

Na podlagi 129. člena Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26) in 15. člena Statuta Občine Polzela (Polzelan, poročevalec Občine Polzela – Uradne objave, št. 3/22 – uradno prečiščeno besedilo in 7/25) je Občinski svet Občine Polzela na svoji \_\_\_\_\_ . redni seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

**ODLOK  
O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU  
ZA OBMOČJE EUP LS36**

**I. SPLOŠNE DOLOČBE**

1. člen

(podlaga za občinski podrobni prostorski načrt)

- (1) S tem odlokom se ob upoštevanju usmeritev iz Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Polzela (Uradni list RS, št. 96/11 in 60/12 – tehn. popr., Polzelan, poročevalec Občine Polzela – Uradne objave, št. 9/14, 7/17 – tehn. popr., 5/18 – tehn. popr. 4/19 – tehn. popr., 4/21 in 11/25; (v nadaljnjem besedilu: OPN), sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za območje v EUP LS 36 (v nadaljnjem besedilu: OPPN).
- (2) OPPN je v prostorskem informacijskem sistemu objavljen pod identifikacijsko številko 4860.
- (3) OPPN je izdelalo podjetje Razvojni center PLANIRANJE d.o.o. Celje, pod številko projekta 64/23.

2. člen

(vsebina in oblika OPPN)

(1) Ta odlok določa območje OPPN, načrtovane prostorske ureditve, umestitev načrtovane ureditve v prostor, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varovanje okolja in naravnih virov ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, zasnovo projektnih rešitev in pogojev priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, etapnost izvedbe prostorskih ureditev in dopustna odstopanja.

(2) OPPN vsebuje tekstualni del (odlok), grafični del in spremljajoče gradivo.

(3) Grafični del obsega vsebuje grafične prikaze:

- |   |           |
|---|-----------|
| 1. Izsek iz grafičnega dela OPN Občine Polzela  | M 1: 5000 |
| 2. Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem  | M 1:1000  |
| 3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji   | M 1:5000  |
| 4. Ureditvena situacija   | M 1:1000  |
| 5. Situacija poteka omrežij in priključevanja objektov na komunalno, energetsko in komunikacijsko infrastrukturo  | M 1:1000  |
| 6. Geodetska kotirana situacija z načrtom parcelacije   | M 1:1000  |
| 7. Ureditve za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave, ureditve za obrambo, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstvo pred požarom | M 1:1000  |

(4) Spremljajoče gradivo OPPN obsega:

- Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
- Izhodišča za pripravo prostorskega akta

- Prikaz stanja prostora
- Strokovne podlage
- Smernice
- Usmeritve
- Mnenja
- Elaborat ekonomike
- Okoljske presoje
- Obrazložitev in utemeljitev OPPN
- Povzetek za javnost

## II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

### 3. člen (predmet OPPN)

(1) Predmet OPPN je izgradnja dveh poslovno trgovskih stavb, ureditev pripadajočih zunanjih površin in površine za parkiranje. Območje se napaja preko predvidene ceste »a« (predvidena po OPPN za del območja EUP ŠE 1/17 v Šempetru).

## III. OBMOČJE OPPN

### 4. člen (območje OPPN)

- (1) Območje OPPN obsega parcele št. 245/74, 245/75, 245/23, 245/24, 245/25, 245/26, 245/27, 245/28, 1108/5, 245/3, 245/4 in 244 vse k. o. Polzela (992).
- (2) Površina območja OPPN je ca. 8049,47 m<sup>2</sup>.
- (3) V primeru odstopanja navedenih parcel in stanja glede na grafični prikaz velja grafični prikaz.

### 5. člen (posegi zunaj območja OPPN)

Za izvedbo navezav na obstoječo in predvideno gospodarsko javno infrastrukturo so dopustni tudi posegi na zemljišča izven OPPN. Predvidena je izgradnja naslednjih vodov:

- Električni NN vod preko parcel št. 1353/40, 1353/44 in 1353/45 vse k. o. Latkova vas (1006) in preko parcel št. 246/322, 246/400, 246/462, 246/468, 1183/6 in 1992/5 vse k.o. Polzela (992).
- Vodovod preko parcele št. 41/24 k.o. Šempeter v Savinjski dolini (995) in preko parcel št. 1992/5, 1183/6 in 246/468 vse k.o. Polzela (992).
- Kanalizacija preko del parcel št. št. 41/3, 1228/27 in 1228/17 k.o. Šempeter v Savinjski dolini (995).
- KKS vod preko parcele št. 41/3 k.o. Šempeter v Savinjski dolini (995).
- TK vod preko parcel št. 41/3 in 41/4 k.o. Šempeter v Savinjski dolini (995).
- Plinovod preko parcel št. 1992/5, 1183/6, 246/468, 246/322 in 246/186 vse k.o. Polzela (992).

