

**»usklajen predlog odloka«**

Na podlagi četrtega odstavka 96. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Polzela (Polzelan, Poročevalec občine Polzela - Uradne objave, št. 5/16) je Občinski svet Občine Polzela na svoji ..... seji, dne .....2021, potrdil uradno prečiščeno besedilo Odloka o ureditvenem načrtu Center Polzela (UPB 2), ki obsega:

1. Odlok o ureditvenem načrtu Center Polzela (Uradni list RS, št. 19/2005),
2. Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o ureditvenem načrtu Center Polzela (Uradni list RS, št. 26/2012),
3. Tehnični popravek Odloka o ureditvenem načrtu Center Polzela (Polzelan, Poročevalec Občine Polzela – Uradne objave, št. 1/2014).
4. Tehnični popravek Odloka o ureditvenem načrtu Center Polzela (Polzelan, Poročevalec Občine Polzela – Uradne objave, št. 10/2017 ).
5. Odlok o ureditvenem načrtu Center Polzela uradno prečiščeno besedilo 1 (Polzelan, Poročevalec občine Polzela – Uradne objave, št. 5/2018)
6. **Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o ureditvenem načrtu Center Polzela**

**ODLOK  
O UREDITVENEM NAČRTU CENTER POLZELA**

(neuradno prečiščeno besedilo 2)

**UVODNE DOLOČBE**

**1. člen  
(podlaga za ureditveni načrt)**

S tem odlokom se ob upoštevanju strateškega prostorskega akta občine – veljavnih prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Občine Polzela (Ur. list RS št. 71/03) sprejme ureditveni načrt (v nadaljevanju UN) CENTER POLZELA, ki ga je izdelal Razvojni center Planiranje d.o.o. Celje pod št. projekta 40/04.

Podrobni načrt je izdelal Razvojni center PLANIRANJE d.o.o. Celje, pod številko projekta 573/10.

**»1a. člen  
(podlaga za spremembe in dopolnitve ureditveni načrt)**

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odlokom 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 izdelalo podjetje TIURB d.o.o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 36/2020. SD UN se vodi v zbirki prostorskih aktov pod identifikacijsko št. 2208.

(3) 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** **(vsebina UN)**

Ta odlok določa območje podrobnega načrta, prostorske ureditve, ki se načrtujejo s podrobnim načrtom, območje in umestitev načrtovanih ureditev v prostor, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varovanje okolja in naravnih virov ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, zasnovano projektnih rešitev in pogojev priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, etapnost izvedbe prostorskih ureditev in dopustna odstopanja.

Sestavine iz prejšnjega odstavka so prikazane v grafičnem delu podrobnega načrta, ki je skupaj z obvezno prilogo na vpogled na Občini Polzela in Upravni enoti Žalec.

UN iz 1. člena tega odloka vsebuje:

### **A. ODLOK**

### **B. KARTOGRAFSKI DEL**

- 1 NAČRT NAMENSKE RABE PROSTORA  
- izsek iz prostorskih sestavin planskih aktov občine
- 2 NAČRT UREDITVENEGA OBMOČJA Z NAČRTOM PARCELACIJE
  - 2.1 Meja ureditvenega območja
  - 2.2 Načrt gradbenih parcel
  - 2.3 Geodetska kotirana situacija z elementi za zakoličbo objektov in ureditev
- 3 NAČRT UMESTITVE NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR
  - 3.1 Ureditvena situacija
  - 3.2 Prometno-tehnična situacija
  - 3.3 Situacija komunalne in energetske infrastrukture  
- zbirnik komunalnih vodov
  - 3.4 Situacija vodovodnega in kanalizacijskega omrežja
  - 3.5 in 3.6 Prikazi značilnih prerezov
  - 3.7 in 3.8 Podolžni profil ceste C1, normalni profil

### **C. PRILOGE**

- 1 POVZETEK ZA JAVNOST
- 2 IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV OBČINE
- 3 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV UREDITVENEGA NAČRTA
- 4 SEZNAM STROKOVNIH PODLAG
- 5 SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA
- 6 SEZNAM SEKTORSKIH AKTOV IN PREDPISOV
- 7 OCENA STROŠKOV ZA KOMUNALNO UREJANJE OBMOČJA
- 8 SPISEK LASTNIKOV PARCEL

**»2a. člen**  
**(vsebina SD UN)**

**»2a. člen**

- I. SPLOŠNI DEL – IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA**
- II. BESEDILO ODLOKA**
- III. KARTOGRAFSKI DEL:**

## **1 Prikaz namenske rabe**

1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana

## **2 Prikaz ureditvenega območja z obstoječim parcelnim stanjem**

2.1 Območje SD UN z obstoječim parcelnim stanjem

## **3 Prikaz območja SD UN in načrtovanih ureditev v širšem območju**

3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev

## **4 Prikaz umestitev načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji**

4.1 Ureditvena situacija

4.2 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na GJ

## **5 Prikaz ureditev potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanja narave in ureditev potrebnih za obrambo pred naravnimi ter drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom**

5.1 Prikaz območja s posebnim varstvenim režimom

## **6 Prikaz območja SD UN z načrtom parcel**

6.1 Načrt parcelacije

## **IV. SPREMLJAJOČE GRADIVO PROSTORKEGA AKTA«**

### **I. UREDITVENO OBMOČJE**

#### **3. člen**

#### **(obseg in meja ureditvenega območja)**

Ureditveno območje UN zajema obstoječe urbano središče naselja Polzela in območje severno od regionalne ceste in šole do predvidene obvoznice na severnem obrobju razširjenega naselja.

Na severozahodu ureditveno območje UN meji na zavarovano območje naselja, na jugu poteka meja po obstoječi krožni cesti stanovanjskega območja in zahodnem robu območja cerkve, na severozahodu pa se v podaljšku dovozne ceste k športni dvorani proti severu navezuje na načrtovano obvoznico.

Območje se nahaja v k. o. Polzela in meri 13,4 ha.

#### **Opis meje po parcelnem stanju**

- SEVEROVZHODNA STRAN:  
prečka parcele št. 739/1, 741, 742, 743, 744, 747, 750, 751, 753/2, 753/3, 1097/1, 758
- JUGOVZHODNA STRAN  
po jugovzhodni strani parcele št. 758, prečka parcele št. 1097/1, 772, 394, 1098, 775, 776/1, 777/3, 1093/45, 1093/1
- JUŽNA STRAN  
prečka parcelo št. 835/3, po jugovzhodni strani parcele št. 1116, po vzhodni strani parcele št. 1116, po jugovzhodni strani parcele št. 1116, prečka parcele št. 827, 1116, 824/1, 824/8, 824/7, 824/2, 824/3, 610, 824/4, 824/6, 823, 820/2, 820/1
- SEVEROZAHODNA STRAN

po severozahodni strani parcele št. 821, prečka parcele št. 814/1, 815/3, po severozahodni strani parcele št. 739/1 (cesta), prečka parcele št. 806/1, 1093/1, 1093/29, 804/5, po severozahodni strani parcele št. 804/3, po jugozahodni strani parcel št. 797/1, 797/2, prečka parcele št. 797/2, 796/2, po severozahodni strani parcel št. 792/2, 792/1, prečka parcele št. 789/1, 787, 1169/1.

#### **(predmet sprememb podrobnega načrta)**

S podrobnim načrtom se načrtujejo spremembe v naslednjih prostorskih funkcionalnih območjih:

- območje C – v območju osnovne šole se opredeli dozidava osnovne šole,
- območje D – opredeli se gradnja večstanovanjskih objektov – vila blokov z enotnim višinskim gabaritom klet (K) + pritličje + tri etaže z ravno streho. Zaradi povečanja števila stanovanj se pristopi tudi k spremembi zunanje ureditve in s tem zagotovitvi ustreznega števila parkirišč,
- novo prostorsko funkcionalno območje E – v območju vrtca se opredeli novogradnja vrtca, z možnostjo gradnje prizidka ter razširitev območja urejanja z vključitvijo vzhodne ceste.

