



Številka: **351-0298/2021-3**

Datum: **15. 11. 2021**

Naslovnik **Občina Borovnica**
Paplerjeva ulica 22
1353 Borovnica

LOKACIJSKA INFORMACIJA

za gradnjo objektov oziroma izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih

Opozorilo: Lokacijska informacija, izdana za gradnjo objektov in izvajanje drugih del, je veljavna tudi za namen prometa z nepremičninami in namen določitve gradbene parcele k obstoječim objektom.

1. VRSTA GRADNJE OZIROMA DRUGIH DEL IN VRSTA OBJEKTA:

Vrsta gradnje oziroma drugih del:	Gradnja novega objekta
Vrsta objekta glede na namen in funkcijo:	Manj zahtevni Nezahtevni

2. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKO INFORMACIJO

Parc. št.	Katastrska občina	Vrste zgrajenih objektov na zemljišču
1667/1	BOROVNICA	/

Opomba: podatki o vrstah zgrajenih objektov na posamezni parceli so povzeti iz uradnih evidenc GURS

3. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL

Občinski prostorski načrt

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Borovnica (Uradni list RS, št. 52/2014, 24/2015, 61/2018, 100/2020)

Občinski podrobni prostorski načrt: /

4. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

Parc. št.:	EUP:	Osnovna namenska raba:	Podrobna namenska raba:	Oznaka:	Delež (%):
1667/1	DO1/25	STAVBNA ZEMLJIŠČA	Stanovanjske površine	SS	100

Opomba: podatki o deležih parcel v posamezni namenski rabi so zgolj informativne narave in pridobljeni na podlagi preseka grafičnih podatkov namenske rabe prostora v Občinskem prostorskem načrtu in grafičnih podatkov zemljiško katastrskega prikaza iz uradnih evidenc GURS.

5. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV / STANJE PROSTORA

Parcele:	Vrsta varovanega območja:	Ime varovanega območja:
1667/1	Varstveni režimi kulturne dediščine	Ljubljana - Kulturna krajina Ljubljansko barje - dediščina



1667/1	Vodovarstvena območja - državni nivo	III. širše območje, na katerem se izvaja varovanje z blažjim vodovarstvenim režimom
1667/1	Življenjsko območje medveda	območje izjemne prisotnosti

Za poseg v kulturni spomenik, vplivno območje kulturnega spomenika, varstveno območje dediščine ali enoto kulturne dediščine z vplivnim območjem, je treba pridobiti kulturno varstvene pogoje in kulturno varstveno soglasje za posege, ki jih izda organ pristojen za varstvo kulturne dediščine.

6. VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI, VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ IN DRUGIH DEL TER VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN

6.1. Vrste dopustnih dejavnosti:

SSe - stanovanjske površine eno in dvostanovanjskih stavb namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi

6.2. Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:

Na celotnem območju OPN so dopustne:

- gradnja novih objektov in ureditev, dozidave, nadzidave v skladu z dopustnimi vrstami objektov glede na namen;
- rekonstrukcije in vzdrževalna dela zakonito zgrajenih stavb;
- spremembe namembnosti zakonito zgrajenih objektov, pod pogojem, da je nova namembnost v skladu z dovoljeno namembnostjo objektov v posamezni EUP;
- objekti, za katere veljajo pogoji varovanja kulturne dediščine, se načrtujejo s sodelovanjem pooblaščenice organizacije za varstvo kulturne dediščine;
- spremembe namembnosti so dovoljene v takšni meri, da se ne spreminja pretežne namembnosti objekta ali območja;
- odstranitve objektov;
- agrarne operacije po predpisih, ki urejajo kmetijska zemljišča;
- objekti za varstvo pred škodljivim delovanjem voda, objekti za zaščito pred poplavami, javne poti ter objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture (tudi dovozne poti do objektov), objekti grajenega javnega dobra za katere ni predvidena priprava OPPN ali DPN;
- gradnje objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, vodnega gospodarstva in zvez ter ostalih infrastrukturnih naprav v skladu s predpisi, ki urejajo to področje;
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov skladno s PRILOGO 1 Odloka o OPN Občine Borovnica.

