

Naziv akta:

**Občinski podrobni prostorski načrt Breg
polje za del EUP BP3/24 in BP3/29**

Identifikacijska št. prostorskega akta v zbirki
prostorskih aktov:

5754

Pripravljalavec:

Občina Polzela
Malteška cesta 28
3313 Polzela

Izdelovalec:

TIURB d.o.o.
Jezdarska ulica 3
2000 Maribor



Odgovorni prostorski načrtovalec:

Monika Rajh, mag. inž. arh.
ZAPS 2277 PA



Številka projekta:

12/2024

Kraj in datum:

Maribor, avgust 2025

Stopnja postopka:

Osnutek

Sprejel:

Odgovorna oseba:

Datum sprejema:

Podatki o objavi:

PODATKI O IZDELOVALCU

Projektantsko podjetje:

TIURB d.o.o.

Jezdarska ulica 3

2000 Maribor

Odgovorni prostorski načrtovalec:

Monika Rajh, mag.inž.arh.

ZAPS 2277 PA

Pri izdelavi naloge so sodelovali:

Tjaša Marko, dipl.inž.grad.

Kaja Fišer, inž.les., inž.obl.

VSEBINA ELABORATA

I. IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

II. TEKSTUALNI DEL – Odlok o OPPN

III. GRAFIČNI DEL

1 Prikaz namenske rabe

1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela OPN 1:2000

2 Prikaz ureditvenega območja z obstoječim parcelnim stanjem

2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem 1: 1000

3 Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji

3.1 Vplivi in povezave s sosednjimi območji 1: 5000

4 Prikaz umestitve ureditev v prostor

4.1 Ureditvena situacija 1: 1000

4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalski pogoji 1: 1000

4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na GJI 1: 1000

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

5.1 Prikaz območja s posebnim varstvenim režimom in ureditev potrebnih za obrambo pred naravnimi in drugimi nesrečami 1: 1000

6 Prikaz območja OPPN z načrtom parcel

6.1 Načrt parcelacije 1: 1000

IV. SPREMLJAJOČE GRADIVO

1. Poročilo o sodelovanju z javnostjo
2. Stanje prostora
3. Strokovne podlage
4. Usmeritve
5. Mnenja
6. Elaborat ekonomike
7. Okoljske presoje
8. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
9. Povzetek za javnost

I. IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

Odgovorna prostorska načrtovalka **Monika Rajh, mag.inž.arh. (ZAPS 2277 PA)** v skladu s 16. členom Pravilnika o vsebini obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3)

IZJAVLJAM,

da je Občinski podrobni prostorski načrt Breg polje za del EUP BP3/24 in BP3/29, izdelan v skladu z občinskimi prostorskimi akti in drugimi predpisi, ki veljajo na območju podrobnega prostorskega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

Maribor, avgust 2025

odgovorna prostorska načrtovalka:
Monika Rajh, mag.inž.arh, ZAPS 2277 PA



II. TEKSTUALNI DEL – besedilo odloka

III. GRAFIČNI DEL

1	Prikaz namenske rabe	
1.1	Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela OPN	1:2000
2	Prikaz ureditvenega območja z obstoječim parcelnim stanjem	
2.1	Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	1: 1000
3	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	
3.1	Vplivi in povezave s sosednjimi območji	1: 5000
4	Prikaz umestitve ureditev v prostor	
4.1	Ureditvena situacija	1: 1000
4.2	Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalski pogoji	1: 1000
4.3	Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na GJI	1: 1000
5	Prikaz ureditev potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjana narave in ureditev potrebnih za obrambo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom	
5.1	Prikaz območja s posebnim varstvenim režimom in ureditev potrebnih za obrambo pred naravnimi in drugimi nesrečami	1: 1000
6	Prikaz območja OPPN z načrtom parcel	
6.1	Načrt parcelacije	1: 1000

IV. SPREMLJAJOČE GRADIVO

1 POROČILO O SODELOVANJU Z JAVNOSTJO

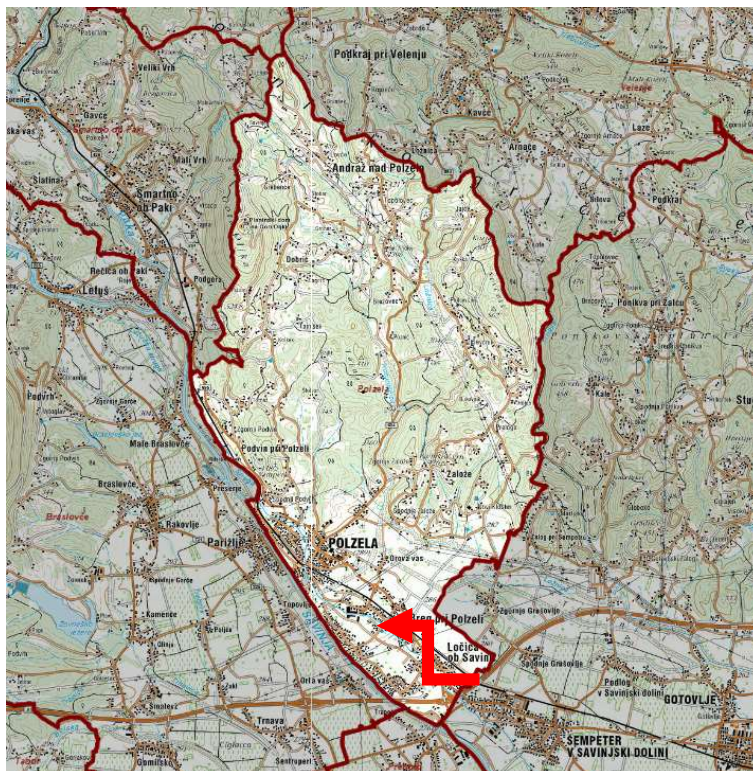
Javnost je bila o začetku postopka priprave OPPN seznanjena z objavo izhodišč na spletni strani Občine Polzela. V času od 26. 9. 2024 do 10. 10. 2025 je imela možnost sodelovati s podajanjem morebitnih predlogov in pripomb na objavljena izhodišča oziroma na predvidene prostorske ureditve.

V nadaljevanju postopka bo javnost obveščena in vključena v pripravo OPPN v skladu z veljavno prostorsko zakonodajo ter sklepom o pripravi OPPN (8. člen). V okviru javne razgrnitve dopoljenega osnutka OPPN, ki bo trajala zakonsko predpisanih 30 dni, bo zagotovljena tudi možnost podajanja pripomb in predlogov.

2 STANJE PROSTORA

2.1 Opis območja

Predmetno območje leži v južnem delu Občine Polzela, v naselju Breg pri Polzeli.



Slika 1: Lega območja OPPN v širšem prostoru
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=polzela>)

Predmetno območje trenutno predstavlja nepozidano površino, kjer se predvidi umestitev stanovanjskih stavb. Navezava območja bo mogoča iz obstoječe ceste na jugovzhodu.

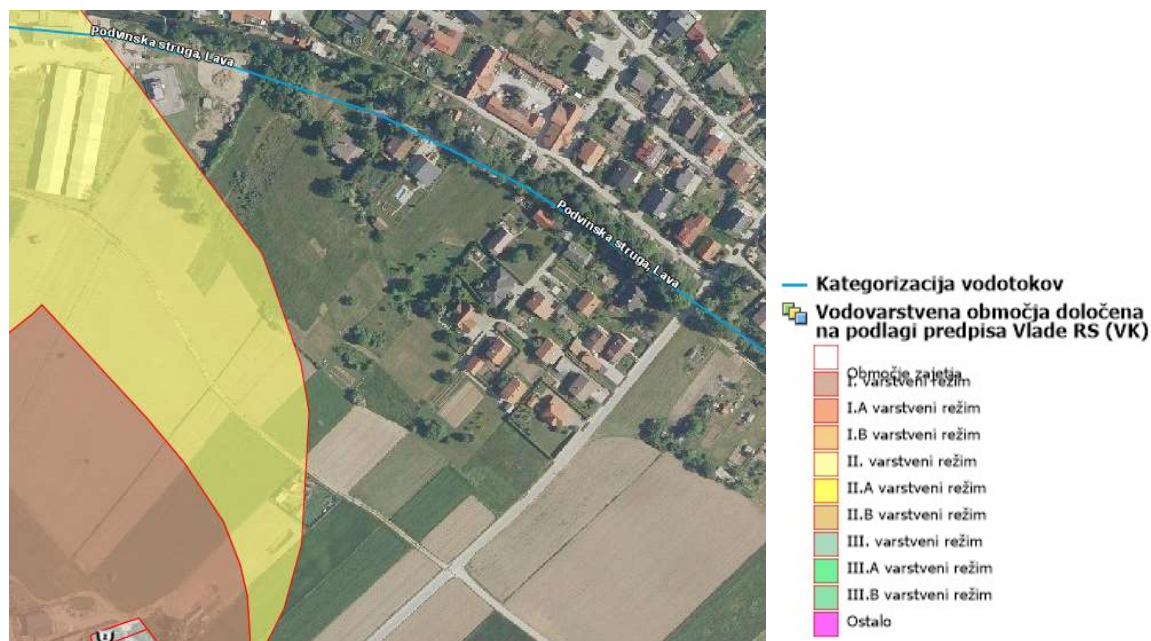


Slika 2: Lega območja OPPN v ožjem prostoru
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=polzela>)

2.2 Varstveni režimi

2.2.1 Varstvo voda, vodnih virov in tal

Delno se predmetno območje na jugozahodnem delu nahaja na z državno Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov za območje Celja in Žalca (Ur. l. RS, št. 25/16) opredeljenem območju s II. vodovarstvenim režimom (VVO II – ožje območje). Na delu kjer območje pogleda na vodovarstveno območje ni predvidena postavitve nobenih objektov. Gre dejansko za zelo majhno območje, ki se nahaja na skrajnem jugu zemljišča.



Slika 3: Prikaz območji z vodovarstvenimi režimi
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=polzela>)

2.2.2 Ohranjanje narave

Predmetno območje leži izven evidentiranih in zavarovanih območji ohranjanja narave.

2.2.3 Varstvo kulturne dediščine

Predmetno območje leži izven evidentiranih in zavarovanih območji kulturne dediščine.

2.2.4 Druge omejitve

Predmetno območje se nahaja izven naravnih omejitev poplavnosti, plazovitosti in erozije. Projektni pospešek tal znaša 0,200 g. Podtalna voda pa se po podatkih iz geološko-geotehničnega poročila nahaja na globini od 3,2 m pod terenom.

2.3 Gospodarska javna infrastruktura

2.3.1 Prometna infrastruktura

Predmetno območje se bo prometno navezovalo na krajevno cesto 493841.



Slika 4: Prikaz prometne infrastrukture na obravnavanem območju

(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=polzela>)

2.3.2 Energetska infrastruktura

Obstoječe elektro in plinovodno omrežje se nahaja v bližini.

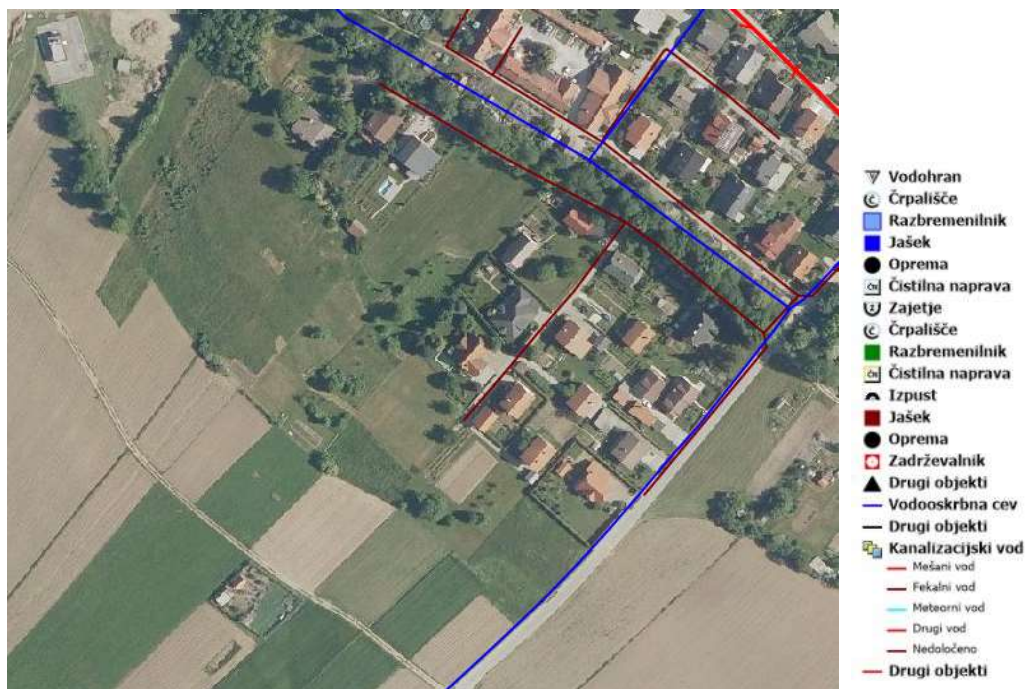


Slika 5: Prikaz opremljenosti z energetska infrastrukturo

(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=polzela>)

2.3.3 Komunalna infrastruktura

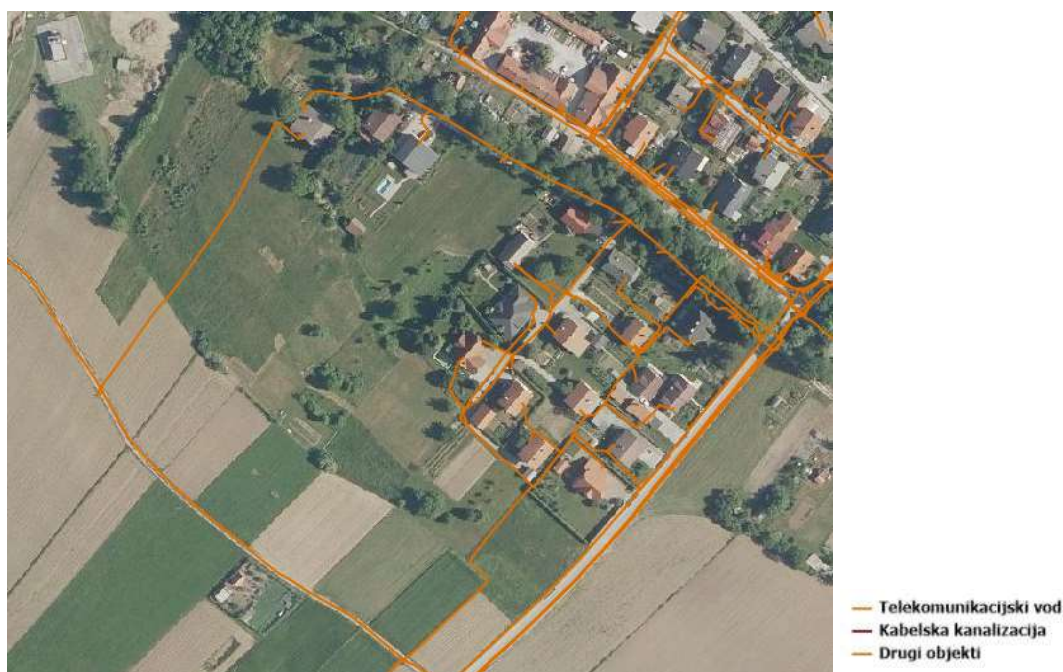
V neposredni bližini se nahaja obstoječ kanalizacijski vod in vodovodno omrežje.



Slika 6: Prikaz opremljenosti s komunalno infrastrukturo
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=polzela>)

2.3.4 Elektronske komunikacije

Obstoječi vodi omrežja elektronskih komunikacij se nahajajo v neposredni bližini oz. so speljani po predmetnem območju.



Slika 7: Prikaz opremljenosti z elektronskimi komunikacijami
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=polzela>)

3 STROKOVNE PODLAGE

Za pripravo OPPN so bile izdelane naslednje strokovne podlage:

- Geodetski načrt (Geoinformatika, št. GEO-640-2024)
- Geološko-geotehnično poročilo za OPPN Breg polje za del EUP BP3/24 in BO3/29 (Geoekspert št. 111/25)
- IDP – Ureditev električnih vodov na območju OPPN Breg polje za del EUP BP/24 in BP/29 (Elektro Celje d.d., št. 147/25-E)

4 USMERITVE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Seznam prejetih usmeritev:

NASLOVNIK	Datum izdaje:	Št. dokumenta:
Ministrstvo za okolje in prostor Direkcija RS za vode Sektor območja Savinje Mariborska cesta 86, 3000 Celje	8. 11. 2024	35020-107/2024 - 2
Ministrstvo za naravne vire in prostor Direktorat za prostor in graditev Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana	2. 12. 2024	35034-158/2024-2560-2
Ministrstvo za kulturo Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana	22. 10. 2024	35012-113/2024-3340-4
Elektro Celje d.d. Vrunčeva ulica 2a, 3000 Celje	15. 11. 2024	3767
Javno komunalno podjetje Žalec d.o.o. Ulica Nade Cilenšek 5, 3310 Žalec	30. 9. 2024	914/24-TV
Adriaplin d.o.o. Dunajska cesta 7, 1000 Ljubljana	10. 2024	1527/24-AC
Telekom d.d. Jamova ulica 15a, 3000 Celje	6. 12. 2024	138801 – CE/6269-PM
United Fiber d.o.o. Brnčičeva ulica 49a, 1231 Ljubljana – Črnuče	27. 9. 2024	579/1-2024
Simbio d.o.o. Dunajska cesta 7, 1000 Ljubljana	26. 9. 2024	Sm-14-2024/RS



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE

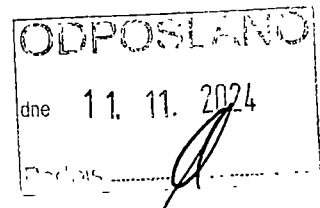
Sektor območja Savinje

Mariborska cesta 86, 3000 Celje

T. 03 428 88 00

E: gp.drsv-ce@gov.si

www.dv.gov.si



Številka: 35020-107/2024 – 2

Datum: 8. 11. 2024

Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV) izdaja na podlagi prvega odstavka 129. člena v povezavi s tretjim in četrtem odstavkom 121. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljevanju: ZUreP-3) ter 61. člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23 – odl. US in 78/23 – ZUNPEOVE; v nadaljevanju: ZV-1), naslednje

PODROBNEJŠE USMERITVE
s področja upravljanja z vodami
za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta Breg polje za del EUP BP3/24
in BP3/29, v Občini Polzela

I.

Pri pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta Breg polje za del EUP BP3/24 in BP3/29, (v nadaljevanju: OPPN), za katerega je bila pripravljena pobuda, št. proj. 12/2024, september 2024, ki jo je izdelal TIURB d.o.o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor (v nadaljevanju: Izhodišča OPPN) je treba upoštevati Splošne smernice s področja upravljanja z vodami ter naslednje podrobnejše usmeritve:

1. Osnutek/predlog OPPN mora vsebovati predvidene **rešitve in ukrepe**, upoštevajoč splošne in podrobnejše usmeritve s področja upravljanja z vodami ter usmeritve za načrtovanje podane v Občinskem prostorskem načrtu Občine Polzela.
2. Ureditveno območje predmetnega prostorskega akta se po evidencah DRSV ne nahaja v razredih poplavne nevarnosti vendar je lahko v primeru nastopa katastrofalnih padavin in visokih voda vodotokov poplavno ogroženo. Z načrtovanjem nove namenske rabe je potrebno zagotoviti, da ne bo prišlo do povečanja obstoječe stopnje ogroženosti na območju in izven njega. **Kote obstoječega terena ni dopustno nadvišati nad koto sosednjih zemljišč. Dopusten je dvig kote pritličij objektov.**
3. Poleg poplav vodotokov (t.i. fluvialne poplave), je pri umeščanju stavb potrebno ustrezno urediti odvodnjo zalednih voda, ki gravitirajo proti območju posega ter padavinskih voda s samega območja, obenem pa predvideti ustrezno odpornost objektov pred poplavami (fluvialnimi, padavinskimi in zalednimi).

