

# OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA EUP BP3-1

**FAZA: OSNUTEK**

**DATUM: 31. marec 2026**

Pripravljavec prostorskega akta

**Občina Polzela  
Malteška cesta 28  
3313 Polzela**

Investitor:

**Občina Polzela  
Malteška cesta 28  
3313 Polzela**

Izdelovalec prostorskega akta:

**Gorazd Furman Oman s.p.  
Grudnova ulica 6  
3000 Celje**

Odgovorni vodja izdelave  
prostorskega akta:

**mag. GORAZD FURMAN OMAN, univ.dipl.inž.arh.  
PA PPN ZAPS 1060**

Žig:

Podpis:

Številka projekta:

**301-2025**

Identifikacijska številka prostorskega  
akta v zbirki prostorskih podatkov:

**6136**

Akt sprejel:

**OBČINSKI SVET OBČINE POLZELA  
Župan Jože Kužnik  
Žig:**

Podpis:

Datum sprejema:

.....

Objava:

Polzelan, poročevalec Občine Polzela - Uradne  
objave št. ....

## IZJAVA O SKLADNOSTI

---

Odgovorni vodja izdelave prostorskega akta

**mag. Gorazd Furman Oman, univ.dipl.inž.arh.**

**IZJAVLJAM,**

da je

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA EUP BP3-1**

izdelan v skladu s hierarhično nadrejenimi prostorskimi akti, predpisi s področja urejanja prostora in z drugimi relevantnimi predpisi, ki veljajo na območju podrobnega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

**mag. Gorazd Furman Oman**  
**univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 1060**  
*(ime in priimek, strokovna izobrazba,*  
*identifikacijska številka)*

.....  
*(osebni žig, podpis)*

## **SEZNAM IZDELOVALCEV**

---

Odgovorni vodja projekta:

**mag. GORAZD FURMAN OMAN, univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 1060**

Projektant:

**dr. MOJCA FURMAN OMAN, univ.dipl.inž.geod., PPN ZAPS 2185**

**I. TESKTUALNI DEL OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA - ODLOK**

- I. UVODNE DOLOČBE
- II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE S PODROBNIM NAČRTOM
- III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR
- IV. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO
- V. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE
- VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE
- VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM
- VIII. NAČRT PARCELACIJE
- IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE
- X. DOPUSTNA ODPOTANJA OD NAČRTOVANIH REŠITEV
- XI. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI PODROBNEGA NAČRTA
- XII. KONČNE DOLOČBE

**II. GRAFIČNI DEL OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

- 1: "Izsek iz grafičnega dela občinskega prostorskega načrta občine Polzela, M 1:5000"
- 2: "Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem, M 1:500"
- 3: "Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:5000"
- 4: "Ureditvena situacija, M 1:500"
- 5: "Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, M 1:500"
- 6: "Načrt gradbenih parcel, M 1:500"
- 7: "Prikaz rešitev za varstvo pred požarom, M 1:500"

**III. SPREMLJAJOČE GRADIVO**

- POROČILO O SODELOVANJU Z JAVNOSTJO
- PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA
- STROKOVNE PODLAGE
- USMERITVE
- MNENJA
- ELABORAT EKONOMIJE
- OKOLJSKE PRESOJE
- OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN
- POVZETEK ZA JAVNOST

## **I. ODLOK**

---

Na podlagi 124. člena v povezavi s prvim odstavkom 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/2021, ZUreP-3) ter na podlagi Statuta Občine Polzela (Uradno glasilo slovenskih občin, št. ...), je Občinski svet občine Polzela na svoji ..... redni seji, dne ....., sprejel

### **ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA VEČSTANOVANJSKO GRADNJO ZA DEL OBMOČJA EUP BP3-1 (ID: 6136)**

#### **I. UVODNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

**(pravna podlaga in predmet odloka)**

(1) V skladu z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Polzela (Uradni list RS, št. 96/11 in 60/12 – tehn. popr. ter Polzelan, poročevalec Občine Polzela – Uradne objave, št. 9/14, 7/17 – tehn. popr., 5/18 – tehn. popr, 4/19 – tehn. popr. in št. 4/21 – SD 2 OPN Polzela; v nadaljnjem besedilu OPN) Občinski svet Občine Polzela sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja EUP BP3-1 (v nadaljevanju: OPPN) po projektu št. 301-2025, ki ga je izdelal Gorazd Furman Oman s.p.

(2) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov .....

##### **2. člen**

**(vsebina)**

(1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del.

