



OBČINA POLZELA

Malteška cesta 28 | 3313 Polzela
s www.polzela.si | e obcina.polzela@polzela.si
id za ddv SI27768228 | m 1357603
t 03 703 32 00

Občinskemu svetu

Številka: 3503-3/2020-31
Datum: 1. 4. 2022

NASLOV: **Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Pod cerkvijo - del območja PO 1/1, del območja PO 1/8 in del območja PO 1/53**

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: TIURB, d. o. o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor
Številka projekta 27/2020

PREDLAGATELJ: Jože Kužnik, župan

PREDLOG SKLEPA: **Občinski svet Občine Polzela sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Pod cerkvijo - del območja PO 1/1, del območja PO 1/8 in del območja PO 1/53**

Obrazložitev:

1. Razlog za sprejem

Za območje obravnave je skladno z veljavnim Občinskim prostorskim načrtom Občine Polzela predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta. Postopek je bil uveden na podlagi zahteve lastnikov nepremičnin znotraj območja.

Razlog za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta je omogočiti izvedbo investicijske namere izgradnje stanovanjske soseske. Na prostih stavbnih zemljiščih, kjer je velika večina zemljišč s podrobnejšo namensko rabo prostora SSg (stanovanjske površine, se načrtuje izgradnjo stanovanjskih stavb z ureditvijo odprtih površin). Osnovna dejavnost je bivanje s spremljajočimi mirnimi dejavnostmi.

2. Pravna podlaga

Pravna podlaga za sprejem Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Pod cerkvijo - del območja PO 1/1, del območja PO 1/8 in del območja PO 1/53 (v nadaljevanju OPPN Pod cerkvijo) 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 OPPN Pod cerkvijo, ki ga je dne 15. 3. 2021 sprejel župan Občine Polzela. Sklep o začetku postopka je objavljen v Polzelanu, poročevalcu Občine Polzela, št. 3/2021.

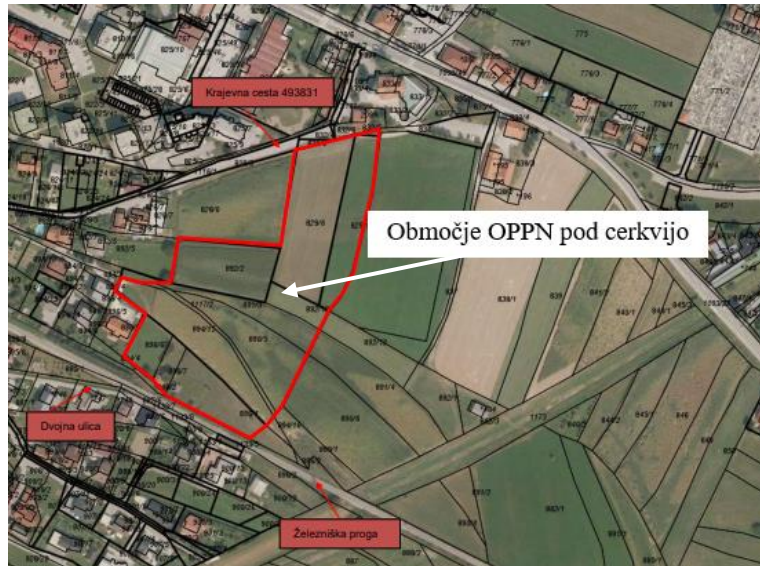
Dopolnjen osnutek OPPN Pod cerkvijo je izdelan na podlagi splošnih smernic s področja razvoja poselitve, konkretnih smernic nosilcev urejanja prostora ter strokovnih podlag, priporočnika regulacijskih elementov, Ministrstva za okolje in prostor, Urbanističnega načrta Polzele ter OPN Polzela. Na podlagi 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.

Dopolnjen osnutek OPPN Pod cerkvijo je bil javno razgrnjen v času od 15. 12. 2021 do 14. 1. 2022, javna obravnava je potekala dne 5. 1. 2022 ob 16. uri v sejni sobi Občine Polzela. V času javne razgrnitve in na javni obravnavi so bile podane pripombe, katere so bile v večji meri upoštevane. Župan Občine Polzela je sprejel stališča do pripomb.

Za predmetni OPPN, se v skladu z ZUreP-2, za vzpostavitev storitev za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja upošteva druga alineja četrte točke 289. člena ZUreP-2, ki določa, da ne glede na prvi odstavek 119. člena tega zakona, se v postopku priprave OPPN ne uporabljajo določbe 115. člena ZUreP-2, temveč občina sprejme OPPN po tem, ko pridobi pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in ko ministrstvo ugotovi, da so vplivi izvedbe predloga OPPN na okolje sprejemljivi.

3. Območje OPPN Pod cerkvijo

Celotno območje OPPN je v velikosti cca 2,1 ha. Območje OPPN predstavljajo zemljišča s parcelnimi št. 829/1, 829/6, del 890/1, del 891/1, 892/2, del 892/3, del 894/1, del 896/1, 896/6, 896/7, del 1117, vse k.o. 992 Polzela. Načrtovanje omrežij gospodarske javne infrastrukture lahko poseže izven predmetnega območja.



Slika 1: Prikaz območja (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.

5. Prostorske ureditve, ki se načrtujejo z OPPN

5.1 Opis načrtovanih prostorskih ureditev

Območje ureditve se nahaja na nepozidani površini na jugozahodnem delu občine Polzela. Predstavlja nadaljevanje stanovanjske pozidave, ki leži severno od železniške proge in južno od krajevne ceste. Predvidena pozidava povzema lastnosti kolektivne pozidave (hiš v nizu ob določeni gradbeni liniji in dvojčkov).

V zasnovi je na predmetnem območju predvidena umestitev 32 stanovanjskih enot. Vsaka stanovanjska enota leži na lastni parceli. Določeni so stavbni tipi s pripadajočo zunanjo ureditvijo. Prav tako so določene ureditve javne gospodarske infrastrukture. Ob načrtovani cesti »A« in dovozni cesti »C« je predvidena gradnja s samostojnimi enostanovanjskimi hišami, ki so postavljene v nizu na gradbeno linijo, ki poteka vzporedno s cesto in je odmaknjena od cestnega telesa 7,0 m. Ob notranji povezovalni cesti »B« je predvidena pozidava z dvojčki, razen objekt na predvideni parceli 26 (samostojna enostanovanjska hiša), ki je prav tako postavljen na gradbeno linijo, ki poteka vzporedno s cesto in je odmaknjena od cestnega telesa 7,0 m. Objekt na predvideni parceli 27 ni omejen z gradbeno linijo, ampak samo s 4,0 m odmikom od sosednjih zemljišč.

