



## OBČINA POLZELA

Malteška cesta 28 | 3313 Polzela  
s [www.polzela.si](http://www.polzela.si) | e [obcina.polzela@polzela.si](mailto:obcina.polzela@polzela.si)  
id za ddv SI27768228 | m 1357603  
t 03 703 32 00

### Občinskemu svetu

Številka: 3503-2/2021-24  
Datum: 25. 2. 2022

**NASLOV:** **Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje BP3/26 - Stanovanjsko območje Breg pri Polzeli**

**PRAVNA PODLAGA:** Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 in 199/21 – ZUreP-3) in Statut Občine Polzela (Polzelan, poročevalec Občine Polzela – Uradne objave št. 4/16 in 7/19)

**IZDELOVALEC:** AR Projekt, d. o. o., Planinska cesta 5, 8290 Sevnica  
Številka projekta 3/21

**PREDLAGATELJ:** Jože Kužnik, župan

**PREDLOG SKLEPA:** **Občinski svet Občine Polzela sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje BP3/26 – Stanovanjsko območje Breg pri Polzeli**

## **Obrazložitev:**

### **1. Razlog za sprejem**

Družba PAKU INVEST, d. o. o. iz Celja, želi na svojih lastniških parcelah graditi enostanovanjske stavbe ali dvostanovanjske stavbe, z vso pripadajočo komunalno, prometno in energetska infrastrukturo.

Ker na obravnavanih območjih, kjer se predvideva občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljnjem besedilu OPPN), ni realizirana gradnja po veljavnem izvedbenem načrtu (OPPN za del območja MO BP 02 Bencinski servis Breg pri Polzeli) in ker je želja lastnika zemljišč po drugačni umestitvi in oblikovanju objektov, kot jih predvidevajo veljavni izvedbeni načrti, je potrebna nova analiza obstoječega stanja oziroma izdelava novega OPPN. Sedaj veljavni OPPN se razveljavi in nadomesti z novim. Predvideni posegi predstavljajo urbanistično in arhitekturno nadgradnjo obstoječih danosti v ožjem in širšem prostoru naselja Polzela.

### **2. Pravna podlaga**

Pravna podlaga za sprejem Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje BP3/26 - Stanovanjsko območje Breg pri Polzeli je Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), postopek priprave in izdelave pa se vodi v skladu z določili Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu ZUreP-2) ter podzakonskimi akti. Glede na 94. člen Poslovnika o delu Občinskega sveta Občine Polzela (Polzelan, poročevalec Občine Polzela – Uradne objave št. 5/16, 11/18 in 7/19), se prostorski akti sprejemajo po enofaznem postopku. Izdelan je usklajen dopolnjen predlog odloka za obravnavo in sprejem na Občinskem svetu Občine Polzela.

Postopek se je začel s Sklepom o začetku postopka priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja MO BP 02 - Stanovanjsko območje Breg pri Polzeli, ki ga je dne 15. 3. 2021 sprejel župan Občine Polzela. Sklep o začetku postopka je objavljen v Polzelanu, poročevalcu Občine Polzela, št. 3/21.

V fazi izdelave OPPN je prišlo do sprememb in dopolnitev Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Polzela (Polzelan, poročevalec Občine Polzela - Uradne objave, št. 4/21; v nadaljnjem besedilu SD OPN). Predmet OPPN pred SD OPN so bile prostorske ureditve na območju prostorske enote EUP 03 KPR BP v podenoti MO BP 02. V SD OPN se sedaj ta prostorska enota imenuje BP3/26.

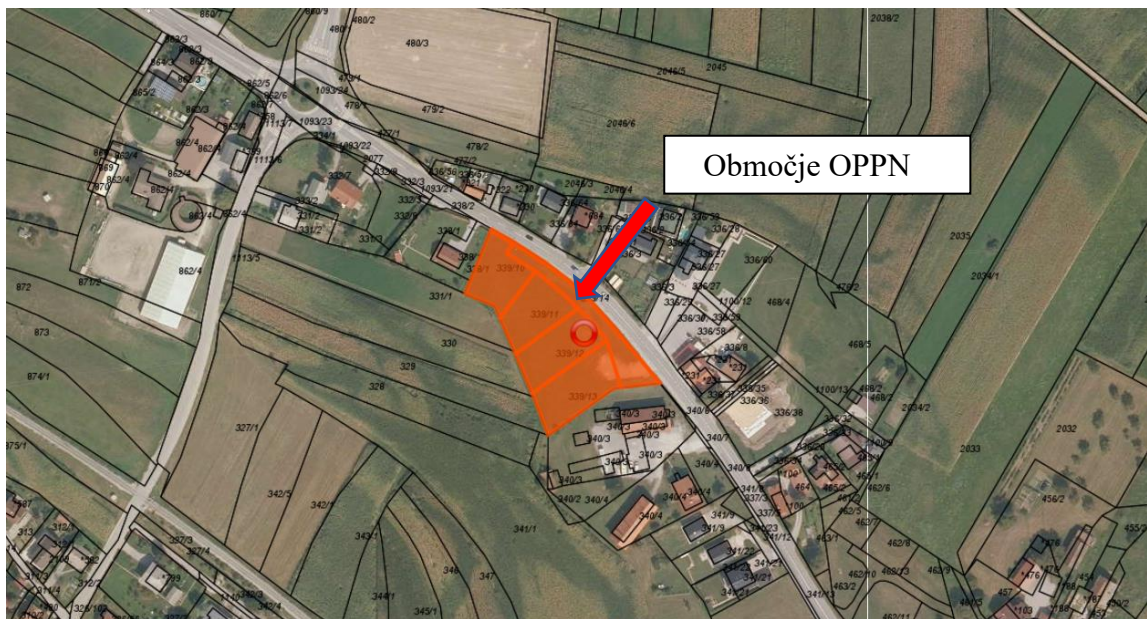
Dopolnjen osnutek OPPN je izdelan na podlagi konkretnih smernic nosilcev urejanja prostora ter strokovnih podlag. Na podlagi pridobljenih mnenj državnih nosilcev urejanja prostora o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje je Ministrstvo pristojno za okolje in prostor odločilo, da ni potrebna celovita presoja vplivov na okolje.

### **3. Območje OPPN**

Predmet OPPN je ureditveno območje znotraj naselja Breg pri Polzeli namenjeno stanovanjski gradnji. Območje OPPN je na severu in severovzhodni strani omejeno z regionalno cesto, na južni, jugovzhodni in severozahodni strani s pozidanimi površinami in južno ter zahodno s kmetijskimi zemljišči.

Velikost območja prostorske ureditve znaša 4815,00 m<sup>2</sup>, obsega pa zemljišča s parcelnimi št. 339/3, 339/4, 339/5, 339/6, 339/7, 339/8 in 339/9, vse k. o. 992 Polzela.