(2) Grafični del obsega naslednje vsebine:

1: "Izsek iz grafičnega dela občinskega prostorskega načrta občine Polzela, M 1:5000"

2: "Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem, M 1:500"

3: "Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:5000"

4: "Ureditvena situacija, M 1:500"

5: "Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, M 1:500"

6: "Načrt gradbenih parcel, M 1:500"

7: "Prikaz rešitev za varstvo pred požarom, M 1:500"

(3) Sestavni del je tudi naslednje spremljajoče gradivo:

- poročilo o sodelovanju z javnostjo,
- podatki iz prikaza stanja prostora,
- strokovne podlage,
- usmeritve,
- mnenja,
- elaborat ekonomike,
- okoljske presoje,
- obrazložitev in utemeljitev,
- povzetek za javnost.

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

### **3. člen** **(opis prostorske ureditve)**

(1) Območje OPPN obsega severni del EUP BP3/1 ter manjši vzhodni del EUP BP3/2, ki se k OPPN priključi zaradi funkcionalne povezanosti območja. Skupaj območje OPPN tvori prostorsko zaključeno celoto, kjer je predvidena gradnja stanovanjskih stavb.

(2) Območje OPPN je v večjem delu opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč s podrobnejšo namensko rabo prostora SKs – površine podeželskega naselja. Majhen del zemljišč s parc. št. 336/60 in 1100/12, vse k.o. 992 Polzela, ki se nahaja v EUP BP3/2 je opredeljen kot območje stavbnih zemljišč s podrobnejšo namensko rabo prostora SS – stanovanjske površine.

(3) Severni del območja OPPN še ni izgrajen, medtem ko je na južnem delu že izdano gradbeno dovoljenje za gradnjo dveh dvostanovanjskih stavb. Na skrajnem zahodu območja je predvidena gradnja stanovanjsko poslovne stavbe, na preostalem delu pa gradnja sedmih stanovanjskih stavb. V okviru gradnje stavb se načrtuje gradnja pomožnih objektov.

(5) Znotraj območja OPPN je poleg gradnje stavb predvidena ustrezna rešitev prometa, tudi mirujočega, in ostale gospodarske javne infrastrukture.

(6) V skladu s tem se načrtujejo prostorske ureditve, ki ob upoštevanju danosti in omejitev obravnavanega območja ter veljavnih normativov podajajo pogoje za prostorsko umestitev načrtovanih stavb.

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

### **4. člen** **(območje OPPN)**

(1) Območje OPPN se nahaja v naselju Breg pri Polzeli.

(2) Območje gradenj zajema naslednja zemljišča v katastrski občini 992 Polzela s parcelnimi številkami: št. 336/32, 336/33, 336/34, 336/35, 336/36, 336/37, 336/38, 336/59, 336/60, 468/2, 468/4, 468/10, 468/11, 468/12, 468/13, 468/14, 476/2, 1100/12, 1100/13 in 2034/2.

(3) V primeru odstopanj med navedbo parcel v prejšnjem odstavku ter med grafičnimi načrti, velja podatek o parcelah iz grafičnih načrtov.

(4) Območje je veliko 0,82 ha.

### **5. člen** **(vplivi in povezave s soslednjimi območji)**

(1) Ureditveno območje se nahaja v naselju Breg pri Polzeli. S predvideno prostorsko ureditvijo se bo že obstoječa gradnja v osrednjem delu naselja zapolnila, pri čemer se bo izkoristila že obstoječa gospodarska infrastruktura.

(2) V bližnjem naselju Polzela v oddaljenosti cca 500 metrov se že nahajajo osnovna šola in vrtec ter vsa ostala družbena infrastruktura in sicer trgovski center, zdravstvena postaja, lekarna, knjižnica in igrišča. V naselju Polzela se nahaja tudi železniška postaja, v bližini območja OPPN pa tudi avtobusno postajališče. Do naštetih družbene in javne prometne infrastrukture je možen peš dostop.

### **6. člen**

## **(dopustni posegi)**

V območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- novogradnja,
- rekonstrukcija,
- manjša rekonstrukcija,
- vzdrževanje objekta,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- odstranitev,
- sprememba namembnosti.

## **7. člen (vrste dopustnih dejavnosti)**

(1) Znotraj celotnega območja OPPN so dopustne naslednje dejavnosti:

- bivanje brez dejavnosti.

(2) Znotraj GP1 so dodatno dopustne naslednje dejavnosti:

- pisarniške in poslovne dejavnosti, trgovina na drobno, dejavnosti osebnih storitev in druge storitvene dejavnosti,

## **8. člen (dopustni objekti)**

(1) Znotraj celotnega OPPN so dopustni naslednji objekti:

- 11100 Enostanovanjske stavbe in sicer samostojne hiše in dvojčki
- 11210 Dvostanovanjske stavbe in sicer samostojne hiše in dvojčki
- 12420 Garažne stavbe,
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev,
- 21121 lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 222 lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja,
- 24122 drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas – samo bazeni za kopanje (za lastno rabo),

(2) Dodatno je na gradbeni parceli GP1 v velikosti do 25 % bruto etažne površine stanovanjske stavbe dopustna gradnja naslednjih stavb:

- 12203 Druge poslovne stavbe
- 12301 Trgovske stavbe

## **9. člen (zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)**

(1) Predvidene ureditve znotraj območja OPPN se zasnujejo na način, da upoštevajo že obstoječo zazidavo in prometno omrežje. Upoštevata se obstoječa morfologija in tipologija širšega območja.