Znotraj grajene strukture je več manjših javnih odprtih površin, ki omogočajo druženje, igro in vsakdanji oddih lokalnih prebivalcev. Ureditev manjših odprtih površin predvideva zasaditev drevnine in postavitev klopi, na osrednji javni odprti površini v velikosti cca. 400 m² tudi postavitev igral. Območje za igro naj omogoča aktivnosti vsaj najmlajšim starostnim skupinam otrok (0 – 3 leta in 3 – 6 let). Zelene javne površine je treba v največji meri ozeleniti z drevnino (drevesa ali grmovnice) za izboljšanje mikroklimatskih in ekoloških razmer.



Slika 2: Ureditvena situacija (vir:kartografski del OPPN)

5.2 Oblikovanje objektov in urejanje odprtega prostora

Stavbe so pravokotne tlorisne oblike (okvirni tlorisni gabariti objektov 8,0 m x 11,0 m – enostanovanjske hiše in 7,0 m x 10,0 m - dvojčki), z možnostjo dodajanja volumnov, etažnosti P+1 (pritličje in nadstropje), maksimalne višine 11,0 m. Stavbe imajo ob dostopni strani predvideno parkiranje, ki se lahko uredi tudi v garaži ali pod nadstrešnico. Strehe morajo biti simetrične dvokapnice, naklona minimalno 32°, dopustna je izvedba čopov, frčad in strešnih oken. Barva kritine je lahko rdeča, opečna, črna ali siva, vendar poenotena na celotnem območju OPPN. Na nadstrešnicah oziroma garažah je lahko ravna streha (dopustne pohodne, kot tudi zelene strehe). Slemena streh morajo potekati vzporedno z daljšo stranjo stavbe. Ob cesti »A« in cesti »C« morajo potekati slemena prevladujočega volumna stanovanjske stavbe pravokotno na cesto in ob cesti »B« vzporedno s cesto. Sleme stanovanjske stavbe na parceli 27 lahko poteka pravokotno ali vzporedno s cesto. Oblikovanje fasad in umeščanje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov naj bo enostavno in poenoteno, barve fasade v manj intenzivnih svetlih barvnih tonih. Faktor zazidanosti zemljišča je maksimalno 0,4, faktor izrabe zemljišča je maksimalno 1,2.

V največji možni meri se odprte površine zasadijo z travnjo in zasadijo z višjo drevnino. Obstoječa vegetacija na odprtih površinah se skuša ohraniti in vključiti v ureditveni in zasaditveni načrt. Tudi pred vrtovi se kot priporočilo lastnikom oz. investitorjem v čim večji meri ozelenijo in zavravijo.

Otroško igrišče je predvideno z igrali za starostno stopnjo od 1-3 let in od 3-12 let. Elementi urbane opreme morajo biti na območju prostorske ureditve usklajeni med seboj. Urbana oprema in igrala naj bodo v čim večji meri iz naravnih materialov (les, jeklo).

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.

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 Pod cerkvijo - del območja PO 1/1, del območja PO 1/8 in del območja PO 1/53, sprejme v predlagani vsebini.

Pripravila:
Petra Siter
višja svetovalka za okolje in prostor

Priloge:
- Odlok – kartografski del
- Tekstualni del



OBČINA POLZELA

Malteška cesta 28 | 3313 Polzela
s www.polzela.si | e obcina.polzela@polzela.si
id za ddv SI27768228 | m 1357603
t 03 703 32 00

USKLAJEN DOPOLNJEN PREDLOG ODLOKA

Na podlagi 125. člena v povezavi s 124. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17 in 199/21 – ZureP-3) in 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** **Pod cerkvijo - del območja PO 1/1, del območja PO 1/8 in del območja PO 1/53**

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen *(splošno)*

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka 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., 4/19 – tehn. popr. in 4/21; v nadaljevanju OPN), sprejme občinski podrobni prostorski načrt Pod cerkvijo – del območja PO 1/1, del območja PO 1/8 in del območja PO 1/53, v nadaljevanju OPPN, ki ga je izdelalo podjetje TIURB d. o. o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor, pod številko 27/2020.

(2) Odlok je izdelan na podlagi tretje alineje prvega odstavka in prve alineje tretjega odstavka 2. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta in se vodi v zbirki prostorskih aktov pod identifikacijsko št. 2340.

(3) V skladu z drugo alinejo 4. 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 OPPN)*

Ta odlok določa pogoje prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN in sicer območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor ter zasnovo projektih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro. Določa rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, kot tudi rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno

z varstvom pred požarom. Dovoljuje etapnost izvedbe prostorske ureditve in določa velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev.

3. člen

(opis prostorske ureditve)

(1) S tem odlokom se načrtujejo ureditve povezana z gradnjo stanovanjskih stavb. Prostorska ureditev zajema:

- izgradnjo stanovanjskih stavb,
- možno izgradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe,
- ureditev zelenih in drugih površin,
- izgradnjo prometne infrastrukture,
- izgradnjo potrebne energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.
- drugi ukrepi in ureditve, povezani z načrtovanimi ureditvami.

(2) V odloku so določeni tudi posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture.

4. člen

(sestavni del OPPN)

Sestavni deli tega OPPN so:

- I. IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA
- II. BESEDILO ODLOKA
- III. KARTOGRAFSKI DEL
- IV. SPREMLJAJOČE GRADIVO PROSTORSKEGA AKTA

II. OBMOČJE OPPN

5. člen

(območje OPPN in namenska raba)

(1) Obravnavano območje načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom, obsega zemljišča s parcelnimi številkami 829/1, 829/6, del 890/1, del 891/1, 892/2, del 892/3, del 894/1, del 896/1, 896/6, 896/7, del 1117, vse k. o. 992 Polzela.

(2) Območje obdelave meri cca 2,1 ha.

(3) Območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo in so zajeti v kartografskem delu.

(4) V skladu z OPN leži območje OPPN na stavbnih zemljiščih s podrobnejšo namensko rabo SSG - stanovanjske površine s spremljajočimi manjšimi gospodarskimi dejavnostmi in CU- osrednja območja centralnih dejavnosti.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

6. člen

(umestitev ureditve v prostor ter vplivi in povezave s sosednjimi območji)

(1) Območje OPPN predstavlja nepozidana površina, ki se nahaja v jugozahodnem delu občine Polzela, v naselju Polzela. Na severni strani območje meji na krajevno cesto nad katero je območje cerkve. Na jugu je predmetno območje omejeno z železniško progo. Zahodna stran meji na sosesko z individualnimi stanovanjskimi gradnjami, tako da predmetno območje predstavlja nadaljevanje stanovanjske pozidave in tvori kvalitetne karakteristike bivanja.