## IV. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

### 6. člen (vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji)

(1) Območje OPPN se nahaja v zahodnem delu naselja Šempeter v Savinjski dolini, na stiku Občine Polzela z Občino Žalec.

(2) Območje OPPN se navezuje na regionalno cesto R2-447/0367, ki se v nadaljevanju preko krožišča navezuje na regionalno cesto R3-694/1268 in avtocesto A1.

(3) Severni del območja se nahaja znotaj meje državnega prostorskega načrta v pripravi – Državni prostorski načrt za prenosni plinovod M9 Kidričevo – Vodice.

#### 7. člen (vrste gradenj)

Na območju OPPN so dopustne gradnje in drugi posegi pod pogoji določil tega odloka:

- novogradnje,
- rekonstrukcije,
- vzdrževanje objektov,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- odstranitev,
- gradnja pomožnih objektov.

#### 8. člen (dopustni objekti in dejavnosti)

(1) Z OPPN je predvidena dejavnost trgovine.

(2) Vrste dopustnih zahtevnih in manj zahtevnih objektov so opredeljene v skladu s predpisi o razvrščanju objektov (CC-SI):

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti,
- 127 Druge nestanovanjske stavbe (od tega samo 12740, in sicer: nadstrešnica kot pripadajoč objekt h glavnemu objektu in nima opredeljenega namena).

(3) Za potrebe območja so dopustne tudi gradnje:

- 21121 lokalne ceste,
- 222 lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja,
- 24122 drugi gradbeno inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (od tega otroška in druga javna igrišča za potrebe območja),
- 24205 objekti za preprečitev zdrs in ograditev,
- zbiralnica ločenih frakcij odpadkov,
- oporni zid,
- urbana oprema,
- vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine.

#### 9. člen (pomožni objekti)

(1) Na gradbeni parceli je dopustna gradnja pomožnih objektov. Pomožni objekt je objekt, ki dopolnjuje funkcijo osnovnega objekta in ga po njegovem namenu in velikosti ne presega ter zaradi njega ne pride do potrebe po dodatnih komunalnih priključkih (nadstrešnica, nadstrešek, kolesarnica, objekt za lastno oglaševanje, urbana oprema ipd.).

(2) Pomožne objekte je dopustno graditi na gradbeni parceli, na kateri je že izgrajen osnovni objekt oziroma se gradita osnovni in pomožni objekt sočasno. Pomožni objekti so lahko glede na zahtevnost enostavni, nezahtevni ali manj zahtevni.

#### 10. člen (predvidene odstranitve)

Odstranitve niso predvidene.

## V. POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

### 11. člen (zasnova)

- (1) Z urbanistično arhitekturno zasnovno je določena umestitev objektov, prometnih in zelenih površin. Urbanistična zasnova izhaja iz obstoječe parcelacije, lastniških razmer ter omejitev. Umestitev objektov se prilagaja obstoječemu terenu. Zasnova opredeljuje umestitev dveh poslovno trgovskih stavb (trgovina in gostinski objekt) s parkirnimi površinami za osebna vozila na gradbeni parceli z oznako Gp-1.
- (2) Gradbena parcela Gp-1 se navezuje na prometno in komunalno ureditev v Občini Žalec. Predvideni dovoz in dostop je po načrtovani cesti »a« preko občine Žalec. Gradbena parcela Gp-1 se funkcionalno in lastniško naveže na južno gradbeno parcelo, ki je umeščena znotraj Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP ŠE 1/17 Šempetru v Občini Žalec. Dopusti se medsebojna povezava gradbene parcele Gp-1 z gradbenimi parcelami v območju Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP ŠE 1/17 Šempetru v Občini Žalec.
- (3) Umestitev predvidenih objektov je določena z gradbeno mejo, gabariti, odmiki, dopustno izrabo prostora in pogoji za arhitekturno oblikovanje objektov. Gradbena meja (GM) je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča.

### 12. člen (tlorisni in višinski gabariti stavb)

- (1) Tlorisne dimenzije stavb na gradbeni parceli Gp-1 so nepravilne oblike in so severnem ter vzhodnem delu določene z gradbeno mejo za stavbo 1.
- (2) Višina stavb je ca. 7,50 m. Etažnost stavb ni predpisana.
- (3) Kota terena se nasuje na koto ca. 274,50 m n.v. Gradbena parcela Gp-1 in sosednje gradbene parcele v občini Žalec morajo biti niveletno usklajeni. Kota pritličja objekta se prilagodi koti terena in se podrobneje opredeli v projektni dokumentaciji.

### 13. člen (dopustna izraba prostora)

- (1) Dopustna izraba prostora je določena s faktorjem zazidanosti parcele (v nadaljevanju: FZ), ki predstavlja razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele. V zazidano površino se šteje površina vseh stavb in pripadajočih pomožnih objektov, ki so stavbe na gradbeni parceli.
- (2) FZ je največ 0,6.

