da se na stavbni parceli ohranja zelene površine. Stanovanjskih objektov tipa domačij ni dopustno spreminjati v večstanovanjske. Gospodarske objekte je dopustno spremeniti v poslovne, trgovske, gostinske, turistično-nastanitvene in storitvene namene s ciljem oživljanja starega vaškega jedra in dolgoročnega ohranjanja materialne substance naselbinske dediščine. Gospodarskih objektov ni dopustno spreminjati v stanovanjske ali večstanovanjske.

- **PODOBMOČJE 2: VEČNAMENSKA RABA**

Lokacija: Osrednji del območja OPPN, med Zalarjevo in Paplerjevo ulico, na jugu omejeno z Rimsko cesto. Iz tega območja je izvzeta Paplerjeva ulica 26 z vrtom.

Dopustna namembnost: Osrednje območje se predvsem v pritličjih stavb namenih večnamenski rabi (poslovna, trgovska, gostinska, turistično-nastanitvena, storitvena) in v stanovanjske in večstanovanjske dele v nadstropjih, lahko pa imajo objekti izključno stanovanjsko ali večstanovanjsko rabo ob pogoju, da je na parceli ali v primerni oddaljenosti možno urediti parkirišča s pogodbo o služnosti, s tem da se na stavbni parceli ohranja zelene površine. Večnamenska raba je dovoljena tudi v nadstropjih.

- **PODOBMOČJE 3: CENTRALNE DEJAVNOSTI**

Lokacija: Vaško jedro na vzhodni strani Paplerjeve ulice (del št. 1), od križišča z Zalarjevo na severu do podaljška Paplerjeve z Rimsko cesto (št. 30 in 32) na jugu in Paplerjeva ulica 26 z vrtom, na zahodni strani. Iz centralnih dejavnosti je izvzeto območje verskih stavb in pokopališče.

Dopustna namembnost: Centralne dejavnosti družbene infrastrukture, kot so stavba javne uprave, knjižnica, muzej, stavba za kulturo in razvedrilo z večnamensko dvorano.

- **PODOBMOČJE 4: VERSKE STAVBE IN POKOPALIŠČA**

Lokacija: Strjen prostor na jugovzhodni strani Paplerjeve ulice, na jugu ga zamejuje Rimsko cesta.

Dopustna namembnost: Ohranja se obstoječa namembnost s cerkvijo in pokopališčem, stanovanjsko stavbo za posebne namene (župnišče) in pomožnimi objekti.

- **PODOBMOČJE 5: JAVNO DOSTOPNE POVRŠINE**

tako je zaradi spremenjenih gospodarskih razmer dopustna sprememba namembnosti gospodarskih

(3) Dopustne so spremembe namembnosti delov stanovanjskih objektov v spremljajoče dejavnosti. Prav objektov za take dejavnosti, ki ohranjajo historične oblikovne značilnosti objektov in so nemoteče za okoliške prebivalce. Sprememba gospodarskih, nezahtevnih in enostavnih objektov v stanovanjsko ni dopustna.

(4) Namembnost večjih stanovanjskih stavb se lahko spremeni v večstanovanjski ob pogoju, da je na parceli možno urediti parkirišča (skladno z normativi) ali v primerni oddaljenosti (do 200 m) pridobiti pogodbo o služnosti za namen parkiranja.

(5) V območju je skladno z določili OPN dopustna gradnja, rekonstrukcija, odstranitev in vzdrževanje naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov: majhna stavba, majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave, pomožni objekt v javni rabi, ograja, oporni zid, vodnjak, priključek na objekte GJI in daljinskega ogrevanja, parkirišče, kolesarska pot, pešpot, informacijska tabla, spominsko obeležje, urbana oprema. Dopustno je vzdrževanje, rekonstrukcija in nadomestna gradnja obstoječih pomožnih kmetijskih objektov in objektov za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost. Objekti za rejo živali v območju niso dopustni, obstoječim je dopustna sprememba namembnosti. Dopustna je postavitve začasnih objektov (kiosk, stojnica, sezonski gostinski vrt, oder z nadstreškom, začasna tribuna) s točno določenim rokom postavitve.

#### IV. MERILA IN POGOJI ZA ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

##### 13. člen

(merila in pogoji za vzdrževalna dela, prenova in rekonstrukcija za stavbe varovane kot stavbna dediščina)

(1) Pri vzdrževalnih delih in prenovi je priporočena, pri rekonstrukciji objektov pa obvezna statična presoja prvenstveno zaradi potresne ogroženosti obravnavanega območja (4. razred ogroženosti – možen potres intenzitete VIII EMS). Statično sanacijo nosilnih zidov in temeljev je dopustno izvesti z injektiranjem v razpokane dele z ustrezno tehnologijo, oz. na način, potrjen s strani pristojne enote Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije. Pri obravnavi objekta in pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja veljajo izjeme od gradbene zakonodaje, v kolikor gre za posege v dediščino, kot definira 9. člen Zakona o graditvi objektov: »(5) V objektih, varovanih na podlagi predpisov s področja varstva kulturne dediščine, lahko projektirane ali izvedene rešitve odstopajo od predpisanih bistvenih zahtev, vendar samo pod pogojem, da z odstopanjem ni ogrožena varnost objekta, življenje in zdravje ljudi, promet, sosednji objekti ali okolje.« (Uradni list RS, št. 110/2002, 102/2004, 126/2007).

(2) Sprejemljiva je zamenjava notranjih dotrajanih konstrukcij z novejšim, če to ne vpliva na historične in oblikovne značilnosti obravnavanega objekta. Dovoljena je sprememba razporeditve notranjih prostorov, če to ne vpliva na zunanji videz objektov. Pri rekonstrukciji je dopustna ustrezna izvedba nove talne hidroizolacije, preprečitev dviga kapilarne vlage v nosilnih stenah ter izvedba drenaže. Dopustna je izvedba zunanje vertikalne hidroizolacije na fasadnih stenah proti terenu, pod nivojem zunanje ureditve. Dovoljena je uporaba notranjih sušilnih ometov, skladno z navodili proizvajalcev in pristojne enote ZVKDS.

(3) Pri prenovi fasad je obvezna ohranitev velikosti in razporeditve odprtin ter ohranitev, restavriranje in prezentacija originalne členitve fasade. Vse členitve fasade pri rekonstrukciji morajo biti obnovljene v enakih merah in profilih, kot so obstoječi. Originalne apnene fasadne omete je potrebno pri rekonstrukciji ohraniti v čim večji meri, razpokane plasti se utrdi z večkratnim nanosom apnene vode.

(4) Pri vzdrževalnih delih je potrebno na fasadah, kjer so še ohranjene plasti zgodovinskih ometov, obnavljati le njihov zaključni sloj (belež), ki mora biti zaglajen. Celotno fasado je možno poenotiti z apnenim beležem ali pustiti vidne nove – stare omete, s čimer v večji meri ohranimo patino. Pri rekonstrukciji ometov je treba uporabiti agregat čim bolj podoben originalnemu ter doseči finalno obdelavo enako prvotni. Pred prenovno fasado je potrebno ustrezno sanirati in zaščititi zunanji ovoj objekta pred vplivom vlage (vodotesna streha, sanacija talne vlage). Pri prenovah fasad je potrebno uporabljati paropropustne materiale (klasični apneni omet po navodilih proizvajalca in v izvedbi izkušenega zidarja) in paropropustne beleže (kot npr. silikatne fasadne barve, naravne apnene barve). Na fasadah objektov varovanih kot nepremična kulturna dediščina ni dovoljena izvedba toplotne izolacije na zunanji strani fasadnega ovoja. Uporaba cementne malte ni dopustna, saj cement nase veže vlago.

(5) Originalne okenske odprtine, ki so zazidane, morajo biti prikazane na fasadi kot slepa okna z vsemi okenskimi okvirji v ometu. Naknadno zapiranje obstoječih odprtin ni dovoljeno. Obvezna je ohranitev originalnih portalov na mestu samem. Za potrebe energetske sanacije so možne nekatere posodobitve elementov (npr. vgradnja energetske učinkovitejše zasteklitve na notranjih okenskih krilih). Na uličnih in vizualno izpostavljenih fasadah ni dovoljena namestitve vidnih inštalacij kot npr. zunanjih delov klimatskih naprav, inštalacijskih omaric in podobno

(6) Pri prenovi fasad je obvezna izdelava barvne študije, narejena na podlagi sondiranja na ključnih mestih. Barvo se določi na podlagi ugotovitev barvne študije in po predhodni potrditvi ZVKDS, OE Ljubljana. (Dopustni so npr. odtenki kot na primeru Baumit open, silikatne in silikonske barve ometov:

#### DOPOLNJEN OSNUTEK ZA RAZGRNITEV

bela 09W, toplo rumena 09G, 37G, 35G, oranžna 17M, 27M, 25M, 09M, 37M, rožnata 09C, 17C, 27C, 09R, 27R, 09Z, rjava/bež 17B, 27B, 25B, 37B, 35B, 09B, 47B, 45B, rjavo-rdeča (umbra) 17U, 27U, 37U, 09U, 47U, siva 17S, 15S, 09S, 27S, 09V, 27V, 17F, 09F, 27F, 25F.) Barv ni mogoče točno prikazati na papirju, zato je za izbiro odtenka potrebno pridobiti vzorčno karto ometov pri proizvajalcu. Finalna obdelava ometa je zaglavljena. Primeri prikazani v KNP.

