

Na podlagi 4. odstavka 96. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Polzela (Polzelan, poročevalec občine Polzela, št. 5/2016) je Občinski svet Občine Polzela na 18. redni seji 20. 6. 2017 potrdil uradno prečiščeno besedilo Odloka o zazidalnem načrtu Breg-Gmajna (UPB 1), ki obsega:

1. Odlok o zazidalnem načrtu Breg-Gmajna, Uradni list RS, št. 22/02,
2. Popravek odloka o zazidalnem načrtu Breg-Gmajna, Uradni list RS, št. 47/02,
3. Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Breg-Gmajna, Polzelan, poročevalec Občine Polzela, št. 6/16.

O D L O K

o zazidalnem načrtu Breg-Gmajna

(uradno prečiščeno besedilo 1)

I. SPLOŠNA DOLOČBA

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt z naslovom Zazidalni načrt Breg-Gmajna (v nadaljnjem besedilu: ZN), ki ga je izdelal PIANO, Atelje krajinske arhitekture, Velenje, v januarju 2002, št. projekta: Piano/8/2001-UN-P. Projekt je v celoti sestavni del tega odloka.

329/45, 329/120, 329/121, 329/124, 329/129, 329/130, 329/131, 329/132, 329/133, 329/135, 329/145, 329/156, 329/170, 329/171, 329/172, 329/175, 329/175, 329/177, 329/180, 329/183, 329/184, 329/185, 329/186, 329/187, 329/188, 329/193, 329/202, 329/203, 329/220, 329/244, 329/245, 329/246, 329/257, 329/288, 329/294, 329/298, 329/299, 329/300, 329/345, 623/2, 624/1, 624/2, 624/3, 624/4, 624/5, 624/6, 624/7, 625, 626/1, 626/2, 626/3, 626/4, 626/5, 626/6, 626/7 in 626/8 ter delno 326/33, 326/37, 329/41, 329/114, 329/119, 622/4 in 627/0.

II. MEJA OBMOČJA OBRAVNAVE

2. člen

Območje obravnave leži na levem bregu Savinje, med naselji Polzela, Breg pri Polzeli in Ločica ob Savinji, na območju, imenovanem Breg-Gmajna. Območje obravnave je prikazano v grafičnih prilogah ZN (list 1 in 2) iz 1. člena tega odloka.

3. člen

Meja ZN je razvidna iz grafičnih prilog ZN iz 1. člena tega odloka in poteka iz začetne točke opisa (začetek opisa je označen na grafični prilogi, list št. 4), v smeri urinega kazalca po zgornjem, severovzhodnem robu nasipa na levem bregu Savinje v nasprotni smeri vodotoka (gorvodno), vse do višine objekta na parceli 622/4, kjer se zasuče proti vzhodu in poteka po južni meji iste parcele, prečka parcelo in se ob stiku s parcelo 622/1 zasuče proti jugu; od tu dalje poteka po meji parcel 622/4 in 329/182, kjer se zasuče proti vzhodu in poteka po južni meji parcel 622/1 in 329/156 ter po dovozni cesti, vse do glavne ceste, jo prečka in se po njenem vzhodnem robu zasuče proti jugu do roba parcele 329/135, kjer se zasuče proti vzhodu in poteka po dovozni cesti/ulici po robu parcel 329/124, 329/121, 329/120 in 329/244 ter v ravni črti prečka parcele 329/119, 329/114 in 326/33, kjer se z rahlim zasokom proti severu konča na vzhodnem robu kolovoza; od tu poteka proti jugu po robu parcel 326/68, 326/69, 326/70 in 326/71, kjer se dotakne varovalnega koridorja daljnovođa in po njem poteka vse do izhodiščne točke.

4. člen

Območje obravnave leži na območju katastrske občine Orla vas in vključuje naslednje parcele:

- v celoti 81, 123, 124, 170, 179, 180, 181, 329/42, 329/43, 329/44,

III. NAMEBNOST OBMOČJA

5. člen

Namenska raba prostora je opredeljena v prostorskem načrtu. Razporeditev objektov in naprav se tem zahtevam v celoti podreja in hkrati prilagaja obstoječi situaciji na terenu.

Zasnova celotnega območja upošteva dozodajšnje ureditve.

6. člen

Območje je namenjeno bivanju (stanovanjski program: stalna in sekundarna bivališča) s potrebnimi spremljajočimi servisnimi programi, prednostno znotraj objektov (garaža, shramba za orodje, drvarnica ipd.).

Znotraj objektov je mogoče izvajati dodatne dejavnosti (delo doma, pisarna, ordinacija, biro ...), z manjšimi parkirnimi zahtevami (največ dve dodatni parkirni mesti), ki ne spreminjajo pogojev bivanja za sosednje parcele.

Obstoječe gostišče lahko ohranja svojo dejavnost oziroma jo razširja.

IV. PROGRAMSKA ZASNOVA IN SPLOŠNI POGOJI ZA UREJANJE POSAMEZNIH OBMOČIJ

7. člen

Območje je razdeljeno v tri programska območja, ki so vsebinsko skladne in prostorsko zaključene celote: gozdno območje, odprto območje in zeleni povezovalni pas.

Znotraj teh območij se poleg pozidave kot vodilne ureditve (nove vsebine) tega prostora pojavijo še štiri vsebinsko različni programski sklopi: programi druženja, razširjen gostinski program, manjše otroško igrišče in ekološki otok.

8. člen

Gozdno področje (območje) – koncept upošteva obstoječe stanje prostora in nove objekte vanj umešča tako, da v največji možni meri ohranja kakovosti prostora.

9. člen

Odrpto področje (območje) – koncept urejanja tega prostora temelji na principu umeščanja objektov na način, ki omogoča zgoščevanje vegetacijskih elementov.

10. člen

Zeleni povezovalni pas (skupni zeleni pas) predstavlja površino, ki povezuje gozdno in odrpto območje. Ta površina je zasnovana kot poljavna površina, namenjena stanovalcem obravnavanega območja.

11. člen

Postavitev objektov narekujejo morfologija prostora, obstoječa pozidava na obravnavanem območju in programska zasnova – koncept ureditve.

Vsi odmiki, ki se navajajo kot odmiki od ceste, pomenijo odmike od skrajnega roba prostora ceste, ki ga določajo vozišče ter hodnik za pešce (glavna dovozna cesta v smeri sever–jug, vzhodna prometnica, južna prometnica v smeri vzhod–zahod) in zeleni obcestni pas (vzhodna prometnica, južna prometnica v smeri vzhod–zahod).

Višinske kote umeščanja novih objektov se v največji možni meri prilagaja obstoječim višinskim kotam. Za vsako odstopanje (zviševanje ali zniževanje obstoječega terena), ki presega 0,5 m, je treba pridobiti soglasje Občine Polzela.

V. POGOJI ZA URBANISTIČNO, KRAJINSKO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE TER VARSTVO OKOLJA IN OHRANJANJE NARAVE

12. člen

Urbanistični koncept urejanja prostora

Zasnova nadaljnje urbanizacije prostora mora upoštevati problematiko celotnega naselja in potrebo po oblikovanju formiranega in tudi pravno urejenega naselja. Ožji obravnavani prostor mora biti tudi zasnovan tako, da se bo pozneje vključil v urbanistični koncept celotnega naselja ter v mrežo naselij občine in celotne doline. Zato je pri zasnovi upoštevano:

- predlog, da se območje oblikuje kot naselje,
- predlog nove (dopolnjenje) razširjene prometne ureditve (ureditev cestne povezave vzdolž celotnega »naselja« Gmajna),
- funkcionalno urejanje prostora z vsemi spremljajočimi infrastrukturnimi ureditvami,
- možnost prepletanja začasnih in stalnih bivališč.

13. člen

Krajinski koncept oblikovanja in urejanja prostora

Krajinski koncept urejanja sledi:

- značilnostim morfologije prostora;
- značilnostim obstoječe vegetacije;
- značilnostim členitvenih elementov (morfologija, vegetacija ipd.);
- vzdolžnosti prostora, ki ga določa Savinja s svojim tokom;
- načelu sonaravnosti;
- vsebinskemu povezovanju obravnavanega prostora in predvidenega rekreacijskega območja na jugu obravnavanega območja.

14. člen

Koncept oblikovanja arhitekturnih elementov

Objekt se umesti na način, s katerim poruši najmanjšo količino vzpostavljenih naravnih kakovosti oziroma omogoči maksimalen poligon za vzpostavljanje novih. Vzdolžne parcele sugerirajo vzdolžne volumne. Orientacija proti jugu in zahodu zagotovi kakovostne bivanjske pogoje v objektu in zunaj. Kompaktni volumni stanovanjske in servisne objekte prednostno združujejo v celoto (stavbo) in sprostijo parcelo za dejavnosti na prostem ali pa se sicer ločeno od stanovanjskega objekta umeščajo v zanje omejen prostor, ki je natančno določen za vsako parcelo ali skupino parcel.

Na območju varstvenega pasu plinovoda se, če niso pridobljeni posebni pogoji, objekt razčleni na stanovanjski in nebivalni, servisni objekt.

15. člen

Pogoji za varstvo okolja in zmanjševanje ogroženosti

Za vse posege in ukrepe velja, da morajo izboljševati pogoje bivanja, delovne pogoje in varnost v prometu. To pomeni, da morajo odpravljati negativne vplive obstoječih ureditev in delovati preventivno za prihodnje posege.

