

naziv LP: **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
DOLOČANJE OBSEGA STAVBNIH ZEMLJIŠČ PRI
POSAMIČNI POSELITVI ZA EUP LO45 V OBČINI
POLZELA**

ID št. LP: **5825**

NAZIV LP	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNIH ZEMLJIŠČ PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA EUP LO45 V OBČINI POLZELA
	št. 303-2025
ID ŠT. LP	5825
OBČINA, V KATERI SE IZVEDE LP	Občina Polzela
INVESTITOR	zaradi varstva osebnih podatkov se podatki investitorja ne objavljajo
IZDELOVALEC	Mojca Furman Oman s.p. Grudnova ulica 6 3000 Celje
ODGOVORNI VODJA IZDELAVE	dr. MOJCA FURMAN OMAN, univ.dipl.inž.geod.
IME IN ID ŠT. POOBLAŠČENEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA	dr. MOJCA FURMAN OMAN, univ.dipl.inž.geod. PPN ZAPS 2185
SODELAVCI	mag. GORAZD FURMAN OMAN, univ.dipl.inž.arh. PA PPN ZAPS 1060
DATUM IZDELAVE	9.5.2025 26.1.2026 – 1. dopolnitev

KAZALO VSEBINE TEKSTUALNEGA DELA

1.	Uvod.....	5
2.	Osnovne informacije.....	8
2.1.	navedba naziva veljavnega prostorskega akta:.....	8
2.2.	navedba potrjenih lokacijskih preveritev za izvorno območje in območje, ki se nanaša na LP:.....	8
2.3.	navedba katastrske občine in parcelnih števil:.....	8
2.4.	grafični prikaz:.....	10
2.5.	seznam podatkovnih virov:.....	11
2.6.	seznam dodatne dokumentacije:.....	12
2.7.	navedba namena v skladu z 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba LP:.....	12
2.8.	utemeljitev LP:.....	12
3.	Podrobna utemeljitev.....	17
3.1.	podatki o obravnavanem območju LP:.....	17
3.2.	grafični izsek:.....	17
3.3.	opis predlagane spremembe območja posamične poselitve:.....	18
3.4.	podrobnejša utemeljitev:.....	19
3.5.	utemeljitev upoštevanja pravnih režimov:.....	23
3.6.	posamezne vsebinske rešitve za NUP:.....	24

KAZALO VSEBINE GRAFIČNEGA DELA

Karta 1:	GRAFIČNI PRIKAZ PREOBLIKOVANE IN SPREMENJENE OBLIKE VELIKOSTI OBMOČJA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA (posebej okvirna vsebina)
Karta 2:	PRIKAZ RAZLIK ZEMLJIŠKEGA KATASTRA
Karta 3:	PRIKAZ OBSTOJEČEGA STANJA IN NAČRTOVANIH UREDITEV

SEZNAM PRILOG

Geološko-geomehansko mnenje o sestavi in nosilnosti tal ter pogojih temeljenja in odvodnjevanja (Geo-svet, Ana Marinc, s.p., Celje, 8.5.2025)

UPORABLJENE KRATICE

EUP	enota urejanja prostora
GP	gradbena parcela
KZ	kmetijska zemljišča
LP	lokacijska preveritev
NR	namenska raba
OPN	Občinski prostorski načrt Občine POLZELA
PIP	prostorski izvedbeni pogoji
PNRP	podrobnejša namenska raba
SZ	stavbna zemljišča
ZUreP-3	Zakon o urejanju prostora

IZJAVA O SKLADNOSTI

Odgovorni prostorski načrtovalec

dr. MOJCA FURMAN OMAN, univ.dipl.inž.geod.

IZJAVLJAM,

da je

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNIH
ZEMLJIŠČ PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA EUP LO45 V OBČINI POLZELA**

izdelan v skladu s prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju LP ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

303-2025
(št. projekta)

Celje, 9.5.2025
[26.1.2026 – 1. dopolnitev](#)
(kraj in datum)

dr. MOJCA FURMAN OMAN,
univ.dipl.inž.geod.
PPN ZAPS 2185
*(ime in priimek, strokovna izobrazba,
identifikacijska številka)*

.....
(osebni žig, podpis)

TEKSTUALNI DEL LP

1. Uvod

Elaborat lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi za EUP LO45 v Občini Polzela (v nadaljevanju: LP) je izdelan na podlagi Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS, št. 199/21, 23/24, 109/24; v nadaljevanju: ZUreP-3), Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve (ministrstvo, pristojno za prostor; v nadaljevanju: Priporočila MNVP, 23.11.2018) in Tehničnih pravil za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki 1.31 (ministrstvo, pristojno za prostor, 19.9.2024).

LP se izdeluje za določanje obsega stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi, kot jih opredeljuje Občinski prostorski načrt Občine Polzela – spremembe in dopolnitev št. 2 (Uradne objave Občine Polzela, št. 4/21); v nadaljevanju: OPN.

LP se izdeluje za namen preoblikovanja obstoječih stavbnih zemljišč površine 2.126,70 m², ki se nahajajo v enoti urejanja prostora (EUP) Ložnica: LO45 na izvornem območju lokacijske preveritve in sicer na območju (delov) parcel št.: 1610/1, 1611/2, 1611/9, 1611/10, 1611/12, po KN¹, k.o. Andraž (980), v Občini Polzela, v naselju (po RPE) Andraž nad Polzelo.

Stavbna zemljišča se preoblikujejo tako, da se s preoblikovanjem širijo na delu parcele št. 1661/1 po KN², k.o. Andraž (980) v površini 424,45 m². Skupna površina stavbnih zemljišč se po preoblikovanju tako poveča za 19,96 % na 2.535,86 m².

LP se izdeluje za namen določitve obsega stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi skladno z 135. členom ZUreP-3. S to LP se zaradi ohranjanja posamične poselitve skladno s prvo alinejo 134. člena ZUreP-3 preoblikuje obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, ter določi prostorske izvedbene pogoje.

Pobudnik te LP želi na območju, ki je v OPN opredeljeno kot »površine razpršene poselitve«, preoblikovati in določiti natančno obliko in velikost območja stavbnih zemljišč (SZ) in sicer tako, da bo možna postavitve novih stavb na primernejši lokaciji.

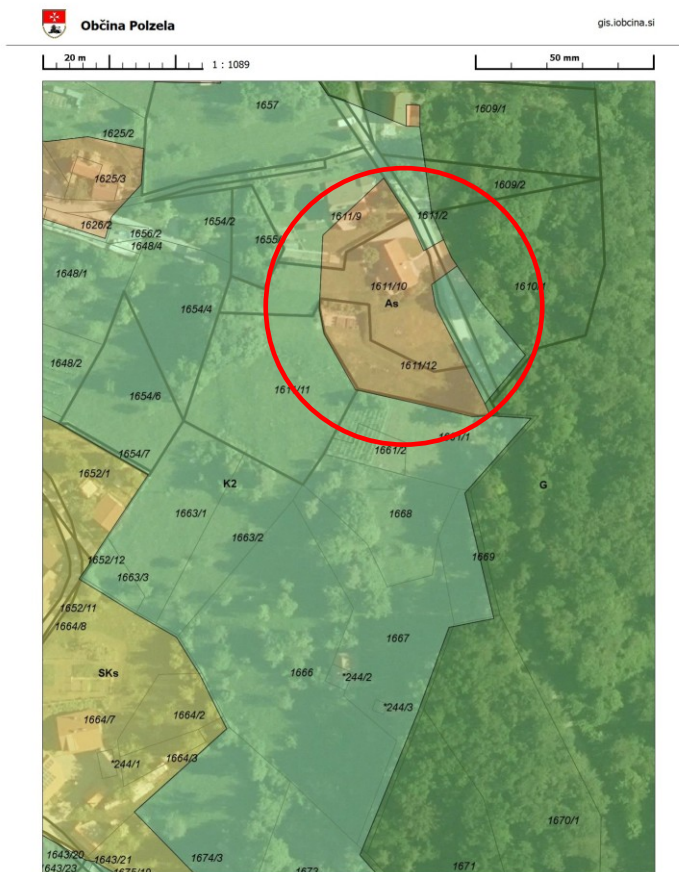
¹ V OPN so to parcele (deli parcel): 1610/1, 1611/2, 1611/8, 1611/9.

² V OPN je to del parcele: 1661/1.

