



## OBČINA POLZELA

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

Številka: 3505-7/2019-18

Datum: 16. 9. 2022

### **NASLOV :**

**Predlog Odloka o občinskem podrobnem  
prostorskem načrtu z oznako 'Kmetija Vasle -  
Založe«**

### **PRAVNA PODLAGA :**

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21), Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17), Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12 in 27/16) IN Statut Občine Polzela (Polzelan, poročevalec Občine Polzela - Uradne objave, št. 3/22 – uradno prečiščeno besedilo).

### **PREDLAGATELJ:**

Jože KUŽNIK, župan

### **PREDLOG SKLEPA:**

**Občinski svet Občine Polzela sprejme Odlok o  
občinskem podrobnem prostorskem načrtu z oznako  
»Kmetija Vasle - Založe«.**

## **Obrazložitev:**

### **Predstavitev postopka**

Občina Polzela želi omogočiti kmetiji Vasle v naselju Založe, ki se preživlja s kmetijstvom, širitev dejavnosti - gradnjo novih objektov kmetije. Obstoječe območje kmetije, ki je opredeljeno kot stavbno zemljišče, je v celoti pozidano in ne omogoča širitev kmetije saj gradnja na kmetijskih zemljiščih na osnovi OPN Polzela in prostorske zakonodaje ni mogoča. Omogoča pa jo kmetijska zakonodaja – na podlagi 3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ).

Postopek je bil uveden na podlagi pobude Kmetije Vasle, Občinski svet je sprejel sklep o pričetku postopka. Sklep je bil objavljen Polzelanu, poročevalcu občine Polzela – Uradne objave, št. 5/19 z dne 28. 6. 2019.

Pravna podlaga za sprejem Odloka o OPPN je Zakon o lokalni samoupravi, postopek priprave in izdelave OPPN pa se vodi v skladu z določili Zakona o prostorskem načrtovanju ter podzakonskimi akti. Glede na določila Poslovnika o delu Občinskega sveta Občine Polzela, da se odloki praviloma sprejemajo v dveh obravnavah, prostorski akti pa po enofaznem postopku, je izdelan usklajen predlog odloka za obravnavo in sprejem na Občinskem svetu Občine Polzela.

### **Sprememba namenske rabe**

Območje izdelave OPPN se nahaja na območju kmetije Vasle, v neposredni bližini že obstoječih stavb in zajema zemljišča s parcelno številko 16/1 k. o. Polzela. Območje OPPN obsega cca 0,70 ha, parc. št. \*83, 431, 439 ter del parc. št. 434/1 vse v k. o. 993 Založe v površini cca 1 ha.

Izdelava OPPN na kmetijskih zemljiščih je dopustna v skladu z 3.ea členom novele Zakona o kmetijskih zemljiščih (Ur. l. RS, št. 27/16) ob izpolnjevanju pogojev za postopek priprave OPPN na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe.

Na podlagi pobude investitorja oz. nosilca kmetijskega gospodarstva, vpisanega v register kmetijskih gospodarstev nosilec kmetije pa je obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju ( Ur. l. RS, št. 96/12, 39/13, 99/13, 101/13, 44/14, 85/14, 95/14, 90/15, 102/15), izpolnjen pogoj iz točke a) četrtega odstavka 3ea. člena ZKZ-E za začetek postopka priprave OPPN na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za načrtovanje kmetijskih objektov, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti.

Kmetija Vasle deluje že vrsto let in ima v ta namen izgrajenih vrsto objektov, ki uspešno služijo kmetijski dejavnosti. Z leti pa je kmetija širila obseg del in zato potrebuje tudi nove stavbe, vse v luči trajnostnega razvoja podeželja.

Znotraj območja OPPN je tako dovoljene gradnje kmetijskih stavb, vendar brez spremembe namenske rabe zemljišča.

### **Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta**

Predmeten občinski podrobni prostorski načrt financira Občina Polzela in naročnik kmetija Vasle vsak do polovice, skladno s sklepom Občinskega sveta.

### **Predlog Občinskemu svetu**

Občinskemu svetu predlagamo, da Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu z oznako » Kmetija Vasle-Založe« obravnava ter sprejme v predlagani vsebini.

Pripravila:

Magda Cilenšek

Podsekretarka za gosp., okolje in prostor

**PREDLOG  
( sprejem )**

Na podlagi 298., 341. in 342. člena Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21), 119. člena Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17), 3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12 in 27/16) in 16. člena Statuta Občine Polzela (Polzelan, poročevalec Občine Polzela - Uradne objave, št. 3/22 – uradno prečiščeno besedilo)) je Občinski svet Občine Polzela na \_\_\_\_seji \_\_\_\_\_ sprejel

**ODLOK**

**o občinskem podrobnem prostorskem načrtu z oznako 'Kmetija Vasle - Založec'  
(OPPN KMETIJA VASLE - ZALOŽE)**

**I. SPLOŠNE DOLOČBE**

1. člen

(podlaga za občinski prostorski načrt)

- (1) S tem odlokom se skladno z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Polzela (Uradni list RS, št. 96/11, 60/12 – tehn. popr., Polzelan, poročevalec Občine Polzela – Uradne objave, št. 9/14 – SD 1 OPN Polzela, 7/17 – tehn. popr., 5/18 – tehn. popr. , 4/19 tehn. popr. in št. 4/21 – SD 2 OPN Polzela) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt brez spremembe namenske rabe za del enote urejanja prostora z oznako LO 25 / Kmetija Vasle - Založec v Založah, v občini Polzela (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelalo podjetje Atelje Piano, Saša Piano s.p. Velenje v februarju 2022, št. projekta AP/162/2019-OPPN. OPPN je v celoti sestavni del tega odloka.
- (2) Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, je Dunajska cesta 48, Ljubljana, je z obvestilom št. 35040-132/2019/3 z dne, 26. september 2019 prostorskemu aktu dodelilo identifikacijsko število 1390.
- (3) Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje Dunajska 47, 1000 Ljubljana je izdalo odločbo št. 35409-59/2020/14, z dne 27. januar 2021, iz katere izhaja, da postopek CPVO ni potreben.

2. člen

(vsebina odloka)

- (1) Ta odlok določa območje OPPN, načrtovane prostorske ureditve, umestitev načrtovane ureditve 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.
- (2) Sestavine iz prejšnjega odstavka so prikazane v grafičnem delu OPPN, ki je skupaj z vsemi prilogami sestavni del tega odloka.
- (3) Sestavni del tega OPPN je tudi projekt IZP, Hlev za krave molznice, ki ga je izdelalo podjetje Kmetijsko, industrijski in dom projektivni biro Svet projekta d.o.o. Maribor, št. projekta P01-IZP/2021, vodja projekta Bojan Kogal, dipl. ing. gr. , maj 2021, dopolnjeno oktober 2021 in marec 2022 (v nadaljevanju IZP 2021).

### 3. člen

#### (1) (izrazi in okrajšave)

- (1) EUP je enota urejanja prostora.
- (2) GŽV je okrajšava za glav živine.
- (3) IVŽ je okrajšava za indeksom ustreznosti reje živali.
- (4) NUP je okrajšava za nosilce urejanja prostora.
- (5) Območje umeščanja predvidenega hleva je urbanistična meja možnega umeščanja načrtovanega objekta in je natančno opredeljena v 10. členu tega odloka.

## II. OBMOČJE OBRAVNAVE

### 4. člen

#### (predmet in obseg OPPN)

- (1) Predmet OPPN je del območja obstoječe kmetije v zaselku, ki je del naselja Založe v Občini Polzela. Območje z dveh strani zamejuje lokalna cesta in obstoječa pozidava, z druge strani pa kmetijske površine. Skupaj s pretežno nekmetijskimi stanovanjski objekti tvori manjši zaselek, v širšem območju pa se prepletajo kmetije in nekmetijski stanovanjski objekti.
- (2) Območje OPPN obsega površino okoli 1 ha in vključuje del v OPN opredeljene EUP z oznako LO 25. Leži na območju katastrske občine Založe (993) v občini Polzela in vključuje naslednje celotne zemljiške parcele \*83, 431 in 439 ter del 434/1.
- (3) Območje OPPN je prikazano v grafičnih prilogah iz 1. člena tega odloka. V primeru odstopanja navedenih parcel in stanja glede na grafični prikaz, velja grafični prikaz iz 1. člena tega odloka.

### 5. člen

#### (namen in cilj izdelave OPPN)

- (1) OPPN je izdelan z namenom omogočiti razvoj kmetijske dejavnosti obravnavane kmetije brez spremembe namembnosti pred izdelavo sprememb in dopolnitev veljavnega OPN Občine Polzela.
- (2) Cilj je usklajena raba prostora na celotnem območju občine Polzela, zato ta odlok v največji možni meri upošteva določila veljavnega OPN.