6.3. Vrste dopustnih objektov glede na namen:

Namembnost posameznega objekta lahko odstopa od predpisane namembnosti za posamezno območje, če ima obstoječi objekt tako namembnost določeno z veljavnim gradbenim dovoljenjem.

Nadzidave in spremembe namembnosti nezahtevnih in enostavnih objektov v stanovanjske, počitniške in v stavbe za opravljanje dejavnosti niso dovoljene.

SSe - Na stanovanjskih površinah eno in dvostanovanjskih stavb namenjenih bivanju s spremljajočimi dejavnostmi so dopustne:

- eno in dvostanovanjske stavbe, gostinske stavbe, stavbe splošnega družbenega pomena, trgovske in druge stavbe za storitvene, obrtne dejavnosti, ki (skladno s področnimi predpisi) prekomerno ne obremenjujejo okolja, večnamenske stavbe;



- ne stanovanjske stavbe in stavbe za dopolnilne dejavnosti kmetij, če gre za posege na obstoječih kmetijah ter
- otroška igrišča, trgi, parki in zelenice.

7. MERILA IN POGOJI ZA GRADITEV OBJEKTOV IN IZVEDBO DRUGIH DEL

7.1. Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji:

Objekti in prostorske ureditve se ob upoštevanju PIP Odloka o OPN Občine Borovnica prilagodijo glede na namen posamezne stavbe in so odvisni od velikosti parcele namenjene gradnji oziroma dopustnega faktorja zazidanosti in minimalno zahtevanih zelenih površin.

Merila za določanje velikosti objektov so opredeljena s:

- največjim dovoljenim faktorjem zazidanosti (FZ) ter
- najmanjšim predpisanim faktorjem zelenih površin (ZP) na parceli objekta oziroma z največjo višino objektov, ki je določena s številom nadzemnih etaž.

7.1.1. Tipologija zazidave:

Za ohranjanje oblikovne podobe celotnega naselja na območju stavbnih zemljišč **SSe** so glede na tipologijo stavb dopustne:

- hiše vaškega tipa;
- eno in dvostanovanjske prosto stoječe hiše,
- eno in dvostanovanjske hiše sodobne prosto stoječe,
- večnamenske stavbe.

7.1.2. Velikost in zmogljivost objekta:

Na vseh območjih eno stanovanjskih stavb velja, da sta lahko v njej največ 2 stanovanji, v primeru rekonstrukcije ali spremembe namembnosti obstoječega objekta, ki se mu ne spreminjajo zunanji gabariti, lahko tudi več, če je znotraj pripadajoče zemljiške parcele zagotovljeno zadostno število parkirnih mest, zelenih površin ter ustrezna oskrba z GJI.

Kadar za gradnjo objektov višina s Odlokom o OPN Občine Borovnica ni natančno določena, velja:

- višina novega objekta ne sme presegati višine najvišjega objekta enake namembnosti na območju iste EUP ter
- višina objektov v uličnem nizu EUP se lahko poveča največ do višine kapi sosednje višje stavbe.

Izvedba kleti je dopustna pri vseh objektih v kolikor s tako gradnjo soglašajo pristojni upravljavci prostora.

7.1.3. Oblikovanje zunanje podobe objekta:

Pri določanju barve fasad ni dopustna uporaba kričečih barv, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oz. travniško zelena, živo oz. turkizno modra). Barva fasade mora biti skladna z barvo strehe in stavbnega pohištva.

Ob javnih površinah se glavna fasada stavbe oblikuje glede na pomen in značaj javnega prostora. Servisne manipulacijske površine se ne urejajo ob javnih površinah, kot so pomembnejše ceste in ulice ter parki, trgi, igrišča.



Hiša vaškega tipa

Tlorisni gabarit osnovne stavbe mora biti podolgovat v razmerju stranic vsaj 1:1,2. Tloris je lahko tudi lomljen v obliki črke »L« pod pogojem, da je eden izmed krakov prepoznavno daljši od drugega. S prizidavami se ne sme porušiti zgoraj predpisanega gabarita.