#### **(območje sprememb podrobnega načrta)**

Območje sprememb in dopolnitev predstavljajo tri manjša območja znotraj meje veljavnega ureditvenega načrta in obsega naslednje parcelne št., vse k.o. Polzela:

- območje C: 779/2, 780/2,
- območje D: 787/1 del, 787/3 del, 788/2 del, 787/4 del, 792/6 del, 787/2, 788/1, 787/8, 792/7,
- območje E: 825/1, 825/5, 826/1, 826/2, 826/3, 826/4, 832/1, 833/2, 835/2, 835/3, \*76, \*77/1, \*77/3, \*77/4, \*377, \*690, \*722, \*725, 1116, 1093/1 (Savinjska cesta).

Območje sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta Polzela obsega 1.55 ha. Za izvedbo navezav načrta sprememb in dopolnitev na obstoječo in predvideno gospodarsko infrastrukturo bodo potrebni tudi posegi na zemljišča zunaj načrta sprememb in dopolnitev, kolikor se v postopku priprave projektne dokumentacije gospodarske javne infrastrukture, na podlagi strokovno preverjenih rešitev, to izkaže za potrebno.

#### **»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.

## **II. FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADITVE**

#### **4. člen (funkcija območja, načrtovani objekti)**

Območje severno od regionalne ceste je namenjeno za javno infrastrukturo – šolo, šport in upravo, trgovske in storitvene dejavnosti ter stanovanja.

Opredeljena so naslednja prostorska funkcionalna območja z načrtovanimi objekti in ureditvami:

#### **A POSLOVNO TRGOVSKI CENTER Z OSREDNJIM TRGOM**

Na centralnem območju zahodno od šole med obstoječo regionalno cesto in predvideno obvoznico.

Ob osrednjem trgu, ki je načrtovan severozahodno od šole v osi glavne pešpovezave center jug-sever, je v centralni prostor območja umeščen poslovno-trgovski objekt (okvirna površina 5000m<sup>2</sup>) in ~~manjši poslovno-turistični objekt~~ **manjši objekti za storitvene dejavnosti** na severnem obrobju trga s parkom in obdajajočim ozelenjenim hribom na vzhodu.

Ob novi zahodni priključni cesti na obvoznico so na severni in južni strani poslovno-trgovskega objekta načrtovana centralna parkirišča in ~~bencinski servis~~ **poslovni objekt** ob obvoznici.

## **B OBMOČJE ZA ŠPORT IN REKREACIJO**

Na severovzhodnem delu ureditvenega območja med šolo, obstoječo športno dvorano in obvoznico, ki vključuje:

### **ŠR<sub>1</sub> – območje za športna igrišča pri šoli**

Na osrednjem prostoru severno od šolske telovadnice je umeščena velika igralna ploščad za športne igre: rokomet in mali nogomet, košarka, odbojka, met krogle, skok v višino, skok v daljino in obdajajoče štiristezno tekališče.

Na severu je območje namenjeno za športna igrišča: odbojka na mivki, balinišče, hokej na rolkah, namizni tenis in druga.

Na zahodnem obrobju so v zatravljenem hribu, ki ločuje poslovno-trgovski center s trgom, umeščene terasne tribune.

~~ŠR<sub>2</sub> – območje za tenis igrišča~~ **VILA BLOKI – območje za gradnjo večstanovanjskih objektov**  
~~Na skrajnem severovzhodu ob obvoznici.~~ **Na skrajnem severovzhodu ob obvoznici je območje namenjeno postavitvi večstanovanjskih objektov z vso potrebno zunanjo ureditvijo**

~~Severni del je namenjen za tri tenis igrišča, na vhodni južni strani pa spremljajoča objekta (gostinstvo, garderobe,...) športnorekreacijskega območja z variantno možnostjo postavitve športne hale – pokrita igrišča.~~

Centralna parkirišča za športnorekreacijski območji in obstoječe objekte na vzhodu (športna dvorana, šola, občina) so predvidena severno od obstoječe športne dvorane ob novi vzhodni priključni cesti na obvoznico.

~~Območje ŠR 2 je, ob predhodni prostorski preveritvi, možno nameniti tudi za gradnjo vrtea.~~

## **C OBMOČJE ŠOLE – razširjeno ograjeno območje**

Na severni in zahodni strani šole na jugovzhodnem obrobju trga.

Zunanje ureditve v ograjenem območju šole obsegajo: gospodarsko dvorišče, parkirišče za zaposlene in urejene zelene površine s šolskim vrtom na severni strani šole ter razširjeno šolsko dvorišče do vstopne trške ploščadi na vhodni zahodni strani šolske stavbe.

## **D OBMOČJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB**

Na obrobju strnjenegega naselja pri gasilskem domu med območjem Kmetijske zadruga in obvoznico.

~~Z navezavo na novo zahodno priključno cesto na obvoznico so na obrobju obstoječega naselja razporejeni trije nizi večstanovanjskih stavb (vila bloki) s skupaj okoli 30-40 stanovanji.~~ **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 enostanovanjske stavbe.**

V obstoječem stanovanjskem območju na jugu je načrtovana dozidava večstanovanjske stavbe (25 stanovanj) k stanovanjskemu bloku Polzela 207 in zapolnilna gradnja dveh enostanovanjskih stavb na jugu območja vrstnih hiš.

## E OBMOČJE VRTCA

- se nahaja na jugovzhodni strani podrobnega načrta, med cerkvijo in trgovskim centrom,
- ureditve obsegajo: novogradnja vrta, dozidava ali rekonstrukcija obstoječega vrta ob sprejemljivi investicijski preveritvi ter razširitev območja urejanja z vključitvijo vzhodne ceste.
- **ureditev parkirišča ob vzhodni cesti.**

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

### 5. člen

#### (pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje)

Za urbanistično oblikovanje območja in arhitekturno oblikovanje objektov je skladno s prikazi prostorske ureditve v grafičnih prilogah št. 3 upoštevati naslednje pogoje:

- razporeditev, funkcijo objektov in območij
- določene gradbene linije za objekte in ureditve
- maksimalne tlorisne in višinske gabarite objektov ter
- elemente za zakoličbo objektov in ureditev, ki so opredeljeni v geodetski kotirani situaciji (grafični list št. 2/3)
- smeri vhodov in uvozov v objekte in ograjena območja.