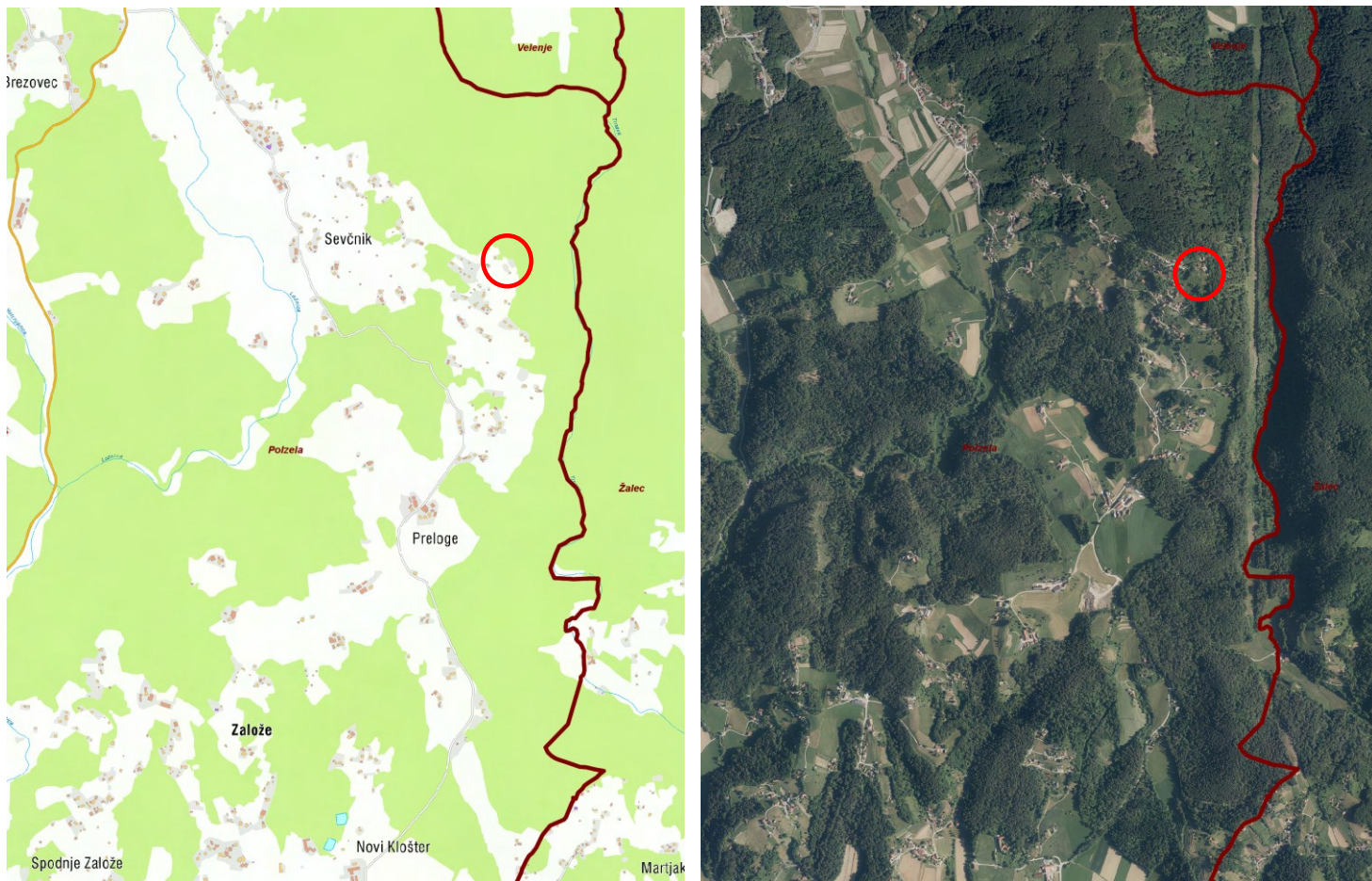
Slika 1: Izvorno območje LP



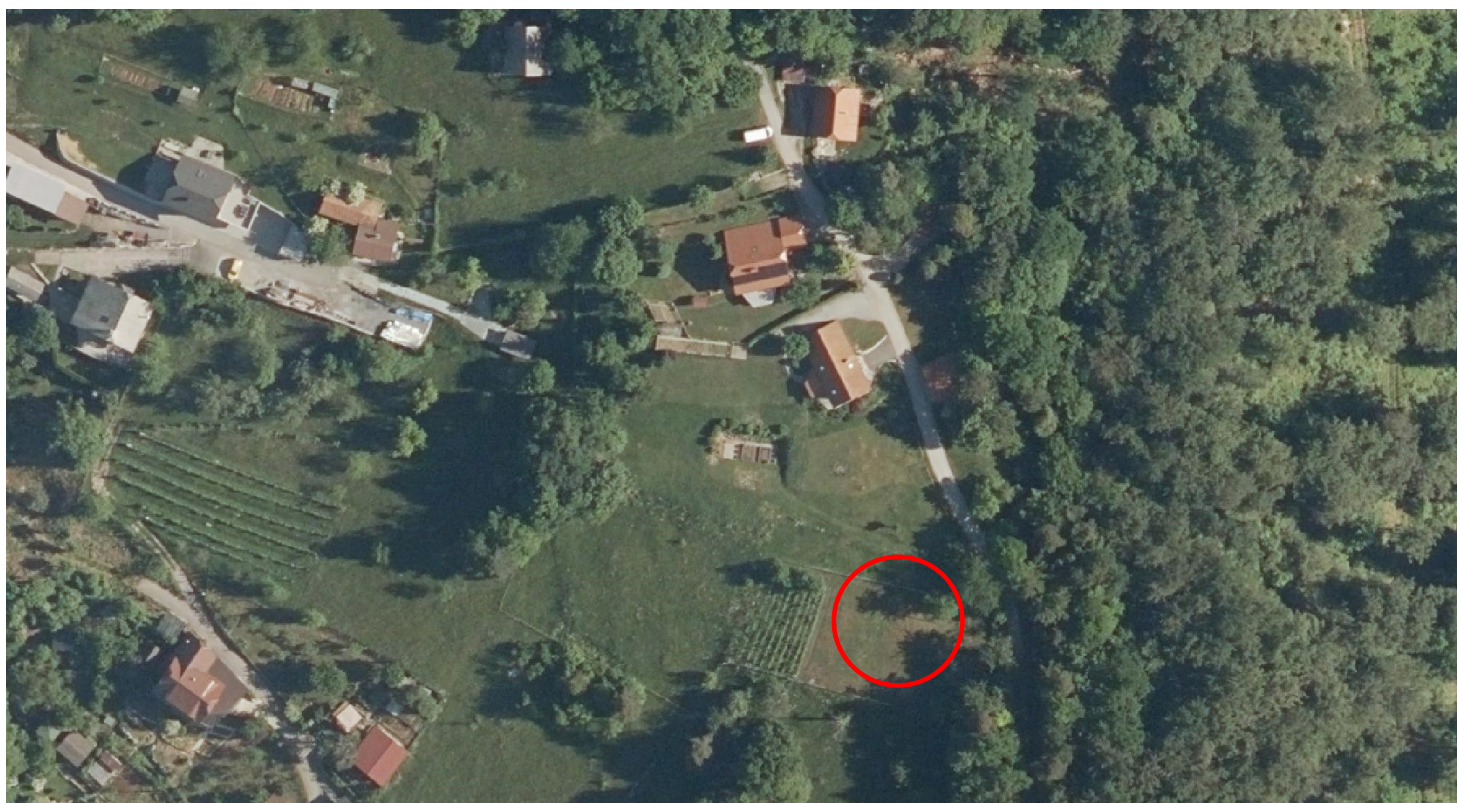
Slika 2: Izsek iz OPN Polzela s prikazom namenske rabe na izvornem območju LP (vir: iObčina, 6.5.2025)



Slika 3: Prikaz lege LP v Občini Polzela in prikaz širšega območja na DOF (vir: iObčina, GURS)



Slika 4: Prikaz ožjega območja na DOF (vir: iObčina, GURS)



2. Osnovne informacije

2.1. navedba naziva veljavnega prostorskega akta:

Občinski prostorski načrt Občine Polzela – spremembe in dopolnitev št. 2 (Uradne objave Občine Polzela, št. 4/21); v nadaljevanju: OPN.

2.2. navedba potrjenih lokacijskih preveritev za izvorno območje in območje, ki se nanaša na LP:

/ (na območju ni bila v času izdelave tega elaborata izvedena nobena lokacijska preveritev)

2.3. navedba katastrske občine in parcelnih številk:

k.o.	Andraž (980)	Andraž (980)
	Podatek iz OPN	Podatek iz KN
parc. št. izvorno območje LP: parcele ali deli parcel	1610/1, 1611/2, 1611/8, 1611/9	1610/1, 1611/2, 1611/9, 1611/10, 1611/12
parc. št. območje LP: deli parcel	1661/1	1661/1

Slika 5: Območje LP (preoblikovanje – širitev SZ)



Slika 6: Območje LP (preoblikovanje – širitev SZ)



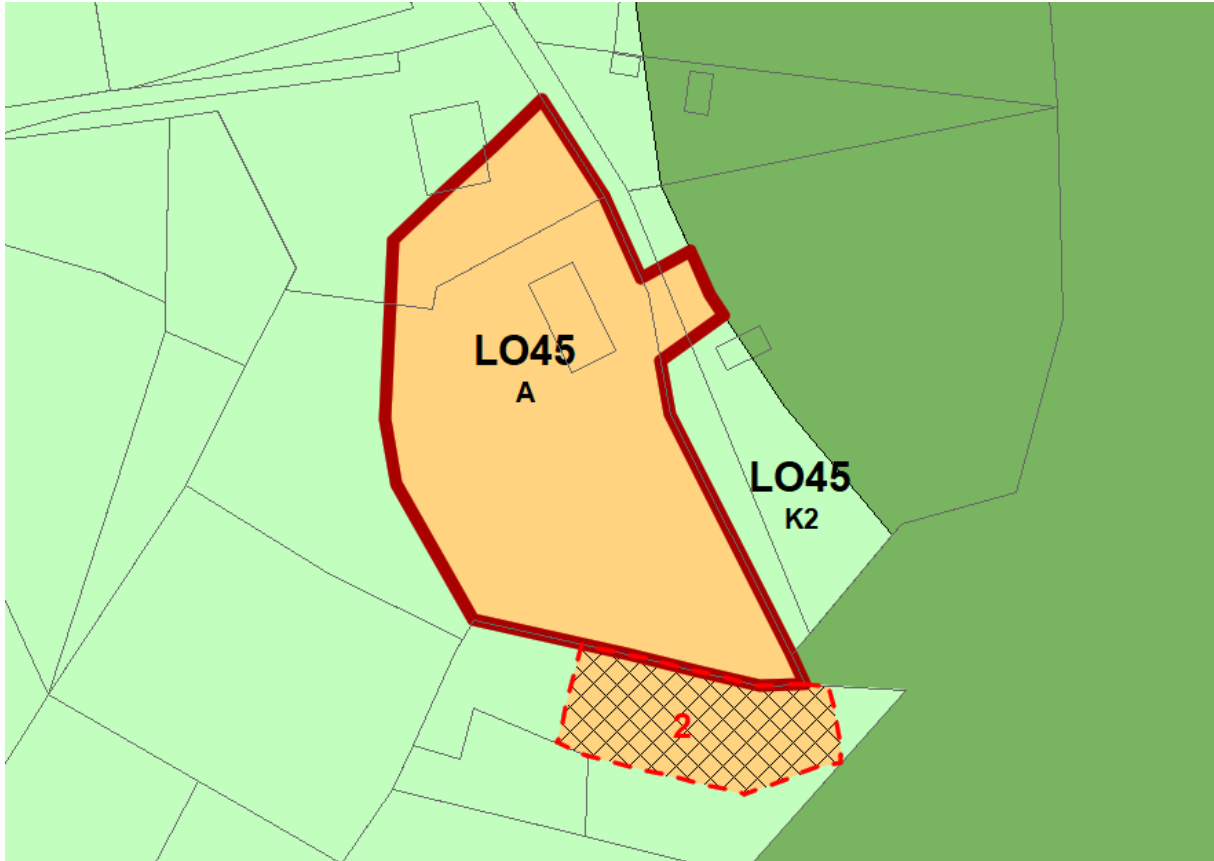
Slika 7: Območje LP (preoblikovanje – širitev SZ)



2.4. grafični prikaz:

Predlaga se preoblikovanje območja SZ in sicer širitve območja SZ na južnem delu v površini + 424,45 m².

Slika 8: Predlog preoblikovanja SZ v postopku LP s prikazom širitve SZ kot posledice preoblikovanja



2.5. seznam podatkovnih virov:

OPN Polzela (Občinski prostorski načrt Občine Polzela – spremembe in dopolnitev št. 2 (Uradne objave Občine Polzela, št. 4/21)

vir: MNVP, Prostorski informacijski sistem, dat. zadnje spremembe 5.12.2022, vektorski podatki – izvedeni podatki, ID akta: 1040

https://pis.eprostor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/prostorski_akt_podrobnosti.xhtml?postopekId=255194

Parcele

vir: GURS, Javni geodetski podatki (JGP), 4.5.2025,

<https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data>

Stavbe

vir: GURS, Javni geodetski podatki (JGP), 16.10.2023,

<https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data>

Gospodarska javna infrastruktura

vir: GURS, Javni geodetski podatki (JGP), 16.10.2023,

<https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data>

dejanska raba

vir: podatek MKGP, Dejanska raba, 31.3.2023

drugi javno dostopni podatki o pravnih režimih in sprejetih državnih prostorskih aktih, med drugim:

Prostorski informacijski sistem:

Vir: MNVP, <https://pis.eprostor.gov.si/pis>

Atlas okolja:

vir: http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso

Atlas voda:

vir: Direkcija Republike Slovenije za vode

<https://gisportal.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=11785b60acdf4f599157f33aac8556a6>

eVode, DRSV, <http://www.evode.gov.si/index.php?id=104> in podatki ocene poplavne nevarnosti <http://www.evode.gov.si/index.php?id=127>

kulturna dediščina:

vir: Register kulturne dediščine (eRKD), Ministrstvo za kulturo,

<https://gisportal.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=df5b0c8a300145fda417eda6b0c2b52b>

območja državnih prostorskih aktov in ukrepov:

vir: MNVP, <https://pis.eprostor.gov.si/pis>

erozijska območja:

vir: Geoportal ARSO, NUV_EROZIJSKA_OBMPolygon.shp

http://gis.arso.gov.si/wfs_web/faces/WFSLayerExportAttSingle.jspx?uid=%7B8655D817-5B43-41F6-B410-44D5A3DB516F%7D#<16.9.2014>

komunalna infrastruktura, območja varovanj in omejitev, KN (stavbe, parcele), drugi prostorski podatki in podlage (kot so DOF, topografska karta ipd.)

vir: iObčina, spletni portal

[iObčina – spletni GIS – Povezujemo prostor](#) <9.5.2025>

2.6. seznam dodatne dokumentacije:

Geološko-geomehansko mnenje o sestavi in nosilnosti tal ter pogojih temeljenja in odvodnjevanja (Geo-svet, Ana Marinc, s.p., Celje, 8.5.2025)

2.7. navedba namena v skladu z 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba LP:

določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na podlagi 135. člena ZUreP-3

2.8. utemeljitev LP:

2.8.1. namen lokacijske preveritve (utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede določb 134. člena ZUreP-3):

Investitor LP želi preoblikovati območje stavbnih zemljišč, ki imajo v OPN opredeljeno podrobnejšo namensko rabo (v nadaljevanju: PNRP) kot »A - površine razpršene poselitve« oz. znotraj nje podrobneje kot »As - površine nekmetijskih stanovanjskih objektov in počitniških hiš« (84. člen OPN). Skladno z 307. členom ZUreP-3 in v povezavi z 280. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Ur.l. RS, št. 199/21) se taka PNRP šteje kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi. Na območjih stavbnih zemljišč na posamični poselitvi je skladno s prvo alinejo 134. člena ZUreP-3 možno preoblikovanje ali spreminjanje obsega stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN in sicer zaradi ohranjanja posamične poselitve.

Investitor želi za lastne potrebe ob obstoječi poselitvi stanovanjskih stavb postaviti novo stanovanjsko hišo.