## III. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE S PODROBNIM NAČRTOM

### 6. člen

#### (namenska raba)

- (1) Namenska raba prostora je opredeljena v OPN in se s tem OPPN ne spreminja - ohranja se obstoječa osnovna namenska raba kot je opredeljena v OPN: stavbna in kmetijska (najboljša kmetijska zemljišča in druga kmetijska zemljišča) zemljišča. Skladno z zadnjim odstavkom 3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12 in 27/16) se v ta OPPN vključena kmetijska zemljišča obravnavajo kot stavbna zemljišča.
- (2) Kmetijska zemljišča v obsegu okoli 0,4 ha, natančneje 4088,25 m<sup>2</sup>, ki se skladno z določili prvega odstavka tega člena obravnavajo kot stavba zemljišča, povzemajo podrobnejšo namensko rabo obstoječih stavbnih zemljišč, ki so v veljavnem OPN opredeljena s podrobnejšo namensko rabo z oznako Aa kot površine kmeti, natančneje samotne kmetije in manjši zaselki kmetij z nekaj izjemami.
- (3) Območja je namenjeno kmetijski dejavnosti ter spremljajočim objektom in napravam z vsemi potrebnimi spremljajočimi infrastrukturnimi ureditvami, kmetijskimi pomožnimi objekti in

kmetijskimi površinami smiselno skladno z določili OPN za površine razpršene poselitve z oznako Aa, ki so prednostno namenjena stalnemu bivanju in kmetijski dejavnosti brez dopolnilnih dejavnosti kmetij ali z njimi, pri katerih kmetije absolutno prevladujejo (nekmetije so izjeme).

- (4) Razporeditev objektov in naprav se prilagaja obstoječi situaciji na terenu. Znotraj območja se razporeja skladno z zasnovo rabe, omejitvami prostora in omejitvami dejavnosti. Spremembe namembnosti dejavnosti so možne znotraj na območju dopustnih dejavnosti in skladno z določili tega odloka.
- (5) Zasnova celotnega območja upošteva dosedanje ureditve in zahteve nosilcev urejanja prostora.

## 7. člen

(predvidene dejavnosti, namembnost objektov, vrste gradenj in vrste objektov)

- (1) Znotraj območja OPPN je predvidena kmetijska dejavnosti oziroma gradnja objektov, ki so namenjene kmetijski dejavnosti ob upoštevanju naslednjega:
  - a. nabor dejavnosti mora biti omejen s prostorskimi možnostmi in omejitvami, ki izhajajo iz obstoječe morfologije območja in zahtevami dejavnosti, ki jih prostorske možnosti in omejitve omogočajo oz. omejujejo (velikost dejavnosti, potrebne parkirne površine idr.).
  - b. Na območju so dopustne samo kmetijske dejavnosti ter tiste druge dejavnosti, ki nimajo negativnih vplivov na okolje, ki ne ogrožajo obstoječih kvalitet okolja in niso moteče za neposredno okolico ter zanje, skladno z veljavnimi predpisi, ni potrebna presoja vplivov na okolje oz. ocenjeni vplivi niso uničujoči ali bistveni in je mogoče s poprejšnjo izvedbo omilitvenih ukrepov zagotoviti, da njihov vpliv ni bistven ter hkrati tudi upoštevajo druge omejitve tega dokumenta ter bivanje.
- (2) Namembnost objektov mora biti skladna z opredeljeno namensko rabo in opredeljeno podrobnejšo namensko rabo ter drugimi omejitvami, ki skladno s tem odlokom veljajo znotraj njih. Namembnost mora biti določena v skladu s predpisi o enotni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI). Dopustni so naslednji objekti in dejavnosti po klasifikaciji:
  - 12 – nestanovanjske stavbe, od teh:
    - › 12712 – stavbe za rejo živali,
    - › 12714 – druge nestanovanjske kmetijske stavbe.
    - › 12740 – druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (samo nestanovanjske).
  - 2 – gradbeni inženirski objekti, od teh:
    - › 2112 – lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
    - › 222 – cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
    - › 24202 – drugi kmetijski gradbeni inženirski objekti (vse razen ribogojnic),
    - › 24205 – drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.
  - 3 – drugi gradbeni posegi, od teh:
    - › 31 – trajno reliefno preoblikovanje terena,
    - › 32 – gradbeni posegi za opremo odprtih površin.
- (3) Znotraj območja OPPN so dopustne tudi druge nestanovanjske kmetijske stavbe za dopolnile dejavnosti kmetije (drobne obrti, trgovina na drobno ipd. npr. mlekomat):
  - če so zasnovane kot dopolnilna dejavnost kmetije,
  - če so zagotovljene potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta vključno z dovolj parkirnimi površinami za potrebe objekta in dejavnosti,
  - če se ne spreminjajo pogojev bivanja za sosednje parcele in pogoji za kmetijsko dejavnost na celotnem območju.
- (4) Ne glede na določila drugega in tretjega odstavka tega člena je znotraj območja kmetijskih zemljišč, ki so skladno s tem OPPN obravnavana kot stavbna zemljišča, gradnja novih objektov

dopustna samo za objekte, ki jih dovoljuje tudi 3ea člen Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12 in 27/16).

- (5) Ne glede na določila drugega in tretjega odstavka tega člena so znotraj območja kmetijskih zemljišč, ki so skladno s tem OPPN sicer obravnavana kot stavbna zemljišča a so zunaj opredeljenega območja možnega umeščanja hleva dopustni samo naslednji gradbeno inženirski objekti:
  - 222 – cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
  - 24205 – drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.
- (6) V petem odstavku tega člena naštetih gradbeno inženirski objekti so dopustni znotraj celotnega območja OPPN, kadar je to skladno z zakonodajo in določili drugih členov tega odloka (glej predvsem člen 15).
- (7) Spremembe namembnosti objektov so dopustne v okviru dopustnih namembnosti in dejavnosti a samo za legalno zgrajene objekte.
- (8) Dopustna je gradnja zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov skladno s tem odlokom.
- (9) Znotraj območja OPPN so dopustne vse vrste gradenj, ki so skladne z opredeljeno namensko rabo in podrobnejšo namensko rabo ter drugimi določili tega OPPN ter so skladne z veljavno zakonodajo (gradnja novih objektov rekonstrukcije, vzdrževanja in odstranitve ne glede na njihovo zahtevnost).
- (10) Vsi objekti morajo biti umeščeni skladno z določili tega odloka in grafičnimi prikazi iz 1. člena tega odloka.

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

##### **IV/I VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNJIMI OBMOČJI**

###### 8. člen

- (1) Načrtovani posegi pomenijo povečanje poseljenosti območja in širitev obstoječe dejavnosti v prostor, ki lahko moteče vplivajo na obstoječe, zato je potrebno dosledno izvajati vse ukrepe predvidene skladno s te OPPN in veljavne zakonodaje za zmanjševanje teh vplivov ter slediti razvoju tehnologije na področju zmanjševanja vplivov na okolje.
- (2) Načrtovana ureditev bo neposredno povezana s svojim okolje.

##### **IV/II URBANISTIČNE, ARHITEKTURNE, KRAJINSKO ARHITEKTURNE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN VKLJUČNO S POGOJI IN USMERITVAMI ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO**

###### 9. člen (splošno o oblikovanju)

- (1) Urbanistične, arhitekturne, krajinsko arhitekturne in druge oblikovalske rešitve prostorskih ureditev morajo slediti izhodiščem iz veljavnega OPN ter namenu in ciljem izdelave tega OPPN, zato morajo upoštevati predvsem naslednje:
  - Značilnosti obstoječe pozidave, tako starejše kot novejše, njeno morfologijo in s tem način umeščanja v prostor, razmerja med rabami in strukturo prostora ter zasnovo kvalitetnejših objektov.

- Zahteve tehnologije zelene dejavnosti in izhodišča OPN z omejenimi možnostmi spreminjanje namenske rabe.
- Usklajevanje okoljsko zahtevnih dejavnosti, kot so veliki hlevi za živali ter njihovi spremljajoči objekti in naprave z zahtevami bivalnega okolja. Združevanje kmetijske proizvodnje in bivanja na manjšem območju zahteva usklajevanje v vseh fazah načrtovanja, gradnje in izvajanja dejavnosti.

(2) Obravnavana kmetija je v naselju in zaselku, kjer ima kmetijska dejavnost že dolgoletno tradicijo. Razmestitev objektov je kljub novogradnjam še vedno značilna gruča, ki skupaj s sosednjimi kmetijami tvori manjši zaselek. Zaradi občutljivega območja znotraj obstoječe tradicionalne poselitve mora biti oblikovanje novih, predvsem tehnoloških objektov predvsem zelo spoštljivo do prostora v katerega vstopa. Velja naj načelo manj je več, oblikovanje naj bo zadržano in enostavno brez nepotrebnih dodatkov, čim bolj anonimno, linije naj bodo čiste in enostavne. Umestitev objektov znotraj kmetije mora slediti zasnovi domov, značilnih za obravnavano območje. Skladno s prevladujočo avtohtono obliko poselitve, kjer so prisotni kvalitetno oblikovani oz. kvalitetno zasnovani objekti kmečkih domov z značilno identiteto kmečkih objektov Spodnje Savinjske regije, morajo biti novi objekti zasnovani tako, da v gabaritih, oblikovalskih elementih, enostavni, nečlenjeni ali enostavno členjeni in minimalistični zasnovi, naravnih materialih, značilni naravni barvi ter medsebojni razporeditvi sledijo značilnostim tradicionalne arhitekture in ohranjajo vizualno podobo zaselka.