## KARE A

- upoštevati je tlorisno zasnovo trga z glavnimi vhodi v šolo, poslovne objekte in športnorekreativno območje ter opredeljen zunanji gabarit trga in vstopnih ploščadi, ki določa gradbene linije ograjenega šolskega zemljišča, načrtovanih objektov poslovno-trgovskega centra in umestitev zatravljenega hriba ob njem
- maksimalno tlorisno površino poslovno-trgovskega objekta 5000m<sup>2</sup>, tlorisno členitev objektov ob trgu ter enotno arhitekturno oblikovanje objektov na območju, ki ustvarja novo identiteto območja
- ureditev centralnih parkirišč na severni in južni strani poslovno-trgovskega objekta z dostopnostjo na trg, vhodi in dovozi do objektov
- umestitev avtobusnega postajališča ob glavni pešpoti na severni strani regionalne ceste v bližini vstopne trške ploščadi pri šoli

### 1. Poslovno-trgovski objekt

- maksimalni tlorisni gabarit: 85 x 60 m
- višina do kapi 7 m; etažnost: P; ravna streha
- moderno oblikovanje s sodobnimi materiali, arhitekturnimi elementi obulične fasade na jugu, atraktivne funkcionalno členjene trške fasade, ki soustvarja zaključen ambient trga ter skrbno oblikovane vhodne severne fasade ob obvoznici za zrahljanje stavbnega volumna

### 2. ~~Poslovno-turistični objekt~~

- ~~— tloris: 25 x 35 m~~
- ~~— višina do kapi 7 m, etažnost: P(+1), ravna streha~~
- ~~— enotno arhitekturno oblikovanje objektov 1 in 2 za skladno celovito zunanjo podobo poslovnega centra in zaključenega trga~~

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

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

### 3. Poslovni objekt

- tlorisni gabariti 25,0m x 20,0m
- podzemni deli objekta so lahko večjih gabaritov, vendar morajo biti od meje sosednjega zemljišča oddaljeni min 1,0m,
- največja dopustna višina ne sme presegati 8,0m, maksimalna etažnost objekta K+P+1,
- ravna streha,
- parkirna mesta so predvidena ob objektu ali v kletni etaži objekta,
- enotno arhitekturno oblikovanje objektov za skladno celovito podobo poslovnega centra in zaključenega trga.

#### Trg s parkom - okvirna površina 3700 m<sup>2</sup>

- upoštevati je minimalno širino vstopne ploščadi pri cvetličarni 20 m, jugovzhodno gradbeno linijo vzporedno s šolo ter tipološko členitev tlakovanih peščevih površin s povdarjeno povezovalno osjo center sever-jug, kjer je centralno umestiti akcent trga-vodomet
- določeno mesto krožno oblikovanega otroškega igrišča in vodne površine (ribnik) ob hribu ter
- geometrijsko parkovno ureditev severnega dela trga z razmestitvijo zunanjih gostinskih teras in drugih programov pritličij objektov za oživitev trga

### KARE B

#### ŠR<sub>1</sub> - območje športnih igrišč pri šoli – površina 1,0 ha

- upoštevati je določeno namestitev transparentne mrežaste ograje v zelenih pasovih na obrobju
- določena mesta vhodov v ograjeno območje športnih igrišč pri vhodu v telovadnico in iz trga ter dovoz na vzhodni strani območja z navezavo na novo priključno cesto na obvoznico
- določene gradbene linije za osrednjo veliko igralno ploščad za športne igre (maksimalne dimenzije 80 x 60m) v oddaljenosti 10 m od šolskega gospodarskega dvorišča in 5 m od načrtovanih tribun v zatravljenem hribu na zahodnem obrobju
- razmestitev drugih športnih igrišč na severnem delu območja je okvirna, urediti pa je treba zelenice z urbano opremo (klopi) po ureditveni situaciji

#### ~~ŠR<sub>2</sub> – območje za tenis igrišča – površina 4000m<sup>2</sup>~~

- ~~— namestiti je enotno ograjo kot pri ŠR<sub>1</sub> z določeno gradbeno linijo na protihrupnem nasipu ob obvoznici~~
- ~~— obvezen je vhod in uvoz v območje z južne dovozne ceste ter razmestitev igrišč ob obvoznici na severu~~

#### 11, 12 spremljajoča objekta športno-rekreacijskega območja

- ~~— tloris: 20 x 14 m za objekt št. 11 in 15 x 9 m za objekt št. 12; etažnost: P (+IP), simetrična dvokapnica z naklonom do 30°, sodobno oblikovanje~~

~~Na območju ŠR<sub>2</sub>, je opredeljena možnost postavitve športne hale ali vrteca za kar je potrebno izdelati strokovno podlago ureditve območja ŠR 2 in pridobiti soglasja pristojnih nosilcev urejanja prostora.~~

#### 11,12 VILA BLOKI – območje večstanovanjskih objektov

- tlorisni gabariti objekta 11 in 12 so 24,00m x 30,00m,
- podzemni deli objekta so lahko večjih gabaritov, vendar morajo biti od meje sosednjega zemljišča oddaljeni min 1,0m,
- največja dopustna višina ne sme presegati etažnosti K+P+4 (ob max. višini etaže 4m),
- ravna streha,
- parkirna mesta so predvidena ob objektu ali v kletni etaži objekta,
- enotno arhitekturno oblikovanje z materiali, ki se s svojo obdelavo in izgledom estetsko vklopljajo 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.«.

## KARE C

### Š razširjeno in ograjeno območje šole – površina 4000 m<sup>2</sup>

- upoštevati je določeno mesto glavnega uvoza v ograjeno območje pred vhodom v telovadnico, kjer je namestiti pomično cestno zaporo; ohrani se uvoz za intervencijskega vozila iz regionalne ceste na jugu
- glavni vhod na razširjeno šolsko dvorišče je obvezno urediti iz vstopne trške ploščadi na zahodni strani šole
- obvezna je namestitev živice ob ograji na trški strani in okoli šolskega dvorišča ter gosta zasaditev dreves in grmovnic na severni strani šole

### 10 dozidava šole

- prizidek šole, predviden v osnovnem ureditvenem načrtu, je možno povečati, ~~na maksimalni tlorisni gabarit 24,50 m x 24,50 m~~ **znotraj določene gradbene meje**, višinski gabarit in zunanje oblikovanje se prilagodi obstoječi šolski stavbi, streha v naklonu, ravna, sodobno oblikovana. Zagotovi se dostop do šolskega dvorišča.

## KARE D

### 4 večstanovanjske stavbe – vila bloki

- določene so gradbene linije z obvezno tlorisno atrijsko členitvijo posameznih stanovanjskih stavb, ki z lego in podkvasto zasnovo na obrobju obstoječe zazidave ustvarjajo v stanovanjskih karejih notranje atrije – zelene površine
- minimalni odmik stavbnih nizov od obstoječih parcelnih mej na zahodu je 6 m
- upoštevati je prometno ureditev: krožna dovozna cesta okoli osrednje zelenice z vhodi v stavbni niz in umestitev parkirišča pri uvozu ob priključni cesti na obvoznico
- višina do kapi 8,5m in etažnost: K (vkopana) + P + IP pri klasičnem oblikovanju dvokapne strehe ali K + P + 2 pri modernem oblikovanju z ravno streho, kjer se predlagajo stopničasti zaključki z zadnjo etažo površinsko manjšo
- obvezno je enotno arhitekturno oblikovanje s sodobnimi materiali in poudarkom na razgibanosti mase – tlorisna in višinska (nižji vezni členi)

### 4 enostanovanjske stavbe

- objekti naj imajo v osnovi pravokotne tlorise v gabaritih 10,00m x 12,00m,
- maksimalna etažnost K+P+M,
- dvokapna streha, naklona min. 30<sup>0</sup>, dopustna je izvedba čopov, frčad in strešnih oken,
- oblikovanje objektov in členitev fasad ter umeščanje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov naj bo enostavno in poenoteno, barve fasade v svetlih zemeljskih barvnih tonih,
- najbolj izpostavljeni deli manj zahtevnih objektov, morajo biti od meje sosednjih zemljišč oddaljeni vsaj 4,0m, manjši odmik je dopusten ob soglasju lastnikov sosednjih zemljišč,
- ob objektih možna izvedba nezahtevnih oz. enostavnih objektov, etažnosti P, njihov odmik od sosednjih zemljišč minimalno 1,0m, manjši odmik je dopusten ob soglasju lastnikov sosednjih zemljišč,
- možno je združevanje parcel in postavitev manjšega števila enostanovanjskih stavb.