(2) Predvidena je pozidava območja z enostanovanjskimi stavbami ob treh novo načrtovanih cestah. Iz občinske ceste 493831 je na severni strani predviden glavni dostop na predmetno območje. Novo načrtovana cesta »povezovalna cesta A« poteka od severa proti jugu. Na skrajnem jugovzhodu se pusti koridor za možnost nadaljevanje »povezovalne ceste A« proti vzhodu. Na »povezovalno cesto A« se priključujeta enosmerna cesta »B«, ki tvori otok (zanko) in dovozna cesta »C«.

7. člen

(opis prostorskih ureditev)

- (1) Načrtovana je gradnja maksimalno 32 stanovanjskih enot. Vsaka stanovanjska enota leži na lastni parceli, v okviru katere je predvidena pripadajoča zunanja ureditev z dovozom in parkirnimi mesti.
- (2) V predmetnem območju OPPN sta načrtovana dva tipa vzorca zidave in sicer tip A - samostojne enostanovanjske hiše in tip B – dvojčki.
- (3) V centralnem delu območja (v zanki ceste »B«), je predvideno otroško igrišče.
- (4) Na skrajnem jugovzhodnem delu območja je predvidena javna zelena površina.

8. člen

(urbanistične omejitve)

V območju obdelave veljajo naslednje urbanistične omejitve, ki so prikazane v grafičnem delu:

- gradbena linija je črta, ki označuje tlorisno projekcijo navpične ravnine, na katero mora biti postavljena fasadna ravnina enostanovanjske stavbe (samostojnih enostanovanjskih stavb in dvojčkov),
- maksimalna etažnost je oznaka, ki podaja največje število etaž,
- faktor zazidanosti posameznega zemljišča (Fz) je razmerje med zazidano površino in celotno površino zemljišča namenjenega gradnji,
- faktor izrabe posameznega zemljišča (Fi) je razmerje med bruto tlorisno površino in površino namenjeno gradnji,
- odmik je oddaljenost stavbe ali njenega dela od parcelne meje sosednjih zemljišč,
- regulacijski element zelenega sistema je črta, ki določa smer dreves z namenom strukturno-morfološke členitve prostora (hierarhija ulice), zaradi klimatskih (senčenje), ekoloških (zeleni koridorji) in drugih razlogov.

IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

9. člen

(pogoji in usmeritve glede vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in drugih del ter objektov)

- (1) Osnovna dejavnost je bivanje s spremljajočimi oziroma dopolnilnimi mirnimi dejavnostmi (kot so: manjši frizerski, kozmetični saloni, pisarne in podobne storitve),
- (2) Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:
 - novogradnja,
 - prizidava,
 - odstranitev in druga pripravljalna dela,
 - rekonstrukcija,
 - spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti,
 - gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike in prometa,
 - urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic in prometnic,
 - postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov,
 - vzdrževalna dela na objektih in napravah.
- (3) Vrste dopustnih objektov, ki se dopuščajo skladno z veljavnimi predpisi ter v okvirih določil tega odloka:
 - Stanovanjske stavbe:
 - enostanovanjske stavbe
 - Nestanovanjske stavbe:
 - nezahtevni in enostavni objekti v okviru določb 11. člena tega odloka
 - Objekti prometne infrastrukture:
 - lokalne ceste, javne poti, nekategorizirane ceste
 - Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:
 - lokalni cevovodi, elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja
 - Drugi gradbeni inženirski objekti:

- drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (otroška igrišča, javni vrtovi in parki)
- drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje (ograje, oporni zidovi...)

10. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov)

(1) V kartografskem delu so zarisani načelni tlorisi (velikost, oblika, lokacija) stanovanjskih stavb, ki se lahko ob upoštevanju urbanističnih omejitev spremenijo.

(2) TIP A - samostojne enostanovanjske hiše

- Stavbe naj imajo v osnovi pravokotne tlorise z možnostjo dodajanja volumnov.
- Maksimalna višina 11,0 m in maksimalna etažnost P+1.
- Stavbe imajo ob dostopni strani predvideno parkiranje, ki se lahko uredi tudi v garaži ali pod nadstrešnico. Le-te se lahko postavijo samostojno ali v podaljšku stanovanjske stavbe.
- Strehe morajo biti simetrične dvokapnice, naklona minimalno 32°, dopustna je izvedba čopov, frčad in strešnih oken. Barva kritine je lahko rdeča, opečna, črna ali siva, vendar poenotena na celotnem območju OPPN.
- Na nadstrešnicah oziroma garažah je lahko ravna streha (dopustne pohodne, kot tudi zelene strehe).
- Oblikovanje fasad in umeščanje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov naj bo enostavno in poenoteno, barve fasade v manj intenzivnih svetlih barvnih tonih.

(3) TIP B – dvojček

- Dvojček je prostostoječa stanovanjska stavba, ki jo praviloma sestavljata dve enaki enostanovanjski enoti, ki imata ločeni gradbeni parceli in ločena vhoda.
- Stavbe naj imajo v osnovi pravokotne tlorise z možnostjo dodajanja volumnov.
- Maksimalna višina 11,0 m in maksimalna etažnost P+1.
- Stavbe imajo ob dostopni strani predvideno parkiranje, ki se lahko uredi tudi v garaži ali pod nadstrešnico. Le-te se lahko postavijo samostojno ali v podaljšku stanovanjske stavbe.
- Strehe morajo biti simetrične dvokapnice, naklona minimalno 32°, dopustna je izvedba čopov, frčad in strešnih oken. Barva kritine je lahko rdeča, opečna, črna ali siva, vendar poenotena na celotnem območju OPPN.
- Na nadstrešnicah oziroma garažah je lahko ravna streha (dopustne pohodne, kot tudi zelene strehe).
- Oblikovanje fasad in umeščanje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov naj bo enostavno in poenoteno, barve fasade v manj intenzivnih svetlih barvnih tonih.
- Parceli dvojčkov se lahko združita v eno parcelo, na njej se lahko postavi enostanovanjska stavba ob upoštevanju urbanističnih omejitev.

(4) Slemenah streh morajo potekati vzporedno z daljšo stranjo stavbe. Ob cesti »A« in cesti »C« morajo potekati slemenah prevladujočega volumna stanovanjske stavbe pravokotno na cesto in ob cesti »B« vzporedno s cesto. Slemenah stanovanjske stavbe na parceli 27 lahko poteka pravokotno ali vzporedno s cesto.