### 14. člen (arhitekturno oblikovanje objektov)

- (1) Arhitektura objektov je sodobna, oblikujejo se enostavni volumni. Fasade objektov se izvedejo iz trajnih in kakovostnih materialov, skladnih geometrijskih oblik ter usklajene v barvah in materialih (steklene površine, les, kamen, kovina in drugi sodobni materiali). Oblikovalski poudarki so lahko na vhodnih – glavnih fasadah objektov. Oblikovanje vseh objektov na gradbeni parceli je potrebno poenotiti.
- (2) Streha je ravna ali v minimalnem naklonu. Dopustna je namestitve sončnih celic na strehi.
- (3) Pomožni objekti morajo biti postavljeni v podrejenem položaju glede na osnovno stavbo na gradbeni parceli in oblikovani skladno z osnovnim objektom.
- (4) Zunanje ureditve se izvedejo po načelih sodobnega oblikovanja in se med seboj in z osnovnim objektom oblikovno uskladijo.

### 15. člen

(odmiki)

(1) Odmiki novih objektov od parcelnih mej:

- objekt mora biti odmaknjen od parcelnih mej tako, da ni motena sosednja posest in je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele in umeščen z ustreznim odmikom, ki prepreči širjenje požara na sosednje parcele.
- minimalni odmiki od parcelnih mej so razvidni iz geodetske kotirane situacije,
- ograje in oporne zidove je dopustno graditi največ do meje zemljiške parcele na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče. Lahko se gradijo na meji, vendar le, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejuje, pisno sporazumejo.

(2) Manjši odmiki od odmikov, navedenih v predhodnem odstavku tega člena, so dovoljeni ob pisnem soglasju lastnika sosednjega zemljišča.

(3) Odmiki novih objektov od javnih cest:

- gradnja v varovalnem pasu javne ceste je dopustna na podlagi pisnega soglasja pristojnega organa za promet,
- odmiki ograj in živih mej od javnih cest ter njihove višine ne smejo ovirati polja preglednosti in vzdrževanja cest.

(4) Odmiki od gospodarske javne infrastrukture so določeni s predpisi, ki urejajo posamezne vrste gospodarske javne infrastrukture.

16. člen

(ureditev zunanjih površin)

(1) Parkiranje je na nivoju terena. Severno, zahodno in vzhodno od objektov se uredi asfaltirane ali tlakovane površine za dostope, dovoze, manipulativne površine ter parkirišča. Vhod v objekta je s severne ter vzhodne strani. Ostale površine se zatravijo in zasadijo z avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami. Zasaditi je treba vsaj eno drevo na 4 parkirna mesta (PM). Drevesa morajo biti po parkirišču razporejena čim bolj enakomerno.

(2) Zunanje ureditve in urbana oprema (reklamni pilon, drogovi za zastave, oglaševanje ipd.) se izvedejo po načelih sodobnega oblikovanja in se med seboj oblikovno uskladijo. Reklamni steber - pilon ne sme presegati višine 25,00 m.

## **VI. POGOJI PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

17. člen

(splošni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko infrastrukturo in grajeno javno dobro)

Splošni pogoji za potek in gradnjo prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture na območju OPPN so:

- pri nadaljnjem načrtovanju in gradnji je potrebno upoštevati vse pogoje pridobljenih smernic in mnenj k OPPN, ter usmeritve izdelane strokovne podlage za širše območje (uvoz, GJI),
- pred predvideno gradnjo je treba zakoličiti obstoječo komunalno, energetska in komunikacijsko infrastrukturo na kraju samem,
- trase komunalnih, energetskih, komunikacijskih objektov, vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene. Praviloma se mora posamezne vode združevati v skupne koridorje, pri čemer je potrebno upoštevati predpisane medsebojne odmike (odmike od naravnih in grajenih struktur), kote križanja in druge zahteve, ki jih določajo veljavni predpisi,

- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev infrastrukturnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega infrastrukturnega voda po izdelavi idejnih rešitev za to območje,
- obstoječe infrastrukturne vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, prestavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov,
- dopušča se uporaba alternativnih virov energije za energetska oskrbo objektov (geotermalna, sončna, ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

18. člen  
(promet)

(2) Območje OPPN se nahaja južno od avtoceste A1 (v nadaljevanju AC), odsek Arja vas - Šentrupert, ob AC priključku Šempeter.