### 5, 6 večstanovanjski stavbi

- določene so gradbene linije z obvezno tlorisno členitvijo posameznih stanovanjskih stavb, ki z lego in podkvasto zasnovo na obrobju obstoječe zazidave ustvarjajo v stanovanjskih karejih notranje atrije – zelene površine,
- upoštevati je treba prometno ureditev: krožna dovozna cesta okoli osrednje zelenice ob objektu 5 z vhodi v stavbni niz in umestitev parkirišča pri uvozu ob priključni cesti na obvoznico,
- tlorisne dimenzije objekta 5 so: (20,20 m + 27,60 m + 21,50 m) x 12,60 m,
- tlorisne dimenzije objekta 6 so: 20,00 m x 12,60 m,
- minimalni odmik od obstoječih parcelnih mej na zahodu je 4 m,
- višina do kapi je +12,80 m merjeno od relativne kote terena +/- 0.00 do najvišje točke objekta, etažnost vkopana klet + pritličje + 3 nadstropja (K+P+3) pri sodobno oblikovanju z ravno streho,



sodobni obložni materiali (omet, fasadni paneli, steklo), poenotena uporaba materialov v barvni lestvici svetlih toplih zemeljskih barv (svetle in pastelne).

- obvezno je enotno arhitekturno oblikovanje s sodobnimi materiali in poudarkom na razgibanosti mase – tlorisna in višinska (višji vezni členi).

#### *DOPOLNILNA GRADNJA ZNOTRAJ OBSTOJEČEGA CENTRA NA JUGU*

#### **7 večstanovanjska stavba – dozidava**

- tloris: 26 x 11 m, gradbene linije so vzporedne z obstoječim stanovanjskim blokom na zahodni strani
- višinski gabarit in oblikovanje je prilagoditi obstoječemu stanovanjskemu bloku.

#### **8, 9 enostanovanjski stavbi**

- tloris: 10 x 12 m z možno priključeno garažo širine 5 m
- etažnost: P + 1; streha simetrična dvokapnica z naklonom okoli 30°
- oblikovanje prilagojeno obstoječim vrstnim hišam

#### **KARE E**

- ob severovzhodnem delu vrta je možno umestiti prizidek, možna je novogradnja, rekonstrukcija in prizidava obstoječega vrta,
- maksimalni tlorisni gabariti 40,00 x 72,40 m,
- etažnost klet, pritličje in etaža (lahko v celoti ali delna),
- streha ravna ali v minimalnem naklonu, možnost izrabe strehe za večnamenske zunanje igralne površine,
- novogradnja v okviru določenih gradbenih linij, nad terasami se izvede nadstrešek, ki lahko sega izven v grafični prilogi opredeljenega območja gradbenih mej. II.,
- sodobno in energetske varčno zasnovan objekt, ustrezno prilagojen potezam in regulacijskim linijam v prostoru, sodobni obložni materiali (omet, fasadni paneli, steklo), poenotena uporaba materialov v barvni lestvici svetlih toplih zemeljskih barv (svetle in pastelne),
- minimalni odmik od obstoječih parcelnih mej na vzhodu je 4 m,
- možnost podzemne povezave s hodnikom do OŠ,
- dovozi in dostopi se urejujejo z zahodne strani,
- ~~obstoječi objekti v vzhodnem delu območja E se ohranijo, možne so obnove ali rekonstrukcije objektov, nadomestne gradnje.~~ **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**

#### **(pogoji za krajinsko oblikovanje)**

Za krajinsko oblikovanje območja je upoštevati načrt ureditve zelenih površin v grafičnem delu UN in naslednje pogoje za urejanje zelenih površin glede na funkcije:

- **obcestne urejene zelene površine** z ekološko in oblikovalsko funkcijo
  - drevoredi ob obstoječi regionalni cesti, novih priključnih cestah na obvoznico in parkiriščih;
  - protihrupni nasip z gosto zasaditvijo dreves ob obvoznici;
  - zelenica z drevoredom ob pešpoti na severni strani šole;
  - živica ob šolski ograji in drevored na obeh straneh vstopne trške ploščadi;
  - neformalna gosta zasaditev dreves in grmovnic na obrobju šolskega območja pri trgu;
  - sanacija zelenic in zasaditev dreves ob novih prometnih ureditvah v južnem delu centra;
- **park in ozelenjen hrib pri trgu** z oblikovalsko in ambientalno funkcijo
  - ureditev zatravljenega hriba maksimalne višine 5 m in širine 30 m, ki je z umeščeno urbano opremo (otroško igrišče, ribnik) sestavni del trga in ga obenem ločuje od športnih igrišč;

- geometrijska razporeditev dreves v severnem delu trga in zelenih pasov z grmovnicami ob zunanjih komunikacijah trga;
- **zelenice ob stanovanjskih objektih**
  - zasaditev drevesnih skupin na obrobjih stanovanjskih karejev (vizualna zaščita);
  - parkovne ureditve z urbano opremo (otroško igrišče, počitek odraslih) v atrijskih zelenicah načrtovanih stanovanjskih stavb in pri obstoječih stanovanjskih blokih na jugu območja.
  - **na zelenih površinah je dopustna gradnja parkirišč**

## 7. člen (pogoji za posege na obstoječih objektih)

- Posegi na zavarovane objekte kulturne dediščine so dopustni na osnovi kulturnovarstvenih pogojev in kulturnovarstvenega soglasja.
- Rekonstrukcije obstoječih objektov so dovoljene.
- Dozidave in nadzidave obstoječih objektov so dopustne. Možne so tudi večje širitve objektov javne infrastrukture (kulturni dom, zdravstveni dom, vrtec,...) za nujne potrebe funkcioniranja obstoječe dejavnosti.
- Znotraj gradbenih parcel enostanovanjskih stavb je dovoljena postavitev pomožnih objektov za lastne potrebe: nadstrešnica do velikosti 20m<sup>2</sup>, zunanji bazen, vrtna uta do velikosti 12m<sup>2</sup>; ograja, ki mora biti oddaljena min. 1.5m od vozišča, naj bo živica in lahka transparentna (lesena, kovinska, mrežasta), zidani del ograje ne sme biti višji od 1m.
- Zunanje preнове objektov se morajo izvajati z oblikovno enotnimi arhitekturnimi členi glede na posamezni objekt in usklajeno z objekti v urbanem okolju (npr.: enotne balkonske ograje, enotna barva kritine, usklajene barve fasad z elementi prepoznavne individualnosti). Prav tako je dovoljeno obstoječa parkirna mesta pokriti z nadstrešnico ali zidanimi garažama po notnem projektu za celotno parkirišče.
- Spremembe namembnosti objektov ali njihovih delov za dejavnosti, ki bi onesnaževale ali prekomerno obremenile okolje niso dovoljene.

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

### 8. člen (prometne ureditve)

Pogoji za urejanje cestnega omrežja so:

- rekonstrukcija obstoječe regionalne ceste, ki prečka območje
- izgradnja odseka severne obvoznice (v prvi fazi lokalne ceste) s priključkom na regionalno cesto v Velenje pod Šenekom
- izgradnja priključnih cest na obvoznico na zahodnem obrobju poslovno-trgovskega centra in vzhodnem obrobju športno-rekreacijskega območja s priključitvijo vseh predvidenih objektov in parkirišč na ti obodni cesti tako, da bo središčni prostor pri šoli namenjen izključno peščevi površini
- rekonstrukcija priključnih odsekov obstoječe krožne ceste na regionalno cesto v južnem delu območja pri cerkvi in zdravstvenem domu
- ureditev centralnih parkirišč (skupaj 230 parkirnih mest) v severnem delu centra, dodatnih parkirišč za stanovanjske bloke (skupaj 125 novih parkirnih mest) v obstoječem stanovanjskem območju na jugu ter rekonstrukcija parkirišča pri kulturnem domu
- ~~parkirna mesta za stanovanjske bloke se uredi na zunanjih površinah z upoštevanjem normativa 1,0 pm na stanovanjsko enoto.~~ **parkirna mesta za stanovanjske bloke se uredijo na zunanjih površinah ali/in v podzemnih garažah z upoštevanjem normativa 1,5PM na stanovanjsko enoto**
- ~~ureditev manipulativne ploščadi bencinskega servisa z dovozom iz obvoznice in parkirišča pri poslovno-trgovskem objektu~~

- parkirna mesta za stanovanjske hiše se uredijo na zunanjih površinah ali/in v nadstrešnicah/garažah z upoštevanjem normativa 2PM na stanovanjsko enoto
- parkirna mesta za poslovne prostore se uredijo na zunanjih površinah ali/in v podzemnih garažah z upoštevanjem normativa 1/30PM neto površine.