(5) Faktor zazidanosti zemljišča je maksimalno 0,4, faktor izrabe zemljišča je maksimalno 1,2.

(6) Odmiki manj zahtevnega objekta od parcelne meje sosednjih zemljišč so minimalno 4,0 m, manjši odmik je dopusten ob soglasju lastnikov sosednjih zemljišč.

(7) Stanovanjske stavbe morajo slediti gradbeni liniji, prikazani v kartografskem delu, ki je od roba cestišča odmaknjena 7,0 m.

(8) Smeri in lokacije dovozov, se natančneje določijo v projektni dokumentaciji.

(9) V ureditvenem območju so predvideni prostorski elementi, ki stanovanjske stavbe povezujejo:

- otroško igrišče s parkovno ureditvijo,
- povezovalne ceste »A« z drevoredom,
- cesta »B« in cesta »C«,
- komunalna infrastruktura.

11. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Na območju OPPN je po predpisih, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost, dovoljena postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov ter je mogoče opravljanje del, ki se štejejo za redna in investicijska vzdrževalna dela.

(2) Znotraj območja OPPN je dovoljena gradnja in ureditev naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

- nadstrešnice,
- vrtno ureditve kot so bazeni, ute, pergole...
- ograje,
- oporni zidovi,
- priključki in objekti gospodarske javne in prometne infrastrukture,
- pomožni objekti v javni rabi,
- urbana oprema.

(3) Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu.

(4) Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti od meje sosednjih zemljišč oddaljeni najmanj polovico višine tega objekta. Izjemoma je dopustno graditi do parcelne meje, če s tem soglašaj lastniki sosednjih zemljišč in če so zagotovljeni s predpisi določeni pogoji.

(5) Nadstrešnica za parkirno mesto mora biti od roba cestišča (gledano iz strani dovoza) oddaljena minimalno 6,0 m.

(6) Linijski objekti (ograje, oporni zidovi...) se lahko izvedejo do parcelne meje, na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.

(7) Ograje (med parcelami), so lahko visoke največ 1,80 m. Ograja otroških igrišč se naj postavi v skladu z normativi.

(8) Postavitev protihrupne ograje je dopustna v skladu s projektnimi pogoji in mnenjem upravljavca JŽI. Ni je dopustno postaviti znotraj progovnega pasu.

(9) Postavitev ograj in drugih objektov pri priključkih na javno cesto ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih površin,

12. člen

(krajinsko arhitekturne ureditve)

(1) Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja za ureditve načrtovane s tem občinskim podrobnim prostorskim načrtom, naj vsebuje načrt krajinske arhitekture, ki prikaže celostno ureditev oziroma povezave grajenih in naravnih prvin z opisom izvedbe in uporabe materialov pri načrtovanju javnih površin. Predvsem rešitve v zvezi z ureditvijo odprtih površin, zasaditvijo, cestnim profilom na območju drevoreda ter umeščanjem in oblikovanjem urbane opreme in osvetlitve.

(2) Vse prvine krajinsko-arhitekturne ureditve (otroško igrišče, parkovna površina, drevored ob cesti in zelene površine) se izvedejo ob osnovno prometno komunalni ureditvi območja (ceste, odvodnjavanje in komunikacije).

(3) V največji možni meri se odprte površine zasadijo zatravijo in zasadijo z višjo drevnino. Obstoječa vegetacija na odprtih površinah naj se skuša ohraniti in vključiti v ureditveni in zasaditveni načrt. Tudi pred vrtovi naj se kot priporočilo lastnikom oz. investitorjem v čim večji meri ozelenijo in zatravijo.

(4) Zasaditev, umeščanje, varovanje in vzdrževanje ob vraščanju drevnine mora ustrezati normativom SIST DIN 18915-18920.

(5) Otroško igrišče naj bo opremljeno z igrali za starostno stopnjo od 1-3 let in od 3-12 let. Za starostno stopnjo 12+ bodo igralne, športne in rekreacijske površine deloma na parkovni ureditvi, deloma pa bodo razpršene na zelenih in športnih površinah širše soseske.

(6) Elementi urbane opreme morajo biti na območju prostorske ureditve usklajeni med seboj. Urbana oprema in igrala naj bodo v čim večji meri iz naravnih materialov (les, jeklo).

(7) Površine za motorni promet in intervencijske poti se izvedejo v protiprašni izvedbi.

13. člen

(lega objektov na zemljišču)

(1) Lege objektov na zemljišču so razvidne iz kartografskega dela in so okvirne, ob upoštevanju gradbene linije in odmikov od parcelne meje sosednjih zemljišč.

(2) Prometne, manipulacijske, parkirne in podobne utrjene površine se lahko brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč gradijo do meje sosednjih zemljišč, vendar tako, da se z gradnjo ne posega v sosednje zemljišče.

(3) Odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov so določeni v 11. členu tega OPPN.

14. člen
(načrt parcelacije)

(1) Parcelacija se izvede skladno s prikazom območja OPPN, z načrtom parcel in tehničnimi elementi za prenos mej parcel v naravo, ki je prikazano v kartografskem delu »Načrt parcelacije«. Predlagane površine parcel so evidenčne. Natančna oblika in površina novih zemljiških parcel se določi v upravnem postopku geodetske odmere.

(2) V kolikor se pojavi želja po večjih parcelah je možna združitev sosednjih parcel in postavitve enega objekta.

V. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

15. člen
(prometno omrežje)

(1) Za načrtovano pozidavo v območju OPPN je potrebno zagotoviti prometne površine in jih povezati z obstoječim prometnim omrežjem. Glavni dostop na predmetno območje je s severne strani z občinske ceste 493831.

(2) Prometno omrežje ureditvenega območja OPPN sestavljajo tri ceste in sicer, povezovalna cesta »A«, ki je načrtovana tako, da povezuje severni in južni del območja in ima možnost nadaljevanja proti vzhodu. Na to cesto se priključujeta enosmerna cesta »B« in dovozna cesta »C«.

(3) Povezovalna cesta »A« se izgradi z naslednjimi elementi:

- pločnik	1 x 1,30 m
- zeleni pas z drevoredom	1 x 1,20 m
- vozišče	2 x 2,75 m
- bankina	1 x 0,75 m
	<hr/>
Skupaj:	8,75 m

Enosmerna cesta »B« se izgradi z naslednjimi elementi:

- bankina	2 x 0,50 m
- vozišče	1 x 3,50 m
	<hr/>
Skupaj:	4,50 m

Dovozna cesta »C« se izgradi z naslednjimi elementi:

- bankina	2 x 0,50 m
- vozišče	2 x 3,50 m
	<hr/>
Skupaj:	4,50 m

(4) Projektni elementi v križiščih in priključkih ter dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim, dostavnim in komunalnim vozilom.