Stavbna zemljišča (SZ) posamične poselitve, kot so določena v OPN Polzela, se zato preoblikujejo tako, da se povečajo na južnem delu, južno od obstoječe gradnje, t.j. na območju, ki je po namenski rabi opredeljeno kot »K2 - druga kmetijska zemljišča«. **S tem se izkazuje skladnost s prvo alinejo 1. odst. 134. člena ZUreP-3.**

Obstoječa SZ (izvorno območje LP) so pozidana z obstoječimi stavbami, od katerih prevladuje stanovanjska gradnja, tu se nahaja stanovanjska hiša iz l. 1955, novejša stanovanjska stavba iz l. 2003 ter (na delu SZ) drvarnica iz l. 2007 (vir: GURS, KN: stavbe). Preostalo nezazidano območje SZ predstavlja funkcionalno zemljišče obstoječih objektov, delno (na parceli 1611/12) pa se že vrši utrjevanje terena z namenom gradnje.

Južno od obstoječih objektov posamične poselitve se s preoblikovanjem SZ predlaga širitev SZ in sicer na območju rahlega naklona z navezavo na obstoječo prometnico. Na območju širitve SZ se v naravi nahaja travnik s posamičnimi sadnimi drevesi, ob robu se nahaja gozd.

Zaradi strmejšega terena v okolici posamične poselitve prostorskih možnosti za njeno širitev ni na voljo. Ob južnem robu se ob lokalni prometnici kažejo primerne prostorske možnosti za širitev SZ. Na severnem delu posamične poselitve se nahaja obstoječa gradnja, ki ima ob objektih urejene površine za lastne potrebe (vrtovi ipd.). Vzhodno od SZ teren ob cesti nato pada in je za gradnjo neprimeren. Prav tako so večji nakloni prisotni na zahodnem robu SZ.

Kot priključki se bodo uporabili obstoječi priključki iz smeri obstoječe pozidave in sicer električna, vodovod in TK. Za odvajanje odpadnih voda se bo zgradila nova MČN.

Cestni priključek je že obstoječ in sicer se bo gradnja navezala na cesto Tomaž – Sevčnik.

Za namen gradnje novega stanovanjskega objekta za potrebe investitorja se tako predlaga povečanje SZ na način preoblikovanja obstoječih SZ v okvirih, kot jih dopušča ZUreP-3.

S to LP se tako določi možno območje gradnje enega novega objekta. Kot je predhodno navedeno, gradnja na nezazidanih SZ ni možna.

Proučena je možnost širitve SZ tako, da se ohrani tipološki vzorec gradnje na reliefno dvignjeni legi, ki ga predstavlja skupina objektov kot tip obcestne povezave na zahodni strani ceste. S širitvijo SZ se tako nadaljuje linijski tip obcestne povezave na delno slemenski legi.

Gradnja na območju širitve SZ je mogoča tudi ob upoštevanju vseh pogojev izvedbenega dela OPN, tako glede minimalne velikosti gradbene parcele kot upoštevanja faktorjev zazidanosti in izrabe.

Predlaga se širitev SZ proti jugu. Dostop je mogoč preko obstoječe ceste. Priključki na GJI se izvedejo iz smeri obstoječih priključkov obstoječe posamične poselitve (elektrika, vodovod, telekomunikacije). Način odvajanja meteornih voda ter ravnanje z odpadnimi vodami je določeno na podlagi Geološko-geomehanskega mnenja o sestavi in nosilnosti tal ter pogojih temeljenja in odvodnjevanja (Geo-svet, Ana Marinc, s.p., Celje, 8.5.2025; v nadaljevanju: GG mnenje) in sicer je potrebno urediti (str. 6):

- Na nivoju temeljenja objekta, oziroma zemeljskega planuma, je potrebno izvesti kvalitetno obodno drenažo z revizijskimi jaški!
- Neprepusten in kontroliran odtok drenažnih (količina le teh bo zanemarljiva) in meteornih vod iz objekta in okolice je možno speljati preko zbiralnika, v »ponikovalnico« - direktno v razpoklinsko porozno hribino! Vsekakor naj izkop za ponikovalnico (le ta naj se dimenzionira na predviden – povprečen koeficient prepustnosti $k = 1,0 \text{ E-3 m/s}$), ki mora segati najmanj 1,0 m v hribinsko osnovo, pregledati geolog. Predvideti je potrebno, v primeru manjše razpoklinske poroznosti, prosti preliv iz ponikovalnice razpršeno na površje, oziroma odtok meteornih vod razpršeno v infiltracijsko polje).
- Odpadne vode bo potrebno speljati v individualno čistilno napravo.

Na tako določenih SZ bo mogoče z upoštevanjem vseh zahtevanih odmikov skladno z drugimi pogoji OPN umestiti eno novo stavbo.

2.8.2. način upoštevanja OPN (utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede določb 135. člena ZUreP-3):

Pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja SZ pri posamični poselitvi se upoštevajo PIP in druge določbe OPN skladno s 1. odst. 135. člena ZUreP-3.

Pri določanju območja LP so upoštevane določbe strateškega dela OPN in sicer:

36. člen (določitev okvirnih območij naselij na območju naselja Andraž nad Polzelo z oznako 1/10146186 v registru prostorskih enot): »(1) Celotno območje naselja po RPE Andraž nad Polzelo ima razčlenjeno strukturo razpršene poselitve, ki jo sestavljajo številni večji ali manjši, pretežno gručasti, pa tudi obcestni zaselki, posamezne kmetije in vmesna razpršena gradnja različne namembnosti (stanovanjske hiše, počitniški objekti).«

- LP zagotavlja (prostorske) pogoje za ohranjanje poselitve na območju avtohtone razpršene poselitve, saj omogoča gradnjo za potrebe obstoječih dejavnosti (bivanje).

44. člen (II. / 6. Okvirna območja razpršene poselitve): »(1) Okvirna območja razpršene poselitve znotraj OPN Polzela so vsa tista območja, ki niso zajeta v okvirna območja naselij in so v primerjavi z njimi manj intenzivno poseljene površine. Oblikujejo jih manjši zaselki ali posamezni domovi. Morfologija poselitve sicer ima (pretežno) značilnosti avtohtone poselitve, predvsem obstoječe kmetije ali njihovi ostanki (nasledniki), vendar so v tem območju tudi primeri razpršene gradnje (predvsem kot zaledna poselitev Velenja, kjer se pojavljajo počitniške hišice ali stanovanjske hiše, ki so zrastle iz njih).

(2) Razpršeno poselitev območja občine Polzela lahko razdelimo v dva dela, gričevnat in ravninski. Značilna je poselitev nizke gostote kot avtohtonega poselitvenega vzorca v krajini, pojav samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij, ki jih pretežno tvorijo objekti, zgrajeni pred letom 1967.«

- LP se nahaja izven okvirnih območij naselij na območju razpršene poselitve v gričevnatem delu občine, na območju gruče stanovanjskih objektov (od katerih je ena hiša zgrajena pred l. 1967).
- LP predstavlja funkcionalno zaokrožitev komunalno opremljenega območja in zaokrožitev posamične skupine objektov zunaj strnjenih naselij; območje LP je načrtovano tako, da gradnja ne bo povzročila stapljanja s sosednjimi gručami objektov (in s tem nastanka novega vzorca poselitve).

52. člen (II. / 7.01.4. Ohranjanje poselitve na območjih razpršene poselitve): »(1) Na območju razpršene poselitve se prioriteto ohranja avtohtoni vzorec poselitve, in sicer kot morfološki pojav ali oblika poselitve (samotne kmetije, manjši in večji zaselki) in vsebinsko (spodbujanje ohranjanja živosti kmetij).

(2) Na območju, kjer se v enem zaselku, na enem mestu pojavljajo aktivne kmetije in stanovanjska območja in kjer pogosto kmetije postopno preraščajo v izključno stanovanjske objekte, se spodbuja ohranjanje živosti kmetij in aktiviranje že opuščeni kmetij. Če to ni mogoče, se ohranja morfološka struktura poselitve (sicer bivalni objekti, umeščeni v prostor po vzoru razporeditve kmečkih domov).

(3) Na območju, kjer v zaselku ni več nobene aktivne kmetije, se sicer posebej ne spodbuja njihovo oživljanje, a se dopušča, hkrati pa se ohranja morfološka struktura poselitve (sicer bivalni objekti, umeščeni v prostor po vzoru razporeditve kmečkih domov). Če ni interesa, se tovrsten zaselek postopno opušča.

(4) Po potrebi se za celotno območje razpršene poselitve pripravi posebna strokovna podlaga (ali podrobni prostorski načrt), na osnovi katere se usmerja način urejanja tega prostora s ciljem ohraniti to poselitev.«

- Z LP se širi obstoječa grajena struktura – obcestna, deloma slemenska pozidava, skladno s tipologijo, ki je lokalno prepoznana.
- LP zagotavlja (prostorske) pogoje za ohranjanje poselitve na območju avtohtone razpršene poselitve, saj omogoča gradnjo za potrebe obstoječih dejavnosti (bivanje).
- Na območju LP ni nobene aktivne kmetije, gre zgolj za dejavnost bivanja z nekaj obdelovalne zemlje ob posameznih stanovanjskih objektih (vrt, sadovnjak, vinograd ipd.). Z LP se umešča enaka dejavnost bivanja tako, da je omogočena tudi pridelava za lastne potrebe na obstoječih obdelovalnih površinah (manjše njive in vrtovi), ki se ohranjajo.
- Umestitev območja LP je skladna s prepoznanim vzorcem na lokalni ravni (ohranjanje obstoječega vzorca obcestne, slemenske pozidave).

Pri določanju območja LP so upoštevane določbe izvedbenega dela OPN in sicer:

Za območje LP bodo veljali PIP, ki so v OPN predpisani za obstoječa stavbna zemljišča (izvorno območje LP) oz. enoto urejanja prostora (EUP), v kateri se ta nahajajo (EUP LO45).

Namenska raba na izvornem območju LP je določena kot A - površine razpršene poselitve oz. podrobneje kot As - površine nekmetijskih stanovanjskih objektov in počitniških hiš. Slednje skladno z OPN (84. člen) predstavlja »površine poselitve, nastale na območju nekdanjih praviloma kmetijskih (pomožnih) objektov, ali nove površine praviloma legalnih objektov, nastale v preteklosti«. Na območje LP se umešča stanovanjska hiša, kar je skladno z namensko rabo izvornega območja LP, ki se kot taka predlaga tudi na območju LP.

Ker bodo za območje LP veljali enaki PIP (podrobneje določeni od 262. do 271. člena OPN, 351. člen ter druge, skupne splošne določbe³) kot za namensko rabo izvornega območja LP oz. za EUP LO45, bo s tem zagotovljeno, da bo LP skladna tudi z ostalimi določbami OPN (s PIP-i glede namembnosti in vrste posegov v prostor, velikosti objektov ali prostorskih ureditev, oblikovanja objektov in parcelacije). S tem se zagotovi tudi kontinuiteta v arhitekturnem oblikovanju stavb oz. ohranjanje arhitekturnih in tipoloških vzorcev posamične poselitve.

Območje LP je oblikovano tako, da je možno upoštevati vse določbe izvedbenega dela OPN, ki se nanašajo na oblikovanje objektov, usmerjenost objektov, velikost parcele, namenjene gradnji, faktorje izrabe, zahtevane odmike objektov od mej sosednjih zemljišč ipd.

Območje LP, ki predstavlja širitev SZ, posega na PNRP K2 – druga kmetijska zemljišča in se nahaja ob gozdnem robu tik ob PNRP G – gozd.

2.8.3. način ohranjanja posamične poselitve (utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede določb 32. člena ZUreP-3):

Na območju LP je predvidena gradnja novega stanovanjskega objekta. Obstoječa nezazidana SZ ne omogočajo njihove umestitve, saj so v funkcionalni rabi obstoječih stanovanjskih objektov, ki imajo na prostih površinah urejene vrtove in manjše njive za lastno rabo. Del nezazidanih stavbnih zemljišč je trenutno v utrjevanju z namenom ureditve dostopa za nov objekt. Z gradnjo na območju širitve SZ bo omogočeno bivanje na posamični poselitvi, kot je sicer že zdaj izkazana dejavnost na tem območju. **S tem je izkazana skladnost s 1. odst. 32. člena ZUreP-3.**

S to LP se obstoječi posamični poselitvi iz OPN stavbno zemljišče preoblikuje tako, da se poveča in sicer:

- *predvidena je gradnja za izvajanje obstoječih dejavnosti na območju:*
povečanje oz. preoblikovanje SZ se izvede za gradnjo objektov za bivanje kar je prevladujoča dejavnost obstoječe posamične poselitve; na obstoječih nezazidanih SZ gradnja ni možna zaradi urejenih vrtov in njiv, ki pripadajo obstoječim objektom, ali pa so zemljišča že aktivirana za gradnjo (drugih investitorjev);

³ Na koncu elaborata (dodatek) je priložena enostavna lokacijska informacija za izvorno območje LP; pogoji bodo veljali tudi na območju LP (t.j. na območju širitve SZ).