Pri intenzivnih padavinskih dogodkih, ki presegajo projektne pretoke na katere je dimenzionirano kanalizacijsko omrežje, postanejo ceste glavne komunikacijske poti za vodne tokove, obenem pa retenzijske površine, v katerih se začasno zadržuje voda, ki jo omrežje ni spodobno odvesti. Stavbe je potrebno situacijsko in višinsko umeščati tako, da bo preprečeno poplavljanje padavinskih voda (t.i. pluvialne poplave) ob tovrstnih dogodkih, obenem pa ni dopustno poplavnih tokov preusmerjati na sosednja zemljišča in na tak način škodljivo vplivati na odtočne razmere vplivnega območja oz. obstoječe poselitve.

V primeru umeščanja stavb na območja, ki so potencialno podvržena poplavam padavinskih voda je potrebno v okviru hidravličnega preračuna kanalizacijskega sistema opraviti tudi preverbo na poplavljanje padavinskih voda ter izvesti ustrezne omilitvene ukrepe, s katerimi bo preprečeno poplavljanje objekta, **obenem pa z izvedbo ukrepov zagotoviti, da se razmere na sosednjih zemljiščih ne bodo poslabšale.**

4. Na poplavnem območju so prepovedane vse dejavnosti in vsi posegi v prostor, ki imajo lahko ob poplavi škodljiv vpliv na vode, vodna in priobalna zemljišča ali povečujejo poplavno ogroženost območja, razen posegov, ki so namenjeni varstvu pred škodljivim delovanjem voda (86. čl. Zakona o vodah).
5. Južni del območja predmetnega OPPN se v manjšem delu nahaja na območju ožjega vodovarstvenega pasu vodnih virov (VVO II), ki se ureja z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodna telesa vodonosnikov za območja občin Šmartno ob Paki, Polzela in Braslovče (Uradni list RS, št. 98/11, 93/13 in 84/16), v nadaljevanju Uredba. Skladno s Prilogo 3 Uredbe je gradnja stanovanjskih objektov dovoljena, če so v postopku preverjeni vplivi na vodni režim in stanje vodnega telesa. V kartografskem delu OPPN mora biti potek varstvenih pasov prikazan skupaj z načrtovanimi ukrepi. V kolikor bodo načrtovani posegi na območju VVO mora biti iz dokumentacije jasno razvidno upoštevanje določil navedene Uredbe, zlasti tudi pri načrtovanju in sami izvedbi gradbenih del ter opredeljeni zaščitni ukrepi s katerimi se preprečijo negativni vplivi na stanje površinskih in podzemnih voda. Izvedba gradbenih del mora biti v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja podrobno obdelana ob upoštevanju preglednice 1.2 Uredbe.
6. Glede na poplavno ogroženost območja OPPN, bližino območja zaščitnih pasov vodnih virov ter visoke gladine podtalnice odsvetujemo podkletitev objektov.
7. V sklopu občinskega prostorskega akta je potrebno tekstualno in grafično prikazati obstoječo in načrtovano komunalno infrastrukturo, zlasti rešitev odvoda padavinskih in fekalnih odpadnih voda ter zalednih voda. Komunalna infrastruktura mora biti načrtovana v skladu z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15 in spremembe) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12 in spremembe).
8. Odvajanje padavinskih odpadnih vod v vode je treba urediti v skladu z določili 92. člena Zakona o vodah, in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih vod z utrjenih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda z vseh utrjenih površin (strešine, manipulativne površine, parkirišča, ceste..) pred iztokom. Zadrževalniki morajo biti dimenzionirani tako, da maksimalni odtok iz območja gradnje po izgradnji ni večji kot pred gradnjo. Sestavni del projektna dokumentacije za gradnjo objektov mora biti dimenzioniranje in detajl zadrževalnika/ov (ovrednotenje količin).

9. V primeru ponikanja padavinskih odpadnih vod iz obravnavanega območja (iz streh, parkirišč, cest, ...) mora biti sestavni del vloge za izdajo mnenja geološko poročilo iz katerega bo razvidno, da je ponikanje na predmetnem območju mogoče. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin ter ustrezno dimenzionirane glede na geološko poročilo, faktor vodoprepustnosti in najvišjo gladino podzemne vode ter skladno z določili 64. člena ZV-1. Med dnom objekta za ponikanje in najvišjo gladino podzemne vode se mora nahajati plast neomočenih sedimentov ali zemljin ali filtrnega materiala debeline najmanj 1 m. Projektni dokumentaciji mora biti priložen detajl ustrezno dimenzionirane ponikovalnice z vrisano najvišjo gladino podzemne vode. V primeru, da ponikanje ne bo dopustno, je potrebno odpadne padavinske vode odvajati v kanalizacijski sistem ali vodotok.
- 1C. V primeru načrtovanja odvajanja odpadnih padavinskih voda v vodotok je potrebno upoštevati erozijsko delovanje voda. Iztočna glava mora biti oblikovana pod naklonom brežine vodotoka. Na območju iztokov mora biti brežina ustrezno zavarovana pred vodno erozijo.
- 1d. Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega soglasja oziroma mnenja, ki ga v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja izda Direkcija RS za vode.

Obrazložitev:

Pripravljaivec Občina Polzela, Malteška cesta 28, 3313 Polzela, je naslovni organ po pooblaščenju TIURB d.o.o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor, z dopisom po elektronski pošti dne 25.9.2024, pozval, da v skladu s prvim odstavkom 129. člena v povezavi s četrnim odstavkom 121. člena ZUreP-3, izda podrobnejše usmeritve.

Posredovano gradivo vsebuje:

- pobuda za pripravo OPPN, št. proj. 12/2024, september 2024, ki jo je izdelal TIURB d.o.o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor,

ZV-1 v petem odstavku 61. člena določa, da ministrstvo poda smernice k načrtovanim prostorskim ureditvam v skladu s predpisi o prostorskem načrtovanju.

Predmetno območje leži v JV delu občine Polzela, v J delu naselja Breg pri Polzeli, na zemljiščih s parc. št. 326/157, 326/165, 326/168, 326/211, 326/397, 326/398, 326/399, 326/400, 326/401, 326/402, 326/403, 326/404, 326/405, 326/429, 326/431, 326/494, 326/504, 326/505, 326/507, 326/161, 1122/10, 1122/27, vsa k.o. Polzela. Na predmetnem območju je prevedena izgradnja stanovanjske soseske s 16. prostostoječimi stanovanjskimi stavbami z vso potrebno komunalno opremo.

Ureditveno območje predmetnega prostorskega akta se po evidencah DRSV ne nahaja v razredih poplavne nevarnosti vendar je lahko v primeru nastopa katastrofalnih padavin in visokih voda vodotoka Savinja poplavno ogroženo. Območje je lahko ogroženo ob nastopu večje količine dežnih voda (pluvijalne vode). Posebno pozornost je pri načrtovanju potrebno nameniti ukrepom, da se v primeru nastopa visokih voda ali intenzivnih padavin ne poslabša stanja obstoječi poselitvi.

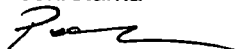
Južni del območja predmetnega OPPN se v manjšem delu nahaja na območju ožjega vodovarstvenega pasu vodnih virov (VVO II), ki se ureja z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodna telesa vodonosnikov za območja občin Šmartno ob Paki, Polzela in Braslovče (Uradni list RS, št. 98/11, 93/13 in 84/16), v nadaljevanju Uredba. Skladno s Prilogo 3 Uredbe je gradnja stanovanjskih objektov dovoljena, če so v postopku preverjeni vplivi na vodni režim in stanje vodnega telesa. V kolikor bodo načrtovani posegi na območju VVO mora biti iz dokumentacije jasno razvidno upoštevanje določil navedene Uredbe, zlasti tudi pri načrtovanju in sami izvedbi

gradbenih del ter opredeljeni zaščitni ukrepi s katerimi se preprečijo negativni vplivi na stanje površinskih in podzemnih voda. Izvedba gradbenih del mora biti v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja podrobno obdelana ob upoštevanju preglednice 1.2 Uredbe.

V neposredni bližini ni vodotokov. Območje ni plazovito in erozijsko. Odvajanje odpadnih voda je potrebno načrtovati skladno s predmetnimi usmeritvami.

Glede na navedeno je zahteva po upoštevanju v I. točki navedenih podrobnejših usmeritev, utemeljena.

Pripravila:
Tanja Podgoršek
sekretarka



Nataša Kovač
vodja Sektorja območja Savinje



Vročiti:

- TIURB d.o.o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor, priporočeno in po e-pošti, (kaja.fiser@ti-urb.si),
- Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Direktorat za okolje, Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana, gp mope@gov.si (po e-pošti),
- Direkcija Republike Slovenije za vode, Mariborska 88, 3000 Celje, gp.drsv@gov.si (po e-pošti).



DIREKTORAT ZA PROSTOR IN GRADITEV

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mnvp@gov.si

www.mnvp.gov.si

Občina Polzela
Malteška cesta 28
3313 Polzela

Številka: 35034-158/2024-2560-2

Datum: 2. 12. 2024

Zadeva: Smernice s področja prostorskega razvoja za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta Breg polje za del EUP BP3/24 in BP3/29, v Občini Polzela

Zveza: Dopis podjetja TIURB d.o.o. z dne 25. 9. 2024

1. Vloga občine

Podjetje TIURB d.o.o. je po pooblastilu Občine Polzela (v nadaljnjem besedilu: občina) št. 3503-4/2023-25 z dne 11. 9. 2024, z vlogo št. 12/2024 z dne 25. 9. 2024, Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) pozvala k podaji podrobnejših usmeritev za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta Breg polje za del EUP BP3/24 in BP3/29, v Občini Polzela (v nadaljnjem besedilu: OPPN). Vlogi so bila priložena Izhodišča za pripravo OPPN; izdelovalec TIURB d.o.o., Maribor; št. projekta 12/2024 september 2024.

Predmet OPPN je načrtovanje stanovanjskih stavb na pretežno nepozidanem stavbnem zemljišču v naselju Breg pri Polzeli. Območje OPPN obsega zemljiške parcele ali njihove dele št. 326/157, 326/165, 326/168, 326/211, D326/397, 326/398, 326/399, 326/400, 326/401, 326/402, 326/403, 326/404, 326/405, 326/429, 326/431, 326/494, 326/504, 326/505, 326/507, 326/161, 1122/10, 1122/27, vse k. o. 992 Polzela, v velikosti 1,4 ha. V veljavnem Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Polzela (Uradni list RS, št. 96/11 in 60/12 teh. popr., Polzelan, poročevalec Občine Polzela – Uradne objave, št. 9/14, 7/17 - teh. popr., 5/18 – teh. popr. in 4/19 – teh. popr., 4/21; v nadaljnjem besedilu: OPN Polzela) je območje obravnave v enotah urejana prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) BP3/24 in BP3/29. Za obe EUP je v OPN Polzela predvidena izdelava OPPN in podani pogoji za pripravo OPPN. Na obravnavanem območju je določena podrobnejša namenska raba prostora SS - stanovanjske površine.

2. Pravna podlaga

Postopek priprave OPPN določa Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) v 128. in 129. členu. Namen in vsebine OPPN določata 126. in 127. člen ZUreP-3.

Postopek priprave OPPN se formalno začne s sprejemom sklepa o pripravi OPPN. Vsebine sklepa o pripravi OPPN so določene v 119. členu ZUreP-3. Občina se pred sprejemom sklepa o pripravi OPPN lahko posvetuje z javnostjo. Prav tako se lahko posvetuje z nosilci urejanja

prostora (v nadaljnjem besedilu: NUP) in od njih pridobi smernice, ki jih upošteva pri pripravi sklepa. Za zagotavljanje transparentnosti, sledljivosti in ustrezne pravne varnosti v postopku priprave in sprejema OPPN je pomembno, da občina zagotovi ustrezen nivo objave sklepa o pripravi OPPN, ki ga sprejme župan občine. Ministrstvo meni, da se navedeno lahko zagotovi zgolj z objavo v uradnem glasilu.

Usmeritve ministrstva za postopek priprave in sprejetja OPPN v skladu z ZUreP-3 - do vzpostavitve elektronskega poslovanja na področju prostorskega načrtovanja (št. 35033-1/2022-2550-274 z dne 6. 7. 2022) so objavljene na spletni strani:

https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/OPN/Postopek_priprave_OPPN_ZUreP-3.pdf.

Ministrstvu je z 42. členom ZUreP-3 dodeljena vloga državnega NUP za področje prostorskega razvoja, tako da v postopkih priprave prostorskih aktov skrbi za upoštevanje nadrejenih prostorskih aktov in državnih pravil urejanja prostora.

3. Smernice s področja prostorskega razvoja

V zvezi s posredovanim gradivom ministrstvo na podlagi 119. člena ZUreP-3 občini podaja pomembnejše usmeritve in poudarke iz veljavnih predpisov s področja prostorskega razvoja, ki jih je treba upoštevati pri pripravi OPPN:

- V skladu z 52. členom ZUreP-3 morajo biti prostorski akti med seboj usklajeni, pri čemer se upošteva njihova hierarhija in pravna narava. OPPN mora biti skladen z OPN. Iz gradiva OPPN mora biti razvidno, kako načrtovane ureditve sledijo določilom veljavnega OPN Polzela, to je namenski rabi prostora, prostorskim izvedbenim pogojem, pogojem za pripravo OPPN.
- Pri pripravi OPPN se preveri, ali območje urejanja OPPN sega na območja državnih prostorskih izvedbenih aktov. Občina lahko na območju veljavnih državnih prostorskih izvedbenih aktov načrtuje zgolj v skladu z določbami 89. člena ZUreP-3 in mora pred sprejetjem sklepa o pripravi in pri pripravi OPPN izvesti vse potrebne aktivnosti.
- Pri pripravi prostorskih izvedbenih aktov je treba upoštevati smernice NUP, kot izhaja iz 41. člena ZUreP-3. Za področje prostorskega razvoja se do objave posodobljenih smernic uporabljajo Splošne smernice s področja razvoja poselitve št. 35001-14/2013/1 z dne 29. 1. 2013, objavljene na spletni strani: https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Prostorski-red/usmerjanje_poselitve.pdf.
- Pri pripravi prostorskih aktov je treba upoštevati temeljna pravila urejanja prostora določena v 2. poglavju II. dela ZUreP-3 (18.-39. člen ZUreP-3). Za pripravo predmetnega OPPN ministrstvo izpostavlja pravila glede racionalne rabe prostora, zagotavljanja uravnoteženega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami, ustvarjanja kakovostne prepoznavnosti prostora z ustvarjanjem ustreznega roba naselja ter stika s krajino, zagotavljanja skladnosti z obstoječo naselbinsko tipologijo, notranjega razvoja naselij, upoštevanja omejitev v prostoru, zagotavljanja dostopnosti, zagotavljanja dostopnosti do in kakovosti storitev splošnega pomena ter javnih površin, načrtovanja gospodarske javne infrastrukture in načrtovanja gradbenih parcel (19., 21.-23., 27., 30., 31., 34. in 39. člen ZUreP-3). Pozornost naj se nameni tudi celoviti obravnavi prostora in obravnavi predvidenih ureditev glede na širši prostor in zasnovo celotnega naselja Breg.
- Pri pripravi prostorskih aktov je treba upoštevati pravila iz Uredbe o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: PRS), ki ostaja v uporabi v skladu s tretjim odstavkom 340. člena ZUreP-3. Za pripravo predmetnega OPPN ministrstvo izpostavlja pravila PRS za:
 - načrtovanje poselitve (23. člen PRS),
 - načrtovanje poselitvenih območij in notranji razvoj naselij (25. in 26. člen PRS),
 - načrtovanje območji stanovanj (32. člen PRS),
 - načrtovanje gospodarske infrastrukture, vključno s prometno infrastrukturo (44., 45., 49., 50.-52. člen PRS),
 - načrtovanje grajene strukture (87.-94. člen PRS),

- načrtovanje zelenih in drugih odprtih javnih prostorov (95.-96. člen PRS),
 - načrtovanje površin za mirujoči promet (97. člen PRS),
 - opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen PRS).
- Ministrstvo pri načrtovanju predvidenih ureditev z OPPN priporoča uporabo priporočil državnega prostorskega reda za prostorsko načrtovanje, na primer priročnike Načrtovanje in organizacija gradbene parcele stavbe (2021), Regulacijski elementi (2020) in Zeleni sistem v mestih in naseljih (2020), ki so dostopni tudi na spletni strani: <https://www.gov.si teme/drzavni-prostorski-red/>.
 - OPPN naj se izdela skladno z ZUreP-3 in podzakonskimi akti. V skladu s 341. členom ZUreP-3 se do uveljavitve novega podzakonskega akta za pripravo OPPN uporablja določila Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: Pravilnik OPPN). OPPN mora podrobneje določiti urbanistične, arhitekturne, krajinske ter druge rešitve prostorskih ureditev za celotno območje urejanja OPPN. Pri določanju pogojev za načrtovanje in graditev objektov se upošteva tudi 86.-97. člen PRS.
 - V skladu z določili 63. in 64. člena ZUreP-3 se za pripravo prostorskih aktov izdela oziroma uporabi ustrezne strokovne podlage. V skladu z 68. členom ZUreP-3 se v postopku priprave OPPN pripravi elaborat ekonomike.
 - Vsak prostorski izvedbeni akt mora imeti ustrezno spremljajoče gradivo, kot izhaja iz 55. člena ZUreP-3.
 - Ministrstvo priporoča, da se zaradi prehoda na elektronsko poslovanje na področju postopkov priprave prostorskih aktov (ePlan), gradiva, ki so predvidena za objavo v prostorskem informacijskem sistemu, pripravi v skladu z novimi tehničnimi pravili. Tehnična pravila za pripravo prostorskih aktov v digitalni obliki so objavljena na spletnih straneh ministrstva: <https://www.gov.si/drzavni-organi/ministrstva/ministrstvo-za-naravne-vire-in-prostor/o-ministrstvu/direktorat-za-prostor/sektor-za-prostorski-informacijski-sistem/>.
 - Območje OPPN: Na območjih, kjer je po določbah OPN predvidena izdelava OPPN, je sicer dopustno izdelati posamezne manjše OPPN, vendar morajo biti predhodno izdelane podrobnejše strokovne podlage za celotno območje urejanja predvidenega OPPN (pri predmetnem OPPN za celotno EUP BP3/24 in BP3/29). Šele na podlagi celovitih rešitev je možno določiti manjše območje, za katerega se izdela t.i. delni OPPN. Pri tem je ključnega pomena predvsem celovito načrtovanje omrežja prometne infrastrukture in komunalnega opremljanja na celotnem območju. Pri odstopanju območja OPPN od mej EUP iz OPN je treba upoštevati določila Pravilnika OPPN (pogoje iz 4. člena in tretjega odstavka 2. člena Pravilnika OPPN).
 - Dostopnost in ureditve izven območja OPPN: V skladu s 127. členom ZUreP-3 rešitve OPPN predstavljajo celotno izvedbeno regulacijo prostora le v njegovem območju urejanja. V skladu z določili ZUreP-3 in pravili PRS mora biti do območja OPPN zagotovljen ustrezen dostop. Če je del dostopne ceste do območja ali delov območja OPPN predviden izven območja predmetnega OPPN, mora ureditev dostopa omogočati tam veljavni prostorski izvedbeni akt. Nadalje pogoje za izvedbo ureditev določa tisti prostorski akt, ki velja na določenem območju. Območje OPPN je možno prilagoditi poteku predvidene ceste, če je to v skladu z OPN in pogoji 4. člena in tretjega odstavka 2. člena Pravilnika OPPN.

4. Usmeritve za nadaljevanje postopka

Ministrstvo predlaga, da občina OPPN pripravi tako, da bodo upoštevane določbe ZUreP-3 glede priprave OPPN in temeljnih pravil urejanja prostora, pravila PRS, določbe Pravilnika OPPN in zagotovljena skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti.