Za izvedbo rekonstrukcije regionalne ceste skozi Polzelo in predvidene obvoznice si mora investitor pred izdajo gradbenega dovoljenja oz. pred izvedbo del pridobiti soglasje k projektnim rešitvam PGD, ki mora biti izdelan na osnovi pridobljenih pogojev za izdelavo projektne dokumentacije pri DRSC, Izpostava Celje.

Pogoji za urejanje pešprometa so:

- izgradnja vstopne trške ploščadi pri šoli s prehodom za pešce preko regionalne ceste in ureditev glavne pešpoti sever-jug po sredini obstoječega centra na jugu
- ureditev podaljšane pešpoti proti zahodu na severni strani regionalne ceste in pločnika na njeni južni strani ter ureditev pločnikov ob načrtovanih priključnih cestah na obvoznico
- izgradnja pešpoti v smeri vzhod-zahod po severni strani šolskega območja in obstoječe dovodne ceste pri športni dvorani za povezavo trga z vhodi na območje športnih igrišč in s centralnim parkiriščem na vzhodu
- ureditev novih pešpoti pri obstoječih stanovanjskih blokih na jugu za izboljšanje dostopnosti do trgovine in vrtca.

Dinamika obnove in izgradnje cestnega in peš prometa se lahko prilagodi dinamiki izgradnje posameznih objektov v funkcionalnih območjih v skladu s pogoji upravljavca.

## **9. člen (vodovod)**

Pogoji za vodooskrbo območja in priključevanje objektov na vodovod so:

- oskrba uporabnikov s pitno in požarno vodo bo zagotovljena iz obstoječih zajetij Breg pri Polzeli in Vransko po obstoječem vodovodnem omrežju, ki ga je potrebno dograditi in obnoviti
- za priključevanje predvidenih objektov na območju severno od regionalne ceste je treba zgraditi povezovalni krožni vodovod s priključki na obstoječa vodovoda: glavni vodovod iz PE cevi d 125mm južno od cerkve in na vodovod iz PEHD cevi d 90mm ob regionalni cesti v Velenje ter izvesti sekundarni krožni vodovodni veji iz LŽ DUKTIL cevi DN 100mm z nadzemnimi hidranti DN 80<sup>m</sup>.
- priključki novih objektov v obstoječem centru na jugu se izvedejo na obstoječi vodovod
- vse obstoječe vodovode je treba na odsekih, kjer so predvidene povozne površine zamenjati s cevmi iz nodularne litine
- obvezna je namestitev nadzemnih hidrantov za potrebe protipožarne zaščite v skladu s pravilnikom o tehničnih normativih za zunanje in notranje hidrantno omrežje za gašenje požara
- za dograditev vodovodnega omrežja je potrebno izdelati projektno dokumentacijo ob upoštevanju zasnove projektnih rešitev prikazane v grafični prilogi št. 3/4 skladno s pogoji in s soglasjem upravljalca.
- Dinamika obnove in izgradnje vodovoda se lahko prilagodi dinamiki izgradnje posameznih objektov v funkcionalnih območjih v skladu s pogoji upravljavca.

## **10. člen (kanalizacija)**

Pogoji za odvajanje in čiščenje odpadnih vod ter priključevanje objektov na kanalizacijo so:

- odvodnjo odpadnih vod z obravnavanega območja je treba urediti preko obstoječega kanalizacijskega omrežja, ki obratuje v mešanem sistemu in s priključkom na centralno čistilno

napravo Kasaze z dograditvijo: kolektorja Polzela-Breg, centralne čistilne naprave v Kasazah in mešane kanalizacije na severnem razširjenem centralnem območju po prikazu v grafični prilogi št.3/3 in 3/4. Do izgradnje kolektorja Polzela-Breg in rekonstrukcije kanalizacije v naselju Polzela je potrebno zgraditi malo čistilno napravo ali vodotesno nepropustno greznico na izpraznjevanje za vsak posamezen objekt ali skupino objektov v območju.

- na območju severno od obstoječe regionalne ceste je treba speljati vse sanitarne odpadne vode in predhodno v lovilcih olj očiščene onesnažene meteorne vode v predvidena zbirna kanala (novi kanal ob vzhodni priključni cesti na obvoznico in prestavljeni obstoječi kanal na zahodu), čiste meteorne vode (strehe, igrišča, nepovozne ploščadi,...) pa je treba voditi v ponikovalnice
- odpadne vode iz predvidenih objektov v obstoječem centru na jugu je treba priključiti na obstoječo kanalizacijo (onesnažene meteorne vode se morajo predhodno očistiti v lovilcih olj)
- v primeru, da na območju v tehnološkem procesu uporabnika nastajajo onesnažene odpadne vode, jih je potrebno na mestu, kjer nastajajo, očistiti do stopnje, ki je dopustna za odvod v javno kanalizacijo skladno s Pravilnikom o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu odpadnih vod ter pogojih za njegovo izvajanje (Ur. list RS št. 35/96)
- po dograditvi kolektorja Polzela-Breg in centralne čistilne naprave Kasaze je obvezna opustitev greznic na celotnem območju in izvedba direktnih priključkov na kanalizacijsko omrežje v revizijskih jaških
- projektna dokumentacija PGD-PZI za kanalizacijsko omrežje mora biti izdelana skladno s pogoji in soglasjem upravljalca.
- sanitarne odpadne vode in predhodno v lovilcih olj očiščene onesnažene meteorne vode iz večstanovanjskih objektov se speljejo v prestavljeni obstoječi kanal na zahodu, mikrolokacije internih priključkov nanj se določijo v PGD, PZI dokumentaciji,
- ukine se zahodni priključek na kanal v območju D, ki je predviden za ukinitvev in prestavitvev že po veljavnem Ureditvenem načrtu,
- na območju predvidenega prizidka vrta se obstoječi kanal delno prestavi ob vzhodni rob parcele št. 826/2 in prečno do obstoječega jaška na parceli št. 826/2 k.o. Polzela.
- **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.**

## **11. člen (plinovod)**

Pogoji za oskrbo območja z zemeljskim plinom kot glavnim energetskeim virom za ogrevanje objektov so:

- izgradnja srednjetačnega distribucijskega omrežja tlaka 4 bar in nizekotalčnega plinovodnega omrežja tlaka 20mbar s priključkom na predvideno reducirano postajo RP<sub>2</sub> pri gostilni Cimperman, ki je na osnovi strokovne podlage Divjak inženiring d.o.o. proj. št. 256/99, 546/04 prikazano v grafični prilogi št. 3/3
- upoštevati je predpise za načrtovanje in graditev plinovoda skladno s Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim tlakom do vključno 16 bar (Ur. list RS št. 26/02): plinovodne cevi se morajo položiti v globino 1-1.2m pod zemljo na razmaku 1m od ostalih komunalnih vodov in minimalno 0.3m pri križanjih
- projektne dokumentacije za plinovodno omrežje, plinovodne priključke in plinske inštalacije v objektih morajo biti izdelane v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi ter pridobljeno soglasje upravljalca (Mestni plinovodi); izgradnjo priključkov na plinovodno omrežje lahko izvaja le distributer zemeljskega plina ali od nje pooblašena inštitucija.