#### 10. člen (urbanistične oblikovalske rešitve)

- (1) Načrtovani hlev se lahko umesti samo znotraj območja umeščanja predvidenega hleva, ki je natančno določeno z izhodiščnimi zakoličenimi točkami in kotiranjem in prikazano v grafičnih prilogah iz 1. člena tega odloka. Določajo ga naslednji elementi:
- severni rob določa linija, ki povezuje točke t1, t8 in t9 – potek linije določa skrajni severni rob strojne lope (objekt G2) - severna linija zunanjega roba strehe (točki t1 in t9), dolžino pa odmik točke t8 od t9, ki znaša 45,84 (+/- 0,5 m) v tej liniji;
  - vzhodni rob določa 5 m odmik od meje sosednjih zemljiških parcel 441, 442, 443/1 in 445, vse k.o. Založe – točke t2, t3, t4, t5 in t6 so identične lomnim točkam teh parcelnih mej na 5 m odmiku;
  - severovzhodni rob določata točki t1 in t2 oz. linija, ki ju povezuje;
  - točko t7 določa odmik v dolžini 74,63 m (+/- 0,5 m) v liniji, ki poteka pravokotno na severni rob iz točke t8.
- (2) Mikrolokacija hleva znotraj območja umeščanja ni natančneje določena, določene pa so omejitve za njegovo umestitev, ki izhajajo predvsem iz:
- tehnologije kmetijske dejavnosti,
  - zagotavljanja požarne varnosti,
  - zagotavljanja zadostnega razpoložljivega prostora za manipulacijo s kmetijskimi stroji,
  - naravnih danosti, predvsem terena (višinske razlike, geološke značilnosti),
  - tehničnih in tehnoloških značilnosti ter zahtev upravljalcev infrastrukturnih objektov in naprav,
  - zahteve v zvezi z najnižjo dopustno točko dna kleti oz. gnojišča in maksimalna dopustno nadmorsko višina skrajne višinske točke slemena strehe pa tudi druge zahteve tega OPPN

#### 11. člen (oblikovanje, obstoječih in novih objektov)

- (1) Oblikovanje objektov se mora prilagajati morfologiji obstoječega prostora.
- (2) Vsi novi objekti, ne glede na namembnost, morajo biti skladno z OPN zasnovani tako, da v gabaritih, oblikovalskih elementih, enostavni, ortogonalni, nečlenjeni in racionalni zasnovi, naravnih materialih (opeka, les, kamen), osnovnih barvah, ki izhajajo iz značilnih materialov (opeka, pigmentiran omet v svetlih tonih, prednostno belih, beljene površine, povečini lesene obloge, kamen), enostavni dvokapni strehi značilnega naklona brez za ta prostor motečih

strešnih svetlobnih elementov trikotnih in polkrožnih oblik, opečni kritini... sledijo značilnostim tradicionalne arhitekture.

- (3) Ne glede na določila drugega odstavka so pri oblikovanju objekta dopustna odstopanja, ki izhajajo iz tehnologije in posledično opredeljenih velikosti in zmogljivosti objektov opredeljenih v členih 12 in 13 tega odloka.

## 12. člen

(oblikovanje, velikost in zmogljivost novega hleva)

- (1) Nov hlev bo namenjen reji krav molznic in telic, skupaj bo 80 ležišč, kar pomeni 62,10 GVŽ s toleranco do največ 75,10 GVŽ. Zasnova bo po načelih ekološkega kmetovanja s primernim IVŽ. Tehnološko bo razdeljen na proizvodni / hlevski del in tehnični / servisni del. V tehničnem delu, ki je manjši, bodo molzišče, mlekarnica, pisarna, garderoba, strojnica in shramba; v proizvodnem, večjem delu pa bodo skupni boks za krave molznice, ležišča za telice, individualni boksi za teleta, porodnišnica, krmilni hodnik in blatilni hodniki. Posamezni naštetih deli se glede na tehnološke potrebe še podrobneje delijo ali združujejo. V kletni etaži pod objektom bo gnojišče za 6 mesečno skladiščenje gnojevke.
- (2) Oblikovanje novega hleva mora biti skladno z določili 11. člena a so dopustna odstopanja, ki izhajajo iz tehnologije in posledično opredeljenih velikosti in zmogljivosti objekta opredeljenih v tem členu ob upoštevanju naslednjih dodatnih zahtev:
- Etažnost je v hlevskem delu K + P, v servisnem delu pa zgolj P.
  - Tlorisna zasnova je pravokotna, etaži nista niti enako veliki niti enako oblikovani. Kletni prostor je zasnovan kot zaprto gnojišče samo pod hlevskim delom (nepravilen oz. izrezan pravokotnik) in z manjšo razširitvijo v nasprotni smeri kot je mlekarna (proti zahodu); maksimalne dimenzije tako zasnovanega podzemnega dela so 37,75 x 26,35 m. Pritličje pa je pravilen pravokotnik dimenzij 36,00 m × 26,35 m.
  - Streha je dvokapna s slemenitvijo po daljši stranici in z naklonom najmanj 22 stopnji oz. naklonom, ki ne sme biti manjši od naklona obstoječe strojne lope; tlorisno je samo nekoliko širša od objekta, velikosti 28,02 x 37,20 m; napušči so majhni – ob daljši stranici (na severu in jugu) 60 cm, na vzhodu in zahodu, ob krajši stranici pa dobrih 80 cm; na vrhu slemena mora biti zasnovana tako, da omogoča vzgonsko zračenje hleva.
  - K objektu je ob celotni daljši stranici (na spodnji strani, na drugi strani kot mlekarna) dodan / prislonjen koritast ležeč silos, ki ga z objektom povezuje skupna stena, zunanjih dimenzij 36,00 x 6,25 m.
  - Tlorisna velikost najbolj izpostavljenih delov objekta, brez opornih zidov, ki so ali niso del objekta, bo znašala 38,35 m × 33,43 m oz. s tolerancami do največ 42,00 x 35,00 m; objekt je lahko tudi manjši a mora ohraniti pravokotno zasnovo.
  - Tolerance navedenih dimenzij v drugi, tretji in četrti alineji so dopustne zgolj v okviru opredeljenih toleranc v peti alineji.
  - Vidna višina objekta, merjeno od višine tal pritličja do skrajne točke strehe je lahko največ 12 m s toleranco, ki izhaja iz tehnoloških zahtev; skrajna višinska kota slemena ne sme preseči kote 324 mnv, kota tal kleti pa mora biti minimalno 2 m nad najvišjo gladino podzemne vode, objekti pa morajo biti vodotesni. Kota dna ležečega silosa je načeloma na koti kleti a je lahko zaradi prilagajanja terenu s ciljem zniževanja opornih zidov tudi drugačna a mora biti prav tako 2 m nad koto podtalnice. Kota podtalnice mora biti določena z geološko študijo.
- (3) Objekt bo predvidoma betonske in lesene konstrukcije; klet mora biti izvedena v nepropustnih betonih (vodotesna); pritličje je zasnovano s skeletno leseno, kovinsko ali betonsko konstrukcijo ter s klasično pozidanim servisnim delom in spodnjim delom obeh krajših fasad na katerih so nameščena vrata; preostali del krajših fasad bo zaprt z lesom. Daljše fasade so skeletne in odprte, brez sten, zavarovane s protivetrnimi mrežami, ki so gibljive (zastrito, odprto). Klasično zidan servisni del ima vrata in okna.
- (4) Razmestitev vrat in oken in drugih odprtih objekta se prednostno prilagaja tehnologiji in funkciji objekta a naj kljub temu sledi vsaj osnovnim načelom oblikovanja (razmerja).



- (5) Klasično zidani deli fasade naj bodo prednostno ometani, lesen deli pa čim manj obdelani ter nebarvana ali čim manj barvani (dopustni so zgolj prosojni premazi ali premazi v naravnih barvah (staranega) lesa).
- (6) Kritina strehe naj po barvi in materialu sledi prevladujočim kritinam v okolici; uporaba pločevine je dopustna a naj se barvno prilagaja drugim kritinam in ne sme biti bleščeča (brez leska/sijaja, brez odbijanja svetlobe), zrnate teksture in v naravnih, nebleščečih/nesijočih barvah, ki so strukturno podobne barvam naravnih materialov ('neplastične barve'); priporočljiva je ekstenzivna zelena streha.
- (7) Izraba strehe za pridobivanje energije zaradi lege objekta v prostoru ni dopustna.

### 13. člen

(oblikovanje, velikost in zmogljivost obstoječe strojne lope, G2)

Za obstoječo strojno lopa veljajo naslednja zahteve:

- dopustno je vzdrževanje in rekonstrukcija v okviru obstoječih gabaritov skladno z določili 11. člena tega odloka.
- Dopustna je porušitev.
- Prestavitev objekta na drugo lokacijo je na podlagi tega OPPN dopustna samo znotraj območja umeščanja ob upoštevanju odmikov od sosednjih zemljišč in zahtev požarne varnosti območja; prestavitev izven območja OPPN ni predmet tega OPPN.
- Novogradnja strojne lope je dopustna znotraj območja umeščanja zgolj kot nadomestna gradnja - obvezni so enaki ali manjši gabariti kot obstoječi G2, lokacija pa je lahko spremenjena a ne sme ogroziti umestitve načrtovanega hleva. Pri tem je potrebno poleg določil 11. člena smiselno upoštevati tudi določila za umeščanje novega hleva.