Območje predstavlja nepozidana stavbna zemljišča, ki so v naravi travnik.



Slika 1. Prikaz območja OPPN (vir: iObčina)

#### 4. Cilji in načela

Cilj je izdelava OPPN, katerega predmet bo določitev urbanističnih, oblikovalskih, gradbeno tehničnih in drugih pogojev, s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji, pri čemer se upoštevajo načela prostorskega načrtovanja. OPPN se sprejme z odlokom, ki je podlaga za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja ter drugih posegov v prostor.

Predmet OPPN je umestitev novih stanovanjskih objektov na obstoječa stavbna zemljišča v naselju Breg pri Polzeli. V zasnovi je predvidena umestitev 4 stanovanjskih objektov z dvema bivalnima enotama z zunanjo ureditvijo. Okvirne lege posameznih stavb so prikazane v grafičnih prilogah.

##### 4.1 Opis načrtovanih ureditev

Na območju OPPN je možna gradnja:

- enostanovanjske stavbe (klasifikacija stavb razred CCSI: 11100);
- dvostanovanjske stavbe (klasifikacija stavb razred CCSI: 11210);
- gradbeno inženirski objekti (objekti prometne infrastrukture, cevovodi,
- komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi, drugi inženirski objekti - od tega samo ograje in oporni zidovi).

Znotraj Območja OPPN je možnost gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov na podlagi veljavne Uredbe o vrstah objektov glede na zahtevnost. Dovoljena so odstopanja glede lokacije objektov, pri prometni, komunalni in energetski infrastrukturi, v kolikor se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč ali združevanja parcel, ustrezne projektne dokumentacije, če to pogojujejo primernejši obratovalni parametri in ekonomičnejša investicijska vlaganja ob pogoju, da predstavitev ne spreminjajo vsebinskega koncepta izvedbenega načrta. Vsi objekti morajo imeti v sklopu območja OPPN zadostno število parkirnih mest.

##### 4.2 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo:

- **lega objekta:** po geodetski zazidalni situaciji, dovoljena so večja odstopanja glede lege objektov v smeri sever-jug in vzhod-zahod s spremembami uvozov pod pogojem, da se ne posega v cono

preglednosti, da so zagotovljeni določeni odmiki od sosednjih zemljišč in upravljavcev prometnega in energetskega omrežja;

- **horizontalni gabariti:** tlorisna velikost osnovne stavbe na stiku z zemljiščem z razmerjem stranic 1:1,4 do 1:2;

Na osnovno stavbo je dovoljena gradnja sekundarnih kubusov do 40 % površine osnovnega volumna (L, T in druge oblike). Sekundarni kubusi se lahko dodajajo ali odzamejo na čelnih in vzdolžnih fasadah. Višina sekundarnega kubusa ne sme presežati višine slemena osnovnega objekta;

- **vertikalni gabariti:** P, P+1N ali P+M. Svetla višina kolenčnega zidu v mansardi do 1,60m;
- **konstrukcija:** montažna ali klasična zidana,
- **streha:** dvokapnica naklona 35° - 45°. Strehe nad sekundarnimi kubusi so moderno oblikovane (ravne). Višina strešine sekundarnega kubusa ne presega višine osnovne strehe. Odpiranje strešin je dopustno v obliki strešnih oken in frčad. Frčade so lahko klasične ali pultne – moderno oblikovane in ne smejo biti višje od osnovne strehe. Na posamezni strehi morajo biti vse frčade enakega tipa. Kritina opečna ali kritina, ki je po strukturi in barvi podobna opečni barvi.
- **fasada:** toplotno izolirana v svetlih in umirjenih barvah v ometu ter z lesenimi poudarki v naravni barvi.
- **oblikovanje odprtin:** svobodno,
- **zunanja ureditev parcele:** na območju OPPN se uredijo parkirna mesta za parkiranje osebnih vozil. Parkirna mesta in povozne manipulativne-vozne površine so tlakovane, asfaltirane ali utrjene v peščeni površini. Ostali del parcele se zatravi in hortikulturno uredi z avtohtonimi rastlinskimi vrstami tako, da se vsaj delno omili vizualni stik med načrtovanimi objekti in širšim prostorom.

## 5. Ocena finančnih in drugih posledic

V okviru priprave OPPN je bil v skladu s 65. členom ZUreP-2 pripravljen tudi Elaborat ekonomike, ki je del gradiva. Namenjen je opredelitvam komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev za območje z OPPN načrtovane stanovanjske gradnje, prav tako pa tudi ocenam vplivov načrtovanih prostorskih ureditev na kapacitete posameznih vrst družbene infrastrukture.

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je delno komunalno opremljeno. Za potrebe načrtovane zazidave bo potrebno izvesti ustrezne priključke na obstoječe omrežje oziroma zgraditi infrastrukturo znotraj območja OPPN in jo priključiti na obstoječe omrežje na obrobju območja OPPN.

Komunalno opremo na območju OPPN predstavlja naslednja infrastruktura:

- prometne površine,
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priključitev na obstoječe omrežje.

Vodovodno omrežje bo zgrajeno kot priključek, na stroške investitorja.

Druge vrste načrtovane infrastrukture (elektroenergetsko omrežje, TK in KKS omrežje), ki je predvideno z OPPN in ki je pomembno za opremljenost stavbnih zemljišč ter za funkcioniranje na stavbnih zemljiščih zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Pri tem je obvezna ureditev elektroenergetskega omrežja na celotnem območju in po želji priključitev načrtovanih stanovanjskih stavb na obstoječe TK in KKS omrežje, pri čemer gradnja novega TK in KKS omrežja ni potrebna (izvede se priključek na obstoječe omrežje).

V elaboratu ekonomike je zato kot druga gospodarska javna infrastruktura stroškovno ovrednotena le izgradnja elektroenergetskega omrežja na območju OPPN.

Ocenjeni stroški za zagotavljanje komunalne opreme znašajo 90.995,00 EUR brez davka na dodano vrednost. Stroški druge gospodarske javne infrastrukture so ocenjeni na 50.000,00 EUR brez davka na dodano vrednost.

Ocenjeni stroški za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture znašajo skupaj 140.995,00 EUR.

Stroške za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture financira zasebni investitor. Za izgradnjo komunalne opreme skleneta občina in investitor pogodbo o opremljanju.

## **6. Viri finančnih sredstev**

Skladno z določili ZureP-2 je občina tista, ki mora zagotoviti gradnjo komunalne opreme. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

V skladu z določili Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZureP-3) se za vsako posamezno vrsto nove komunalne opreme določijo potrebna finančna sredstva in viri financiranja za izvedbo opremljanja.