(3) Območje OPPN se nahaja znotraj 40 m varovalnega pasu AC, upošteva se:

- v varovalnem pasu AC ne sme biti tabel, napisov in drugih objektov ali naprav za slikovno ali zvočno obveščanje in oglaševanje,
- zagotoviti je potrebno 10,0 m pas za širitev AC, kar pomeni, da je za vse načrtovane posege treba zagotoviti odmik minimalno 10,0 m od meje cestnega zemljišča,
- območje OPPN je obremenjeno s hrupom zaradi prometa na AC, zato se v območju OPPN predvidijo dejavnosti, ki za hrup niso občutljive in za katere ni potrebno zagotavljati povečane stopnje varstva pred hrupom,
- meteorna in druga odpadna voda z objektov in pripadajočih površin ne sme biti speljana v naprave za odvodnjavanje AC in njenega cestnega zemljišča. Izvedba odvodnjavanja in novo načrtovane ureditve ne smejo poslabšati ali ogroziti obstoječega sistema odvodnjavanja AC,
- razsvetljava mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi,
- zaradi načrtovanih ureditev ne sme biti onemogočena ali ovirana izvedba rednega vzdrževanja, investicijskih vzdrževalnih del in vzdrževalnih del v javno korist na AC in na njenih spremljajočih objektih, prometnicah in vgrajeni infrastrukturi,
- meteorna voda z objektov in pripadajočih površin ni speljana v naprave za odvodnjavanje AC. Izvedba odvodnjavanja ne sme poslabšati ali ogroziti obstoječega sistema odvodnjavanja AC,
- DARS d. d. ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za objekt in njegove funkcionalne površine, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi (prah, vibracije, ipd.), ki so ali bodo posledica obratovanja AC. Izvedba vseh ukrepov za zaščito objekta in območja je obveznost investitorja novih ureditev in objektov.

(4) Dostop do območja OPPN je preko predvidene ceste »a« (predvidena po OPPN za del območja EUP ŠE 1/17 v Šempetru).

(5) Obravnavano območje se nahaja v varovalnem pasu ceste R2-447 na odseku 0367 Žalec – Šempeter in R3-694 na odseku 1268 Velenje – Dobrteša vas. Upošteva in zagotavlja se:

- varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu in skladnost državnih cest z drugimi posegi v prostor in z okoljem, skozi katerega državne ceste potekajo,
- opremljenost s prometno signalizacijo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa,
- načrtovanje bo usklajeno z najnovejšimi znanji tehnike projektiranja in graditve cest ter z ekonomskimi načeli in merili za presojo upravičenosti njihove graditve,
- s predlaganim posegom v varovalnem pasu državne ceste ne bodo prizadeti interesi varovanja državne ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza oziroma moteno redno vzdrževanje državne ceste.

(6) Predvidena ureditev zelenih površin oziroma zasaditev dreves se ne predvidi v območju preglednosti na cestnem priključku oziroma križišču, cestni priključek oziroma križišče mora imeti zagotovljeno ustrezno preglednost.

(7) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju cestnega omrežja se upoštevajo predpisi, ki urejajo načrtovanje cest.

#### 19. člen (parkirne površine)

(1) Površine za mirujoči promet so predvidene na terenu. Predvidi se ustrezno število parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce. Predvidena so tudi parkirna mesta za invalide in parkirna mesta s polnilnim avtomatom za vozila na električni pogon.

(2) V skladu z določili Odloka o občinske prostorskem načrtu Občine Polzela se za dejavnosti se upošteva normativ:

- poslovni prostori z obiski strank: 1 PM na 20 m<sup>2</sup> 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,
- trgovski lokali: 1 PM na 40 m<sup>2</sup> koristne prodajne površine in min. 2 PM.

(3) Parkirne ploščadi z več kot 10 PM morajo biti ozelenjene z zasaditvijo dreves po podrobnejših pogojih za saditev:

- zunanje ureditve industrijskih objektov in vseh ostalih objektov naj presegajo zgolj tehnične rešitve in naj bodo zasnovane tako, da bo delež zelenih površin čim večji in da v njihovih ureditvah prevladujejo praviloma avtohtone vrste velikih dreves in velikih grmovnic,
- zunanje ureditve ob vseh ostalih objektih naj upoštevajo tudi zahtevo po čim večji estetski kvaliteti ureditev,
- 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.

#### 20. člen (vodovodno omrežje)

(1) Oskrba novih objektov z vodo na območju OPPN bo preko predvidenga javnega vodovoda (VOD 1), ki naj poteka po interni cesti »Ia«. Le-ta se na stiku z OPPN Šempeter priključuje na predviden vodovod po OPPN za del območja EUP ŠE 1/17 v Šempetru.

(2) Kot alternativna navezava na vodovodno omrežje oziroma za izvedbo zanke na predvidenem vodovodnem omrežju je predvidena navezava (VOD 2) na obstoječ vodovod, ki poteka na zahodni strani območja OPPN.

(3) Pod utrjenimi površinami je obvezna uporaba materialov iz nodularne litine. Minimalni odmik novih objektov od javnega vodovoda mora znašati 3,00 m.