(5) Vse povozne in pohodne površine oziroma manipulativne površine morajo biti izvedene v protiprašni izvedbi (utrjene površine), z ustrezno rešenimi odvodnjavanjem padavinskih voda ter dimenzionirane za prevoz s tovornimi vozili.

(6) Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjene pešcem. Elementi ceste ne smejo predstavljati nevarnosti pri gibanju na tistih površinah (brez grajenih in komunikacijskih ovir), ki so namenjene pešcem. Prav tako morajo biti predvideni ustrezni dostopni elementi brez arhitekturnih ovir za potrebe invalidnih oseb.

(7) Parkiranje mora biti zagotovljeno na lastnih parcelah in sicer 2PM/stanovanjsko enoto. V kartografskem delu je prikazan načelni tloris garaže ali nadstrešnice ter dovoz in odstavno mesto. Natančna velikost in lokacija se določi v projektni dokumentaciji.

(8) Izvedba prometnega omrežja se lahko izvaja fazno. V času gradnje predmetnega območja je za potrebe gradbišča obvezna uporaba predvidenega prometnega omrežja.

16. člen

(varovalni pas železniške proge)

- (1) Območje OPPN je v območju regionalne proge št. 31: Celje – Velenje, od km 16+430 do km 16+530. Z načrtovanimi ureditvami v južnem delu območja se posega tudi v varovalni pas železniške proge.
- (2) Pri projektiranju je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo, predpise in standarde s področja železniškega prometa, gradnje, zasaditev in drugih posegov v progovni in varovalni progovni pas ter tehničnih zahtev in pogojev za projektiranje in gradnjo nivojskih prehodov ter spodnjega in zgornjega ustroja železniških prog.
- (3) Prostorske ureditve v progovnem pasu niso dovoljene.
- (4) Za vsak poseg v varovalni progovni pas železniške proge (v širini 100 m od progovnega pasu) je treba pridobiti mnenje k projektni dokumentaciji s strani upravljavca javne železniške infrastrukture.
- (5) Minimalni odmiki objektov in naprav so skladni z veljavnimi predpisi in prikazani na karti 4.2.
- (6) Ohranijo naj se morebitne dostopne poti za vzdrževanje železniške infrastrukture.
- (7) Investitor načrtovanih prostorskih ureditev je dolžan zagotoviti potrebne ukrepe za varovanje pred hrupom in drugimi vplivi zaradi odvijanja železniškega prometa.
- (8) Zasaditev ne sme ovirati odvijanja železniškega prometa. Vzdrževanje in zasaditev je obveznost investitorja načrtovanih ureditev.

17. člen

(skupne določbe glede komunalnega in energetskega urejanja)

- (1) Predvideno pozidavo je možno vezati na obstoječe infrastrukturno omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev. Pred pričetkom nadaljnjih aktivnosti je potrebno pridobiti točne podatke o legi komunalnih vodov. Vse tehnične rešitve prilagoditi zahtevam upravljavca ter upoštevati etapnost izvedbe.
- (2) Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve. Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji, ki mora upoštevati pogoje posameznih upravljavcev in usmeritve tega načrta.
- (3) Kompletna izvedba komunalne infrastrukture v posameznih cestah se mora izvesti v času gradnje le-teh, v izogib kasnejših gradbenih posegov.
- (4) Novogradnje in prestavitve objektov gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra ter priključki nanjo in vsa križanja z objekti gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra so razvidni iz grafičnega dela OPPN »Komunalna situacija«.

18. člen

(odvajanje odpadnih voda)

- (1) Na območju OPPN je načrtovano ločeno odvajanje komunalne in padavinske odpadne vode.
- (2) Komunalne odpadne vode je potrebno odvajati v javno kanalizacijo skladno z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode, Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo, Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest ter Pravilnikom o tehnični izvedbi in uporabi javnih objektov in naprav za odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih ter padavinskih voda.
- (3) Kanalizacija komunalne odpadne vode naj poteka v cestnem telesu ureditvenega območja in se priključi na zgrajeno kanalizacijsko omrežje, v kanal FK1.0, PVC DN 250, ki se nahaja jugovzhodno od obravnavanega območja in se zaključi s centralno čistilno napravo.
- (4) Odvajanje padavinskih voda naj se načrtuje na način, da se prepreči vpliv padavinskih voda na železniško infrastrukturo.
- (5) Predvideti je potrebno izvedbo hišnih priključnih jaškov za posamezne enote.
- (6) V javno odpadno komunalno kanalizacijo je možno navezati izključno komunalne odpadne vode. Navezavo izvede upravljalec ali pod njegovim nadzorom usposobljen izvajalec.
- (7) Minimalni odmik novih objektov od javne odpadne kanalizacije mora znašati najmanj 3,0 m.
- (8) Odpadna padavinska kanalizacija se uporablja izključno za potrebe odvajanja cest.
- (9) Padavinske vode strešin in utrjenih površin je potrebno prioriteto ponikati lokalno v podtalje, skladno z zaključki geomehanskega poročila. Ponikovalnice je potrebno locirati izven vpliva povoznih in manipulativnih površin.

(10) Kot je razvidno iz geološkega poročila je območje primerno za ponikanje vode in izdelavo ponikalnika. Ponikanje je zagotovljeno na globini peščenega/zemeljskega proda. Pri dimenzioniranju se upošteva vodoprepustnost $k=1 \times 10^{-4}$ m/s.

(11) Padavinsko odpadno vodo, ki odteka iz utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je potrebno v skladu z veljavno zakonodajo zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj.

(12) Padavinske odpadne vode ne smejo pritekati na javne ceste ali na njih celo zastajati.

(13) Investitor si mora k izdelani projektni dokumentaciji pridobiti mnenje k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenega dovoljenja.

(14) V okviru projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekte, se mora izdelati načrt komunalne ureditve objekta, ki prikazuje odvodnjavanje padavinske odpadne vode.

19. člen

(vodovodno omrežje)

(1) Oskrba predvidenih objektov z vodo na obravnavanem območju je možna preko obstoječega javnega vodovoda v izvedbi PE DN 125 mm, ki se nahaja na severnem delu območja.

(2) Za predvidene objekte na obravnavanem območju je potrebno zgraditi novo sekundarno vodovodno omrežje v utrjenih površinah, ki tvori krožno zanko in izdelati ustrezno projektno dokumentacijo.