(2) Znotraj območja OPPN je načrtovanih 10 gradbenih parcel z oznakami GP1 do GP10. Na vsaki od njih je predvidena gradnja ene stavbe z oznakami od S1 do S10. Gradbeni parceli GP9 in GP10 sta že pozidani. Vse stavbe imajo neposreden dostop do javnega cestnega omrežja. Vse stavbe imajo pravokotne tlorise in usmerjenost slemena v smeri severovzhod – jugozahod, razen stavbe S1, ki ima lahko usmerjenost slemena v smeri jugovzhod – severozahod. Na skrajnem jugovzhodu je določena gradbena parcela GP11, na kateri je dopustna gradnja pomožnih stavb, ki pripadajo že obstoječi stavbi južno od območja OPPN.

(3) Znotraj območja OPPN se na novo načrtuje prometno omrežje, ki omogoča dostop do vseh gradbenih parcel.

(4) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta določeni v grafičnem načrtu št. 4: "Ureditvena situacija, M 1:500".

#### **10. člen** **(lega stavb in pomožnih objektov)**

(1) Minimalni odmiki stavb od roba gradbene parcele znašajo 4,0 metre. Minimalni odmiki pomožnih objektov od roba gradbene parcele znašajo 1,5 metra. Pri obstoječih stavbah se v primeru manjših odmikov lahko ohranjajo obstoječe lege stavb in odmiki. Manjši odmiki so dovoljeni ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča.

(2) Pravokotni tlorisi stavb morajo z daljšo stranico potekati v smeri severovzhod – jugozahod, razen stavbe S1, kjer lahko daljša stranica poteka v smeri jugovzhod – severozahod.

#### **11. člen** **(velikost stavb)**

(1) Največje dopustne tlorisne velikosti predvidenih stavb niso posebej predpisane, je pa potrebno upoštevati razmerje stranic v razmerju najmanj 1: 1,1 ter naslednje faktorje izkoriščenosti gradbene parcele, ki poleg stavb vključujejo tudi pomožne objekte:

- faktor zazidanosti FZ do 0,3,
- faktor izkoriščenosti FI do 0,4,

(2) Višinski gabariti stavb znotraj EU/01:

- do P+1+M

V primeru gradnje mansarde (M) višina kolenčnega zidu ne sme presegati 1,60 m.

(3) Kote pritličja je potrebno dvigniti nad koto obstoječega terena za najmanj 0,20 metra, da bodo objekti poplavno odporni in stabilni. Podkletitev objektov ni dopustna. V grafični načrtih so prikazane okvirne kote pritličja.

(4) Pri obstoječih legalno zgrajenih stavbah se v primeru preseganja zgoraj navedenih faktorjev izkoriščenosti in višinskih gabaritov lahko upoštevajo obstoječi.

#### **12. člen** **(oblikovanje stavb)**

(1) Vse nove stavbe morajo biti oblikovane enostavno v racionalni zasnovi, naravnih materialih in osnovnih barvah, ki izhajajo iz značilnih materialov, kot so opeka, pigmentiran omet, beljene površine, povečini lesene obloge in kamen.

(2) Strehe stavb so simetrične dvokapnice v naklonu od 30° do 45° vzporedno z daljšo stranico objekta in sicer v smeri severovzhod - jugozahod. Odpiranje strešin je dopustno v obliki strešnih oken in frčad. Vse frčade na isti strehi morajo biti enako oblikovane.

#### **13. člen** **(pogoji in usmeritve za pomožne objekte)**

(1) Vrste pomožnih objektov:

- Dopustna je gradnja samostojnih pomožnih objektov in sicer garaže, nadstreška, nadstrešnice, drvarnice, savne, fitnesa, zimskega vrta, lope, ute, senčnice, letne kuhinje, kolesarnice, ograjenega ali zaprtega prostora za posode za odpadke, bazena za kopanje, ribnika, pergole.

(2) Velikost pomožnih objektov:

- Tlorisna velikost posameznega pomožnega objekta ne sme presežati 50 m<sup>2</sup>. Pomožni objekti, ki so stavbe, lahko skupaj obsegajo največ 70 % zazidane površine osnovnega objekta.
- Pomožni objekti, ki so stavbe za funkcionalno dopolnitev in podobno, so lahko zgolj enoetažni.