(4) Vsi odcepi in hišni priključki se izvedejo z vgradnjo cestnih zapornih ventilov.

(5) Voda za gašenje požarov se lahko zagotovi iz predvidenega vodovodnega omrežja. Za zagotovitev požarne varnosti se, v kasnejših fazah projektiranja, na predvidenem vodovodnem omrežju ustrezno locirajo hidranti.

(6) Za predvideni vodovod je za pridobitev soglasja k projektnim rešitvam potrebno izdelati načrt vodovoda, kjer je potrebno upoštevati smernice za projektiranje vodovoda.

(7) Montažo vodovodnega priključka lahko izvrši le JKP Žalec d.o.o., ali za to registrirano podjetje, ki ga pooblasti JKP Žalec d.o.o.

(8) Pri gradnji vodovodnega omrežja je potrebno upoštevati predpise, ki urejajo področje oskrbe s pitno vodo.

#### 21. člen (kanalizacijsko omrežje)

(1) Iz obravnavanega območja se bodo fekalne vode preko novo zgrajenega fekalnega kanala odvajale v javni kanal Ločica ZN II PVC DN 300 preko obstoječih revizijskih jaškov. Dimenzija predvidenega kanala se v kasnejših fazah projektiranja ustrezno dimenzionira glede na predvidene fekalne odplake iz območja. Za objekte na območju se predvidijo odcepi s hišnimi jaški.

(2) Odvajanje meteornih voda je predvideno preko ustrezno dimenzioniranih ponikovalnic oz. ponikalnih tunelov v podtalje. Skladno z izdelanim geološkim poročilom (Geološke storitve, Jaka Žibrat s.p., št. ponikanje Šempeter III/2024) je na območju možno ponikanje meteornih vod. Odvodnjavanje padavinskih voda mora biti usklajeno z ZV-1, Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12 in spremembe).

(3) Pri gradnji kanalizacijskega omrežja je potrebno upoštevati predpise, ki urejajo odvajanje in čiščenje komunalnih in padavinskih voda.

#### 22. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Izdelan je Idejni projekt – načrt elektrotehnike, izdelal M3si d.o.o., št. načrta 47-2025/IDP, julij 2025.

(2) Po podatkih investitorja se za napajanje predvidenih objektov predvidevajo tri priključno merilna mesta z naslednjo predvideno priključno močjo:

- trgovski lokal - 150 kW ,
- gostinski lokal - 200 kW,
- skupna raba (pilon, zunanja razsvetljava...) - ca. 50 kW,
- skupaj ca. 400 kW.

(3) Energija za napajanje predvidenih objektov v območju je na razpolago na nizkonapetostnih zbiralnicah obstoječe TP Ločica Poligon 1:2057 s tem, da bo potrebno pred priključitvijo predvidenih objektov razširiti nizkonapetostne zbiralnice v gradnjo dodatnega NN stikalnega bloka v TP.

#### 23. člen (javna razsvetljava)

Razsvetljava mora ustrezati določilom in predpisom, ki urejajo svetlobno onesnaženje okolja in zmanjševanje porabe električne energije.

#### 24. člen (omrežje elektronskih komunikacij - TK)

(1) Za priključitev objektov na javno TK omrežje v upravljanju Telekom Slovenije d.d. se izgradi kabelsko kanalizacijo za TK omrežje od predvidene TK kabelske kanalizacije po OPPN za del območja EUP ŠE 1/17 v Šempetru do predvidenih objektov. Predvidena kabelska kanalizacija po OPPN Šempeter se navezuje na obstoječe priključne točke oziroma obstoječ TK jašek.

(2) Pri posegih v prostor je treba upoštevati obstoječe TK omrežje, ga zakoličiti in ga po potrebi ustrezno zaščititi ali prestaviti, kar se izvede pod nadzorom in po navodilih upravljavca.

(3) V fazi izdelave projektne dokumentacije se izdelava projekt TK priključka na javno TK omrežje.

#### 25. člen (omrežje elektronskih komunikacij - KKS)

(1) Na širšem območju je izgrajeno obstoječe KKS omrežje v upravljanju United Fiber d.o.o. (v nadaljevanju KKS omrežje).

(2) Za priključitev objektov na javno KKS/optično omrežje v upravljanju United Fiber d.o.o. se izgradi kabelsko kanalizacijo za KKS/optično omrežje od predvidene KKS kabelske kanalizacije po OPPN Šempeter do predvidenih objektov. Predvidena KKS kabelska kanalizacija po OPPN za del območja EUP ŠE 1/17 v Šempetru se navezuje na obstoječe priključne točke.

(3) V fazi izdelave projektne dokumentacije se izdelata projekt KKS priključka na javno KKS omrežje.