(3) Razvodno vodovodno omrežje mora zagotavljati požarno varnost z vgradnjo nadzemnih hidrantov.

(4) Vodomeri se vgradijo v zunanje vodomerne jaške.

(5) Montažo vodovodnega priključka lahko izvede le operater vodovodnega omrežja ali od njega pooblaščen izvajalci pod nadzorom operaterja vodovodnega omrežja.

(6) Obvezno je upoštevanje določil veljavne zakonodaje, kataster vodovodnih naprav in objektov ter pridobitev mnenje k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenega dovoljenja.

(7) V fazi izvedbe del je obvezno sodelovanje s strokovnimi službami upravljavca vodovodnega omrežja.

20. člen

(elektroenergetska infrastruktura)

(1) Na območju OPPN se nahaja obstoječ DV 20 kV D8/5 Polzela Jelen, ki je razlog za omejitveni faktor, ki znaša 10 m na vsako stran od osi obstoječega DV 20 kV.

(2) SN kablovodi - varianta 1

Omenjeni obstoječ DV 20 kV se kablira od točke A (opor. št. 7) do točke B (opor. št. 13), s predvidenim SN 20 kV kablovodom DV 20 kV D8/5 Polzela Jelen, opor. št. 7 - DV 20 kV D8/5 Polzela Jelen, opor. št. 13, ki se na obeh straneh zaključi s kablenskimi končniki in vključi na DV 20 kV. S tem se vzpostavi prvotno stanje. Oporišči št. 7 in 13 se zaradi demontaže daljnovoda na tej relaciji rotirajo v smer simetrane notranjega kota (ali po potrebi zamenjata z novim), glede na predvideno stanje poteka daljnovoda. Predvideni SN KB 20 kV se na območju OPPN uvede v predvideno elektro kabelsko kanalizacijo, izven območja pa se položi prosto v zemljo, razen na točkah križanj s komunalnimi vodi ali potekom pod asfaltnimi površinami.

(3) SN kablovodi - varianta 2

Omenjeni obstoječ DV 20 kV se demontira in opusti od točke A (opor. št. 7) do točke B (opor. št. 14). V obstoječi TP 20/0,4 kV Polzela Glavnik se predvidi zamenjava SN bloka. Predvideni SN KB 20 kV DV 20 kV D8/5 Polzela Jelen, opor. št. 7 - TP Polzela Glavnik se na eni strani priključi v TP Polzela Glavnik v vodno celico predvidenega SN bloka, na drugi strani pa se v tč. A uvede na predviden lesen A-drog in priključi na DV 20 kV D8/5 Polzela Jelen. Predvideni SN KB 20 kV se od obstoječe TP Polzela Glavnik do območja OPPN, ter po območju OPPN, uvede v predvideno elektro kabelsko kanalizacijo. Izven območja pa se položi prosto v zemljo, razen na točkah križanj s komunalnimi vodi ali potekom pod asfaltnimi površinami. Predvideni SN KB 20 kV DV 20 kV D8/5 Polzela Jelen, opor. št. 14 - TP Polzela Glavnik se na eni strani priključi v TP Polzela Glavnik v vodno celico predvidenega SN bloka, na drugi strani pa se v tč. B uvede na predviden lesen A-drog in priključi na DV 20 kV D8/5 Polzela Jelen. Predvideni SN KB 20 kV se položi delno v obstoječo elektro kabelsko kanalizacijo, ter delno prosto v zemljo.

(4) NN kablovodi

Iz obstoječe TP Polzela Glavnik se predvidi NN kabel, tip NAY2Y-J 4 x 240 mm², ki se na eni strani v TP Polzela Glavnik priključi na predviden izvod I25: PS-RO1 in PS-RO2, na drugi strani pa se priključi v predvideno PS-RO1. Iz predvidene PS-RO1 se predvidi odcep za napajanje predvidene PS-RO2, ter odcepi za napajanje sedmih stanovanjskih hiš. Odcep za napajanje predvidene PS-RO2 se izvede z NN kablom, tip NAY2Y-J 4 x 240 mm². Vsak posamezen odcep za napajanje stanovanjskih hiš se izvede z NN kablom, tipa NAY2Y-J 4 x 70 mm², ki se priključi v posamezno prostostoječo priključno merilno omarico (PS-PMO). Iz predvidene PS-RO2 se predvidijo odcepi za napajanje osmih stanovanjskih hiš. Vsak posamezen odcep za napajanje stanovanjskih hiš se izvede z NN kablom, tipa NAY2Y-J 4 x 70 mm², ki se priključi v posamezno prostostoječo priključno merilno omarico (PS-PMO).

Iz obstoječe TP Polzela Glavnik se predvidi NN kabel, tip NAY2Y-J 4 x 240 mm², ki se na eni strani v TP Polzela Glavnik priključi na predviden izvod I26: PS-RO3 in PS-RO4, na drugi strani pa se priključi v predvideno PS-RO3. Iz predvidene PS-RO3 se predvidi odcep za napajanje predvidene PS-RO4, ter odcepi za napajanje devetih stanovanjskih hiš. Odcep za napajanje predvidene PS-RO4 se izvede z NN kablom, tip NAY2Y-J 4 x 240 mm². Vsak posamezen odcep za napajanje stanovanjskih hiš se izvede z NN kablom, tipa NAY2Y-J 4 x 70 mm², ki se priključi v posamezno prostostoječo priključno merilno omarico (PS-PMO). Iz predvidene PS-RO4 se predvidijo odcepi za napajanje sedmih stanovanjskih hiš. Vsak posamezen odcep za napajanje stanovanjskih hiš se izvede z NN kablom, tipa NAY2Y-J 4 x 70 mm², ki se priključi v posamezno prostostoječo priključno merilno omarico (PS-PMO).

(5) Merilna mesta se predvidijo tako, da je zagotovljen stalni in nemoten dostop.

(6) V obeh variantah je za napajanje (32) stanovanjskih hiš predvidena skupna odjemna moč (glede na izdane konkretne smernice) 270 kW, z upoštevanjem faktorja istočasnosti v skladu s študijo »Kriteriji načrtovanja NN omrežja, št. 2400-2018« pa znaša skupna odjemna moč 200 kW. Predvidena odjemna moč je na razpolago na NN zbiralnicah obstoječe TP Polzela Glavnik (varianta 1), oz. se predvidi v TP Polzela Glavnik (nadomestna, varianta 2).

(7) Zasaditev dreves, grmičevja in podobnega je možna na minimalni oddaljenosti 2,5 m od osi elektro vodov, ob pogoju, da so elektro vodi mehansko zaščiteni s cevjo EPC Φ 160 mm.