### 14. člen

(splošno o krajinsko arhitekturnem oblikovanju)

- (1) Umeščanje velikih kmetijskih gospodarskih objektov, ki izrazito presegajo gabarite obstoječih (posledično pa so tudi spremljajoči posegi kot so izkopi, vkopi, oporni zidovi ... obsežnejši), je ne glede na predvidene (in izvedene) ukrepe vedno opazno; predstavlja veliko spremembo v krajini in v obstoječih vedutah, ki smo jih vajeni. Čeprav predstavlja umestitev novega hleva v podkvasto kotanjo oz. na njen rob velik urbanistični in tehnični izziv pa bo prav zaradi te lege, v kolikor bodo upoštevati predvideni ukrepi, vsaj od daleč vedutno manj izpostavljen.
- (2) Zasnova dvorišča in neposredne okolice obstoječe kmetije naj sledi njeni pretekli zasnovi in se zgleduje po zasnovi obstoječih (avtohtonih) kmetij in naj praviloma ohranja njihovo tradicionalno podobo, kjer so neposredno ob hiši bivalne površine ali kmečko dvorišče in utilitarni vrt, sledita jim sadovnjak in travnik, ki se odpira proti kmetijskim površinam in/ali gozdu. Oblikovanje okolice objektov se mora prilagajati morfologiji obstoječega prostora in okoliški krajini. Podoba objekta in njegove okolice naj bo skladna. Urejanje odprtih (utrjenih in zelenih) površin mora preseči zgolj tehnične rešitve in mora upoštevati predvsem značilnosti širšega prostora in kmetijske dejavnosti. Pri izboru materialov pri oblikovanju območja kmetije (ograje, tlaki, oporni zidovi idr.) naj imajo prednost naravni, avtohtoni materiali in nevtralne barve (naravne barve materialov).
- (3) Poleg ustrezne umestitve in kakovostne arhitekture bo na vidno izpostavljenost objekta odločilno vplivala kakovost krajinskoarhitekturnih ukrepov. Ključni so predvsem trije, ki so podrobneje opredeljeni v členih 15, 16 in 17 tega odloka:
  - način premagovanja višinskih razlik,
  - zakrivanje pogledov z drevesi ter
  - delež utrjenih površin in način njihovega urejanja.

15. člen  
(način premagovanja višinskih razlik)

- (1) Ker je prostor umeščanja 'podkvasta kotanja' in načrtovan objekt velik, bo, ne glede na njegovo mikro postavitev, nemogoče na celotni dolžini slediti poteku plastnic oz. postaviti objekt povsod vzporedno s terenom (glej variantne rešitve postavitve na sliki 1 iz osnutka OPPN in sliko 22 v poglavju 5.1, Umestitev novega hleva v prostor) . Zato bo, ne glede na izbrano končno različico postavitve hleva, zaradi velikih višinskih razlik med stranicami dolgega / velikega objekta nujno izvesti tudi dodatne gradbenoinženirske posege za njihovo premagovanje - oporne zidove in brežine. V IZP 2021 so že vrisani krajši zidovi kot del objekta (oporni zid kot nadaljevanje stene objekta) ter zidovi, ki določajo območja ležečega silosa, kjer je stena objekta hkrati oporni zid in stranica silosa (k objektu prislonejši ležeči silos bi sicer omogočal večjo kompenzacijo višinske razlike pri postavitvi objekta pravokotno na strojno lopo, ker bi potekal vzporedno s plastnicami). Kljub temu bodo višinske razlike ponekod dosegle tudi 7 m (+/-), odvisno od končne velikosti objekta in njegove mikro lokacije). Zato je pri oblikovanju, poziciji in poteku opornih zidov ob upoštevanju geomehanskih zahtev potrebno upoštevati določila tega člena.
- (2) Višinske razlike se prednostno premagujejo z modeliranjem terena pri čemer mora oblikovanje brežin slediti obstoječim značilnostim prostora; zato morajo biti načrtovane in izvedene tako, da z mehкими in zaobljenimi linijami terena sledijo podobi naravnega prostora. Brežine morajo biti ozelenjene (travnate ali kako drugače zasajene, lahko tudi v kmetijski rabi).
- (3) Manjše višinske razlike, ki morajo biti vertikalne, je priporočljivo utrditi z vrbovimi popleti.
- (4) Kadar premagovanje višinskih razlik z brežinami iz tehničnih razlogov ali zaradi racionalne rabe površin ni možno, je dopustna gradnja opornih zidov vendar je priporočljiva kombinacija zidov in brežin. Dopustna vidna višina zidov je naslednja:
  - izven območja umeščanja objekta je dopustna višina do 1,5 m (skladno z določili 89. in 98. člena OPN);
  - znotraj območja umeščanja je dopustna višina do 3 m;
  - v kolikor je višinska razlika večja od 3 m mora biti premostitev izvedena z več zaporednimi zidovi višine do največ 1,2 m izven območja in do največ 2 m znotraj območja umeščanja z vmesnimi brežinami, ki morajo biti široke vsaj 2 m.
- (5) V 4 m pasu od meje zemljiških parcel drugih lastnikov je postavljanje opornih zidov dopustno zgolj izjemoma, če je to zaradi tehničnih, geoloških, tehnoloških ali funkcionalnih razlogov edina možna rešitev in če s tem soglašata tudi lastnik teh parcel.
- (6) Potek opornih zidov mora predvsem izven območja možnega umeščanja objekta v največji možni meri slediti terenu – potekati vzporedno s plastnicami. Prikaz v grafičnih prilogah je zgolj informativen.
- (7) Vidna površina opornih zidov višjih od 1m mora biti ozelenjena s popenjalkami ali visokimi grmovnicami in/ali drevesi pred zidom, kar pa ne velja za notranje stene ležečega silosa.
- (8) Oporni zidovi so konstrukcijsko lahko betonski ali zasnovani kot suhozidi; betonski zid je lahko ne obdelan, strukturiran z opažem, ki pušča sledi (npr. raster iz desk), lahko je peskan, priporočljivo pa je, da so vsaj grobo ometani skladno z določili za arhitekturno oblikovanje; obdelava z naravnimi materiali je zaželena, obdelava z barvnimi betonskimi ali keramičnimi ploščami ipd. ali umetnimi materiali pa ni dopustna.
- (9) Ograje, če so potrebne, naj bodo zasnovane kot stari leseni plotovi ali pa naj bodo žive meje, oblikovane skladno z usmeritvami za zasajevanje. Oporni zidovi do katerih je možno dostopati morajo biti zavarovani pred padcem v globino.

16. člen  
(zakrivanje pogledov z drevjem)

- (1) Z namenom usmerjanja vedut ter zakrivanja velikega objekta in spremljajočih ureditev je poleg ozelenitve brežin in opornih zidov (glej predhodni opis) nujna ohranitev obstoječih in saditev novih dreves, vsaj na tri načine:
- ohranitev obstoječih dreves v največji možni meri;
  - zasnova ekstenzivnega / travniškega sadovnjaka s saditvijo visokodebelnih sadnih dreves različnih sadnih vrst in sort na severozahodni strani ter južni in jugovzhodni strani območja OPPN (priporočljivo pa je tudi izven območja OPPN);
  - saditev solitrov - posameznih velikih dreves avtohtonih drevesnih vrst (oreh, lipa, jesen ...) značilnih za saditev na kmečkih dvoriščih in v vaseh na ključnih lokacijah, kjer bo dovolj prostora za njihovo rast in hkrati (po presoji lastnika) ne bo ovirano delo (možni ključne lokacije so prikazane in opisane v prilogi iz 1. člena tega odloka).
- (2) Območje je del zaselka sredi kmetijskih površin, zato se morajo opisane in eventualen druge dodatne zasaditve (npr. mejice / obmejki) temu prilagajati v strukturi saditve in vrstnem izbor: načeloma mora biti zasaditev neformalna (ne v vrsti, z različnimi razmiki, rastline različnih velikosti) in po vrstni sestavi raznolika a omejena na avtohtone rastlinske vrste proste razrasti (nestriženo). Za zagotavljanje trajnostnega razvoja in ohranjanja tradicije naj se na območju sadijo samo avtohtone rastlinske vrste, tujerodne naj se uporabljajo zgolj v utilitarnem vrtu v minimalnem obsegu. Eventualno potrebne žive meje naj bodo oblikovane iz avtohtonih grmovnih ali drevesnih vrst, (kot npr. kalina, gaber ...) zasnovane kot obmejki / mejice; žive meje iz tujerodnih vrst, kot so npr. kleki in paciprese (oboje pogosto imenovano kar ciprese) ..., niso dovoljene.