(3) Oblikovanje pomožnih objektov:

- Pomožni objekti morajo biti usklajeni z osnovno (glavno) stavbo (npr. v barvah, materialu in podobno) ali pa so lahko v celoti leseni (ne glede na osnovni objekt).
- Fasade in kritine pomožnih objektov morajo biti usklajene z osnovnim (glavnim) objektom.

(4) Strehe pomožnih objektov:

- Strehe pomožnih objektov so lahko istega naklona kot osnovna stavba ali pa so ravne.

#### **14. člen** **(oblikovanje zunanjih površin)**

(1) Znotraj vsake gradbene parcele je potrebno zagotoviti najmanj 50% odprtih zelenih površin v raščnem terenu. Obvezna je ureditev okolice objektov, ki naj bo urejena in ozelenjena. Oblikovanje okolice objektov se mora prilagajati morfologiji obstoječega prostora in okoliški krajini. Zasnovana mora biti po podobi organizacije vrtov starega podeželskega prostora, kjer so neposredno ob hiši bivalne površine in utilitarni vrt, sledita sadovnjak (sadni vrt) in travnik, ki se odpira proti kmetijskim površinam. Podoba objekta in njegove okolice naj bo skladna.

(2) Dovoljena je ograditev gradbenih parcel do njenega roba. Ograje naj bodo zasnovane kot stari leseni plotovi ali pa kot žive meje. Ograje ne smejo biti višje od 1,5 metra. Minimalen odmik ograj, parkirnih in manipulacijskih površin od občinskih cest mora znašati vsaj 1,50 m od roba cestnega sveta. Odmiki ograj in živih mej od javnih cest ter njihove višine ne smejo ovirati polja preglednosti in vzdrževanja cest ter predvidenih ureditev. Pri tem je potrebno pridobiti je potrebno mnenje/soglasje občinskega organa, pristojnega za promet. Po presoji pristojnega organa za promet se lahko ta odmik tudi zmanjša.

(3) Pri izboru materialov pri oblikovanju zunanje ureditve (ograje, tlaki, idr.) naj imajo prednost naravni, avtohtoni materiali in nevtralne barve (naravne barve materialov).

(4) Nadvišanje terena ni dopustno. Dopustne so zgolj izravnave.

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

#### **15. člen** **(prometna infrastruktura)**

(1) Znotraj območja je predvidena nova javna cesta, ki bo omogočala dostop do vseh gradbenih parcel. Stavba S1 ima lahko dostop tudi preko zahodnega dela gradbene parcele, v kolikor je pridobljeno soglasje lastnikov vseh parcel do priključka na javno cesto.

(2) Pri izvedbi priključka nove javne ceste na obstoječo regionalno cesto se izvede ureditev 4-krakega nivojskega križišča brez dodatnih pasov za zavijanje v levo. Zavijalni radiji križišča se konstruirajo za prevoznost vlačilcev in avtobusov na GPS ter večjih tovornih vozil na obe SPS. V območju križišča se za potrebe varnega prehajanja pešcev preko državne ceste izvede prehod za pešce z navezavo površin za pešce na obstoječ hodnik desno. V območju križišča se za povečanje prometne varnosti ukine vsa parkirna mesta vzdolž državne ceste neposredno ob restavraciji.

(3) Znotraj vsake gradbene parcele je potrebno zagotoviti najmanj dve parkirni mesti za osebna vozila na stanovanje.

## **16. člen** **(elektroenergetsko omrežje)**

(1) V območju predvidenih ureditev v skladu z izhodišči OPPN se nahajajo obstoječi elektro energetske vodi in naprave v skladu s priloženo situacijo in sicer:

- obstoječi SN 20kV nadzemni elektro energetske vod DV Polzela – D8//42-D8//44-POL BREG tč.: 44,
- obstoječi SN 20kV podzemni elektro energetske vod D8 DV Polzela – KB1235: DV Polzela-TP BREG LESKOVŠEK,
- obstoječa transformatorska postaja 20/0,4kV Breg Leskovšek: 2104 (točka A),
- obstoječi NN 0,4kV nadzemni elektro energetske vod I05: Rp01 Novo naselje-Čulk iz TP Breg Leskovšek: 2104,
- obstoječa prosto-stoječa razdelilna omarica PS R1 (točka C).

Vse navedene elektro energetske vode in naprave je potrebno upoštevati kot omejitveni faktor v smislu varovalnih pasov, kateri znašajo:

- za razdelilno postajo srednje napetosti, transformatorsko postajo srednje napetosti 2m,
- za nadzemni več sistemski daljnovod nazivnih napetosti 1kV do vključno 20kV 10m,
- za podzemni kabelski sistem nazivne napetosti od 1kV do vključno 20kV 1m.