Pripravila:
Zala Jerman
višja svetovalka

Lidija BRIN, univ. dipl. inž. arh.
vodja Sektorja za občinsko prostorsko
načrtovanje in zemljiške ukrepe

Poslati elektronsko:

- Občina Polzela: obcina.polzela@polzela.si
- TIURB d.o.o.: info@ti-urb.si



Tiurb d.o.o.

info@ti-urb.si

Številka: 35012-113/2024-3340-4

Datum: 22. 10. 2024

Zadeva: Usmeritve za pripravo OPPN Breg polje za del EUP BP3/24 in BP3/29 v občini Polzela

Zveza: vaš dopis št. 12/2024 z dne 25. 9. 2024

Ministrstvo za kulturo na podlagi prvega odstavka 119. člena v povezavi s prvim odstavkom 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) izdaja naslednje

**USMERITVE ZA PRIPRAVO
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA BREG POLJE
Občina ZA DEL EUP BP3/24 IN BP3/29**

1. Podatki o vlogi

Ministrstvo za kulturo (v nadaljnjem besedilu: MK) je dne 25. 9. 2024 prejelo zgoraj naveden dopis, s katerim ste nas pozvali k izdaji usmeritev za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta Breg polje za del EUP BP3/24 in BP3/29 v občini Polzela (v nadaljnjem besedilu: OPPN Breg polje za del EUP BP3/24 in BP3/29).

Vlogi je bilo priloženo naslednje gradivo:

- izhodišča za pripravo OPPN Breg polje za del EUP BP 3/24 in BP 3/29, izdelal Tiurb, d.o.o., Maribor, št. projekta 12/2024, september 2024;

2. Usmeritve za pripravo OPPN Breg polje za del EUP BP3/24 in BP3/29

Na samem območju, ki je predmet obravnave, ni registriranih enot kulturne dediščine, kar pomeni, da podrobnejših usmeritev, ki bi izhajale iz pravnih režimov varstva in bi jih bilo treba upoštevati pri pripravi OPPN Breg polje za del EUP BP3/24 in BP3/29, nimamo.

Veljajo le splošna zakonska določila za varstvo arheoloških ostalin. V tekstualni del odloka naj se vključijo naslednje usmeritve:

- Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče.
- Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja mora zaradi izvedbe strokovnega konservatorskega nadzora, o dinamiki gradbenih del obvestiti ZVKDS OE Celje vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.

Lep pozdrav,

Pripravila:
Barbara Hace
podsekretarka

Špela Spanžel
generalna direktorica
Direktorata za kulturno dediščino

Poslati (po e-pošti):

- naslovnik
- ZVKDS OE Celje, tajnistvo.ce@zvkd.si

ELEKTRO CELJE, d.d. za distribucijskega operaterja na osnovi 465. člena Energetskega zakona (Ur.l. RS, št. 17/14, 81/15, 43/19 - spremembe in dopolnitve EZ-1B) in Zakona o urejanju prostora (ZureP-3, Ur.l. RS, št. 199/21) ter na podlagi vloge št. **12/2024** z dne **25.9.2024**, katera je bila nazadnje dopolnjena z dne **15. 11. 2024** izdaja

TIURB, PROJEKTIRANJE IN
SVETOVANJE. D.O.O.
JEZDARSKA ULICA 3

2000 MARIBOR

PODROBNEJŠE USMERITVE (SMERNICE) št. 3767

I. UVODNE UGOTOVITVE

K dokumentaciji: OPPN Breg polje za del EUP BP/24 in BP/29, št. 12/24, izdelal TIURB d.o.o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor, izdelano september 2024
Naročnik: Občina Polzela, Malteška cesta 28, 3313 Polzela

Katastrska občina	Parcelne številke
992 - POLZELA	326/157, 326/165, 326/168, 326/211, 326/398, 326/399, 326/400, 326/401, 326/402, 326/403, 326/404, 326/405, 326/429, 326/431, 326/494, 326/504, 326/505, 326/507, 326/161, 1122/10, 1122/27

Predvideni objekti:

- 16 stanovanjskih hiš s pripadajočo komunalno ureditvijo

Ostale uvodne ugotovitve:

Vlagatelj je z vlogo št. 2/2024 z dne z dne 25.9.2024, katera je bila nazadnje dopolnjena z dne 15.11.2024 zaprosil za izdajo podrobnejših usmeritev k OPPN Breg polje za del EUP BP/24 in BP/29, za gradnjo 16 enostanovanjskih hiš s pripadajočo komunalno infrastrukturo in zunanjo ureditvijo na prej navedenih parc. št. v skladu z izhodišči OPPN, za naročnika Občina Polzela, Malteška cesta 28, 3313.

Podrobnejše usmeritve (smernice) dajemo na podlagi izhodišč OPPN št. 12/24, izdelal TIURB d.o.o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor, izdelano september 2024, ureditvene situacije - list št. 4 v merilu 1:1000 in situacije s prikazom obstoječih el. en. vodov in naprav Elektra Celje d.d..

V primeru odstopanja od prej navedenega preneha veljavnost izdanim podrobnejšim usmeritvam (smernicam).

II. TEHNIČNI POGOJI

1. Po podatkih vlagatelja se za napajanje predvidenih 16 enostanovanjskih hiš predvideva 17 kW priključne moči po posamezni hiši (16 x 17 kW), kar ustreza omejevalcu toka 3 x 25A po posamezni hiši (16 x 3 x 25A).

Na predmetnem območju Elektro Celje d.d. na obstoječi transformatorski postajah nima razpoložljivih kapacitet električne energije, kar pomeni, da bo potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo kot nadomestno transformatorski postaji TP Breg Struga: 2063.

Energija za napajanje predvidene (nadomestne) transformatorske postaje je na razpolago na obstoječem SN nadzemnem el. en. voda D34 DV BREG STRUGA - oporišče št. 36.

Lokacija predvidene nadomestne transformatorske postaje TP Breg Struga je razvidna iz priložene situacije.

V fazi izdelave strokovnih podlag je potrebno obdelati tudi vključitev obstoječih NN izvodov iz obstoječe TP Beg Struga v novo nadomestno TP Breg Struga (nadomestna).

Energija za napajanje predvidenih stanovanjskih hiš bo na razpolago na nizkonapetostnih zbiralnicah predvidene nadomestne TP Breg Struga.

Od predvidene TP bo potrebno predvideti nov NN podzemni distribucijski vod z prostostoječo razdelilno omarico v območju OPPN, od koder se predvidijo posamezni NN priključni vodi za posamezne objekte v območju OPPN.

Za potrebe kasnejšega vzankanja predvidene TP Breg nadomestna v TP Breg Vodovod je potrebno od predvidene nadomestne TP Breg Struga do meje območja OPPN predvideti rezervne cevi fi 160 mm +PHD 2 x 50 mm.

2. V fazi nadaljnjega načrtovanja in pridobitve gradbenih dovoljenj za komunalno infrastrukturo kakor tudi posamezne objekte si je potrebno od Elektra Celje d.d. pridobiti dokumente za posege v prostor v skladu z veljavno zakonodajo.

III. OSTALI POGOJI

1. Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih za katera bodo izdelani prostorski akti bo potrebno upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetij, veljavne tehnične predpise in standarde, ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
2. Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa (Ur.I. RS, št. 70/96) in zahteve Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur.I. RS 101/10).
3. Naročnik si bo moral k predmetnemu prostorskemu aktu pridobiti naše mnenje.
4. Ostalo:
V fazi nadaljnjega načrtovanja je potrebno za predvideno območje OPPN izdelati strokovne podlage (elaborat idejne rešitve elektrifikacije) ob upoštevanju prej navedenih pogojev, za kar si mora izdelovalec strokovnih podlag od Elektra Celje d.d. pridobiti parametre za projektiranje. Stroški izdelave idejne rešitve elektrifikacije bremenijo investitorja predmetnih del.

Strokovne podlage (elaborat idejne rešitve elektrifikacije) bodo služile kot osnova za izdelavo projektne dokumentacije DGD in PZI nove nadomestne transformatorske postaje TP Breg Struga, vključitve obstoječih NN izvodov iz obstoječe TP v novo, kakor tudi NN priključkov za predmetne objekte.

Projektno dokumentacijo DGD, PZI za predvideno TP, vključitev obstoječih NN izvodov iz obstoječe TP in NN distribucijskih el. en. vodov bo potrebno naročiti pri Elektru Celje d.d., na kateri bo naveden kot investitor Elektro Celje d.d., naročnik pa investitor predvidene ureditve v območju OPPN.

Za izvedbo DGD, PZI projektne dokumentacije, kakor tudi samo izvedbo predvidene nadomestne TP s priključnimi SN vodi in NN distribucijskih el. en. vodov je potrebno pred izdajo pozitivnega mnenja na podlagi izdelanih strokovnih podlag - idejne rešitve elektrifikacije z Elektrom Celje d.d. skleniti dogovor o investicijskih sovlaganjih. Kontaktna oseba s strani Elektra Celje d.d. je vodja službe za inženiring - g. Dani Sitar.

Vsa dela v vezi z izvedbo predvidene TP s priključnimi SN vodi in NN distribucijskimi vodi bo izvajalo Elektro Celje d.d. za, kar je investitor dolžan obvestiti Elektro Celje d.d. najmanj 90 dni pred pričetkom del.

Najmanj 8 dni pred pričetkom del je potrebno obvestiti Elektro Celje d.d., ki bo iz varnostnih razlogov izvršilo zakoličbo vseh obstoječih NN podzemnih elektroenergetskih vodov, ki potekajo na obravnavanem območju, kar je v skladu s 13. členom Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Uradni list RS, št. 101/2010).

Vsi stroški popravil poškodb, ki bi nastali na el. vodih in napravah, kot posledica predmetnega posega bremenijo investitorja predmetnih del, kar je v skladu s 10. členom Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Uradni list RS, št. 101/2010).

Pri delih v bližini el. vodov in naprav je potrebno upoštevati veljavne varnostne in tehnične predpise. Zaradi tega je treba omejiti doseg gradbenih strojev in njihovih delov tako, da ni možno približevanje istih v bližino tokovodnikov na razdaljo manjšo od 3 m.

Vsi izkopi v bližini električnih kablov so dovoljeni samo ročni in pod strokovnim nadzorom predstavnika Elektro Celje, d.d..

Vsa dela, ki bodo posegala v obstoječe električne vode in naprave je potrebno vnesti v gradbeni dnevnik in isto mora biti podpisano s strani pooblaščenega predstavnika Elektro Celje, d.d..

Pri nadaljnjem načrtovanju prostora si mora načrtovalec v fazi OPPN pridobiti od Elektro Celja, d.d. mnenje k smernicam v skladu z Zakonom o urejanju prostora (Ur.l. RS, št. 61/17). K vlogi za izdajo mnenja je potrebno priložiti strokovne podlage (elaborat idejne rešitve elektrifikacije) in zbirno situacijo komunalnih naprav in napeljav v pisni in elektronski obliki na zgoščenki (dwg ali shp formatu).

Celje, 13. 1. 2025

Pripravi/-a:

Roman Rezar



Služba za razvoj:

David Počivavšek, univ. dipl. inž. el.



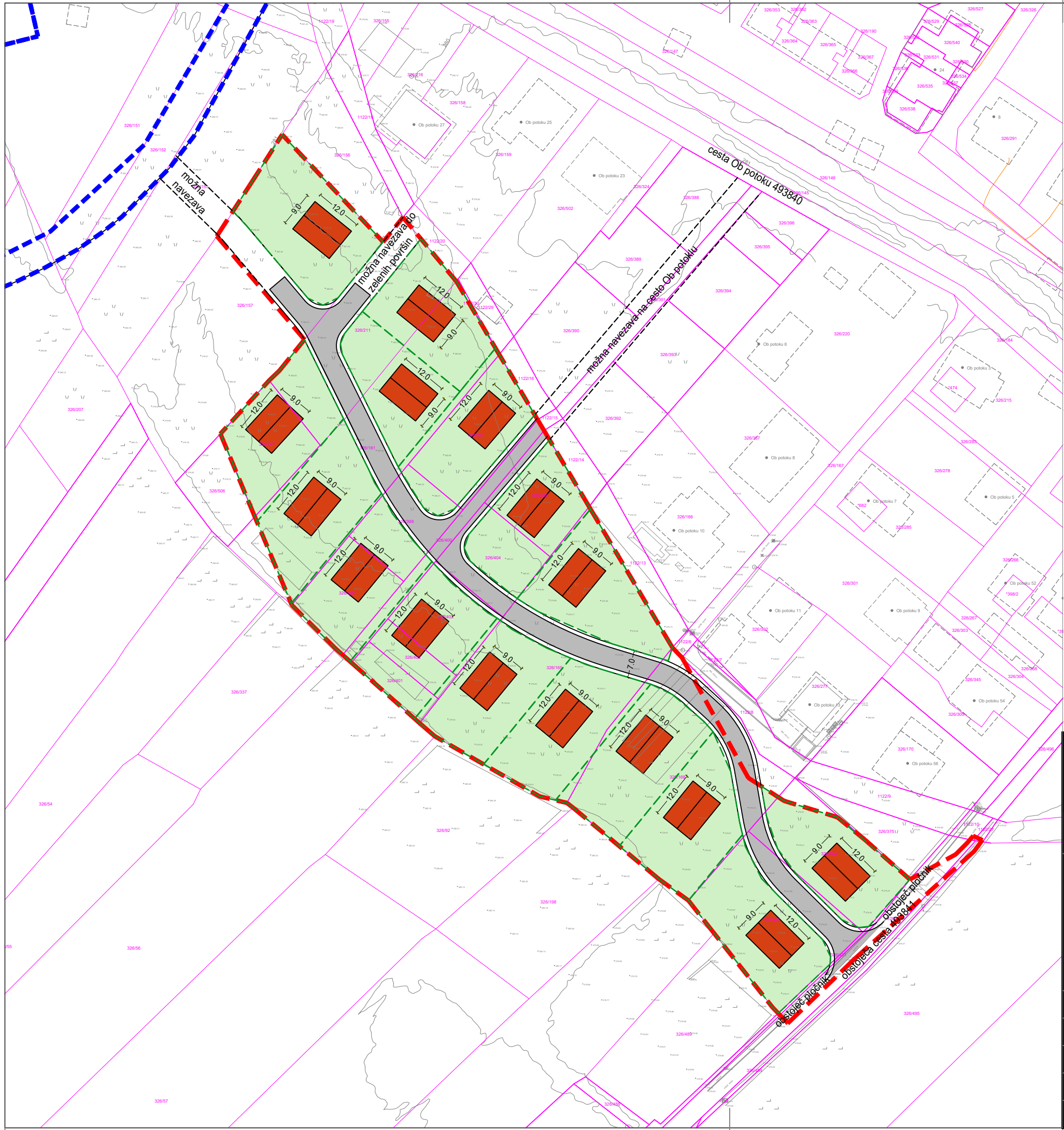
**Elektro
Celje**
Podpisnik: DAVID POČIVAVŠEK
Izdajatelj: SIGEN-CA G2
Številka certifikata: 013EB0290000000572B83FD
Potek veljavnosti: 23. 04. 2029
Čas podpisa: 14. 01. 2025 08:14
Št. dokumenta: 4080-6-2/2025-5

Poslano:

- TIURB, projektiranje in svetovanje. d.o.o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor (poslano po elektronski pošti na naslov kaja.fiser@ti-urb.si)
- arhiv arhiv (DE Velenje - g. Matej Coklin, SI. za razvoj - Andrej Kuder, Nadzorništvo Polzela)

Priloge:

- Ureditvena situacija - list št. 4
- Situacija s prikazom obstoječih el. en. vodov in naprav Elektra Celje d.d.



LEGENDA:

- območje OPPN
- parcelna meja


Predvidene ureditve:

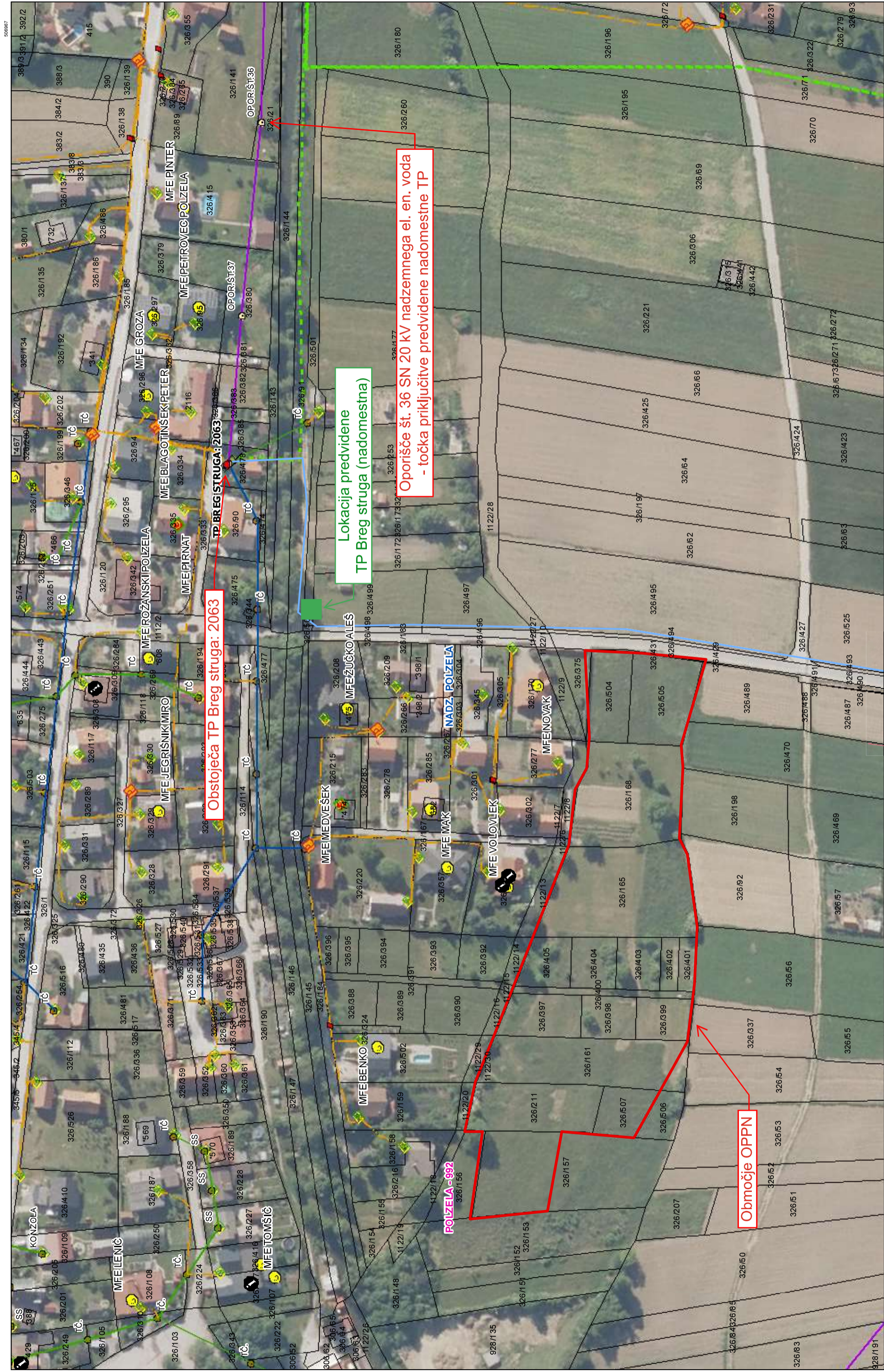
- enostanovanjska stavba
- zelenica
- parcelacija
- cesta
- območje predvidene umestitve cestnega omrežja po strokovni podlagi za SD OPN (v izdelavi)

Celje, 13.1.2025

Elektro Celje, d.d.
Vrtnarska 7a, 3000 Celje 2



 PROJEKTIRANJE IN SVETOVANJE Jezdarska ul. 3, Maribor	
NAZIV AKTA	Občinski podrobni prostorski načrt Breg polje za del EUP BP3/24, BP3/29
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA AKTA	/
PRIPRAVLJAVEC	Občina Polzela, Malteška cesta 28, 3313 Polzela
VSEBINA RISBE	Ureditvena situacija
MERILO	1:1000
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Monika Rajh, mag. inž. arh., ZAPS 2277 PA
OBDELAL	Kaja Fišer, inž. les., inž. obl.
ŠTEVILKA PROJEKTA	12/2024
ŠTEVILKA RISBE	4
STOPNJA POSTOPKA	izhodišča
DATUM	september 2024



Obstoječa TP Breg struga: 2063

Lokacija predvidene TP Breg struga (nadomestna)

**Oporišče št. 36 SN 20 kV nadzemnega el. en. voda
- točka priključitve predvidene nadomestne TP**

Območje OPPN

POLZELA-992



Celje, 13.1.2025

Izris:

Merilo:	1:1500
Izdela:	Rezar Roman
Datum:	08.01.2025



TIURB, d.o.o.
Jezdarska ulica 3

Številka: 914/24-TV
Datum: 30.09.2024

2000 MARIBOR

Javno komunalno podjetje Žalec d.o.o. izdaja na podlagi vaše vloge, prejete dne 25.09.2024 in priloženega gradiva za pridobitev podrobnejših usmeritev k OPPN številka 12/2024 (TIURB, d.o.o., Jezdarska ulica 3, Maribor), na podlagi 121. člena Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3 (Ur.l. RS številka 199/2021; v nadaljevanju ZUrep-3), 42. člena Gradbenega zakona (Ur.l. RS št. 199/2021; v nadaljevanju GZ-1) in Odlokom o oskrbi s pitno vodo ter Odlokom o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju občin Braslovče, Polzela, Prebold, Tabor, Vransko in Žalec (Ur.l. RS št. 35/2024), izdajamo investitorju Občina Polzela, Malteška cesta 28, p. Polzela

podrobne usmeritve

za gradnjo stanovanjske sosesk na območju OPPN Breg polje za del enote urejanja prostora EUP BP3/4 in BP3/29, na parcelah št. 326/157, 326/165, 326/168, 326/211, 326/397, 326/398, 326/399, 326/400, 326/401, 326//402, 326/403, 326/404, 326/405, 326/429, 326/431, 326/494, 326/504, 326/505, 326/507, 326/161, 1122/10 in 1122/27 v k.o. Polzela, v naselju Breg v občini Polzela.