Višinski gabarit največ (K)+P+1+M oz. max. višina kapi 7,50m. Nadzidave stavb se lahko izvaja le do zgoraj predpisanega višinskega gabarita. Pri določanju višine stavb je potrebno upoštevati tudi vertikalni gabarit naselja tako, da nove stavbe ne izstopajo iz prepoznavne silhuete naselja.

Strehe so simetrične dvokapnice s slemenom v smeri daljše stranice oziroma sestavljene simetrične dvokapnice istega naklona v primeru lomljenega tlorisa. Lahko so zaključene s čopi. Štirikapne (oziroma več kapne) strehe in lomljene strešine niso dovoljene. Naklon streh je dovoljen v razponu od 38° do 45°. Strehe nad prizidki morajo biti enake kot osnovna streha. Strešna kritina je opečno rdeča, izjemoma sive barve, glazirane kritine niso dovoljene. S kritino je treba ustvariti drobno teksturo.

Odpiranje strešin je dovoljeno v obliki strešnih oken in klasičnih frčad (trikotna, hišica ali na plašč). Frčade morajo imeti isti naklon (razen frčade na plašč) in isto kritino kot osnovna streha in ne smejo presegati slemena osnovne strehe. Skupaj ne smejo preseči tretjine dolžine strešine, razen frčade na plašč, ki je lahko tudi daljša.

Napušči morajo biti tanki z vidnimi konstrukcijskimi elementi ali pa ometani z zaokrožitvijo med fasado in kapom (tradicionalna oblika napušča). Kap je dopustno tudi zapreti v vodoravni ravnini, vendar tako, da se debelina kapu ne povečuje.

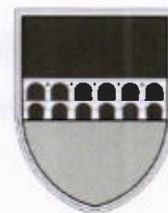
Arhitekturno oblikovanje mora izhajati iz lokalne tradicije oblikovanja. Fasade morajo biti oblikovane v razmerjih za katere so značilne poudarjene vratne in okenske odprtine, ki so pokončne, pravokotne in simetrično razporejene. Vsebujejo lahko lesene arhitekturne elemente (lesen gang), pod pogojem, da njihovo oblikovanje izhaja iz lokalne tradicije oblikovanja (lahko tudi na sodoben način). Balkoni oziroma ganki na čelnih fasadah stanovanjskih objektov so dopustni na zatrepu. Balkoni oziroma ganki na vzdolžnih fasadah so dopustni v nadstropju. Balkonske ograje morajo biti, izvedene z vertikalnimi elementi. Stolpiči, večkotni, okrogli ali elipsasti izzidki ter okrogli ali elipsasti balkoni niso dovoljeni. Dozidave in nadzidave stavb morajo biti oblikovno usklajene z osnovno stavbo. Uporaba materialov in izbor barv mora upoštevati lokalne značilnosti. Vsiljive, signalne, izstopajoče barve fasad in fasadne obloge iz umetnega kamna in keramičnih ploščic niso dovoljene.

Prosto stoječa hiša

Tlorisni gabarit osnovne stavbe mora biti podolgovat v razmerju stranic vsaj 1:1,2. Tloris je lahko tudi lomljen. Dozidave in nadzidave stavb morajo biti oblikovno usklajene z osnovno stavbo.

Višinski gabarit največ (K)+P+1+M oz. max. višina kapi 7,50m. Nadzidava stavb se lahko izvaja le do zgoraj predpisanega višinskega gabarita. Pri določanju višine stavbe je potrebno upoštevati tudi vertikalni gabarit naselja tako, da nova stavba ne bo izstopala iz prepoznavne silhuete naselja.

Strehe so dvokapnice s slemenom v smeri daljše stranice, oziroma sestavljene dvokapnice istega naklona v primeru lomljenega tlorisa. Lahko so zaključene s čopi. Naklon streh je dovoljen v razponu od 38° do 45° z upoštevanjem prevladujočega naklona v prostorski enoti. Strehe nad prizidki morajo imeti enake naklone kot osnovna streha, kar ni obvezno za zimске vrtove. Strešna kritina je sive barve, ali barve strehe okoliških stavb (pri zimskih vrtovih in nadstreških se dovoljuje še brezbarvno steklo in steklu



podobni brezbarvni materiali). S kritino je treba ustvariti drobno teksturo. Nadstreški nad vhodi so lahko tudi enokapni v minimalnem naklonu.