(8) Sestavni del OPPN je idejni projekt Ureditev elektroenergetskih vodov in naprav na območju OPPN Pod Cerkvijo – del območja MO PO 01, MO PO 08 in MO PO 53, št. 179/21, julij 2021.

(9) Potrebno je pridobiti upravno in projektno dokumentacijo ter pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katere bo potekala trasa elektroenergetske infrastrukture.

(10) Investitor si mora k izdelani projektni dokumentaciji pridobiti mnenje k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenega dovoljenja.

21. člen

(elektronske komunikacije)

(1) Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega TK in KKS omrežja. Trase obstoječih kablov se določi z zakoličbo in jih je potrebno ustrezno zaščititi, položiti v zaščitne cevi ali prestaviti, kar se izvede pod nadzorom in po navodilih upravljavca.

(2) Za trase novih telekomunikacijskih vodov je potrebno predvideti kabelsko kanalizacijo s PVC cevmi premer 110 ali 125 mm s pomožnimi jaški in stebrički ter PE-HD cevni premera 50 mm.

(3) Za priključitev načrtovanih objektov na omrežje je potrebno sodelovanje z upravljavcem omrežja.

(4) Priključevanje na omrežje se izdelava v fazi izdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in mora biti usklajeno z ostalimi komunalnimi vodi.

22. člen

(javna razsvetljava)

(1) Na celotnem območju OPPN je predvideno omrežje javne razsvetljave, ki se naveže na obstoječe omrežje javne razsvetljave, s predhodno proučitvijo potrebnih ukrepov razširitve obstoječega omrežja in opreme.

(2) Oprema javne razsvetljave mora biti predvidena in izvedena v skladu s standardi in tipizacijo, ki obstaja v Občini Polzela, če ne naj bo le ta poenotena na območju OPPN.

(3) Pri načrtovanju javne razsvetljave se upošteva veljavna uredba svetlobnega onesnaževanja okolja.

23. člen

(plinske komunikacije)

- (1) Distribucijsko plinovodno omrežje je zgrajeno severno od obravnavanega območja v kolesarski stezi ob Malteški cesti, odseka V18 PE125 in V19-1-PE125, oba delovnega tlaka 4 bar in je dovolj zmogljivo za napajanje novih ureditev.
- (2) Za obravnavano območje se lahko predvidi razširitev plinovodnega omrežja po vseh načrtovanih cestah in priključitev novih objektov. Novo plinovodno omrežje se naveže na obstoječa odseka na severu.
- (3) Operater distribucijskega sistema gradi novo ali povečuje zmogljivost obstoječe infrastrukture v skladu z zakonom, ki ureja pravila delovanja trga z zemeljskim plinom, če mu višina omrežnine, potrjena s strani Agencije za energijo, to omogoča.
- (4) Pogoje in način priključevanja na omrežje zemeljskega plina določa Odlok o načinu izvajanja lokalne gospodarske javne službe sistemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina in sistemska obratovalna navodila.
- (5) Gradnjo novega plinovodnega omrežja in priključkov lahko izvede le sistemski operater ali od njega pooblaščen izvajalci pod nadzorom sistemskega operaterja. Priključitev novo načrtovanih objektov na plinovodno omrežje bo možna po pridobitvi soglasja za priključitev.
- (6) Vsa križanja plinovoda z načrtovanimi vodi in priključki na gospodarsko javno infrastrukturo morajo biti predvideni pod koti od 30° do 90° in morajo biti v projektni dokumentaciji DGD prikazana in projektno obdelana. V 2,5 m pasu na obeh straneh plinovoda ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami globlje od 0,5 m.
- (7) Načrtovane trase plinovodov, ki so predvidene na novih cestah in poteh na območju novo načrtovane soseske, naj potekajo v pločniku, v kolikor to ni mogoče pa ob robu cestnega telesa.

24. člen

(ogrevanje in hlajenje objektov)

- (1) Ogrevanje in hlajenje bo urejeno individualno.
- (2) Predvideno je ogrevanje objektov z zemeljskim plinom oziroma uporaba obnovljivih virov energije (biomasa, toplotne črpalke), trajnih virov energije (solarni sistemi, kolektorji...) in zemeljske energije (geosonde). Dopustni so tudi drugi viri ogrevanja.
- (3) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda – voda in tipa zemlja – voda je potrebno pridobiti dovoljenje za raziskavo podzemne vode.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

25. člen

(varstvo kulturne dediščine)

- (1) Območje OPPN se nahaja izven zavarovalnih in varovalnih območji kulturne dediščine.
- (2) Z vidika varstva arheoloških ostalin poseben pregled območja ali nadzor nad gradnjo ni potreben.
- (3) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja 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 Ministrstva za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino 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

26. člen

(varstvo okolja in ohranjanje narave)

- (1) Manjši južni del območje OPPN posega v širše vodovarstveno območje – VVO III za zajetje Breg, za katerega je potrebno pri izdelavi projektne dokumentacije upoštevati Uredbo o vodovarstvenem območju za vodna telesa vodonosnikov za območje občin Šmartno ob Paki, Polzela in Braslovče.

(2) Odvajanje padavinskih voda je potrebno urediti v skladu z določili Zakona o vodah in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z utrjenih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v vodotoke ali javni kanalizacijski sistem (zatravitev, travne plošče, morebitni suhi zadrževalniki in podobno).

(3) Vsak poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, se skladno z veljavno zakonodajo Zakona o vodah, lahko izvede samo na podlagi vodnega soglasja, ki ga izda Direkcija RS za vode.

27. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) Skladno z veljavno Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju se ureditveno območje OPPN nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom.

(2) Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.

(3) Pri izvedbi predvidenega posega v prostor je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo.

28. člen

(varstvo pred onesnaženjem zraka)

(1) Predvideni objekti ne smejo predstavljati možnosti povečanja onesnaženja zraka.

(2) Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.

(3) Zagotoviti je potrebno ukrepe za preprečevanje in zmanjšanje emisij delcev iz gradbišča, spremljati emisije v sušnih obdobjih (preprečevanje prašenja, raznosa materiala, čiščenje vozil in transportnih poti,...) ter določiti ukrepe v primeru preseganja mejnih vrednosti onesnaževal.

(4) Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo.

Poskrbi se za:

- vlaženje materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
- preprečevanje raznosa materiala z gradbišč;
- čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste;
- protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

(5) Pri načrtovanju in izvedbi projektov je potrebno upoštevati vse predpisane ukrepe in veljavno zakonodajo.