(7) Ohranja se originalno stavbno pohoštvo (okna in vrata). Kjer originalno stavbno pohoštvo ni ohranjeno ali je v preslabem stanju, se izdelava repliko po vzoru ohranjenih na objektu ali, če to ni mogoče, po vzoru v okolici. Pri prenovi je obvezna izdelava barvne študije, narejena na podlagi sondiranja na ključnih mestih. Barvo stavbnega pohoštva se določi na podlagi ugotovitev barvne študije in po predhodni potrditvi ZVKDS, OE Ljubljana. Stavbno pohoštvo mora biti na celotnem objektu barvno usklajeno (npr. vsa okna v isti barvi). Plastično in kovinsko stavbno pohoštvo ni dovoljeno (izjema so obstoječa kovinska vrata).

Dopustna okna stanovanjskih in glavnih objektov so dvojna, dvokrilna, lesena, z ali brez nadsvetlobe, šipa je lahko predeljena na šest polj z vmesnimi lesenimi letvicami. Šip ni dovoljeno le navidezno deliti s kovinskimi ali lesenimi letvicami/križi. Ohranja se lego vzdaniosti glede na ravnino fasade, to pomeni v ravnini fasade (npr. pri evidenčni enoti 49) ali umaknjeno v notranjost do največ 10 cm (npr. pri evidenčni enoti 2). Dopustna je vzdava senčil med obema kriloma in na notranji strani. Pri gospodarskih poslopih se ohranjajo obstoječe odprtine z okni, vrati in mrežami. Zaradi delne prilagoditve namembnosti je dopustno opečne mreže zastekeliti z notranje strani. Dopustna zunanja vrata so lesena, kasetirana (glavni vhod) ali deskana (stranski, gospodarski vhod), enokrilna ali dvokrilna, lahko s steklenimi polnili, lahko z nadsvetlobo. Ohranja se tudi kvalitetno okovje (vratne kljuge). Primeri prikazani v KNP.

#### 14. člen

(merila in pogoji za vzdrževalna dela, prenovo in rekonstrukcijo vrste za druge stavbe znotraj naselbinske dediščine, ki niso stavbna dediščina)

(1) Dovoljena je izvedba zunanje toplotno izolativne kontaktne fasade. Zaključni sloj je praviloma omet. Pred prenovo fasade je potrebno ustrezno sanirati in zaščititi zunanji ovoj objekta pred vplivom vlage (vodotesna streha, sanacija talne vlage). Dopustna je izvedba horizontalne hidroizolacije in skrite zunanje vertikalne hidroizolacije na spodnjem delu fasadnih sten. Utopitev kamnitih portalov v fasado zaradi izdelave toplotne izolacije ni dopustna – potrebno je prestaviti portal in vrata.

(2) Pri prenovi spremembe fasade niso dopustne razen v primerih, kjer obstoječe fasade niso skladne z arhitekturno-zgodovinskimi značilnostmi območja in je potrebna sanacija. Ohranja se vse kvalitetne prvine fasade (okna, okenske okvirje, opečne mreže, prezračevalne line, vrata, portale, členitev v ometu in vence, ganke, poslikave in originalne napise, druge kvalitetne elemente fasade).

(3) Sanacija obstoječih objektov mora upoštevati in ohranjati naslednje arhitekturno-zgodovinske značilnosti fasad:

- Ometi: Zidane konstrukcije so ometane. Barve beležev so v nežnih, toplih pastelnih odtenkih rumene, oker, oranžne, rjave/bež, rožnate, sive in bele. Citronsko rumena (hladno rumena) ni dopustna. Na fasadah objekta so dopustni le toni iste barve, najtemnejši spodaj (cokel – talni zidec, pritličje), najsvetlejši zgoraj (nadstropje, mansarda), če je vmes profiliran venec, sicer mora biti fasada v isti barvi. Profilirani elementi, ki izstopajo iz fasade (okvirji, venci ipd.) so svetlejše barve istega tona ali beli. Kontrasti med toni naj bodo majhni, risanje črtastih fasad ni dovoljeno (ne navpičnih in ne vodoravnih). Zidane konstrukcije nimajo drugih oblog (les, kamen, keramika ipd.), zato druge obloge niso dovoljene. Ometi in beleži so paropropustni v apneni tehnologiji. Novi ometi in beleži morajo ohranjati paropropustnost in so lahko mineralni ali apneni ometi, apneni beleži, silikatne barve. Za gospodarska poslopja se priporoča bež/rjave in sive svetle tone, glavni objekti so lahko tudi drugih barv, kot je naštetu zgoraj. Okenski okvirji, vratni okvirji, venci so lahko barvani v beli barvi, kot je značilno za to območje. Dopustni so odtenki navedeni v členu 12. Barve so prikazane v KNP. Za izbiro odtenka je potrebno pridobiti vzorčno karto ometov pri proizvajalcu.

- Lesene konstrukcije naj imajo vidno kladno gradnjo ali naj so obite z opažem. Opaž je nebarvan in ima naravno sivo patino. Dovoljena je brezbarvna in naravna sivo-rjava zaščita lesa. Debeloslojni premazi niso dovoljeni.

- Naprave na fasadah: Na fasadah, ki so vidne z javno dostopnih površin, klimatskih, prezračevalnih in drugih naprav ni dovoljeno nameščati. Te naprave se ustrezno namesti na podstrehi.

- Členjenost fasad: Fasade morajo biti oblikovane v značilnem rastru/mreži tradicionalnega oblikovanja, kjer se izmenjuje polno (stena) in prazno (okna oziroma vrata) in težijo k simetričnosti. Parapetna višina oken v eni etaži in na eni fasadi je enotna, prav tako velikost in oblika oken. Stanovanjske hiše: Okna so pokončnega formata. Izjema so prezračevalne line in manjša okna na zatrepu, ki so lahko drugih geometrijskih oblik (npr. krog ali kvadrat). Gospodarska poslopja: naj imajo

## DOPOLNJEN OSNUTEK ZA RAZGRNITEV

bolj zaprte fasade, manjše okenske odprtine funkcionalnih oblik z višjim parapetom in ležečim formatom oken in značilne opečne mreže za prezračevanje različnih oblik. Primeri prikazani v KNP.

- Okrasje: Dovoljeno je okrasje v ometu in profilacija, ki obsega poudarjene okenske okvirje, vratne okvirje kot nadomestek kamnitega portala, horizontalno členjen omet v pritličju, vence (kapni venec, ki poteka vodoravno in sklenjeno okoli vseh fasad in po trikotnih zatrepih, medetažni venec pri enonadstropni hiši), izjemoma tudi slope, ki poudarjajo vogale (kot npr. pri enoti 60). Profilirani venci, okvirji, slopi so v svetlejših tonih ali beli. Omet je zariban. Vsi okrasni elementi morajo izstopati iz fasade in morajo imeti značilno debelino (okenski okvir npr. 1–1,5 cm). Primeri prikazani v KNP.

- Stavbno pohištvo: Kjer so ohranjene historične ali oblikovne značilnosti, je okna ali zunanja vrata potrebno ohraniti oz. zamenjati z novimi, tako da se ohranjajo dimenzije, členitve in ostale oblikovne značilnosti prvotnega stavbnega pohištva. Kjer je stavbno pohištvo neustrezno in ni v skladu z arhitekturnimi kvalitetami objekta ali dediščinskimi lastnosti, ga je potrebno nadomestiti z ustrežnejšim. Možna je sanacija starih dvojnih dvokrilnih oken z zamenjavo notranjega krila s termopan steklom.

Novo stavbno pohištvo je dopustno v rjavih in sivih tonih, okna so izjemoma lahko tudi bela, skladno z barvno zasnovo fasade. Okenski okvirji naj imajo ožji profil zaradi poenotenja s tradicionalnimi ozkimi okenskimi profili. Vgradnja novih oken je predpisana v ravnini fasade ali največ do 10 cm umaknjeno v notranjost. Dopustne oblike za stanovanjske in glavne objekte so: dvokrilna okna pokončnega formata, lahko z nadsvetlobo in lahko s predeljenimi šipami z letvicami na šest delov. Šip ni dovoljeno le navidezno deliti s kovinskimi ali lesenimi letvicami/križi. Dopustne oblike novih oken gospodarskih poslopij so tudi kvadratnega in položnega formata, skladno z obstoječo okensko odprtino. Šipe manjših oken so nepredeljene, večja okna se členijo v več manjših vertikalnih kril (dvokrilna, trokrilna, ...). Opečne mreže je dopustno zaradi nove rabe zastekliti na notranji strani. Dopustna senčila so notranja, med kriloma, od zunanjih pa senčila s podometno omarico v barvi okna. Izjemoma se dovoli tudi lesena polkna. Fiksna zunanja senčila niso dovoljena. Primeri prikazani v KNP.

- Dopustna vhodna vrata so lesena, eventualno imitacija lesa, in kasetirana in /ali deskana, oblikovana po vzoru obstoječih kvalitetnih vhodnih vrat na območju. Kasetna polnila so lahko tudi steklena. Vhode lahko uokvirja kamnit portal ali okvir v ometu ali lesu. Gospodarski vhodi imajo lahko preprosta vrata iz desk (ne iz letev). Bela plastična vrata niso dopustna. Vrata morajo biti barvno usklajena s fasado, dopustni so rjavi in sivi toni v naravni barvi lesa in njegove patine. Črna in temno rjava ni dopustna. Primeri prikazani v KNP.

