

## **Skupina občanov Borovnice (glej prilogo Podpisniki)**

### **Kontaktna oseba:**

Matjaž Kovačič  
Zalarjeva cesta 38  
1353 Borovnica

E-mail: [kovacic.matjaz@gmail.com](mailto:kovacic.matjaz@gmail.com)

gsm. 040 544 009

### **Občina Borovnica**

**Paplerjeva 22**  
**1353 Borovnica**

Datum: Borovnica, 5.6.2017

Zadeva: **Pripombe na osnutek odloka OPPN Staro vaško jedro Borovnica, skupina občanov SVJ**

Spoštovani,

s temi pripombami se kot prebivalci in lastniki objektov v SVJ odzivamo na predlagano dokumentacijo za OPPN Staro vaško jedro (v nadaljevanju OPPN SVJ). Smo neposredno prizadeti občani s potencialnimi posledicami predlaganega odloka. Posledice, ki bi jih prinesel sprejem predlaganega dokumenta v sedanji obliki, bi nas negativno prizadele v smislu kvalitete bivanja, ki ga ponuja predlagana rešitev in v smislu finančnih obveznosti, ki jih nalaga lastnikom oziroma potencialnim investitorjem v tem območju.

### **Vizija predlaganega dokumenta**

Pripravlavec OPPN SVJ je vizijo tega dokumenta temeljil na katastru iz leta 1823. Ureditve, ki jih zahteva, se ne nanašajo zgolj na ohranjeno stanovanjsko dediščino temveč na vse ostale objekte v območju. Ob pregledu dokumentov (OPPN, Katalog ocene stanja in usmeritev na območju..., KNP, in ostalo) se lahko razbere, da je glavna motivacija tega načrta čim bolj popolna obnova območja po podobi katastra iz leta 1823. Popolnoma je spregledano dejstvo, da je bila v času skoraj dvesto let vas predelana, večina objektov je bila zgrajenih na novo ali rekonstruiranih. Spremenjeni so bili, da so se prilagodili času bivanja, vedno večjemu bivalnemu standardu, novim vsebinam, ki so prihajale v kraj. In vse to skladno z veljavnimi zakoni svojega časa. Ambicija predloga OPPN SVJ je, da se zunanja podoba vasi vrne v stanje na katastru izpred dvesto let. Ignorira vse spremembe, ki so nastale v vmesnem času. Kakšen je argument, da je predlagana podoba zveličavna in končna, strokovna?

Borovnica je v dveh stoletjih naredila razvoj in doživela mnogotere spremembe. Radikalno je bila označena s prihodom železnice, ko so se spremenili poklici v naselju in se je počasi dvigoval življenjski standard. Drug skok se je zgodil po drugi svetovni vojni, ko je bila Borovnica industrializirana (Liko, Fenolit, obrtne delavnice). Ljudje so v tem obdobju dobili možnost šolanja v Ljubljani in izobrazbena struktura se je začela dvigovati. Danes je Borovnica zaradi uničenja industrije v veliki meri spalno naselje za ljudi, ki delajo(mo) večinoma v Ljubljani in po drugih krajih, kjer obstajajo zaposlitvene možnosti. Vse to se odraža v izobrazbeni strukturi, načinu življenja, življenjskem standardu. Bistven del tega standarda so tudi bivalni pogoji z vsemi pritiklinami, ki spadajo zraven. Družbeni razvoj, drugačne in nove potrebe se odražajo tudi v zgradbah. Ta realnost je v predlagani viziji starega vaškega jedra popolnoma spregledana.

Pripravlavec se ne sprašuje o tem, kakšni so današnji standardi bivanja, kakšne so potrebe današnjih prebivalcev. Tako večina usmeritve za veliko večino objektov, posebej to velja za »nove« (v perspektivi predloga to pomeni zgrajene v zadnji 200 letih) in adaptirane objekte, zahtevajo povrnitev v stanje po zgledu izpred 200 let. Na veliki večini objektov se zahteva rušitve, zmanjšanja, premike celih zgradb, pregraditve streh, rušenja prizidkov, okenskih in vratnih odprtih itd. V vasi skoraj ni okna (razen starih oken na starih, neobnovljenih objektih), ki bi ustrezal zahtevam. Vsa vrata so neprimerna. Sodobna garažna vrata so prepovedana, terase in nadstreški so prepovedani, sončni kolektorji se morajo odstraniti, posode za smeti je potrebno skriti itd.. Cela vrsta stvari, ki danes predstavlja običajen življenjski standard, je prepovedana. Po drugi strani so predpisani odmiki in faktorji zazidanosti, ki praktično že sedaj ne veljajo za mnoge parcele v območju starega vaškega jedra.