Za gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, načrtovane z OPPN, se zagotovijo finančni viri izven občinskega proračuna; komunalno opremo bo zgradil investitor po pogodbi o opremljanju. V sodelovanju z nosilci ustreznih gospodarskih javnih služb, s katerimi opredeli rokovne in finančne obveznosti ter druge medsebojne obveznosti in pravice, zagotovi investitor tudi gradnjo druge gospodarske javne infrastrukture, ki ni komunalna oprema.

### **6.1 Pogodba o opremljanju**

V primeru, da občina ne more zagotoviti komunalne opreme je izjemoma možna dopustna gradnja objektov na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih, v kolikor se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju. Takšna rešitev omogoča investitorju hitrejšo realizacijo investicijske namere, saj mu ni potrebno čakati na zagotovitev komunalne opreme s strani občine.

V takšnem primeru občina in investitor skleneta dogovor, da bo slednji sam zgradil del ali celotno komunalno zemljišče na katerem je načrtovana gradnja. V ta namen skleneta pogodbo o opremljanju in v njej opredelita medsebojne pravice in obveznosti.

Določilo 157. člena ZureP-2 določa, da je investitor, ki gradi komunalno opremo po pogodbi o opremljanju na ta način plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Investitor pa je poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo dolžan plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se prva izmed navedenih posredno ali neposredno priključuje oz. kako drugače bremeni že zgrajeno komunalno opremo. Drugo gospodarsko javno infrastrukturo financirajo njihovi upravljalci po dogovoru z investitorji oz. občino.

## **7. Predlog Občinskemu svetu**

Občinskemu svetu se predlaga, da Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje BP3/26 - Stanovanjsko območje Breg pri Polzeli, sprejme v predlagani vsebini.

Pripravila:  
Petra Siter  
višja svetovalka za okolje in prostor

Prilogi:  
- Odlok – kartografski del  
- Elaborat ekonomike



## OBČINA POLZELA

Malteška cesta 28 | 3313 Polzela  
s [www.polzela.si](http://www.polzela.si) | e [obcina.polzela@polzela.si](mailto:obcina.polzela@polzela.si)  
id za ddv SI27768228 | m 1357603  
t 03 703 32 00

### USKLAJEN DOPOLNJEN PREDLOG ODLOKA

Na podlagi 115. in 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 in 199/21 – ZureP-3) ter 15. člena Statuta Občine Polzela (Polzelan, poročevalec Občine Polzela - Uradne objave, št. 4/16 in 7/19) je Občinski svet Občine Polzela na \_\_\_ redni seji dne \_\_\_\_\_, sprejel

#### ODLOK o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje BP3/26 – Stanovanjsko območje Breg pri Polzeli

#### I. SPLOŠNE DOLOČBE

##### 1. člen (pravna podlaga)

(1) V skladu z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Polzela (Uradni list RS, št. 96/11 in 60/12 – tehn. popr., Polzelan, Uradne objave, št. 9/14 – SD 1 OPN Polzela, 7/17 – tehn. popr., 5/18 – tehn. popr., 4/19 – tehn. popr. in 4/21 – SD 2 OPN Polzela) Občinski svet Občine Polzela sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje BP3/26 - Stanovanjsko območje Breg pri Polzeli z identifikacijsko številko 2341, (v nadaljevanju: OPPN) po projektu št. 3/21, ki ga je izdelal biro AR PROJEKT d. o. o., Sevnica.

(2) V fazi izdelave OPPN je prišlo do SD OPN Občine Polzela (Polzelan, Uradne objave, št. 4/21). Predmet občinskega podrobnega prostorskega načrta pred SD OPN so bile prostorske ureditve na območju prostorske enote EUP 03 KPR BP v podenoti MO BP 02. V SD OPN se sedaj ta prostorska enota imenuje BP3/26.

#### II. VSEBINA

##### 2. člen (vsebina OPPN)

(1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del.

(2) Tekstualni del obsega naslednje vsebine:

- opis prostorske ureditve
- umestitev načrtovane ureditve v prostor
- zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine
- rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave
- rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
- etapnost izvedbe prostorske ureditve
- nova parcelacija
- velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev
- drugi pogoji in zahteve za izvajanje načrta
- odlok

(3) Grafični del obsega naslednje vsebine:

- |      |  |         |
|------|--|---------|
| 1.   | Izrez iz grafičnega dela OPN Občine Polzela  |         |
| 2.   | Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem   | M 1:500 |
| 3.   | Prikaz prostorske ureditve   | M 1:500 |
|      | Zasnova gospodarske infrastrukture:  |         |
| 4/1. | Prikaz komunalne ureditve - vodovod, kanalizacija, telekomunikacija, cestni priključek z dovozno cesto                 | M 1:500 |
| 4/2. | Katastrski prikaz komunalne ureditve - elektrika   | M 1:500 |
| 5.   | Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami vključno z varstvom pred požarom | M 1:500 |
| 6.   | Načrt parcelacije  | M 1:500 |

(4) Sestavni del tega odloka so tudi naslednje priloge:

- Sklep o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za del območja MO BP 02 – Stanovanjsko območje Breg pri Polzeli
- Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
- Obrazložitev in utemeljitev
- Strokovne podlage
- Mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje z Odločbo o CPVO
- Smernice nosilcev urejanja prostora
- I mnenja nosilcev urejanja prostorov
- II mnenja nosilcev urejanja prostorov

### **III. OBMOČJE**

#### **3. člen (območje OPPN)**

(1) Predmet občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) so prostorske ureditve na območju prostorske enote EUP BP3/26. Območje OPPN je na severu in severovzhodni strani omejeno z regionalno cesto RIII. št. 694 na odseku 1268 Velenje – Dobrteša vas, na južni, jugovzhodni in severozahodni strani s pozidanimi površinami in južno ter zahodno s kmetijskimi zemljišči. Velikost območja prostorske ureditve znaša 4805,00 m<sup>2</sup>.

(2) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) zajema zemljišča s parc. števil. 339/9, 339/10, 339/11, 339/12, 339/13 in 339/14, vse k. o. 992 Polzela.

### **IV. OPIS PROSTORSKE UREDITVE**



#### **4. člen**

##### **(opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN)**

(1) Za enoto urejanja prostora EUP BP3/26 se v skladu z Odlokom o OPN Občine Polzela (Uradni list RS, št. 96/11 in 60/12 – tehn. popr., Polzelan, Uradne objave, št. 9/14 – SD 1 OPN Polzela, 7/17 – tehn. popr., 5/18 – tehn. popr., 4/19 – tehn. popr. in 4/21 – SD 2 OPN Polzela) predvidi nov občinski podrobni prostorski načrt za območje MO BP3/26 - Stanovanjsko območje Breg pri Polzeli.