- Dopustna garažna vrata so dvokrilna, lesena, eventualno imitacija lesa, in kasetirana in/ali deskana (ne iz letev). Kasetna polnila so lahko tudi steklena. Vrata morajo biti barvno usklajena s fasado, dopustni so rjavi in sivi toni v naravni barvi lesa in njegove patine. Bela plastična vrata niso dopustna. Črna in temno rjava ni dopustna. Primeri prikazani v KNP.

- Izložbe: V primeru nestanovanjske dejavnosti v pritličju je dopustno urediti odprtine za izložbe in vhode. Podrobnejši opis primerne stavbnega pohištva v poglavju Stavbno pohištvo. Izložbena okna morajo biti enakih dimenzij na eni stavbi in v enakomernem rastru in naj bodo oblikovana skladno s celotno podobo fasade: okvirji v ometu ali kamnu, steklo je lahko predeljeno z manjšimi šipami.

- Senčila in nadstreški: Dovoljena zunanja senčila na objektih so rolete ali roloji s skritimi (podometnimi) škatlami, v barvi stavbnega pohištva. Zunanje žaluzije niso dovoljene. Eventualno dovoljena so tudi simetrična dvokrilna lesena polkna v sivo-rjavih tonih lesa. Nadstreški na objektih niso dovoljeni. Markize/tende niso dopustne, ker v obravnavanem območju niso značilne.

- Gank: Fasade imajo lahko gank z leseno ograjo s pokončnimi deskami, ki je na stiku dveh desk eventualno rezljana, tako da po dve deski skupaj tvorita preprost vzorec. Ograja je nebarvana in ima naravno sivo patino. Dovoljena je brezbarvna in naravna sivo-rjava zaščita lesa. Debeloslojni premazi niso dopustni. Klasični balkoni in nadstreški niso dopustni. Zunanje povezave v nadstropju se mora zasnovati kot gank pod napuščem ali eventualno kot pokrito teraso.

### 15. člen

(merila in pogoji za vzdrževalna dela, prenavo in rekonstrukcijo streh s kritino za vse objekte v območju naselbinske dediščine)

- Gabariti: Pri prenavi streh spremembe gabaritov strehe, višine slemena, naklona in oblike strešin niso dopustne, razen v primerih, kjer obstoječa streha ni v skladu s historično oblikovno podobo obravnavanega območja Borovnice in jo je potrebno sanirati skladno z določili v poglavju C - Usmeritve za gradnjo novih objektov in nadomestitev objekta na mestu odstranjenega objekta. Pri rekonstrukciji ostrešja je dopustna sprememba konstrukcijske zasnove ostrešja. Streha naj bo izvedena kot prezračevana in ustrezno toplotno izolirana.

- Kritina: Pri zamenjavi strešne kritine mora biti ta na celi strehi enotna. Dopustna vrsta kritine je maloformatna opečna (varianta bobrovec ali zareznik) in betonska kritina (varianta zareznik). Barva je



## DOPOLNJEN OSNUTEK ZA RAZGRNITEV

naravno opečno rdeča ali siva betonska. Predpisana kritina za glavne objekte (stanovanjski in nestanovanjski) je rdeča opečna kritina, za gospodarske in pomožne pa siva betonska. Izjema je stavbna dediščina, ki se prekrije z enako kvalitetno kritino, kot je obstoječa. Kritina mora biti brez sijaja ali z bledim sijajem (engobirana in ne glazirana). Pri stavbni dediščini se kritina ne menja v celoti, temveč se v določenem deležu ohranja še dobro staro kritino, v kolikor je to mogoče. Potrebno je ohraniti linijske snegolove oz. jih zamenjati z novim, v barvi kritine. Pri izvedbi kleparskih detajlov je potrebno upoštevati vse veljavne standarde. Vse kleparske elemente strešin (npr. žlota) je potrebno v največji možni meri zakriti z ustrežno kritino. Primeri prikazani v KNP

- Napušči: Ohranjajo se napušči v obliki kapnega venca v ometu pri hišah v nizu kot kaže primer. Pri samostojnih objektih so dovoljeni napušči do 0,6 m. Pri tipologiji domačij se ohranjajo večji napušči (značilni gospodarski in stanovanjski objekti vaškega tipa).

- Frčade in strešna okna so dopustni pod navedenimi pogoji: Strehe naj bodo v osnovi zasnovane brez frčad. Dopustna oblika frčade na P+M objektih: večja zidana frčada z dvokapno streho v glavni osi vzdolžne fasade ali nad glavnim vhodom (oblika »hiške« kot npr. pri gostilni Godec ). Maksimalna dopustna velikost je  $\frac{1}{4}$  dolžine stranice objekta. Možna je izvedba frčade z ohranitvijo kapnega venca in napušča ali brez venca in napušča kot direktno podaljšanje zidu. Naklon in kritina frčade morata biti identični z naklonom in kritino strehe objekta. Na višjih objektih (P+1+M) frčade niso dopustne, so pa dopustna strešna okna. Neustrezne frčade je potrebno sanirati. Primeri prikazani v KNP.

- Dimniki morajo biti zidani ali obzidani in vključeni v stavbno maso. Na zunanji strani objekta prizidani dimniki niso dovoljeni.

### 16. člen

(označevanje dejavnosti )

Izveski na fasadi niso dovoljeni. Svetlobne table niso dovoljene. Dovoljena je označitev dejavnosti z napisom v ometu (črkoslikarska tehnika) ali ustrežno napisno tablo na objektih v uličnem nizu, in sicer na delu fasade do medetažnega venca oz. pričetka prvega nadstropja, nad ali ob vhodu v prostore z dejavnostjo. Domačije imajo lahko ročno narejene lesene table za označevanje svoje dejavnosti. Celostno podobo za označbe dejavnosti (gradivo, oblika, velikost, barva) se za celotno območje urejanja določi v posebnem elaboratu, kjer se predvidi ustrežno rešitev tudi za objekte z dejavnostjo, ki ne stojijo ob ulici. Primeri so prikazani v KNP.

### 17. člen

(energetska sanacija)

(1) Energetska sanacija objektov mora biti izvedena skladno s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (PURES) in Lokalnim energetskega konceptom (LEK) občine Borovnica (Actum d.o.o.,2012).

(2) Usmeritve za izvedbo energetske sanacije zunanjega ovoja objekta: Streha naj bo izvedena kot prezračevana in ustrezno toplotno izolirana. Potrebno je ustrezno izvesti horizontalno in vertikalno hidroizolacijo, toplotno izolacijo proti terenu ter preprečiti dvig kapilarne vlage v nosilnih stenah. Na fasadnih stenah je priporočljiva izvedba zunanje toplotno izolativne kontaktne fasade. Stavbno pohištvo naj bo energetsko učinkovito z večslojno zasteklitvijo, vgrajeno brez toplotnih mostov. Pred izvedbo energetske sanacije je obvezna izdelava projektne dokumentacije za izvedbo energetske sanacije z elaboratom gradbene fizike.

(3) Usmeritve za izvedbo energetske sanacije zunanjega ovoja objektov, varovanih kot nepremična kulturna dediščina: Pri sanaciji zunanjega ovoja objektov varovanih na podlagi predpisov s področja kulturne dediščine rešitve lahko odstopajo od bistvenih zahtev določenih v PURES (peti odstavek 9. člena ZGO-1), zato je možna izvedba energetske sanacije brez upoštevanja vseh določil PURES. Streha naj bo izvedena kot prezračevana in ustrezno toplotno izolirana. Potrebno je ustrezno izvesti horizontalno in vertikalno hidroizolacijo, toplotno izolacijo proti terenu ter preprečiti dvig kapilarne vlage v nosilnih stenah. Na fasadnih stenah ni dopustna izvedba zunanje toplotno izolativne kontaktne fasade. Dopustna je izvedba toplotne izolacije na notranji strani fasadnega ovoja. Potrebno je uporabiti materiale, ki so glede paropropustnosti primerni za vgradnjo na notranjo stran fasadnih sten. Stavbno pohištvo naj bo energetsko učinkovito z večslojno zasteklitvijo, vgrajeno brez toplotnih mostov. Pred izvedbo energetske sanacije je obvezna izdelava projektne dokumentacije za izvedbo energetske sanacije z elaboratom gradbene fizike, v kateri je posebno pozornost potrebno posvetiti preprečevanju kondenza v fasadni konstrukciji in linijskih toplotnih mostov.

(4) Usmeritve za energetske sanacije - ogrevanje: zamenjava starih kotlov za ogrevanje s sodobnimi kotli, spodbujanje uporabe obnovljivih virov energije (predvsem lesne biomase in toplotnih črpalk) ter priključitve na javni plinovod.