1. VODOVOD:

- Tangirano območje zajema vodovod v izvedbi NL DN 150mm, leto izgradnje 2000, ob robu cestnega telesa na jugo vzhodnem delu obravnavanega območja preko katerega je možna oskrba novih objektov.
- Pri izdelavi projektne dokumentacije, za oskrbo novih objektov z vodo, je potrebno predvideti izgradnjo javnega sekundarnega vodovoda lociranega v utrjenih površinah ulične ceste - javni površini s posameznimi odcepi za posamezne objekte. Zaključni se z nadzemnim hidrantom.
- Novi vodovod se bo navezoval na obstoječi javni vodovod v izvedbi NL DN 150mm.
- Vsi odcepi in hišni vodovodni priključki se izvedejo z obvezno vgradnjo cestnih zapornih ventilov po Zak sistemu Hawle.
- Novo sekundarno vodovodno omrežje mora zagotavljati ustrezno požarno varnost z vgradnjo nadzemnih hidrantov.
- Upoštevati je potrebno minimalne odmike vodovoda od ostalih komunalnih vodov (min 1,00m). Križanja z ostalimi komunalnimi vodi so dovoljena le v pravokotni izvedbi z mehansko zaščito višje položenega voda. Dolžina zaščitne cevi naj bo pri glavnih vodih 2,00 + 2,00 m, pri priključkih 1,00 + 1,00 m. Odmik novih objektov od javnega vodovoda mora znašati najmanj 3,0m.

- Cevovod naj bo dimenzioniran glede na hidravlični izračun in predvideno porabo vode z vsemi potrebnimi elementi. Dimenzijo cevovoda določi projektant in potrdi JKP Žalec, d.o.o..
- Pod utrjenimi površinami je obvezna uporaba materialov iz nodularne litine.
- Sekundarni vodovod mora tvoriti krožno zanko z vodovodom, ki se nahaja ob severovzhodnem delu obravnavanega območja na parceli št. 1122/6, k.o. Polzela.
- V povoznih in utrjenih površinah je pri gradnji vodovoda potrebno uporabljati materiale iz nodularne litine. V projektu je potrebno upoštevati ustrezno varovanje (odkaze, odmike, ipd) ter potrebne prilagoditve (prestavitve, LTŽ cestne kape, ipd).
- Hišni in skupinski priključki se izvedejo s PE cevmi in jih je potrebno v utrjenih površinah vgraditi v ustrezne zaščitne cevi.
- Vodomeri bodo vgrajeni v zunanjih vodomernih jaških in sicer za vsako stanovanjsko ali poslovno enoto posebej. Vodomerni jaški morajo biti locirani ob parcelni meji v smeri priključka ali v oddaljenosti do največ 5,0m od parcelne meje. Montažo hišnega priključka od cestnega ventila do vključno vodomerne garniture izvede JKP Žalec d.o.o., ali od njega pooblaščen izvajalec.
- Na predvideni trasi se nahajajo tudi morebitni obstoječi individualni hišni vodovodni priključki za katere nimamo katastrskih podatkov. Lastniki objektov so lastniki hišnih in skupinskih priključkov in morajo biti pri posegih prisotni.
- Zemeljska in gradbena dela je potrebno prilagoditi že izgrajeni infrastrukturi in dela v bližini cevovodov izvajati še posebej pazljivo, po potrebi tudi ročno.
- Vse posege na javnem vodovodnem omrežju mora izvajati upravljavec.
- Vsa dela, ki jih izvaja samo upravljavec javnega vodovoda je potrebno definirati v popisu del.
- Projektant mora pri izdelavi projektov sodelovati s predstavnikom bodočega upravljalca javnega vodovoda in definirati vse posege.
- Vse posege na javnem vodovodnem omrežju mora izvajati upravljavec. Za vsa dela, ki jih izvaja samo upravljavec javnega vodovoda je potrebno definirati v popisu del.
- Pred pričetkom del mora investitor dostaviti PZI in si pridobiti pozitivno mnenje. Prav tako mora biti pri gradnji omogočen dostop za opravljanje nadzora strokovnemu delavcu bodočega upravljalca vodovoda.
- Pogoji za prevezavo na javni vodovod je poleg potrdila o uspešno izvedenem tlačnem preizkusu ter certifikata o uspešno izvedeni dezinfekciji tudi potrjen geodetski posnetek s strani upravljalca.
- Vse morebitne sanacije poškodb, prestavitve in obnove vodovodnega sistema zaradi obravnavanih del bomo izvajali na stroške investitorja.
- Vse posege na javnem vodovodu lahko izvaja le upravljavec.

Pred tehničnim pregledom, oz. predaji javnega vodovoda v upravljanje JKP Žalec d.o.o., mora investitor, oziroma lastnik vodovodnega omrežja predložiti:

- projektno dokumentacijo izvršenih del (PID)
- geodetski posnetek in geodetski načrt vodovodnega omrežja z vzdolžnimi profili pri nezasutem vodu po navodilih katastra upravljalca (v kolikor izvajalec vod zasuje pred geodetskim posnetkom voda, vod odkoplje na lastne stroške).
- Izdelati elaborat za vpis zgrajenega objekta v zemljiško knjigo gospodarske javne infrastrukture ter obvezno definirati vse dele v območju javnega vodovodnega omrežja, ki se odstranijo ali opustijo.
- izvedbene načrte vseh križanj in približevanj z ostalimi komunalnimi vodi
- ateste vgrajenih materialov in garancijo za opremo ter objekte
- soglasja oz. služnostne pogodbe lastnikov zemljišč za dostope do objektov in izvajanje vzdrževalnih del na trasi cevovoda
- poročilo o tlačni preizkušnji in dezinfekciji

2. KANALIZACIJA:

- Tangirano območje je v aglomeraciji Polzela in zajema javna fekalna kanala F.K.1 v izvedbi PVC DN 200mm in F.K.1.3.1 v izvedbi PVC DN 200mm z revizijskimi jaški za katere je potrebno predvideti priključitev novih objektov.

- Iz obravnavanega območja se bodo fekalne vode odvajale v zgrajeno javno kanalizacijsko omrežje, ki se zaključuje s centralno čistilno napravo Kasaze.
- Za poselitev se predvidi nov sekundarni fekalni kanal z revizijskimi jaški v ulični cesti - javni površini s posameznimi odcepi za posamezne objekte. Za vsak objekt je potrebno izdelati hišni priključni jašek ob parcelni meji.
- Nova sekundarna fekalna kanalizacija se navezuje na obstoječi javni fekalni kanal.
- Predvideti je potrebno ustrezen odcep za sekundarni kanal za novo poselitveno območje.
- Iz sekundarnega fekalnega kanala se bodo fekalne vode gravitacijsko odvajale v javna fekalna kanala F.K.1 v izvedbi PVC DN 200mm in F.K.1.3.1 v izvedbi PVC DN 200mm preko obstoječih revizijskih jaškov za katere je potrebno predvideti ustrezno varovanje in prilagoditve.
- Predvideti je potrebno odvajanje fekalne vode ločeno od meteorne vode.
- Fekalne vode je potrebno odvajati v javno kanalizacijo skladno z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur.l. RS št. 98/2015), Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Ur.l. RS št. 64/2012, 64/2014 in 98/2015).
- Preizkusi vodotesnosti kanalizacijskih cevi, jaškov in kanalizacijskih priključkov od glavnega kanala do jaška na meji zemljiških parcel uporabnikov, se morajo opraviti po standardnem sistemu SIST EN 1610. Preizkuse opravi za to pooblaščen družba, prisoten mora biti tudi predstavnik bodočega upravljavca kanalizacijskega sistema.
- Kvaliteta odpadne vode pred izlitjem v javno kanalizacijo mora biti v mejah Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Ur.l. RS št. 64/2012) skladno s Pravilnikom o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu odpadnih vod ter o pogojih za njegovo izvajanje (Ur.l. RS št. 74/2007)
- Tehnološke vode je potrebno pred izpustom v kanalizacijo očistiti do stopnje, da je možno nadaljnje čiščenje na čistilni napravi. Vode iz gospodarskih poslopij – hlevov se ne smejo zlivati v javno kanalizacijsko omrežje.
- Čiste meteorne vode se bodo ločeno od fekalnih vod vodile preko peskolovov lokalno v podtalje ali v meteorno kanalizacijo, onesnažene pa je potrebno pred tem še očistiti preko lovilca olj in maščob.

3. SPLOŠNI POGOJI:

- Na trasi javnega vodovoda in kanalizacije (tudi na hišnih priključkih) ni dovoljeno postavljati objektov, opornih zidov, ograj, drogov,... in saditi dreves ali drugih trajnih nasadov.
- Trasa javnega vodovoda in kanalizacije naj se izbira po prometnih površinah (cestah). Že pri projektiranju vodovoda in kanalizacije pa se morajo predvideni hišni vodovodni in kanalizacijski priključki z izvedbo do priključnega mesta predvidoma izven utrjenih površin.
- Pri projektiranju kanalizacije in vodovoda je potrebno upoštevati Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur.l. RS št. 98/2015), Pravilnik o tehnični izvedbi in uporabi objektov in naprav javnih vodovodov, Pravilnik o tehnični izvedbi in uporabi javnih objektov in naprav za odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih ter padavinskih voda (Ur.l. RS št. 45/2020).
- Projektant mora pri izdelavi projektov sodelovati s predstavnikom bodočega upravljalca javnega vodovoda in kanalizacije. Prav tako mora biti pri gradnji omogočen dostop za opravljanje nadzora strokovnemu delavcu bodočega upravljalca vodovoda.
- Izdelati je potrebno PZI projekt in zanj pridobiti pozitivno mnenje.
- Predložiti geodetski posnetek vodovodnega in kanalizacijskega omrežja z vzdolžnimi profili.
- Predvidi se nadzor upravljavca pri gradnji vodovoda in kanalizacije.
- Pri pripravi projektov za projektiranje vodovoda in kanalizacije v območju občinskega podrobnega prostorskega načrta mora projektant sodelovati z upravljavcem javnega vodovoda in kanalizacije. Za ta namen se predvidijo skupni koordinacijski sestanki.
- Investitor mora pred pričetkom gradnje predvidene javne infrastrukture z dotično občino skleniti pogodbo o gradnji javne komunalne infrastrukture.
- Natančnost vrisa naših komunalnih vodovodov je omejena zato je potrebno naročiti zakoličbo vodovoda na terenu, ki se po potrebi opravi s sondažnimi izkopi vodovodnih cevi.
- Minimalni odmik objektov od javnega vodovoda in kanalizacije mora znašati najmanj 3,0m.

- Podrobne usmeritve podajamo na podlagi priložene geodetske situacije k vlogi za izdajo podrobnih usmeritev. V primeru odstopanja od vaše priložene geodetske situacije preneha veljavnost podrobnih usmeritev.
- V primeru odstopanja od vaše priložene geodetske situacije preneha veljavnost podrobnih usmeritev.
- Pred pričetkom del nas morate o tem pisno obvestiti.
- Podrobne usmeritve veljajo eno leto od dneva izdaje.

Postopek vodil:
Janez Vodlân, inž. grad.
Referent za izdajo soglasij 1


JKP ŽALEC

Javno
komunalno
podjetje
Žalec, d.o.o.



ADRIAPLIN d. o. o.
Dunajska cesta 7
1000 Ljubljana
01 33 00 100
info@adriaplin.si
www.adriaplin.si

Št. ~~1527~~ /24-AC
Vaš znak: 12/2024

TIURB d.o.o.
Jezdarska 3
2000 Maribor

Ljubljana, 1.10.2024

Adriaplin d.o.o., kot nosilec urejanja prostora in operater distribucijskega sistema plina v Občini Polzela, izdaja na podlagi 129. in 121. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3)(Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) naslednje

PODROBNEJŠE USMERITVE

za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta Breg polje za del EUP BP3/24 in BP3/29 v Občini Polzela

Vložnik TIURB d.o.o., Jezdarska 3, 2000 Maribor, je po pooblastilu Občine Polzela, Malteška cesta 28, 3313 Polzela, št. pooblastila 3503-4/2023-25 z dne 11.9.2024, z dopisom št. 12/2024 z dne 25.9.2024, pozval Adriaplin d.o.o., operaterja distribucijskega sistema plina na območju Občine Polzela, da poda podrobnejše usmeritve za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta Breg polje za del EUP BP3/24 in BP3/29 v Občini Polzela (v nadaljnjem besedilu: OPPN Breg polje). Vložnik je hkrati s pozivom poslal tudi gradivo za pripravo OPPN Breg polje.

S prostorskim aktom se na obravnavanem območju OPPN Breg polje izvede sprememba namenske rabe prostora iz kmetijskih v stanovanjske površine – SS. Razlog je namera izgradnje stanovanjske soseske, ki predvideva pozidavo s 16 prostostoječimi enostanovanjskimi stavbami, etažnosti P+M in možnostjo izgradnje kleti. Območje se prometno poveže z obstoječo cesto na jugozahodu in uredi novo cestno omrežje znotraj območja OPPN.

I. Pri pripravi OPPN Breg polje je potrebno upoštevati naslednje usmeritve in predloge:

1. V neposredni bližini območja OPPN Breg polje je zgrajeno distribucijsko plinovodno omrežje, odseki V1-PE180 in V1-PE125, delovnega tlaka 1 bar ter V17-PE180, delovnega tlaka 23 mbar, ki je dovolj zmogljivo za energetska oskrbo predvidenih ureditev.
2. Za načrtovane ureditve se za energetska oskrbo za ogrevanje in gospodinjstvo rabo omrežnega plina (v bodoče tudi obnovljiv plin) lahko predvidi razširitev plinovodnega omrežja po območju OPPN. Predvidi se navezava na obstoječe plinovodno omrežje, ki poteka v Cesti v gaj in razširitev po območju OPPN, pri čemer se traso plinovodnega omrežja umesti v pločnike.

Prilagamo situacijo plinovodnega omrežja.

ADRIAPLIN d. o. o.

TRR: SI56 2900 0000 1938 014 pri UniCredit Banka Slovenija d. d.
ID št. za DDV: SI55956149, Matična št.: 5865379
Reg. št. vložka: 1/25697/00 Okrožno sodišče v Ljubljani
Osnovni kapital: 12.956.935,00 €

kp 7*

3. Operater distribucijskega sistema bo sledil razvoju občine in strmel k nadaljnemu razvoju obstoječega plinovodnega omrežja in postopnem povečevanju deleža plina, obnovljivega izvora. K temu se je Slovenija zavezala z aktualnim Nacionalnim energetskim in podnebnim načrtom (NEPN), sprejetim februarja 2020, kjer je naveden cilj do leta 2030 preko plinovodnega omrežja distribuirati 10 % plina obnovljivega izvora. Tudi z osnutkom NEPN-a, iz avgusta 2024, se poudarja pomembnost povečanja deleža plina obnovljivega izvora in navaja cilj do leta 2030 distribuirati vsaj 10 % obnovljivega plina. Predvideno je da se čim večji del obnovljivega plina proizvede v Sloveniji. V ta namen je potrebno redno spremljanje potenciala občine za umestitev novih proizvodnih enot obnovljivega plina.
4. V strnjenih naseljih, kjer je zgrajeno plinovodno omrežje je smiselno priključevanje na plinovodno omrežje predvsem iz treh razlogov. Prvi razlog je izredno čisto zgorevanje zaradi učinkovitega in dobro nadzorovanega zgorevanja ter najnižjih vrednosti izpustov škodljivih emisij, drugi razlog je trend defosilizacije plina, kar pomeni povečevanje deleža obnovljivega plina (biometan, sintetični metan in vodik) v plinovodnem omrežju, tretji razlog pa je nujnost izkoriščenosti plinovodnega omrežja kot javne gospodarske infrastrukture, kar zagotavlja nižje stroške distribucije energenta za odjemalce in rentabilnost obratovanja.
5. Pri uporabi omrežnega plina za energetske oskrbo, je potrebno poudariti zagotavljanje deleža obnovljive energije. To je možno zagotoviti z integracijo z ostalimi tehnologijami OVE, kjer je smiselno izpostaviti:
 - kombinacijo uporabe kondenzacijskega plinskega kotla s sončnimi kolektorji,
 - uporaba plinskih toplotnih črpalk (TČ gnana s plinskim motorjem, adsorpcijska ali adsorpcijska plinska črpalka),
 - uporaba kondenzacijskega kotla na zmes plinov iz plinovodnega omrežja (zemeljski plin, sintetični metan, biometan, vodik), sodobni kondenzacijski kotli omogočajo delovanje z do 30 % primešanega vodika v plinu iz plinovodnega omrežja.
6. Operater distribucijskega sistema gradi novo ali povečuje zmogljivost obstoječe infrastrukture v skladu z zakonom o oskrbi s plini, če mu višina omrežnine, potrjena s strani Agencije za energijo, to omogoča.
7. Pogoje in način priključevanja na omrežje zemeljskega plina določa odlok o načinu izvajanja lokalne gospodarske javne službe sistemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina v Občini Polzela.
8. Priključitev novo načrtovanih objektov na plinovodno omrežje bo možna po zaključeni gradnji plinovodnega omrežja in pridobitvi soglasja ODS za priključitev.
9. Gradnjo novega plinovodnega omrežja in priključkov izvede sistemski operater ali od njega pooblaščen izvajalci pod nadzorom sistemskega operaterja.
10. Vsaka križanja plinovoda z načrtovanimi vodi in priključki na gospodarsko javno infrastrukturo morajo biti pod kotom od 30° do 90° in morajo biti v projektni dokumentaciji DGD prikazana in projektno obdelana.