- *ohranja se obstoječ arhitekturni in tipološki vzorec:*
obstoječ arhitekturni in tipološki vzorec se ne spreminja; pri gradnji novih stavb se bodo upoštevali PIP kot vejajo za novogradnje na obstoječih SZ (tako na izvornem območju LP kot širše), s čimer je zagotovljeno ohranjanje arhitekturnega vzorca; gradnja na območju LP se bo navezovala na skupino stavb izvornega območja LP; tipologija stanovanjskih stavb s pomožnimi (kmetijskimi) objekti je značilna tudi za širše območje; nove površine SZ ne presegajo obsega obstoječih; SZ so preoblikovana tako, da se omogoči gradnja nove, prostostoječe stavbe v velikostih in gabaritih, ki ustrezajo obstoječemu stanju; stavba se umešča ob sam rob travniških površin tik ob prometnico na rahlo nagnjenem terenu vzporedno s plastnicami tako, kot so sicer umeščeni objekti na obstoječih SZ;
- *obstoječa posamična poselitve je komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop pa se zagotavlja preko obstoječih dovozov:*
obstoječa posamična poselitev je opremljena z vodovodom, elektriko, elektronskimi komunikacijami, dostop do javne ceste poteka z neposredno navezavo na cesto (ID v sistemu GJI: 27308350; odsek Tomaž – Sevčnik); obstoječa infrastruktura omogoča priklop novih objektov na območju LP; predvidena je izgradnja nove MČN;
- *upoštevajo se fizične značilnosti zemljišča:*
preoblikovanje SZ je izvedeno tako, da se SZ povečajo na območju, ki je zaradi delne uravnosti terena primernejše za gradnjo kot druge okoliške lokacije, kjer je teren precej bolj strm in na severu ter vzhodu tudi poraščen s sklenjenim gozdnim sestojem;
- *vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitve se ne bo bistveno povečal:*
na območju LP se predvideva gradnja nove stanovanjske stavbe, vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se zaradi gradnje ne bo bistveno povečal oz. bo v območju pričakovanih vplivov, objekt ne bo povzročal emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, onesnaženja, zastrupitve vode in tal, elektromagnetnega sevanja ali povečanja hrupa ter podobno,
- *načrtovani poseg ni v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.*

S tem je izkazana skladnost z 2. odst. 32. člena ZUreP-3.

3. Podrobna utemeljitev

3.1. podatki o obravnavanem območju LP:

izvorno območje LP

EUP	Pretežno stanovanjska gradnja v okviru razpršene poselitve: LO45
PEUP	/
NRP / PNRP	A - površine razpršene poselitve As - površine nekmetijskih stanovanjskih objektov in počitniških hiš
površina izvornega območja LP	2.126,70 m ²

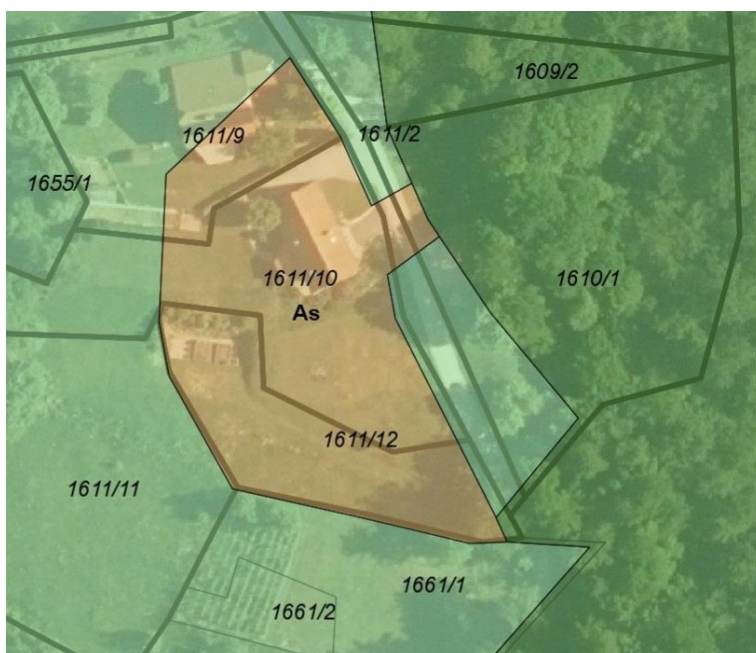
3.2. grafični izsek:

Iz grafičnega izseka območja LP, ki se nanaša na izsek iz OPN, je razvidno, da je izvorno območje LP označeno kot stavbna zemljišča v taki barvi in z oznako (A), ki označujeta »površine razpršene poselitve« skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Ur.l. RS št. 99/2007).

Skladno s 84. členom OPN je za izvorno območje določena še podrobnejša namenska raba v okviru »površin razpršene poselitve« in sicer kot »površine nekmetijskih stanovanjskih objektov in počitniških hiš« (As).

Skladno s 307. členom ZUreP-3 in v povezavi z 280. členom ZUreP-3 se tako določene površine razpršene poselitve štejejo kot »posamična poselitev«.

Slika 9: Grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitev skladno z ZUreP-3 (vir: iObčina, 6.5.2025)



3.3. opis predlagane spremembe območja posamične poselitve:

IDO: 1	tip preoblikovanja območja	preoblikovanje - širitev območja SZ
	parcelna št.	1661/1
	k.o.	Andraž (980)
	površina spremembe	+ 424,45 m ²
	PNRP v OPN	K2 - druga kmetijska zemljišča
	predlagana PNRP s to LP	A - površine razpršene poselitve As - površine nekmetijskih stanovanjskih objektov in počitniških hiš
	EUP kamor posega sprememba	LO45
	PEUP kamor posega sprememba	/
	predlagana EUP s to LP	LO45
predlagana PEUP s to LP	/	

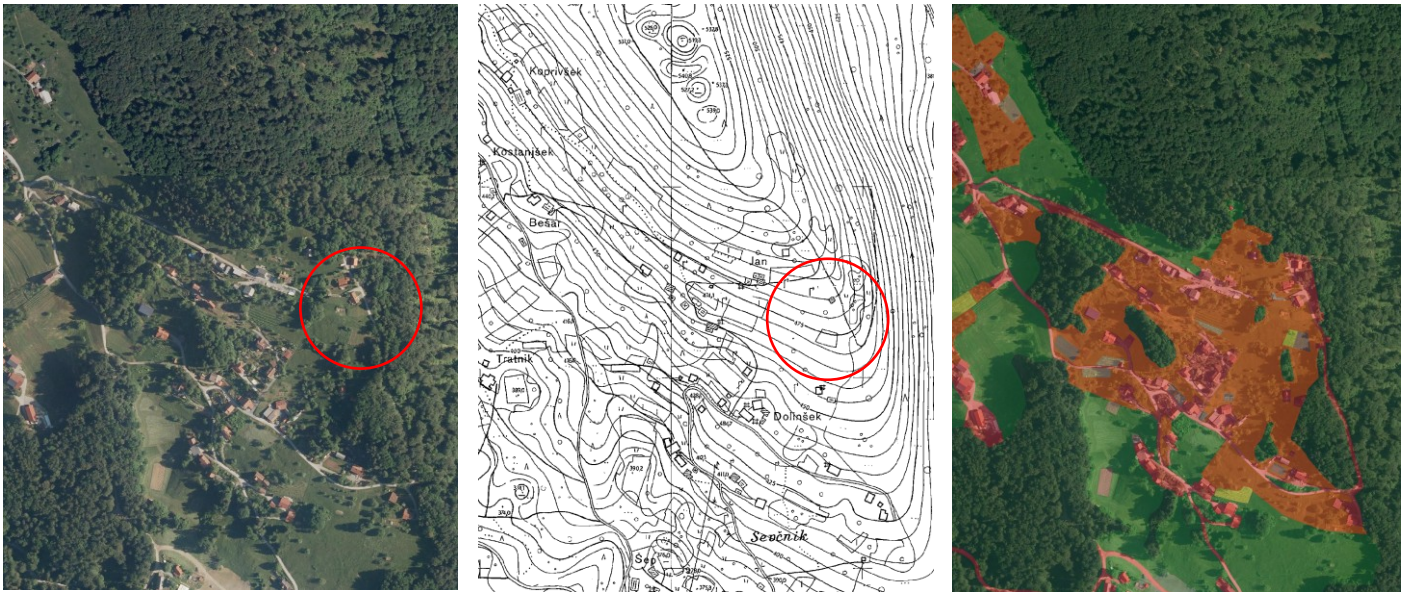
izračun površine	površina izvirnega območja LP	2.126,70 m ²
	IDO: 1	+ 424,45 m ²
	delež spremembe glede na izvirno površino	+ 19,96 %
	komentar k upoštevanju površinskega kriterija	širitev se »drži« izvirnega območja LP, predstavlja max. dopustnih 20% širitve (LP: + 19,96 %) in obsega manj kot 600 m ² povečanja (LP: + 409,16 m ²)

3.4. podrobnejša utemeljitev:

Izvorno območje LP se nahaja v gričevnatem območju vzhodnega dela občine Polzela, v naselju Andraž nad Polzelo po RPE.

Skupina objektov, ki se širi s to LP, se nahaja na slemenski legi ob lokalni cesti, od koder se teren strmeje spušča proti vzhodu, zahodu in jugu. Zaradi nekoliko večjih naklonov širši del območja LP ni primeren za intenzivno kmetijsko obdelavo, pač pa se tu večinoma nahajajo travniške površine s sadovnjaki ter gozd.

Slika 10: Stanje, relief, dejanska raba na širšem območju (vir: gl. točko 2.5)



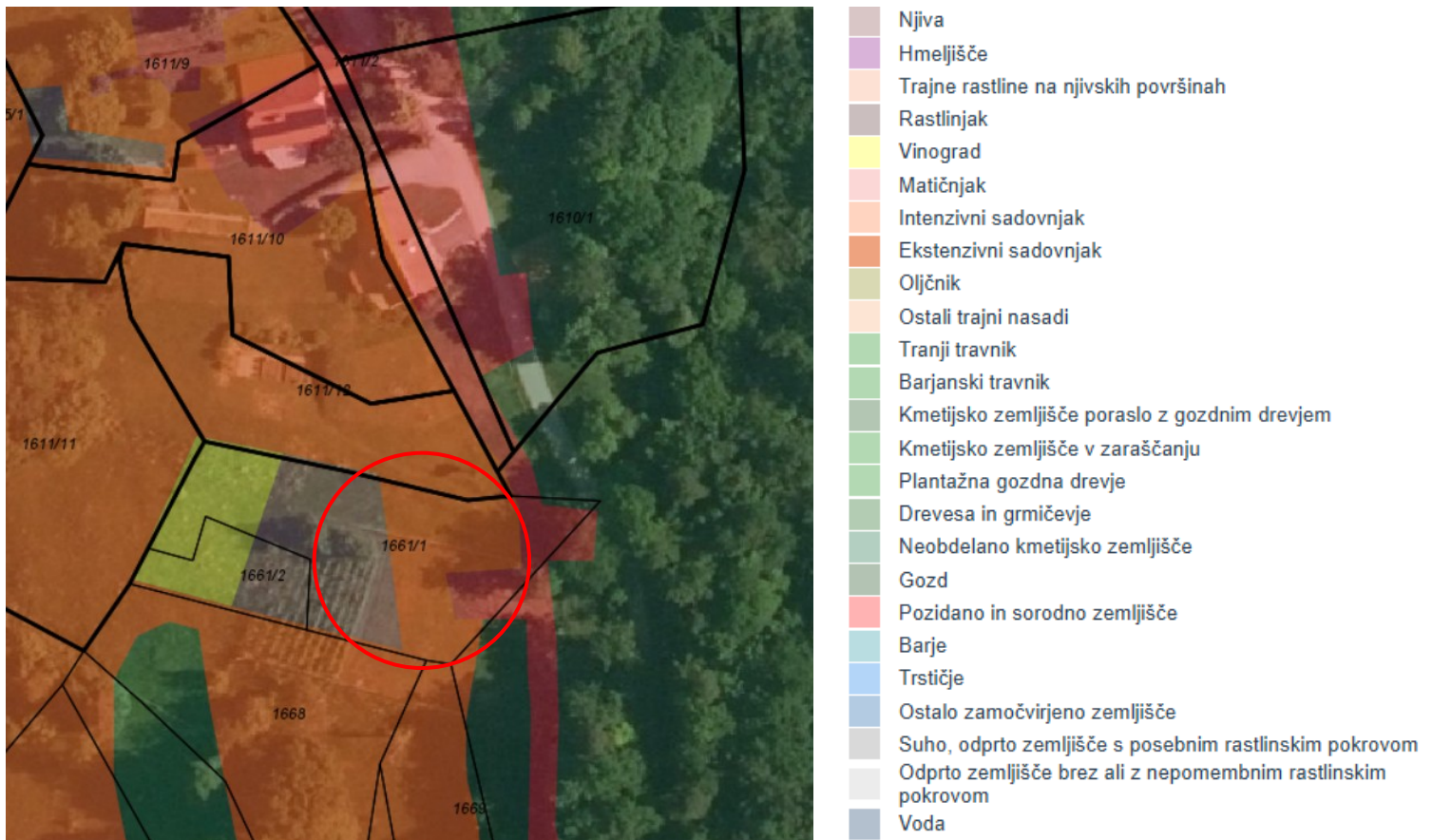
Na severni in vzhodni strani je izvorno območje LP omejeno z gozdnimi površinami na strmem pobočju. Gozd sicer prerašča strmejšje lege, ki za gradnjo niso primerne. Na jugu je območje prav tako omejeno z gozdom na strmejšem pobočju. Na zahodni strani se nahajajo pretežno ekstenzivni oziroma travniški sadovnjaki, ki se v strmejših naklonih spuščajo proti južnemu delu.