15a. člen

Pogoji za ohranjanje narave

Na območju naravne vrednote Savinja s pritoki (ID 269) in vplivnega območja posebnega varstvenega območja (Natura 2000 – SAC Savinja Grušovlje – Petrovče, SI30000309) je treba upoštevati naslednje varstvene usmeritve:

- Gradnja objektov naj se načrtuje v odmiku od pasu obvodne drevnine na zunanji strani protipoplavnega nasipa Savinje vsaj za eno drevesno višino odraslega drevesa (cca 20 m).
- Krčitev ali odstranjevanje dreves z območja nasipa naj se ne izvaja. Po naravni poti propadla drevesa naj se nadomesti z zasaditvijo avtohtonih vrst (rdeči bor, hrast). V tem pasu se lahko izvajajo le sanitarne sečnje.
- Veji, drevesne skorje in korenin se ne lomi, seka, obsekava ali drugače poškoduje, razen če gre za sanacijske ukrepe na drevesu.

- Na deblo, korenine in veje drevesa se ne obeša, pritrjuje ali postavlja tujih teles, kot so plakati, obvestila, svetilke, nosilci žični vodov, table, omarice, antene ...
- Življenjske razmere na pasu obvodne vegetacije naj se ohranja nespremenjene, zato se ne odstranjuje zemlje, razkriva korenin, zasipava debel ali rastišč oz. površin nad koreninami, s hojo, vožnjo ali kako drugače ne tepta tal, ne poplavlja rastišča, spreminja višine podtalnice, kislosti oziroma alkalnosti tal, spušča škodljivih tekočin ali plinastih snovi na rastišče ter ne odlaga odpadkov.
- Obstoječe drevje na zemljišču naj se v čim večji meri ohrani in vključi v krajinsko zasnovo območja. Pri izvedbi del naj se posamezna drevesa zaščitijo pred poškodbami.
- Okolica novega objekta naj se uredi z zasaditvijo avtohtonega drevja, grmovnic. Tujerodnih rastlinskih vrst naj se ne vnaša (npr. cipres).
- Morebitno osvetljevanje okolice objekta naj bo izvedeno tako, da ne bo imelo negativnega vpliva na nočno aktivne vrste. Z ustreznimi tehničnimi ukrepi se zagotovi, da bo svetloba prostorsko usmerjena proti tlom, svetlobni snopi naj ne osvetljujejo vodne površine in obrežnega pasu reke Savinje.
- Za gradnjo objektov na območjih, ki imajo na podlagi predpisov s področja ohranjanja narave poseben status, je treba pridobiti naravovarstvene pogoje in naravovarstveno soglasje, ki ga izda za to področje pristojno ministrstvo.

VI. OBLIKOVANJE OBJEKTOV IN VRTOV

VI.1 Obstoječi objekti in ureditve

VI.1.1. Objekti v gozdu (gozdno področje/območje)

VI. 1.1.1. (Objekti z zaporedno številko 2, 3, 5, 6, 10, 13, 14, 15, 24)

16. člen

Splošno:

- dozidava je mogoča v vse smeri obstoječega objekta z dvokapno streho (brez prizidkov); vse dozidave skupaj ne smejo presegati 40 % tlorisne in volumenske velikosti osnovnega objekta;
- načeloma je zahtevana vzdolžnost novonastale tvorbe (osnovni volumen + prizidek), formiranje objektov v obliki L- ali U-celot ni zaželeno;
- maksimalna širina prizidka ne presega širine stranice osnovnega objekta (brez prizidkov), v smeri katere širimo;
- objekt na parceli 14: v primeru širitve v smeri slemena max. širina prizidka ne sme preseči 7 m;
- dopustna je legalizacija (južnega) objekta na južni strani parcele 24, če so izpolnjeni naslednji pogoji:
- ni ogrožena ureditev ceste in zelenega pasu ob njej,
- ni ogrožena izvedba načrtovanih infrastrukturnih vodov,
- je zagotovljen odmik vsaj 3 m, in sicer od vzhodne in zahodne meje parcele,
- na območju parcele 24 ni drugih servisnih objektov,
- je objekt v okviru določil 17., 18. in 19. člena tega odloka.«

17. člen

Odmiki:

- upoštevati je treba odmik natančno 3 m od parcelne meje v smeri V-Z;
- upoštevati je treba odmik natančno 6 m od ceste in natančno 6 m od sosednje parcele v smeri S-J oziroma skupnega zelenega pasu.

18. člen

Strehe:

- dvokapnica z naklonom kot naklon dvokapnice obstoječega objekta je dovoljena natanko tedaj, ko se razširitev vrši v smeri slemena obstoječega objekta. Višina objekta ne sme presegati višine obstoječe strehe;
- enokapnica z naklonom 6-35 stopinj; višina prizidka ne presega višine venca obstoječega objekta, nadstreški max. 1 m;
- ravna streha; višina prizidka ne presega višine venca obstoječega objekta.

19. člen

Drugo:

- tlakovanje dovoza: max. širina je 3,5 m, po možnosti na lokaciji obstoječega dovoza;
- dislociranih gospodarskih objektov se ne doziduje, ampak se jih postopoma odstranjuje.

20. člen

Porušitev:

v primeru porušitve obstoječih objektov in zidave novih glej navodila za gradnjo novih objektov:

- na parceli 2 skladno z določili za parcelo 4;
- na parceli 3 skladno z določili za parcelo 4, pri čemer lahko odmik od vzhodne in zahodne parcelne meje znaša minimalno 3 m;
- na parcelah 5, 6 in 10 skladno z določili za parcele 7, 8 in 9;
- na parcelah 13 in 14 skladno z določili za parceli 21 in 22;
- na parceli 15 skladno z določili za parceli 21 in 22a, vzporedno z zahodno mejo.

Ne glede na določila prvega odstavka tega člena se novi objekti na gozdnem območju umeščajo na mesta porušeni objektov z daljšo stranico v smeri daljše stranice obstoječega objekta, a v vseh preostalih vsebinah skladno z določili prvega odstavka tega člena.

VI. 1. 2. Objekti na odprtem (odprto področje/območje)

VI. 1. 2. 1. Objekti z zaporedno številko parcele 16, 17, 18, 19, 20 in 39

21. člen

Splošno:

- dozidava je mogoča v vse smeri obstoječega objekta z dvokapno streho (brez prizidkov), vse dozidave skupaj ne smejo presegati 40 % tlorisne in volumenske velikosti osnovnega objekta;
- načeloma je zahtevana vzdolžnost novonastale tvorbe (osnovni volumen + prizidek), formiranje objektov v obliki L- ali U-celot ni zaželeno;

- max. širina prizidka ne presega širine stranice osnovnega objekta (brez prizidkov), v smeri katere širimo;
- max. dolžina novonastale tvorbe ne sme presegati 20 m.

22. člen

Odmiki:

- upoštevati je treba odmik 3 m od parcelne meje v smeri V-Z;
- upoštevati je treba odmik 6 m od ceste in 6 m od južno ležečega skupnega zelenega pasu.

23. člen

Strehe:

- dvokapnica z naklonom kot naklon dvokapnice obstoječega objekta je dovoljena natanko tedaj, ko se razširitev vrši v smeri slemena obstoječega objekta; višina objekta ne sme presegati višine obstoječe strehe;
- enokapnica z naklonom 6-35 stopinj; višina prizidka ne presega višine venca obstoječega objekta;
- ravna streha; višina prizidka ne presega višine venca obstoječega objekta.

24. člen

Drugo:

- tlakovanje dovoza je dovoljeno le v širini obstoječega objekta;
- dislociranih gospodarskih objektov se ne doziduje, ampak se jih postopoma odstranjuje.

25. člen

Porušitev:

- v primeru porušitve obstoječega objekta in dograditve novega glej navodila in pogoje za lociranje in zasnovo novega objekta:
- na parcelah 16 in 17 skladno z določili za parcelo 23;
- na parcelah 18, 19 in 20 skladno z določili za parceli 21 in 22;
- na parceli 39 ob porušitvi gradnja novega objekta ni dopustna, parcela postane del zelenega povezovalnega pasu.

VI. 1. 2. Objekti na odprtem (odprto področje/območje)

VI. 1. 2. 2. Objekti z zaporedno številko parcele 36, 37 in 38

26. člen

Splošno:

- dozidava je možna v smeri V, Z in J od obstoječega objekta, vse dozidave skupaj ne smejo presegati 40 % tlorisne in volumnenske velikosti osnovnega objekta;
- načeloma je zahtevana vzdolžnost novonastale tvorbe (osnovni volumen + prizidek), formiranje objektov v obliki L-ali U-celot ni zaželeno;
- max. širina prizidka ne presega širine stranice osnovnega objekta, v smeri katere širimo;
- max. dolžina novonastale tvorbe ne presega 20 m.

27. člen

Odmiki:

- na sever se ne širi;
- upoštevati je treba odmik 3 m od parcelne meje v smeri V-Z.

28. člen

Strehe:

- dvokapnica z naklonom kot naklon dvokapnice obstoječega objekta je dovoljena natanko tedaj, ko se razširitev vrši v smeri slemena obstoječega objekta; višina objekta ne sme presegati višine obstoječe strehe;
- enokapnica z naklonom 6-35 stopinj; višina prizidka ne presega višine venca obstoječega objekta;
- ravna streha; višina prizidka ne presega višine venca obstoječega objekta.