Odpiranje strešin je dovoljeno v obliki strešnih oken in frčad (trikotna, hišica, trapezna ali na plašč). Frčade morajo imeti isto kritino kot osnovna streha in ne smejo presegati slemena osnovne strehe. Frčade (trikotna, hišica) morajo imeti isti naklon kot osnovna streha, razen frčade na plašč in trapezne, kjer je naklon drugačen in ni predpisan. Skupaj ne smejo preseči polovice dolžine strešine (trikotna, hišica), razen frčade na plašč in trapezne, ki sta lahko tudi daljši.

Arhitekturno oblikovanje stavb, dozidave, nadzidave in rekonstrukcije morajo upoštevati kvalitetno oblikovanje v EUP (kvalitetne oblike ograj, napuščev, značilne vratne in okenske odprtine). Vsiljive in barvno izstopajoče fasade, fasadne obloge iz umetnega kamna in keramičnih ploščic ter gradnja stolpičev ni dovoljena.

Sodobna prosto stoječa hiša

Tlorisni gabarit stavbe ni predpisan, lahko je tudi lomljen ali strukturiran na drugačen način. Dozidave in nadzidave morajo biti oblikovno usklajene z osnovno stavbo.

Višinski gabarit največ (K)+P+1+M oz. max. višina kapi ali venca ravne strehe do 7,50m, pri čemer mansardni del z ravno streho ne sme presegati 60 % osnovnega tlorisa stavbe. Pri določanju višine stavbe je potrebno upoštevati tudi vertikalni gabarit naselja tako, da nova stavba ne bo izstopala iz prepoznavne silhuete naselja.

Strehe so lahko dvokapnice ali enokapnice, lahko tudi brez napušča, ravne strehe ali sestavljene strehe. Strešna kritina je sive barve ali barve strehe okoliških stavb (pri zimskih vrtovih in nadstreških se dovoljuje še brezbarvno, steklo in steklu podobni brezbarvni materiali).

Odpiranje strešin je dovoljeno v obliki strešnih oken in frčad. Skupna dolžina in oblika ni predpisana.

Oblikovanje balkonskih ograj in napuščev upošteva sodobne trende oblikovanja, prav tako oblikovanje fasad (večje zastekljene površine...).

Večnamenske stavbe:

Večnamenske stavbe so namenjene različnim dejavnostim, ki so dopustne v posamezni podrobni namenski rabi. Arhitekturno oblikovanje teh stavb mora biti skladno z arhitekturnim oblikovanjem drugih stavb v EUP.

Drvarnice, garaže, steklenjaki, nadstreški, ute, lope...

Za drvarnice, garaže, steklenjake, nadstreški, ute in lope, ki niso enostavni ali nezahtevni objekti je potrebno upoštevati naslednje pogoje za oblikovanje:

- tlorisni gabarit mora biti podolgovat v razmerju stranic vsaj 1:1,2, razen, kadar se objekt dozida k osnovni stavbi. V tem primeru je potrebno upoštevati določila za osnovni objekt;
- višinski gabarit stavbe je prtiličen, podstrešje je lahko izkoriščeno, vendar ne za stanovanjske namene;
- streha mora biti izvedena na enak način in v enakih barvah ter materialih kot nad osnovno stavbo. Strešni naklon je lahko drugačen (npr. ravna streha, minimalni naklon, enokapna



streha...) le v primeru, da zaradi funkcionalnosti tem pogojem ni mogoče zadostiti, kar je potrebno posebej utemeljiti ter

- napušči morajo biti tanki z vidnimi konstrukcijskimi elementi, oziroma enaki kot pri osnovnem objektu.

Nezahtevni in enostavni objekti se razvrščajo skladno s predpisom, ki ureja tovrstne objekte. Gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov je dopustna, kadar objekti izpolnjujejo splošne PIP iz tega člena ter PIP za PNR.