(2) V sled sprostitve zemljišča bo potrebno prej navedene elektro energetske vode in naprave pred pričetkom del oz. gradnje preurediti in sicer:

- Obstoječi SN 20kV nadzemni vod je potrebno pred pričetkom del od oporišča št. 41 do oporišča št. 48, preurediti v podzemno izvedbo (skablirati). Izgradnja predvidenih objektov v območju OPPN bo možna po realizaciji prej navedenega projekta v celoti.
- V območju predvidene ceste in ob robu parcel, kjer so predvideni objekti S6 in S7, poteka obstoječi SN in NN podzemni elektro energetske vod v kabelski kanalizaciji.
- Gradnja predvidenih objektov kakor tudi morebitnih enostavnih in nezahtevnih objektov v smislu zunanje ureditve v varovalnem pasu prej navedenih obstoječih elektro energetske vodov ni dopustna. Pri nadaljnjem načrtovanju je potrebno upoštevati, da morajo biti predvideni objekti odmaknjeni od obstoječih NN podzemnih vodov minimalno 1m.
- Pri načrtovanju zunanje ureditve je potrebno upoštevati, da je možna kakšna koli zasaditev dreves, grmičevja, žive meje ali podobno v minimalni oddaljenosti debla od trase nizkonapetostnega električnega kabla 2,5m s tem, da pa je električne kable potrebno položiti v mapitel cevi premera 160mm. Cev mora biti glede na os drevesa oz. na vsako stran osi tako dolga, kot se predvideva razrast koreninskega sistema drevesa.
- V vogalu parcele št.: 468/13 k.o. 992-Polzela je predvidena lokacija nove nadomestne transformatorske postaje TP Breg Leskovšek (nadomestna). V predmetnem območju OPPN je predvideno ureditev potrebno načrtovati tako, da bo zagotovljen prostor za izgradnjo nove nadomestne TP v gabaritih v skladu s priloženo situacijo vključno z Varovalnim pasom, ki znaša minimalno 2m od predvidene TP za vse smeri.

(3) Energija za napajanje predvidenih objektov je na razpolago v obstoječi prosto-stoječi razdelilni omarici PS R1 (točka C), ki je locirana na parceli št.: 468/12 k.o. 992-Polzela. Za napajanje obstoječe razdelilne omarice PS R1 (točka C), je iz transformatorske postaje TP BREG LESKOVŠEK: 2104 (točka A), že položen zemeljski kabel NAY2Y-J 4 x 240m<sup>2</sup>. Od TP BREG LESKOVŠEK: 2104 (točka A), je do omarice PS R1 in naprej do oporišča št.: 41-Odcep TP Leskovšek, že izvedena kabelska kanalizacija Elektro Celje, d.d.. Od obstoječe prosto-stoječe razdelilne omarice PS R1 (točka C), je potrebno predvideti nov NN distribucijski vod NAY2Y-J 4 x 240m<sup>2</sup> in novo prosto-stoječo omarico PS R2 (točka D). Iz omaric PS R1 (točka C) in PS R2 (točka D), se predvidijo posamezni NN priključki in prosto stojče priključno merilne omarice PS-PMO za vsak objekt posebej. Omarice morajo biti locirane ob dovoznih cestah na stalno dostopnem mestu za pooblaščen osebe distributerja električne energije.

(4) V fazi nadaljnega načrtovanja in pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj je potrebno upoštevati idejni projekt načrt s področja elektrifikacije (Remcola – Remchem d.o.o., št. načrta 117/2025, december 2025). Za predvidene objekte si mora investitor pridobiti od Elektro Celje, d.d. projektne pogoje in soglasje k projektu. Pred priključitvijo objektov na distribucijsko omrežje pa si mora investitor pridobiti soglasje za priključitev na distribucijsko omrežje.

#### **17. člen** **(javna razsvetljava)**

V območju OPPN je predvidena javna razsvetljava, ki se bo priklopila na novo prižigališče. Tip svetilk in višina kandelabrov bodo obdelani v DGD in PZI načrtu javne razsvetljave. Predvidena priključna moč bo 1 x 6kW (1 x 25A).

#### **18. člen** **(telekomunikacijska infrastruktura)**

(1) Za predvideno območje je potrebno izvesti projekt TK kanalizacije v lasti Telekom Slovenije d.d. in KKS kanalizacije v lasti United Fiber d.o.o.. Investitor objekta, kjer bo izveden TK in KKS priključek, predvidi vgradnjo dovodne TK in KKS omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. Novo TK in KKS omrežje bo projektirano tako, da se novi kabli uvlečejo v cevi kabelske kanalizacije. Pri tem bo na glavnih trasah kabelska kanalizacija izdelana s PE-HD cevmi premera 2 x 50mm in s pomožnimi jaški. V razvodnem delu se uporabijo cevi premera 40mm. Kabelska kanalizacija je projektirana tako, da je možna kasnejša dodatna inštalacija kablov z optičnimi vodniki ali mikrocevk in mikrokablov z optičnimi vodniki.