17. člen  
(delež utrjenih površin in način njihovega urejanja)

- (1) Delež utrjenih površin naj bo čim manjši, praviloma omejen na neposredno okolico hleva ter nujne poti za uporabnike (peš) in manipulacijske površine za stroje. Čim večji delež utrjenih površin naj bo urejen kot propustne ali vsaj delno propustne površine, nepropustne površine naj bodo samo tam, kjer je to pomembno zaradi varovanja okolja pred onesnaženjem. Predvideno je naslednje (glej grafične priloge iz 1. člena tega odloka):
- ureditev nujne utrjene površine ob hlevu z nepropustnimi utrditvami (obseg ni določen, zaris v grafiki je zgolj informativen) - priporočljiva je enotno materialna obdelava na zahodni, severni in vzhodni strani z materiali, ki so enostavni za vzdrževanje (asfalt, beton);
  - ureditev osnovne manipulativne površine ob hlevu z navezavo na obstoječe manipulativne površine, utrjene po potrebi, prednostno nepropustne ali polpropustne – kot obstoječe manipulativne površine
  - peščeni ali klasični kolovozi, za lažje vzdrževanje predvsem pa uporabo v času, ko so tla vlažna je namesto klasičnega kolovoza gruščnata trava (pogosto vozne površine bodo gruščnate (kot makadamske) ostale pa travnate);
  - možne dodatne manipulativne površine v okolici hleva, ki bodo uporabne zgolj občasno naj bodo propustne, lahko zgolj travnate površine ali pa po potrebi utrjene zelene površine (gruščnata trata);
  - ohranjanje obstoječih poti in manipulativnih površin znotraj kmetije ter navezave na obstoječo javno cesto, sosednjo kmetijo in nove ureditve znotraj OPPN – priporočljiva je jasnejša ločitev med povoznimi in nepovoznimi površinami, utrditev po vzoru novih osnovnih manipulativnih površin (glej prvo alinejo).
- (2) Prednost propustnih površin je, da upočasnjujejo hipni odtok padavinskih vod. Zato naj bo tlakovanje, tam kjer je nujno in zaradi varovanja okolja dopustno, izvedeno v bolj propustni obliki – tlakovanje v peščeno in ne v betonsko podlago ter kjer je le mogoče kombinirano z velikim travnatimi fugami (utrjena a zelena površina). Pri izbiri materialov naj imajo prednost naravni materiali kot so pesek, prod, naravni kamni, v kolikor pa to ni mogoče pa enostavni

prefabricirani elementi iz nebarvanega betona in podobnih materialov (enostavni nebarvani betonski tlakovci, kulir ipd.) - enostavne betonske ali asfaltne površine naj bodo zgolj tam kjer je to nujno.

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

### 18. člen

(skupne značilnosti urejanja gospodarske javne infrastrukture)

- (1) Izhodiščni podatki v zvezi z obstoječimi trasami in objekti gospodarske javne infrastrukture so predstavljeni v grafičnih prilogah, sestavljeni iz podatkov geodetskega posnetka, nosilcev urejanja prostora, Občinskega prostorskega načrta, načrtov predvidene infrastrukture in podatkov lastnika. Ne glede na to, da električno in komunikacijsko omrežje zakonsko ni opredeljeno kot gospodarska javna infrastruktura, je v dokumentu obravnavamo enakovredno.
- (2) Urejanje vseh infrastrukturnih omrežij mora biti izvedeno skladno z zahtevami nosilcev urejanja prostora, podanimi v smernicah in mnenjih tega OPPN, ki so tudi sestavni del tega odloka, skladno s projektnimi pogoji h konkretnemu posegu ter skladno z veljavno zakonodajo predvsem pa urbanističnimi in oblikovalskimi zahtevami tega dokumenta.
- (3) Obstoječe infrastrukturne ureditve izven območja OPPN se v celoti ohranjajo – elektrika, vodovod, komunikacijski vodi. Ohranjajo se vsi obstoječi elektroenergetski nadzemni NN vodi znotraj in izven območja OPPN v kolikor ne ovirajo izvedbe načrtovanih ureditev. Del obstoječega vodovoda in komunikacijskega omrežja, ki poteka znotraj območja umeščanja predvidenega novega gospodarskega objekta pa je potrebno prestaviti. Zasnova prestavitve obstoječih vodov in novih vodov je podrobno obdelana v IZP 2001, ki je sestavni dela tega OPPN.
- (4) Združen prikaz celotne, obstoječe in nove infrastrukture je v grafičnih prilogah iz 1. člena tega odloka.

### 19. člen

(prometna infrastruktura)

- (1) Obravnavana kmetija se nahaja v Založah, ob javni poti z oznako 991631, ki povezuje del južnega obrobja Založ (območje spodnjih Založ) in se navezuje na lokalno cesto z oznako 490352, ki Založe povezuje s Polzelo in poteka po ravninskem delu med robom južnega pobočja Založ in reko Ložnico.
- (2) Obstoječe navezave na lokalno cesto se ohranjajo, nove niso predvidene.
- (3) Kljub širitvi kmetije se obstoječe manipulativne površine kmetije bolj ali manj ohranjajo, nove pa se nanje funkcionalno in oblikovno smiselno navezujejo. Ureditev novih manipulativnih površin je je opredeljena v členu ...
- (4) Prometna ureditev znotraj kmetije mora upoštevati vse zahteve požarne varnosti in omogočati dostop tovornih vozil.

### 20. člen

(prestavitve obstoječega vodovoda in priključevanje novega objekta)

- (1) Preko območja umeščanja novega hleva poteka obstoječi vodovod, ki ga je zato potrebno prestaviti in ob tem upoštevati vsaj naslednje:

- med novim objektom in obstoječim in/ali prestavljenim vodovodom mora biti najmanj 3m; to je tudi varstveni pas, ki ga je potrebno pri kakršnikoli gradnji v bližini vodovoda upoštevati.
  - Natančni potek trase prestavljenega vodovoda, začetno (jugozahodno od utilitarnega vrta pod hišo) in končno (na vzhodni strani ob meji OPPN) mesto prestavitve ter dolžina tega odseka so odvisni od mikrolokacije načrtovanega novega hleva - v grafičnih prilogah iz prvega člena tega odloka prikazan koridor, ki upošteva območje možnega umeščanja objekta in vse zahteve NUP v zvezi z odmiki ni zavezujoča (poteka ob robu območja umeščanja s 3 m odmikom od njega na zahodni in južni strani; na vzhodni strani pa poteka v 5 m pasu ob parcelni meji, umeščen tako, da je od nje prav tako odmaknjen 3m).
  - Prestavljeni vodovod mora biti najmanj 1 m in največ 3 m pod novo koto terena.
  - Teren nad obstoječim javnim vodovodom ni dovoljeno obremenjevati s težko gradbeno mehanizacijo ali pa mora biti ustrezno zavarovan.
  - Natančen potek nove tras, mesto prekinitve in ponovne priključitve ter vse tehnične podrobnosti je potrebno uskladiti v nadaljnjih fazah načrtovanja.
- (2) Načrtovan hlev se bo priključil na javno vodovodno omrežje preko obstoječega odjemnega mesta kot obstoječi gospodarski objekti. Voda se bo uporabljala v sanitarijah in kot tehnološka voda.
- (3) Za zagotavljanje požarne varnosti je potrebna vgradnja nadzemnih hidrantov. Kot požarna voda se lahko uporablja tudi v zalogovniku zbrana čista meteorna voda.

#### 21. člen (odvodnjavanje odpadnih vod)

- (1) Sanitarna (fekalna) odpadna voda iz sanitarij novega gospodarskega objekta:
- Ker na območju ni javne kanalizacije, je potrebno čiščenje sanitarne vode preko MBČN; v ta namen je predvideno predhodno zbiranje teh odpadnih vod in potem odvod skozi MBČN; tako prečiščene odpadne vode se bodo potem odvajale v Veternikov graben.
  - Investitor mora z izvajalcem javne službe odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode skleniti pogodbo o odvozu in obdelavi blata iz čistilne naprave in pregledu MBČN.
- (2) Čiste ter preko lovilcev olj in maščob predhodno očiščene onesnažene meteorne vode lahko skladno z zahtevami NUP ponikajo v podtalje ali pa se vodijo v površinski odvodnik. Z IZP 2021 je predviden odvod v Veternikov graben; v kolikor pa bo iz geološkega poročila izhajalo, da je možno ponikanje, se mora skladno z zahtevo NUP (DRSV) to tudi zagotovi.
- (3) Tehnološke odpadne vode iz mlekarne se bodo čistile v lovilcu maščob in odvajale v novo tipsko MBČN. Iztok iz MBČN se uredi preko revizijskega jaška za potrebe vzorčenja po vodotesni cevi PVC SN8, DN 300 mm z iztokom v vodotok Veternikov graben na vzhodni strani območja (glej priloge, detajl iztočnega objekta v vodotok, IZP 2021).
- (4) Odpadna voda iz lovilca maščob mora bit izvedena na način, da se voda steka v mehanski del MBČN, kjer se usedajo mehanski delci. Naprej se voda steka v biološki del (rotirajoč biodisk in nosilci biomase), ter dalje v usedalnik, kjer se odloži odvečno blato. Iz usedalnika se mora ponovno čistiti v biološkem delu z biodiskom, šele nato se lahko očiščena voda steka naprej v vodotok.
- (5) Meteorne vode – predviden način sistema zbiranja in odvodnjavanja meteornih vod, ki ga mora potrditi geomehanik z geomehanskim mnenjem, je naslednji:
- meteorne vode s streh se bodo po čiščenju v peskolovih stekale v zalogovnik meteornih vod pod delom pritličja hleva (predvidena kapaciteta 120 m<sup>3</sup>). Voda se bo uporabljala za pranje, čiščenje, zalivanje, redčenje gnojevke itd. pa tudi kot požarna voda. Zalogovnik bo opravljal vlogo zadrževalnika (glej priloge, detajl zadrževalnika v IZP 2021).
  - Meteorne vode s povoznih površin se bodo zbirale v požiralnikih in odvajale v standardiziran lovilec olj z ločenim usedalnikom (Q=15l/s), kjer se bodo očistile.