## 18. člen

(merila in pogoji za vzdrževalna dela, prenovo in rekonstrukcijo za nezahtevne in enostavne objekte)

Obstoječe nezahtevne in enostavne objekte je potrebno sanirati tako, da bodo ustrezali predpisanim parametrom: Garaže niso dopustne kot samostojni objekti, temveč v sklopu osnovnih zahtevnih ali manj zahtevnih objektov. Objekti so lahko zidani in ometani ali leseni. Finalna obdelava lesa in ometa je predpisana enaka kot pri zahtevnih ali manj zahtevnih objektih. Streha je simetrična dvokapnica (izjema kozolci s podaljšano streho), sleme vzporedno z daljšo stranico. Naklon strehe od 38 do 45°. Kritina opečna ali betonska v sivi barvi, skladno z določili za zahtevne in manj zahtevne objekte. Gradnja samostojnih garaž, zimskih vrtov, vetrolovov in nadstrešnic ni dopustna.

## 19. člen

(merila in pogoji za gradnjo novih zahtevnih in manj zahtevnih objektov in nadomestitev na mestu odstranjenega objekta)

(1) Gradnja novih objektov je dovoljena in obsega novogradnjo, nadomestitev objektov z novogradnjo, nadomestno gradnjo, nadzidave in dozidave. Novogradnja je dopustna na stavbnih parcelah, ki so bile pozidane tudi v preteklosti, kar je razvidno iz sheme razvoja Borovnice v poglavju analitičnega dela konservatorskega načrta za prenovo 2.3 Prikaz razvoja dediščine.

(2) Pri načrtovanju gradnje novih objektov je potrebno upoštevati morfologijo/obliko naselja in ohraniti kvalitetne vzorce, kot so ulični nizi in tipologijo domačij. Ohranjajo se zelene površine. Obvezno je upoštevati faktor zazidanosti in faktor zelenih površin, ki je določen za pretežno namembnost objektov.

Namenska raba gradbene parcele	Faktor zazidanosti (maksimum)	Faktor zelenih površin (minimum)
Domačije (stanovanjska raba s kmetijskimi gospodinjstvi)	0,2	20% odprtih površin
Čista stanovanjska raba	0,4	10% odprtih površin
Večnamenska raba 1	0,6	Ohranjanje zelenih površin
Centralne dejavnosti družbene infrastrukture	0,6	Ni predpisano
Večnamenska raba z objekti v uličnem nizu 2	0,8	Ni predpisano

- Tipologija objektov v uličnem nizu: Glaven objekt mora stati ob cesti prečno ali vzdolžno, tako da s sosednjimi objekti ob ulici tvori niz, ki oblikuje kakovosten javni prostor. Objekti se lahko nizajo s stopničastim zamikom, kot je to na primer na južni strani Rimske ceste.

- Tipologija domačij: Stanovanjski objekt mora stati ob cesti prečno ali vzdolžno. Gospodarski in pomožni objekti so umaknjeni v notranjost parcele stran od ceste, tako da smiselno tvorijo manjše prostorske enote/dvorišča. Ohranjajo se zelene površine.

- Za odmike se upošteva 58. člen OPN Borovnica

- Dopusten tlorisni gabarit je pravokoten v razmerju stranic od  $1:\sqrt{2}$  (=1,42) do 1:1,9. Dopusten je tudi lomljen tloris v obliki črke »L«, v kolikor je krajša stranica do 25% daljša od siceršnje širine (dolge stranice) objekta. Druge oblike tlorisov niso dopustne. Stolpiči, večkotni, okrogli ali elipsasti izzidki niso dovoljeni.

- Dopusten višinski gabarit za novogradnje je: (K)+P, (K)+P+M, P+1, P+1+M. Višinski gabarit se prilagaja okoliškemu objektom in doseže največjo etažnost P+1+M. Kota pritličja je največ 0,3 m nad koto zunanje ureditve. Izjema so (vrhkletni) objekti, ki so vkopani v teren in imajo lahko visoko pritličje. Maksimalna višina kapi je 6,5 m od kote pritličja najnižjega nadstropja (pritličja ali delno v breg vkopane kleti).

- Nadzidave in dozidave so dovoljene izjemoma (določila v katalogu) v okviru zgoraj predpisanih tlorisnih in vertikalnih gabaritov in faktorja zazidanosti. Nadzidave in dozidave morajo z osnovnim objektom tvoriti enovito celoto, skladno z določili glede strehe in fasad. Pri stavbni dediščini nadzidave in dozidave niso dovoljene.

- Fasade morajo biti ometane, izjemoma so lahko lesene, v kolikor gre za lesen objekt, ki pa mora biti umaknjen od glavne komunikacije po zgledu tipologije domačij (varianta lesene kladne hiše na preužitek oziroma leseno gospodarsko poslopje). Leseni oboji/opaži zidanih konstrukcij niso dopustni. Lesen oboj/opaž je dopusten preko lesene skeletne konstrukcije, kot je to značilno za gospodarska poslopja in nebivalno podstreho. Dovoljena je brezbarvna in naravna sivo-rjava zaščita lesa. Debeloslojni premazi niso dopustni. Druge obloge zidanih konstrukcij (vidna opeka, keramične ploščice, okrasni

kamen) niso dopustne. Na fasadah, ki so vidne z javno dostopnih površin, klimatskih, prezračevalnih in drugih naprav ni dopustno nameščati. Barvna paleta beležev je v nežnih, toplih pastelnih odtenkih rumene, oker, oranžne, rjave/bež, rožnate, sive in bele. Na fasadah objekta je možno uporabiti le tone iste barve. Vsiljive, signalne in izstopajoče barve fasad niso dopustne. Barvna paleta je podrobneje navedena v poglavju Ometi. Fasade morajo biti oblikovane v značilnem rastru/mreži tradicionalnega oblikovanja, kjer se izmenjuje polno (stena) in prazno (okna oziroma vrata). Težiti morajo k simetričnosti. Členjenost fasad. Parapetna višina oken v eni etaži in na eni fasadi mora biti enotna, prav tako velikost in oblika oken. Na fasadah, ki niso vidne z javno dostopnih površin, so lahko zaradi funkcionalnosti vgrajena okna različne velikosti (do dva različna tipa). Okna morajo biti pokončna. Kvadratna okna in okna ležečega formata pri stanovanjskih/glavnih objektih niso dopustna. Izjema so prezračevalne line in manjša okna na zatrepu, ki so lahko druge geometrijske oblike (npr. kvadratna ali okrogla). Gospodarska poslopja: imajo lahko bolj zaprte fasade, manjše okenske odprtine funkcionalnih oblik z višjim parapetom in ležečim formatom oken in značilne opečne mreže za prezračevanje različnih oblik. Okna imajo lahko oblikovane okenske okvirje v ometu, okoli fasade lahko poteka profiliran venec v svetlejši barvi.

- Stavbno pohištvo naj bo v rjavih in sivih tonih, okenski okvirji izjemoma tudi v beli skladno z barvno zasnovo fasade. Okenski okvirji naj imajo ožji profil zaradi poenotenja s tradicionalnimi okenskimi profili. Dopustna je uporaba zunanjih senčil s podometno omarico. Izjemoma se dovoli tudi lesena polkna. Fiksna zunanja senčila niso dovoljena. Vhodna vrata morajo biti lesena ali imitirana lesena, oblikovana po vzoru obstoječih kvalitetnih vhodnih vrat. Kasetna polnila so lahko tudi steklena. Garažna vrata morajo biti dvokrilna, lesena ali imitacija lesa.

- Izložbena okna morajo biti enakih dimenzij na eni stavbi in v enakomernem rastru in naj bodo oblikovana skladno s celotno podobo fasade: okvirji v ometu ali kamnu, steklo je lahko predeljeno z manjšimi šipami.

- Fasade imajo lahko lesen gank pod pogojem, da njihovo oblikovanje izhaja iz lokalne tradicije oblikovanja. Ograje ganka morajo biti lesene, izvedene z vertikalnimi elementi in eventualno rezljane na stiku dveh desk, tako da dve deski skupaj tvorita preprost vzorec. Dopustna je brezbarvna in naravna sivo-rjava zaščita lesa. Debeloslojni premazi niso dopustni. Balkoni na fasadah niso dopustni. Zunanje povezave v nadstropju se mora zasnovati kot gank pod napuščem ali eventualno kot pokrito teraso. Primeri so prikazani v KNP. Nadstreški niso dopustni.

- Strehe in kritine: Dopustne strehe so simetrične in dvokapne z enakim naklonom strešin. Streha se lahko na delu objekta v enakem naklonu podaljša proti tlom pri objektih s tlorisom v obliki črke »L«. Sleme poteka vzporedno z daljšo stranico in po sredini z možnim odstopanjem od osi simetrije do 2,5% širine objekta. Pri gospodarskih poslopih je sleme lahko izmaknjeno iz osi simetrije, zato da streha tvori širok napušč na dvorišni strani. Dopustna je uporaba čopov. Uporaba čopov na frčadah ni dovoljena. Naklon streh je strm od 38 do 45°. Kritina mora biti na celi strehi enotna. Dopustna vrsta kritine je maloformatna opečna (varianti bobrovec ali zareznik) in betonska kritina (varianti zareznik ali špičak). Barva je naravno opečno rdeča ali siva betonska. Predpisana kritina za glavne objekte (stanovanjske in nestanovanjske) je rdeča opečna kritina, za gospodarske in pomožne pa siva betonska. Kritina mora biti brez sijaja ali z bledim sijajem (engobirana in ne glazirana). Pri izvedbi kleparskih detajlov je potrebno upoštevati veljavne standarde. Vse kleparske elemente kot npr. žlote je potrebno v največji možni meri prekriti s kritino. Napušči pri hišah v uličnem nizu morajo imeti kapni venec v skladu z obstoječimi primeri. Pri samostojnih objektih so dovoljeni napušči do 0,6 m. Pri tipologiji domačij so napušči lahko večji za zaščito vhoda in ganka (značilni gospodarski in stanovanjski objekti vaškega tipa). Nameščanje sončnih celic in drugih inštalacij na streho ni dopustno. Dimniki morajo biti zidani ali obzidani in vključeni v stavbno maso. Frčade in strešna okna so dopustni pod pogoji v členu 14.