**Zahtevamo**, da se predlog OPPN SVJ revidira tako, da bo upošteval spremembe, ki so se zgodile v 200 letih, da bo omogočal normalno bivanje v sedanjem času in da bo omogočal tudi nadaljnji razvoj. Okviri, ki jih ta predpis lahko uzakoni, moraj biti dovolj enostavni in pregledni, da se jih da upoštevati. Biti morajo toliko realni, da so izvedljivi v kraju, času in tudi stroškovno. Za nas je popolnoma nesprejemljivo, da se ruši večji del naših investicij, ki so primerne času, bivalnim standardom in skladne veljavnim zakonom ob svojem času. Predlog OPPN SVJ mora biti pripravljen dovolj inteligentno, da bo omogočil nadaljnji razvoj vasi, tudi arhitekture, v tem delu.

Gradnja »novega starega vaškega jedra«, ki bi povzročil, da bi bila Borovnica še starejša, še bolj vaški in še lepši kmečki zaselek kot pred dvesto leti, je nesprejemljiva, neinteligentna, nerealna, sovražna do nas prebivalcev. Logika, da je to nekakšna zahteva stroke, pa ne more držati. Enostaven logičen preizkus to z lahkoto ovrže. Zakaj stroka ne zahteva ponovne izgradnje borovniškega mostu, ki je bil največji, najlepši, najbolj markanten, najširše poznan, tehnično najzahtevnejši objekt v Borovnici? Ker se zgodovine ne ohranja na tak način, ker vsak ve, da je taka zahteva nerazumna. Zahteve OPPN SVJ pa lastnike nepremičnin postavljajo v ravno tak položaj: zahteva se gradnja nečesa, kar že davno več ne obstaja! Če bi Egipčani začeli ponovno graditi piramide, da bi jih predstavili kot zgodovino, bi se jim vsi smejali. Temu bi se reklo kič, neokusno pretiravanje, prepotentnost, bahaštvo. Približno po tej logiki je pripravljen obravnavani predlog OPPN SVJ.

### **Osnovna šola, kulturni doma, zgled občine**

Tak predlog postavlja pred prebivalce in lastnike objektov, ki niso del stanovanjske dediščine, zahteve, ki so nesprejemljive iz vrste razlogov: zahteva se uničevanje objektov, ki so bili zgrajeni skladno z veljavnimi zakoni (veljavna gradbena dovoljenja), zahteva se izgled in gradnja, ki bi bistveno poslabšala življenjske pogoje (manjši tlorisi, novo stavbno pohištvo, predelave, ki bi uničile sedanje zasnove zgradb, itd.), prepoveduje se objekte, ki danes predstavljajo običajni življenjski

standard v samostojnih hišah (garaže, balkoni, nadstreški, zimski vrtovi), zahtevani ukrepi bi bistveno podražili gradnjo, glede na običajne načine.

Da se Občina navedenih težav zaveda, potrjuje dejstvo, da je zahtevala izločitev osnovne šole iz območja. Stara šola je vedno tvorila samo bistvo vaškega jedra. To je razvidno iz območja, ki ga definira OPN. Šola z vsemi pritiklinami je markanten objekt, ki po vsebini, starosti in poziciji sodi v jedro tega prostora. Župan je sam potrdil, da je vzgib za to, da so šolo odstranili iz območja ta, da si občina ne želi nakopati težav pri svojih investicijah. Občina razume, da pod pogoji, ki jih v predlogu predpisujejo za območje starega vaškega jedra, sodoben šolski objekt sploh ni mogoč! Pogoji izpred dvesto let in današnji standardi za tak javni objekt se izključujejo. Najmanj česar se zavedajo, da bi bila gradnja po takih zahtevah neizvedljivo draga. Zato so šolo izločili iz območja!

