

Na podlagi 125. člena v povezavi s 124. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Ur. l. RS, št. 61/17) in 15. člena Statuta Občine Polzela ( Polzelan, poročevalec Občine Polzela – Uradne objave, št. 4/16 in 7/19) je Občinski svet Občine Polzela na svoji ..... redni seji dne ..... sprejel

## ODLOK

### o spremembah in dopolnitvah Odloka o ureditvenem načrtu Center Polzela

#### I. UVODNE DOLOČBE

##### 1. člen

V odloku o ureditvenem načrtu Center Polzela – uradno prečiščeno besedilo 1 (Polzelan, Poročevalec občine Polzela – Uradne objave, št. 5/2018) se za 1.členom doda novi 1a.člen, ki se glasi:

##### »1a. člen

*(podlaga za spremembe in dopolnitve ureditveni načrt)*

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odlokoma o občinskem prostorskem načrtu Občine Polzela (Uradni list RS, št. 96/11 in 60/12 – tehn. popr., Polzelan, poročevalec Občine Polzela – Uradne objave, št. 9/14, 7/17 – tehn. popr., 5/18 – tehn. popr. in 4/19 – tehn. popr., 4/21) sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o ureditvenem načrtu Center Polzela – uradno prečiščeno besedilo 1 (Polzelan, Poročevalec občine Polzela – Uradne objave, št. 5/2018) – v nadaljevanju: SD UN.

(2) SD UN je izdelan na podlagi 2. alineje 1. odstavka in 1. alineje 3. odstavka 2. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta. SD UN se vodi v zbirki prostorskih aktov pod identifikacijsko št. 2208.

(3) SD UN je izdelalo podjetje TIURB d.o.o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 36/2020.

(4) V skladu z drugo alinejo četrte točke 289. člena ZUreP-2, ki določa, da se do začetka uporabe storitev elektronskega poslovanja, ne glede na prvi odstavek 119. člena v postopku priprave odloka ne uporabljajo določbe 115, člena ZUreP-2, je občina sprejela odlok po tem, ko je pridobila pozitivna mnenja nosilcev urejanje prostora in ko je ministrstvo, pristojno za okolje, ugotovilo, da so vplivi izvedbe predloga odloka na okolje sprejemljivi.«

##### 2. člen

Za 2. členom se doda novi 2a. člen, ki se glasi:

##### »2a. člen

*(vsebina SD UN)*

##### »2a. člen

- |      |   |        |
|------|---|--------|
| I.   | SPLOŠNI DEL – IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA                   |        |
| II.  | BESEDILO ODLOKA   |        |
| III. | KARTOGRAFSKI DEL:   |        |
|      | list 1 Izsek iz OPN s prikazom lege prostorske ureditve                     | 1:1000 |
|      | list 2 Pregledna situacija – prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji | 1:5000 |
|      | list 3 Območje SD UN z obstoječim parcelnim stanjem                         | 1:1000 |
|      | list 4 Ureditvena situacija   | 1:1000 |
|      | list 5 Komunalna situacija  | 1:1000 |
|      | list 6 Načrt parcelacije  | 1:1000 |
| IV.  | SPREMLJAJOČE GRADIVO PROSTORKEGA AKTA«                                      |        |

#### II. UREDITVENO OBMOČJE

##### 3. člen

Za 3. členom se doda novi 3a. člen, ki se glasi:

---

**»3a. člen**  
(območje SD UN)

(1) Območje SD UN je na vseh petih prostorskih funkcionalnih območjih znotraj meje veljavnega ureditvenega načrta in obsegajo naslednja zemljišča s parcelnimi št.:

- območje A: 787/6, 787/7, 792/3, 792/4
- območje B: 781/4, 782/3, 783/3, 784/4,
- območje C: 779/1, 779/2, 780/1, 780/2
- območje D: 796/3, 796/5, 797/4, 797/5,
- območje E: \*76, \*77/3, \*77/4, 835/2.

(2) Območje sprememb in dopolnitev SD UN obsega cca.1,33 ha.

(3) Za izvedbo navezav na obstoječo in predvideno gospodarsko javno infrastrukturo bodo potrebni tudi posegi na zemljišča zunaj območja SD UN.