(2) Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega in predvidenega elektronskega komunikacijskega omrežja. 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 upravljavca. S projektom je potrebno predvideti novo elektronsko komunikacijsko omrežje in v sodelovanju s predstavnikom upravljavca možnost priključitve na obstoječe.

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

(4) Priključite objektov na telekomunikacijsko infrastrukturo se izvede skladno s pogoji upravljavca.

(5) V nadaljnjih fazah projektiranja si je potrebno od upravljavca pridobiti projektne pogoje in mnenje za dela v varovalnem pasu telekomunikacijske infrastrukture.

#### **19. člen** **(odvajanje padavinskih voda)**

V skladu z Geološko geomehanskim poročilom (GeoMežnar d.o.o., št. pr. GP-69/2024, junij 2024) je obvezno meteorne vode ponikati preko ponikovalnic. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin ter ustrezno dimenzionirane glede na geološko poročilo, faktor vodoprepustnosti in najvišjo gladino podzemne vode. 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. V nadaljnjih fazah načrtovanja mora biti v projektni dokumentaciji priložen detajl ustrezno dimenzionirane ponikovalnice z vrisano najvišjo gladino podzemne vode.

#### **20. člen** **(odvajanje komunalnih odpadnih voda)**

(1) Obstoječe fekalno kanalizacijsko omrežje se nahaja v območju OPPN. 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 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 fekalni kanal 1.0 v izvedbi PVC ON 2500mm preko obstoječih revizijskih jaškov za katere je potrebno predvideti ustrezno varovanje in prilagoditve.

(2) Komunalne vode je potrebno odvajati v javno kanalizacijo skladno z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode, Uredbo o varstvu voda pred onesnaženjem z nitrati iz kmetijskih virov in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo.

#### **21. člen (vodovod)**

Širše tangirano območje zajema vodovod v izvedbi PE DN 90mm, leto izgradnje 1978 preko katerega bo možna oskrba novih objektov. Vodovod se nahaja na nasprotni strani regionalne ceste južno od obravnavanih parcel. Previdena je izgradnja sekundarnega javnega vodovoda lociranega v utrjenih površinah ulične ceste - javni površini s posameznimi odcepi za posamezne objekte. Novi vodovod se bo navezoval na obstoječi javni vodovod v izvedbi PE DN 90mm. Upoštevati je potrebno obstoječo poselitev na obravnavanem območju. Predvideti je potrebno prevezavo in obnovo obstoječih hišnih priključkov.

#### **22. člen (obveznost priključevanja)**

Predvideni objekti se morajo priključiti na načrtovano gospodarsko infrastrukturo pod pogoji upravljalcev.

### **V. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

#### **23. člen (kulturna dediščina)**

(1) Na območju OPPN se ne nahajajo enote varstva kulturne dediščine.

### **VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE**

#### **24. člen (varstvo voda)**

(1) Padavinske vode se bodo preko ponikovalnic ponikale v podtalje. Odpadne komunalne vode pa se bodo preko kanalizacije odpadnih vod odvajale v skupno čistilno napravo Kasaze.

(2) Območje se ne nahaja na območju vodnih virov.

(3) 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, ki ga v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja izda pristojni upravni organ.

**25. člen**  
**(varstvo pred hrupom)**

(1) Na podlagi uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju sodi območje v naslednje območje varstva pred hrupom, za katera veljajo v oklepaju navedene mejne dnevne / mejne nočne vrednosti kazalcev hrupa:

- območje III. stopnje varstva pred hrupom (60 dBA / 50 dBA).

(2) Prezračevalne, ogrevalne in hladilne naprave, ki so lahko pomemben vir hrupa, je treba umestiti na ali v objekte tako, da pri najbližjih sosednjih stavbah z varovanimi prostori ne bodo povzročali prekomernih ravni hrupa za nočni čas. Ukrepi za varovanje objektov in območij pred prekomernim hrupom morajo biti izvedeni v skladu s predpisi. Predvideni objekti oziroma njihovo obratovanje in uporaba po končani gradnji ne smejo presegati predpisane mejne ravni hrupa, ki velja za to območje.

**26. člen**  
**(varstvo zraka)**

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

(2) Onesnaževanje zraka z izpušnimi plini transportnih vozil in delovnih strojev med gradnjo se omili z ustreznim načrtovanjem poteka gradnje in uporabo tehnično brezhibnih vozil in strojev.