- Za načrtovan novi družbeni center so dopustna odstopanja od zgoraj navedenih določil glede razmerij stranic, oblikovanja fasad in strehe v okviru sodobne interpretacije za območje značilnih arhitekturnih prvin.

## 20. člen

(merila in pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Dopustna je novogradnja enostavnih in nezahtevnih, skladno z določili OPN, priloga 1 za območje CU: Preglednica dopustnosti pomožnih objektov, ograj, podpornih zidov, urbane opreme, objektov za oglaševanje, spominskih obeležij ter telekomunikacijskih objektov in naprav glede na podrobnejšo namensko rabo prostora.

(2) Pomožni objekti morajo biti umaknjeni stran od glavnih komunikacij in ne smejo zakrivati glavnih objektov proti ulici. Garaže niso dopustne kot samostojni objekti, temveč v sklopu osnovnih zahtevnih ali manj zahtevnih objektov. Objekti so lahko zidani in ometani ali leseni, skladno z določili za zahtevne in manj zahtevne objekte. Streha naj bo simetrična dvokapnica, sleme vzporedno z daljšo stranico, skladno

z določili za zahtevne in manj zahtevne objekte. Naklon strehe od 38 do 45°. Kritina opečna ali betonska v sivi barvi, skladno z določili za zahtevne in manj zahtevne objekte. Objekti majhnih stavb in majhnih stavb kot dopolnitev obstoječe pozidave morajo biti postavljeni na zemljiških parcelah, ki pripadajo osnovni stavbi. Lahko se zgradi največ po en objekt iste vrste. Gradnja samostojnih garaž, zimskih vrtov, vetrolovov in nadstrešnic ni dopustna. Na zemljiških parcelah večstanovanjske stavbe se lahko za vsako stanovanje zgradi največ po en objekt za lastne potrebe iste vrste, ki se jih združuje v ustreznem enotnem objektu. Od meje sosednjega zemljišča morajo biti oddaljeni najmanj 1,50 m, s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča tudi bliže.

(3) Nove ograje so lahko le na parapetnem zidcu z betonskimi ali kovinskimi stebri namontirane kovinske mreže. Ograje ne smejo presegati višine 1,5m.

## 21. člen

(merila in pogoji za odprte površine)

(1) V starem vaškem jedru Borovnice razen cestnih površin in vrta ob hiši Marje Boršnik ni javnih površin. Javnosti dostopna površina je med cerkvijo, župniščem in sedanjo knjižnico. Na parceli sedanjega objekta društva upokojencev je dopustno urediti manjši park s postavitvijo klopi, informacijske table in intenzivno hortikulturno ureditvijo zelene površine. Vse nove ureditve javno dostopnih površin morajo biti načrtovane celotno.

(2) Zaradi prostorske omejenosti javnih odprtih površin na cestni prostor je potrebno te prenoviti tako, da bo poudarek na amorfnih oblikah ulice od fasade objektov ob njej do fasade na drugi strani ceste. Te površine se ureja celovito, ne glede na lastništvo. Tlakovanje se izvede v tlaku ali v kombinaciji tlaka in asfalta na način, da je površina nedrsna, da označuje omejitev za vožnjo z motornimi vozili in da je sestavni del tlakovanja tudi oblikovanje mulde za odvajanje meteorne vode. Oblikovanje prometnih pasov je prikazano v prometni situaciji.

(3) Urbana oprema: Ker za Borovnico kot staro vaško naselje iz preteklosti urbana oprema (klopi, informacijske tabl, stebrički) ni značilna, splošne smernice podajajo usmeritve le za opremljanje novih javnih površin, predvidenih s KNP in OPPN. Elementi urbane opreme, kot so klopi, ograje, stebrički, koški za smeti in podobno morajo biti poenoteni v okviru celotnega območja stavbne dediščine. Za postavitve urbane opreme na javne površine je potrebno izdelati celovit načrt krajinske arhitekture, ki zajema celotno območje dediščine. Obstoječe ulične svetilke vzdolž Paplerjeve so ustrezne, eventualno namesto črne barve uporabiti antracitno barvo (temno sivo). Ta tip svetilke se lahko uporabi tudi v celotnem območju starega jedra, dsj se s tem označuje specifičnost območja. Za peš površine je ustrezna oblika svetilke na pešpoti in na pokopališču, le da morajo biti antracitne barve.

(4) Na prostih površinah ob stavbah se uredijo površine za parkiranje in manipulacijo ter zelene in tlakovane površine.

(5) Ograje Na ulični strani funkcionalnih enot je dopustna postavitvev za območje značilnih ograj. Te so na betonskem ali kamnitem parapetnem zidcu max. višine 30. cm med betonskimi ali kovinskimi nosilci vstavljene kovinske mreže. V primeru gradnje v naklonu, je dopustna postavitvev betonskih ali kovinskih nosilcev na oporni zid brez parapeta. Celotna višina ograje ne sme preseči 150 cm. V primeru stare ograje (začetek Paplerjeve ulice na obeh straneh) se ohranja v nespremenjeni obliki in barvi. Ograjevanje znotraj tipoloških enot ( območje samostojno stoječih objektov, območje objektov mešane rabe, območje objektov centralnih namembnosti) praviloma ni dopustno. Med tipološkimi enotami je dopustno ograjevanje z betonskimi nosilci in polnilom iz kovinske mreže brez parapetnega zidu. Take ograje se lahko postavlja tudi okoli zelenjavnih vrtov, dopustni pa so tudi nizki leseni plotovi kot na primer v okviru domačije na Rimski 34. . Vhodi in dovozi na parcelo se ograjujejo z elementi vrat skladnimi z ograjo, torej kovinsko mrežasto polnilo v kovinskih okvirjih. Višina ne sme preseči 150 cm. Barva ograje je dopustna le v odtenkih kovinsko sive barve. Na ograjo je pri objektih, ki so oddaljeni od ulične linije dopustna montaža poštnih nabiralnikov v enaki barvi kot je barva ograje.

(6) Višinske razlike na naravnem bregu se premostijo z ozelenjenimi brežinami, če to ni mogoče, je za premostitev višinske razlike med dvema sosednjima zemljiščema dopustna izvedba opornih zidov. Višina vidnega dela opornega zidu ne sme presegati 1,5 m. Na oporni zid se lahko postavi ograja. Nasipavanje na ravnem terenu ni dopustno. Ureditev območja mora omogočati dostop funkcionalno oviranim ljudem, v skladu s predpisi.

(7) Informacijske table: Prosto-stoječe informacijske table so dovoljene le na javnih prostorih in samo za prezentacijo zgodovinskih podatkov. Ne smejo vplivati na prometno varnost - preglednostni trikotnik pri prometnih priključkih oz. križiščih. Obliko le teh določi ZVKDS. Svetlobne informacijske table niso dovoljene.

(8) Zabojniki za smeti: Zasebni zabojniki za smeti morajo biti trajno postavljeni na tako mesto, da niso vidni iz ulične strani. Ekološki otok ob knjižnici se ob izvedbi novega parkirišča postavi na novo lokacijo – novi družbeni center.

(9) Gostinski vrtovi: Za senčenje gostinskih vrtov so sprejemljiva prostostoječa zložljiva senčila, v svetlih umirjenih barvah, poenotena in brez napisov. Stoli in mize ter ostala oprema mora biti mobilna, nevtralnno oblikovana, iz lesa ali kovine v mat temnih tonih.

## V. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

### 22. člen

(celostno ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Ohranja se kulturno dediščino znotraj celotnega območja kulturne krajine Ljubljansko Barje, vključno s kulturno dediščino znotraj naselja Borovnica

(2) Na območju OPPN se nahajajo naslednje enote kulturne dediščine:

EŠD	Ime	Tip	Kategorija	Opombe_varstvo
1649	Borovnica - Cerkev sv. Marjete	3	2	stavbna dediščina
11758	Borovnica - Domačija Paplerjeva 1	2	2	stavbna dediščina
13032	Borovnica - Domačija Rimska 34	2	2	stavbna dediščina
13034	Borovnica - Hiša Paplerjeva 23	2	2	stavbna dediščina
13037	Borovnica - Hiša Paplerjeva 26	2	2	stavbna dediščina
13035	Borovnica - Hiša Rimska 10	2	2	Stavbna dediščina
13036	Borovnica - Hiša Rimska 28	2	2	stavbna dediščina
11759	Borovnica - Hiša Zalarjeva 18	2	2	stavbna dediščina
9219	Borovnica - Hiša Zalarjeva 21	2	2	stavbna dediščina
11760	Borovnica - Hiša Zalarjeva 28	2	2	stavbna dediščina
13033	Borovnica - Hiša Zalarjeva 36	2	2	stavbna dediščina
11832	Borovnica - Kapelica Lurške Matere božje	3	2	stavbna dediščina
11833	Borovnica - Kapelica sv. Florijana	3	2	stavbna dediščina
11834	Borovnica - Kapelica sv. Marjete	3	2	stavbna dediščina
13038	Borovnica - Kašča pri hiši Rimska 6	2	2	dokumentarno varstvo
11838	Borovnica - župnišče	2	2	stavbna dediščina
11528	Borovnica - Spomenik padlim v prvi svetovni vojni	5	2	memorialna dediščina
11529	Borovnica - Spomenik zamolčanim žrtvam	5	2	memorialna dediščina
11477	Borovnica – vaško jedro	7	2	naselbinska dediščina

(3) V stavbno dediščino se lahko posega z vzdrževalnimi, sanacijskimi in obnovitvenimi deli v smislu boljše predstavitve objekta v skladu s splošnimi kulturnovarstvenimi pogoji. Za ohranjanje je pomembno osveščanje prebivalstva, da ohranja profano dediščino. Pri čemer se pri prenovi spodbuja celovite rešitve ter morebitno umeščanje novega programa, ki pripomore k ohranitvi objektov. Z ustreznno rabo se ohranja etnološko in tehnično dediščino. Obnovi se napajališči za živino. Ohranjajo se skupine stavb, orodja, naprave in stroji ter drugi predmeti tehniške kulture.