Objekti morajo biti izvedeni skladno z oblikovanjem in materiali osnovne stavbe. V kolikor so tik ob osnovni stavbi morajo biti izvedeni tako, da se streha osnovnega objekta podaljša ali nadaljuje preko objekta v istem naklonu, kot ga ima osnovna streha ali pa se priključi osnovnemu objektu kot prečna streha.

Za samostojno stoječe stavbe veljajo oblikovna merila kot za osnovno stavbo oziroma veljajo oblikovna merila za ureditveno enoto v kateri ali blizu katere se objekt nahaja. Kozolci naj bodo oblikovani tradicionalno.

Streha pri nadstreških, garažah, vetrolovih, zimskih vrtovih je lahko ravna, ukrivljena ali v minimalnem naklonu.

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, kar ne velja za garaže in nadstreške, ki pri enostanovanjski stavbi v skupni površini ne smejo presegati 50 m². Na zemljiških parcelah večstanovanjske stavbe se lahko za vsako stanovanje zgradi največ po en objekt za lastne potrebe iste vrste. Zgrajeni so lahko kot posamična gradnja ali tako, da se stikajo oziroma imajo skupne konstrukcijske elemente.

Ograje: Pri ograjevanju parcel se upošteva tip in material značilnih obstoječih ograj. Med sosedske ograje v naseljih ne smejo presegati 1,80 m. Od meje sosednjega zemljišča morajo biti oddaljene najmanj 0,50 m, ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča je lahko odmik tudi manjši, oziroma se jih lahko postavi na posestno mejo. Vstopna in uvozna vrata se obvezno odpirajo (če niso drsna) proti zemljiških parceli in ne proti cesti. V križiščih in priključkih na javno cesto ograje ne smejo ovirati preglednega trikotnika. Če je sosednje zemljišče javna cesta, je za postavitve ograje treba pridobiti soglasje upravljavca javne ceste. Protihrupne ograje se na območjih naselij lahko gradijo tudi višje do 1,80 m le na podlagi dokazanega preseganja dopustne ravni hrupa.

Podporni zidovi: Škarpe in podporni zidovi morajo biti arhitekturno oblikovane oziroma obdelane z naravnimi materiali in ozelenjene.

Pomožni infrastrukturni objekti (tudi mala ČN, greznica, rezervoar) morajo biti postavljeni nevpadljivo, v sklopu drugega objekta, neposredno poleg njega ali pod površino. Od meje sosednjega zemljišča morajo biti oddaljeni najmanj 0,50 m, ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča je lahko odmik tudi manjši, oziroma se te objekta lahko postavi na posestno mejo.

Oblikovanje in uporaba materialov pri gradnjah pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov kot so: postavitve kozolcev, kmečkih lop, pastirskih stanov, grajenih rastlinjakov, skednjev, senikov, kašč, kleti, pokritih skladišč, grajenih ograj, mora upoštevati lokalno tradicijo. Florisna zasnova mora biti podolgovata v razmerju stranic vsaj 1:1,2. Slame strehe mora biti v smeri daljše stranice, strešni naklon pa med 38° in 45°, kritina je opečne, izjemoma sive barve ali prilagojena sosednjim stavbam. Objekti so



lahko zgrajeni v leseni ali zidani izvedbi. Od meje sosednjih zemljišč morajo biti oddaljeni najmanj 1,50 m, razen obore za rejo divjadi in ograje za pašo živine, ki morata biti od sosednjega zemljišča oddaljeni najmanj 0,50 m. Na območju gozdnih zemljiščih ni dovoljeno postavljati rastlinjakov, kozolcev in molzišč. Postavitev ograj pa je dovoljena le za zaščito mladovja ali varstva gozdov pred divjadjo ter za zaščito vodnih zajetij, varstva naravnih vrednot in območij, zavarovanih na podlagi predpisov o ohranjanju narave, kulturnih spomenikov ali znanstveno raziskovalnih proučevanj. Za postavitev ograje je potrebno pridobiti dovoljenje pristojne gozdarske službe. Postavitev zidanih ograj na območju gozdnih zemljišč ni dovoljena. Čebelnjaki zunaj območij kmetij so lahko prenosni ali postavljeni na točkovnih temeljih. Za vodno zajetje, vrtino oziroma vodnjak mora biti, v skladu s predpisi, ki urejajo upravljanje z vodami, pridobljeno vodno dovoljenje za namakanje kmetijskih zemljišč.