(4) Na obravnavanem območju je potrebno za predvidene gradbene posege v fazi izdelave projektne dokumentacije IZP, DGD (PZI), pridobiti še projektne pogoje in pozitivno mnenje za dela v varovalnem pasu kabelsko kanalizacijskega sistema (KKS), ki je v lasti in upravljanju United Fiber d.o.o.

#### 26. člen (plinovodno omrežje)

(1) Območje OPPN se delno nahaja znotraj meje območja državnega prostorskega načrta v pripravi – Državni prostorski načrt za prenosni plinovod M9 Kidričevo – Vodice.

(2) Zahodno od območja OPPN, v Občini Polzela je na cesti Ob Savinji zgrajeno distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 1 bar, odsek V41-6-PE63.

(3) Predvidi se priključitev na plinovodno omrežje zahodno od obravnavanega območja.

(4) V varnostnem pasu plinovodov in priključkov ni dovoljen strojni izkop ter trajno odlaganje ali posnetje materiala nad njimi. Vsi izkopi v varovalnem pasu plinovodov in priključkov morajo biti obvezno opravljeni ročno. Čez plinovod izven cestišča ni dovoljen transport za težka vozila med gradnjo brez dovoljenja upravljavca plinovodnega omrežja.

(5) V 2,5 m pasu na obeh straneh plinovoda ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami globljimi od 0,5 m. Plinovodnega omrežja in priključkov ni dovoljeno nadzidati oz. nad njim postavljati nadstrešnic. Nad traso obstoječih plinovodov ni dovoljeno zniževanje kote terena.

(6) Za vse gradbene posege v varovalnem pasu plinovodov je potrebno predhodno soglasje operaterja distribucijskega sistema.

#### 27. člen (ogrevanje in učinkovita raba energije)

(1) Za ogrevanje in pripravo tople vode se uporabljajo obnovljivi viri ogrevanja. Uporablja se rekuperacijo odpadne toplote iz hladilnikov v kombinaciji s toplotno črpalko.

(2) Dopusti se ogrevanje z omrežnim plinom (v bodoče tudi obnovljivim plinom).

(3) Pri projektiranju in gradnji se upošteva normative in predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in uporabo obnovljivih virov energije.

### VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

#### 28. člen (ukrepi za ohranjanje kulturne dediščine)

(1) V območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine, zato posebne rešitve in ukrepi za kulturno dediščino niso potrebni. Ob vseh posegih v zemeljske plasti je 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.

(2) 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 naj o dinamiki gradbenih del obvesti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.

## VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV, OHRANJANJE NARAVE IN VAROVANJA ZDRAVJA LJUDI

### 29. člen (kakovost zunanjega zraka)

- (1) Zaradi zmanjševanja onesnaževanja zraka z emisijami prahu med gradnjo se upošteva naslednje ukrepe za varstvo zraka: ureditev dovoznih poti na gradbišče in zadostno močenje prevoznih poti ter odkritih površin ob sušnih dnevih z namenom zmanjšanja prašenja.
- (2) Za zmanjševanje onesnaževal v zrak se načrtuje in gradi v skladu s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah.
- (3) Na območje OPPN ni dovoljeno umeščanje objektov in dejavnosti, ki so lahko pomembni viri emisij v zrak.

### 30. člen (varstvo voda)

- (1) Preprečevanje onesnaženja podtalnih in padavinskih vod se zagotavlja z gradnjo kanalizacijskega omrežja za komunalne odpadne vode.
- (2) Pri načrtovanju, odvajanju in čiščenju odpadnih voda se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda.

### 31. člen (varstvo tal)

- (1) Posegi v tla se izvedejo na način, da se prizadene čim manj talne površine.
- (2) Pri gradnji se uporabljajo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni. Pri skladiščenju gradbenih materialov je potrebno preprečiti vnos nevarnih snovi v tla, zagotovi se ustrezno začasno skladiščenje in predaja odpadnega materiala pooblaščenim prevzemnikom odpadkov.
- (3) Pri posegih v prostor je potrebno zavarovati plodno zemljo pred uničenjem. Pri gradnji objektov se humus odstrani tako, da se lahko ponovno uporabi pri urejanju zelenic na istih gradbenih parcelah. S prometnih površin, gradbenih površin in odlagališč gradbenega materiala je treba v največji meri preprečiti odtok padavinske vode v vodotok.

### 32. člen (varstvo pred hrupom)

- (1) Območje OPPN je v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju razvrščeno v III. stopnjo varstva pred hrupom.
- (2) Za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo se izvajajo naslednji ukrepi:
  - uporabljajo se delovne naprave in gradbeni stroji, ki so izdelani v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev po Pravilniku o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem,
  - v primeru, da bi meritve hrupa v času gradnje pokazale preseganje dovoljenjih ravni hrupa, je potrebno zagotoviti ustrezne dodatne zaščitne ukrepe.
- (3) Obratovanje in uporaba naprav za prezračevanje, ogrevanje ali hlajenje stanovanjskih objektov ne sme presegati predpisanih mejnih ravni hrupa za III. stopnjo varstva pred hrupom.