(4) Za registrirano stavbno dediščino se ohranjajo varovane vrednote, kot so:

- tlorisna in višinska zasnova (gabariti),
- gradivo (gradbeni material) in konstrukcijska zasnova,
- oblikovanost zunanjsčine (členitev objekta in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, stavbno pohištvo, barve fasad, fasadni detajli),
- funkcionalna zasnova notranjosti objektov in pripadajočega zunanjega prostora,
- sestavine in pritikline,
- stavbno pohištvo in notranja oprema,
- komunikacijska in infrastrukturna navezava na okolico,
- pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih objektih - cerkvah, znamenjih itd.),

## DOPOLNJEN OSNUTEK ZA RAZGRNITEV

- celovitost kulturne dediščine v prostoru (prilagoditev posegov v okolici značilnostim stavbne dediščine),
- zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

(5) Za registrirano naselbinsko dediščino se ohranjajo varovane vrednote, kot so:

- naselbinska zasnova (parcelacija, komunikacijska mreža, razporeditev odprtih prostorov),
- odnosi med posameznimi stavbami ter odnos med stavbami in odprtim prostorom (lega, gostota objektov, razmerje med pozidanim in nepozidanim prostorom, gradbene linije, značilne funkcionalne celote),
- prostorsko pomembnejše naravne prvine znotraj naselja (drevesa, vodotoki itd.),
- prepoznavna lega v prostoru oziroma krajini (glede na reliefne značilnosti, poti itd.),
- naravne in druge meje rasti ter robovi naselja,
- podoba naselja v prostoru (stavbne mase, gabariti, oblike strešin, kritina),
- odnosi med naseljem in okolico (vedute na naselje in pogledi iz njega),
- stavbno tkivo (prevladujoč stavbni tip, javna oprema, ulične fasade itd.),
- oprema in uporaba javnih odprtih prostorov,
- zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

(6) Pri vseh posegih je treba upoštevati varstveni režim enot kulturne dediščine. Pred izdajo gradbenega dovoljenja, kot tudi pred posegom, za katerega ni potrebno gradbeno dovoljenje (enostavni objekti, investicijsko – vzdrževalna dela), je potrebno pridobiti soglasje zavoda pristojnega za varstvo kulturne dediščine. Za poseg v objekt ali območje kulturne dediščine se 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. To so tudi vsa dela, ki se štejejo za vzdrževanje objekta skladno s predpisi s področja graditve objektov in drugi posegi v prostor, ki se ne štejejo za gradnjo in so dopustni na podlagi odloka OPN ali drugih predpisov.

(7) Za izvedbo predhodne arheološke raziskave je treba pridobiti soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline, ki ga izda minister, pristojen za področje varstva kulturne dediščine. Pri gradnji objektov javne infrastrukture je treba omogočiti arheološke raziskave na celotnem območju predvidenega posega.

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

### 23. člen

(varovanje okolja in trajnostna raba naravnih virov)

(1) V OPPN so možne le dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernih vplivov in emisij v okolje.

(2) Pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati veljavni predpis o učinkoviti rabi energije v stavbah, ob upoštevanju določil odloka v poglavju IV. Merila in pogoji za arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev za objekte, ki se varujejo kot stavbna dediščina.

### 24. člen

(varstvo tal)

Rodovitno prst z območja gradnje je treba deponirati za rekultivacijo in sanacijo zemljišča po gradnji. Deponijo je treba urediti tako, da se ohranja rodovitnost in količina prsti in tako, da je prst zaščiten pred onesnaženjem in erozijo.

### 25. člen

(varstvo pred hrupom)

V območju OPPN se morajo upoštevati določila predpisa o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju. Vodenje gradbišča mora biti v skladu s tehničnimi predpisi. Med uporabo ocenjena raven emisije hrupa pri viru ne sme presegati maksimalne dopustne ravni hrupa. Predvideni posegi v prostor morajo biti zasnovani tako, da ne bodo povzročali čezmernih obremenitev bivalnega in delovnega okolja.

### 26. člen

(varstvo vodnih virov)

(1) Obravnavano območje leži v 3. vodovarstvenem območju. Pri posegih je treba upoštevati določila Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane.

## DOPOLNJEN OSNUTEK ZA RAZGRNITEV

(2) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda s cest mora biti usklajena s predpisom, ki ureja odvajanje in čiščenje odpadne komunalne vode ( Uredba o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest) oziroma z drugimi veljavnimi predpisi, ki urejajo to področje.

(3) Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z zakonom, ki ureja področje voda in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v padavinske odvodnike (zadrževalniki).

(4) Odvajanje padavinskih voda s streh objektov je treba urediti v okviru gradbene parcele.

(5) Posegi na vodnem in priobalnem zemljišču, ki sega na vodah 2. reda 5,0 m od meje vodnega zemljišča so prepovedani, razen v primerih navedenih v 37. In 201. Členu Zakona o vodah (ZV-1). Kot mejo vodnega zemljišča je šteti zunanji tlorisni gabarit zaprtega profila urejenega vodotoka.

(6) Za obstoječe objekte in naprave (201. člen ZV-1), se nahajajo na vodnem in priobalnem zemljišču, ne veljajo določbe 37. člena tega zakona, če gre za rekonstrukcijo, spremembo namembnosti ali nadomestno gradnjo, če:

- se s tem ne povečuje poplavna ali erozijska nevarnost ali ogroženost
- se s tem ne poslabšuje stanje voda
- je omogočeno izvajanje javnih služb
- se s tem ne ovira obstoječe posebne rabe vode
- to ni v nasprotju s cilji upravljanja z vodami in
- se z rekonstrukcijo ali nadomestno gradnjo oddaljenosti do meje vodnega zemljišča ne zmanjšuje

(7) Na obravnavnem območju, skladno z 38. In 39. členom ZV-1 ni dovoljeno postavljati objektov ali drugih ovir, ki bi preprečevale prost prehod ob vodnem dobru ali izvajalcu javne vodnogospodarske službe in onemogočale neškodljiv dostop do vodnega zemljišča. Med gradnjo ni dovoljeno odlagati izkopanih materialov na vodno ali priobalno zemljišče vodotoka. Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je potrebno krajinsko urediti.

(8) Za vso škodo, ki bi nastala na vodnem režimu zaradi neustrezne ali nekvalitetne izvedbe gradbenih del ali projekta, je v celoti odgovoren investitor.

(9) V času gradnje je stranka dolžna zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje voda, izlitje nevarnih tekočin na prosto ali v zemljo.

(10) Za vsaka poseg, ki bi lahko trajno ali začasno vplivala na vodni režim ali stanje voda, je potrebno pridobiti vodno soglasje.

### 27. člen

(ukrepi za 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) je treba speljati nad strehe stavb v obliki notranjih inštalacij in klasičnih dimnikov na strehi. Zunanji vodi na fasadah niso dopusti.

(2) Med gradnjo je izvajalec dolžan upoštevati naslednje ukrepe za varstvo zraka:

- zakonsko regulativo v zvezi z emisijskimi normami;
- preprečevanje prašenja odkritih delov trase in gradbišča: vlaženje sipkih materialov in nezaščitenih površin ter preprečevanje raznosa materiala z gradbišča in

### 28. člen

(ravnanje z odpadki)

(1) Ekološki otoki so v obravnavnem območju urejeni na treh lokacijah. Lokacija ob sedanji knjižnici se ukine ob izgradnji novega družbenega centra z večjim parkiriščem, v sklopu katerega se uredi nova lokacija. Zbirno in odjemno mesto mora ustrezati funkcionalnim, estetskim, higiensko-tehničnim ter požarnovarnostnim pogojem in ne sme ovirati ali ogroziti prometa na javnih površinah. Zaradi vizualne izpostavljenosti se na straneh, ki niso usmerjene proti cesti uredi vizualna zaščita.

(2) Uporabniki v območju morajo na dan odvoza dostaviti namensko posodo na odjemno mesto za odpadke na mestu dostopnem smetarskemu vozilu in sicer ob kategorizirani cesti, kjer že poteka odvoz odpadkov.