## **12. člen**

## (elektro omrežje)

Gradnja objektov je možna pod pogojem, da so predvideni objekti od obstoječih SN podzemnih el. en. vodov odmaknjeni minimalno 1m. 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 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.

Pogoji za elektroenergetsko urejanje območja in priključevanje objektov na elektroomrežje so:

- izgradnja nove trafo postaje TP Polzela-Tuš z vključitvijo v 20kV mrežo DV Polzela, ki se napaja iz RTP Podlog, demontaža obstoječega nadzemnega daljnovoda DV 20KV na območju predvidenega športnorekreatijskega območja (med točko A in B) ter izvedba nizkonapetostnega elektroomrežja za napajanje vseh novih objektov v severnem delu UN iz predvidene TP Polzela-Tuš (zasnova elektroomrežja je prikazana v grafični prilogi št. 3/3)
- novi objekti v obstoječem centru na jugu bodo oskrbovani z električno energijo s priključki na obstoječe elektroomrežje
- obvezna je izvedba nizkonapetostnega omrežja v kabelski kanalizaciji pod utrjenimi površinami in z zemeljskim kablom v zelenicah
- projektna dokumentacija za elektrifikacijo območja mora biti izdelana skladno s pogoji upravljalca; k PGD je obvezno pridobiti njegovo soglasje.
- ~~v območju C (predvidena izgradnja prizidka k osnovni šoli) potekata nizkonapetostna elektroenergetska podzemna voda, katera je potrebno upoštevati kot omejitveni faktor in jih pred pričetkom del preurediti.~~ **v območju C se zaradi povečanja odjemne moči obstoječ NN kabel zamenja z NN kablom z večjim presekom**
- obstoječi objekt osnovne šole Polzela ima priključno merilno mesto v PMO locirani na fasadi objekta z obstoječo zakupljeno močjo 131 kW na odjemnem mestu št. 112202903002. Kolikor se bo priključna moč z izgradnjo prizidka povečala, je energija za napajanje na razpolago na nizkonapetostnih zbiralnicah obstoječe TP Polzela Šola.
- **v območju B se v TP Polzela Šola preuredi in dogradi NN blok, kjer bo prostor za predvidene izvode. Po potrebi se zamenja obstoječ transformator (630 kVA) z večjim (1000 kVA).**
- v območju D (predvidena izgradnja večstanovanjskega objekta št. 5) poteka preko parkirnih površin sredjenapetostni podzemni elektroenergetski vod položen v kabelski kanalizaciji, katerega je potrebno v fazi nadaljnjega načrtovanja in gradnje upoštevati kot omejitveni faktor.
- energija za napajanje predvidenih večstanovanjskih objektov št. 5 in 6 je na razpolago na nizkonapetostnih zbiralnicah TP Polzela Gasilni dom, s tem, da je potrebno pred priključitvijo objektov zamenjati obstoječi transformator 400 kVA z 630 kVA.
- v območju E (predvidena izgradnja prizidka vrtca) ob robu parcel potekajo nizkonapetostni podzemni elektroenergetski vodi, obstoječa javna razsvetljava, prostostoječa razdelilna omarica ter omarica za javno razsvetljava. Kolikor bo predvidena izgradnja tangirala prej navedene podzemne vode je iste potrebno preurediti.
- obstoječi objekt vrtca Polzela ima priključno merilno mesto na hodniku objekta z obstoječo zakupljeno močjo 66 kW na odjemnem mestu št. 112114901006. V fazi nadaljnjega načrtovanja je potrebno priključno merilno mesto predvideti izven objekta na stalno dostopnem mestu. Energija za napajanje predvidenega nadomestnega objekta vrtca na Polzeli je na razpolago na nizkonapetostnih zbiralnicah v TP Polzela Glavnik.
- **v območju E, se iz prostostoječe razdelilne omare PS-R2 demontira in opusti obstoječ dovodni NN kabel. Za napajanje omenjene PS-R2 se iz TP Polzela Šola predvidi nov izvod, ki se izvede z NN kablom in se na celotni relaciji uvede v predvideno elektro kabelsko kanalizacijo. Iz predvidene PS-R2 se izvedejo trije odcepi: Odcep 1: Cerkev, Župnija: se izvede s predvidenim NN kablom, ki se na vzhodnem delu parcele št. 835/2 s pomočjo NN kabelske spojke spoji z obstoječim NN kablom; Odcep 2: Električne polnilnice in Odcep 3: Javna razsvetljava se izvedeta s predvidenima NN kabloma, ki se uvedeta v predvideno posamezno prostostoječo priključno merilno omaro PS-PMO, ki se postavitna na zahodni rob parcele št. 835/2 poleg prestavljene priključne razdelilne omare PS-**

**R2. V predvideno PS-PMO javne razsvetljave se namesti oprema za upravljanje javne razsvetljave in oprema za meritev električne energije.**

### **13. člen (telefonsko omrežje)**

Pogoji za urejanje Tk omrežja in priključevanje objektov nanj so:

- predstavitev obstoječega zemeljskega kabla na območju predvidene ureditve obvoznice in trga v kabelski kanalizaciji ter izgradnja odsekov kabelske kanalizacije za priključevanje novih objektov v severnem delu UN (zasnova Tk omrežja je prikazana v grafični prilogi št. 3/3)
- obstoječe Tk omrežje je treba na mestih predvidenih prometnih ureditev ustrezno zaščititi
- projektna dokumentacija za Tk omrežje mora biti izdelana skladno s pogoji upravljalca, k PGD je obvezno pridobiti njegovo soglasje
- za priključitev posameznega objekta na Tk omrežje si mora investitor pridobiti soglasje upravljalca - Telekom Slovenije
- v območju D se predvideni večstanovanjski objekti priključijo na telekomunikacijsko omrežje. Priključevanje se podrobneje obdela v PGD, PZI dokumentaciji
- v območju E poteka preko lokacije predvidenega prizidka vrtca obstoječi TK vod, ki se ukine in prestavi ob vzhodni rob parcel št. 826/2 in 826/1 k.o. Polzela.

### **14. člen (kabelska televizija)**

Pogoji za urejanje kabelske televizije in priključevanje objektov nanjo so:

- predstavitev obstoječe kabelske povezave na območju predvidenega objekta št. 1 in dograditev kabelske televizije skladno s prikazom zasnove CATV omrežja (grafična priloga št. 3/3)
- obstoječe CATV omrežje je treba na mestih predvidenih prometnih in tlakovanih površin ustrezno zaščititi
- projektna dokumentacija za CATV omrežje mora biti izdelana skladno s pogoji upravljalca; k PGD je obvezno pridobiti njegovo soglasje
- za priključitev posameznega objekta na CATV omrežje si mora investitor pridobiti soglasje upravljalca – SIGNAL kabelski sistemi
- v območju D se predvidena večstanovanjska objekta priključita na kabelsko omrežje. Priključevanje se podrobneje obdela v PGD, PZI dokumentaciji
- objekta šole in vrtca nimata obstoječega KKS priključka in se le-to ne predvideva
- pri načrtovanju gradbenih posegov naj investitor (projektant) upošteva, da je priključitev predvidenih objektov na že izgrajeno omrežje KKS možna z izgradnjo nove (dodatne) dovodne kabelske kanalizacije s PVC cevjo Ø 110 mm znotraj UN od enega od obstoječih jaškov KK KKS.