- (6) Morebitni višek meteornih vod iz zalogovnika in preko lovilca olj očiščene vode s povoznih površin se bodo združile v meteornem jašku (MJ2) in preko njega stekale po vodotesni cevi PVC SN8, DN 300 mm z iztokom v najbližji vodotok, Veternikov graben na vzhodni strani obravnavanega območja (glej priloge, detajl iztočnega objekta v vodotok, IZP 2021).
- (7) Odpadne vode - gnojevka se bodo zbirale v vodo nepropustnih in kislinsko odpornih kanalih za gnojevko pod deli hleva dimenzioniranih za najmanj 6 mesečno skladiščenje (periodično praznjenje za razvoz na kmetijske površine). Za gnojenje mora biti izdelan gnojilni načrt. Skladno z zahtevami NUP (ZRSVN).

## 22. člen

(elektroenergetski vodi in naprave)

- (1) Načrtovan hlev se bo energetsko napajal s severni strani preko obstoječega priključnega mesta na južni fasadi obstoječega hleva (objekt z oznako G1) skladno z zasnovo v IZP 2021, ki je sestavni del OPPN iz 1. člena tega odloka. Ker obstoječa elektro omarica (v grafiki oznaka PMO1) ni ustrezna, jo je skladno z zahtevo NUP potrebno zamenjati oz. je potrebno obstoječe merilno mesto izvesti v skladu s tipizacijo omrežnih priključkov, kar pomeni, da je potrebno na fasadi izvesti novo priključno merilno omarico (v grafiki oznaka PMO2).
- (2) Urejanje in/ali sprememba obstoječega dovoza ali ureditev dodatnega dovoza na obstoječo cesto ter urejanje obstoječih in/ali novih manipulacijskih površin na dvorišču kmetije, mora biti načrtovano in izvedeno tako, da je zagotovljen ustrezna varnostna višina, ki mora znašati minimalno 6 m (višina med najnižjim delom nadzemnega NN voda in niveleto ceste oz. manipulacijske površine).
- (3) Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je treba izpolniti zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa (UL RS, št- 70/96) in zahteve Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanje dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (UL RS, št. 101/10). Pri vseh delih v bližini nadzemnega NN elektroenergetskega voda mora biti zagotovljena omejitev dosega gradbenih strojev in njihovih delov tako, da ni možno njihovo približevanje v bližino tokovodnikov na razdaljo manjšo od 3 m.
- (4) Daljinsko ogrevanje na območju ni predvideno. Novi objekti hlev bo ogrevan samo v servisnem del, individualno skladno z veljavno zakonodajo in obstoječim načinom ogrevanja. Dopustna je tudi uporaba alternativnih virov ogrevanja.

## 23. člen

(prestavitve obstoječega komunikacijsko omrežje)

- (1) Ker pa preko območja umeščanja novega gospodarskega objekta poteka obstoječi komunikacijski vod, ga je zato potrebno prestaviti. Natančni potek trase prestavljenega voda, začetno (južno od utilitarne vrta pod stanovanjsko hišo) in končno (na vzhodni strani ob meji OPPN) mesto prestavitve ter dolžina tega odseka so odvisni od mikrolokacije načrtovanega novega hleva - v grafičnih prilogah iz prvega člena tega odloka prikazan koridor, ki upošteva območje možnega umeščanja objekta in vse zahteve NUP v zvezi z odmiki ni zavezujoč (na severni strani poteka ob robu manipulacijske površine, v koridorju med obstoječo strojno lopo (G2) in načrtovanim hlevom, na vzhodni strani pa poteka v 5 m pasu ob parcelni meji, umeščen tako, da je od nje prav tako odmaknjen s celotnim varstvenim pasom 1 m na vsako stran voda).
- (2) Natančen potek nove tras, mesto prekinitve in ponovne priključitve ter vse tehnične podrobnosti je potrebno uskladiti v nadaljnjih fazah načrtovanja.
- (3) S tem OPPN ni predvideno priključevanje novega hleva na javno komunikacijsko omrežje, je pa dopustno skladno z določili tega odloka ter zahtevami in soglasjem upravljalca voda.

## 24. člen

#### (ravnanje z odpadki)

- (1) Ravnanje z odpadki v fazi delovanja kmetije je potrebno izvajati v skladu z veljavno zakonodajo - zasnovan mora biti celovit sistem ravnanja z odpadki, ki omogoča ločeno zbiranje odpadkov, prilagojeno na količine in vrste odpadkov glede na dejavnost / aktivnost:
- Komunalne odpadke je potrebno zbirati ločeno a združeno za celotno kmetijo v kontejnerjih na določenih mestih in odvažati na deponijo oziroma v predelavo. Posode za zbiranje odpadkov bodo tipske. Nameščene morajo biti znotraj območja posameznega območja urejanja, načelom v objektih.
  - Vse ostale odpadke, kot so sekundarne surovine in druge nenevarne odpadke je potrebno zbirati na ustrezen način glede na vrste odpadkov.
  - Eventualne nevarne odpadke je potrebno oddajati pooblaščenim zbiralcem in jih ni dovoljeno začasno skladiščiti zunaj objektov.
  - Odpadke, ki nastajajo na območju kmetije je potrebno ločevati, zbirati, skladiščiti in oddajati skladno z Uredbo o odpadkih (Ur. l. RS, št. 103/11).
  - Odpadke iz načrtovanega hleva - hlevski gnoj in gnojevko je potrebno začasno skladiščiti v vodonepropustnem, ustrezno zgrajenem in dimenzioniranem gnojišču. Pri njegovi izvedbi mora biti uporabljen za kisline odporen beton, nepropusten beton in zagotovljena popolna vodotesnost na stikih. Na območju je predvidena ureditev gnojišča v kletni etaži hleva.
- (2) Ravnanje z odpadki v fazi gradnje:
- Izvajalec del mora ravnati z odpadki, ki bodo nastajali med gradnjo, v skladu z določili Uredbe o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Ur. l. RS, št. 34/08), ki določa obvezna ravnanja z odpadki, ki nastanejo zaradi gradnje, rekonstrukcije, adaptacije, obnove ali odstranitve objekta, Uredbe o odpadkih (Ur. l. RS, št. 103/11) oziroma izdelanega Načrta gospodarjenja z gradbenimi odpadki.
  - Če gradbenih odpadkov ni mogoče začasno skladiščiti na gradbišču ali na območju objekta, v katerem se izvajajo gradbena dela, mora investitor zagotoviti, da izvajalci gradbenih del gradbene odpadke odlagajo neposredno po nastanku v zabojnike, ki so nameščeni na gradbišču, ali ob gradbišču, ali ob objektu, kjer se izvajajo gradbena dela, in so prirejeni za odvoz gradbenih odpadkov brez prekladanja,
  - Investitor lahko začasno skladišči gradbene odpadke na gradbišču največ do konca gradbenih del, vendar ne več kakor eno leto. Začasno skladiščenje gradbenih odpadkov lahko investitor zagotovi tudi na drugem gradbišču, kjer je kot investitor odgovoren za ravnanje z gradbenimi odpadki, ali na drugem kraju, urejenem za začasno skladiščenje gradbenih odpadkov.

#### 25. člen

##### (tolerance pri urejanju infrastrukture)

- (1) V OPPN zasnovani infrastrukturni koridorji so zgolj konceptualni. Pri projektiranju in izvedbi infrastrukturnega omrežja so za zagotovitev optimalnih rešitev dopustne smiselne in utemeljene tolerance v poteku trase in njihovem dimenzioniranju, vendar pa morajo biti usklajene z upravitelji posameznih vodov in upravitelji prostora ter morajo upoštevati zasnovano območja in ne smejo omejevati drugih s tem OPPN načrtovanih posegov in ne smejo ogrozati okolja.
- (2) Novo infrastrukturno omrežje je možno izvajati fazno z ohranjanjem in obnovo obstoječih objektov in naprav do izgradnje novih. V ta namen je možno nameščanje začasnih objektov in naprav vendar tako, da ne ovirajo načrtovanega novega omrežja.
- (3) Tolerance so možne znotraj zahtev upravljavcev ali v soglasju z njim ter skladno z zasnovo ureditve tako, da ne onemogočajo njene uresničitve.

