

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 24. redni seji 13. 4. 2022 sprejel

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah Odloka o ureditvenem načrtu Center Polzela

1. UVODNE DOLOČBE

1. člen

V odloku o ureditvenem načrtu Center Polzela – uradno prečiščeno besedilo 1 (Polzelan, Poročevalec Občine Polzela – Uradne objave, št. 5/18) se za 1. členom odloka doda novi 1a.člen, ki se glasi:

»1a. člen

(podlaga za spremembe in dopolnitve – ureditveni načrt)

(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) sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o ureditvenem načrtu Center Polzela – uradno prečiščeno besedilo 1 (Polzelan, Poročevalec Občine Polzela – Uradne objave, št. 5/18) – v nadaljevanju: SD UN.

(2) SD UN je izdelalo podjetje TIURB d. o. o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 36/2020. SD UN se vodi v zbirki prostorskih aktov pod identifikacijsko št. 2208.

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

2. člen

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

»2a. člen

(vsebina SD UN)

»2a. člen

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

- 1 PRIKAZ NAMENSKE RABE
 - 1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana
- 2 PRIKAZ UREDITVENEGA OBMOČJA Z OBSTOJEČIM PARCELNIM STANJEM
 - 2.1 Območje SD UN z obstoječim parcelnim stanjem
- 3 PRIKAZ OBMOČJA SD UN IN NAČRTOVANIH UREDITEV V ŠIRŠEM OBMOČJU
 - 3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev
- 4 PRIKAZ UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR S PRIKAZOM VPLIVOV IN POVEZAV PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNIMI OBMOČJI
 - 4.1 Ureditvena situacija
 - 4.2 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na GJI

5 PRIKAZ UREDITEV POTREBNIH ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV, OHRANJANA NARAVE IN UREDITEV POTREBNIH ZA OBRAMBO PRED NARAVNIMI TER DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

5.1 Prikaz območja s posebnim varstvenim režimom

6 PRIKAZ OBMOČJA SD UN Z NAČRTOM PARCEL

6.1 Načrt parcelacije

IV. SPREMLJAJOČE GRADIVO PROSTORKEGA AKTA«

II. UREDITVENO OBMOČJE

3. člen

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

»3a. člen

(območje SD UN)

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

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

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

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

III. FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KAKOVOSTJO GRADITVE

4. člen

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

(2) Sedmi odstavek 4. člena odloka (poglavje B OBMOČJE ZA ŠPORT IN REKREACIJO) se

spremeni tako, da se glasi:

»VILA BLOKI – območje za gradnjo večstanovanjskih objektov

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

(3) Osmi in deseti odstavek 4. člena odloka (poglavje B OBMOČJE ZA ŠPORT IN REKREACIJO) se črta.

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

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

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

» - ureditev parkirišča ob vzhodni cesti.«

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

5. člen

(1) V drugem odstavku 5. člena odloka (KARE A), se druga točka spremeni tako, da se glasi: »2. Objekti za storitvene dejavnosti (avtopralnica s spremljajočimi objekti)

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

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

»3. Poslovni objekt

- tlorisni gabariti 25,0 m x 20,0 m,
- podzemni deli objekta so lahko večjih gabaritov, vendar morajo biti od meje sosednjega zemljišča oddaljeni minimalno 1,0 m,

- največja dopustna višina ne sme presegati 8,0 m, maksimalna etažnost objekta K+P+1,
 - ravna streha,
 - parkirna mesta so predvidena ob objektu ali v kletni etaži objekta,
 - enotno arhitekturno oblikovanje objektov za skladno celovito podobo poslovnega centra in zaključenega trga«.
- (3) V tretjem odstavku 5. člena odloka (KARE B), se celotno poglavje ŠR2 spremeni tako, da se glasi:
- »11, 12 VILA BLOKI – območje večstanovanjskih objektov
- tlorisni gabariti objekta 11 in 12 so 24,0 m x 30,0 m,
 - podzemni deli objekta so lahko večjih gabaritov, vendar morajo biti od meje sosednjega zemljišča oddaljeni minimalno 1,0 m,
 - največja dopustna višina ne sme presegati etažnosti K+P+4 (ob maksimalni višini etaže 4,0 m),
 - ravna streha,
 - parkirna mesta so predvidena ob objektu ali v kletni etaži objekta,
 - enotno arhitekturno oblikovanje z materiali, ki se s svojo obdelavo in izgledom estetsko vklapljajo v okolico in so primerni za uporabo glede na geografske in klimatske značilnosti,
 - odprti prostor med bloki naj tvori sistem povezanih dvorišč, ki ga vzpostavljajo športne površine, otroška igrišča, zelene površine in tlakovane površine, namenjene posedanju in druženju stanovalcev. Dvorišča naj bodo del celostne krajinske ureditve območja.«.
- (4) V četrtem odstavku 5. člena odloka (KARE C), se besedilo »na maksimalni tlorisni gabariti 24,50 m x 24,50 m« nadomesti z besedilom »znotraj določene gradbene meje.«
- (5) V petem odstavku 5. člena odloka (KARE D), se besedilo »4 večstanovanjske stavbe – vila bloki« z alinejami nadomesti z novim besedilo, ki se glasi:
- »4 enostanovanjske stavbe«
- objekti naj imajo v osnovi pravokotne tlorise v gabaritih 10,0 m x 12,0 m,
 - maksimalna etažnost K+P+M,
 - dvokapna streha, naklona min. 30°, dopustna je izvedba čopov, frčad in strešnih oken,
 - oblikovanje objektov in členitev fasad ter umeščanje fasadnih odprtín in drugih fasadnih elementov naj bo enostavno in poenoteno, barve fasade v svetlih zemeljskih barvnih tonih,
 - najbolj izpostavljeni deli manj zahtevnih objektov, morajo biti od meje sosednjih zemljišč oddaljeni vsaj 4,0 m, manjši odmik je dopusten ob soglasju lastnikov sosednjih zemljišč,
 - ob objektih možna izvedba nezahtevnih oz. enostavnih objektov, etažnosti P, njihov odmik od sosednjih zemljišč minimalno 1,0 m, manjši odmik je dopusten ob soglasju lastnikov sosednjih zemljišč,
 - možno je združevanje parcel in postavitvev manjšega števila enostanovanjskih stavb.«
- (6) V sedmem odstavku 5. člena odloka (KARE E), se zadnja alineja spremeni tako, da se glasi:
- » - obstoječi objekti v vzhodnem delu območja E se odstranijo in nadomestijo s parkiriščem. Pas med parkiriščem in cesto je potrebno ozeleniti ter zasaditi z listopadnimi drevesi.«.