(6) Z vidika podnebnih sprememb je priporočljivo upoštevati ukrepe za zmanjševanje vpliva toplotnih otokov in blažitev posledic podnebnih sprememb:

- pospeševanje trajnostne mobilnosti (kolesarske poti, pešpoti, povezave z JP, prostori za parkiranje koles,...),
- trajnostno ravnanje s tlemi za znižanje stopnje onesnaženja in ostalih pritiskov na tla,
- ozelenjevanje območij,
- izvajanje sistemskih zelenih rešitev za prilagajanje na podnebne spremembe: zelene strehe, fasade, ozelenitev parkirišč, naravni zbiralniki vode,...),
- širjenje zelene infrastrukture in sonaravnih rešitev, vključevanje v obstoječe naravno okolje.

29. člen

(odpadki)

(1) Za vsak objekt je potrebno zagotoviti zbirno mesto in odjemno mesto za ločeno zbiranje odpadkov. Zbirno mesto je urejen prostor v objektu ali ob njem, kamor se postavijo zabojniki za odpadke. Odjemno mesto je lahko tudi zbirno mesto, če je zagotovljen nemoten dovoz vozilom za odvoz odpadkov.

(2) Na področju zbiranja in odvoza odpadkov je potrebno na obravnavanem območju upoštevati veljavno zakonodajo.

VII. REŠITVE IN UKREPI PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

30. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Obravnavano območje se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavnost, erozivnost in plazovitost terena. V širšem ureditvenem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.
- (2) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,15 g.
- (3) Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:
 - nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
 - nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
 - nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi,
 - z obstoječih utrjenih površin in objektov ter
 - nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.
- (4) V vseh objektih je so potrebne ojačitve, ki so določene s predpisi veljavnimi na tem območju.

31. člen

(varstvo pred požarom)

- (1) Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz načrta požarne varnosti.
- (2) Načrt požarne varnosti je sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Povzetek vsebine načrta požarne varnosti, mora biti naveden v obrazcu Izkaz požarne varnosti stavbe. Izkaz požarne varnosti stavbe je obvezna priloga dokazila o zanesljivosti objekta.
- (3) Za omejitve širjenja požara pri stavbah v ureditvenem območju bodo požarni ukrepi opredeljeni v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost objekta. Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik. Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte je potrebno zagotoviti ustrezne odmike med mejo parcel in med objekti ter potrebne protipožarne ločitve.
- (4) Intervencija bo zagotovljena preko cestnega priključka in manipulativnih površin po vsem območju OPPN. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.
- (5) Voda za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnim hidrantnim omrežjem. Upravljalca vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10l/sekundo vode za gašenje.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE IZVAJANJA PODROBNEGA NAČRTA

32. člen

(etapnost gradnje)

OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

IX. VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

33. člen

(skupne določbe glede dopustnih odstopanj)

- (1) Dopustna so odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev komunalne, prometne in energetske infrastrukture ter od obsega ureditev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju, tehnoloških, geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno-tehničnega, ozelenitvenega oziroma okoljevarstvenega vidika, ki upošteva zadnje stanje tehnike ali omogoča racionalnejšo rabo prostora s čimer pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.
- (2) Odstopanje od funkcionalnih in tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih spadajo.
- (3) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi.
- (4) Dopustne so spremembe tras in objektov gospodarske javne infrastrukture in ostalega komunalnega omrežja na celotnem območju OPPN (tudi izven meje ureditvenega območja).
- (5) Odstopanja so dopustna, če ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in ne poslabšujejo prostorskih in okoljskih razmer.

34. člen

(odstopanja in tolerance pri načrtovanju objektov)

- (1) Ob upoštevanju faktorja zazidanosti je dopustno večanje ali zmanjšanje tlorisnih gabaritov objektov. Preseganje višinskih gabaritov objektov je možno le za postavitev strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji...). Dovoljena je izgradnja stavb nižjih višinskih gabaritov. V kolikor dopuščajo geotehnični pogoji in se zagotavlja racionalnost izgradnje, je možna izvedba kletnih etaž.
- (2) Upoštevati je potrebno dano gradbeno linijo in faktor zazidanosti za posamezno enoto.
- (3) Dopustno je preoblikovanje zarisanih zemljiških parcel v večje ali manjše skladno s potrebami investitorjev in dopustnimi odstopanji od tlorisnih gabaritov. Možna je izvedba podrobnejše parcelacije znotraj območja zaradi lastniške strukture in različnih dejavnosti.

35. člen

(odstopanja glede zunanje ureditev)

- (1) Mikrolokacije zelenic z igrali in zasaditvijo ter vhodi v objekte se opredeli v projektni dokumentaciji.

36. člen

(odstopanja glede energetske in komunalne ureditve)

Dopustna so odstopanja od rešitev, opredeljenih v predmetnem OPPN (trase posameznih vodov, mesta priključevanja ipd.). Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju usmeritev tega OPPN, upoštevanju veljavne zakonodaje ter predpisanih odmikov med posameznimi kanalnimi vodi. Spremembe lege in trase posameznih vodov so dopustne tudi v primeru težav pri pridobivanju zemljišč.

X. OSTALI POGOJI IN OBVEZNOSTI ZA IZVAJANJE OPPN

37. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

- (1) Poleg splošnih pogojev morata investitor in izvajalec upoštevati določilo, da se načrtovanje in izvedba posegov opravita na tak način, da so ti čim manj moteči ter tako, da ohranijo ali celo izboljšajo gradbeno tehnične in prometno varnostne ter okoljevarstvene razmere.
- (2) Med gradnjo je potrebno omogočiti čim manj moteno funkcioniranje sosednjih objektov in površin. Poleg tega je potrebno izvajati omilitvene ukrepe za preprečevanje prekomernega prašenja, prekomernih hrupnih obremenitev in vibracij.
- (3) Območje gradbišča naj se čim bolj omeji na območje podrobnega načrta. Za potrebe gradbišča naj se uporabljajo že obstoječe komunikacije in ustvarja čim manj novih dovoznih poti. V primeru, da je potrebno sondirati temeljna tla ali kako drugače zaščititi gradbeno jamo se lahko posega tudi izven meja območja določenega s tem odlokom.

- (4) V času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaževanja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi.
- (5) V primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe.
- (6) Sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.
- (7) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati skladno s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

XI. PREDHODNE IN KONČNE DOLOČBE

38. člen

(vpogled podrobnega načrta)

OPPN s prilogami je na vpogled v Občini Polzela in delno na spletni strani www.polzela.si.

39. člen

(začetek veljavnosti)

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

Številka: _____

Datum: _____

Jože Kužnik
Župan