Za mikrolokacijo (območje LP, kjer je predvidena širitev) je značilna lega na grebenu, ob robu lokalne ceste na gričevnatem terenu, ki se strmeje spušča proti jugu in dviguje proti severu. Na severu, vzhodu in jugu je območje LP omejeno z gozdom, na preostalih delih območje LP omejujejo površine v manj intenzivni kmetijski rabi.

Na območju LP je evidentirana dejanska raba: ekstenzivni oziroma travniški sadovnjaki ter njive in vrtovi, na skrajnem vzhodnem delu tudi pozidana in sorodna zemljišča (vir: MKGP, Raba, 31.3.2023).

Območje LP se sicer nahaja na kmetijskih zemljiščih, ki so zaradi strmih leg manj primerna za intenzivno kmetijsko obdelavo. V naravi gre za travnate površine s posameznimi sadnimi drevesi, ki niso intenzivno obdelane. Tik ob vzhodnem robu se nahaja gozd.

Slika 11: Dejanska raba na ožjem območju LP - (vir: iObčina, podatki MKGP: dejanska raba)

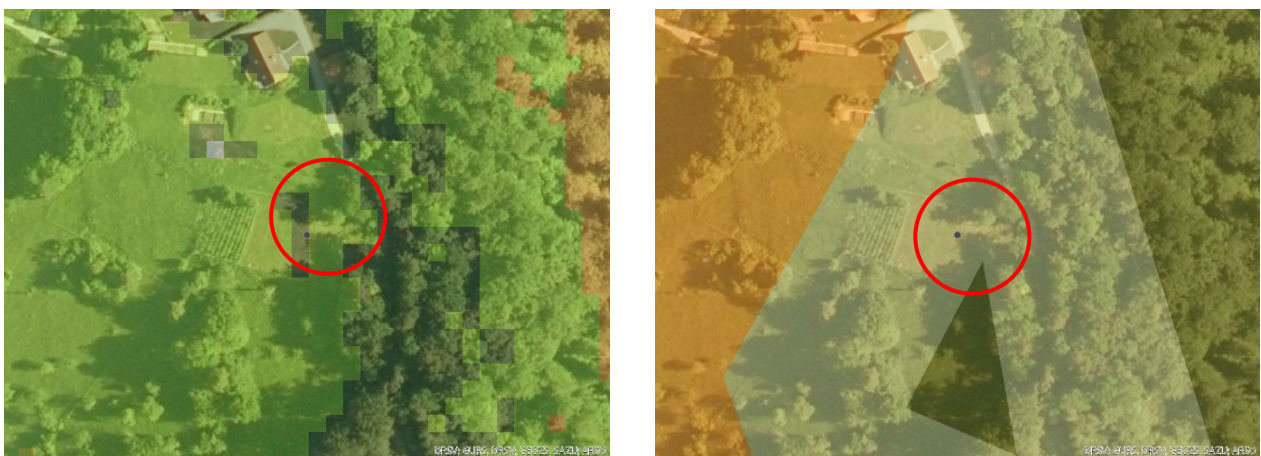


Glede na prostorske evidence (Atlas voda) se območje LP nahaja na naslednjih ogroženih območjih:

- območje zelo majhne stopnje verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov,
- plazljivo območje z majhno verjetnostjo pojavljanja plazov.

Zato je investitor pridobil GG mnenje, s katerim se je preverilo stanje na trenu ter določil način odvajanja meteornih voda. GG mnenje je priloga tega elaborata in se ga upošteva pri nadaljnjem projektiranju.

Slika 12: Opozorilna karta verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov in plazljiva območja (vir: Atlas voda)



Z vidika reliefnih značilnosti je območje LP primerno za gradnjo, nahaja se ob obstoječem priključku na javno prometno omrežje na nekoliko gričevnatem terenu.

Prav tako je območje LP primerno z vidika varstva kmetijskih zemljišč, saj se locira na manj primerna zemljišča z vidika kmetijske proizvodnje. S predvideno širitvijo SZ tudi ne bo onemogočen dostop kmetijski in drugi mehanizaciji do kmetijskih zemljišč.

Območje LP je locirano tako, da se nadaljuje niz obcestne, slemenske pozidave, kar je z vidika tipoloških značilnosti poselitve širšega območja ustrezno.

Širitev stavbnih zemljišč (izvornega območja LP) na drug način ni možno ali pa je manj primerno, na severu in vzhodu se namreč nahaja strmejši teren ter gozdni rob, širitev še bolj proti zahodu in jugu ni možna zaradi prav tako strmega terena in večjih naklonov.

Slika 13: GJI na širšem območju LP (vir: iObčina)



Območje LP se bo komunalno opremilo na naslednji način:

- priključki na elektriko, vodovod in telekomunikacije se bodo izvedli iz smeri obstoječe pozidave po pogojih upravljalcev GJI,
- komunalne odpadne vode se bodo odvajale v novo MČN,
- meteorne vode se bodo odvajale skladno z GG mnenjem (uredi se ponikovalnica)
- dostop do javne ceste se uredi neposredno na javno cesto, opis lokalne ceste je razviden iz spodnje tabele (vir: iObčina):

Slika 14: Priključevanje območja LP na javno prometno omrežje vzhodno od območja LP (vir: iObčina)

Tip spremembe podatkov	objekt je dodan - D
Enolična identifikacijska številka objekta v sistemu zbirnega katastra GJI	27308350
Enolična identifikacijska številka objekta v sistemu katastra lastnika	6527
Vrsta objekta	1101
Šifra vrste objekta po CC-SI klasifikaciji	21120
Topološka oblika objekta	linija - 2
Natančnost določitve položaja objekta (y,x koordinate)	
Absolutna nadmorska višina temena objekta	
Natančnost določitve absolutne nadmorske višine objekta	
Atribut GJI	gospodarska javna infrastruktura - 1
Vir	GPS - 11
Datum podatkovnega vira	22.10.2018
Matična številka upravljavca objekta	PLANINSKA ZVEZA SLOVENIJE (5145368000)
Matična številka izvajalca GJS na objektu	ŠPORTNO DRUŠTVO ANDRAŽ (5108659000)
Identifikacijska številka zadnjega elaborata sprememb podatkov objekta GJI v sistemu zbirnega katastra GJI za objekt GJI	6934
Datum zadnjega vnosa podatkov objekta GJI v zbirni kataster GJI	
Zunanja tlorisna dimenzija objekta	
Zunanja vertikalna dimenzija objekta	
Opuščenost objekta	neopuščeni objekt - 1
Kategorija ceste	19
Šifra odseka	2
Dodaten opis	Tomaz - Sevcnik

Predvidena širitev SZ sicer posega na zemljišča, ki so v OPN opredeljena kot K2 – **druga kmetijska zemljišča.**

S predvideno širitvijo SZ ne bo onemogočen dostop kmetijski in drugi mehanizaciji do kmetijskih zemljišč. Boniteta območja LP, kjer je predvidena širitev SZ, znaša 38 (parcela 1661/1).

Posega ni mogoče umestiti na zemljišča nekmetijske rabe, ker so v sklopu stavbnih zemljišč zemljišča večinoma že pozidana ali pa na njih gradnja ni možna oz. je že aktivirana). Drugih zemljišč nekmetijske namenske rabe v neposredni bližini ni oz. so zaradi terena neprimerna za gradnjo (npr. sklenjene gozdne površine na hribovitem terenu severno in vzhodno od območja).

Predvidena širitev SZ (območje LP) se nahaja **neposredno ob gozdnem robu.**

Predvidena širitev SZ (območje LP) se nahaja na območju **naravne vrednote Ponikovski kras in zavarovanem območju Krajinski park Ponikovski kras.**

Predvidena širitev SZ (območje LP) se nahaja na **območju območje zelo majhne stopnje verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov in na plazljivem območju z majhno verjetnostjo pojavljanja plazov.**

Drugih varstvenih režimov na območju LP ni (vir: javne evidence kot so Atlas voda, Register kulturne dediščine, iObčina ipd.).

3.5. utemeljitev upoštevanja pravnih režimov:

Na izvornem območju in na območju LP se ne nahaja noben varstveni režim kulturne dediščine, varovalnih gozdov, vodovarstvenih območij in poplavno ogroženih območij. Podatek je preverjen v Atlasu okolja, Atlasu voda in v evidenci objektov kulturne dediščine ter portalu iObčina. Prav tako na izvornem območju in na območju LP ni območij državnih prostorskih aktov (veljavnih ali v pripravi).

Predvidena širitev SZ (območje LP) se nahaja na zemljiščih, ki so po namenski rabi v OPN opredeljena kot **K2 – druga kmetijska zemljišča**.

Predvidena širitev SZ (območje LP) se nahaja **neposredno ob gozdnem robu** in s tem posega v gozdni rob (gozdnega sestoja, ki sicer ni zavarovan kot varovalni gozd), kjer je namenska raba opredeljena kot **G – gozd**.

Predvidena širitev SZ (območje LP) se nahaja na območju **naravne vrednote Ponikovski kras in zavarovanem območju Krajinski park Ponikovski kras**.

Predvidena širitev SZ (območje LP) se nahaja na **območju zelo majhne stopnje verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov in na plazljivem območju z majhno verjetnostjo pojavljanja plazov**. Zato so pogoji gradnje preverjeni z GG mnenjem, ki se ga upošteva pri nadaljnjem projektiranju.

Podatkovni viri za to poglavje so navedeni pod točko 2.5.

3.6. posamezne vsebinske rešitve za NUP:

3.6.1. komunalne odpadne vode

Odpadne komunalne vode se bo odvajalo v novo malo čistilno napravo (MČN). Zagotovljeno mora biti odvajanje in čiščenje vseh odpadnih voda do predpisane stopnje čiščenja ob upoštevanju pogojev iz vodnega soglasja.

Zagotovljeno mora biti čiščenje in odvajanje komunalnih odpadnih voda do predpisane stopnje čiščenja v skladu z ZV-1 in predpisi s področja varstva okolja.

3.6.2. odvajanje meteornih vod, umilitveni ukrepi za preprečevanje erozijskega delovanja

Meteorne (padavinske) vode in čiste vode iz MČN se bodo odvajale skladno z izdelanim GG mnenjem, v katerem so predvideni tudi umilitveni ukrepi za preprečevanje erozije in drugi pogoji za posege v prostor, ki jih je potrebno upoštevati.