(2) V skladu s tem se načrtujejo prostorske ureditve, ki ob upoštevanju danosti in omejitev obravnavanega območja ter veljavnih normativov podajajo pogoje za prostorsko umestitev 4 stanovanjskih objektov z dvema bivalnima enotama z zunanjo ureditvijo.

(3) Znotraj območja OPPN je poleg gradnje stavb predvidena ustrezna rešitev prometa, tudi mirujočega in ostale gospodarske infrastrukture.

(4) Pri zasnovi prostorske ureditve so smiselno upoštevana priporočila Prostorskega reda Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04).

### **V. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR**

#### **5. člen**

##### **(opis vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji)**

(1) Območje prostorske ureditve se na jugovzhodni strani povezuje z obstoječo prometnico.

(2) S predvideno prostorsko ureditvijo se bo že obstoječa gradnja v tem delu naselja ob regionalni cesti zapolnila, pri čemer se bo izkoristila že obstoječa gospodarska infrastruktura. Načrtovana gradnja ne bo predstavljala dodatnih obremenitev naselja.

#### **6. člen**

##### **(vrste dopustne gradnje)**

(1) Na območju OPPN so dovoljene naslednje vrste gradenj, oziroma drugih del:

- gradnja novih objektov,
- redna investicijska in vzdrževalna dela,
- rušitve in nadomestne gradnje,
- dozidave in nadzidave objektov,
- rekonstrukcije objektov.

#### **7. člen**

##### **(vrste dopustne dejavnosti)**

(1) Znotraj ureditvenega območja OPPN je možna gradnja naslednjih stavb:

- enostanovanjske stavbe (klasifikacija stavb razred CCSI: 11100);
- dvostanovanjske stavbe (klasifikacija stavb razred CCSI: 11210);
- gradbeno inženirski objekti (objekti prometne infrastrukture, cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi, drugi inženirski objekti - od tega samo ograje in oporni zidovi);
- nezahtevni in enostavni objekti na podlagi veljavnih predpisov (garaža, nadstrešnica, vrtna uta, bazen).

#### **8. člen**

##### **(opis rešitev načrtovanih objektov in površin, pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)**

(1) Arhitektonsko in krajinsko oblikovanje:

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je pri oblikovanju novih objektov ter ureditve zunanjih površin ustvarjena takšna kompozicija arhitekturnih in krajinskih elementov, ki so za prostor sprejemljive in je nadaljevanje območja v njegovi morfologiji.

(2) Objekti:

- lega objekta: po geodetski zazidalni situaciji, dovoljena so večja odstopanje glede lege objektov v smeri sever-jug in vzhod-zahod s spremembami uvozov pod pogojem, da se ne posega v cono preglednosti, da so zagotovljeni določeni odmiki od sosednjih zemljišč in upravljavcev prometnega in energetskega omrežja;
- horizontalni gabariti: tlorisna velikost osnovne stavbe na stiku z zemljiščem z razmerjem stranic 1:1,4 do 1:2;  
Na osnovno stavbo je dovoljena gradnja sekundarnih kubusov do 40 % površine osnovnega volumna (L, T in druge oblike). Sekundarni kubusi se lahko dodajajo ali odzamejo na čelnih in vzdolžnih fasadah. Višina sekundarnega kubusa ne sme presegati višine slemena osnovnega objekta.
- vertikalni gabarit: P, P+1N ali P+M. Svetla višina kolenčnega zidu v mansardi do 1,60 m;
- konstrukcija: montažna ali klasična zidana;
- streha: dvokapnica naklona 35°-45°. Strehe nad sekundarnimi kubusi so moderno oblikovane (ravne). Višina strešine sekundarnega kubusa ne presega višine osnovne strehe. Odpiranje strešin je dopustno v obliki strešnih oken in frčad. Frčade so lahko klasične ali pultne – moderno oblikovane in ne smejo biti višje od osnovne strehe. Na posamezni strehi morajo biti vse frčade enakega tipa. Kritina opečna ali kritina, ki je po strukturi in barvi podobna opečni barvi.
- fasada: toplotno izolirana v svetlih in umirjenih barvah v ometu ter z lesenimi poudarki v naravni barvi;
- oblikovanje odprtin: svobodno;
- zunanja ureditev parcele: na območju OPPN se uredijo parkirna mesta za parkiranje osebnih vozil. Parkirna mesta in povozne manipulativne-vozne površine so tlakovane, asfaltirane ali utrjene v peščeni površini. Ostali del parcele se zatravi in hortikulturno uredi z avtohtonimi rastlinskimi vrstami tako, da se vsaj delno omili vizualni stik med načrtovanimi objekti in širšim prostorom.

(3) Odmiki med stanovanjskimi objekti so določeni v grafičnem delu OPPN in zagotavljajo kvaliteto bivanja, osončenja, požarne in interventne poti ter zagotavljajo odmike od parcelnih mej. Objekti ne smejo presegati gradbene linije, lahko pa se jo dotikajo z zidom objekta. Izven določene gradbene linije postavitve objektov se lahko postavljajo nezahtevni in enostavni objekti na podlagi veljavne Uredbe o vrstah objektov glede na zahtevnost in so od parcelnih mej oddaljeni 1,50 m, s soglasjem sosedu tudi bližje.

(4) Gradbeno inženirski objekti obsegajo vse objekte in naprave vezane na prometno, komunalno in energetska infrastrukturo (ceste, pešpoti, parkirišča, ekološki otok, oporni zid in podobno), postavitve cestne in ostale urbane opreme (ograje, prometna signalizacija, svetilke) ter objekte in naprave zvez in telekomunikacij.

Oblikovanje gradbeno inženirskih objektov je svobodno, če s tem odlokom ni določeno drugače:

- cesta v območju se asfaltira, manipulativne površine, parkirišča in pešpoti so lahko iz travnatih tlakovcev, tlakovane ali asfaltirane,
- reklamne table in napise s komercialnim namenom je dovoljeno postaviti na lastnem zemljišču,
- osvetlitev reklamnih tabel mora biti izvedena skladno z veljavno zakonodajo, z namenom preprečevanja svetlobnega onesnaževanja okolja.

(5) Pogoji za postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov.

Nezahtevne in enostavne objekte je dovoljeno postavljati znotraj parcele, namenjen gradnji legalno zgrajenih objektov. Dovoljena je postavitve ograje višine do 1,80 m in sicer na sam rob parcele, namenjeni gradnji. Ograje ne smejo zmanjšati preglednosti na cesti ter ovirati pluzenja in opravljanja

drugih komunalnih dejavnosti. Vsi nezahtevni in enostavni objekti morajo biti usklajeni z osnovnim objektom. Izvedba strehe nad pomožnim objektom je lahko tudi ravna.