(3) Za specifične odpadke je investitor, skladno z lokalnim predpisom, dolžan poskrbeti sam.

(4) Pri ravnanju z odpadki se je potrebno držati načela 3R - REDUCE (zmanjšati količino odpadkov), REUSE (ponovna uporaba odpadkov), RECYCLING (recikliranje ali predelava odpadkov).

### 29. člen

DOPOLNJEN OSNUTEK ZA RAZGRNITEV  
(svetlobno onesnaženje)

Postavitev in jakost svetilk morata biti v skladu s predpisi, ki urejajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

30. člen  
(varstvo narave)

Na območju OPPN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost razen ekološko pomembnega območja EPO Osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri (id. Št. 80000, Uredba o ekološko pomembnih območjih, Uradni list RS, št. 48/04), na katerega izvedba načrtovanega OPPN ne bo vplivala.

**VII. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA  
OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO  
DOBRO**

31. člen  
(splošni pogoji za prometno urejanje)

(1) Za napajanje območja se ohranja obstoječ ulični sistem Paplerjeve, Zalarjeve in Rimske ceste. Vzpostavi se enosmeren promet s souporabo za pešce in kolesarje z omejitvijo hitrosti motornih vozil na 10km/h. Izvedba takega spremenjenega režima se v celoti izvede pod pogojem, da se predhodno realizira načrtovana obvoznica.

(2) Objekti se priključujejo na javno cesto s cestnim priključkom, skladno s predpisi, ki urejajo izvedbo investicijskih vzdrževalnih del in vzdrževalnih del v javno korist na javnih cestah, predpisi o projektiranju cest in predpisi o cestnih priključkih na javne ceste.

(3) Za vse posege v varovalnem pasu in v cestnem telesu lokalne ceste je potrebno pridobiti projektne pogoje in soglasje pristojnega upravljavca.

(4) Za ureditev mirujočega prometa v strnjem jedru naselja se uredijo parkirišča ob upoštevanju naslednjih parkirnih normativov:

- |  |   |
|--|---|
| - Enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe:   | 2 PM na stanovanje  |
| - Tri in več stanovanjske stavbe   | 1 PM na stanovanje (velikost do 60m <sup>2</sup> NTP)<br>2 PM na stanovanje (velikost nad 60m <sup>2</sup> NTP) |
| - Stanovanjske stavbe za posebne namen<br>(za druge posebne družbene skupine<br>in stavbe z oskrbovanimi stanovanji) | 1 PM na 6 postelj, od tega 75% za obiskovalce   |
| - Nestanovanjske stavbe  | 1 PM na 60m <sup>2</sup> NTP objekta in ne manj kot 3 PM  |

(5) Kadar na parceli, namenjeni gradnji novega objekta ali pri rekonstrukciji obstoječega objekta, ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta zagotoviti na drugih ustreznih površinah, ki so od novega objekta oddaljene največ 200 metrov in na katerih je etažnim lastnikom, oziroma uporabnikom stavbe, zagotovljena njihova trajna uporaba.

(6) Širina ceste oziroma javne površine mora zagotavljati opravljanje nalog smetarskega vozila in zimske službe s kamionom - plugom. Predvideti je treba površine za odlaganje snega s cestišča.

(7) Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpise za projektiranje objektov brez grajenih ovir.

(8) Vzpostavi se sistem novih peš poti, ki bodo povezale širše zaledje s historičnim središčem naselja. Vse sprehajalne in dostopne poti morajo biti zgrajene iz nedrsnih materialov.

(9) Kanalizacija, vodovodi, komunikacijski in drugi vodi ter naprave, se smejo napeljevati v območju prometnih površin le pod pogoji in na način, določenimi s soglasjem pristojnega občinskega upravnega organa. Če se hkrati z gradnjo ali rekonstrukcijo prometnic predvideva tudi graditev komunalnih in drugih vodov, naprav in napeljav, ki ne služijo uporabi prometne površine, mora tehnična dokumentacija obsegati vsa dela, ki jih je potrebno opraviti na območju tangirane ulice ali trga.

(10) Za vse posege v varovalni pas železnice je treba upoštevati predpise, ki urejajo varnost v železniškem prometu in urejajo pogoje za graditev objektov, saditev drevja ter postavljanje naprav v varovalnem progovnem pasu in ostale podzakonske akte.

32. člen



DOPOLNJEN OSNUTEK ZA RAZGRNITEV  
(splošni pogoji za komunalno opremljanje)

V projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja je treba upoštevati s pravilniki in mnenji nosilcev urejanja prostora predpisane medsebojne odmike med infrastrukturnimi vodi ter smernice za priključitev na obstoječe sisteme komunalne infrastrukture. Obenem se dovoljujejo posegi izven območja urejanja (vplivno območje za infrastrukturo), potrebni za opremljanje območja urejanja.

Gradnja stavb v obravnavanem območju določa prestavitve, zamenjave in zaščite več komunalnih in energetskih objektov, naprav in vodov. Vsi sedaj nadzemni vodi morajo biti izvedeni v podzemni izvedbi.

Posamezni investitor je, v sodelovanju z nosilci javnih pooblastil za izvajanje posameznih gospodarskih javnih služb, dolžan, da na podlagi izdelanega programa opremljanja zemljišč zgradi, prestavi, zamenja oz. zaščiti infrastrukturne objekte, naprave in vode v in ob območju urejanja (ureditveno in vplivno območje) predhodno oziroma sočasno z izgradnjo posamezne funkcionalne celote.

Zaradi prilagajanja klimatskim spremembam se sistem odvajanja meteornih voda izvede na način podzemnih zadrževalnikov, ki so lahko položeni pod prometne površine (pod trgi, cestami, parkirišči), ali na zasebnih parcelah. Vodo iz zadrževalnikov je dopustno preko filtrirnih naprav uporabiti za zalivanje.

33. člen  
(vodovod in hidrantno omrežje)

(1) Pri načrtovanju in gradnji je potrebno upoštevati odmike in križanja komunalnih vodo z ostalimi komunalnimi vodi v skladu s Pravilnikom o tehnični izvedbi objektov in naprav centralnega vodovoda v občini Vrhnika, Log – Dragomer in Borovnica.

(2) Na območju predvidenem za rekonstrukcijo se zamenja ali zgradi v celotni predvideni dolžini javni vodovod PE fi 110. V primeru postavitve ali gradnje objektov na območju javnega vodovoda je potrebno javni vodovod prestaviti na stroške investitorja. V kolikorje predvidena novogradnja objektov je potrebno narediti na odcepih odcep s cevjo PE fi110. Kjer se na primarni vodovod naveže sekundarni javni vodovod je potrebno namestiti LTŽ "T" kose in sektorske ventile. Na sekundarne javne vodovode se vežejo nadzemni hidrantim ki s tem zagotavljajo požarno zaščito.

(3) Minimalni odmik objekta od vodovoda je 5,00m.

(4) Križanja morajo biti izvedena v skladu z normativi in tehničnimi predpisi, pri tem je potrebno zagotoviti primerno zaščito in križanje izvesti pravokotno oz. s čim manjšim odstopanjem od pravega kota.

(5) Vodomer ustrezne dimenzije, ki ga določi projektant glede na potrebno porabo vode, se vgradi v zunanji talni jašek ustreznih dimenzij, pokrit s pokrovom lahke izvedbe ter toplotno izoliran.

(6) Vodovodno inštalacijo v objektu izvrši za ta dela pooblaščen izvajalec, ki tdi jamči za kvaliteto opravljenega dela, Novo položeno instalacijo je potrebno preizkusiti na predpisan tlak, opraviti dezinfekcijo, ter predložiti ateste.

34. člen  
(elektroomrežje in javna razsvetljava)

(1) Obravnavno območje je napajano preko nadzemnih in podzemnih NN vodov iz transformatorske postaje (TP) Borovnica šola.

(2) Priklop načrtovanih objektov na distribucijsko omrežje se izvede glede na priključne moči preko novih NN priključkov iz obstoječega NN omrežja oz. preko novih NN vodov iz obstoječih transformatorskih postaj. Postavitev priključno merilnih omaric (PMO), ki lahko po potrebi omogočajo vgradnjo večjega števila merilnih mest za načrtovane objekte, je potrebno zagotoviti na stalno dostopnem mestu.

(3)Vsi novi zemeljski vodi, ki bodo potekali pod povoznimi površinami oz. bodo križali komunalne vode, se uvlečejo v njim namenjeno kabelsko kanalizacijo s kabelskimi jaški ustreznih dimenzij.

(4)Po trasi priključnega NN zemeljskih vodov je potrebno položiti ozemljitveni valjanec Fe-Zn 4x25 mm.

(5)V območju OPPN so načrtovani NN vodi vrisani v grafičnem delu OPPN.

(6)Pred pričetkom posega v prostor je potrebno v pristojnem nadzorništvu Vrhnika naročiti zakoličbo, umike in ustrezno zaščito električnih vodov in naprav ter zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav s strani upravljalca distribucijskega omrežja, kar mora biti zajeto v varnostnem načrtu.

(7) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras in naprav elektroenergetske infrastrukture, če so pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega vidika in glede njihove prostorske umestitve.

(8) Javna razsvetljava se vzdržuje, obnavlja in dopolnjuje skladno s potrebami za razsvetljava posameznih območij (ulic).