Temeljenje objekta (GG mnenje, str. 5):

- Nov objekt bo temeljen na AB temeljni plošči, s tem da bojo temelji, oziroma peščeno gramozni nasip pod temeljno ploščo, v celoti nalagal na kompaktno osnovo.
- Globina temeljenja, oziroma peščeno gruščnatega nasipa pod AB temeljno ploščo naj bo najmanj 0,8 m, glede na koto zunanje ureditve (zmrzal!).
- Vsi temelji naj bodo ojačani z armaturo.

Ostali pogoji (GG mnenje, str. 5):

- Izkop gradbene jame in izvedba temeljev naj se izvede v najkrajšem možnem času v suhem obdobju, saj se ob povečanem % vlage v zemljini geomehanske karakteristike tal lahko poslabšajo.
- Na zaključnem sloju komprimirane peščeno gramozne blazine, koti podložnih betonov AB temeljne plošče, je potrebno doseči modul stisljivosti EVD > 25,0 MPa (predvidena debelina nasipa 0,4 m ali manj).

Dopustna nosilnost tal oziroma projektna nosilnost tal (GG mnenje, str. 5):

- Ocenjena dopustna nosilnost temeljnih tal $p_d = 250$ kPa, pri čemer je projektna nosilnost tal bistveno višja $R_d > 250$ kPa (v kompaktni osnovi), a bi jo bilo možno natančno določiti na osnovi poznavanja oblike temeljenja in obtežb objekta.
- Ker bo stanovanjski objekt temeljen na AB temeljni plošči, bo izkoriščen le del podane dopustne nosilnosti tal!
- Pri dimenzioniranju temeljev naj se upošteva še vertikalni modul reakcije tal $C_v = 100,0$ MN/m³ ter TIP tal »A«!

Seizmičnost območja (GG mnenje, str. 5):

- Obravnavano, tudi širše območje spada v VII. stopnjo potresne ogroženosti po EMS, oziroma je pričakovati pospeške tal (v primeru potresa) PGA (g) 0.200 po EC8; s tem da je potrebno v tem primeru upoštevati še koeficient »tal A«.

Posedki objekta (GG mnenje, str. 5):

- Posedki objekta bodo zanemarljivi, ob upoštevanju podane dopustne nosilnosti in enakomerne obtežbe

Umilitveni ukrepi za preprečevanje erozijskega delovanja:

Za preprečitve kakršnihkoli erozijskih procesov naj se za dolgoročno stabilnost brežin okolice objekta izvede sledeče (GG mnenje, str. 6):

- Vpliv delovanja erozijskih procesov bo najintenzivnejši ob sami izgradnji, potem pa se bo ob pravilno izvedenih ukrepi minimaliziral oziroma jih ne bo.
- Ureditev brežin naj se konča v prvotnem ali manjšem naklonu.
- Izkopne materiale naj se ne odlaga neposredno na pobočja v okolici, temveč je potrebno predhodno teren ustrezno pripraviti (odstraniti je potrebno humus, izdelati useke ter nasipni material sproti komprimirati po plasteh ne debelejših od 0,3 m).
- Po končani gradnji je potrebno vse za gradnjo postavljene provizorje in začasne deponije odstraniti. Na novo izdelana pobočja ustrezno utrditi in jih intenzivno zatraviti oz. ustrezno vegetacijsko urediti.

Odvodnjavanje:

Potrebno je urediti (GG mnenje, str. 6):

- Na nivoju temeljenja objekta, oziroma zemeljskega planuma, je potrebno izvesti kvalitetno obodno drenažo z revizijskimi jaški!
- Neprepusten in kontroliran odtok drenažnih (količina le teh bo zanemarljiva) in meteornih vod iz objekta in okolice je možno speljati preko zbiralnika, v »ponikovalnico« - direktno v razpoklinsko porozno hribino! Vsekakor naj izkop za ponikovalnico (le ta naj se dimenzionira na predviden – povprečen koeficient prepustnosti $k = 1,0 \cdot 10^{-3} \text{ m/s}$), ki mora segati najmanj 1,0 m v hribinsko osnovo, pregledati geolog. Predvideti je potrebno, v primeru manjše razpoklinske poroznosti, prosti preliv iz ponikovalnice razpršeno na površje, oziroma odtok meteornih vod razpršeno v infiltracijsko polje).
- Odpadne vode bo potrebno speljati v individualno čistilno napravo.

Vpliv predvidene gradnje na erozijsko ogroženost in stabilnost ožjega območja (GG mnenje, str. 6):

- Glede na zasnovo nezahtevnege objekta, geološko sestavo tal in morfologijo terena, iz geološkega vidika ni nobenega zadržka glede izgradnje le tega. Obravnavano je stabilno, brez znakov labilnosti ali erozije! S predvidenimi posegi se stanje ne bo poslabšalo, v kolikor se bo v celoti upoštevalo to geološko poročilo.

Pred izdajo gradbenega dovoljenja je treba pridobiti vodno soglasje / mnenje o vplivih načrtovane gradnje na vodni režim in stanje voda. Za vsak poseg na ogrožena območja in poseg zaradi odvajanja odpadnih voda je treba pridobiti vodno soglasje.

Zagotovljeno mora biti čiščenje in odvajanje padavinskih odpadnih voda do predpisane stopnje čiščenja v skladu z ZV-1 in predpisi s področja varstva okolja. Zagotoviti je treba izvedbo ustreznih zaščitnih ukrepov za stabilizacijo zemljišča in upoštevati pogoje za gradnjo ter odvodnjo na podlagi izdelanega geološko-geomehanskega elaborata. Pred izdajo gradbenega dovoljenja je treba pridobiti mnenje pristojne direkcije za vode.

3.6.3. elektro omrežje

Priključek na elektro omrežje se podrobneje določi v fazi izdelave DGD dokumentacije. Predvidena je gradnja enega stanovanjskega objekta. Okvirno se za nov objekt predvideva priključna moč 3x25A oz. se vsa podrobnejša ali druga vsebina določi v postopku izdelave DGD.

V fazi izdelave DGD projektne dokumentacije si je potrebno od Elektra Celje d.d. pridobiti dokumente za posege v prostor v skladu z veljavno zakonodajo.

Ob predpostavki da se za napajanje predvidene stanovanjske hiše predvideva maksimalno do 17 kW priključne moči, kar ustreza omejevalcu toka 3 x 25A je energija za napajanje predvidene stanovanjske hiše na razpolago na obstoječem stojnem mestu NN nadzemnega voda I02: Sevčnik, kateri se napaja iz obstoječe transformatorske postaje TP Sevčnik: 2103. Od točke priključitve bo potrebno predvideti nov NN podzemni el. en. vod in prostostoječo priključno merilno omarico, katero je potrebno locirati na stalno dostopno mesto za pooblašcene osebe distributerja električne energije. V fazi izdelave DGD projektne dokumentacije si je potrebno od Elektra Celje d.d. pridobiti dokumente za posege v prostor v skladu z veljavno zakonodajo.

Slika 15: Situacija s prikazom obstoječih el. en. vodov in naprav Elektra Celje d.d. (vir: Elektro Celje, POZITIVNO MNENJE K LOKACIJSKI PREVERITVI št. 4270, 7.8.2025)



3.6.4. prometno omrežje

Dostop do javne ceste se uredi neposredno na cesto na vzhodni strani območja (ID v sistemu zbirnega katastra GJI: 27308350; ID v sistemu katastra lastnika: 6527: odsek Tomaž - Sevčnik).

3.6.5. elektronske komunikacije

Predviden objekt se bo priključeval na elektronske komunikacije na obstoječem omrežju na izvornem območju LP po pogojih upravljalca.

Na območju LP je v prostor umeščeno širokopasovno telekomunikacijsko omrežje KKS v lasti in upravljanju United Fiber d.o.o., predhodno v lasti in upravljanju Telemach Slovenija d.o.o.. Na 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). Vpliv na telekomunikacijsko omrežje KKS United Fiber je pričakovati v območju priključevanja na komunalne naprave in ostalo gospodarsko javno infrastrukturo. V primeru priključevanja ali približevanja trasi KKS je pred izvajanjem del investitor dolžan obvestiti upravljalca United Fiber d.o.o. za zakoličbo trase KKS in navodila za izvajanje del ob trasi KKS. Pri načrtovanju posegov v prostor naj bo upoštevano, da je priključitev predvidenega objekta na obstoječe koaksialno širokopasovno telekomunikacijsko omrežje KKS v obstoječi prostostoječi KKS razdelilni omarici; lokacija je razvidna iz grafike spodaj. Za priključitev novega objekta na KKS se izvede kabelska kanalizacija s PEHD cevmi fi 50mm. Cevi se polagajo v odprt rov. Cev se položi v 2x sejani pesek ter zasuje z drobnim izkopanim materialom do vrha in sicer v slojih z utrjevanjem. Najmanjša razdalja od vrha zgornje cevi do višine terena zemljišča mora znašati 0,8 m.

Slika 16: KKS (vir: United Fiber d.o.o., mnenje, 532/1-2025, 23.6.2025)
United Fiber d.o.o.



3.6.6. oskrba s pitno vodo

Predviden objekt se bo priključeval na javni vodovod na izvornem območju LP po pogojih upravljavca.

3.6.7. varstvo gozdov

Posegi v gozdni rob so dopustni pod pogoji in s soglasjem pristojnega Zavoda za gozdove.

3.6.8. ohranjanje narave

Pri posegih na območju naravne vrednote Ponikovski kras in zavarovanega območja Krajinski park Ponikovski kras je potrebno upoštevati splošne varstvene usmeritve, posegi pa so dopustni pod pogoji in v soglasju pristojnega Zavoda RS za varstvo narave.

Za ohranjanje narave naj se upoštevajo prostorski izvedbeni pogoji, ki so določeni v Občinskem prostorskem načrtu Občine Polzela – spremembe in dopolnitev št. 2 za EUP LO45.

elaborat

Dodatek: PIP za EUP LO45
(vir: iObčina, 6.5.2025)

Poročilo o podrobni namenski rabi prostora

	Opis osnovne namenske rabe	Opis podrobne namenske rabe prostora	Enota urejanja prostora	Pod-enota urejanja prostora	Oznaka podrobne namenske rabe prostora	Občinski podrobnejši prostorski načrt - oznaka	Površina	DI_FIO	DI_DZP
1	STAVBNA ZEMLJIŠČA	Površine nekmetskih stanovanjskih objektov in počitniških hiš	LO45		As		31628	0,4	50