## **VI. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO INFRASTRUKTURO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

### **9. člen (prometna infrastruktura)**

(1) Obravnavano območje se nahaja v naselju Breg pri Polzeli, kjer je omejitev hitrosti 50 km/h, v območju varovalnega pasu regionalne ceste III. reda št. 694 na odseku 1268 Velenje – Dobrteša vas, od km 13,090 do km 13,210 (desno v smeri stacionaže po weps-u) s cestnim priključkom v km 13,97 (os desno v smeri stacionaže po weps-u).

(2) Prometno se bo območje OPPN navezovalo na regionalno cesto preko obstoječega cestnega priključka širine 6,00 m v km 13,197, katerega je potrebno zaradi predvidene gradnje prometno opremiti s prometno signalizacijo skladno s Pravilnikom o prometni signalizaciji in prometni opremi na cestah (Uradni list RS, št. 99/15, 46/17, 59/18, 63/19 in 150/21).

(3) Nova dovozna cesta na območju OPPN je širine 5,00 m. Širina vozišča je 4,00 m z obojestranskimi bankinami širine 0,50 m. Kota dovozne ceste ob priključku na regionalno cesto je na nadmorski višini 284,40 m n.v. Vse mulde, linijske kanalete so speljane v meteorno kanalizacijo. Pred iztokom v ponikovalnico se predvidi lovilec olj in zadrževalnik, ki zadrži hipni odtok iz cestišča.

(4) Pri načrtovanju je potrebno upoštevati:

- da bo zagotovljeno varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu in skladnost državnih cest z drugimi posegi v prostor in z okoljem, skozi katerega državne ceste potekajo,
- da bo zagotovljena opremljenost s prometno signalizacijo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa,
- da bo načrtovanje usklajeno z najnovejšimi znanji projektiranja in graditve cest ter z ekonomskimi načeli in merili za presojo upravičenosti njihove graditve,
- s predlaganim posegom v varovalnem pasu državne ceste ne bodo prizadeti interesi varovanja državne ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza oziroma moteno redno vzdrževanje državne ceste.

Na obravnavanem območju je potrebno predvideti zadostno število parkirnih mest in sicer:

- 2 PM na stanovanje.

Pri usmeritvi pešcev na peš dostop do objektov, mora biti le-ta v križišču ustrezno varovan, usmerjen in označen.

(5) Morebitna prečkanja komunalnih vodov preko trase regionalne ceste, se morajo izvesti s prevrtanjem pravokotno ( $\pm 15^\circ$ ) na os regionalne ceste izven območja cestnih priključkov (minimalni odmik 5,00 m) v minimalni globini 1,20 m (teme zaščitne cevi), zaščitna cev pa mora segati minimalno 5,00 m od roba asfalta regionalne ceste. Trase komunalnih vodov morajo potekati izven vozišča regionalne ceste.

(6) Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za objekte, si mora investitor za priključevanje in gradnjo v varovalnem pasu regionalne ceste, pridobiti mnenje upravljavcev k projektni dokumentaciji. Pred pričetkom gradnje je obvezna zakoličba vse komunalne infrastrukture na mestu samem in jo po potrebi ustrezno zaščititi oziroma prestaviti v soglasju z upravljalcem.

### **10. člen (fekalna in meteorna kanalizacija)**

(1) Komunalne odpadne vode in meteorne vode je potrebno odvajati ločeno. Na območju poselitve je obvezna priključitev objektov na javno kanalizacijo (Uredba o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode – Uradni list RS, št. 98/15).

(2) Za odvajanje komunalnih odpadnih vod z območja obravnavanega OPPN se zgradi nov sekundarni fekalni kanal s pripadajočimi revizijskimi jaški in posameznimi odcepi za hišne kanalizacijske priključke. Nova fekalna kanalizacija se priključi na obstoječ javni fekalni kanal K2.0, PVC 200 mm (južno od obravnavanega OPPN). Minimalni odmik novih objektov od javne kanalizacije mora znašati 3,00 m.

(3) Za odvod meteornih vod z območja obravnavanega OPPN se za vsak objekt zgradi meteorna kanalizacija, ki bo odvajala meteorne vode v ponikovalnico v skladu z geološkim mnenjem. Kot ukrep za zmanjšanje odtoka padavinskih voda z urbanih površin oz. v vodotoke, se za meteorne vode s streh in povoznih površin predvidi zadrževanje meteornih vod oziroma zadrževalni bazeni, ki se ustrezno dimenzionirajo glede na prispevne površine. Preliv meteornih vod se spelje v ponikovalnico za vsak objekt posebej. Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z utrjenih površin in je onesnažena z usedljivimi snovmi, se mora pred iztokom v ponikovalnico in meteorno kanalizacijo mehansko obdelati v usedalniku in lovilcu olj v skladu z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15).

(4) Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za objekte si mora investitor pridobiti mnenje k projektni dokumentaciji upravljavca za priključek na kanalizacijsko omrežje. Pred pričetkom gradnje je obvezna zakoličba vse komunalne infrastrukture na mestu samem in jo po potrebi ustrezno zaščititi oziroma prestaviti v soglasju z upravljavcem.

## **11. člen** **(vodovod)**

(1) Objekti se nahajajo v območju vodovodnega sistema Polzela. Oskrba novih in obstoječih objektov z vodo na obravnavanem območju je možna preko zgrajenega javnega vodovoda. Na obravnavanem območju OPPN je potrebna obnova vodovoda s cevmi v izvedbi NL DN 100 mm v predvidenem telesu ulične ceste s posameznimi odcepi za nove hišne priključke. Vodomerne jaški so locirani na posameznih parcelah do največ 5,00 m od parcelne meje v trasi priključne cevi za vsak objekt posebej.

(2) Pri projektiranju vodovoda je potrebno upoštevati tudi zahteve glede zagotavljanja požarne varnosti. Na območju OPPN je predviden hidrant. Hidrant zunaj objektov bo del internega vodovodnega omrežja. Lokacija vodomerne jaška mora biti usklajena z upravljavcem vodovoda. Praviloma se nahaja na nepovoznih površinah v neposredni bližini objekta. Jašek mora biti dostopen upravljavcu vodovoda. Minimalni odmik novih objektov od javnega vodovoda mora znašati 3,00 m.

(3) Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za objekte si mora investitor pridobiti mnenje k projektni dokumentaciji od upravljavca vodovodnega omrežja za priključek. Pred pričetkom gradnje je obvezna zakoličba vse komunalne infrastrukture na mestu samem in jo po potrebi ustrezno zaščititi oziroma prestaviti v soglasju z upravljavcem.

## **12. člen** **(energetska infrastruktura)**

(1) V območju predvidene ureditve OPPN je zaradi predvidene gradnje štirih stanovanjskih hiš-dvojčkov predvideno kabliranje 20 kV D8 Polzela, kateri ovira predvideno gradnjo objektov.