**27. člen**  
**(osončenje bivalnih prostorov)**

V vseh stavbah je potrebno zagotoviti minimalno insolacijo bivalnih prostorov in sicer 1 uro ob zimskem solsticiju, 3 ure ob ekvinokcijah in 5 ur ob poletnem solsticiju.

**28. člen**  
**(kakovostno bivalno okolje)**

V skladu s 14. členom tega odloka je potrebno zagotoviti zelene površine v sklopu gradbenih parcel.

**29. člen**  
**(ravljanje s komunalnimi odpadki)**

(1) Za vsak objekt je potrebno zagotoviti zbirno mesto (to je urejen prostor v ali ob objektu, kamor se postavijo zabojniki za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov) in prevzemno mesto za odpadke (to je mesto, na katerem izvajalec javne službe prevzame komunalne odpadke, ki mu jih uporabniki prepustijo po sistemu od vrat do vrat). 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 obvezne občinske gospodarske javne službe zbiranja komunalnih odpadkov.

(2) Zbirno mesto mora ustrezati naslednjim splošnim zahtevam:

- funkcionalnim, estetskim, higiensko-tehničnim in požarno varstvenim pogojem,
- imeti mora omogočen pristop in izvoz,
- ne sme ovirati ali ogrozati prometa na javnih prometnih površinah ter prometne varnosti,
- vzdolžni nagib dostopne poti od zbirnega mesta do prevzemnega mesta je lahko max. 15% v strmini oz. 4% v klančini,
- med zbirnim in prevzemnim mestom ne sme biti stopnice ali robnikov, ti morajo biti poglobljeni,
- širina dostopa do zbirnega mesta mora biti za 0,5 m večja kot je širina najširšega nameščenega zabojnika,

- kadar so med zbirnim in prevzemnim mestom vrata, naj bodo ta široka vsaj 0,3 m več kot je širok najširši nameščeni zabojnik. Ista širina velja tudi za poglobljen robnik,
- tla zbirnega mesta morajo biti primerno utrjena zaradi prevoza zabojnikov, odporna na udarce in obrabo,
- zbirno mesto urediti tako, da se prepreči zdrs zabojnika.

(3) Če je zbirno mesto v objektu, mora biti urejeno na naslednji način:

- prostor mora imeti električno razsvetljavo, priključek na kanalizacijo omrežje s požiralnikom in rešetko v podu ter eno točilno mesto s pipo in cevjo za pranje,
- prostor naj bo ustrezno prezračevan, zračenje je lahko naravno ali umetno, prostori se zračijo čez streho in ventilacijske odprtine na spodnjem delu vrta, ki morajo imeti rešetno ali žično mrežo,
- tla v prostoru naj bodo ustrezno utrjena in izdelana iz materiala, ki je odporen na udarce in obrabo in vzdrži obremenitve zaradi prevoza posod (betonirana, tlakovana,...) in najmanj 2 % nagnjena proti požiralniku z rešetko in priključkom na javno kanalizacijsko omrežje,
- 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 prostoru ne smejo biti priključki za plin, električni ter plinski števeci ipd.

(4) Zagotoviti je potrebno transportno pot za vozilo za odvoz odpadkov do zbirnega oz. prevzemnega mesta. Minimalna širina transportne poti naj bo 3 m.

(5) Na območju se uredijo zbiralnice za ločeno zbiranje posameznih vrst odpadkov skladno z občinskim odlokom, ki ureja obveznosti občinske gospodarske javne službe zbiranja komunalnih odpadkov.

### **30. člen** **(ohranjanje narave)**

Na območju gradenj se ne nahajajo območja, zavarovana po predpisih s področja ohranjanja narave.

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

### **31. člen** **(obramba)**

Na območju ni obstoječih ali načrtovanih območij ali objektov za obrambo. V načrtovanih stavbah je obvezna ojačitev prve plošče tako, da zdrži rušenje nanjo.

### **32. člen** **(potresna varnost)**

Upoštevati je potrebno cono potresne ogroženosti ter temu primerno prilagoditi način gradnje. Projektni pospešek tal na območju znaša 0,200 g.

### **33. člen** **(požarna varnost)**

(1) Pri pripravi OPPN so v skladu s predpisi s področja požarne varnosti upoštevani ustrezni prostorski, gradbeni in tehnični ukrepi. Z ustrezno razmestitvijo objektov in z odmiki med njimi so ustvarjeni pogoji za požarno ločitev objektov, zagotovljeni so pogoji za omejevanja širjenja ognja ob požaru ter pogoji za varen umik ljudi in premoženja. Urejene so prometne in delovne površine za intervencijska vozila.