6. člen

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

» - na zelenih površinah je dopustna gradnja parkirišč«.

V. POGOJI ZA UREJANJE PROMETNE, KOMUNALNE IN ENERGETSKE INFRASTRUKTURE

7. člen

(1)Šesta alineja prvega odstavka 8. člena odloka se spremeni tako, da se glasi:

» - parkirna mesta za stanovanjske bloke se uredijo na zunanjih površinah ali/in v podzemnih garažah z upoštevanjem normativa 1,5 PM na stanovanjsko enoto.«

(2)Sedma alineja prvega odstavka 8. člena odloka se črta.

(3) Za zadnjo alinejo 8. člena odloka se dodata alineji, ki se glasita:

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

8. člen

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

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

9. člen

(1) V 12. členu odloka se doda odstavek, ki se glasi:
 »Gradnja objektov je možna pod pogojem, da so predvideni objekti od obstoječih SN podzemnih el. en. vodov odmaknjeni minimalno 1,0 m. Pri načrtovanju zunanje ureditve (zasaditvi) je potrebno upoštevati bližino električnih zemeljskih kablov in sicer iz študije, št: 2090; "Smernice in navodila za izbiro, polaganje in prevzem elektroenergetskih kablov", Elektroinštituta Milan Vidmar. V varovanem pasu SN el. en. podzemnih vodov ni dopustno nižanje nivelete terena. Pri izgradnji zunanje ureditve, kjer so predvidene utrjene površine je potrebno obstoječe SN in NN podzemne el. en. vode izvesti v kabelski kanalizaciji.«

(2) Peta alineja 12. člena odloka se spremeni tako, da se glasi:

- » - v območju C se zaradi povečanja odjemne moči obstoječ NN kabel zamenja z NN kablom z večjim presekom.«.

(3) Za šesto alinejo 12. člena odloka se doda alineja, ki se glasi:

- » - v območju B se v TP Polzela Šola preuredi in dogradi NN blok, kjer bo prostor za predvidene izvode. Po potrebi se zamenja obstoječ transformator (630 kVA) z večjim (1000 kVA).«.

(4) Za zadnjo alinejo 12. člena odloka se doda alineja, ki se glasi:

- » - v območju E, se iz prostostoječe razdelilne omare PS-R2 demontira in opusti obstoječ dovodni NN kabel. Za napajanje omenjene PS-R2 se iz TP Polzela Šola predvidi nov izvod, ki se izvede z NN kablom in se na celotni relaciji uvede v predvideno elektro kabelsko kanalizacijo. Iz predvidene PS-R2 se izvedejo trije odcepi: Odcep 1: Cerkev, Župnija: se izvede s predvidenim NN kablom, ki se na vzhodnem delu parcele št. 835/2 s pomočjo NN kabelske spojke spoji z obstoječim NN kablom; Odcep 2: Električne polnilnice in Odcep 3: Javna razsvetljava se izvedeta s predvidenima NN kabloma, ki se uvedeta v predvideno posamezno prostostoječo priključno merilno omaro PS-PMO, ki se postavi na zahodni rob parcele št. 835/2 poleg prestavljene priključne razdelilne omare PS-R2. V predvideno PS-PMO javne razsvetljave se namesti oprema za upravljanje javne razsvetljave in oprema za meritev električne energije.«

10. člen

Drugi odstavek 15. člena odloka se črta.

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

11. člen

Zadnji odstavek poglavja Varstvo zraka 16. člena odloka se črta.

12. člen

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

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

13. člen

Šesta alineja 18.člena odloka se črta.

VII. ETAPNOST IZVEDBE**14. člen**

Četrty odstavek 19. člena odloka se spremeni tako, da se glasi:

»Po predhodnih pripadajočih ureditvah komunalne, energetske in prometne infrastrukture bo v drugi etapi sledila izgradnja objektov v zaključenih prostorskih celotah A, B, C, D skladno z določili 4. in 5. člena tega odloka in kartografskim delom.«

VIII. TOLERANCE**15. člen**

(1) Šesti in sedmi odstavek 21. člena odloka se črta.

(2)V zadnjem odstavku 21. člena odloka se doda alineja, ki se glasi:

» - ob upoštevanju gradbene meje je dopustna drugačna postavitvev objektov (velikost, oblika, lokacija).«

IX. KONČNE DOLOČBE**16. člen**

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

Številka: 3503-2/2020-37

Datum: 13. 4. 2022

Jože Kužnik l.r.

Župan