## DOPOLNJEN OSNUTEK ZA RAZGRNITEV

(9) Svetilke javne razsvetljave se postavljajo na fasade objektov ali samostojno na kandelabske svetilke. izbor stebrov in samih svetilk mora biti enovit za posamezno območje. Osrednji del naselja (Paplerjeva ulica in Rimska ulica), vzporedna Zalarjeva ulica in ločeno peš poti, s svetilkami kot na in ob pokopališču.

### 35. člen (kanalizacijsko omrežje)

(1) Območje OPPN je opremljeno z ločenim javnim kanalizacijskim omrežjem. Za vse obstoječe objekte uin novogradnje se predvidi priključitev komunalnih odpadnih voda na javni sanitarni kanalizacijski sistem (ID 10363 ČN Borovnica), ki se zaključi na ČN Borovnica.

(2) Odpadne vode morajo ustrezati pogojem za priključitev na javni kanal, nabedenim v Uredbi o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.

(3) Meteorne vode s streh in utrjenih površin se vodi skladno z veljavno zakonodajo na meteorno kanalizacijo.

(4) Ob urejanju utrjenih javnih površin se preveri stanje obstoječega kanalizacijskega sistema, ki se po potrebi sanira.

### 36. člen (telekomunikacijsko omrežje)

(1) pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega TK omrežja in predhodno pridobiti soglasje k projektnim rešitvam.

(2) Za predvideno novogradnjo je treba izdelati PGD/PZI zaščite oz. morebitne prestavitve obstoječega TK omrežja.

(3) Obstoječe TK omrežje je glede na predvidene posege v prostor potrebno ustrezno zaščititi ali prestaviti. Pri projektni rešitvi je potrebno upoštevati izgradnjo kableske kanalizacije do priključne točke obstoječe KK in kablov. Stroške ogleda, izdelave projekta zaščit in prestavitve TK omrežja, zakoličbe, zaščite in prestavitve TK omrežja ter nadzora, krije investitor gradnje na območju predvidenega posega. Prav tako bremenijo investitorja odprave napak in stroški izpada prometa, ki bi nastali zaradi gradnje objekta.

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

### 37. člen (rešitve in ukrepi za varstvo pred požarom)

(1) V okviru varstva pred požarom se v okviru prenove naselja izvedejo naslednji ukrepi:

- intervencijske poti in površine v okviru načrtovanih posegov,
- zunanje hidrantno omrežje,
- potrebni odmiki med objekti,
- poti za evakuacijo.

(2) Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu - "zasnova požarne varnosti", za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu - "študija požarne varnosti". Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.

(3) Intervencijske poti in površine: Vsa zemljišča v ureditvenem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so v primeru požara dostopna polokalni cesti. Pri zagotavljanju neoviranih in varnih dovozov, dostopov ter delovnih površin za intervencijska vozila je potrebno upoštevati predpis, ki ureja požarno varnost v stavbah.

(4) Hidrantna mreža: V primeru požara se za gašenje uporablja voda iz javnega hidrantnega omrežja v naselju. Upoštevati je potrebno predpisa, ki urejata požarno varnost v stavbah in tehnične normative za hidrantno omrežje in gašenje požarov, zaradi zagotovitve virov vode za gašenje. Morebitne nove potrebne hidrante se določi v sklopu elaborata požarne varnosti v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja.

(5) Odmiki: Z izbranimi materiali in odmiki je potrebno prepreciti možnost širjenja požara z objektov na sosednja zemljišča ali objekte. Glede odmikov je potrebno upoštevati ustrezne smernice in predpise ter tako prilagoditi zasnovi in lokacijo posameznih stavb.

(6) Evakuacijske poti: Evakuacijsko pot in evakuacijske površine predstavljajo dostopne ceste v naselju.

38. člen

(drugi ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Pri projektiranju stavb je potrebno predvideti seizmični pospešek tal z vrednostjo 0,2.

(2) Območje OPPN se ne nahaja v poplavnem območju.

(3) Območje OPPN se ne nahaja na plazljivem in erozijskem območju, zato je v primeru gradnje v postopek izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja vključiti tudi geološko analizo.

(4) V projektu za gradbeno dovoljenje je treba opredeliti ali obstaja možnost razlitja nevarnih snovi in temu primerno predvideti način gradnje.

39. člen

(ukrepi za obrambo)

S posegi v prostor je treba preprečevati tiste posledice, ki bi lahko bistveno spremenile funkcioniranje v prostoru v primerih elementarnih nesreč ali vojnega ogrožanja. Za OPPN niso predvideni ukrepi za obrambo.

## IX. ETAPNOST IZVEDBE

40. člen

(etapnost izvedbe posegov)

OPPN se izvaja v več etapah, ki so medsebojno, neodvisne glede na časovno zaporedje. Izjema je ureditev enosmernega prometa v območju, ki je pogojena z izgradnjo obvoznice naselja. Vsaka morfološka enota predstavlja svojo etapo, možna je izvedba le dela etape, ki predstavlja zaključeno celoto.

## X. MERILA IN POGOJI ZA IZVEDBO PARCELACIJE

41. člen

(merila in pogoji za parcelacijo)

V območju so bile v preteklosti parcele večje, zato jih ni dopustno z novimi parcelacijami manjšati. Dopustna je le povečava parcel z združevanjem. Na karti parcelacija so prikazane točke za parcelacijo javnih površin ob celoviti prenovi obravnavanega območja.

## XI. VRSTA IN VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od načrtovanih rešitev

42. člen

(odstopanja)

(1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev določenih s tem odlokom za infrastrukturne objekte, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno-tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s katerim pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji. -

(2) Odstopanja pri oblikovanju objektov: Pri horizontalnih gabaritih je dopustno odstopanje  $\pm 0,5$  m, vendar objekt ne sme segati izven parcele za gradnjo, ob upoštevanju FZ. Odstopanje navznoter je lahko tudi večje, če je utemeljeno z arhitekturno zasnovo stavb in zunanje ureditve. Dozidave in rekonstrukcije obstoječih legalno zgrajenih objektov se oblikovno lahko uskladi z oblikovanjem osnovnega objekta, četudi ta odstopa od predpisanih oblikovnih zahtev tega odloga.

(3) Tolerance glede namembnosti območja so opredeljene v sklopu opisa za vsako morfološko enoto posebej.

(4) Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije v katerih delovno področje spadajo ta odstopanja.

## XII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV

43. člen  
(splošne obveznosti)

(1) Poleg vseh obveznosti navedenih v tem odloku, so obveznosti investitorjev, lastnikov in izvajalcev v času pred pričetkom, med gradnjo ter po izgradnji tudi:

- zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da sta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč;
- odpraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje;
- za čas gradnje in obratovanja na vseh območjih omejiti emisije hrupa tako, da v dnevnem in nočnem času ne bodo prekoračene kritične ravni hrupa predpisane za stopnje varovanja pred hrupom, kot so določene za posamezna območja, pri čemer se za oddaljenost vira hrupa šteje geometrijsko središče oziroma pravokotna oddaljenost od gradbišča ali objekta;
- zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolice objektov;
- pred pričetkom realizacije posamezne etape pridobiti pisno soglasje upravljavcev komunalnih infrastruktur o zadostnih kapacitetah
- sanirati oziroma povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki se zaradi gradnje oziroma priključkov ali uporabe pri gradnji prekinejo ali poškodujejo
- v času gradnje je treba zagotoviti ustrezen nadzor

(2) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati na podlagi ustreznega gradbenega dovoljenja, pridobljenega pred pričetkom gradnje posamezne etape ali dela posamezne etape.

(3) Poleg pogojev, ki jih predpisuje ta odlok, je treba upoštevati tudi vse pogoje in omejitve iz smernic, podanih k temu OPPN, in vso veljavno zakonodajo.

44. člen  
(viri financiranja in nosilci izvedbe prenove v območju OPPN)

(1) Razmejitev investicije pri izgradnji prometne, komunalne in druge infrastrukture se določi skladno s predpisi in opredeli v programu opremljanja, ki ga sprejme Občinski svet. Glede na faznost izvedbe, pogojene z Občinskim proračunom in dejstev, ki ob pripravi OPPN še niso znana, je možen program opremljanja zemljišč v več fazah.

(2) Prostorske ureditve, ki so v pristojnosti države, se financirajo iz državnega proračuna. Prostorske ureditve občine se financirajo iz občinskega proračuna, državnih strukturnih skladov, evropskih sredstev ali v okviru javno zasebnega partnerstva.

(3) Prostorske ureditve v zasebni lasti se financirajo z zasebnimi sredstvi ali s pomočjo državnih ali občinskih strukturnih skladov, vezanih na prenovo kulturne dediščine in ekološko – energetske prenovo objektov.

(4) Nosilci izvedbe prenove v območju OPPN so Občina za posege v prostor v javnem interesu, za ostale posege pa lastniki nepremičnin.

### XIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

45. člen  
(nadzor nad izvajanjem)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja pristojna inšpekcijska služba.

46. člen  
(vpogled v OPPN)

OPPN je na vpogled na sedežu Občine Borovnica in Upravni enoti.

47. člen  
(veljavnost odloka)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v lokalnem glasilu.

Številka: .....

Datum: .....

ŽUPAN  
Bojan Čebela