Namenska raba - členi

FEATID	OZNAKA	EUP	POZICIJA LI	ŠT.ČLENA	OPIS ČLENA
1	210	A	LO45	4.1.: osnovna namenska raba: 263.	<p>Površine razpršene poselitve z oznako As so območja površin nekmetskih stanovanjskih objektov in počitniških hiš (površine hi nastale na območju nekdanjih, praviloma kmetijskih (pomožnih) objektov ali nove površine praviloma legalnih objektov, nastale preteklosti)), namenjena stalnemu bivanju in kmetijski dejavnosti brez dopolnilnih dejavnosti kmetij ali z njimi, ter počitniških hiš, l so praviloma nastale iz obstoječih (pomožnih) kmetijskih objektov, so pretežno že pozidane in so znotraj njih možne zapolniti vrzeli.</p>
2	210	A	LO45	6.1.: Vrste dopustnih dejavnosti: 264.	<p>Dopustni objekti in dejavnosti na območju obstoječih kmetij:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 11100 – enostanovanjske stavbe, - 11210 – dvostanovanjske stavbe, - 12112 – gostilne (do 150m²) <p>BTP) kot del dopolnilne dejavnosti kmetije,</p> <ul style="list-style-type: none"> - 12120 – druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev kot del dopolnilne dejavnosti kmetije, - 12714 – druge nestanovanjske kmetijske stavbe, - 12711 – stavbe za rastlinsko pridelavo, - 12713 – stavbe za skladiščenje pridelkov, - 12712 – stavbe za rejo živali, - 12420 – garažne stavbe za kmetijske stroje. <p>Pogojno so na območju kmetije dopustne tudi naslednje dejavnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - druge nestanovanjske kmetijske stavbe za dopolnile dejavnosti kmetije (drobne obrti, trgovina na drobno ipd.); - pisarniške in poslovne dejavnosti, trgovina na drobno, dejavnosti osebnih storitev in druge storitvene dejavnosti (površir prostorov za dejavnost do 25 % BEP stanovanjskega objekta kmetije). <p>Dejavnosti iz prejšnjega odstavka so dopustne, če so zasnovane kot dopolnilna dejavnost kmetije in če so izpolnjeni naslednji pogoji:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dovolj velika gradbena parcela, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta vključno z zadostnim parkirnimi površinami za potrebe objekta in dejavnosti, - neposredna navezanost na lokalno zbirno cesto ali višjo kategorijo ceste v naselju, - upajanje dejavnosti ne sme spreminjati pogojev bivanja za sosednje parcele in pogojev za kmetijsko dejavnost na celotni območju. <p>Dopustni objekti in dejavnosti na območju brez kmetij:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vse naštetu iz prvega odstavka – Dopustni objekti in dejavnosti na območju obstoječih kmetij - 11100 – enostanovanjske stavbe (stalni objekti in počitniške hiše). <p>Pogojno so v stanovanjskih stavbah dopustne tudi naslednje dejavnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pisarniške in poslovne dejavnosti, trgovina na drobno, dejavnosti osebnih storitev in druge storitvene dejavnosti (površir prostorov za dejavnost do 25 % BEP stanovanjskega objekta). <p>Dejavnosti iz petega odstavka 264. člena so dopustne, če so izpolnjeni naslednji pogoji:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dovolj velika gradbena parcela, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta vključno z dovolj parkirnimi površinami za potrebe objekta in dejavnosti; - neposredna navezanost na lokalno zbirno cesto ali višjo kategorijo ceste v naselju; - v večstanovanjskih stavbah mora biti tudi zagotovljen direktni zunanji dostop v prostore za pisarniške in poslovne dejavnosti trgovino na drobno, dejavnosti osebnih storitev in druge storitvene dejavnosti; - upajanje dejavnosti ne sme spreminjati pogojev bivanja za sosednje parcele.
3	210	A	LO45	6.1.: Vrste dopustnih dejavnosti: 90.3	<p>Če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, so na celotnem območju OPN Polzela skladno z drugimi predpisi dopustni nasledni objekti in ureditve:</p> <ul style="list-style-type: none"> - komunalni objekti, vodi in naprave vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja, distribucijskega plinovodnega omrežja in vročevodnega omrežja, omrežja javne razsvetljave, podzemnega elektroenergetskega in komunikacijskega omrežja ter samostojne transformatorske postaje in razdelilne elektroenergetske postaje napetostnega nivoja 20 kV in manj, nadzemni elektroenergetski vodi napetostnega nivoja 20 kV in manj v primestnem območju, nadzemni komunikacijski vodi v primestnem območju, zbiralnice za odpadke in vsi objekti, vodi in naprave okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture, če s izvedeni v notranjosti drugega objekta, ki ga je na območju dovoljeno graditi ter cestno omrežje, vključno s potrebnimi objekti i napravami; - podzemne garaže in kleti v stavbah povsod tam, kjer in v kakršnem obsegu to dopuščajo geološko-geomehanske razmere, pote komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost sosednjih objektov, na območjih visoke podtalnice in poplavno ogroženi območij pa samo v kolikor to dopuščajo predpisi s področja voda, ob upoštevanju pogojev in omejitev iz vodnega soglasja; - objekti za obrambo, zaščito in reševanje v naravnih in drugih nesrečah; - naprave za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov); - podhodi in nadhodi za pešce; - brvi in mostovi; - vodnogospodarske ureditve; - urejanje in vzdrževanje odprtih zelenih površin (ureditev zelenih površin, drevoredov, trgov, površin za pešce, otroških igrišč); - ureditev dostopov za invalide (tudi gradnje zunanjih dvigal na obstoječih objektih); - vzdrževanje cest; - urejanje in vzdrževanje parkirnih površin.

4	210	A	LO45	6.2.: Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:	87.2_3	<p>Spremembe namembnosti objektov so dopustne v skladu z opredeljeno namensko rabo in namembnostjo objektov, ki je določena z obravnavani EUP.</p> <p>V primeru obstoječega objekta ali ureditve, ki ima neprimerno dejavnost glede na določeno namembnost, je potrebno določiti sanacijske ukrepe, na osnovi katerih bo vplive na okolje možno zmanjšati na stopnjo, dovoljeno v veljavnih predpisih. Do izvedbi sanacijskih ukrepov ni dovoljeno širiti neprimerne dejavnosti na obstoječi lokaciji.</p>
5	210	A	LO45	6.2.: Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:	89.	<p>Ne glede na določila 88. člena je postavitve 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 ce ipd.), usklajeno s celotno podobo prostora pod naslednjimi pogoji:</p> <ul style="list-style-type: none"> – postavitve protihrupnih, vizualnih in drugih varovalnih ograj je možna povsod tam, kjer je negativen vpliv dokazljiv; – mdsoseseke 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 mdsosedske ograje maksimalne višine 1,5 m samo z odmikom najmanj 0,5 m od parcelne meje. <p>Ne glede na določila 88. člena je postavitve opornih in podpornih zidov do 1,5 m, dopustna samo takrat, kadar premagovan višinskih razlik z brežinami ni možno iz tehničnih razlogov ali zaradi racionalne rabe površin, ter samo tam, kjer ni v nasprotju z drugimi določbami tega odloka in z drugimi veljavnimi določili (npr. zagotavlja preglednosti cest ipd.) Zunaj urbanih območij morajo biti oporni in podporni zidovi obdelani z naravnimi materiali in ozelenjeni (glej tudi določila 98. člena), znotraj urbanih območij je dopustna tudi drugačna obdelava, vendar skladno s celotno podobo prostora in v skladu s prvim odstavkom 88. člena.</p> <p>Ne glede na druga določila 88. člena je v skladu s prvim odstavkom 88. člena možna postavitve nestanovanjskih pomožnih stavb z potrebe kmetijske in gozdarske dejavnosti ter poučne namene (gozdna učna pot) v skladu z resorno zakonodajo ter znotraj območij kmetij in znotraj kmetijskih oz. gozdnih površin pod pogojem, da ne potrebuje nobenih infrastrukturnih priključkov in da so največji možni meri prilagojeni morfologiji širšega prostora, 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. Za njihovo postavitve je potrebno soglasje Občine, na območju gozdnih zemljišč pa tudi Zavoda za gozdove, na območju kmetijskih zemljišč pa tudi soglasje kmetijsko svetovalne službe. Na območjih, ki so zavarovana po predpisih o ohranjanju narave, ni dopustno postavljati obor za gojenje tujerodnih prostoživečih vrst.</p> <p>Ne glede na druga določila 88. člena je postavitve začasnih enostavnih objektov možna v skladu s prvim odstavkom 88. člena samo za omejeno obdobje največ šest mesecev in s soglasjem Občine in tangiranih nosilcev urejanja prostora. Izjemoma je dopustna časovno daljša postavitve, vendar ne dlje kot 1 leto, kadar je postavitve objekta namenjena varovanju dobrin (npr. začasnih skladišč ipd.) ali varstvu okolja in je izven kakorkoli varovanih območij ter ne zakriva pomembnih vedut v prostoru. Postavitve šotorov in drugih pokritih prireditvenih prostorov je za obdobje daljše od enega meseca možna samo na območjih z ustreznimi namensko rabo.</p> <p>Ne glede na druga določila 88. člena je grajena spominska obeležja, spomenike, kipe, skulpture, križe in manjše kapelice (do površine 2m²), dopustno postavljati v skladu s prvim odstavkom 88. člena. Za njihovo postavitve je obvezno soglasje Občinskega sveta občine za varstvo kulturne dediščine in tangiranih nosilcev urejanja prostora.</p> <p>Objekte za oglaševanje je dopustno postavljati v skladu s prvim odstavkom 88. člena pod pogojem, da se ujemajo s celotno podobo ožjega in širšega prostora ter zgolj v varovalnih pasovih prometnic vendar izven območij varovanja naravne in kulturne dediščine. Objekti za oglaševanje morajo biti v največji možni meri prilagojeni morfologiji širšega prostora in morajo v oblikovnem smislu presegati zgolj tehnične zahteve (kvalitetno arhitekturno oblikovanje). Za njihovo postavitve je obvezno soglasje Občine in upravljalca ceste. Nameščanje oglasnih panojev na stavbe in gradbeno inženirske objekte izven varstvenega pasu ceste je dopustno zgolj v urbanih območjih.</p> <p>Objekte za telekomunikacijsko opremo za nameščanje radijski postaj za radioamaterje s pripadajočimi antenami je možno nameščati v skladu s prvim odstavkom 88. člena in s soglasjem Občine.</p> <p>Postavitve pomožnih infrastrukturnih objektov je možna v skladu s prvim odstavkom tega člena pod naslednjimi pogoji:</p> <ul style="list-style-type: none"> – usklajeno s celotno podobo prostora je možna postavitve pomožnih cestnih objektov razen cestnih silosov, pomožnih železniških objektov razen zavetišč pomožnih letaliških objektov, pomožnih žičniških objektov razen zabojnikov, pomožnih energetskih objektov; – postavitve ostalih enostavnih pomožnih infrastrukturnih objektov, ki v prvi alineji niso naštetih, je dopustna pod pogojem, da so ti, sicer predvsem tehnični pomožni objekti, v največji možni meri prilagojeni morfologiji širšega prostora in da v oblikovnem smislu presegajo zgolj tehnične zahteve (kvalitetno arhitekturno oblikovanje). <p>Postavitve pomožnih obrambnih objektov je dopustna v skladu s prvim odstavkom tega člena pod pogojem, da so ti, sicer predvsem tehnični pomožni 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.</p> <p>Vadbeni objekti, namenjeni športu in rekreaciji na prostem, se lahko umeščajo v prostor v skladu s prvim odstavkom tega člena in območja, kjer ni emisij, ki bi lahko negativno vplivale na zdravje človeka, pod naslednjimi pogoji:</p> <ul style="list-style-type: none"> – površinski objekti, kot so igrišča, smučišča, strelišča in vzletišča so dopustni znotraj tistih območij, kjer je to skladno z namensko rabo oz. je možna večnamenska raba (npr. kmetijstvo in smučišče); – linijski objekti, kot so steze in poti so lahko povsod tam, kjer ne ovirajo osnovne namenske rabe. <p>Vadbeni objekti, namenjeni obrambi ter zaščiti in reševanju, so kot stalni objekti lahko samo znotraj zanje opredeljenih območij, kjer so začasni objekti pa v skladu s šestim odstavkom tega člena.</p> <p>Nameščanje urbane opreme je v skladu s prvim odstavkom 88. člena dopustno pod pogojem, da je skladno s celotno podobo ožjega in širšega prostora. Vsa urbana oprema, posebno pa objekti, ki so stavbe morajo biti v največji možni meri prilagojeni morfologiji širšega prostora in morajo v oblikovnem smislu presegati zgolj tehnične zahteve (kvalitetno arhitekturno oblikovanje). Vsa urbana oprema, posebno pa otroška igrišča, morajo biti varna. Odgovornost za njihovo varnost prevzemajo proizvajalec projektant, naročnik oz. lastnik zemljišča.</p> <p>Določila tega člena se obvezno uporabljajo pri dopustnosti umeščanja navedenih objektov v prostor, za določitev vrste zahtevnosti objekta pa dimenzije in določila veljavnih predpisov. Za vse po veljavnem predpisu opredeljene enostavne in nezahtevne objekte, ki v tem členu niso posebej navedeni, se uporabljajo določila EUP znotraj katere se nahaja (posebni PIP), skupni PIP za opredeljenih projektant, naročnik oz. lastnik zemljišča.</p>