V kolikor oblikovanje posameznih enostavnih in nezahtevnih objektov s tem odlokom ni posebej opredeljeno, se smiselno upoštevajo oblikovalski pogoji drugih objektov v posamezni enoti urejanja prostora.

7.1.4. Lega objekta na zemljišču:

Gradnje morajo biti odmaknjene od parcelnih meja toliko, da ni motena sosednja posest in je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru pripadajoče zemljiške parcele.

Odmiki od mej sosednjih zemljišč:

- Nove stavbe in dozidani deli morajo biti od meje sosednjih zemljišč oddaljeni najmanj 4,0 m, nezahtevni in enostavni objekti pa najmanj 1,5 m pod pogojem, da medsebojni odmik objektov ne bo škodljivo vplival na bivalne pogoje sosednjih parcel. Manjši odmik je dopusten, če to dopuščajo sanitarni in požarno varstveni predpisi, pri tem ni motena sosednja posest in s tem pisno soglaša mejaš;
- Za odmik objekta od parcelne meje sosednjih zemljišč se šteje najkrajša razdalja med najbolj izpostavljeno točko objekta in parcelno mejo;
- Pri določitvi lege stavbe je potrebno slediti funkciji in legi stavb glede na tipologijo urbanističnega oblikovanja v EUP;
- Ograje (razen ograj ob javnih cestah) se lahko postavijo na mejo zemljiških parcel, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejujejo o tem pisno sporazumejo;
- Nove stavbe, nezahtevni in enostavni objekti morajo biti od cestnega telesa javnih cest oddaljene najmanj 5,0 m, oziroma v skladu s cestno-prometnimi predpisi. Odstopanje od teh določil je možno le v soglasju z upravljavci cest ter
- Odmiki enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti, merjeno od najbolj izpostavljenega dela objekta, oddaljeni od meje sosednjih parcel najmanj polovico višine objekta, razen izjeme, ki so določene v 67. členu odloka o OPN.

V primeru stanovanjske gradnje na mestu odstranjenega objekta, pri kateri je odmik od posamezne parcelne meje enak ali večji, kot je bil pri objektu, ki se nadomešča, izjava lastnika sosednjega zemljišča ni potrebna.

7.1.5. Ureditev okolice objekta:

Na vseh območjih se ohranja čim več avtohtone vegetacije, pri novih zasaditvah pa se uporabljajo predvsem avtohtone drevesne in grmovne vrste listavcev. Nove zasaditve ne smejo ovirati prometne varnosti oziroma preglednosti. V okolici objektov v javni rabi in na območjih stanovanj je prepovedano uporabljati visoko alergene vrste in vrste rastlin, ki imajo strupene plodove ali druge dele.



Višinske razlike na zemljišču morajo biti urejene s travnatimi brežinami. Oporni zidovi so dopustni le v primerih, ko ni možno drugačno zavarovanje brežin. Oporni zidovi se ozelenijo, razen v primerih, ko to tehnično ni izvedljivo.

Materiali in oblikovanje javnih tlakovanih površin mora biti usklajeno z arhitekturo objektov, urbano opremo in drugimi zunanjimi ureditvami.

Kadar je zaradi novogradnje objekta treba odstraniti obstoječa kakovostna drevesa, ki imajo pomembno vlogo v prostoru, se odstranjena drevesa nadomestijo na območju zemljiške parcele novega objekta v skladu z njegovo namembnostjo in obsegom zelenih površin na parceli.

Dostopne poti in funkcionalne površine se prilagajajo terenu tako, da je treba urediti čim manj vkopov in nasipov ter drugih vidno izpostavljenih posegov.

Pri gradnjah, rekonstrukcijah ali pri spremembi namembnosti stavb je treba na zemljišču zagotoviti zadostne parkirne površine, garažna mesta ali garaže v kletnih etažah, tako za stanovalce, kakor tudi za zaposlene in obiskovalce. Če ni zadosti prostora za parkirišča na lastnem zemljišču, je treba urediti parkirišče pogodbeno na drugem zemljišču. Parkirne in manipulativne površine morajo biti s predpisanimi odmiki, ki so glede na kategorijo ceste različni ter fizično ločene od cestnega sveta.