Podobno je z načrtovanjem novega družbenega centra. Ta je sicer del prostora OPPN SVJ, a so zanj predvidena odstopanja od zahtev, ki naj bi veljale za »navadne« prebivalce SVJ. Zanj so **»dopustna odstopanja od zgoraj navedenih določil glede razmerij stranic, oblikovanja fasad in strehe v okviru sodobne interpretacije za območje značilnih arhitekturnih prvin«**. Dikcija zadnjega stavka je taka kot bi jo za svoje objekte lahko sprejeli tudi lastniki ostalih nepremičnin.

### **Čas in stroški za popravke dokumentacije**

Iz pogovorov z občinskimi uradniki je bilo zaznati, da se Občini mudi s sprejemom OPPN SVJ. Glavni interes je zagotoviti pogoje za ureditev »stare pošte«, oz. bodočega »kulturnega centra«. Sicer podpiramo projekt ureditve tega objekta, vendar ta ne more biti argument, za sprejetje slabega, ali celo škodljivega dokumenta kot je ta v obravnavi. Predlagani dokument nalaga lastnikom objektov v tem delu ogromne investicije. Obravnavanih je preko 80 objektov. Če obseg posamezne ureditve ocenimo na 150.000 EUR (ocena bi lahko bila tudi višja), to skupaj zneso 12 mio. EUR. Temu lahko dodamo še ureditve javnih prostorov, prometno ureditev (samo obvoznico, ki je pogoj za končno ureditev prometa po tem načrtu, Občina ceni na 20 mio. EUR). Torej posledice tega dokumenta lahko na palec ocenimo od 40 do 50 mio. EUR. To je znesek, ki pomeni 100 letni prost občinski denar za investicije (0,5 mio. EUR/leto). Samo investicije znotraj SVJ, brez obvoznice bi pomenile vsaj 30 mio. EUR. Gre za ogromne zneske za našo Občino. Zato je popolnoma nesprejemljivo, da se hiti s sprejemanje slabega, nedodelane in s prebivalci neusklajenega predloga. Tudi če Občina vložijo v revizijo novih 20.000 EUR, je ta znesek zanemarljiv primerjalno s posledicami, ki jih predlagan OPPN SVJ zapoveduje.

### **Strokovnost priprave in s stroko pogojene vsebine predloga OPPN**

Na obeh javnih obravnavah je bilo nekajkrat izrečeno, da se nič drugače ne da, ker, da gre za strokovne odločitve in zahteve. Tega argumenta absolutno ne sprejemamo! Zagotovo je v marsičem stroki zavezan del, ki se tiče objektov, ki spadajo v sklad stanovanjske dediščine. Ostali del pa je v osnovi stvar občinske politike. Občina je pri pripravi tega osnutka naredila napako, ker se ni vključila v njegov nastanek. To je potrebno pri revidiranju takoj popraviti. Ker Občini očitno primanjkuje strokovnjakov za ta namen, predlagamo, da poišče ljudi v občini, ki to znajo in jih najame. Prvi predlog je **angažiranje arhitekta Slavka Gabrovška**.

### **Zaključek**

Na obeh javnih obravnavah je bilo nekajkrat izrečeno, da se nič drugače ne da, ker da gre za strokovne odločitve in zahteve. Tega argumenta absolutno ne sprejemamo! Zagotovo je v marsičem stroki zavezan del, ki se tiče objektov, ki so razglašeni za stavbno dediščino. Ureditve ostalega dela pa je v največji meri stvar politične odločitve Občine.

Prebivalci območja SVJ zahtevamo, da je v prvi vrsti to odločitev občanov. Tisti, ki živimo v SVJ, ki temu območju vdihujemo »življenje«, bomo prvi in najbolj čutili pozitivne ali negativne posledice sprejetih usmeritev. Na nas se prelaga največji del financiranja novih ureditev. Za nas je edino sprejemljivo, da je razvoj SVJ usmerjen v prihodnost, ob vsem spoštovanju kulturne dediščine in da se upošteva naša stališča pri oblikovanju strategije razvoja tega območja.