(2) Elektrifikacija območja OPPN se izvaja v skladu z projektom PZI št. 146/21-E, oktober 2021, izdelovalca Elektro Celje, d. d.

(3) Kablovod TP Breg Leskovšek – tč. 48. bo izveden s tremi enožilnimi kabli, tip NA2XS(F)2Y 1x150/25 mm<sup>2</sup>, 20 kV. Enožilni kabel 20 kV se delno položi prosto v zemljo, delno pa zaščitijo s položitvijo v zaščitne cevi PVC Ø160 mm z uporabo vmesnih elektro kabelskih jaškov. Na celotni dolžini se položijo cevi PE-HD 2xØ50 mm za potrebe komunikacije.

(4) Po izvedbi predmetnega kablovoda se bo izvedla demontaža obstoječega daljnovoda med tč. 41 in tč. 48. S tem bo sproščena gradnja predvidenih stanovanjskih hiš.

(5) Za napajanje predvidenih objektov v OPPN je energije na razpolago na nizkonapetostnih zbiralnicah obstoječe TP Breg Leskovšek. Poleg predvidenega SN kablovoda se zato položi tudi NN kablovod od TP Breg Leskovšek do predvidene prostostoječe razdelilne omarice PS-RO, ki se postavi v težišče napajanja predvidenih štirih stanovanjskih hiš-dvojčkov. Iz PS-RO se izvedejo NN priključni kablovodi do posamezne priključne merilne omarice za vsak del (dvojčka) objekta posebej, torej za napajanje predvidenih 8 prostostoječih priključno merilnih omaric PS-PMO1 do PS-PMO8.

(6) Za predmetno območje se predvideva 8 merilnih mest s predvideno priključno močjo 8 x 14 kW, kar ustreza omejevalcu toka 8x3x20A.

(7) Pred priključitvijo objektov na distribucijsko omrežje je potrebno na transformatorski postaji zamenjati obstoječi distribucijski transformator 100 kVA s transformatorjem 160 kVA in preurediti NN razdelilno omarico-razširitev NN zbiralnic.

(8) Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za objekte si mora investitor pridobiti projektne pogoje, soglasja za priključitev na distribucijsko omrežje in mnenje k projektni dokumentaciji od upravljavca Elektro Celje. Pred pričetkom gradnje je obvezna zakoličba vse komunalne infrastrukture na mestu samem in jo po potrebi ustrezno zaščititi oziroma prestaviti v soglasju z upravljavcem.

### **13. člen (telekomunikacijska infrastruktura)**

(1) Telekom Slovenije:

Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega TK omrežja Telekom Slovenije d. d.. Trase obstoječih naročniških TK kablov se določijo z zakoličbo. Glede na pozidavo oziroma komunalno ureditev jih je potrebno ustrezno zaščititi v zaščitni cevi ali prestaviti, kar se izvede pod nadzorom in po navodilih predstavnika Telekom Slovenije d. d.. Za priključitev novih objektov na javno TK omrežje Telekom Slovenije d. d. je potrebno v fazi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja v sodelovanju s predstavnikom Telekom Slovenije d. d. predvideti in vrisati trase priključkov TK vodov in TK kanalizacije, ki morajo biti usklajene s projektom ostalih komunalnih vodov.

Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za objekte si mora investitor pridobiti mnenje k projektni dokumentaciji od upravljavca TK omrežja. Pred pričetkom gradnje je obvezna zakoličba vse komunalne infrastrukture na mestu samem in jo po potrebi ustrezno zaščititi oziroma prestaviti v soglasju z upravljavcem.

(2) Telemach

Na območju urejanja je evidentirano kabelsko komunikacijski sistem (KKS) v lasti in upravljanju Telemach d. o. o.. Trase obstoječih koaksialnih KKS kablov se določijo z zakoličbo. Glede na pozidavo oziroma komunalno ureditev jih je potrebno ustrezno zaščititi v zaščitni cevi ali prestaviti, kar se izvede pod nadzorom in po navodilih predstavnika Telemach d. o. o.. Na območju urejanja se za nove objekte izvede cevna kabelska kanalizacija za izvedbo TK priključkov na predvideni priključni točki. Izgradnja TK kabelske kanalizacije je potrebno obdelati v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja. Križanja KKS s komunalnimi vodi oziroma morebitna prestavitvev KKS vodov mora biti izvedena tako, da je kot križanja 90° oziroma ne manj kot 45°. Vertikalni vodi med vodi morajo znašati vsaj 0,30 m. Pri približevanju oziroma vzporednem poteku je najmanjša horizontalna medsebojna

razdalja 0,50 m. Morebitni drugačni odmiki so možni samo s predhodnim medsebojnim dogovorom, ter uskladitvijo tehničnih rešitev.

Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za objekte si mora investitor pridobiti mnenje k projektni dokumentaciji od upravljavca za priključek na KKS. Pred pričetkom gradnje je obvezna zakoličba vse komunalne infrastrukture na mestu samem in jo po potrebi ustrezno zaščititi oziroma prestaviti v soglasju z upravljavcem.

#### **14. člen (ravnanje z odpadki)**

(1) Za vsak objekt je potrebno zagotoviti zbirno mesto za odpadke, to je urejen prostor v ali ob objektu kamor se postavijo zabojniki za mešane komunalne odpadke in odjemno mesto, kjer izvajalec javne službe odpadke prevzame. Odjemno mesto je lahko tudi zbirno mesto, če je zagotovljen nemoten dovoz vozilom za odvoz odpadkov, ki jo uporablja izvajalec javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki. Zagotoviti je potrebno transportno pot za vozilo za odvoz odpadkov do zbirnega oz. odjemnega mesta ter do zbiralnice ločenih frakcij. Minimalna širina transportne poti naj bo 3,00 m.

Vsi koristniki odvoza komunalnih odpadkov so dolžni ravnati v skladu z odlokom, veljavnim na območju Občine Polzela.

#### **15. člen (ogrevanje in učinkovita raba energije)**

(1) Ogrevanje objektov je iz individualnih kurišč, vendar s pogojem obvezne uporabe ekološko sprejemljivih goriv: plin, lesna biomasa, s katerimi se ne bo dodatno onesnaževalo okolja. Za ogrevanje objektov in pripravo tople vode se lahko uporabljajo obnovljivi viri ogrevanja (sončna elektrarna, geotermalno ogrevanje ipd...). Toplotne črpalke naj bodo locirane na vizualno neizpostavljenih mestih z ustreznim odmikov od sosednjih parcel.

(2) Pri projektiranju in gradnji novih objektov se upošteva normative in predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in uporabo obnovljivih virov energije.