### III. FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KAKOVOSTJO GRADITVE

#### 4. člen

(1) V četrtem odstavku 4. člena odloka, poglavje *A POSLOVNO - TRGOVSKI CENTER Z OSREDNJIM TRGOM*, se besedilo »manjši poslovno turistični objekt« nadomesti z besedilom »manjši objekti za storitvene dejavnost« in besedilo »bencinski servis«, nadomesti z besedilom »poslovni objekt«.

(2) Sedmi odstavek 4. člena odloka, poglavje *B OBMOČJE ZA ŠPORT IN REKREACIJO*, se spremeni tako, da se glasi:

»Vila bloki – območje za gradnjo manjših večstanovanjskih objektov

Na skrajnem severovzhodu ob obvoznici je območje namenjeno postavitvi večstanovanjskih objektov z vso potrebno zunanjo ureditvijo.«

(3) Deveti odstavek 4. člena odloka se črta.

(4) Prvi stavek trinajstega odstavka 4. člena odloka, poglavje *D – OBMOČJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB*, se spremeni tako, da se glasi:

»Z navezavo na novo zahodno priključno cesto na obvoznico sta na obrobju obstoječega naselja razporejena dva niza večstanovanjskih stavb (vila bloki) s skupaj okoli 20-30 stanovanji in tri enostanovanjske stavbe«.

(5) V štirinajstem odstavku 4. člena odloka, poglavje *E – OBMOČJE VRTCA* doda tretja alineja, ki se glasi:

» - ureditev parkirišča ob vzhodni cesti.«

### IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO, ARHITEKTURNO IN KRAJINSKO OBLIKOVANJE OBJEKTOV IN UREDITEV

#### 5. člen

(1) V drugem odstavku 5. člena odloka (KARE A), se druga točka spremeni tako, da se glasi:

»2. Objekti za storitvene dejavnosti ( avtopralnica s spremljajočimi objekti)

- tlorisni gabariti prilagojeni tehnologiji,
- maksimalna višina 8,0m, maksimalna etažnost P+1, ravna streha,
- enotno arhitekturno oblikovanje objektov za skladno celovito podobo poslovnega centra in zaključenega trga«.

(2) V drugem odstavku 5. člena odloka (KARE A), se za druga točko doda točka 3, ki se glasi:

»3. Poslovni objekt

- okvirni tloris 20,0 x 15,0m,
- maksimalna višina 8,0m, maksimalna etažnost K+P+1, ravna streha,
- enotno arhitekturno oblikovanje objektov za skladno celovito podobo poslovnega centra in zaključenega trga«.

(3) V tretjem odstavku 5. člena odloka (KARE B), se celotno poglavje ŠR2 spremeni tako, da se glasi:

»Vila bloki – območje večstanovanjskih objektov

- okvirni tlorisi objektov so 18,0 x 26,0m,
- okvirni tloris kleti 53,0m x 64,0m
- največja dopustna višina objektov ne sme presegati etažnosti K+P+4 (ob max. višini etaže 4m), ravna streha,

- parkirna mesta so predvidena v kletni etaži,
- enotno arhitekturno oblikovanje z materiali, ki se s svojo obdelavo in izgledom estetsko vklapljajo v okolico in so primerni za uporabo glede na geografske in klimatske značilnosti,
- odprti prostor med bloki naj tvori sistem povezanih dvorišč, ki ga vzpostavljajo športne površine, otroška igrišča, zelene površine in tlakovane površine, namenjene posedanju in druženju stanovalcev. Dvorišča naj bodo del celostne krajinske ureditve območja.
- obvezen je zeleni zaščitni pas proti JV in SZ z avtohtono listopadno drevnino«.