### 33. člen (varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)

Zunanja razsvetljava se izvede v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja. Vse svetilke nameščene na prostem se izvedejo tako, da je svetloba usmerjena izključno v tla pod vodoravnico.

34. člen  
(ravnanje z odpadki)

(1) Za objekt se na gradbeni parceli zagotovi ustrezen urejen prostor za zabojnike ob ali v objektu kot zbirno mesto. Zbirno mesto je lahko tudi odjemno mesto, če je zagotovljen ustrezen dovoz z vozilom za odvoz odpadkov.

(2) Pri ravnanju z odpadki je investitor dolžan upoštevati veljavne predpise, ki urejajo področje ravnanja z odpadki. Način zbiranja in odvoz odpadkov se izvaja v skladu z določili, ki urejajo ravnanje s komunalnimi odpadki v Občini Polzela.

35. člen  
(ohranjanje narave)

Območje OPPN se nahaja izven območij ohranjanja narave.

## **IX. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VARSTVO PRED POŽAROM**

36. člen  
(varstvo pred poplavo)

Območje OPPN je lahko ob ekstremno visokih vodah poplavljen. Pri načrtovanju ureditev je potrebno načrtovati ukrepe, da v primeru poplave ne bo prišlo do škodljivih vplivov na vode in vodni režim, da se ne bo poslabšala poplavna varnost območja in da ne bo prišlo do drugih škodljivih vplivov na okolje. Načrtovati je potrebno samozaščitne ukrepe.

37. člen  
(varstvo pred potresom)

Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati določila predpisov, ki urejajo potresno odporno gradnjo. Upošteva se projektni pospešek tal  $v(g)$  0.200.

38. člen  
(zaklanjanje)

Gradnja zaklonišč ali ojačitev prve plošče kot dopolnilna zaščita ni potrebna.

39. člen  
(varstvo pred požarom)

(1) Požarna varnost se zagotovi z dovozi za intervencijska vozila po obstoječem in predvidenem omrežju cest. Na teh površinah se zagotovijo tudi delovne in postavitvene površine za intervencijska vozila. Varen umik se zagotovi na zunanje zelene površine in prometne površine.

(2) Glede na potrebno količino se bo del vode za gašenje požara lahko zagotovil iz načrtovanega vodovodnega omrežja (dopustno količino potrebno uskladiti z upravljalcem). Preostali del se lahko zagotovi iz predvidenega požarnega bazena. Glede na potrebno količino vode za gašenje, ki se bo določila pri nadaljnjem projektiranju, se bodo določili potrebni viri požarne vode.

(3) Zunanje stene in strehe stavb se načrtuje in gradi tako, da se izpolni bistvene zahteve glede požarne varnosti v stavbah z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte in z ustreznim odmikom prepreči širjenje požara na sosednje parcele.

- (4) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi predvidi oz. vgradi na objekte le po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.
- (5) Požarno varstvo na območju urejanja mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi.

40. člen  
(erozijska, plazljiva in plazovita ogroženost)

- (1) Območje OPPN ni v erozivnem ali plazovitem območju.
- (2) Odvod padavinskih voda mora biti načrtovan in izveden tako, da ne bo nenadzorovanega odvajanja vode in tako, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča.
- (3) Izdelano je Geološko poročilo o možnosti gradnje na območju OPPN za del območja EUP ŠE 1/17 v Šempetru, izdelal Geološke storitve, Jaka Žibrat s.p., marec 2024, ki predstavlja v naravi sosednje območje. Pri izdelavi projektne dokumentacije in izvedbi objektov se upošteva:
- Temeljna tla na površju sestavlja delno zameljeno prodnato peščena zemljina do globine 1,0 m. Od globine 1,0 m do globine vsaj 5 m ležijo čisti prodnato peščeni nanosi.
  - Nosilnost plasti delno zameljenega proda s peskom je  $q_f = 250$  kPa.
  - Nosilnost čistega peščenega proda je  $q_f = 300$  kPa.
  - Globina podtalnice je na območju parcel na globini približno 5 metrov.
  - Pred temeljenjem je potrebno odstraniti zgornjo humusno in del glinenih plasti ter vgraditi tamponsko blazino debeline vsaj 0,50 metra.
  - Obvezna je vgradnja geotekstila.
  - Obvezna je drenaža območja temeljenja.
  - Meteorne vode se lahko ponikajo, faktor prepustnosti je  $k = 1 \times 10^{-4}$  m/sek.
  - Pri izvedbi temeljenja objekta je obvezen geomehanski nadzor.