11. V varnostnem pasu plinovodov in priključkov ni dovoljen strojni izkop ter trajno odlaganje ali posnetje materiala nad njimi. Čez plinovod izven cestišča ni dovoljen transport za težka vozila med gradnjo brez dovoljenja upravljavca plinovodnega omrežja. V 2,5 m pasu na obeh straneh plinovoda ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami globljimi od 0,5 m.
 12. Načrtovane trase plinovodov naj potekajo predvsem po javnih površinah pločnikov oziroma kolesarskih stez, v kolikor to ni mogoče pa v javnih zemljiščih v robu cestnega telesa.
- II. Pri pripravi *OPPN Breg polje* je potrebno upoštevati naslednje zahteve iz energetskega zakona, zakona o oskrbi s plini, tehnične zahteve za graditev in vzdrževanje distribucijskega sistema plina - Adriaplin in iz pravilnikov:**
1. Varovalni pas distribucijskega sistema zemeljskega plina predstavlja zemljiški pas, ki v širini 5 m poteka na vsaki strani plinovoda, merjeno od njegove osi.
 2. Pri umeščanju predvidenih ureditev v prostor in določitvi odmikov od obstoječe plinovodne infrastrukture je potrebno, poleg gradbene zakonodaje, podzakonskih aktov in tehničnih zahtev za graditev in vzdrževanje distribucijskega sistema plina - Adriaplin, upoštevati pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 bar.

Pripravil:
Andraž Cjuha, dipl. inž. str.

dr. Boštjan Jurjevčič, univ. dipl. inž. str.
Vodja tehničnega sektorja

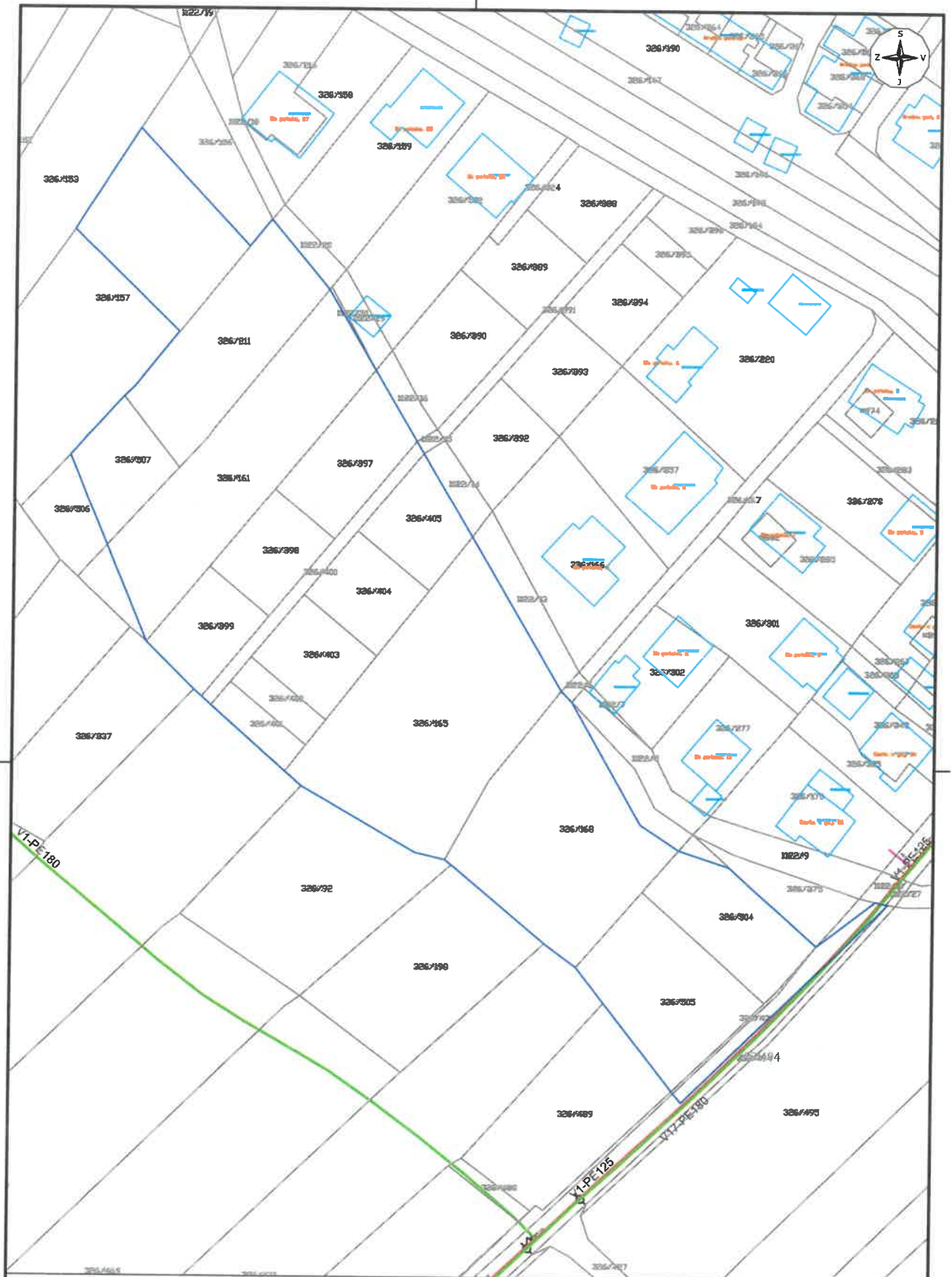


adriaplin_{do.o.o.}

ADRIAPLIN d. o. o.

TRR: S156 2900 0000 1938 014 pri UniCr edit Banka Slovenija d. d.
ID št. za DDV: S155956149, Matična št.: 5865379
Reg. št. vložka: 1/25697/00 Okrožno sodišče v Ljubljani
Osnovni kapital: 12.956.935,00 €

AP 74



LEGENDA

Obstoječe:

- Plinovodno omrežje 4 bar
- Plinovodno omrežje 23 mbar
- Območje OPPN

Občina:

Polzela

Vasbina:

Priloga usmeritvam
OPPNa Breg polje

Merilo:

Ni v merilu

Datum:

Oktober 2024





09292024120600221

TIURB D.O.O.
JEZDARSKA ULICA 3

2000 MARIBOR

Številka: 138801 - CE/6269-PM
Vaš znak: 12/2024
Datum: 6.12.2024

Zadeva: Smernice, pogoji k Občinski podrobni prostorski načrt Breg polje za del EUP BP3/24 in BP3/29

Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Telekom Slovenije) izdaja na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) in Zakona o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 130/22; v nadaljevanju: ZEKom-2), na zahtevo vlagatelja (TIURB d.o.o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor), naslednje:

SMERNICE, POGOJE k Občinski podrobni prostorski načrt Breg polje za del EUP BP3/24 in BP3/29.

Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega in predvidenega elektronskega komunikacijskega omrežja v upravljanju Telekom Slovenije d.d..

Trase obstoječega elektronskega komunikacijskega omrežja se določijo z zakoličbo. Glede na pozidavo oz. komunalno ureditev jih je potrebno ustrezno zaščititi ali prestaviti, kar se izvede pod nadzorom in po navodilih predstavnika Telekom Slovenije d.d..

S projektom je potrebno predvideti novo elektronsko komunikacijsko omrežje in v sodelovanju s predstavnikom Telekom Slovenije d.d. možnost priključitve na obstoječe.

Za trase novih telekomunikacijskih vodov kateri bodo omogočali sprejem televizijskih programov v klasični in HD kakovosti, dostopa do interneta, klasične in IP telefonije tudi izgradnjo najetih, privatnih in informacijsko - komunikacijsko - tehnoloških omrežij (varnostne kamere, daljinski nadzor...), brezžične dostopovne tehnologije (WI FI) naj se v sodelovanju s predstavnikom Telekom Slovenije d.d. predvidi zgraditev kableske kanalizacije s PVC cevmi premera 110 mm ali 125 mm s pomožnimi jaški ter PE-HD cevmi premera 50 mm..

Za priključitev novih objektov na elektronsko komunikacijsko omrežje Telekoma Slovenije d.d. je potrebno v sodelovanju s predstavnikom Telekom Slovenije d.d. predvideti in vrisati idejne trase elektronskega komunikacijskega omrežja in elektronske komunikacijske kanalizacije v idejno dokumentacijo.

Vrsta prenosnega medija, mesto navezave na obstoječe omrežje in ostale karakteristike elektronskega komunikacijskega omrežja se določijo glede na potrebe in možnosti v projektih pogojih in v sodelovanju s predstavnikom Telekom Slovenije d.d..

Projekt elektronskih komunikacijskih priključkov na elektronsko komunikacijsko omrežje se izdelava v fazi izdelave DGD dokumentacije in mora biti usklajen s projektom ostalih komunalnih vodov.

Kontaktna oseba Telekoma Slovenije:

- Andrej Pukl, tel.: 03 428 3428, e-pošta: andrej.pukl@telekom.si

Lep pozdrav!



Pripravil:
Peter Marš

Žig: Vodja TKO vzhodna
Slovenija:
Danijel Štumberger



V vednost: naslov, arhiv



TIURB D.O.O.
JEZDARSKA ULICA 3

2000 MARIBOR

Naš znak: 579/1-2024

Datum: 27. 9. 2024

Objekt: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT BREG POLJE ZA DEL EUP BP3/24 IN BP3/29
Pripravljaevc: Občina Polzela, Malteška cesta 28, 3313 Polzela
Izdelovalec: TIURB d.o.o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor
Kraj posega: Parc. št. (po vlogi), K.O. 992 Polzela
Datum vloge: 25. 9. 2024
Priloga: Vloga za izdajo podrobnejših usmeritev k OPPN, št. proj.: 12/2024 (september 2024)

Na podlagi: 16. in 41. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21) in 10., 11., 12., 14., 13., 16., in 17. člena Zakon o elektronskih komunikacijah – ZEKom–2 (Uradni list RS, št. 130/22) vam podajamo:

SMERNICE

k izhodišču za pripravo OPPN BREG POLJE ZA DEL EUP BP3/24 IN BP3/29, kjer naj se upošteva:

1. Širokopasovno telekomunikacijsko omrežje KKS United Fiber d.o.o., predhodno v lasti in upravljanju Telemach Slovenija d.o.o., je v območje urejanja z OPPN **umeščeno v prostor, zato je potrebno izvajati varovalne ukrepe za zaščito** omrežja KKS (kabelsko komunikacijski sistem).
2. Vpliv posegov na omrežje KKS je pričakovati v načrtovanih območjih priključevanja na obstoječo komunalno infrastrukturo, kar je treba upoštevati v ustrezni dokumentaciji (IDZ, DGD, PZI).
3. Pred pričetkom gradnje je potreben umik obstoječe trase. Za prestavljeno traso naj se uporabi cev PEHD Ø50 mm. Za potrebe prestavitve naj se predvidijo kabelski jaški (betonska cev Ø 80 cm z LTŽ pokrovom ustrezne nosilnosti). Predlog umika in dograditve omrežja KKS Telemach je razviden iz priloge.
4. Pri načrtovanju posegov v prostor, naj bo upoštevano, da je priključitev predvidenih objektov na obstoječe optično širokopasovno telekomunikacijsko omrežje KKS izvedljivo z izgradnjo zaščitne cevne KK znotraj obravnavanega območja OPPN.
5. Kabelska kanalizacija omrežja KKS je na območju urejanja od vstopne točke dalje (zaščitna alcaten cev) izvedljiva z umestitvijo PEHD cevi ustrezne dimenzije (2x Ø50 mm), z vmesnimi revizijskimi jaški (B. C. Ø 80 cm z LTŽ pokrovi ustrezne nosilnosti) in z izvedbo cevne KK od revizijskih jaškov do priključne točke (objekta).
6. Dovodna cevna KK KKS do posameznega objekta mora biti izvedena v sistemu zvezdišča z zaščitnimi alcaten cevmi ustreznega premera (Ø 50 mm, za objekt dvojček dve cevi). Zvezdišče mora biti projektirano tako, da so dovodne cevi z glavnimi linijami povezane preko revizijskih jaškov (B. C. Ø 80 cm z LTŽ pokrovi ustrezne nosilnosti).

7. Notranja telekomunikacijska inštalacija (optika, UTP) se naj izvede s tipiziranimi materiali in elementi po sistemu zvezda.
8. Pri križanju trase kabelske kanalizacije KKS z drugimi komunalnimi vodi mora biti kot križanja 90° oz. ne manj kot 45°. Minimalni vertikalni odmik med vodi pri križanju znaša 0,3 m. Pri približevanju oz. vzporednem poteku tras je najmanjša horizontalna medsebojna razdalja 0,5 m. Morebitni drugačni odmiki so možni samo z uskladitvijo tehničnih rešitev. Upoštevana morajo biti določila zakonskih predpisov in uredb.
9. Umestitev cevi in revizijskih jaškov je tehnično izvedljiva v času izvajanja gradbenih del za komunalno ureditev prostora. Mora pa biti dopuščena možnost sodelovanja izvedbe povezav cevne KK tako, da je le-ta integralno povezana z obstoječim omrežjem.
10. Ob morebitnem povečanem obsegu območja lokacijskega načrta je investitor dolžan pridobiti ustrezne dodatne predloge in smernice.
11. Izvajanje vseh širokopasovnih telekomunikacijskih storitev zahteva upoštevanje pravilnih in enakovrednih označevanj v projektni dokumentaciji. Predlagamo, da je v dokumentaciji sloj trase KKS označen kot KKS UNITED FIBER.

Za morebitna dodatna vprašanja ali pojasnila v zvezi s podanimi projektnimi pogoji in mnenjem je kontaktna oseba Miha Černe, referent v projektivi (miha.cerne@unitedfiber.si).

UNITED FIBER d.o.o.
Andrej Leskovar, dipl. inž. el.



Vodja projektive:
Uroš Jagodic, d.i.e.




4

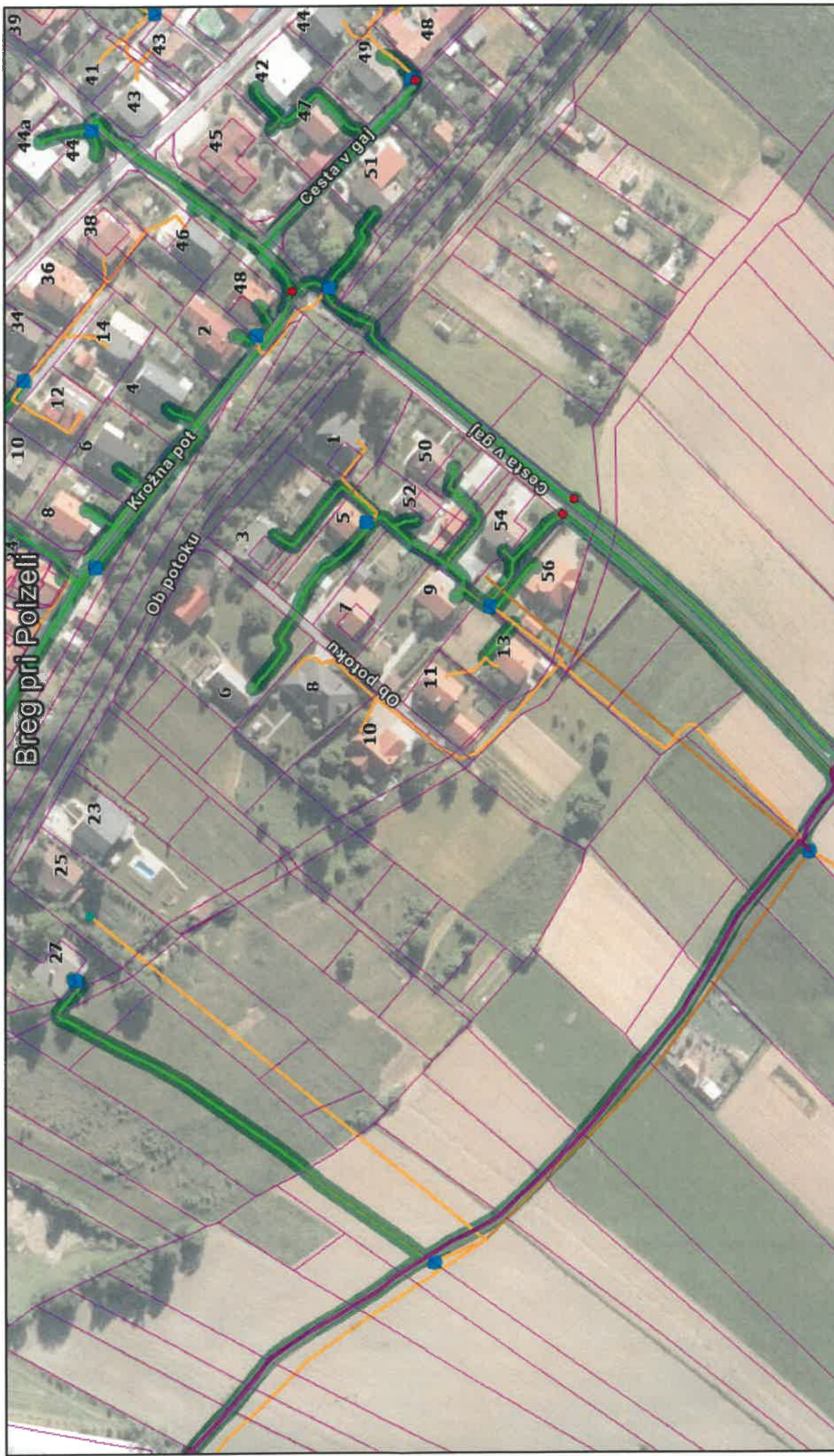
Poslano:

- naslovníku
- arhiv (tu)

Priloga:

- situacija z vrisano traso obstoječega KKS omrežja
- situacija z vrisano predlagano traso KKS omrežja

United Fiber d.o.o.



27. 9. 2024, 11:32:32

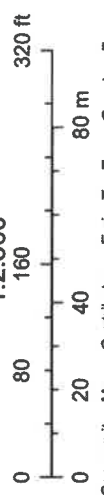
- U_Opticni_kabel
- Optika HUB – HUB (metro)
- Zemljiški kataster

- kabelska kanalizacija
- Telemach KK
- Telemach trasa (Vp)
- V zemlji
- V kabelski kanalizaciji

- Telemach tocke (Vp)
- Jašek
- Razdelilna omarica
- Drugi objekti

- Telemach tocke
- Jašek
- Razdelilna omarica
- Drugi objekti elektronskih komunikaciji

1:2.500



Esri, Community Maps Contributors, Esri, TomTom, Garmin, Foursquare, GeoTechnologies, Inc., METINASA, USGS; GURPS, Maxar, Microsoft



Simbio, d.o.o.

Družba za ravnanje z odpadki
Teharska cesta 49, 3000 CELJE, Slovenija
tel.: +386 (3) 425 64 00
www.simbio.si, info@simbio.si

**TIURB D.O.O.
JEZDARSKA 3**

2000 MARIBOR

Datum: 26. 9. 2024

Naš znak: Sm-14-2024/RS

SIMBIO, družba za ravnanje z odpadki, d.o.o., na podlagi 16. in 41. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 99/2021), 7. in 30. člena Odloka o ustanovitvi javnih podjetij (Ur. l. RS, št. 49/1995, 51/1998, 10/1999 in 56/2013), 24. člena Odloka o spremembah v javnem podjetju Simbio, družba za ravnanje z odpadki, d.o.o. (Ur. l. RS, št. 117/2000, 106/2009, 82/2011 in 83/2013) ter Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Žalec (Ur. l. RS, št. 19/1997) in Statutarnega sklepa Občine Polzela (Ur. l. RS, št. 1/1999), izdaja na vlogo načrtovalca TIURB d.o.o., Jezdarska 3, 2000 Maribor

S M E R N I C E

za izdelavo lokacijskega načrta za "Občinski podrobni prostorski načrt Breg polje za del EUP BP3/24 in BP3/29" na parceli št. 1060/274, vse k.o. Polzela, ki so:

1. Potrebno je zagotoviti zbirno mesto in prevzemno mesto za odpadke. Zbirno mesto je urejen prostor v objektu ali ob njem, kamor se postavijo zabojniki za odpadke. Na odjemnem mestu izvajalec javne službe odpadke prevzame. Prevzemno mesto je lahko tudi zbirno mesto, če je zagotovljen nemoten dovoz vozilom za odvoz odpadkov. Predvideni način odvoza odpadkov mora ustrezati tehnologiji zbiranja in odvažanja odpadkov, ki jo uporablja izvajalec javne službe ravnanja z odpadki.