### **VII. REŠITVE ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, VAROVANJE OKOLJA NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE**

#### **16. člen (enote kulturne dediščine)**

(1) Ohranjanje kulturne dediščine:

Na obravnavanem območju OPPN se ne nahaja nobena registrirana enota kulturne dediščine, v območju vplivov novih posegov na okolje se nahaja enota registrirane nepremične dediščine: Breg pri Polzeli – Domačija Breg pri Polzeli 14 (EŠD 26931).

(2) Varstvo arheoloških ostalin:

Načrtovano območje OPPN leži izven registriranih arheoloških najdišč.

Upoštevati je treba splošne zakonske ukrepe za varstvo arheoloških ostalin:

Ob vseh posegih v zemeljske plasti je obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline. V skladu s predpisi s področja varstva kulturne dediščine pristojna območna enota Zavoda za varstvo kulturne

dediščine izvaja konservatorski nadzor nad posegi v dediščino, zato jo je potrebno vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del pisno ali po elektronski pošti jo o tem obvestiti.

### **17. člen** **(varstvo pred hrupom)**

(1) Raven hrupa mora v naselju ostati v mejah dovoljenega.

(2) Glede na dejansko in namensko rabo prostora se obravnava območje, skladno s 4. členom Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18 in 59/19), uvršča v območje s III. stopnjo varstva pred hrupom. S predvidenim posegom ne bodo presežene kritične vrednosti kazalcev hrupa  $L_{DAN}$  za III. stopnje varstva pred hrupom.

(3) Omilitveni in zaščitni ukrepi v času gradnje se nanašajo predvsem na izbiro in vzdrževanje strojev in mehanizacije. V smislu monitoringa hrupa je potrebno:

- Uporaba delovnih naprav in gradbenih strojev, ki so izdelani v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev. Pri gradnji naj izvajalec uporablja le mehanizacijo, ki je označena z vidno in trajno oznako CE skladnosti z zajamčeno ravnjo zvočne moči ter naj bo opremljena z ES izjavo o skladnosti (Pravilnik o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem; Uradni list RS, št. 106/02, 50/05, 49/06 in 17/11 – ZTZPUS-1).
- Hrupna gradbena dela naj potekajo le v dnevnem času med 7. uro zjutraj in 18. uro zvečer.
- Lokacije gradbiščnih platojev in transportne poti na območje gradbišča morajo biti izbrane tako, da hrup zaradi gradnje objektov in zaradi transporta materiala ne bo direktno obremenjeval najbližjih stanovanjskih objektov.
- Pri predvidenih novih objektih je potrebno ventilacijske in hladilne sisteme na objektih izvesti tako, da bodo s svojim hrupom v najmanjši možni meri obremenjevali okolico, kjer ljudje živijo ali se zadržujejo dlje časa. Kjer taka izvedba ni možna, je potrebno izvesti protihrupni zaščito (npr. z namestitvijo protihrupne rešetke).

### **18. člen** **(varstvo zraka)**

(1) Snovi, ki se izpuščajo v ozračje, ne smejo presegati mejnih vrednosti, določenih z Uredbo o kakovosti zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 9/11, 8/15 in 66/18) in Uredbo o emisiji snovi v zrak iz malih in srednjih kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 46/19).

(2) Dimnovodne naprave morajo biti zgrajene tako, da zagotavljajo varno, zanesljivo in trajno delovanje kurišča, torej ne smejo presegati maksimalne dovoljene emisije določene v navedeni uredbi.

### **19. člen** **(varstvo voda)**

(1) Odvajanje odpadnih voda iz območja OPPN se uredi s pogoji, določenimi v Uredbi o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15), načrtovano v skladu z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske vode (Uradni list RS, št. 88/11, 8/12, 108/13 in 98/15) in Tehničnim pravilnikom o objektih in napravah za odvajanje in čiščenje odpadnih voda (Uradni list RS, št. 3/14).

(2) Izboljšanje okolja oziroma varstvo voda se bo doseglo s pravilno izgradnjo fekalne in meteorne kanalizacije objektov in s priključkom fekalne kanalizacije na obstoječo javno fekalno kanalizacijo ter rednim vzdrževanjem kanalizacijskega sistema. Končna dispozicija fekalnih vod je čistilna naprava.

(3) Za odvod meteornih vod z območja obravnavanega OPPN se za vsak objekt zgradi meteorna kanalizacija, ki bo odvajala meteorne vode v ponikovalnico v skladu z geološkim mnenjem. Kot ukrep za zmanjšanje odtoka padavinskih voda z urbanih površin oz. v vodotoke, se za meteorne vode s streh in povoznih površin predvidi zadrževanje meteornih vod oziroma zadrževalni bazeni, ki se ustrezno dimenzionirajo glede na prispevne površine. Preliv meteornih vod se spelje v ponikovalnico za vsak objekt posebej. Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z utrjenih površin in je onesnažena z usedljivimi snovmi se mora pred iztokom v ponikovalnico in meteorno kanalizacijo mehansko obdelati v usedalniku in lovilcu olj.

(4) Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, se lahko izvedejo samo na podlagi mnenja, ki ga v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja izda Direkcija RS za vode Celje.

#### **20. člen** **(ohranjanje narave)**

(1) Na obravnavanem območju ni vsebin ohranjanja narave (zavarovanih območij, naravnih vrednot, ekološko pomembnih območij, območje Natura 2000) kot to določa Zakon o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg in 31/18).

#### **21. člen** **(elektromagnetno sevanje)**

(1) Pri postavitvi objektov in obratovanju transformatorskih postaj se mora upoštevati Uredba o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96, 41/04 - ZVO-1) in zahteve Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Uradni list RS, št. 101/10 in 17/14 – EZ-1).

#### **22. člen** **(svetlobno onesnaževanje)**

(1) Z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10 in 46/13) so določeni ukrepi za zmanjševanje svetlobnega onesnaževanja v okolju. Tipi svetilk in drogovi za svetilke bodo enotni. Svetilke bodo razporejene tako, da bo jakost osvetlitve ustrezala veljavnim tehničnim normativom in standardom. Za razsvetljavo bodo uporabljene svetilke, ki svetlobnega toka ne sevajo nad horizontalno ravnino. Na območju OPPN bo urejena razsvetljava. Celotna električna moč svetilk ne bo presegla 10 kW, zato upravljavcu razsvetljave ni potrebno izdelati načrta razsvetljave in ga na obrazcu poslati ministrstvu v elektronski obliki.