## **VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE TER REŠITVE IN UKREPI VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE TER VAROVANJE ZDRAVJA LJUDI**

### **26. člen**

(ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine)

- (1) Na območju OPPN ni registriranih objektov kulturne dediščine. V bližini vendar izven območja OPPN so
  - na vzhodni strani, v razdalji okoli 150 m od obstoječe strojne lope je vplivno območje EŠD10412, Novi Klošter - Dvorec s parkom - dvorec in park sta v večji oddaljenosti (okoli 330 m);
  - na južni strani, v razdalji okoli 150 m od obstoječe strojne lope (G2) je EŠD 27266, gručasta domačija (kmečka hiša, gospodarsko poslopje, toplar) Založe - Domačija Založe 61.
- (2) Za območje arheoloških ostalin veljajo splošna zakonska določila v zvezi s strokovnim nadzor nad vsemi gradbenimi posegi, kjer niso bile predhodno opravljene arheološke raziskave ter načinom ravnanja v primeru odkritja arheoloških ostali.
- (3) Če se na območju ali predmetu posega najde arheološka ostalina, mora najditelj, lastnik zemljišča ali drug stvarnopravni upravičenec na zemljišču ali njegov posestnik/investitor in odgovorni vodja del poskrbeti, da ta ostane nepoškodovana ter na mestu in v položaju, kot je bila odkrita, o najdbi pa najpozneje naslednji delovni dan obvestiti ZVKDS, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke (26. člen ZVKD-1). V primeru najdbe arheološke ostaline mora investitor za predmetni poseg pridobiti tudi kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev dediščine, ki ga izda minister (31. člen ZVKD-1).
- (4) V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko ZVKDS 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 (27. člen ZVKD-1).

### **27. člen**

(splošne rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave)

- (1) Potrebne rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave so vključene v zasnovi celotne ureditve in posameznih vsebinskih sklopov znotraj njih s ciljem zagotavljanja okoljske varnosti obstoječih in novih ureditev (varovanja tal, vode,... okolja kot celote). Z uveljavljanjem ustreznih urbanističnih parametrov se lahko zagotavljanje tudi upoštevanja tehnični predpisov načrtovanja, ki izhajajo iz zahtev varovanja okolja in naravnih virov. Območje je zaradi lege sredi kmetijskih zemljišč in na robu gozdnih zemljišč posebno občutljivo.
- (2) Znotraj območja se lahko umeščajo samo tiste dejavnosti, ki so za okolje sprejemljive. Vsa tehnologija znotraj območja mora biti zasnovana tako, da zagotavlja največjo možno celovito varovanje okolja. Pri vseh posegih so dopustne tolerance v smislu izboljšanja odnosa do okolja. Za zagotavljanje varstva okolja se upoštevajo vse zahteve nosilcev urejanja prostora ter veljavna okoljska in prostorska zakonodaja. Pri tem velja načelo pozitivne naklonjenosti okoljski zakonodaji in želja po doseganju še boljših rezultatov v zvezi z varovanjem okolja. Za vse posege in ukrepe velja, da morajo zagotavljati ustrezne pogoje bivanja v širši okolici, ustrezne delovne pogoje in varnost v prometu, morajo odpravljati negativne vplive obstoječih ureditev in delovati preventivno za bodoče posege.



## 28. člen

(varstvo pred hrupom, varstvo zraka in varstvo tal)

- (1) V skladu z Uredbo o mejnih vrednostnih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS, št. 105/05, 34/08, 109/09, 62/10) je območje uvrščeno v III. stopnjo varstva pred hrupom. Med gradnjo in med obratovanjem načrtovane dejavnosti je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo za področje varstva pred hrupom. Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene predpisane vrednosti ne bodo presežene. Vsi objekti morajo biti grajeni tako, da v notranjosti zagotavljajo varstvo pred hrupom iz okolice in hkrati tako, da preprečujejo širjenja hrupa svoje dejavnosti v okolico. V fazi gradnje lahko delo poteka samo podnevi in časovno omejeno, v kolikor meritve pokažejo prekoračitev dovoljenih ravni hrupa pa je potrebno delovni čas gradnje še bolj omejiti.
- (2) Izpusti v ozračje, ne smejo presegati predpisanih mejnih količin vsebnosti snovi, določenih z veljavno zakonodajo. Med gradnjo in med obratovanjem dejavnosti, ki uporabljajo stroje in drugo mehanizacijo je potrebno dosledno upoštevati veljavno zakonodajo za področje varstva zraka.
- (3) Pri gradnji in izvajanju dejavnosti, ki uporabljajo stroje in drugo mehanizacijo naj se uporabljajo transportna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni ter materiali, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje. S transportnih in gradbenih površin je potrebno preprečiti emisije prahu in gradbenih materialov ter odtekanje vod v podtalnico. Med gradnjo in med obratovanjem dejavnosti, ki uporabljajo stroje in drugo mehanizacijo je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo za področje varstva prsti. Neoporečno plodno zemljo, ki se odstrani pred gradnjo objektov ter prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture je potrebno takoj uporabiti kot plodno zemljo. V kolikor jo je potrebno deponirati mora biti to izvedeno tako, da se ohranijo njene kvalitete. Paziti je potrebno, da se ne mešata živica in mrtvica ter da se neoporečna zemlja ne onesaži.

## 29. člen

(usmeritve za področje upravljanja z vodami)

- (1) Poseben poudarek mora biti pri urejanju odprtih površin na območju kmetijske dejavnosti, predvsem v smislu čim kvalitetnejšega ravnanja s padavinskimi vodami in v tej povezavi tudi zagotavljanje čim večji delež zelenih površin. Odvajanje padavinskih odpadnih voda z območja (s strešnih in utrjenih zunanjih površin) je treba predvideti v skladu z 92. členom Zakona o vodah (ZV-1, Uradni list RS, št. 67/02) tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni dotok padavinske vode z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje voda pred končnim iztokom v površinski odvodnik (ustrezna obdelava utrjenih površin, vodni zadrževalniki). Padavinske vode z obravnavanega območja (streh, utrjenih površin,...) je potrebno prednostno ponikati; v kolikor to ni mogoče, je treba odpadne padavinske vode kontrolirano odvajati v Vetnikov graben; v ta namen je potrebno izdelati geološko poročilo.
- (2) Projektne rešitve odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih vod morajo biti načrtovane skladno z veljavnimi zakoni in podzakonskimi akti ter s Pravilnikom o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 109/07, 33/08), in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05 ter spremembe in dopolnitve 47/05).
- (3) Pri načrtovanju hlevov je potrebno upoštevati Uredbo o varstvu voda pred onesnaženjem z nitrati iz kmetijskih virov (Uradni list RS, št. 113/09, 5/13, 22/15 in 12/17) in Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz objektov reje domačih živali (Uradni list RS, št. 10/99, 7/00 in 41/04-ZVO-1). Pri izvedbi gnojišč in zbiralnih bazenov za odpadno tehnološko vodo mora biti uporabljen nepropusten beton in zagotovljena popolna vodotesnost na stikih ter upoštevani veljavni predpisi in najboljše razpoložljive tehnike.
- (4) Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega mnenja, ki ga izda Direkcija RS za vode.

30. člen  
(varstvo narave in naravnih vrednot)

- (1) Z namenom doseganja naravovarstvenih ciljev na varovanih območjih in območjih pomembnih za ohranjanje naravnih vrednot je potrebno pri izvajanju kmetijske dejavnosti in ravnanju s stranskimi produkti kmetovanja (hlevski gnoj, gnojevka in druga gnojila ipd.) dosledno upoštevati naslednje:
- stranskih produktov kmetovanja se ne sme raznašati na kmetijske površine znotraj varovanih območji ob Ložnici (Natura 2000 in zavarovano območje) ter v območje 5 m varovalnega pasu Vetrnikovega grabna in drugih vodotokov. Za to mora biti pred izdajo gradbenega dovoljenja izdelan gnojilni načrt celotne kmetije in naj pridobljeno soglasje ZRSVN.
  - Stranskih produktov kmetovanja se ne sme oddajati drugim kmetom razen bioplinarnam kar se dokazuje s pogodbo o prevzemu količine gnoja med lastnikom kmetije in bioplinarno.
  - Konkretna smernice v zvezi izvajanjem kmetijske dejavnosti na območju OPPN in ravnanje s stranskimi produkti (hlevski gnoj, gnojevka in podobno).
- (2) Za zagotavljanje varstva habitatnih tipov in habitatov vrst izven območij z naravovarstvenim statusom je potrebno dosledno upoštevati vsaj naslednje:
- gnojenje kmetijskih površin naj se izvaja pretežno na njivskih površinah.
  - Gnojenje travnišč naj se izvaja izven 5 m pasu vodotokov in omejeno na gojene travnike.
  - Ekstenzivnih travnišč naj se ne spreminja oz. intenzivira z gnojenjem.
- (3) Za ohranjanje vrst ter vzpostavljanje pogojev za večjo biotsko raznovrstnost kmetijskega območja je dolgoročno zelo pomembno, da se v območju pojavi čim več rastlinja/vegetacije ter da se dosledno upoštevajo zahteve po uporabi avtohtonih rastlinskih vrst in se ne dopušča vnašanje tujerodnih vrst (glej tudi 14. in 16. člen tega odloka).