Po vseh izvedenih obravnavah je jasno, da je vizija predlagane podobe SVJ in posledično tega dokumenta zrasla v glavah pripravljavcev projekta, to je v strokovnjakih podjetja Populus d.o.o.. Izkazalo se je, da Občina Borovnica (Občina) pripravljavcu ni podala usmeritev, okvirov oziroma svojega pogleda na podobo Borovnice v prihodnosti. Skoraj vse je prepustila izvajalcu. Izjema je izločitev območja osnovne šole in vrtca ter posebnih pogojev za kulturni dom. Do ostalih rešitev se do časa javne obravnave ni opredeljevala. Na javnih obravnavah je izgledalo, da na Občini praktično ni bilo človeka, ki bi poglobljeno preštudiral pripravljene materiale in se zavedal, kaj takšni dokumenti pomenijo za vsakodnevno življenje. Lahko se strinjamo, da je (skrajni) čas za to obdobje javne obravnave. Zato vas prosimo in pozivamo, da upoštevate konstruktivne predloge, ki jih podajamo. Revidirana dokumentacija bo morala biti temeljito spremenjena. **Zato je nujno, da se nova, revidirana dokumentacija da v ponovno javno obravnavo!**

Matjaž Kovačič in  
občani Borovnice, podpisniki iz priloge

Priloge:

- Podpisniki pripomb in predlogov na osnutek OPPN vaško jedro Borovnica
- Splošne konceptualne pripombe na predlog OPPN
- Pripombe na »Konservatorski načrt za prenovo vaškega jedra naselja Borovnica – Ešd 11477 – Načrtovalski del – Katalog ocene stanja in usmeritev za KNP in OPPN«
- Pripombe na »osnutek OPPN vaško jedro Borovnice« (po členih)

## **Splošne konceptualne pripombe na predlog OPPN**

### **Pogoji za nove in obnovljene objekte**

Merila so radikalna vsaj za objekte, ki so bili v zadnjih letih sanirani ali zgrajeni na novo. Vizija, da se vse (oz. večina) objekte, ki so bili urejeni zadnja leta podre, na novo opremi s stavbnim pohištvom, spremeni velikosti in pozicije odprtin, odstrani senčila, podre in zamenja ostrešja, podre prizidke, nadstreške, itd., je nesprijemljiva. To je sovražen pristop do vseh, ki smo desetletja, do danes, investirali svoje življenjske prihodke v objekte in parcele na obravnavanem območju. Posebej to velja za zadnja leta, ko napreduje tehnološki razvoj gradbene, energetske in digitalne stroke »s svetlobno« hitrostjo. Take zahteve so dopustne samo, če občina (država) ponudi odkup parcel in objektov po pošteni ceni in omogoči starim prebivalcem odhod iz tako omejenega območja (indijanski rezervat). Objekti so bili zgrajeni skladno z gradbenimi dovoljenji, torej z do sedaj veljavno zakonodajo. V novem predlogu se morajo tovrstne zahteve izločiti.

### **Merila in pogoji za gradnjo novih zahtevnih in manj zahtevnih objektov in nadomestitev na mestu odstranjenega objekta**

Merila naj se prilagodijo sodobnim standardom za stanovanjske hiše: 150 do 200 m<sup>2</sup> bivalne površine za enodružinsko hišo, štiri parkirna mesta, dve garaži, pokrite terase, nadstreški, balkoni, sekcijska in roletna garažna vrata, sončni kolektorji, toplotne črpalke, sončne celice, klime, itd.. Tradicija se naj uveljavlja podobno kot v primeru objekta za družbene dejavnosti (kulturni center) z uvajanjem elementov, ki so tradicionalno značilni za to območje.

Nesprijemljivo je, da se zahteva rušenje praktično vseh novih objektov oziroma veliko njihovih delov. Na objektih naj se dopusti različno stavbno pohištvo. Tudi na pokopališču niso vsi spomeniki enaki.

Omejitve naj se nanašajo na nekaj osnovnih elementov, na primer: barva fasad, naklon in barva strehe, ipd.

### **Faktor zazidanosti**

Predpisani faktorji zazidanosti so že za obstoječe stanje nerealni. S takimi faktorji je SVJ mrtvo področje, ker se ne bo moglo zgraditi nič več. Predlagamo višje faktorje. Če so ti, ki so navedeni v predlogu OPPN povzeti po OPN, jih je treba navesti zgolj kot sklic na OPN in se v najkrajšem možnem času lotiti spremembe OPN v tem delu.