### **15. člen (odpadki)**

Zbiranje in odstranjevanje komunalnih odpadkov se mora izvajati v skladu z določili občinskega odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki (Ur. list RS št. 19/97), pri čemer je upoštevati določena odjemna mesta za zabojuke sortiranih odpadkov – ekološke otoke, ki so predvideni ob dovoznih cestah (prikazani v grafični prilogi št. 3/1).

~~Na beneinskem servisu je obvezno ločeno zbiranje odpadkov z zagotovljenimi najstrožjimi ukrepi za ravnanje s posebnimi odpadki.~~

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

### **16. člen (varstvo okolja)**

## **Varstvo pred hrupom**

V skladu z Uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur. list RS št. 45/95) je:

- celotno območje (stanovanjska, športnorekreacijska območja in objekti, šola, vrtec, zdravstveni dom, trg, parki) z izjemo območij navedenih v drugi alineji, razvrščeno v II. stopnjo varstva pred hrupom, kjer mejna raven hrupa ne sme presegati 45dB za noč in 55dB za dan
- območje poslovno-trgovskega centra (brez trga s parkom) in ožje območje ob glavni cesti skozi naselje z obstoječimi poslovnimi objekti je razvrščeno v III. stopnjo varstva pred hrupom, kjer je določena maksimalna raven hrupa 50dB za noč in dnevna 60dB.

Za omilitev vplivov komunalnega hrupa (promet) je predvidena kot protihrupna zaščita:

- zasaditev drevoredov ob glavni cesti skozi naselje, zahodni priključni cesti na obvoznico, na obrobju šolskega kompleksa in ob parkiriščih
- protihrupni nasip z gosto zasaditvijo dreves in grmovnic ob obvoznici na obrobju stanovanjskega in športnorekreacijskih območij.

## **Varstvo zraka**

Predvideni objekti in ureditve ne smejo predstavljati možnosti povečanja onesnaženosti zraka. Za zagotovitev čim nižje stopnje onesnaženosti zraka je za ogrevanje predviden zemeljski plin (načrtovano je plinovodno omrežje) kot energetski vir, parkirne površine se nahajajo ob prometnicah na robu zazidave, načrtovane so protiprašne ureditve okolice objektov.

V območju je možno razvijati nove dejavnosti le na način, ki omogoča uspešno preprečevanje onesnaževanja zraka, kar mora biti opredeljeno v projektni dokumentaciji za posamezne objekte. Pred pričetkom izvajanja posega, ki lahko pomembno vpliva na okolje, je treba izvesti presojo njegovih vplivov na okolje in pridobiti okoljevarstveno soglasje v skladu z Zakonom o varstvu okolja (Ur. list RS št. 41/04).

~~Na bencinskem servisu je obvezna uporaba zaprtega sistema pri pretakanju goriva v vkopane cisterne in v avtomobilske rezervoarje, uporaba nivojskega stikala za avtomatsko blokado pretoka v agregatih za polnjenje avtomobilskih rezervoarjev (preprečitev večjega izlitja goriva) in uporaba absorpcijskih sredstev za posutje večje količine razlitih goriv.~~

## **Varstvo tal, sanitarna komunalna opremljenost**

- Vodooskrba, odvajanje in čiščenje odplak, ravnanje z odpadki ter priključevanje objektov na komunalno infrastrukturo se mora izvajati skladno z določili 9., 10. in 15. člena tega odloka.
- Zagotovljena mora biti zdravstveno ustrezna pitna voda v skladu z 32. členom Pravilnika o pitni vodi (Ur. list RS št. 19/04).
- Pri gradnji in vzdrževanju javnih sistemov za oskrbo s pitno vodo je upoštevati določila standarda SIST EN 805.

## **Varstvo pred sevanjem**

Načrtovana trafo postaja mora biti izvedena v skladu z uredbo, ki ureja elektromagnetno sevanje v naravnem in življenjskem okolju.

## **Ukrepi za odpravo arhitektonskih ovir**

Na parkiriščih v poslovno-trgovskem centru so predvidena parkirna mesta za invalide.

Na pešpoteh in zunanjih ploščadih je treba izvesti klančine do 7% za premagovanje višinskih razlik.

V projektni dokumentaciji za objekte in zunanje ureditve je treba načrtovati ukrepe za odpravo arhitektonskih ovir v skladu s Pravilnikom o projektiranju objektov brez arhitektonskih ovir (Ur. list RS št. 92/99).

### **17. člen (varstvo kulturne dediščine)**

V ureditvenem območju UN so štirje zavarovani objekti kulturne dediščine: hiše Polzela 8, 9 in 10 ter osrednji spomenik žrtvam NOB.

Skrajni robni severni del območja sega v vplivno območje zavarovane graščine s parkom Šenek.

Za vse posege na zavarovane objekte je potrebno predhodno pridobiti kulturnovarstvene pogoje za projektiranje ter soglasje na PGD-PZI.

Kapelico, ki se nahaja na križišču poljskih poti je potrebno ohraniti; predlagano mesto njene predstavitve je severno od planirane obvoznice v vidni osi priključne ceste.

**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.**

### **18. člen (požarna varnost)**

- Pri izvedbi ureditvenega načrta je potrebno upoštevati pogoje s področja varstva pred požarom (Zakon o varstvu pred požarom Ur. list RS št. 71/93, 87/01 in 110/2, pravilnike in ostale predpise).
- Do vseh objektov je omogočiti dovoz urgentnim vozilom vsaj s treh strani po glavnih in internih dovoznih cestah, ki morajo biti utrjene in zgrajene tako, da omogočajo vožnjo z gasilnimi vozili.
- Vse dovozne ceste, parkirišča, pešceve ploščadi in dvorišča morajo biti namenjena tudi prometnim in delovnim površinam za intervencijska vozila.
- Zadostna količina požarne vode je zagotovljena iz obstoječih zajetij Breg pri Polzeli in Vransko; na vodovodnem omrežju je obvezno namestiti nadzemne hidrante DN 80 mm.
- Za posamezne predvidene objekte je potrebno na osnovi izračuna povečane obremenitve pri projektiranju upoštevati takšne materiale in naprave, ki ustrezajo varnosti objekta in njegovih naprav pred požarom.
- ~~Za območje bencinskega servisa je v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja potrebno izdelati protipožarni elaborat. Upravljanje bencinskega servisa mora zagotoviti najstrožje ukrepe za ravnanje s posebnimi odpadki. Kolikor se bo na bencinskem servisu izvajala tudi menjava olj, je potrebno odpadno olje obravnavati kot posebni odpadek, odvoz na regeneracijo pa mora vršiti za to pooblaščen organizacija. Kot posebni odpadki je potrebno obravnavati tudi olje iz lovileev olj. Zagotoviti je potrebno ločeno zbiranje odpadkov na bencinskem servisu. Za vse tiste odpadke, za katere je možna regeneracija, je potrebno organizirati odvoz na regeneracijo, za ostale pa zagotoviti ustrezno deponiranje ali sežig.~~

Območje podrobnega načrta se ne nahaja na poplavnem, erozijskem, plazovitem območju glede na Prikaz stanja prostora občine. Geološko-geotehnični elaborat je sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekte in ureditve skladno s predpisi o graditvi objektov.

Potresna ogroženost

Območje podrobnega načrta se nahaja na seizmičnem območju z intenziteto VII. stopnje potresne ogroženosti po EMS. Pri projektiranju se upošteva potresna varnost v skladu z zakonodajo. Upošteva se podatek projektnege pospeška tal, ki na tem območju znaša 0,150 g. Upošteva se ostala določila iz geomehanskega poročila.