Manipulacijske površine ob parkiriščih morajo biti dimenzionirane in urejene tako, da se prepreči vzvratno vključevanje vozil na javno cesto.

Pri izračunu parkirnih mest je treba, glede na namembnost oziroma dejavnost, upoštevati naslednje minimalno število PM:

- stanovanjske stavbe 2PM/ enoto;
- trgovine, poslovno 1PM/30m neto tlorisra;
- gostilna 1PM/dve mizi.

Za ostale dejavnosti in namenske rabe se upoštevajo interni predpisi za ta področja.

Omenjeno določilo ne velja v EUP strnjjenih jeder. Parkirna mesta se lahko zagotovijo tudi izven pripadajočega zemljišča k objektu.

7.1.6. Stopnja izkoriščenosti zemljišča:

	Maksimalni faktor zazidanosti parcele namenjene gradnji (FZ)	Minimalni delež zelenih površin (ZP)
SS	0,40	20%

7.1.7. Velikost in oblika gradbene parcele:

Parcela namenjena gradnji je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.

Velikost zemljiških parcel namenjenih gradnji je za stanovanjske stavbe minimalno 400 m². Omenjeno določilo z upoštevanjem drugih urbanističnih določb ne velja za rekonstrukcije, dozidave in spremembe namembnosti obstoječih objektov in v primeru gradnje novih, po gabaritih enakih ali manjših objektov na mestu prej odstranjenega objekta.



Ne glede na zgoraj navedena določila, je drugačna delitev parcel možna za potrebe gradnje GJI.

Delitev zemljiških parcel, za oblikovanje novih zemljiških parcel, je dopustna pod pogojem, da se nove parcele oblikujejo na podlagi določil tega odloka in da je za vse parcele možno zagotoviti dostop do javne ceste.

Komasacije zemljišč so možne na vseh zemljiščih, skladno s predpisi, ki urejajo komasacije zemljišč. V kolikor meja digitalnega katastra odstopa, je potrebno upoštevati potek meje v naravi.

7.1.8. Druga merila in pogoji:

POSEBNI POGOJI IN DOLOČILA (SS)
--

V vseh območjih z namensko rabo SS reja živali ni dovoljena.
--

V EUP DO1/25, na parceli št. 1668 k.o. Borovnica, do izvedbe sanacije bruhalnika, posegi niso dovoljeni.

7.2. Merila in pogoji za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznost priključevanja na objekte in omrežja javne infrastrukture:

7.2.1. Komunalna infrastruktura:

Pogoji za komunalno urejanje in gradnjo GJI

Gradnja objektov je možna le na komunalno opremljenih zemljiščih, ki imajo zagotovljeno vsaj minimalno komunalno opremo. Le ta obsega dostop na javno pot, oskrbo z energijo, oskrbo z vodo in urejeno odvajanje odpadnih voda.

V novih območjih za gradnjo, kjer še ni zgrajene prometne in komunalne infrastrukture, je gradnja objektov možna šele po izgradnji prometne in komunalne infrastrukture, oziroma sočasno (pred izdajo GD za posamezen objekt).

Infrastrukturni vodi morajo potekati praviloma v cestnem svetu in morajo biti med seboj usklajeni, če je to možno morajo potekati v skupnih koridorjih. Zemljišča tras podzemnih vodov je treba po izvedbi napeljave sanirati tako, da se odstrani odvečni material, teren pa vzpostavi v prvotno oziroma načrtovano stanje.

Nadzemni komunalni in energetske objekti in naprave morajo biti postavljeni nevpadljivo, predvsem ne na osrednjih prostorih naselja, v sklopu drugega objekta, neposredno poleg njega ali pod nivojem javne površine. Objekti morajo biti ustrezno arhitekturno oblikovani. Pri umeščanju objektov se v največji možni meri izogiba območjem kulturne dediščine ter drugim območjem in prvinam, pomembnim za prepoznavnost, naravnim vrednotam in najpomembnejšim delom ekološko pomembnih območij oz. posebnih varstvenih območij.