### **Obratovalno - vzdrževalna dela**

Za obratovalna - vzdrževalna dela naj ne bo potrebno soglasje OE ZVKDS.

### **Reja živali**

V OPPN stoji prepoved reje živali. Po eni strani bi radi ponovno zgradili vas izpred 200 let, po drugi strani je kmetijstvo prepovedano?! Kaj bo s kmeti, ki so v tem območju in s svojo dejavnostjo prav tako, že več stoletij prispevajo k prvobitni kulturni identiteti kraja? To prepoved je potrebno izločiti.

### **Merila in pogoji za vzdrževalna dela, prenovo in rekonstrukcijo za stavbe varovane kot stavbna dediščina**

Iz stavbne dediščine naj se izloči objekte, ki so bili predelani ali podrti skladno z gradbenim dovoljenjem.

### **Merila in pogoji za vzdrževalna dela, prenovo in rekonstrukcijo streh s kritino za vse objekte v območju naselbinske dediščine**

Omejitve naj se nanašajo na objekte, ki spadajo v stavbno dediščino. Na rekonstruirane in nove objekte se ti pogoji ne morejo nanašati.

## **Merila in pogoji za vzdrževalna dela, prenovo in rekonstrukcijo za nezahtevne in enostavne objekte**

Gradnja samostojnih garaž, zimskih vrtov, vetrolovov in nadstrešnic mora biti dopustna.

### **Zabojniki za smeti**

OPPN zahteva, da se zabojnike umakne od cest. Zabojnikov za smeti marsikje ni možno skriti drugam, razen v hišo. Take omejitve niso ustrezne. Ta zahteva je lahko zgolj priporočilo.

### **Splošni pogoji za prometno urejanje**

Omejitev hitrosti v območju na 10 km/h je nesprejemljiva. Hitrost prometa na najbolj ozkih in nevarnih odsekih naj se omeji na 30 km/h. Predlog prometne ureditve naj se pregleda ponovno; Občina naj vzame v pregled »idejni predlog«, ki ga je predstavil Slavko Gabrovšek in ga po možnosti uvede v načrt, kot dolgoročno usmeritev.

### **Splošni pogoji za komunalno opremljanje**

Prestavitve dosedanjih vodov iz zračnih v podzemno izvedbo, izven privatnih parcel, mora biti strošek občine.

### **Vodovod in hidrantno omrežje**

Ali je zahteva za minimalni odmik objekta od vodovoda 5,00m sploh možna v zgoščenem naselju, kakršno je SVJ?

Kaj je mišljeno s tem, da vodovodno inštalacijo v objektu izvede pooblaščen izvajalec? Pripravlavec mora ponovno preveriti to zahtevo v povezavi z ostalimi zahtevami, ki jih postavlja (npr. vračanje objektov proti cesti in proti vodnemu toku).

### **Parcelacija in meje**

Ob pregledu dokumentacije smo našli nekatere napake in nelogičnosti pri parcelacijah območja. Na nekaterih delih gredo meje po sredini hiš ali po sredini parcel, drugje so parcele narobe označene, spet drugje so lastništva pripisana napačnim lastnikom. V vsaj enem primeru dokumentacija zahteva, da sosed gradi svoj objekt na sosedovi parceli. Ob tem OPPN prepoveduje spremembe parcel.

Pripravlavec mora vse te zadeve urediti pred sprejetjem dokumentov, sicer bo povzročil zakonsko zmedo. Najbolje bi bilo, da bi se vsi podatki preverili pri lastnikih parcel.

### **Sklici na nadrejene dokumente in povzemanje le teh**

V več primerih se pripravljavec sklicuje na nadrejene predpise. Potem pa jih v členih delno navede kot zapovedi OPPN. Tak pristop je problematičen. Nadrejena zakonodaja je podvržena spremembam, zato predlagamo, da se nadrejeni zakoni navajajo zgolj kot sklici. Delno navajanje konkretnih določb drugih dokumentov lahko povzroča zgolj zmedo.

### **Osnovna šola**

Zakaj je iz območja, kamor je bila vedno vključena in kamor prostorsko, vsebinski in zgodovinsko tudi sodi, izločena osnovna šola?