29. člen

Drugo:

- tlakovanje dovoza je dovoljeno le v širini obstoječega objekta;
- dislociranih gospodarskih objektov se ne doziduje, ampak se jih postopoma odstranjuje.

30. člen

Porušitev:

v primeru porušitve obstoječega objekta in dograditve novega glej navodila in pogoje za lociranje in zasnovo novega objekta:

- na parcelah 36 in 37 skladno z določili za parcelo 30, 31, 32, 33 in 34;
- na parceli 38 skladno z določili za parcelo 30, 31, 32, 33 in 34a z odmikom 6 m od vzhodne ceste.

VI. 2. Lociranje in zasnova novih objektov

VI. 2. 1. Objekti z zaporedno številko parcel 1, 4, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33 in 34

31. člen

Lokacija:

ne glede na velikost se objekti vedno umeščajo točno v skladu z naslednjimi zahtevami:

- objekt na parceli 1: natančno 3 m od vzhodne parcelne meje in vzporedno z njo ter minimalno 3 m od južne parcelne meje;
- objekt na parceli 4: natančno 3 m od severne parcelne meje in vzporedno z njo ter minimalno 6 m od vzhodne in zahodne parcelne meje oz. kot lokacijo V-Z definira grafična podloga;
- objekti na parcelah 25, 26, 27 in 28: natančno 3 m od vzhodne parcelne meje in vzporedno z njo ter natančno 6 m od ceste;
- objekti na parcelah 30, 31, 32, 33: natančno 3 m od vzhodne parcelne meje in vzporedno z njo ter natančno 6 m od skupnega zelenega pasu.

32. člen

Velikost:

- novi objekti so max. gabaritov 20 m x 7 m in min. 15 m x 6 m;
- dozidave, skladno s prvo alinejo opredeljenih novih objektov, so dopustne samo, če novi objekti niso izvedeni v maksimalnih dopustnih dimenzijah (objekt in dozidave ne smejo skupaj preseči maksimalnih dopustnih dimenzij).

33. člen

Oblika strehe, etažnost:

oblika in etažnost objektov sta definirani in pogojeni z obliko strehe:

- dvokapnica (6-35 stop.), P+1;
- enokapnica (6-35 stop.), P+1;
- ravna streha (6-35 stop.), P+1;
- objekti niso podkleteni zaradi nevarnosti podtalne vode;
- sleme strehe teče vzdolžno z daljšo stranico objekta in parcele;
- nadstreški ne presegajo dolžine 1m od novega objekta v prečnih smereh in 1m od tlorisnega gabarita v vzdolžnih straneh;
- na strehi niso dovoljeni dodatki (kot npr. kukerli) in okraski (kot npr. čopi).

34. člen

Oblika stavbnega volumna:

- organiziranje in oblikovanje stavbnega volumna poteka po principu odzemanja od osnovne mase, ki jo globalno definirata streha in tlorsni gabarit (notranji atriji, zimski vrtovi, nadstrešeni odprti parkirni prostori). Odzemanja lahko potekajo v horizontalni in vertikalni smeri;
- stavbni masi ne dodajamo izstopajočih balkonov in večjih nadstreškov zunaj dovoljenih meja;
- kompaktna masa objektov združuje osnoven stanovanjski volumen in servisne objekte ter predstavlja alternativo klasični zasnovi stanovanjske hiše in dislociranih gospodarskih volumnov.

35. člen

Ob pridobitvi soglasja upravitelja plinovoda je pod pogoji, navedenimi v členih 31, 32, 33 in 34, mogoča tudi gradnja objektov na parcelah 11, 12 in 23 ter 7, 8, 9, 21 in 22, pri čemer se:

- na parcelah 11 in 12 upoštevajo zahteve za parcelo 1;
- na parcelah 7, 8, 9 upoštevajo zahteve za parcele 25, 26, 27 in 28;
- na parcelah 21 in 22 upošteva odmik 3 m od vzhodne parcelne meje in odmik 6 m od ceste;
- na parceli 23 upošteva odmik 6 m od vzhodne parcelne meje oz. vzhodne ceste in odmik 6 m od ceste.

VI. 2. 2. Objekti z zaporedno številko parcel 7, 8, 9, 21 in 22**36. člen**

Lokacija:

- pozidavo parcel predstavljata dva dislocirana volumna. Skupaj tvorita kompleks L-zasnove, vzhodni stranici objektov se umestita na skupno linijo vzporedno z vzhodno parcelno mejo;
- ne glede na velikost objektov se oba umeščata 3 m od parcelnih meja;
- stanovanjski objekt se umesti ob linijo varnostnega pasu plinovoda (zunaj območja), 27 m od osi plinovoda;
- servisni objekt (garaža), se umesti 6 m od meje proti cesti oziroma od ceste (glej zakoličbo).

37. člen

Velikost:

- stanovanjski objekt je max. gabaritov 14 m x 8,5 m in min. gabaritov 13 m x 7 m;
- servisni objekt je max. dimenzij 7 x 7 m.
- dozidave, skladno s prvo in drugo alinejo opredeljenih stanovanjskih ali servisnih objektov, so dopustne samo, če novi objekti niso izvedeni v maksimalnih dopustnih dimenzijah (objekt in dozidave ne smejo skupaj preseči maksimalnih dopustnih dimenzij).

38. člen

Oblika strehe, etažnost:

oblika in etažnost stanovanjskih objektov sta pogojeni z obliko strehe:

- dvokapnica (6-35°), P+1;
- enokapnica (6-35°), P+1;
- ravna streha, P+1;
- sleme strehe stanovanjskega objekta teče vzdolžno v smeri daljše stranice objekta;
- nadstreški ne presegajo dolžine 1 m od novega objekta v prečni smeri in 1 m od tlorisnega gabarita v vzdolžni smeri;
- servisni objekt je pritličen. Streha je lahko enokapnica (6-35°) ali ravna streha. Objekt je lahko zaprtega ali odprtega tipa, klasične ali montažne izvedbe. Objekt ni podkleten;
- stanovanjski in servisni objekt tvorita estetsko usklajena objekta;
- na strehi niso dovoljeni dodatki (kot npr. kukerli) in okraski (kot npr. čopi).

39. člen

Oblika stavbnega volumna:

- organiziranje in oblikovanje stavbnega volumna poteka po principu odzemanja od osnovne mase, ki jo globalno definirata streha in tlorsni gabarit (notranji atriji, zimski vrtovi ...). Odzemanja lahko potekajo v horizontalni in vertikalni smeri;
- stavbni masi ne dodajamo izstopajočih balkonov in večjih nadstreškov, kot so dovoljeni.

40. člen

Tolerance za objekte

Splošne tolerance oblike, gabaritov, namembnosti in pogojev oblikovanja novih objektov:

- predpisane so maksimalne in minimalne velikosti objektov, zato niso mogoče dodatne tolerance;
- mogoče so tolerance pri višini objektov, ki jih določa etažnost: maksimalna višina objektov je P + 1. Mogoče so tolerance v smislu zniževanja objekta (P). Zviševanje objektov ni mogoče. Objekti ne smejo biti podkleteni.

Tolerance v zvezi z oblikovanjem objektov in njihovo namembnostjo so podane že s pogoji v predhodnih členih.

41. člen

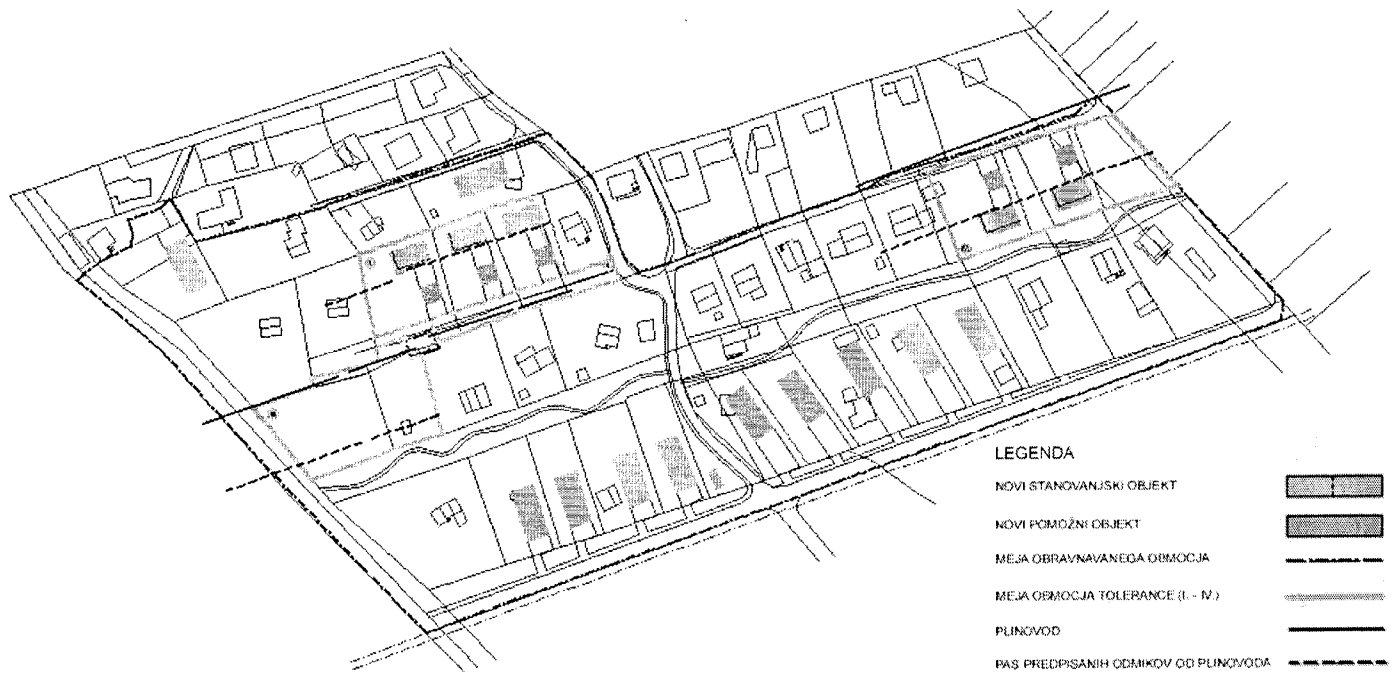
Tolerance postavitve objektov znotraj območij toleranc št. I, III in IV

Znotraj območij toleranc št. I, III in IV je ob pridobitvi soglasja upravljavca plinovoda mogoča gradnja objekta znotraj območja varstvenega pasa plinovoda na način, opisan v tem odloku in prikazan v grafičnih podlogah iz 1. člena tega odloka.