(4) V četrtem odstavku 5. člena odloka (KARE C), se besedilo »na maksimalni tlorisni gabarit 24,50m x 24,50m« nadomesti z besedilom »vendar znotraj določene gradbene meje.«

(5) V petem odstavku 5. člena odloka (KARE D), se besedilo »4 večstanovanjske stavbe – vila bloki« nadomesti z besedilom »3 eno stanovanjske stavbe«

(6) V petem odstavku 5. člena odloka (KARE D), se prvih pet alinej črta in se nadomesti z novimi, ki se glasijo:

- » - objekti naj imajo v osnovi pravokotne tlorisne oblike v okvirnih gabaritih 9,00m x 11,0m, na osnovni volumen je dopustno dodajati ali odvzemati volumne,
  - maksimalna etažnost K+P+M, dvokapna streha, naklona min 30°, dopustna je izvedba frčad in strešnih oken,
  - ob objektih možna izvedba nezahtevnih oz. enostavnih objektov, etažnosti P, oblikovana skladno z osnovnim objektom,
  - oblikovanje objektov in členitev fasad ter umeščanje fasadnih odprtih in drugih fasadnih elementov naj bo enostavno in poenoteno. Barve fasade so v svetlih zemeljskih barvnih tonih.
  - najbolj izpostavljenimi deli manj zahtevnih objektov, morajo biti od meje sosednjih zemljišč oddaljeni vsaj 4,0m, manjši odmik je dopusten ob soglasju lastnikov sosednjih zemljišč.«

(7) V sedmem odstavku 5. člena odloka (KARE E), se zadnja alineja spremeni tako, da se glasi:

- » - obstoječi objekti v vzhodnem delu območja E se odstranijo in nadomestijo s parkiriščem. Pas med parkiriščem in cesto je potrebno ozeleniti ter zasaditi z listopadnimi drevesi«.

## 6. Člen

Za zadnjo alinejo četrtega odstavka 6.člena se doda alineja, ki se glasi:

- » - na zelenih površinah je dopustna gradnja parkirišč«.

## V. POGOJI ZA UREJANJE PROMETNE, KOMUNALNE IN ENERGETSKE INFRASTRUKTURE

### 7. člen

Sedma alineja prvega odstavka 8.člena se črta.

### 8. člen

Za zadnjo alinejo 10.člena se dodata alineji, ki se glasita:

- » - projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo in Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi, objektov za vzdrževanje in popravilo motornih vozil ter pralnic za vozila oz. z veljavnim predpisom s teh področji
- v primeru ponikanja padavinskih odpadnih vod, je potrebno odvod padavinskih in drugih odpadnih vod načrtovati skladno z zaključki geomehanika o primernosti tal za ponikanje in tudi v skladu s prepovedmi in omejitvami Zakona o vodah«.

### 9. člen

Za zadnjo alinejo 12.člena odloka se dodajo alineje, ki se glasijo:

- » - gradnja objektov je možna pod pogojem, da so predvideni objekti od obstoječih SN podzemnih el. en. vodov odmaknjeni minimalno 1m,
- v varovanem pasu SN el. en. podzemnih vodov ni dopustno nižanje nivelete terena,
- pri izgradnji zunanje ureditve, kjer so predvidene utrjene površine je potrebno obstoječe SN in NN podzemne el. en. vode izvesti v kabelski kanalizaciji,
- pri načrtovanju zunanje ureditve (zasaditvi) je potrebno upoštevati bližino električnih zemeljskih kablov in sicer iz študije, št: 2090; "Smernice in navodila za izbiro, polaganje in prevzem elektroenergetskih kablov", Elektroinštituta Milan Vidmar,
- v območju E, kjer so predvidene parkirne površine, je potrebno obstoječe podzemne el. en. vode in obstoječo prostostoječo razdelilno omarico prestaviti oz. vode izvesti v kabelski kanalizaciji«.

**10. člen**

Drugi odstavek 15.člena se črta.

**VI. POGOJI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE IN VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI**

**11. člen**

Za zadnjim odstavkom 17.člena odloka se doda odstavek, ki se glasi:

»Severni rob območja A in B se naj v čim večji meri zazeleni z avtohtono listopadno drevnino in tako vizualno omili rob novega dela naselja«.

**12. člen**

Šesta alineja 18.člena se črta.

**VII. ETAPNOST IZVEDBE**

**13. člen**

Sedmi in osmi odstavek 21.člena se črta.

**IX. KONČNE DOLOČBE**

**14. člen**

Odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Polzelanu, poročevalcu Občine Polzela – Uradne objave.

Številka:

Datum:

Župan Občine Polzela  
Jože Kužnik

---