Oskrba za gašenje z vodo je predvidena preko nadzemnih hidrantov, izvedenih skladno s pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Pri nadaljnjem projektiranju je potrebno upoštevati predpise s področja požarne varnosti.

(2) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

#### **34. člen (poplavna varnost)**

(1) Ureditveno območje se nahaja deloma v razredu preostale poplavne nevarnosti, po opozorilni karti pa je lahko v primeru nastopa katastrofalnih voda območje v celoti poplavno ogroženo. Pri načrtovanju je potrebno upoštevati Uredbo o pogojih in omejitvah za poseganje v prostor ter za izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (v nadaljevanju: poplavna uredba). 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.

(2) Skladno s poplavno uredbo je potrebno načrtovati objekte tako, da bodo poplavno odporni in stabilni ob upoštevanju morebitnih obremenitev. Prvenstveno se to zagotovi z dvigom pritličja objektov nad poplavno koto. Podkletitev objektov ni dopustna. Poplavna in z njo povezana erozijska odpornost je gradbenotehnična lastnost objekta, ki objektu in dejavnosti v njem omogoča varstvo pred škodljivim delovanjem voda. Odpornost in stabilnost objekta pred visokimi vodami mora biti v nadaljnjih fazah projektno obdelana in prikazana.

#### **35. člen (dopolnilna in druga zaščita)**

Dostopi in dovozi morajo omogočati dovoz in delovne površine interventnih vozil in izpolnjevati pogoje za varen umik ljudi in premoženja.

### **VIII. NAČRT PARCELACIJE**

#### **36. člen (parcelacija)**

(1) Za obstoječe in načrtovane stavbe so določene gradbene parcele z oznakami GP1 do GP10. Na skrajnem jugovzhodu je določena gradbena parcela GP11, ki funkcionalno sodi k že obstoječi stavbi južno od območja OPPN. Parcelacija se izvede skladno z načrtom parcelacije, kot izhaja iz grafičnega prikaza št. 6: "Načrt gradbenih parcel, M 1:500".

(2) Za že zgrajene stavbe se lahko uporabijo obstoječe gradbene parcele legalno zgrajenih objektov.

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

#### **37. člen (etapnost)**

(1) Pred načrtovano gradnjo stavb ali pa hkrati z njo je potrebno izgraditi novo javno cesto in gospodarsko javno infrastrukturo.

(2) Gradnje znotraj gradbenih parcel GP9, GP10 in GP11 se lahko pričnejo kadarkoli, neodvisno od ostalih gradenj.

## **X. DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev**

### **38. člen**

#### **(velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev)**

(1) Dopustna so minimalna odstopanja od velikosti gradbenih parcel, določenih v grafičnem načrtu št. 6: "Načrt gradbenih parcel, M 1:500", in sicer v velikosti do največ  $\pm 15\%$ , pri čemer odstopanja ne smejo ovirati izvedbe podrobnega načrta. Dopustna je tudi združitev gradbenih parcel GP2 in GP3 v eno gradbeno parcelo, pri čemer se lahko izvede gradnja samo ene stavbe, dovozna cesta do stavbe S2 pa se pri tem opusti.

(2) Dopustna so odstopanja od posameznih tehničnih rešitev gospodarske javne infrastrukture, če se pri nadaljnjem podrobnejšem načrtovanju poiščejo primernejše rešitve, ki pa ne smejo vplivati na izvedbo podrobnega načrta in ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer.

(3) Dovoljena so odstopanja od tras vodov gospodarske javne infrastrukture, če to zahteva prilagoditev terenskim razmeram, obstoječim trasam vodov in naprav in sami tehnologiji izvedbe.

(4) Z odstopanji morajo soglašati organi in organizacije, ki jih ta zadevajo.

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

### **39. člen**

#### **(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN)**

(1) Po izgradnji in predaji v uporabo s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev se lahko OPPN ali njegovi funkcionalno zaključeni deli razveljavijo.

(2) Ob razveljavitvi je potrebno izvedene prostorske ureditve evidentirati v zemljiškem katastru in katastru GJI ter opredeliti območja varovalnih pasov GJI za potrebe prikaza stanja prostora v prostorskem informacijskem sistemu.

(3) Po razveljavitvi OPPN se uporabljajo določila veljavnega OPN.

## **XII. KONČNE DOLOČBE**

### **40. člen**

#### **(hramba in nadzor)**

(1) OPPN se hrani v analogni in digitalni obliki in je na vpogled na sedežu Občini Polzela.

(2) Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

### **41. člen**

#### **(začetek veljavnosti)**

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Polzelanu, poročevalcu Občine Polzela.

Številka: .....

Polzela, dne .....

Župan  
Občine Polzela  
Jože Kužnik