Zbirno mesto za odpadke je urejeno v objektu ali na prostem. Zbirno mesto mora:

- ustrezati predpisom za higiensko, tehnično in požarno varnost,
- imeti omogočen pristop in izvoz,
- biti na takšnem mestu, da ne ogroža prometa in prometne varnosti,
- biti v nivoju dovozne poti – cestišča.

Zbirno mesto v objektu mora ustrezati naslednjim pogojem:

- Zračenje prostorov mora biti naravno ali umetno: prostori se zračijo čez streho in ventilacijske odprtine na spodnjem delu vrat, ki morajo imeti rešetno ali žično mrežo;
- Prostor mora imeti električno razsvetljavo, priključek na kanalizacijsko omrežje s požiralnikom in rešetko v podu ter eno točilno mesto s pipo in cevjo za pranje;
- Tla v prostoru morajo biti najmanj 2 % nagnjena proti požiralniku in izdelana iz materiala, ki je odporen na udarce in obrabo in vzdrži obremenitve zaradi prevoza posod. Odvod vode s tal mora



biti zavarovan tako, da se ne more zamašiti z odpadki. Stene, strop, tla in vrata prostora morajo biti izdelani iz materiala, ki je odporen proti ognju in vlagi. Stene do višine 1,8 m morajo imeti oblogo, ki se lahko umiva;

-Skozi prostor ne sme voditi napeljava centralnega ogrevanja, v njem ne smejo biti priključki za plin in električni ter plinski števcji ipd.

Zbirno mesto na prostem, ki ne predstavlja individualnega mesta posamezne stanovanjske hiše, mora ustrezati naslednjim pogojem:

-Urejeno mora biti na način, da so posode zavarovane pred soncem, mrazom, padavinami in vetrom.

-Dostop do zbirnega mesta mora biti razsvetljen, zavarovan pred drsenjem, ne sme imeti stopnice in mora biti čim bližje prevzemnemu mestu.

Zbirno mesto na prostem se lahko ogradi s pokončnimi varovalnimi ogradami, ki so lahko iz betonskih elementov, lesenih lamel, žive meje, kombinacije zidu in ozelenitve ipd., v skladu s prostorskimi akti in drugimi predpisi občine.

Zbirna mesta na prostem se uredijo na funkcionalni površini uporabnika odpadkov. Za postavitve posode na zbirno mesto je potrebno zagotoviti tlorisno površino posod, k temu pa dodati še manipulativno površino. Na zbirnem mestu je lahko postavljenih več posod za odpadke, ki stojijo v dveh ali več nizih. Razdalja med nizi je 1,2 m. Zbirna mesta morajo redno vzdrževati in čistiti uporabniki.

Med zbirnim in prevzemnim mestom ter med prevzemnim mestom in mestom praznitve ne sme biti stopnice ali robnikov, ti morajo biti poglobljeni. Svetla širina dostopa do zbirnega mesta oziroma poti mora biti široka, kot je široka posoda za odpadke povečano za 0,5 metra. Kadar so med zbirnim in prevzemnim mestom vrata, mora biti svetla širina vrat široka najmanj kot posoda za odpadke povečano za 0,3 metra. Isto velja za poglobljen cestni robnik. Zbirno mesto mora biti na utrjeni površini (asfalt, beton, plošče, tlak), površino mora utrditi uporabnik sam. V primeru, da lahko posoda zdrsi z zbirnega mesta, mora uporabnik zbirno mesto urediti tako, da onemogoči drsenje.

Prevzemno mesto za odpadke je mesto, od koder izvajalec redno odvažajo odpadke. Kadar se uporablja prevzemno mesto tudi kot zbirno mesto, mora biti urejeno po predpisih za zbirno mesto. Za postavitveno mesto ostalih zabojnikov, s katerimi ne upravlja izvajalec, mora postavitelj teh zabojnikov pridobiti soglasje lastnika zemljišča ter pozitivno mnenje izvajalca za postavitveno mesto, ki ga le-ta izda na podlagi pridobljenih pozitivnih mnenj s strani občine in s drugih institucij, v kolikor je glede na postavitveno mesto potrebno.

Prevzemna mesta za odpadke morajo biti dostopna za neoviran in varen prevzem odpadkov v vseh vremenskih razmerah in smejo biti oddaljeni od roba prometne poti največ 5 m.

Najmanjša širina dostopne poti do prevzemnega mesta mora biti praviloma 3 m, svetla višina pa praviloma 4 m.

Slepa cesta, ob robu katere so prevzemna mesta za komunalne odpadke, mora imeti zaključek z obračališčem. Obračališče mora biti izvedeno v obliki črke T z najmanjšim zunanjim radijem 6,6 m. Obračališče je lahko urejeno tudi na drug način, če vozila na njem obračajo enako varno. Notranji najmanjši radij dostopne poti do prevzemnega mesta za komunalne odpadke v križišču ali krivini mora biti 6,5 m, razen pri dvosmernih lokalnih cestah, kjer je najmanjši radij 3 m in je zagotovljena preglednost križišča.

2. Smernice veljajo eno leto od dneva izdaje.

Obrazložitev

Načrtovalec prostorskega akta TIURB d.o.o., Jezdarska 3, 2000 Maribor je z vlogo z dne 26. 9. 2024 vložil zahtevek za izdajo smernic za izdelavo lokacijskega načrta za "Občinski podrobni prostorski načrt Breg polje za del EUP BP3/24 in BP3/29." Smernice dajemo na podlagi gradiva za pridobivanje smernic. Pri načrtovanju prevzemnega mesta je potrebno upoštevati, da izvajalec javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki na tem območju opravlja odvoz odpadkov enkrat na teden, čemur mora biti glede na količino odpadkov prilagojena kapaciteta zabojnikov in posledično tlorisni gabariti prevzemnega mesta.

Postopek vodila:
Suzana Režabek



simbio, d.o.o.
Teharska c. 45, 3000 CELJE, Slovenija

Direktor:
mag. Marko Zidanšek



Vročiti:
- naslovniku



5 MNENJA

Seznam prejetih mnenj:

Mnenja na osnutek OPPN

NASLOVNIK	Datum izdaje:	Št. dokumenta:
Ministrstvo za okolje in prostor Direkcija RS za vode Sektor območja Savinje Mariborska cesta 86, 3000 Celje		
Ministrstvo za obrambo in zaščito Uprava RS za zaščito in reševanje Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana		
Ministrstvo za infrastrukturo Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana		
Ministrstvo za kulturo Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana		
Elektro Celje d.d. Vrunčeva ulica 2a, 3000 Celje		
Javno komunalno podjetje Žalec d.o.o. Ulica Nade Cilenšek 5, 3310 Žalec		
Adriaplin d.o.o. Dunajska cesta 7, 1000 Ljubljana		
Telekom d.d. Jamova ulica 15a, 3000 Celje		
United Fiber d.o.o. Brnčičeva ulica 49a, 1231 Ljubljana – Črnuče		
Simbio d.o.o. Dunajska cesta 7, 1000 Ljubljana		
Občina Polzela Malteška cesta 28, 3313 Polzela		

Mnenja na predlog OPPN

6 ELABORAT EKONOMIKE

Skladno z določili ZUreP-3 bo v nadaljnji fazi za predmetni OPPN izdelan elaborat ekonomike, ki je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

7 OKOLJSKE PRESOJE

V skladu s 1. odst. 128. čl. ZUreP-3 se za OPPN celovita presoja vplivov na okolje ne izvede.

Občina mora na podlagi 2. odst. istega člena vedno pridobiti mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave (Zavod za varstvo narave _ ZRSVN), o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja.

Mnenje ZRSVN je občina pridobila, iz dopisa št. 3563-0423/2024-2 z dne 14. 10. 2024, izhaja da OPPN ne bo vplival na varovana območja in da presoje sprejemljivosti na varovana območja ni treba izvesti.

Okoljsko poročilo za predmetni OPPN ni bilo izdelano, saj je občina ocenila, da so z OPPN načrtovane prostorske ureditve skladne s presojanimi v okoljskem poročilu za OPPN.

8 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV PROSTORSKEGA AKTA

8.1 Predmet in razlog za pripravo OPPN

Pojavila se je potreba po ureditvi zemljišč in določitvi prostorsko izvedbenih pogojev z namenom umestitve stanovanjskih stavb na nepozidanih zemljiščih. Do sprejetja OPPN je namreč na območju dopustna samo kmetijska raba.

S tem bo omogočena izgradnja stanovanjske soseske na prostih stavbnih zemljiščih, saj je v skladu z OPN za pozidavo območja potrebno predhodno pripraviti podrobni načrt območja.



Slika 8: Fotografija predmetnega območja



Slika 9: Fotografija predmetnega območja

8.2 Območje OPPN

Območje OPPN obsega zemljišča oz. njihove dele s parcelnimi št. 326/157, 326/165, 326/168, 326/211, 326/397, 326/398, 326/399, 326/400, 326/401, 326/402, 326/403, 326/404, 326/405, 326/429, 326/431, 326/504, 326/505, 326/507, 326/161, 1122/10 k.o. 992 Polzela, ki je v velikosti cca 1,4 ha.

Območje OPPN se lahko v samem postopku priprave prostorska akta tudi še spremeni, na podlagi prejetih usmeritev in mnenj nosilcev urejanja prostora ali drugih utemeljenih razlogov, prav tako lahko načrtovanje omrežij gospodarske javne infrastrukture poseže izven predmetnega območja.

8.3 Podlage za pripravo OPPN

Pri pripravi OPPN so se upoštevali veljavni predpisi s področja urejanja prostora, graditve objektov, varstva okolja in drugi povezani zakonski in podzakonski predpisi.

Postopek priprave OPPN, ki poteka skladno z določbami Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US), se je začel s »Sklepom o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP BP3/24 in BP3/29«, ki ga je dne 8. 7. 2025 sprejel podžupan Občine Polzela. Sklep je bil objavljen v Polzelanu, št. 8/2025 z dne 24. 7. 2025.

Poleg določil OPN se pri izdelavi OPPN upoštevale:

- splošne smernice, usmeritve in mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora,
- strokovne podlage,
- podatki iz prikaza stanja prostora,
- geodetski posnetek,
- zemljiški kataster,
- drugi prostorski podatki in evidence.

8.4 Skladnost s splošnimi smernicami in predpisi s področja urejanja prostora

8.4.1 Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-3

Pri pripravi OPPN so bila smiselno upoštevana temeljna pravila ZUreP-3.

Vrednotenje vplivov (19. člen ZUreP-3)

Predvidena ureditev predstavlja nadaljevanje obstoječe pozidave in predvideva pozidavo stavbnega zemljišča, zato predstavlja racionalno rabo prostora. Z zasnovo notranjega prometnega omrežja in umestitvijo komunalne infrastrukture se zagotavlja funkcionalna in dolgoročno prilagodljiva prostorska ureditev, del prometne povezave pa je zaradi prostorske učinkovitosti umeščen tudi izven območja OPPN, na sicer neizkoriščeno parcelo.

Na podlagi pridobljenega mnenja Zavoda RS za varstvo narave (ZRSVN) je bilo ugotovljeno, da izvedba celovite presoje vplivov na okolje ni potrebna, saj predvidena ureditev ne posega v varovana območja narave ali druga okoljsko občutljiva območja.

Racionalna raba prostora (21. člen ZUreP-3)

Območje urejanja se nahaja znotraj obstoječega stavbnega zemljišča v območju poselitve in predstavlja logično nadaljevanje razvoja naselja. Predvidena ureditev temelji na organizirani gradnji, ki zagotavlja učinkovito prostorsko izrabo in primerno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami.

Načrtovane stanovanjske stavbe so zasnovane tako, da omogočajo dobro povezanost s prometno in komunalno infrastrukturo, kar dodatno potrjuje racionalnost zasnove. Hkrati se omogoča ustrezno

prepletanje združljivih rab prostora znotraj naselja in ohranja možnosti za dolgoročni prostorski razvoj, brez negativnega vpliva na strateške cilje občine. S tem OPPN prispeva k usmerjeni, prostorsko premišljeni in trajnostni stanovanjski širitvi naselja.

Prepoznavnost naselij in krajine (22. člen ZUreP-3)

Ureditev je zasnovana tako, da se z novimi stanovanji dopolnjuje obstoječa prostorska struktura naselja, pri čemer se ohranja čitljivost njegovega roba in prostorska hierarhija. Pozidava s stanovanjskimi objekti se prilagaja morfologiji okoliške zazidave, reliefu ter smerem prometne in komunalne infrastrukture, s čimer se zagotavlja skladnost s tipologijo naselja.

Posegi so oblikovno usklajeni z značajem prostora in ne vplivajo na vizualno prepoznavne vedute ali krajinske dominante. Ohranja se stik med naseljem in odprto krajino, prav tako se zagotavlja povezljivost odprtih zelenih površin znotraj območja. Ureditev tako prispeva k celovitosti in prepoznavnosti prostora, hkrati pa upošteva prostorsko identiteto kraja ter vrednote lokalne krajinske strukture.

Urejanje prostora na območjih z omejitvami (23. člena)

Del jugozahodnega roba območja OPPN se nahaja znotraj II. vodovarstvenega režima (VVO II – ožje območje), kot ga določa Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov za območje Celja in Žalca (Uradni list RS, št. 25/16). Gre za zelo majhen pas zemljišča na skrajnem jugu, kjer niso predvideni nobeni objekti ali posegi.

Notranji razvoj naselja (27. člen ZUreP-3)

Predvidena pozidava se umešča na še nezazidana, vendar komunalno in prometno dostopna stavbna zemljišča znotraj obstoječega ureditvenega območja naselja, kar omogoča smiselno zaokrožitev naselbinske strukture. S tem se preprečuje širitev na kakovostna kmetijska zemljišča ter se spodbuja učinkovita izraba prostora.

Ureditev predvideva ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter omogoča dobro prometno in komunalno dostopnost. Skladna je z obstoječo morfologijo pozidave in ne posega v območja kulturne dediščine ali naravnih vrednot, kar prispeva k ohranjanju identitete kraja in povezanosti lokalnih ekosistemov.

Zagotavljanje zadostnih javnih površin (30. člen ZUreP-3)

Predvidena je enakovredna dostopnost do celotnega območja, umestitev objektov pa omogoča členjeno in pregledno prostorsko ureditev, ki prispeva k prepoznavni podobi naselja. Območje bo prometno ustrezno urejeno, z možnostjo navezave na širše prometno in prostorsko omrežje ter dostopom do obstoječih javnih programov v bližini.

Z zasnovo se zagotavlja prostorska in oblikovna usklajenost z obstoječo pozidavo in značajem naselja, ob upoštevanju morfoloških značilnosti območja ter naravnih danosti prostora. Na ta način se omogoča smiselna vključitev nove stanovanjske zazidave v naselje in krepitev njegove prepoznavnosti ter prostorske identitete.

Načrtovanje družbene infrastrukture (31. člen ZUreP-3)

Z OPPN se območje namenja stanovanjski gradnji, zato načrtovanje družbene infrastrukture v tem primeru ni predmet obravnave. Kljub temu je območje umeščeno v naselje, kjer je že zagotovljena dostopnost do obstoječih objektov družbene infrastrukture, kot so šola, vrtec, zdravstvene in druge storitve splošnega pomena. S tem se omogoča kakovostno bivanje in funkcionalna povezanost z obstoječo naselbinsko mrežo, ob upoštevanju potreb lokalnega prebivalstva in njegove mobilnosti.

Načrtovanje gospodarske javne infrastrukture (34. člen ZUreP-3)

Na območju OPPN se gospodarska javna infrastruktura načrtuje racionalno, z navezavo na obstoječe omrežje v neposredni bližini, kar omogoča učinkovito vključitev območja v širši infrastrukturni sistem. Omrežje bo zasnovano kot del funkcionalno zaokroženega sistema in skladno s pogoji upravljavcev posameznih infrastrukturnih vodov.

Prometno bo območje dostopno prek interne ceste z navezavo na obstoječo občinsko cesto na vzhodni strani, vsi ostali infrastrukturni vodi (vodovod, kanalizacija, energetski vodi, elektronske komunikacije ipd.) pa se načrtujejo kot podzemni objekti v cestišču. S tem se ohranjajo značilnosti prostora in preprečuje negativni vpliv na krajinsko podobo.

Merila za načrtovanje gradbenih parcel (39. člen ZUreP-3)

Parcele so oblikovane v skladu z namembnostjo in predvideno tlorisno zasnovo objektov, tako da omogočajo optimalno organizacijo površin med pozidanim in zelenim delom ter vzpostavljajo pogoje za normalno uporabo, vzdrževanje in oskrbo objektov. Na vsaki parceli so možni ureditev parkirnih mest, dostop, umestitev pomožnih objektov ter zagotovitev ustreznih svetlobno-tehničnih pogojev.

Pri razporejanju parcel in objektov je bila posebej upoštevana morfologija obstoječe poselitve v okolici. S tem je bila zagotovljena skladna umestitev novega območja v naselbinsko strukturo, brez uvajanja izrazito formalnih, mrežastih ali strogo linijskih vzorcev, ki bi bili tuji značilni prostorski logiki naselja. Parcelska struktura in orientacija objektov zato sledita obstoječi prostorski logiki, ki temelji na prilagajanju naravnim danostim, dostopnosti in hierarhiji obstoječega cestnega omrežja.

Tak pristop omogoča nevsiljivo vključevanje nove pozidave v prostor, ohranjanje krajinskih in morfoloških značilnosti naselja ter omogoča oblikovno raznolikost znotraj jasno določenih prostorskih okvirov.

8.4.2 Upoštevanje pravil Prostorskega reda Slovenije (PRS)

Načrtovanje grajene strukture (87. člen PRS)

Opredeljena so bila enotna oblikovna in funkcionalna merila za urejanje prostora, med katerimi so tipologija prostostoječe stanovanjske gradnje, višinski gabariti (P+M) ter stopnja izkoriščenosti zemljišč. Razporeditev objektov omogoča jasno prostorsko ureditev z usmerjeno zazidavo, ki zagotavlja ustrezne pogoje za uporabo in vzdrževanje objektov ter ohranja ravnotežje med grajenimi in odprtimi površinami.

Pri oblikovanju prostorske zasnove se je upoštevala tudi morfologija obstoječe poselitve, kar pomeni, da se izogiba uvajanju izrazito formalnega, mrežastega ali linijskega vzorca pozidave. Namesto tega je zasnova prilagojena značilnostim obstoječega naselja in prostora ter vključuje naravne danosti, dostopnost in možnost priključevanja na infrastrukturo. Na ta način se spodbuja oblikovna skladnost in ohranja prepoznavna prostorska identiteta kraja.

Tipologija zazidave (88. člen PRS)

V okviru OPPN je bila tipologija zazidave določena na podlagi značilnosti prostora in obstoječe grajene strukture v neposredni okolici območja urejanja. Upoštevana je bila prevladujoča tipologija prostostoječih enostanovanjskih stavb z orientacijo in velikostmi, ki sledijo logiki okoljske pozidave. Na ta način se nova zazidava smiselno vključuje v prostor in ohranja značilno morfologijo naselja.

Pri določanju prostorskih pogojev so bile opredeljene tudi osnovne značilnosti objektov, kot so naklon in orientacija streh, oblika in etažnost. S tem se zagotavlja usklajeno in prepoznavno arhitekturno podobo naselja, ki sledi lokalnim gradbenim značilnostim in omogoča razvoj prostorsko skladne stanovanjske soseske.

Višine objektov – višinski gabariti (90. člen PRS)

Predpisani so z oznako etažnosti (največ P+M), pri čemer je določena tudi najvišja dopustna višina objektov. S tem se zagotavlja jasna višinska usmeritev in omogoča usklajevanje novogradenj z obstoječo grajeno strukturo v okolici.

Višinski gabariti so bili določeni ob upoštevanju naravnih značilnosti terena in možnosti za ustrezno umeščanje stavb v prostor. Izhodiščna kota objektov je prilagojena obstoječemu reliefu, s čimer se preprečujejo večje odstopajoče višinske razlike in zagotavlja skladnost z obstoječo pozidavo.

Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo (91. člen PRS)

Za območje OPPN se je iz določil iz OPN povzel: faktor zazidanosti (FZ) 0,4 in faktor izrabe (FI) 1,2. Z izbranimi vrednostmi se zagotavlja uravnotežena gostota pozidave, ki omogoča kakovostne bivalne pogoje ter ustrezno razmerje med pozidanimi in odprtimi površinami. Takšna zasnova omogoča vključevanje odprtih bivalnih in zelenih površin, upošteva potrebe po funkcionalni razporeditvi objektov ter skladnosti s širšim prostorskim kontekstom.

Velikost in oblikovanje objektov (92. člen PRS)

V okviru OPPN so velikost in oblikovanje objektov načrtovani tako, da zagotavljajo kakovostno prostorsko ureditev in ne poslabšujejo bivalnih pogojev obstoječih objektov v okolici. Velikost objektov je skladna z značilnostmi prostora in omogoča harmonično vključitev v naselbinski kontekst. Pri oblikovanju objektov se upoštevajo osnovni arhitekturni elementi, kot so usmerjenost slemen in tip strehe kar omogoča poenoteno vizualno podobo območja. Zasnova tako podpira prostorsko identiteto naselja in prispeva k uravnoteženemu razvoju grajenega okolja.

Velikost in oblike gradbenih parcel (93. člen PRS)

V okviru OPPN so velikosti in oblike gradbenih parcel določene na način, da ustrezajo namenu in zmogljivosti predvidenih objektov ter omogočajo njihovo učinkovito rabo, vzdrževanje in funkcionalno zasnovo. Pri tem so upoštevani tlorisni gabariti objektov, predpisana stopnja izkoriščenosti (FI, FZ), značilnosti prostora in krajevno prepoznavna parcelacija, ki omogoča oblikovno skladnost z obstoječo grajeno strukturo v okolici. Parcele so oblikovane tako, da omogočajo priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo, dostopnost z javnih cest, ureditev ustreznega števila parkirnih mest ter oblikovanje odprtih bivalnih površin. Prav tako so upoštevane prostorske, okoljske in požarnovarnostne zahteve, s čimer se zagotavlja skladnost z zakonodajo in prostorski red ter spodbuja kakovostna ureditev prostora.

Namen, funkcionalna zasnova in lega objektov (94. člen PRS)

Pri določitvi lege objektov znotraj območja OPPN se je izhajalo iz zagotavljanja kakovostnih bivalnih pogojev tako za nove kot obstoječe objekte v neposredni okolici. Upoštevane so bile terenske značilnosti območja (naklon, osončenost, orientacija), predpisani odmiki od gospodarske javne infrastrukture, kot tudi zadostni odmiki od mej parcel in med objekti, ki omogočajo ustrezno osvetljenost, požarno varnost in zasebnost.

Funkcionalna zasnova objektov in njihova lega v prostoru sledita urbanistični zasnovi in tipologiji prostostoječe pozidave z upoštevanjem usmeritev za trajnostni razvoj, učinkovito rabo prostora in dobro orientacijo objektov. S tem se omogoča optimalna raba zemljišča in priključevanje na GJI, hkrati pa se zagotavlja varstvo pred negativnimi vplivi (npr. senčenje, vplivi vetra) ter dobra povezanost z okoliškimi površinami in prometnim omrežjem.

Načrtovanje površin za mirujoč promet (97. člen PRS)

Ustrezno število parkirnih mest se bo zagotavljalo na vsaki gradbeni parceli.

8.5 Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti

8.5.1 Državni prostorski akti (DPA)

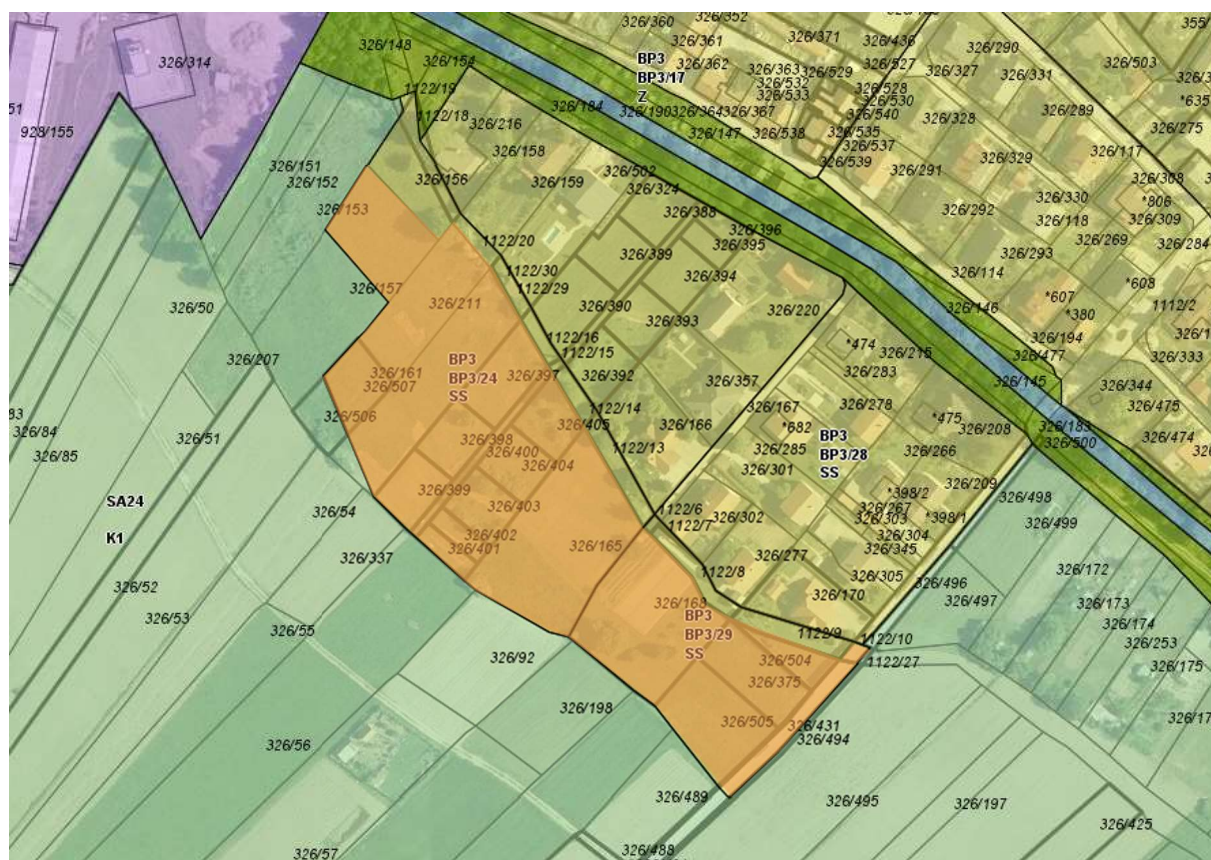
Območje OPPN ne posega na območja sprejetih DPA ali DPN v pripravi.

8.5.2 Občinski prostorski načrt

Prostorski akt, ki ureja predmetni prostor je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Polzela (Uradni list RS, št. 96/11, 60/12 – teh. popr., Polzelan, poročevalec Občine Polzela – Uradne objave, št. 9/14 – SD 1 OPN Polzela, 7/17 – teh. popr., 5/18 – teh. popr., 4/19 teh. popr. in št. 4/21 – SD 2 OPN Polzela), v nadaljevanju OPN.

V nadaljevanju so povzeta določila iz OPN, ki so za predmetno območje relevantna.

Enota urejanja prostora - EUP	BP3/24, BP3/29
Osnovna namenska raba prostora	Območja stanovanj
Podrobnejša namenska raba prostora	SS – stanovanjske površine



Slika 10: Prikaz območja na enoti urejanja prostora in podrobnejši namenski rabi prostora
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=polzela>)

89. člen (vrste enostavnih in nezahtevnih objektov glede na namen)

Ne glede na določila 88. člena je postavitvev ograj do višine 2,2 m in ograj za pašo živine od 1,5 m do 2,2 m dopustna povsod tam, kjer ni v nasprotju z določbami tega odloka in ni v nasprotju z drugimi veljavnimi določili (npr. zagotavlja preglednosti cest ipd.), usklajeno s celostno podobo prostora pod naslednjimi pogoji:

- *postavitvev protihrupnih, vizualnih in drugih varovalnih ograj je možna povsod tam, kjer je negativen vpliv dokazljiv;*
- *medsosedske ograje do višine 2,2 m je možno postaviti na parcelno mejo povsod tam, kjer je pridobljeno soglasje vseh vpletenih lastnikov; če se sosedje ne uskladijo, vendar ni drugih ovir, je možno postaviti medsosedsko ograjo maksimalne višine 1,5 m samo z odmikom najmanj 0,5 m od parcelne meje.*

92. člen (odmiki objektov od sosednjih zemljišč)

Če ni predpisano drugače ali če ni z regulacijskimi črtami ali z gradbeno črto obstoječih objektov določeno drugače, morajo biti novi objekti od meje sosednjih parcel (nad in pod terenom) odmaknjene tako, da ni motena sosednja posest in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele oz. morajo biti oddaljene najmanj 4 m.

Če ni predpisano drugače ali če ni z regulacijskimi črtami ali z gradbeno črto obstoječih objektov določeno drugače je ne glede na določila prvega odstavka tega člena izjemoma dopustno graditi do parcelne meje, če s tem soglašajo lastniki sosednjih parcel in če so zagotovljeni s predpisi določeni pogoji.

Če so odmiki stavb manjši od 1,5 m, je treba v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja izdelati podrobno utemeljitev posega, ki bo dokazala, da zmanjšani odmik ne poslabšuje prostorske zasnove obstoječih objektov in da so zagotovljeni s predpisi določeni pogoji. Za tak poseg je potrebno soglasje lastnikov sosednjih parcel.

Če lastnika sosednjih zemljišč soglašata, se ograje postavljajo na mejo zemljiških parcel obeh lastnikov. Če se lastnika sosednjih zemljišč ne sporazumeta, mora biti ograja od sosednjega zemljišča oddaljena najmanj 0,5 m. Če je sosednje zemljišče javna cesta, je najmanjši odmik ograje od ceste 2 m, razen če upravljalec ceste soglašata z manjšim odmikom.

Če lastnika sosednjih zemljišč in Občina soglašajo, se lahko objekti gospodarske javne infrastrukture, postavljajo na mejo zemljiških parcel obeh lastnikov. Če se lastnika sosednjih zemljišč ne sporazumeta, morajo biti objekti gospodarske javne infrastrukture od parcelne meje sosednjega zemljišča oddaljeni najmanj 0,5 m.

Gradnja enostavnih stavb je dopustna brez soglasja sosedra, če je odmiki od parcelnih mej s sosednjih zemljišči, najmanj polovico višine tega objekta in če je odmik od najbližjega bivalnega objekta sosednjega zemljišča najmanj 4 m.

94. člen (dopustna stopnja izkoriščenosti posameznega zemljišča namenjenega gradnji)

Tabela 3: Pregledni prikaz kriterijev za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom.

NAMENSKA RABA PARCELE, NAMENJENE GRADNJI	FAKTOR ZAZIDANOSTI (z)	ODSTOTEK ZAZIDANOSTI (z%)	FAKTOR IZRABE (i)
čista stanovanjska območja	0,4	40%	1,2
splošna stanovanjska območja	0,4	40%	1,2
območja počitniških hišic	0,4	40%	1,2
stanovanjska območja s kmetijskimi gospodinjstvi	0,2	20%	0,4
območja objektov družbene infrastrukture	0,6	60%	1,6
območja urbanih središč	0,9	90%	3,5
mešana območja (mešana stanovanjsko proizvodna območja)	0,6	60%	1,2
območja proizvodnih dejavnosti	0,8	80%	2,4

Dopustna izkoriščenost iz četrtega odstavka tega člena je vedno in v vseh primerih obvezna pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja na osnovi tega OPN in priporočljiva pri izdelavi OPPN, razen takrat, kadar je s tem odlokom zahtevano drugače.

97. člen (oblikovanje objektov)

Pri oblikovanju velja splošno načelo, da so objekti v največji možni meri prilagojeni morfologiji širšega prostora in da v oblikovnem smislu presegajo zgolj tehnične zahteve (kvalitetno arhitekturno oblikovanje) in da nimajo negativnih vplivov na okolje oz. da so izvedeni vsi ukrepi za omejevanje negativnih vplivov.

Ograje, ne glede na njihov namen (varovalne, zaščitne), morajo biti oblikovane v skladu s celostno podobo območja, in sicer:

- ograje ob stanovanjskih objektih in drugih objektih, ki niso javni: višina ograje mora biti usklajena z obstoječimi ograjami sosednjih parcel in ne sme presegati višin 2,2 m; materialna obdelava: prednost imajo naravni materiali (kamen, les, kovina, beton) in naravne ograje – žive meje, plastificirane ograje so izjemoma dopustne samo v izrazito urbanih območjih; oblikovna zasnova mora biti usklajena s celostno podobo okolice;

98. člen (oblikovanje odprtih in zelenih površin)

Faktor zelenih površin (FZP) vključuje najmanj 50 % zelenih površin na raščnem terenu in največ 50 % tlakovanih površin (npr. trg, ploščad, igrišče).

Višinske razlike na zemljišču je treba prednostno premostiti z ozelenjenimi brežinami. Izjemoma se višinske razlike lahko premostijo z opornimi zidovi do višine 1,5 m. Gradnja opornega zidu, višjega od 1,5 m, je dopustna, kadar obstaja nevarnost rušenja terena. Če je zaradi terenskih razmer potrebna gradnja opornega ali podpornega zidu, mora biti zid, v kolikor ni določeno drugače, grajen skladno s splošnimi določili in intenzivno ozelenjen.

99. člen (velikost in oblika zemljišč namenjenih gradnji)

Velikost in oblika parcele, namenjene gradnji, morata glede na lastnosti predvidenega objekta izpolnjevati prostorske izvedbene pogoje, določene s tem odlokom, in pogoje, določene z drugimi predpisi. Omogočati mora normalno uporabo in vzdrževanje objekta z vsemi spremljajočimi prostorskimi potrebami, razen če je del teh potreb zagotovljen na drugem zemljišču.

Velikost parcel se določi v projektni dokumentaciji. Pri določanju velikosti parcel je treba upoštevati:

- značilnosti širšega prostora,
- morfologijo obstoječe poselitve,
- tipično velikost in obliko obstoječih že zazidanih parcel,
- namembnost in velikost objekta na parceli, poteke komunalnih vodov in druge omejitve rabe prostora;
- urbanistične zahteve (dovozi in dostopi, intervencijske poti, mirujoči promet, odprte površine);
- veljavne predpise v zvezi s sanitarno tehničnimi zahtevami gradnje, požarne varnosti idr.

121. člen (parkirne in garažne stavbe)

Glede na namembnost ali dejavnosti je treba pri izračunu parkirnih mest težiti k cilju, da se zagotovi zadostno vendar tudi optimalno število parkirnih mest. Pri tem je, če ni z zakonodajo ali zahtevami trajnosten mobilnosti ali celostne prometne strategije Občine določeno drugače, priporočljivo upoštevati naslednje minimalno število parkirnih mest (v nadaljevanju PM):

- stanovanjska hiša: 2 PM na stanovanje,
- stanovanja v večstanovanjskih hišah: povprečno 2 PM na stanovanje,
- počitniške hiše: 1 PM,
- domovi za ostarele: 1 PM / 5 postelj,
- vrtci, šole: 2 PM / oddelek + 1 PM / 2 zaposlena,
- športna igrišča: 1 PM / 250 m površine igrišč,
- zdravstveni domovi: 1 PM / 2 zaposlena + 1 PM na 30 m koristne površine,
- poslovni prostori – pisarne: 1 PM na 30 m² neto površine,
- poslovni prostori z obiski strank: 1 PM na 20 m² neto površine, vendar ne manj kot 3 PM,
- gostinski lokal: 1 PM na 4 sedeže in 1 PM na 1 tekoči meter točilnega pulta oziroma najmanj 5 PM,
- gostinski lokal s prenočišči: 1 PM / 2 sobi in 1 PM / 6 sedežev, – trgovski lokali: 1 PM na 40 m² koristne prodajne površine in min. 2 PM,
- obrtni in industrijski obrati: 1 PM / 50 m neto površine + 1 PM / 2 zaposlena,
- skladišča: 1 PM / 100 m neto površine ali 1 PM / 2 zaposlena,
- poslovni prostori s strankami: 1 PM / 30 m neto površine,
- poslovni prostori brez strank: 1 PM / 2 zaposlena,
- pokopališča: 1 PM / 30 grobov,
- za ostale dejavnosti se število parkirišč določi v skladu s Tehničnimi normativi za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin in s predpisi.

327.c člen (opredelitev območja, podrobnejša namenska raba, predviden OPPN – obvezna izhodišča)

Južno območje naselja Breg pri Polzeli južno od železnice je območje znotraj EUP BP3, kjer je predviden razvoj nove poselitve. Vključuje dve manjši območji urejanja prostora: – BP3/24, Breg polje – zahod, – BP3/29, Breg polje – vzhod.

Podrobnejša namenska raba: – Območje stanovanj, površine stanovanj brez spremljajočih dejavnosti ali z njimi z oznako stanovanjske površine (SS) v BP3/24 in BP29.

Za obe območji je obvezna izdelava OPPN z imenom OPPN Breg polje. Do uveljavitve OPPN je dopustna samo kmetijska raba.

Obvezna izhodišča za OPPN Breg polje (BP3/24 in BP3/29):

- smiselno upoštevanje določila za urejanje sosednjih območij;

- upoštevanje morfologije obstoječe poselitve v okolici v načinu razporejanja objektov in parcelaciji
- uvajanje izrazito formalnega, mrežastega ali linijskega vzorca pozidave ni dopustno;
- možna je razširitev območja OPPN na večji nepozidan del v območju BP3/15 ali izdelava skupnega OPPN za obe območji v celoti.
- za poseganje na območju BP3/24 in BP3/29 morajo biti vzpostavljena ustrezna nadomestna kmetijska zemljišča na zemljiški parceli 1060/274, k.o. Polzela v EUP LO25; ustreznost vzpostavljanja nadomestnih kmetijskih zemljišč mora načrtovati, nadzorovati in potrditi pedolog, izvedena pa morajo biti najkasneje pred izdajo uporabnega dovoljena za načrtovane posege kar morata zagotoviti investitor ali občina

8.5.2.1 Skladnost z določili OPN

Pri pripravi OPPN so bila dosledno upoštevana določila relevantna določila OPN. Načrtovane prostorske ureditve temeljijo na načelih kakovostnega prostorskega razvoja in so oblikovane skladno z veljavnimi prostorskimi, urbanističnimi in funkcionalnimi merili.

Ograje:

V OPPN so upoštewane možnosti postavitve ograj, pri čemer so spoštovana določila glede višine, odmikov ter pridobivanja soglasij.

Odmiki:

Pri razporeditvi objektov znotraj načrtovanih parcel so zagotovljeni odmiki, ki omogočajo nemoteno rabo, vzdrževanje objektov ter ohranjajo prostorsko kakovost. Možnost zmanjšanih odmikov je predvidena zgolj ob soglasju sosedov in v skladu z veljavno zakonodajo.

Stopnja izkoriščenosti zemljišč:

Pri pripravi OPPN se je upošteval FZ (faktor zazidanosti) 0,4 in FI (faktor izrabe) 1,2 določen v OPN.

Oblikovanje objektov:

Arhitekturno in urbanistično oblikovanje objektov je zasnovano tako, da se prilagaja morfologiji prostora ter upošteva krajinske značilnosti in širši kontekst pozidave. Ograje, objekti in drugi elementi oblikovanja morajo biti usklajene s celostno podobo območja.

Urejanje zelenih površin:

V okviru OPPN je predviden zadosten delež zelenih in odprtih površin, pri čemer je najmanj 50 % površin namenjenih raščnemu terenu.