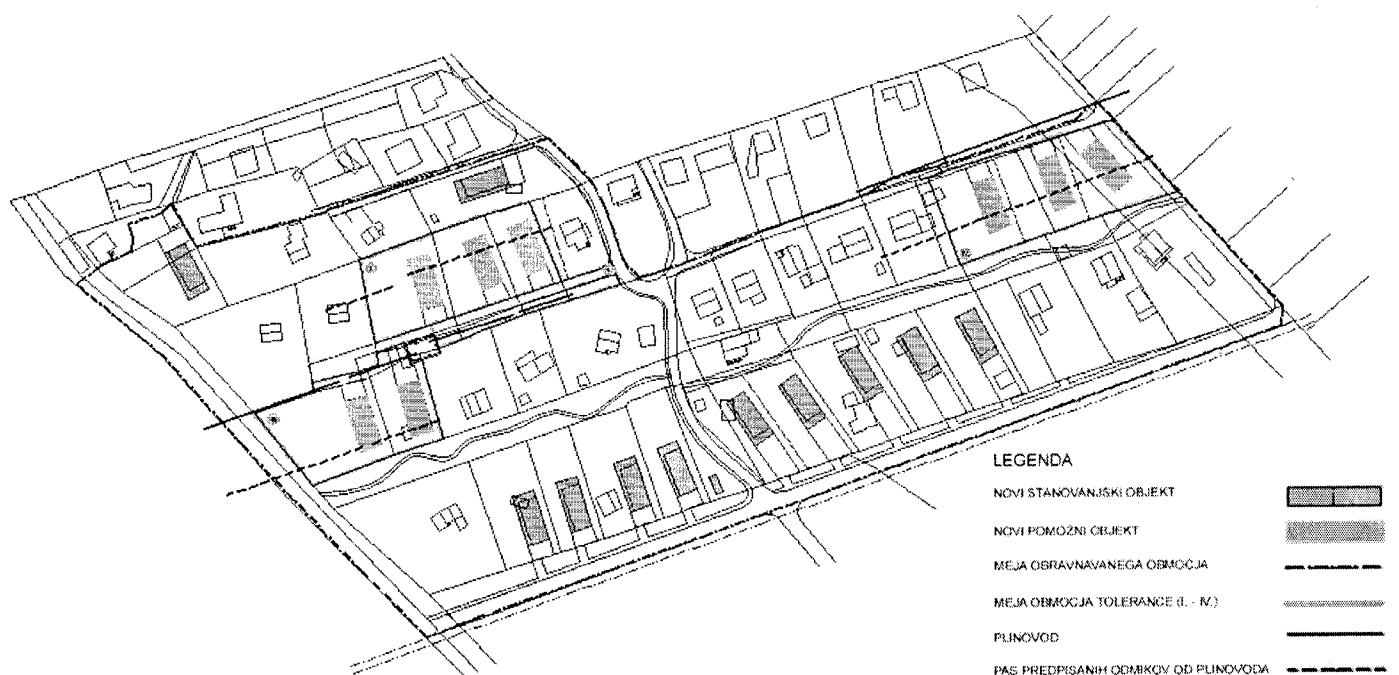
Znotraj območja tolerance III je mogoča postavitev objektov samo na podlagi pridobljenega soglasja upravitelja plinovoda. Samo na parceli 11 je mogoča gradnja na podlagi že pridobljenega soglasja in na način (razčlenjen objekt max. gabaritov 20

x 12m, P+1, višine 8,5m, s krajšo stranico postavljen vzporedno z nasipom ob Savinji, po idejni zasnovi iz februarja 2001), za katerega so bila izdana soglasja. V primeru porušitve v predhodnem stavku opisanega objekta je mogoča gradnja samo na osnovni predpisan način za parcelo 11.

Na parceli 12 znotraj območja tolerance III in na parceli 23 znotraj območja tolerance IV je mogoča gradnja samo ob pridobitvi soglasja upravitelja plinovoda in na način, predpisan v tem ZN.



ZAZIDALNA SITUACIJA I. PREDLOG ZAZIDALNEGA NACRTA



ZAZIDALNA SITUACIJA II. UPOŠTEVANJE TOLERANC PRIDOBITEV SOGLASIJ

41a. člen

Nezahtevni in enostavni objekti servisnih programov

Skladno z izhodišči tega odloka se servisni programi prednostno vključujejo v objekte. Kadar je dopustna njihova samostojna gradnja v obliki nezahtevnih in enostavnih objektov, morajo biti upoštevana določila tega člena. V vseh elementih se mora gradnja izvajati skladno z določili za stanovanjski objekt, ki jih ne sme v nobenem posameznem gabaritu presegati skupna velikost (volumen in tloris) vseh tovrstnih nezahtevnih in enostavnih objektov, skupaj pa ob upoštevanju vseh drugih določil tega odloka ne sme presegati 40 % velikosti (volumen in tloris) stanovanjskega objekta.

Na območju parcele 1 je območje dopustnega umeščanja servisnih vsebin zahodno od stanovanjskega objekta v prostoru, ki ga določajo linije severne in južne fasade, skladno s tem odlokom izvedenega stanovanjskega objekta ter odmik 3 m od zahodne meje zemljišča in hkrati tudi odmik 15 m od spodnjega roba visokovodnega nasipa Savinje. Če je objekt ožji od dolžine objekta, mora biti z eno stranico v nadaljevanju linije stanovanjskega objekta na severni ali južni strani (gradbeno linijo določata severna ali južna fasada izvedenega stanovanjskega objekta); če se umešča več tovrstnih objektov, morajo biti vsi poravnani v isto linijo (severno ali južno).

Na območju parcele 4 je območje dopustnega umeščanja servisnih vsebin zahodno ali vzhodno od stanovanjskega objekta v prostoru, ki ga določa odmik 3 m od vzhodne ali zahodne meje zemljišča, ter linijah, ki ju določata severna in južna fasada skladno s tem odlokom izvedenega stanovanjskega objekta. Če je objekt ožji od širine objekta, mora biti z eno stranico v nadaljevanju linije stanovanjskega objekta na severni strani (gradbeno linijo določa severna fasada izvedenega stanovanjskega objekta).

Na območju parcel 2, 3, 5, 6, 10, 13, 14, 15, če se obstoječa gradnja ohranja, gradnja novih nezahtevnih in enostavnih objektov servisnih vsebin ni dopustna, njihove vsebine se lahko vključuje samo v obliki dozidav obstoječih objektov, skladno z določili členov 16., 17., 18., 19. in 20. člena tega odloka. V primeru gradnje novih objektov veljajo naslednja določila:

- na parceli 2 veljajo določila za parcelo 4;
- na parceli 3 gradnja samostojnih servisnih programov ni dopustna;
- na parcelah 5, 6 in 10 veljajo določila za parcele 7, 8 in 9;
- na parcelah 13, 14 in 15 veljajo določila za parcele 21 in 22.

Na območju parcel 7, 8 in 9:

- V primeru brez upoštevanja toleranc št. I je območje dopustnega umeščanja servisnih vsebin zahodno od stanovanjskega objekta v prostoru, ki ga določajo odmik 3 m od zahodne meje zemljišča ter liniji, ki ju določata severna in južna fasada, skladno s tem odlokom izvedenega stanovanjskega objekta. Če je objekt ožji od širine objekta, mora biti z eno stranico v nadaljevanju linije stanovanjskega objekta na

severni strani (gradbeno linijo določa severna fasada izvedenega stanovanjskega objekta).

- V primeru upoštevanja toleranc št. I veljajo enaka določila kot za parcele 25, 26, 27 in 28.

Na območju parcele 11:

- V primeru gradnje, izvedene skladno z 2. stavkom 2. odstavka 41. člena, je območje dopustnega umeščanja servisnih vsebin v prostoru, ki ga določajo linija zahode fasade objekta in odmik 6 m od severne meje zemljišča. Gradnja servisnega objekta je dopustna samo ob posebnem soglasju upravljavca plinovoda.
- V primeru novogradnje, skladno z določili 35. člena, je območje dopustnega umeščanja servisnih vsebin zahodno od stanovanjskega objekta v prostoru, ki ga določajo linije severne in južne fasade, skladno s tem odlokom izvedenega stanovanjskega objekta ter odmik 3 m od zahodne meje zemljišča. Če je objekt ožji od dolžine objekta, mora biti z eno stranico v nadaljevanju linije, ki jo določa južna fasada izvedenega stanovanjskega objekta.