Varstvo pred požarom



Požarna varnost objektov je zagotovljena z dovozi za interventna vozila po obstoječih dovoznih cestah. Varen umik je možen na zunanje dovozne, parkirne in zelene površine. Zagotovljeni so ustrezni odmiki od meje parcel ter potrebne protipožarne ločitve z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte. Vodovodno in hidrantno omrežje z zagotovljeno zadostno količino vode za gašenje požarov skladno s predpisi, ki opredeljujejo hidrantno omrežje se zagotovi v PGD projektu. Na vodovodnem omrežju morajo biti nameščeni nadzemni hidranti.

Na osnovi izračuna požarne obremenitve je pri projektiranju in izvedbi objektov treba upoštevati takšne materiale in naprave, ki ustrezajo varnosti objekta in njegovih naprav pred požarom. Način varovanja pred požarom za objekt in dobrine bo opredeljen v PGD projektu in bo skladen s predpisi, ki opredeljujejo varstvo pred požarom in požarno varnost v stavbah. Za preprečitev rušenja novih objektov se ojača prva plošča objekta.

### **(ukrepi za ohranjanje kulturne dediščine)**

Na obravnavanem območju sprememb in dopolnitev ni območij varovanj kulturne dediščine.

## **VI. ETAPNOST IZVEDBE**

### **19. člen**

Realizacija ureditvenega načrta se mora izvajati po etapah, ki predstavljajo funkcionalno zaključeno celoto.

Obvezno je, da se posamezne faze izvedejo kot celota z vso pripadajočo prometno, komunalno in energetska infrastrukturo.

Prva etapa vključuje izgradnjo športnih igrišč pri šoli - ureditev območja ŠR<sub>1</sub>.

Po predhodnih pripadajočih ureditvah komunalne, energetske in prometne infrastrukture bo v drugi etapi sledila izgradnja objektov v zaključenih prostorskih celotah A, B, C, D skladno z določili 4. in 5. člena tega odloka in ~~načrtom gradbenih parcel (grafična priloga št. 2/2)~~ **kartografskim delom**.

Izvajanje podrobnega načrta lahko poteka v etapah v skladu s potrebami in finančnimi možnostmi investitorja. Posamezna etapa mora biti izvedena v celoti z vsemi elementi ureditve in tako, da ne bo poslabšala ekološkega stanja. Komunalne, energetske, prometne in vodnogospodarske ureditve, ki lahko vplivajo na varovanje okolja, morajo biti dokončno urejene s posamezno etapo gradnje.

Začasna namembnost zemljišč, ki niso predvidena za izgradnjo oziroma spremembo namembnosti v prvih etapah, ostane do začetka ustrezne etape nespremenjena s tem, da se na teh zemljiščih dovoljujejo posegi, ki so nujni za nemoteno realizacijo predhodne etape.

### **20. člen (rušenje objektov)**

Za realizacijo ureditvenega načrta je potrebno odstraniti naslednje objekte:

- športno igrišče na parceli št. 804/3
- kiosk za prodajo sadja in zelenjave na parceli št. 825/8
- pomožna objekta pri šoli na parceli št. 779/2
- nadstrešnico avtobusnega postajališča na severni strani regionalne ceste na parceli št. 1093/29.

Predvidena je prestavitev kapelice na križišču poljskih poti (parcels št. 1098).

## **VII. TOLERANCE**

### **21. člen**

Elementi za zakoličbo objektov in ureditev so opredeljeni v geodetski kotirani situaciji in so obvezni.

Za poslovno-trgovski objekt (1) je v grafičnih prilogah določen maksimalni možni tlorisni gabarit, ki ga ni dovoljeno večati. Zmanjšanje je dovoljeno samo na zahodni in južni strani do gradbene linije južnega roba trga pri obstoječi cvetličarni.

Za vse ostale objekte je dopustno odstopanje od določenih tlorisnih gabaritov v okviru tolerance  $\pm 15\%$  vendar le na straneh, kjer niso določene gradbene linije.

Določene maksimalne višinske gabarite objektov (višina do kapi) je dovoljeno povečati ali zmanjšati za  $\pm 0,5$  m.

Odstopanja od tlorisnih gabaritov športnih igrišč so dovoljena vendar ob upoštevanju določenih gradbenih linij; razmestitev manjših športnih igrišč na severnem območju ŠR<sub>1</sub> je okvirna, možna je spremenjena vendar ob upoštevanju južne omejitvene meje – zelenice ob veliki igralni ploščadi.

~~Za športnorekreacijsko območje z oznako ŠR<sub>2</sub> je dovoljena spremenjena prostorska ureditev za alternativno možnost postavitve športne hale (pokrita igrišča) na osnovi projektne dokumentacije za urejanje celotnega območja ŠR<sub>2</sub> in ob upoštevanju ostalih določil tega odloka.~~

~~Na osnovi projektne dokumentacije za severno obvoznico in bencinski servis je dopustno odstopanje od načrtovane ureditve bencinskega centra vendar znotraj določene gradbene parcele.~~

### **(dopustna odstopanja)**

Pri realizaciji podrobnega načrta so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem preučevanju prometnih, tehnoloških, geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše s prometno tehničnega, tehnološkega in oblikovalskega vidika, s katerimi se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere. Odstopanja od tehničnih rešitev ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih posegajo ta odstopanja.

Odstopanja od tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih posegajo ta odstopanja.

Dopustna so odstopanja:

- dopustna je izvedba delne ali cele podkletitve objekta skladno z izhodišči geološkega mnenja,
- dopustna je izvedba ograje na območju do višine 2.00 m,
- določitev kote pritličja se uskladi v načrtu zunanje ureditve,
- ob upoštevanju gradbene meje je dopustna drugačna postavitev objektov (velikost, oblika, lokacija).

## **VIII. OBVEZNOSTI**

### **22. člen**

#### **(obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale zaradi gradnje, mora investitor sanirati na svoje stroške. Investitor se zaveže, da ob predvidenem objektu zagotovi preprečitev zalitja objektov pred zalednimi vodami. Poleg obveznosti iz predhodnih določil morajo investitorji in izvajalci:

- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
- zagotoviti ustrezno odvijanje motornega in peš prometa po obstoječem omrežju cest in poti,

- sanirati oziroma povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane,
- zagotoviti nemoteno komunalno in energetska oskrbo objektov preko obstoječih infrastrukturnih omrežij, objektov in naprav,
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode,
- vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje. Vsi posegi, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega soglasja, ki ga v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja izda Agencija RS za okolje.

## **KONČNE DOLOČBE**

Odlok o ureditvenem načrtu Center Polzela (Uradni list RS, št. 19/2005) vsebuje naslednje končne določbe:

### **1. člen**

Ureditveni načrt CENTER POLZELA je stalno na vpogled na Občini Polzela.

### **2. člen**

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja pristojna inšpekcijska služba.

### **3. člen**

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o ureditvenem načrtu Center Polzela (Uradni list RS, št. 26/2012) vsebuje naslednje končne določbe:

### **19. člen**

**(vpogled)**

Projekt iz 1. člena tega odloka je na vpogled pri pristojnih službah Občine Polzela in Upravni enoti Žalec.

### **20. člen**

**(nadzor)**

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe za posamezna področja.

### **21. člen**

**(veljavnost odloka)**

Odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Tehnični popravek Odloka o ureditvenem načrtu Center Polzela (Polzelan, Poročevalec Občine Polzela – Uradne objave, št. 1/2014) vsebuje naslednjo končno določbo:

Ta popravek se objavi v Polzelanu, poročevalcu Občine Polzela.

Uradno prečiščeno besedilo Odloka o ureditvenem načrtu Center Polzela se objavi v Polzelanu, poročevalcu Občine Polzela.

Polzela, .....

Številka: .....

Jože Kužnik

Župan