Velikost in oblika parcel:

Velikost in oblika gradbenih parcel sta prilagojeni prostorskim izvedbenim pogojem ter značilnostim obstoječega naselja. Načrtovana členitev omogoča funkcionalno rabo, dostopnost, ureditev mirujočega prometa in ustrezno organizacijo odprtega prostora.

Parkiranje:

V skladu z določili odloka je predvideno ustrezno število parkirnih mest, in sicer najmanj 2 PM na posamezno stanovanjsko enoto. Pri tem je upoštevana tudi možnost dodatnih parkirnih mest v primeru dodatnih oz. spremljajočih dejavnosti.

Upoštevanje obveznih izhodišč za območje:

OPPN Breg polje je pripravljen skladno z obveznimi izhodišči odloka, pri čemer:

- prostorska zasnova sledi značilnostim sosednjih območij in izključuje izrazito formalne, mrežaste ali linijske vzorce pozidave,
- razporeditev objektov je usklajena z morfologijo obstoječe poselitve,
- predvidena je izdelava skupnega OPPN za obe območji,
- predpisana nadomestna kmetijska zemljišča v EUP LO25 (na parceli 1060/274, k.o. Polzela) so že vzpostavljena.

Skladnost z zgoraj navedenimi določili zagotavlja pravno in strokovno podlago za izvedbo prostorskih ureditev ter prispeva k usklajenemu, kakovostnemu in trajnostnemu razvoju območja.

8.6 Umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor

8.6.1 Pogoji in usmeritve glede vrste dopustnih dejavnosti, gradnje in drugih del ter objektov

Osnovna dejavnost na območju urejanja prostora je bivanje s spremljajočimi oziroma dopolnilnimi mirnimi dejavnostmi (kot so: manjši frizerski in kozmetični saloni, pisarne in podobne storitve).

Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:

- novogradnja, prizidava
- odstranitev in druga pripravljalna dela,
- rekonstrukcija,
- spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, elektronskih komunikacij in prometa,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic in prometnic,
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov,
- vzdrževalna dela na objektih in napravah.

Vrste dopustnih objektov, ki se dopuščajo skladno z veljavnimi predpisi ter v okvirih določil tega odloka:

Stanovanjske stavbe:

- enostanovanjske stavbe

Nestanovanjske stavbe (dopustne kot spremljajoči deli objekta):

- druge poslovne stavbe,
- trgovske stavbe (manjše trgovine)
- stavbe za storitvene dejavnosti (razen avtopralnice in avtomehanične delavnice),

Objekti prometne infrastrukture:

- lokalne ceste, javne poti, nekategorizirane ceste

Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

- lokalni cevovodi, elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja

8.6.2 Urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov

V grafičnem delu OPPN so prikazani okvirni tlorisi predvidenih objektov (velikost, oblika in lokacija), ki se ob upoštevanju urbanističnih omejitev lahko spremenijo.

Arhitekturno-urbanistične zahteve:

- Tlorisna zasnova objektov mora biti v osnovi podolgovata. Dovoljena je dodajanje sekundarnih tlorisnih volumnov, ki so jasno podrejeni osnovni arhitekturni zasnovi.
- Največja dopustna višina objektov je 10,0 m.
- Največja dopustna etažnost P+M.
- Strehe osnovnega volumna stanovanjskih objektov morajo biti simetrične dvokapnice z naklonom med 30° in 45°. Dopustna je izvedba čopov, frčad in strešnih oken. Ravne strehe so dovoljene na sekundarnih volumnih ter na pomožnih objektih.
- Slemenena osnovnih dvokapnih streh morajo potekati vzporedno z daljšo stranico objekta.
- Fasade naj bodo oblikovane enostavno, enotno in umirjeno. Fasadne odprtine in drugi elementi naj bodo logično razporejeni. Uporaba izrazito kontrastnih, fluorescentnih ali drugače vizualno motečih barv ni dovoljena.
- Dvojčka morata biti zasnovana kot enoten objekt z usklajenimi fasadami, višinami in konstrukcijo.
- FZ največ 0,4.
- FI največ 1,2.
- FZP najmanj 40%.

8.6.3 Pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov

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

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

- pomožni objekti stanovanjskih objektov (nadstrešnice, garaže, ute, pergole,...)
- bazeni,
- ograje (do višine 2,2 m),
- priključki in objekti gospodarske javne in prometne infrastrukture.

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

Na nadstrešnicah oziroma garažah je lahko ravna streha (dopustna pohodna, kot tudi zelena streha). Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti od meje sosednjih zemljišč oddaljeni najmanj polovico višine tega objekta. Izjemoma je dopustno graditi do parcelne meje, če s tem soglaša lastniki sosednjih zemljišč in če so zagotovljeni s predpisi določeni pogoji.

Ograje se lahko izvedejo z odmikom najmanj 0,5 m od parcelne meje oz. na mejo s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo. Odmik ograje od zemljišča ceste mora biti minimalno 1,0 m.

Postavitve ograd in drugih objektov pri priključkih na javno cesto ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih površin.

8.6.4 Lega objektov na zemljišču

Lege objektov na zemljišču so razvidne iz grafičnega dela in se lahko ob upoštevanju urbanističnih omejitev spremenijo.

Odmiki stanovanjskih stavb od parcelne meje sosednjih zemljišč morajo znašati najmanj 4,0 m. Manjši odmik je dopusten le ob pisnem soglasju lastnikov sosednjih zemljišč, pri čemer ne sme biti manjši od 1,5 m. Pri gradnji dvojčka se stavbi in nadstrešnici dotikata na skupni parcelni meji.

Manipulacijske in parkirne površine, ki se nahajajo na parceli stanovanjskih objektov morajo biti od parcelne meje sosednjih zemljišč oddaljene najmanj 0,5 m. Manjši odmik je dopusten le ob pisnem soglasju lastnikov sosednjih zemljišč.

Gospodarska javna infrastruktura se lahko brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč gradijo do meje sosednjih zemljišč, vendar tako, da se z gradnjo ne posega v sosednje zemljišče.

8.7 Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

8.7.1 Opis prometnih rešitev

Za načrtovano pozidavo v območju OPPN je potrebno zagotoviti prometne površine in jih povezati z obstoječim prometnim omrežjem. Dostop na predmetno območje je predviden s krajevne ceste 493841.

Cesta se izvede z naslednjimi elementi:

- vozišče: 1 x 4,00 m
- bankina: 2 x 1,00 m
- skupna širina: 6,00 m

Cesta, kot možnost navezave na cesto Ob potoku, se izvedejo z naslednjimi elementi:

- vozišče: 1 x 3,00 m
- bankina: 2 x 0,50 m
- skupna širina: 4,00 m

Projektni elementi v križiščih in priključkih ter dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim, dostavnim in komunalnim vozilom. Vse povozne in pohodne površine oziroma manipulativne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi (utrjene površine), z ustreznimi rešenimi odvodnjavanjem padavinskih voda.

Parkirišča se zagotavljajo v okviru gradbene parcele. Če se del prostorov stavbe nameni drugim dopustnim dejavnostim je treba na gradbeni parceli zagotavljati tudi PM za potrebe izvajanja te dejavnosti, pri čemer pa se urbanistični faktorji določeni s tem OPPN ne smejo preseči. Manipulacijske površine ob objektih morajo biti izvedene in urejene tako, da je omogočeno čelno vključevanje vozil na javno cesto.

Število zahtevanih PM po vrstah objektov:

- enostanovanjske stavbe – 2 PM/stanovanjsko enoto,
- druge poslovne stavbe – 1 PM/30 m² neto površine,
- trgovske stavbe – 1 PM na 40 m² koristne prodajalne površine in minimalno 2 PM,
- stavbe za storitvene dejavnosti – 1PM/30 m² neto površine.

8.7.2 Odvajanje odpadnih voda

Na območju OPPN je načrtovano ločeno odvajanje komunalne in padavinske odpadne vode. Komunalne odpadne vode je potrebno odvajati v javno kanalizacijo skladno z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode, Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo.

Nova odpadna komunalna kanalizacija naj poteka v cestnem telesu ureditvenega območja in se priključi na zgrajeno kanalizacijsko omrežje, ki poteka v krajevni cesti in se zaključuje s centralno čistilno napravo Kasaze. Predvideti je potrebno izvedbo hišnih priključnih jaškov za posamezne enote. V javno odpadno komunalno kanalizacijo je možno navezati izključno komunalne odpadne vode. Navezavo izvede upravljalec ali pod njegovim nadzorom usposobljen izvajalec.

Odpadna padavinska kanalizacija se uporablja izključno za potrebe odvajanja cest. Glede na podatke iz geološko geomehanskega poročila je na predvideni lokaciji možno odvajanje padavinskih voda z izvedbo ponikovalnice oz. ponikovalnih polj. Maksimalna globina ponikanja znaša 2,2 m pod koto površine terena. Ponikovalnice je potrebno locirati izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Dno ponikovalnice mora biti najmanj 1,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode, ki je na globini cca. 3,2 pod obstoječim nivojem terena. Padavinsko odpadno vodo, ki odteka iz utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je potrebno v skladu z veljavno zakonodajo zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilcu olj. Padavinske odpadne vode ne smejo pritekati na javne ceste ali na njih celo zastajati.

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

8.7.3 Vodovodno omrežje

Oskrba predvidenih objektov z vodo na obravnavanem območju je možna preko obstoječega javnega vodovoda, ki se nahaja na jugovzhodnem delu območja. Za predvidene objekte na obravnavanem območju je potrebno zgraditi novo sekundarno vodovodno omrežje v utrjenih javnih površinah, ki se zaključijo z nadzemnih hidrantom. Cevovod naj bo dimenzioniran glede na hidravlični izračun in predvideno porabo vode z vsemi potrebnimi elementi. Pod utrjenimi površinami je obvezna uporaba materialov in nodularne litine. Sekundarni vodovod naj tvori krožno zanko z obstoječim vodovodom. Vodomeri naj bodo vgrajeni v zunanjih vodomernih jaških za vsako stanovanjsko enoto posebej. Novo sekundarno vodovodno omrežje mora zagotavljati požarno varnost z vgradnjo nadzemnih hidrantov. Montažo vodovodnega priključka lahko izvede le operater vodovodnega omrežja ali od njega pooblaščen izvajalec pod nadzorom operaterja vodovodnega omrežja.

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

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

8.7.4 Elektroenergetsko omrežje

Obstoječa transformatorska postaja (TP) 20/0,4 kV Breg Struga: 2063 se opusti oziroma demontira in se zgradi nova predvidena TP 20/0,4 kV Breg Struga (nadomestna). Za predvideno TP Breg Struga se v projektu PZI določi moč. Predvideno TP je potrebno vključiti v SN 20 kV omrežje v oporišču št. 36. V predvideno TP se priključijo obstoječi in predvideni končni odjemalci v območju OPPN. Po postavitvi TP ter vključitve le-te v SN omrežje, se obstoječ daljnovod od TP (nadomestna) do oporišča št. 36 demontira. Med omenjenima oporiščema se predvidi nova trasa SN kablovoda. Ker na območju predvidenih ureditev poteka tudi obstoječe NN omrežje, bo potrebno v predvideni TP predvideti prevezavo obstoječih NN izvodov iz obstoječe TP. Na mestu obstoječe TP se bo izvedla spojitev obstoječih in novih NN kablov. Za stanovanjske stavbe na območju OPPN je predvidena priključitev iz prostostojećih priključno merilnih omaric. NN kablji naj bodo položeni v elektro kabelsko kanalizacijo, katera bo potekala od predvidenih razdelilnih omar do predmetnih priključno merilnih omar. Vsaka stanovanjska stavba bo imela samostojno merilno mesto, ki bo nameščeno v svojo merilno omarico. Merilne in razdelilne omarice se postavijo ob rob parcelne meje, pri čemer morajo biti le te orientirane tako, da bo mogoč stalen 24 urni dostop.

Zasaditev dreves, grmičevja in podobnega je možna na minimalni oddaljenosti 2,5 m od osi elektro vodov, ob pogoju, da so elektro vodi mehansko zaščiteni. Potrebno je pridobiti upravno in projektno dokumentacijo ter pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katere bo potekala trasa elektroenergetske infrastrukture. Investitor si mora k izdelani projektni dokumentaciji pridobiti mnenje k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenega dovoljenja.

Sestavni del OPPN je idejni projekt Ureditev električnih vodov na območju OPPN Breg polje za del EUP BP/24 in BP/29, ki ga je izdelalo Elektro Celje pod št. projekta 147/25-E.

8.7.5 Omrežje elektronskih komunikacij

Pri vseh posegih v prostor se morajo upoštevati obstoječe trase TK- in KKS-omrežja. Trase obstoječih kablov se določi z zakoličbo in se jih po potrebi ustrezno zaščititi, položi v zaščitne cevi ali prestavi, pri čemer se vsa dela izvedejo pod nadzorom in po navodilih pristojnega upravljavca omrežja.

Za nove trase telekomunikacijskih vodov se mora predvideti kabelska kanalizacija z ustreznimi pomožnimi jaški in priključnimi točkami (stebrički). Priključevanje načrtovanih objektov na telekomunikacijsko omrežje se izvede ob obveznem sodelovanju z upravljavcem omrežja.

Načrt priključevanja na telekomunikacijsko omrežje se mora izdelati v fazi priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in mora biti usklajen z načrti ostale komunalne infrastrukture.

8.7.6 Javna razsvetljava

Na območju OPPN je predvideno omrežje javne razsvetljave, ki se naveže na obstoječe omrežje javne razsvetljave, s predhodno proučitvijo potrebnih ukrepov razširitve obstoječega omrežja in opreme. Oprema javne razsvetljave mora biti predvidena in izvedena v skladu s standardi in tipizacijo, ki obstaja v Občini Polzela, če ne naj bo le ta poenotena na območju OPPN. Pri načrtovanju javne razsvetljave se upošteva veljavna uredba svetlobnega onesnaževanja okolja.

8.7.7 Plinsko omrežje

Oskrba predvidenih objektov s plinovodnim omrežjem na obravnavanem območju je možna preko obstoječega distribucijskega plinovodnega omrežja. Za obravnavano območje se lahko predvidi

razširitev plinovodnega omrežja po načrtovani cesti oz. ob robu cestnega telesa in priključitev novih objektov.

Operater distribucijskega sistema gradi novo ali povečuje zmogljivost obstoječe infrastrukture v skladu z zakonom o oskrbi plina, če mu višina omrežnine, potrjena s strani Agencije za energijo, to omogoča. Pogoje in način priključevanja na omrežje zemeljskega plina določa Odlok o načinu izvajanja lokalne gospodarske javne službe sistemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina in sistemska obratovalna navodila. Gradnjo novega plinovodnega omrežja in priključkov lahko izvede le sistemski operater ali od njega pooblaščen izvajalci pod nadzorom sistemskega operaterja. Priključitev novo načrtovanih objektov na plinovodno omrežje bo možna po zaključeni gradnji omrežja in pridobitvi soglasja za priključitev. V 2,5 m pasu na obeh straneh plinovoda ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami globljimi od 0,5 m.

8.7.8 Ogrevanje in hlajenje objektov

Ogrevanje in hlajenje objektov se zagotavlja individualno. Za ogrevanje objektov se prednostno uporabljajo zemeljski plin, obnovljivi viri energije, trajni viri energije ter zemeljska toplota. Dovoljena je uporaba tudi drugih virov ogrevanja, če so skladni z veljavnimi predpisi in ne presegajo dovoljenih mejnih vrednosti emisij. V primeru uporabe toplotnih črpalk tipa voda–voda ali zemlja–voda je treba pridobiti vodno dovoljenje za raziskavo in izkoriščanje podzemne vode v skladu z veljavno zakonodajo.

8.8 Rešitve in ukrepi za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine, trajnostno rabo naravnih dobrin in varovanje zdravja ljudi

8.8.1 Varstvo kulturne dediščine

Območje OPPN se nahaja izven zavarovanih in varovalnih območji kulturne dediščine. Z vidika varstva arheoloških ostalin poseben pregled območja ali nadzor nad gradnjo ni potreben.

Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

8.8.2 Varstvo okolja in ohranjanje narave

Območje OPPN se nahaja znotraj ožjega vodovarstvenega območja VVO II za katero velja Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov za območje Celja in Žalca.

Območje se ne nahaja znotraj območij ohranjanja narave

Območje ni v neposredni bližini vodotokov.

8.8.3 Varstvo pred hrupom

Skladno z veljavno Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju se ureditveno območje OPPN nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom. Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo. Pri izvedbi predvidenega posega v prostor je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo.

8.8.4 Varstvo pred onesnaženjem zraka

Predvideni objekti ne smejo predstavljati možnosti povečanja onesnaženja zraka. Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.

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

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

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

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

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

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

8.8.5 Odpadki

Med gradnjo se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Oddani odpadki se spremljajo na evidenčnih listih in vodijo v predpisanih evidencah. Nevarni odpadki se skladiščijo v zaprti posodi in izročijo pooblaščenemu odjemalcu nevarnih odpadkov.

Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z določili občinskega odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki.

8.9 Rešitve in ukrepi pred naravnimi in drugimi nesrečami, rešitve in ukrepi za obrambo

8.9.1 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Obravnavano območje se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavnost, erozivnost in plazljivost terena. V širšem ureditvenem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo. Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,200 g.

Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:

- nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
- nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov ter
- nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

V vseh objektih so potrebne ojačitve, ki so določene s predpisi veljavnimi na tem območju.

8.9.2 Varstvo pred požarom

Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz načrta požarne varnosti. Za omejitev širjenja požara pri stavbah v ureditvenem območju bodo požarni ukrepi opredeljeni v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost objekta. Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustreznih izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki

omogočajo hiter in varen umik. Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte je potrebno zagotoviti ustrezne odmike med mejo parcel in med objekti ter potrebne protipožarne ločitve.

Voda za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnim hidrantnim omrežjem. Upravljalca vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.

Intervencija bo zagotovljena preko cestnega priključka in manipulativnih površin po vsem območju OPPN. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.

8.10 Etapnost in dopustna odstopanja

8.10.1 Etapnost gradnje

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

8.10.2 Dopustna odstopanja

Dopustna so odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev komunalne, prometne in energetske infrastrukture ter od obsega ureditev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju, tehnoloških, geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno-tehničnega, ozelenitvenega oziroma okoljevarstvenega vidika, ki upošteva zadnje stanje tehnike ali omogoča racionalnejšo rabo prostora s čimer pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.

Dopustne so spremembe tras in objektov gospodarske javne infrastrukture, prometnih in manipulativnih površin ter ostalega infrastrukturnega omrežja na celotnem območju OPPN, če so za to utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali zaradi drugih utemeljenih razlogov.

Velikost, oblika in lega objektov zarisanih v grafičnem delu se lahko spremeni, vendar ob upoštevanju FZ, FI in FZP. Preseganje višinskih gabaritov objektov je možno le za postavitev strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji,...). Dovoljena je izgradnja stavb nižjih višinskih gabaritov. V kolikor dopuščajo geotehnični pogoji in se zagotavlja racionalnost izgradnje, je možna izvedba kletnih etaž. Klet mora biti vkopana vsaj toliko, da je kota pritličja največ 1 m nad terenom. Pri izgradnji prometne, energetske in komunalne infrastrukture se ne upošteva FZ, FI in FZP.

Odstopanja so dopustna, če ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in ne poslabšujejo prostorskih in okoljskih razmer.

9 POVZETEK ZA JAVNOST

Občina Polzela pripravlja Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) Breg polje za del EUP BP3/24 in BP3/29 v južnem delu Občine Polzela, v naselju Breg pri Polzeli, ki sedaj predstavlja nepozidano površino. Namen OPPN je omogočiti razvoj nove stanovanjske soseske na območju, ki je opredeljeno kot stanovanjske površine (SS).

Na območju je predvidena gradnja enega dvojčka (dveh enostanovanjskih enot) ter 16 prostostoječih enostanovanjskih stavb. Ob tem bodo urejene tudi gradbene parcele, cesta, dovozi in parkirne površine ter ustrezne zelene površine.