31. člen  
(varovanje zdravja ljudi)

- (1) Širitev kmetije z umeščanjem novega hleva lahko s svojo dejavnostjo predstavlja vir emisij v zrak, hrupa v okolje ter obremenitev tal in podtalnice zaradi reje živali, odpadnih vod oziroma ravnanja z gnojem in gnojevko, zato je treba za zagotavljanje varovanja zdravja ljudi pred vplivi iz okolja izvajati naslednje ukrepe:
- skladišče gnoja in gnojevke bo umeščeno v kleti hleva; dno bo najmanj 2 m nad najvišjo gladino podzemne vode, objekti bodo vodotesni.
  - Hlev se bo prezračeval vzgonsko s prezračevalno odprtino na slemenu strehe brez ventilatorjev; ker je zasnovan po načelih ekološkega kmetovanja, bo odprt in prevetren - fasade daljših stranic objekta bodo odprte (skeletna konstrukcija ja v hlevskem delu zaprta samo s protivetnimi zaščitami). Zasaditev okolice objekta z visoko vegetacijo, ki bo obdajala hlev in ustvarjala boljšo mikro klimo bo skupaj z dobro prevrtanostjo zmanjševala. Samo manjši, servisni del bo ogrevan z elektriko, večji del objekta ne bo ogrevan.
  - Vse naprave, ki lahko potencialno povzročajo hrup (potopna črpalka, naprave za molžo, idr.) bodo znotraj objekta in morajo imeti ustrezne certifikate; ventilatorji za prezračevane niso predvideni, kmetijski stroji pa so premične naprave, ki jih kmetija uporablja že danes a morajo oprav tako imeti ustrezne certifikate; iz certifikatov vseh naprav mora biti razvidno, da njihov hrup ne bo presegal mejnih vrednosti, ki veljajo za območje uvrščeno v III. stopnjo varstva pred hrupom (SVPH), izjema bo čas gradnje, ki pa bo časovno omejen in omejen na dnevne ure.
  - Predvideni ukrepi za varovanje tal in podzemne vode ter za preprečevanje onesnaženja tal in podtalnice se morajo izvajati skladno s predpisi; podrobno so opisani v poglavju 5.3, Obstoječa in načrtovana infrastruktura.

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

### 32. člen

(požarna ogroženost in požarna varnost)

- (1) Požarna ogroženost naravnega okolja je majhna. Zaradi narave dejavnosti pa je nevarnost požara večja kot v bivalnih okoljih. S tem OPPN so predvideni ukrepi za zagotavljanje požarne varnosti, ki jih je pri podrobnejšem načrtovanju in izvajanju posegov potrebno upoštevati:
  - Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se po potrebi dokazuje v elaboratu - zasnova požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu - študija požarne varnosti. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.
  - V objektih je potrebno namestiti ustrezne protipožarne naprave in sredstva.
  - Zagotavljati je potrebno varen umik ljudi in premoženja. Tak umik je, seveda odvisno od mesta požara možen izven območja OPPN na zelene in utrjene površine izven dosega požara oz. iz območja v smeri proti kmetijskim površinama proti severu, vzhodu in jugu.
  - Pri projektiranju in izvedbi objektov je potrebno upoštevati takšne materiale in naprave, ki ustrezajo varnosti objekta in njegovih naprav pred požarom
  - 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.
  - V skladu s predpisi s področja požarne varnosti so upoštevani ustrezni prostorski, gradbeni in tehnični ukrepi. Z ustrezno razmestitvijo objektov in z odmiki med njimi so ustvarjeni pogoji za požarno ločitev objektov, zagotovljeni so pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru ter pogoji za varen umik ljudi in premoženja.
  - Požarna varnost objektov je zagotovljena z dovozi za intervencijska vozila po obstoječih cestah in kolovozih. Kot prometne in delovne površine za intervencijska vozila se lahko uporabljajo vse manipulacijske površine, obstoječa lokalna cesta in vse kmetijske površine oz. kolovozi.
  - Oskrba za gašenje z vodo mora biti izvedena preko nadzemnih hidrantov ali zagotovljena na drug način, ki je skladen s predpisi. Za zagotovitev požarne varnosti na območju je možno kot požarno vodo uporabiti padavinsko vodo iz zalogovnika / zadrževalnika.
  - V nadaljnjih fazah načrtovanja je potrebno upoštevati vse predpise s področja požarne varnosti.

### 33. člen

(druge nevarnosti in varovanja)

- (1) Na območju OPPN ni obstoječih ali načrtovanih območjih ali objektov za obrambo. Za zaščito in reševanje pred vojnimi in drugimi nevarnostmi je dovoljeno graditi ustrezne varovalne objekte (zaklonišča) skladno z veljavno zakonodajo.
- (2) Pri načrtovanju in gradnji je potrebno upoštevati cono potresne ogroženosti ter temu primerno prilagoditi način gradnje. Območje je uvrščeno v 3. (4.) razred potresne ogroženosti, intenziteta EMS VII (VIII), projektni pospešek tal je (g) 0,150. Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati določila predpisov, ki urejajo potresno odporno gradnjo.
- (3) Po podatkih ARSO in smernicah NUP območje ni vodovarstveno ter ni poplavno ogroženo in erozijsko ogroženo. Najbližji večji vodotok je Ložnica (južno, v oddaljenosti vsaj 400 m); najbližji površinski tok, ki se steka v Ložnico pa je Vetrnikov graben na vzhodni strani, v oddaljenosti okoli 140 m .
- (4) Pri načrtovanju s tem OPPN predvidenih posegov se v fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev potrebnih dovoljenj za gradnjo in poseganje v prostor izdelata tudi geološko poročilo, ki se obvezno upošteva pri projektiranju.

- (5) Varovalni pasovi in druga varovanja naravnih danosti in ustvarjenih razmer (v m od osi voda na vsako stran):
- varstveni pas NN nadzemnega elektro voda (1,5 m od osi voda na vsako stran);
  - varstveni pas vodovoda (3 m od osi voda na vsako stran);
  - varstveni pas lokalne ceste javna pot (4 m na vsako stran od zunanjega roba cestnega sveta).

## **VIII.NAČRT PARCELACIJE**

### 34. člen

- (1) Območje namenjeno gradnji ni identično meji tega OPPN, ki je opredeljena v grafičnih prilogah iz 1. člena tega odloka.
- (2) Nova parcelacija s tem OPPN ni predvidena saj je območje lastniško enovito in ker območje kmetije presega meje OPPN. Kljub temu je dopustna vendar mora zajeti funkcionalno zaključene celote.

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

### 35. člen

Faznost ni predvidena je pa dopustna a naj bo vsaka faza funkcionalno in tehnološko zaključena celota.

## **X. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev**

### 36. člen

- (1) Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev je opisana v predhodnih členih. Dodatne tolerance so samo v smislu prilagajanja stanju na terenu, novim tehnologija in zahtevam nosilcev urejena prostora ob upoštevanju načel urejena prostora in varstva okolja opredeljenih v prostorski in okoljski zakonodaji.
- (2) Za vse v odloku natančno navedene zakone, uredbe, pravilnike, odloke in druge veljavne predpisi velja, da v primeru njihove spremembe velja smiselno tolmačenje v tem odloku navedenih zahtev skladno s konkretno spremembo.

## **XI. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

### 37. člen

Veljavnost OPPN KMETIJA VASLE - ZALOŽE bo prenehala po uresničitvi vseh predvidenih posegov oz. takrat, ko bodo določila tega OPPN nerazumno omejevala nadaljnji razvoj območja oz. do preklica.

## **XII. KONČNE DOLOČBE**

### 38. člen

- (1) Vsi posegi morajo biti izvedeni skladno s tem OPPN tako, da zagotavljajo celovitost posega.
- (2) Za izvajanje tega OPPN je obvezno sodelovanje štirih subjektov: investitorjev, lastnikov zemljišč, nosilcev urejanja prostora in Občine Polzela.

- (3) Pri izdelavi potrebnih idejnih projektov in izvedbenih projektov je potrebno zahteve tega OPPN v celoti upoštevati. Sprejemljive so tolerance v smislu izboljšanja kakovosti okolja razen, če ni s tem odlokom drugače predpisano.
- (4) Za nadaljnje urejanje skladno s tem OPPN je potrebno izdelati vse v tem aktu predvidene idejne in izvedbene ter vse zakonsko potrebne dokumente.
- (5) Vsi projekti morajo upoštevati vse pogoje pristojnih organov in organizacij, ki so izdala smernice in mnenja k temu aktu ter vse zahteve in pogoje tega akta. Ti pogoji morajo biti realizirani v vseh izvedbenih projektih.
- (6) Do spremembe OPN se ohranja obstoječa namenska raba. Sprememba osnovne namenske rabe bo mogoča šele s spremembo OPN, zato bo s prejetjem tega OPPN možna gradnja samo skladno z zakonom o kmetijskih zemljiščih ne pa tudi skladno z zakonom o prostorskem načrtovanju (to bo mogoče šele po sprejetju sprememb in dopolnitev OPN). Z uveljavitvijo tega odloka mora Občina Polzela skladno s 3ea. členom Zakona o kmetijskih zemljiščih ob prvi spremembi OPN spremembe nastale z uveljavitvijo tega OPPN vnesti v OPN po postopku, kot to določa zakon, ki ureja prostorsko načrtovanje – spremeniti namensko rabo iz najboljših kmetijskih zemljišč (K1) v stavbna zemljišča z oznako Aa v obsegu 4088,25 m<sup>2</sup>, natančno prikazanem v grafičnem delu iz 1. člena tega odloka.
- (7) OPPN je na vpogled pri pristojnem občinskem organu v Občini Polzela in na UE Žalec.
- (8) Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

#### 39. člen

Ta odlok začne veljati trideseti dan po objavi v Polzelanu, poročevalcu Občine Polzela – Uradne objave.

Številka: \_\_\_\_\_  
Datum: \_\_\_\_\_

Jože Kužnik  
Župan