Pogoji glede oskrbe z vodo

Obstoječi in predvideni objekti na območjih, na katerih je možna priključitev, morajo biti priključeni na vodovodno omrežje v skladu s pogoji upravljavca vodovodnega omrežja. Če priključitev objektov na vodovodno omrežje zaradi fizičnih ovir ni možna, se lahko na podlagi mnenja upravljavca vodovodnega omrežja dopusti začasna ali trajna uporaba lastnih sistemov za oskrbo z vodo, kot so: lastno zajetje, kapnica ter cisterna.



Na vodovodnem omrežju se zgradi hidrantno omrežje, ki mora zagotoviti zadostno požarno vodo. V območjih, kjer na ta način ni mogoče zagotoviti zadostnih količin požarne vode je potrebno urediti požarne bazene ali zagotoviti dostop k površinskim vodotokom pod pogoji, ki jih določi pristojni organ.

Požarna varnost objektov se lahko zagotavlja tudi s sistemom podzemnih ali nadzemnih hidrantov. Hidrante je potrebno umeščati zunaj javnih povoznih ali pohodnih površin.

Pogoji glede zbiranja, odvajanja ter čiščenja odpadnih voda

Vsi objekti se morajo priključiti na obstoječo oziroma novozgrajeno kanalizacijsko omrežje. Po izgradnji kanalizacijskega omrežja se objekti obvezno priključijo na kanalizacijo mimo greznic, ki jih je treba izprazniti.

Odpadne vode iz vseh obstoječih in predvidenih objektov na območjih, na katerih ni urejeno javno kanalizacijsko omrežje, ali kjer je kanalizacijsko omrežje zgrajeno, priključitev nanj pa tehnično ni izvedljiva, je treba odvajati v male čistilne naprave ali neprepustne greznice.

Male čistilne naprave in greznice morajo biti redno vzdrževane in evidentirane pri izvajalcu javne službe za odvajanje in čiščenje odpadne vode.

Padavinske vode z zasebnih površin ne smejo pritekati na javne površine in ne smejo biti speljane v naprave za odvodnjavanje javnih površin. Padavinske vode se preko meteorne kanalizacije vodi v ponikovalnice ali vodotoke v skladu z veljavnimi predpisi.

Padavinske vode je treba prioriteto ponikati. V primeru, da to ni možno, je treba padavinske vode speljati v vodotok na način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda. To pomeni, da je pred iztokom v vodotok treba predvideti zadrževanje padavinskih voda, s čimer se prepreči bistveni vpliv na vodni režim ali stanje voda.

7.2.2. Prometna infrastruktura:

Pogoji glede priključevanja na grajeno javno dobro

Za vsako gradnjo in prostorsko ureditev je potrebno v varovalnem pasu ceste pridobiti projektne pogoje in soglasje pristojnega državnega oziroma občinskega organa.

Pri gradnji in urejanju prometnih površin je treba upoštevati, da:

- je minimalna širina občinskih cest oz. ulic 4,50 m;
- slepe ceste niso dovoljene. Izjemoma je slepa cesta možna, v kolikor ima na zaključku ceste urejeno obračališče;
- je ob gradnji, rekonstrukciji ali vzdrževalnih delih na cesti treba istočasno izvesti kompleksno prenovno komunalnih in drugih objektov in napeljav;
- morajo biti hodniki za pešce zaradi varnosti pešcev iz hrapavih materialov in morajo imeti ob prehodih za pešce poglobljene robnike, da ni oviran prehod funkcionalno oviranim osebam;
- se ob regionalnih, lokalnih ter krajevnih cestah lahko izvedejo kolesarske steze oziroma poti. Glede na prostorske možnosti in razpoložljivost zemljišč se kolesarske poti izvedejo izven cestnih teles;
- je ob javnih cestah na prometnih površinah izven vozišča dovoljeno urejati avtobusna postajališča, parkirišča in počivališča ter
- je postavljanje objektov in naprav za slikovno ali zvočno obveščanje in oglaševanje v varovalnem pasu ob državnih in lokalnih cestah zunaj naselij prepovedano.