Predvidevanje: zahteve OPPN bi preveč omejile šolo za normalno, sodobno delovanje in nadaljnji razvoj (novi oddelki), zaradi povečanja števila šoloobveznih otrok v občini. Če bi šola ostala vključena v območje, bi se pojavili ogromni stroški, ki jih občina v namen ohranjanja naselbinske kulture očitno ni pripravljena vlagati. Glede na to, da stara šola prostorsko in zgodovinsko sodi v staro vaško jedro, daje izločitev jasen znak, da želi Občina prevaliti breme oblikovanja jedra, v skladu z novim OPPN SVJ, predvsem na zasebne lastnike objektov v območju.

Predlagamo, da se šola vrne v območje SVJ in naj zanjo veljajo enaki pogoji kot za ostale objekte izven stavbne dediščine. Tako bo Občina zainteresirana, da bdi nad pripravo OPPN, da bo ta pripravljen tako, da bo omogočal normalno življenje v javnih in zasebnih objektih, da bodo investicijske zahteve znosne in bo prihodnost za vse znotraj območja, pod pogoji OPPN, možna nasodoben način.

### **Financiranje**

Predlog OPPN SVJ postavlja pred lastnike celo vrsto zahtev in pogojev, ki imajo za posledico nova, ali dodatna finančna vlaganja. Ker gre za ureditev območja v širšem družbenem interesu, naj Občina predvidi sredstva, ki bodo pokrila razliko med običajnimi stroški investicij in dodatki, ki bodo nastali kot posledica posebnih zahtev odloka.

Občina naj se za objekte v SVJ odpove komunalnemu prispevku in nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča.

### **Sorazmernost ukrepanja**

Kot izhaja iz Zakona o varovanju kulturne dediščine je potrebno upoštevati načelo sorazmernosti ukrepov, s katerimi se v najmanjši možni meri omejuje investitorje pri razpolaganju z nepremičninami.

**Pripombe na »Konservatorski načrt za prenovu vaškega jedra naselja Borovnica – Ešd 11477 – Načrtovalski del – Katalog ocene stanja in usmeritev za KNP in OPPN«**

Rubrike v »**Katalogu ocene stanja in usmeritev za KNP in OPPN**« se dopolnijo ustrezno nazivu in vlogi dokumenta v usmeritve oziroma priporočila. Glede na to, da je potrebno vsako gradnjo proučiti na ustrezni instituciji (trenutno ZVKDS), je nepotrebno in neprimerno, da se pogled na vsak objekt zacementira enkrat za vselej s tem dokumentom.

Rubrike »**Dopustni posegi**« se morajo spremeniti v »**Priporočeni posegi**«. Rubrike »**Sanacija**« se preimenujejo v »**Priporočena sanacija**«. Rubrike »**Ureditev okolice**« se preimenujejo v »**Priporočena ureditev okolice**«.

Ocena »**Stopnja kulturnega pomena**« se umakne. Po gradivu sodeč je ta ocena v veliki meri pridobljena kot rezultat ankete na delavnici s prebivalci Borovnice. Anketa je bila izpeljana neprimerno, da bi iz nje lahko potegnili relevantne zaključke. Udeleženci nismo bili poučeni o pomenu pojmov, ki smo jih ocenjevali (zgodovinski, estetski, družbeni, ekonomski, prostorski pomen). Ni nam bilo razloženo, kaj pomeni posamezna ocena (-2 do+2), niti nismo bili poučeni o tem, kakšne posledice bo taka ocena imela za posamezen objekt. Uporaba tako pridobljenih ocen za neke objektivne zaključke je popolnoma neprimerna oziroma manipulativna. Pravzaprav niti sedaj ni jasno, kako posamezno vrednotenje objekta vpliva na odločitve o posledicah zanj.

Rubrike »**Opis stanja**« so vsaj v nekaterih primerih napačni. Najmanj, kar mora pripravljavec obvezno dodatno izvesti je, da preveri svoje opise pri lastnikih nepremičnin. Sicer so ti opisi ničvredni, ker vsebujejo neznano število napak.

**Skice parcelacij** so v nekaterih primerih napačne. Pripravljavec mora obvezno preveriti oddane skice parcelacij pri lastnikih in v primerih napak, meje ustrezno popraviti.