Na območju parcele 12 v primeru upoštevanja toleranc št. III gradnja samostojnih servisnih programov ni dopustna.

Na območju parcel 16, 17, 18, 19 in 20:

- Če se obstoječa gradnja ohranja, gradnja novih nezahtevnih in enostavnih objektov servisnih vsebin ni dopustna, njihove vsebine se lahko vključuje samo v obliki dozidav obstoječih objektov, skladno z določili 21., 22., 23., 24. in 25. člena tega odloka.
- Če se gradijo novi objekti, veljajo določila kot za parcele 21 in 22.

Na območju parcel 21 in 22:

- V primeru brez upoštevanja toleranc št. IV je območje dopustnega umeščanja servisnih vsebin zahodno od stanovanjskega objekta v prostoru, ki ga določajo odmik 3 m od zahodne meje zemljišča ter liniji, ki ju določata severna in južna fasada, skladno s tem odlokom izvedenega stanovanjskega objekta. Če je objekt ožji od širine objekta, mora biti z eno stranico v nadaljevanju linije stanovanjskega objekta na južni strani (gradbeno linijo določa južna fasada izvedenega stanovanjskega objekta).
- V primeru upoštevanja toleranc št. IV je območje dopustnega umeščanja servisnih vsebin južno od stanovanjskega objekta v prostoru, ki ga določajo odmik 3 m od vzhodne meje zemljišča (linija, ki jo določa vzhodna fasada, skladno s tem odlokom izvedenega stanovanjskega objekta), linija, ki jo določa zahodna fasada, skladno s tem odlokom izvedenega stanovanjskega objekta, ter odmik 1,5 m od zelenega povezovalnega pasu. Če je objekt ožji od širine stanovanjskega objekta, mora biti z eno stranico v nadaljevanju linije stanovanjskega objekta na vzhodni strani (gradbeno linijo določa vzhodna fasada, skladno s tem odlokom izvedenega stanovanjskega objekta).

Na območju parcele 23 je v primeru upoštevanja toleranc št. III območje umeščanja samostojnih servisnih programov na južni strani stanovanjskega objekta v prostoru, ki ga določajo odmik 6 m od vzhodne meje zemljišča (linija, ki jo določa vzhodna fasada, skladno s tem odlokom izvedenega stanovanjskega objekta), linija, ki jo določa zahodna fasada, skladno s tem odlokom izvedenega stanovanjskega objekta, ter odmik 1,5 m od zelenega povezovalnega pasu. Če je objekt ožji od širine stanovanjskega objekta, mora biti z eno stranico v nadaljevanju linije stanovanjskega objekta na vzhodni strani (gradbeno linijo določa vzhodna fasada, skladno s tem odlokom izvedenega stanovanjskega objekta).

Na območju parcele 24 ob legalizaciji južnega objekta postavitve drugih/dodatnih samostojnih servisnih objektov ni dopustna, njihove vsebine se lahko vključuje samo v obliki dozidav obstoječih objektov, skladno z določili 16., 17., 18., 19. in 20. člena tega odloka.

Na območju parcel 25, 26 in 27 je območje dopustnega umeščanja servisnih vsebin na severni strani stanovanjskega objekta v prostoru, ki ga določajo odmik 3 m od vzhodne meje zemljišča (linija, ki jo določa vzhodna fasada, skladno s tem odlokom izvedenega stanovanjskega objekta), linija, ki jo določa zahodna fasada, skladno s tem odlokom izvedenega stanovanjskega objekta ter odmik 1,5 m od zelenega povezovalnega pasu. Če je objekt ožji od širine stanovanjskega objekta, mora biti z eno stranico v nadaljevanju linije stanovanjskega objekta na vzhodni strani (gradbeno linijo določa vzhodna fasada, skladno s tem odlokom izvedenega stanovanjskega objekta).

Na območju parcele 28 je območje dopustnega umeščanja servisnih vsebin na severni strani stanovanjskega objekta v prostoru, ki ga določajo odmik 3 m od vzhodne meje zemljišča (linija, ki jo določa vzhodna fasada, skladno s tem odlokom izvedenega stanovanjskega objekta), linija, ki jo določa zahodna fasada, skladno s tem odlokom izvedenega stanovanjskega objekta, ter odmik 3 m od zelenega povezovalnega pasu. Če je objekt ožji od širine stanovanjskega objekta, mora biti z eno stranico v nadaljevanju linije stanovanjskega objekta na vzhodni strani (gradbeno linijo določa vzhodna fasada, skladno s tem odlokom izvedenega stanovanjskega objekta).

Na območju parcel 30, 31, 32, 33 in 34 je območje dopustnega umeščanja servisnih vsebin na severni strani stanovanjskega objekta v prostoru, ki ga določajo odmik 3 m od vzhodne meje zemljišča (linija, ki jo določa vzhodna fasada, skladno s tem odlokom izvedenega stanovanjskega objekta), linija, ki jo določa zahodna fasada, skladno s tem odlokom izvedenega stanovanjskega objekta, ter odmik 1,5 m od zelenega povezovalnega pasu. Če je objekt ožji od širine stanovanjskega objekta, mora biti z eno stranico v nadaljevanju linije stanovanjskega objekta na vzhodni strani (gradbeno linijo določa vzhodna fasada, skladno s tem odlokom izvedenega stanovanjskega objekta).

Na območju parcel 36 in 37:

- Če se obstoječa gradnja ohranja, gradnja novih nezahtevnih

in enostavnih objektov servisnih vsebin ni dopustna, njihove vsebine se lahko vključuje samo v obliki dozidav obstoječih objektov, skladno z določili 26., 27., 28., 29. in 30. člena tega odloka.

- Če se gradijo novi objekti, veljajo določila kot za parcele 30, 31, 32, 33 in 34.

Na območju parcele 38:

- Če se obstoječa gradnja ohranja, gradnja novih nezahtevnih in enostavnih objektov servisnih vsebin ni dopustna, njihove vsebine se lahko vključuje samo v obliki dozidav obstoječih objektov, skladno z določili 26., 27., 28., 29. in 30. člena tega odloka.
- Če se gradijo novi objekti, je območje dopustnega umeščanja servisnih vsebin na severni strani stanovanjskega objekta v prostoru, ki ga določajo odmik 6 m od vzhodne meje zemljišča (linija, ki jo določa vzhodna fasada, skladno s tem odlokom izvedenega stanovanjskega objekta), linija, ki jo določa zahodna fasada, skladno s tem odlokom izvedenega stanovanjskega objekta, ter odmik 1,5 m od zelenega povezovalnega pasu. Če je objekt ožji od širine stanovanjskega objekta, mora biti z eno stranico v nadaljevanju linije stanovanjskega objekta na vzhodni strani (gradbeno linijo določa vzhodna fasada, skladno s tem odlokom izvedenega stanovanjskega objekta).

Na območju parcele 39 postavitve drugih/dodatnih samostojnih servisnih objektov ni dopustna, njihove vsebine se lahko vključuje samo v obliki dozidav obstoječih objektov, skladno z določili 21., 22., 23., 24. in 25. člena tega odloka.

41b. člen

Drugi nezahtevni in enostavni objekti

Drugi nezahtevni in enostavni objekti, ki niso nosilci servisnih programov stanovanjske gradnje, so dopustni, če to omogoča parcela in če to ni v nasprotju z drugimi določili tega odloka ter je oblikovno, vsebinsko in lokacijsko skladno z drugimi določili tega odloka.

Ne glede na določila tega odloka na območju ni dopustna gradnja kakršnihkoli pokritih skladišč, samostojnih parkirišč, pomolov, športnih igrišč na prostem, objektov za rejo živine, pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov, objektov za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost, pomožnih letaliških in pristaniških objektov ter pomožnih objektov na smučišču.

42. člen

Oblikovanje vrtov

Za oblikovanje vrtov poleg konkretnih zahtev v tem poglavju veljajo še vse zahteve iz splošnih pogojev.

Oblikovanje odprtega prostora (vrta) - skupne značilnosti:

- dovoljeno je tlakovanje dovoza in dostopa v širini novega objekta, od objekta do ceste. Okoli objekta je dovoljen tlakovan

pas širine 1m. Za objekte z zaporedno številko 7, 8, 9, 21 in 22 je dovoljeno tlakovanje površine med pomožnim in stanovanjskim objektom v širini pomožnega objekta z dodatnim robom 1m okoli objekta. Utrjevanje bivalnih površin v vrtu je določeno v 43. in 44. členu tega odloka. Dovoljeno je tlakovanje dovoza in dostopa v širini novega objekta, od objekta do ceste. Okoli objekta je dovoljen tlakovan pas širine 1 m. Za objekte z zaporedno številko 7, 8, 9, 21 in 22 je dovoljeno tlakovanje površine med pomožnim in stanovanjskim objektom v širini pomožnega objekta z dodatnim robom 1 m okoli objekta. Utrjevanje bivalnih površin v vrtu je določeno v 43. in 44. členu tega odloka;

- v bližini dovoza (ob cesti oziroma pločniku) se uredi tudi prostor za ločeno zbiranje odpadkov;
- meje med objekti definira obvezen zeleni varovalni pas znotraj posamezne parcele;
- vse parcele se s potmi oziroma prehodi navezujejo na zeleni povezovalni pas.