41. člen  
(razlitje nevarnih snovi)

Padavinske vode z manipulacijskih površin, kjer se pojavi možnost onesnaževanja, se pred iztokom v ponikovalnico očisti v ustrezno dimenzioniranem lovilcu olj.

## **X. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

42. člen  
(etapnost)

Dopusti se etapna gradnja stavb in infrastrukture. Do začetka gradnje načrtovane stavb se lahko izvedejo dostopi in dovozi ter okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve za potrebe načrtovanih stavb v območju. V primeru združitve gradbene parcele Gp-1 tega OPPN z gradbeno parcelo Gp-2 v Občini Žalec (Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja EUP ŠE 1/17 v Šempetru, Uradni list RS št. 30/25), se gradnja na Gp-2 lahko izvaja sočasno z gradnjo na Gp-1.

## **XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE**

43. člen  
(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Za zagotavljanje varnosti in kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej, imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale zaradi gradnje, mora investitor sanirati na svoje stroške,
- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
- zagotoviti ustrezno odvijanje motornega in peš prometa po obstoječem omrežju cest in poti,
- sanirati oziroma povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane,
- v času gradnje zagotoviti nemoteno komunalno in energetske oskrbo objektov preko obstoječih infrastrukturnih omrežij, objektov in naprav,
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode,
- vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

#### 44. člen

(gradbene parcele ter merila in pogoji za parcelacijo)

Območje OPPN ima eno gradbeno parcelo Gp-1. Načrt parcelacije z elementi za zakoličbo je prikazan na karti št. 6 Geodetska kotirana situacija z načrtom parcelacije.

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

#### 45. člen

(dopustna odstopanja)

(1) Dopustna so odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom:

a) Tlorisni gabariti stavbe:

- spremembe tlorisnih gabaritov na manjše dimenzije,
- spremembe tlorisnih gabaritov na gradbeni parceli Gp-1 do + 2,00 m, ob upoštevanju minimalnih odmikov, ki so kotirani v geodetsko kotirani situaciji z načrtom parcelacije,
- dopusti se gradnja dveh samostojnih stavb znotraj opredeljenega tlorisnega gabarita stavbe 1 in dopustnih toleranc,
- preko tlorisnih dimenzij stavb nad terenom lahko segajo napušči in konzolni nadstreški nad vhodi.

b) Višinski gabariti stavbe:

- spremembe višinskih gabaritov do +1,00 m, ob pogoju zagotavljanja ustreznega števila parkirnih mest na BTP objekta (v okviru gradbene parcele stavbe),
- spremembe višinskih gabaritov na manjše dimenzije,
- višino stavbe lahko presega jašek za dvigalo, klimati in drugi tehnični elementi za funkcioniranje objekta,
- do  $\pm 1,00$  m višinske regulacije terena in višinske kote pritličja, vendar mora biti kota pritličja objekta nižja od višinske kote regionalne ceste na jugu območja OPPN ter usklajena z niveleto južnih trgovskih površin.

c) Parcelacija:

- pri poteku parcelnih mej in pri površinah parcel so dopustna odstopanja v okviru dopustnih odstopanj pri geodetskih meritvah,
- meje gradbenih parcel se lahko v projektni dokumentaciji spremenijo zaradi prilagoditve zunanjim in prometnim ureditvam in faznosti izgradnje območja, dopusti se tudi združevanje gradbenih parcel,
- meje parcel, namenjenih javnim površinam in površinam za javno rabo, lahko odstopajo do  $\pm 1,00$  m.

d) GJI:

- odstopanja od ureditev prometnega, komunalnega, energetskega in komunikacijskega omrežja na območju OPPN na podlagi ustrezne projektne dokumentacije, če se pri nadaljnjem preučevanju prometnih, tehnoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše s prometno tehničnega, tehnološkega in oblikovalskega vidika ali, če to pogojujejo primernejši obratovalni parametri oz. ekonomsko primernejša investicijska vlaganja. Spremembe se uskladijo z upravljavci posamezne gospodarske javne infrastrukture.

(2) Odstopanja so dopustna, če ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in arhitekturne zasnove ter ne poslabšujejo prostorske in okoljske razmere. Z odstopanji morajo soglašati vsi tangirani upravljavci komunalne infrastrukture in Občina Polzela.

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

46. člen  
(prenehanje veljavnosti OPPN)

Po prenehanju veljavnosti OPPN, ko se OPPN realizira v celoti se opredelijo podrobnejši prostorski izvedbenimi pogoji, ki se vključijo v občinski prostorski načrt.

### **XIV. KONČNE DOLOČBE**

47. člen  
(vpogled)

Projekt iz 1. člena tega odloka je na vpogled na Občini Polzela.

48. člen  
(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe za posamezna področja.

49. člen  
(veljavnost odloka)

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

Številka: \_\_\_\_\_

Jože Kužnik

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

župan