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

#### **23. člen** **(požar, potres, zaščitni ukrepi)**

(1) Požar:

Za zagotovitev požarne varnosti bo zgrajeno hidrantno omrežje. Zaščita pred širjenjem požara med objekti, kjer ni možno zagotoviti požarnovarnostnega odmika oziroma med prostori različne namembnosti, se izvede s protipožarnimi zidovi (zidovi brez odprtin), v primeru eventualnih odprtin morajo biti le-te izdelane iz ognje odporne materiala. Urejene so prometne in delovne površine za intervencijska vozila. oskrba za gašenje z vodo je predvideno preko nadzemnih hidrantov, izvedenih



skladno s pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Pri nadaljnjem projektiranju je potrebno upoštevati predpise s področja požarne varnosti.

(2) Potres:

Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati določila za potresno odporno gradnjo Pravilnik o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05 in 61/17 – GZ) EC8 (SIST EN-1998). Ureditveno območje obravnavanega občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja na območju, ki je na osnovi Ocene potresne ogroženosti RS, junij 2018 (Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje) uvrščeno v VII (VIII) stopnjo EMS s pospeškom tal po EC8 je 150 g, kar mora biti upoštevano v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Vsi posegi v območju prostorske ureditve morajo biti dimenzionirani, projektirani in izvedeni z upoštevanjem geološkega – geotehničnega poročila, ki se izdelava v fazi izdelave projektne dokumentacije.

V nobenem primeru se ne sme spuščati meteorne in drenažne vode nekontrolirano po terenu.

(3) Zaščitni ukrepi:

Glede na odločbo Uredbe o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96 in 54/15), ni potrebno predvideti zaklonišč, zaklonilnikov ali drugih zaščitnih objektov za zaščito pred vojnimi udeležtvovanji. Pri načrtovanju objektov, kjer obstaja možnost razlitja nevarnih snovi, je potrebno predvideti tehnične rešitve in način gradnje, ki bodo preprečili razlitje nevarnih snovi.

Vsi posegi v območju OPPN morajo biti dimenzionirani, projektirani in izvedeni skladno z izdelanimi geološko – geomehanskim poročilom.

Ureditveno območje obravnavanega občinskega podrobnega prostorskega načrta ne posega na vodna in priobalna zemljišča, ni poplavno ogroženo in ne leži v območju vodovarstvenega pasu vodnih virov.

#### **24. člen (način ravnanja s plodno zemljo)**

(1) Ob izkopu gradbenih jam je potrebno odstraniti plodno zemljo, jo deponirati na primernem mestu in uporabiti za ureditev zelenic.

### **IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

#### **25. člen (etapnost)**

(1) Komunalna ureditev območja OPPN mora potekati sočasno z gradnjo objektov na tem območju.

### **X. NAČRT PARCELACIJE**

#### **26. člen (parcelacija)**

(1) V grafičnem delu OPPN so objekti in dovozna cesta locirani na sedanje lastniško stanje investitorja parc. št. 339/9, 339/10, 339/11, 339/12, 339/13 in 339/14, vse k. o. 992 Polzela.

(2) Parcelacija, oziroma določitev funkcionalnih zemljišč – oziroma gradbenih parcel v OPPN je določena v grafiki parcelacije (list št. 6). Dovoljuje se združitev in delitev obstoječih parcel.

(3) Dopustna stopnja izkoriščenosti zemljišča namenjenega gradnji je:

- Faktor zazidanosti max 0,4.
- Faktor izrabe je max 1,2.

(4) Obodna parcelacija obravnavanega območja ni v naravi zamejičena in je prenesena iz grafičnih prilog geodetskega posnetka v merilu 1:500, zato lahko pride do odstopanj v izmeri in legi novih parcel za gradnjo.

## **XI. TOLERANCE**

### **27. člen**

#### **(dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev)**

(1) Na območju urejanja so dovoljene naslednje tolerance:

- za lego objekta: načrtovani objekt se lahko gradi na ureditvenem območju z večjim odmikom kot je določeno v grafičnih prilogah, pod pogojem da se upošteva varstveni pas regionalne ceste in gradbena linij, ki se z objektom ne presega.
- za horizontalni gabarit: vsebina posameznih predvidenih objektov bo natančno definirana z izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, zato so možna odstopanja (v »+« ali v »-«) od horizontalnih gabaritov določenih v grafičnih prilogah.
- za vertikalni gabarit: višina etaž mora biti prilagojena tehnološkim potrebam objekta in se definira z izdelavo projektne dokumentacije. Maksimalna višina objektov je P+1N.
- za koto tal pritličja: objekti se prilagajajo kot zunanje ureditve, kote manipulativnih površin se prilagajajo vozišču ceste.
- pri prometni, komunalni in energetski infrastrukturi je možno odstopanje potekov predvidenih vodov in cest, v kolikor se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč ali ustrežnejše projektne dokumentacije, če to pogojujejo primernejši obratovalni parametri in gospodarnejša investicijska vlaganja ob pogoju, da predstavitev ne spreminjajo vsebinskega koncepta izvedbenega načrta, ter so pridobljena soglasja upravljalcev.

## **XII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE NAČRTA**

### **28. člen**

#### **(drugi pogoji in zahteve za izvajanje načrta)**

(1) Pri izvajanju posegov v prostor na obravnavanem območju je izvajalec dolžan zagotoviti dostope do obstoječih objektov in zemljišč v času gradnje, racionalno urediti gradbišča in pri posegih na prometnicah zagotoviti varen promet.

(2) Pri urejanju okolice in javnih površin mora investitor:

- ob izvedbi posega odstraniti plodno zemljo in jo začasno deponirati;
- po končani gradnji odstraniti začasne objekte, odvečni gradbeni material in urediti okolico ter višino zemljišča na parcelni meji prilagoditi sosednjemu zemljišču;
- pred pričetkom gradnje mora investitor pravočasno obvestiti upravljavce objektov, naprav in vodov gospodarske javne infrastrukture, ki so tangirani pri predmetni gradnji.

## **XIII. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN**

### **29. člen**

#### **(prenehanje veljavnosti obstoječega OPPN)**

(1) S sprejetjem Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje BP3/26 - Stanovanjsko območje Breg pri Polzeli, z identifikacijsko številko 2341, preneha veljavnost prostorskega akta Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja MO BP 02 Bencinski servis Breg pri Polzeli (Polzelan, poročevalec Občine Polzela – Uradne objave št. 1/15).

## **XIV. KONČNE DOLOČBE**

### **30. člen (dostopnost)**

(1) Projekt iz 1. člena tega odloka je stalno na vpogled na Občini Polzela in na Upravni enoti Žalec.

### **31. člen (nadzor)**

(1) Nadzor nad izvajanjem tega odloka izvajajo pristojne inšpekcijske službe in pooblaščen uradna oseba za posamezna področja.

### **32. člen (začetek veljavnosti)**

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

Številka: 3503-2/2022-25

Datum: 25. 2. 2022

Jože Kužnik l.r.  
Župan