43. člen

Ureditev vrtov znotraj gozdnega območja:

- zaželeno je ohranjanje visoke vegetacije v največji možni meri (objekti pod drevjem); sekanje dreves znotraj tega območja je možno samo zaradi gradnje objektov v najmanjšem možnem obsegu in zaradi vzdrževanja drevesnega sestoja pod strokovnim nadzorom. Obvezen je posek pod nadzorom oziroma po odredbi gozdarske strokovne službe;
- obvezen zeleni varovalni pas znotraj posamezne parcele: min. 3 m z vzhodne in zahodne ter s strani ceste ter min. 6 m od povezovalnega zelenega pasu;
- dodatno se lahko meja označi z ograjo enakega tipa, kot je predvidena ograja znotraj povezovalnega pasu (glej opis opreme);
- klasično tlakovanje (razen že opisanega - glej skupne značilnosti) na tem območju ni mogoče. Možne so take oblike utrjevanja tal, ki ne ogrožajo gozdnih tal in omogočajo zračnost in propustnost za vlago (polaganje nad tla - lesen podij ipd.);
- zasajevanje izrazitih okrasnih rastlinskih vrst na tem območju ni sprejemljivo. Možna je omejena uporaba okrasnih rastlinskih vrst nižje rasti (nižje do srednjevisoke grmovnice in trajnice).

44. člen

Ureditev vrtov znotraj odprtega območja:

- zaželeno je ohranjanje visoke vegetacije v največji možni meri ter vnašanje visoke vegetacije znotraj celotne parcele;
- obvezen zeleni varovalni pas znotraj posamezne parcele: min. 3 m z vseh strani;
- dodatno se lahko meja označi z ograjo enakega tipa, kot je predvidena ograja znotraj povezovalnega pasu (glej opis opreme) ali kot prostorastoča (nestrižena) živa meja;
- tlakovanje bivalnih površin je možno, vendar zaželeno v čim manjšem obsegu oziroma tako, da je sklenjena tlakovana površina čim manjša (sajenje visoke vegetacije med tlak ipd.);

možen je večji izbor rastlinskih vrst, vendar morajo prevladovati avtohtone vrste, različnih velikosti.

VII. UREDITEV ZUNANJIH JAVNIH POVRŠIN

45. člen

Ureditev posameznih programskih sklopov

Prostori združevanja ob gostišču: predvidena je ureditev vrta ob gostišču z nekoliko razširjeno programsko zasnovano brez večjih gradbenih posegov (gostinski vrt, šah na prostem, rusko balinišče ipd.). Zaradi spremenjene trase obstoječe dovozne ceste, ki sicer zmanjša že urejeno parkirišče, pa se stara trasa, ki se izteče v plinski postaji, po potrebi nameni tudi parkiranju.

46. člen

Prostori združevanja klopi: predvideni so trije zbirni »kotički« za posedanje in druženje - dva znotraj zelenega povezovalnega pasu, eden znotraj gozdnega in en znotraj odprtega področja ter tretji ob predvideni cestni povezavi na vzhodu obravnavanega območja. To so enostavno zasnovana območja s klopami in mizami, namenjena posedanju, igri, pikniku ipd.

47. člen

Otroško igrišče: ni predvidena ureditev pravega otroškega igrišča, temveč igralnega polja, ki se v izvedbenih projektih uredi skladno s predvideno strukturo prebivalcev: kolikor se bo v območje naseljevala mlada populacija, ki si šele ustvarja družine, je smiselno, da se prostor uredi kot igrišče za najmlajše otroke, sicer pa se prilagodi. Zasnova mora biti enostavna in mora zagotavljati preureditev, skladno z rastjo otrok.

48. člen

Ekološki otok je zasnovan na površini, ki bo lahko dostopna za komunalna vozila in hkrati ustrezno dostopna za prebivalce. Namenjen je ločenemu zbiranju odpadkov za obravnavani ali tudi nekoliko širši del soseske. Oblikovan je kot pokriti prostor (3 x 7 m, enokapna streha, naklona 6-20 stopinj).

49. člen

Zasaditev

Celotno območje bo zasajeno z avtohtonimi rastlinskimi vrstami širšega območja, po načelih sonaravnosti, pogojeno z vsebinsko zasnovano posameznih programskih območij.

Obcestni pas se ureja po enakem principu kot celotno območje (sonaravno, organsko, avtohtone vrste), zato ne glede na parcelne meje in dodatne ureditve mej prehaja v vrtove.

50. člen

Ureditev gozdnega območja

Zasaditev teh območij mora biti samo pospešitev naravne suk-

cesije, kar pomeni, da naj bi na tem območju samo dopolnili že obstoječo vegetacijo tam, kjer je to potrebno. Izbor vrst znotraj tega območja mora biti omejen na avtohtone rastlinske vrste (omejen izbor vrst), v povsem neformalni zasnovi, izrazito sonaravno (prevladuje visoka vegetacija: rdeči bor/*Pinus silvestris*, nižja vegetacija v omejenem obsegu).

Zasajevanje izrazitih okrasnih rastlinskih vrst tudi na tem območju ni sprejemljivo. Možna je omejena uporaba okrasnih rastlinskih vrst nižje rasti (nižje do srednjevisoke grmovnice in trajnice).

Sekanje dreves znotraj tega območja je možno samo zaradi gradnje objektov v najmanjšem možnem obsegu in zaradi vzdrževanja drevesnega sestoja pod strokovnim nadzorom.

51. člen

Ureditev odprtega območja

Zasaditev tega območja se sicer podreja programom, vendar mora biti po obliki (nepravilne saditvene formacije) in vsebini (izbor vrst) čim bolj sonaravna.

Možen je večji izbor rastlinskih vrst, vendar morajo prevladovati avtohtone vrste, različnih velikosti.

52. člen

Ureditev zelenega povezovalnega pasu

Zaradi poenotenja zelenega povezovalnega pasu znotraj obeh opredeljenih območij je ta pas ograjen z enotno ograjo, ki je zasnovana tako, da se lahko prilagaja obstoječi vegetaciji in da je propustna, torej pregledna in zračna. Ta ograja poteka zunaj območja predvidenih gradbenih parcel individualnih objektov in je sestavni del javnega prostora. Za prehod na posamezne parcele oziroma iz posameznih parcel se v ograji pustijo odprtine ali namestijo vrata.

53. člen

Ureditev zelenega povezovalnega pasu na gozdnem območju pomeni:

- dodatno zasaditev avtohtone visoke vegetacije – rdeči bor (obnova v preteklosti odstranjenega gozda),
- mehko vodenje poti skozi prostor,
- prilagojeno vodenje ograje tako, da se povsem prilagaja obstoječi visoki vegetaciji, kar pomeni, da zaradi postavitve ograje ni treba posekati nobenega drevesa,
- programske vsebine.

54. člen

Ureditev zelenega povezovalnega pasu znotraj odprtega območja pomeni:

- zgoščevanje obstoječih vegetacijskih skupin,
- dopolnjevanje,
- talno ozelenitev,
- programske vsebine,
- da se pot prilagaja obstoječi vegetaciji in zelenemu programu ter njegovi ustrezni postavitvi v prostor.

55. člen

Dodatna oprema

Na območju naj bo dodatna oprema (klopi, luči, stojala za kolesa, koški za smeti, večja zbirna mesta za smeti, napisi, oglasne in opozorilne table ipd.) bolj ali manj preprosta, vendar funkcionalna, enostavno nadomestljiva, z barvo in materiali vizualno neagresivna, ter na celotnem območju enotna oziroma skladna. Posebno premišljeno mora biti oblikovana in v prostoru speljana ograja, predvidena znotraj povezovalnega pasu.

56. člen

Tolerance

Tolerance zasaditve so podane že z zasnovo, ki dopušča manjše tolerance v površinah zasaditev, nedopustne pa so tolerance v smislu neizvajanja zasaditve in neupoštevanja osnovnih oblikovalskih in vsebinskih zahtev, določenih s tem odlokom in grafičnimi prilogami iz 1. člena tega odloka.

Tolerance zunanje ureditve so v manjših posameznih speljavah poti in ureditev ter razmestitve programskih sklopov, ki bistveno ne spreminjajo zasnove ureditve, določene s tem odlokom in grafičnimi prilogami iz 1. člena tega odloka.

VIII. REŠITVE PROMETNE INFRASTRUKTURE

57. člen

Glavna dovozna cesta v smeri sever-jug

Glavno prometno os območja ZN bo še naprej predstavljala obstoječa prometnica, ki povezuje Polzelo z Ločico.

Trasno in niveletno bo obstoječa cesta ostala nespremenjena, predvidena je le razširitev vozišča na 5,50 m in izvedba enostranskega hodnika za pešce, širine 1,60 m. Pri rekonstrukciji zgornjega ustroja ceste bo poskrbljeno tudi za efektivno odvajanje meteornih vod z območja cestnega telesa. Predvidena utrditev glavne dovozne ceste je asfaltirano vozišče z obojestranskimi dvignjenimi cestnimi robniki.

Pri ostrem zavoju obstoječe ceste nazaj proti severu ob sedanjem petkrakem križišču je možna ureditev krožišča.

58. člen

Vzhodna prometnica

Ob vzhodni strani območja ZN je predvidena tudi izvedba nove ceste z dvosmernim prometom, pešpotmi in kolesarskimi stezami. Nanjo bi se navezovali severna interna notranja povezava ter predvidena južna prometnica v smeri vzhod-zahod, ki poteka severno nad VN-koridorjem.

Vzhodna prometnica ni predmet tega ZN, vendar pa morajo biti vse ureditve na podlagi tega ZN zasnovane tako, da omogočajo to navezavo.

59. člen

Južna prometnica v smeri vzhod-zahod

Na južnem robu področja urejanja ZN Breg-Gmajna je predvidena izvedba nove prometnice - ceste v smeri vzhod-zahod. Cesta bo potekala vzporedno s koridorjem obstoječega VN daljnovoda, in sicer tik nad njegovim severnim robom.

Predvidena je izvedba prometnice - ceste z dvosmernim prometom širine 5,50 m in zeleni obcestni pas. Severno ob cesti bi izvedli še enostranski hodnik za pešce, širine 1,60 m. Utrditev ceste in hodnika bo izvedena v asfaltu.

60. člen

Interne notranje povezave

Predvidene so tri krajše notranje povezave, ki napajajo posamezna področja stanovanjskih hiš. Cesta, ki vodi mimo plinske postaje, spremeni os poteka tako, da se v celoti prestavi na severno stran in poteka v ravni liniji. Stara trasa te ceste se na potezi od glavne ceste do plinske postaje uporablja kot parkirna mesta (bočno parkiranje) za gostišče kot utrjena peščena površina.

Širine teh prometnic - cest bodo min. 3,50 m, brez posebej izvedenega hodnika za pešce. Predviden je dvosmerni promet zelo male intenzitete osebnih vozil. Ob številnih uvozih k posameznim stanovanjskim objektom bo možno občasno srečevanje s tovornimi vozili (odvoz snage, urgencia, itd.). Utrditev teh cest bo asfaltna (grobi asfalt), na odprtem območju z obojestranskimi dvignjenimi robniki (robniki bodo na območju uvozov na interna dvorišča izvedeni kot poglobljeni z max. nadvišanjem nad niveleto asfalta za 4 cm), znotraj gozdnega območja obrobljena s poglobljenimi robniki ali kamnitimi kockami.

61. člen

Pešpoti

Potek pešpoti skozi zeleni povezovalni pas je posebej opisan pri krajinski ureditvi. Poti bodo peščene, obrobljene s kamni ali granitnimi kockami, in ne z robniki. Širina poti je cca. 1,2 m.

62. člen

Dostopi in dovozi do obstoječih objektov

Dostopi in dovozi do obstoječih objektov ostajajo enaki. Lahko se spremenijo, vendar samo natančno po vzoru ureditev ob novih objektih.

63. člen

Tolerance urejanja prometnih poti (območje tolerance št. II)

Os dovozne ceste, ki vodi od osrednje ceste do objektov v okolici merilno-regulacijske postaje plinovoda, se lahko spremeni tako, da poteka od obstoječega uvoza v diagonali v severozahodni smeri oziroma v smeri proti severnemu robu merilno-regulacijske postaje.

IX. KOMUNALNE, ENERGETSKE IN KOMUNIKACIJSKE UREDITVE**64. člen**

Vodovod

Obnoviti je treba vse glavne vodovodne veje, ki bi potekale po notranjih internih cestah.

Obstoječi objekti bi se z obstoječimi vodovodnimi priključki (verjetno AI 3/4" ali 5/4") le navezali na te nove sekundarne vodovodne linije premera DN 80 mm, ki dopuščajo tudi vgradnjo nadzemnih hidrantov za zagotovitev požarne varnosti.

Na jugovzhodnem robu območja ZN je bil pred kratkim izveden novi povezovalni vodovod iz duktilnih cevi DN 125 mm, s kompletnim sistemom hidrantnega omrežja, ki pa pokriva le vzhodni rob območja. Zato bi bilo smiselno na lok tega vodovoda pri prečkanju bodoče južne ceste priključiti še novo jugozahodno vejo vodovoda iz enakega materiala in dimenzij, ki bi služil za napajanje zahodnega dela obstoječe in predvidene pozidave, hkrati pa bi na njem izvedli še nekaj potrebnih hidrantov za zagotovitev požarne varnosti tega dela območja ZN.

65. člen

Kanalizacija

Dolgoročno je predvidena na območju ZN ločitev kanalizacije na meteorne in fekalne vode.

Preko centra območja ZN poteka v smeri sever-jug obstoječi fekalni kolektor iz betonskih cevi Ø 300 mm, ki bo priključen na centralno čistilno napravo v Kasazah. Novi objekti in utrjene površine ob njih bodo tako kanalizirani v ločenem sistemu.

Čiste meteorne vode s strešin objektov so lahko preko peskolovov vodene v ponikovalnice in ponikane v teren. Meteorne vode z utrjenih površin ob objektih (popločene površine, dvorišča ob vrtovih itd.) bodo enako vodene v ponikovalnice.

Meteorne vode z utrjenih javnih površin - cest in eventualnih parkirišč, se morajo po novi meteorni kanalizaciji speljati v skupno ponikovalnico ali laguno, možno pa bo na to meteorno kanalizacijo priklopiti tudi druge čiste meteorne odplake na obravnavanem območju. Po prehodnem očiščenju v lovilcu olja bo možno učinkovitejšo in nadzorovano ponikanje teh voda v teren.

Fekalne vode iz sanitarij in kuhinj v objektih bodo priključene na novo izvedeno fekalno kanalizacijo območja ZN. Do izvedbe kanalske povezave - kolektorja do centralne čistilne naprave se morajo fekalije iz posameznega stanovanjskega objekta voditi v neprepustno dvoprekatno greznico brez iztoka - na praznjenje. Po priključku kanalizacije območja ZN Breg-Gmajna na centralno ČN in njeni dograditvi v sorazmernem deležu priključevanja se bodo greznice opustile, dezinficirale in zasule, fekalne odplake pa mimo njih priključile na fekalni kolektor. Priključevanje objektov na javno kanalizacijo, kjer je ta zgrajena, je obvezno po Odloku o odvajanju odpadnih in padavinskih voda Občine Žalec z dne 25. 5. 1988 (Uradni list SRS, št. 22/88).

Pred gradnjo kanalizacije bo treba pridobiti ustrezna geološka poročila, upoštevati možnost posedanja terena in predvsem izbrati ustrezen cevni material. Potrebna bo tudi ponovna hidra-

vlična presoja zmogljivosti kanalizacijskega omrežja, kar pa ne more biti predmet samo tega ZN.

66. člen

Plinovod

Ob severovzhodnem robu območja ZN poteka obstoječi visokotlačni plinovod M2 (MMRP Rogatec–RMRP Vodice) premera 400 mm, ki obratuje pod tlakom 50 barov, ki vodi do objekta plinske postaje »M2 BS5« in se nadaljuje v smeri proti reki Savinji. Na podlagi zahtev soglasjedajalca je na podlagi pravilnika o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z delovnim tlakom nad 16 bar (Uradni list RS, št. 60/01) treba upoštevati varstveni pas v širini 27 m od osi plinovoda na obe strani za bivalne objekte in 5 m varstvenega pasu na obe strani za pomožne (nebivalne) objekte.

Glede na delno izvedeno obstoječe plinovodno omrežje bo možno po posebnem projektu vse obstoječe in predvidene objekte priključiti na nizkotlačni plinovod, ki bo služil za potrebe ogrevanja in gospodinjsva.

67. člen

Električni vodi in napeljave

Na skrajnem južnem robu območja ZN poteka obstoječi VN daljnovod 110 kV Podlog–Mozirje, ki se nadaljuje preko reke Savinje. Koridor daljnovoda je varovan in se mu približamo le s skrajnim južnim robom nove »južne prometnice«. Glede na izhodišča v posebnem strokovnem mnenju o sevalnih obremenitvah naravnega in življenjskega okolja je bilo ocenjeno, da so nivoji elektromagnetnega sevanja v dovoljenih mejah, kot to določa Uredba o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96) za I. območje varstva pred sevanjem.

Pri križanju prometnic notranje povezave z DV 110 kV Podlog–Mozirje in vzporednem poteku južne prometnice v smeri vzhod–zahod morajo biti upoštevana določila Pravilnika o tehničnih normativih za graditev nadzemnih elektroenergetskih vodov z nazivno napetostjo od 1 kV do 400 kV (Uradni list SFRJ, št. 65/88). Izdelan mora biti elaborat križanja.

Elektroenergija za napajanje obstoječih in novopredvidenih objektov in morebitne zunanje razsvetljave ob njih je na voljo na daljnovodu v Preboldu (20 kV), kar pomeni, da mora investitor komunalne opremljenosti območja zgraditi transformatorsko postajo s priključnimi VN- in NN-električnimi vodi. Vzhodni del območja ZN bi bilo treba v celoti kablirati z zemeljskim NN-elektrokablom in se znebiti neugodnih prostozračnih povezav.

68. člen

Telefonsko omrežje in CATV

Na območju obstoječe zazidave območja ZN je že urejeno telefonsko in CATV-omrežje. Glede na kapacitete omrežja bo verjetno možna priključitev vseh novopredvidenih objektov tudi na to omrežje.

69. člen

Odpadki

Komunalni odpadki se bodo odvažali na deponijo komunalnih odpadkov. Posode za zbiranje odpadkov so tipske. Nameščene bodo ob cestah/ulicah, vedno enako odmaknjene od cestnega roba oziroma pločnika (ponekod znotraj zelenega obcestnega pasu, ponekod znotraj parcel – enotno urejeno, v sklopu projekta zunanje ureditve – prikaz v grafičnih prilogah je zgolj shematičen).

Na osrednjem mestu ob križišču glavne dovozne ceste v smeri sever–jug in južne prometnice v smeri vzhod–zahod je na parceli 29 predviden poseben ekološki otok za ločeno zbiranje odpadkov celotnega naselja (objekt za zbiranje odpadkov: 3 x 7 m, enokapna streha naklona 6–20 stopinj). Sekundarne surovine se bodo zbirale ločeno v tipiziranih zabojnikih. Dostopi do posod in zabojnikov morajo biti vedno dostopni s specialnim smetarskim vozilom za odvoz odpadkov.

Znotraj celotnega območja, tudi na območju manj intenzivnih rab na južnem delu, je treba namestiti koške za smeti.

70. člen

Vodnogospodarske ureditve

Zazidalni načrt na tem območju ne predvideva novih rešitev, ker je že izveden varnostni protipoplavni nasip ob levem bregu reke Savinje.

Ne glede na druga določila tega odloka v pasu najmanj 15 m od spodnjega roba visokovodnega nasipa Savinje ni dovoljena gradnja stanovanjskih in servisnih objektov ter drugih nezahtevnih in enostavnih objektov. Enako ni dovoljeno tudi nasipavanje zemljišča, prav tako ne posegi v obstoječo zarast.

Podkletitve objektov niso dopustne.

71. člen

Ogrevanje

Ogrevanje objektov naj se po možnosti izvaja s centralnim ogrevanjem na plin. Kolikor pa se bodo objekti ogrevali na lahko kurilno olje, mora biti to skladiščeno tako, kot to zahteva pravilnik o tem, kako morajo biti zgrajena in opremljena skladišča ter transportne naprave za nevarne in škodljive snovi (Uradni list SRS, št. 3/79).

72. člen

Zagotavljanje kakovosti prostora pri urejanju (obnovi in izgradnji) infrastrukture

Pri izvajanju infrastrukturnih ureditev veljajo enaka načela kot pri celotnih zunanjih ureditvah:

- ohranjanje obstoječe vegetacije v največji možni meri,
- sekanje dreves je možno samo pod strokovnim nadzorom oziroma po odredbi gozdarske strokovne službe,
- infarstrukturni vodi morajo biti praviloma pod utrjenimi povr-

šinami, razen kadar ni mogoče drugače; na območju parcel individualnih objektov morajo biti načeloma zunaj obveznih robnih zelenih pasov.

73. člen

Tolerance pri urejanju prometne, komunalne in energetske infrastrukture

Pri projektiranju in izvedbi infrastrukturnega omrežja so za zagotovitev optimalnih rešitev dopustne smiselne in utemeljene tolerance v poteku trase in njihovem dimenzioniranju, ki pa morajo biti skladne z ureditvijo območja in usklajene z upravitelji posameznih vodov in upravitelji prostora.

X. ETAPNOST

74. člen

ZN se lahko izvaja v dveh etapah, zaporednost etap ni obvezna.

75. člen

Prva etapa je ureditev javnih in poljavnih odprtih prostorov (zeleni povezovalni pas) ter celotna infrastrukturna ureditev.

76. člen

Druga etapa je gradnja posameznih objektov ali skupna gradnja.

XI. PORUŠITEV OBJEKTOV, ZASNOVA FUNKCIONALNIH ZEMLJIŠČ IN GRADBENIH PARCEL

77. člen

Porušitev objektov

Zaradi uresničitve ZN Breg-Gmajna je treba porušiti štiri objekte.

Drugih začasnih objektov ni obvezno porušiti kar tako, pač pa samo pod pogojem, da se izkaže želja oziroma zahteva po spremembi.

Novogradnje ter prizidki in dozidave brez predhodne porušitve začasnih objektov niso dopustni.

78. člen

Gradbene parcele

Načrt gradbenih parcel (glej grafično prilogo, list 10, in prilogo V. - Uskladitev stanja na terenu in katastra, korekcija parcelnih mej in parcelnih števil, iz 1. člena tega odloka) je zastavljen tako, da v najmanjši možni meri spreminja obstoječo parcelacijo in deli parcele na individualne in javne prostore.

Individualne gradbene parcele se oblikujejo skladno z načrtom in skladno z obstoječo parcelacijo (glej grafično prilogo, list 10, in prilogo V. - Uskladitev stanja na terenu in katastra, korekcija parcelnih mej in parcelnih števil, iz 1. člena tega odloka). Upoštevajoč popravke, vključuje gradbena parcela 24 parceli 626/1 in 626/2, gradbena parcela št. 25 parcelo 626/3, gradbena parcela št. 26 parcelo 626/4, gradbena parcela št. 27 parcelo 626/5, gradbena parcela št. 28 parcelo 626/6, vse k. o. Orla vas. Meja med gradbenima parcelama 25 in 26 se uskladi z obstoječo parcelacijo.

Gradbena parcela 35 ni namenjena gradnji. Lahko se priključi parceli 34 ali 36, a se pogoji gradnje na njima posledično ne spreminjajo.

Javne površine, zeleni povezovalni pas, programski sklopi zbirališča in ekološki otok ter prometne ureditve se oblikujejo kot samostojne gradbene parcele, ki jih ureja občina.

Znotraj območja so predvidene manjše tolerance določitve gradbenih parcel, pogojene s tolerancami gradnje objektov.

Določitev funkcionalnih zemljišč

79. člen

Velikost funkcionalnega zemljišča se določa za vsak primer posebej, načeloma pa je skladna s programsko zasnovo (ureditvenimi območji), ki zagotavlja funkcionalno zaključene celote.

80. člen

Funkcionalna zemljišča individualnih objektov se natančno določijo v izrisu oziroma lokacijski dokumentaciji, načeloma pa so naslednja:

- celotna gradbena parcela individualne hiše brez obveznega zelenega pasu je načeloma funkcionalno zemljišče,
- ob upoštevanju usmeritev (ob izpolnitvi pogoja) za urejanje odprtih površin s čim manjšim deležem tlakovanih površin je funkcionalno zemljišče lahko manjše, vendar je minimalno: celotna dolžina parcele v širini objekta +1 m v vsako stran.

81. člen

Funkcionalna zemljišča javnih in poljavnih površin, prometne infrastrukture ter območja gostišča so enaka velikosti gradbenih parcel.

XII. POSEBNI POGOJI ZA URESNIČITEV ZAZIDALNEGA NAČRTA IN TOLERANCE

82. člen

Za nadaljnje urejanje, skladno s tem ZN, je treba izdelati projekte zunanje ureditve javnih in poljavnih površin ter celotne infrastrukture.

Projekt zunanje ureditve mora biti izdelan tako, da zagotavlja estetsko in funkcionalno ureditev prostora. V okviru krajinskih ureditev mora biti izdelan tudi natančen popis dreves z opredelitvijo ohranitve dreves in posameznih otokov avtohtone vegetacije.

Projekti infrastrukturnih ureditev morajo upoštevati zahteve soglasjedajalcev in tega ZN.

83. člen

Za izvajanje tega ZN je obvezno sodelovanje treh subjektov: investitorjev oziroma lastnikov zemljišč, soglasjedajalcev in Občine Polzela. Izvedbo ureditev javnih in poljavnih površin ter infrastrukturnih ureditev organizira Občina Polzela, gradnjo objektov in ureditev vrtov organizirajo posamezniki – investitorji. Možna je tudi organizirana gradnja. V tem primeru je obvezen celovit izvedbeni projekt ureditve.

84. člen

Tolerance

Pri izdelavi potrebnih izvedbenih projektov je treba zahteve tega ZN v celoti upoštevati. Sprejemljive so tolerance v smislu izboljšanja kakovosti okolja, razen če ni s tem odlokom drugače predpisano.

XIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

85. člen

Do začetka gradnje ostane namembnost zemljišč nespremenjena.

86. člen

Investitorji so dolžni upoštevati vse pogoje pristojnih organov in organizacij, ki so izdala soglasja k ZN. Ti pogoji morajo biti realizirani v vseh izvedbenih projektih.

87. člen

S sprejetjem tega odloka prenehajo veljati določila prostorskih ureditvenih pogojev za del območja Občine Žalec z oznako PUP 2, ki jih je izdelal Razvojni center Planiranje, d. o. o., pod številko 702, v maju 1996, odlok objavljen v Uradnem listu RS, št. 35/96.

88. člen

ZN je na vpogled na Občini Polzela.

89. člen

Nadzor nad izvajanjem odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

90. člen

Ta odlok začne veljati z dnem objave v Uradnem listu Republike Slovenije.

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Breg-Gmajna (Polzelan, poročevalec Občine Polzela, št. 6/16) vsebuje naslednje končne določbe:

35. člen

Spremembe in dopolnitve odloka začnejo veljati naslednji dan po objavi v Polzelanu, poročevalcu Občine Polzela.

Uradno prečiščeno besedilo Odloka o zazidalnem načrtu Breg-Gmajna se objavi v Polzelanu, poročevalcu Občine Polzela.

Polzela, 20. 6. 2017

Številka: 350-8/2017-2

Župan

Jože Kužnik l.r.