6	210	A	LO45	6.2.: Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del: 265.	<p>Dopustne gradnje na območju so: gradnja novih objektov, rekonstrukcija obstoječih objektov in odstranitev obstoječih objektov.</p> <p>Novogradnje so dopustne na območju nepozidanih parcel, namenjenih gradnji kot gradnje novih objektov, na območju pozidanih parcel kot dozidave in nadzidave k obstoječim objektom ali kot nadomestne gradnje (rušitev obstoječega in gradnja novega objekta skladno z zahtevami za novogradnje na obravnavanem območju).</p> <p>Dopustne so rekonstrukcije vseh legalno zgrajenih objektov v skladu z določbami tega odloka.</p> <p>Dopustne so rušitve.</p> <p>Ne glede na določila 265. člena dozidave, nadzidave, rekonstrukcije in rušitve objektov kulturne dediščine niso dovoljene brez soglasja upravitelja kulturne dediščine.</p> <p>Dopustna druga dela so:</p> <ul style="list-style-type: none"> – preureditev podstrešij v stanovanja ali za mirne poslovne dejavnosti (pisarne ipd.). <p>Dopustni nezahtevni in enostavni objekti:</p> <ul style="list-style-type: none"> – nezahtevni in enostavni objekti so dopustni v skladu s splošnimi pogoji in s pogojem, da je na parceli ene prostostoječe stanovanjske hiše lahko samo en pomožen objekt stanovanjskih objektov, na parceli dvostanovanjske hiše pa sta lahko skupaj največ dva pomožna objekta stanovanjskih objektov; – nezahtevni in enostavni pomožni kmetijsko-gozdarski objekti znotraj funkcionalnega območja obstoječih kmetij. <p>Posegi so dopustni, če intenzivnost izrabe parcele, namenjene gradnji, ne presega predpisanih vrednosti iz tega poglavja oz. 264. člena in če so zagotovljena (dodatna) parkirna mesta in zelene površine v skladu z določbami tega odloka.</p> <p>Spremembe namembnosti posameznih objektov, ki niso del kmetije, so dopustne znotraj za to območje predpisanih dejavnosti iz 264. člena, upoštevajoč ostala določila poglavja III./5.08.3.</p> <p>Spremembe namembnosti posameznih objektov znotraj kmetije za potrebe kmetije so dopustne znotraj za to območje predpisanih dejavnosti iz 264. člena, upoštevajoč ostala določila poglavja III./5.08.3.</p> <p>Spremembe namembnosti kmetije v nekmetijo so dopustne.</p> <p>Spremembe namembnosti nekmetije v kmetije so zelene in dopustne, vendar ne smejo poslabšati obstoječih bivalnih pogojev.</p>
7	210	A	LO45	7.1.1.: tipologija zazidave: 268.	<p>Dopustna tipologija pozidave:</p> <ul style="list-style-type: none"> – kmetije, – počitniške hiše, – enodružinske in dvodružinske prostostoječe stanovanjske hiše, – drugi objekti v skladu z dopustnimi dejavnostmi.
8	210	A	LO45	7.1.2.: velikost in zmogljivost objekta: 266.	<p>Pri novogradnji (ki ni oz. ne bo kmetija ali del kmetija) na prazni parceli (zapolnjevanje vrzeli) ali novogradnji (ki ni oz. ne bo kmetija ali del kmetije) kot nadomestni gradnji (porušitev obstoječih objektov) se višina novega objekta prilagaja višini obstoječih objektov v okolici tako, da za nov objekt velja, da:</p> <ul style="list-style-type: none"> – v primeru dvokapne strehe njeno sleme s svojo najvišjo točko (brez dimnikov ipd.) ne sme presegati povprečne najvišje višine obstoječih že zgrajenih objektov iste namembnosti v okolici; – v primeru ravne, ločne ali podobno oblikovane strehe pa skrajna višina novega objekta, vključno s streho, ne sme presegati višine, ki jo določa sredina povprečne višine slemen in povprečne višine vencev obstoječih že zgrajenih objektov iste namembnosti v okolici. <p>Pri novogradnji celotne kmetije na prazni parceli (zapolnjevanje vrzeli) se višina novih objektov zgleduje po značilnih višini obstoječih kmetij v širši okolici.</p> <p>Pri novogradnji posameznih stanovanjskih ali nestanovanjskih stavb kot nadomestni gradnji (porušitev obstoječih objektov) znotraj območja iste kmetije se višina novega objekta prilagaja višini obstoječih objektov (po možnosti predvsem objektov enak namembnosti) te kmetije tako, da za nov objekt velja, da skupaj z obstoječimi objekti ohranja in tvori eno celoto (zaključer kmetija).</p> <p>Pri nadzidavah velja:</p> <ul style="list-style-type: none"> – če se nadziduje celoten objekt, veljajo določila prvega odstavka 266. člena; – če se nadziduje samo del objekta, mora nadzidava skupaj z obstoječim delom tvoriti skladno, enostavno, zaključer geometrijsko celoto, za katero veljajo določila prvega odstavka. <p>Pri dozidavah velja, da ne smejo presegati višine obstoječega objekta.</p> <p>V primeru novogradnje novega objekta povsem nove namembnosti, za katerega ne veljajo določila o pomožnih objektih in se r more zgledovati po okoliških objektih enake namembnosti, velja, da se zgleduje po stanovanjskih objektih.</p> <p>Etažnost je poljubna znotraj navedenih višinskih omejitev. Podkletitev je dopustna, kadar s tem soglašajo nosilci urejanja prostora.</p> <p>V primeru rekonstrukcij veljajo vsa določila 266. člena.</p>

9	210	A	LO45	7.1.3.: oblikovanje zunanje podobe objekta:	269.	<p>Oblikovanje objektov se mora prilagajati morfologiji obstoječega prostora.</p> <p>Vsi novi objekti, ne glede na namembnost, morajo biti zasnovani tako, da v gabaritih, oblikovalskih elementih, enostavn ortogonalni, nečlenjeni in racionalni zasnovi, naravnih materialih, osnovnih barvah, ki izhajajo iz značilnih materialov (opek pigmentiran omet, beljene površine, povečini lesene obloge, kamen), enostavni dvokapni strehi značilnega naklona brez za ta prosti motečih strešnih svetlobnih elementov trikotnih in polkrožnih oblik, opečni kritini ... sledijo značilnostim tradicionalne arhitekture. Izven varovanih območij kulturne dediščine ter izven območij iz tretjega odstavka tega člena so izjemoma dopustna odstopanja zasnovi in naklonu strehe a samo za nezahtevne in enostavne objekte ob upoštevanju naslednjega:</p> <ul style="list-style-type: none"> – v primeru dozidave k obstoječemu objektu je dopustna ravna ali enokapna streha, ki mora z njim tvoriti povezano t oblikovno, materialno in barvno skladno celoto; – v primeru samostojnih nezahtevnih in enostavnih objektov sta dopustni ravna ali enokapna streha blagega naklona, ki pa mora biti ozelenjeni (zeleni streha). <p>V območjih s prevladujočo avtohtono obliko poselitve, kjer so prisotni kvalitetno oblikovani oz. kvalitetno zasnovani objek kmečkih domov z značilno identiteto kmečkih objektov Spodnje Savinjske regije, morajo biti novi objekti zasnovani tako, da gabaritih, oblikovalskih elementih, enostavni, ortogonalni, nečlenjeni in racionalni zasnovi, naravnih materialih, osnovnih barvah, l izhajajo iz značilnih materialov (opeka, pigmentiran omet, beljene površine, povečini lesene obloge, kamen), enostavni dvokapni strehi značilnega naklona brez za ta prostor motečih strešnih svetlobnih elementov trikotnih in polkrožnih oblik, opečni kritini . sledijo značilnostim tradicionalne arhitekture.</p> <p>Objekti avtohtone pozidave naj se v največji možni meri ohranjajo in ustrezno prenavljajo, novejši objekti brez posebni arhitekturnih kvalitet naj se ob prenovi skladno z določili tega člena smiselno prilagajajo obstoječim.</p>
10	210	A	LO45	7.1.3.: oblikovanje zunanje podobe objekta:	97.1	<p>Pri oblikovanju velja splošno načelo, da so objekti v največji možni meri prilagojeni morfologiji širšega prostora in da v oblikovne smislu presegajo zgolj tehnične zahteve (kvalitetno arhitekturno oblikovanje) in da nimajo negativnih vplivov na okolje oz. da s izvedeni vsi ukrepi za omejevanje negativnih vplivov.</p>
11	210	A	LO45	7.1.3.: oblikovanje zunanje podobe objekta:	97.3	<p>Pri dozidavi in nadzidavi obstoječih objektov je treba zagotoviti, da je dozidani objekt usklajen z objektom, h kateremu se dozidav v gabaritih in v oblikovanju.</p> <p>Na objektih, ki mejijo na javne površine, je na osnovi soglasja upravljalca javne površine dopustno graditi napušče, nadstrešnice i konzolno oblikovane stavbne dele (balkoni, lože), ki presegajo gradbeno linijo pritličja in lahko segajo tudi nad javno površino konzolnim previsom.</p>
12	210	A	LO45	7.1.3.: oblikovanje zunanje podobe objekta:	97.6	<p>Pri vzdrževalnih delih in drugih posegih na obstoječih objektih je potrebno upoštevati naslednja pravila:</p> <ul style="list-style-type: none"> – obnova mora zagotavljati (ohranjati ali vzpostavljati) estetsko celoto; – pri obnovi fasad je potrebno upoštevati barvo, ki je bila določena z gradbenim dovoljenjem za objekt; – dopustna je zamenjava oken in vrat v enaki velikosti, obliki in barvi, kot je bilo določeno v gradbenem dovoljenju za stavb oziroma v notni barvi za celoten objekt; – na osnovi enotnega projekta za celotno stavbo so dopustne tudi zasteklitve balkonov, postavitve senčil in klimatskih naprav.
13	210	A	LO45	7.1.3.: oblikovanje zunanje podobe objekta:	97.7	<p>Ograje, ne glede na njihov namen (varovalne, zaščitne), morajo biti oblikovane v skladu s celotno podobo območja, in sicer:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ograje ob stanovanjskih objektih in drugih objektih, ki niso javni: višina ograje mora biti usklajena z obstoječimi ograjan sosednjih parcel in ne sme presegati višin 2,2 m ; materialna obdelava: prednost imajo naravni materiali (kamen, les, kovin beton) in naravne ograje – žive meje, plastificirane ograje so izjemoma dopustne samo v izrazito urbanih območjih; oblikovr zasnova mora biti usklajena s celotno podobo okolice; – ograje ob športnih igriščih: višina ograje se prilagaja zahtevam posamezne športne zvrsti in mora biti načeloma prosojna; – ograje ob industrijskih objektih morajo biti skladne s celoto in obdelane na osnovi gradbenega dovoljenja; – ograje ob infrastrukturnih objektih so dopustne, kadar so potrebne kot varovalne ograje: višina ograje se prilagaja zahtevai posamezne dejavnosti in mora načeloma biti prosojna; – ograje ob javnih objektih morajo biti opredeljene v podrobnih prostorskih načrtih.

14	210	A	LO45	7.1.4.: lega objekta na zemljišču:	92.1_5	<p>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 .</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 soglaša z manjšim odmikom.</p> <p>Če lastnika sosednjih zemljišč in Občina soglašajo, se lahko objekti gospodarske javne infrastrukture, postavljajo na mejo zemljiški parcel obeh lastnikov. Če se lastnika sosednjih zemljišč ne sporazumeta, morajo biti objekti gospodarske javne infrastrukture do parcelne meje sosednjega zemljišča oddaljeni najmanj 0,5 m .</p> <p>Med javno površino in uvozom na parkirišče ali v garažo oziroma med javno površino in ograjo ali zapornico, ki zapira vozilom pa do parkirnih (garažnih) mest, je treba zagotoviti najmanj 5 m prostora, na katerem se lahko vozilo ustavi, dokler ni omogočen dostop do parkirišča ali garaže oziroma izvoz iz nje.</p> <p>Gradnja stavbe iste namembnosti ob parcelni meji zemljišča je, z obvezno jasno in nedvoumno utemeljitvijo v projektu dokumentaciji dopustna brez posebnega soglasja samo takrat, kadar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gre za tip gradnje v strnjem nizu ali gruči ali kadar je način gradnje ob parcelni meji zemljišča značilen za naselje ali - je taka gradnja določena z regulacijskimi linijami oz. OPPN ali - gre za koncept tradicionalne tlorisne zasnove, načrtovana novogradnja pa ne poslabšuje bivalnih in funkcionalnih pogojev okolici.
15	210	A	LO45	7.1.4.: lega objekta na zemljišču:	92.8	<p>Novi stanovanjski objekti v bližini obstoječih kmetij, ki niso njen sestavni del, morajo biti od najbližjega gospodarskega objekta kmetije odmaknjeni vsaj 10 m . Nove kmetije se lahko umeščajo samo na stavbna zemljišča v območjih z oznako SK, SKk, SKs, A Ak, As in morajo biti od parcelne meje zemljišča, na katerem so objekti, ki niso kmetija, odmaknjene vsaj 10 m .</p>
16	210	A	LO45	7.1.4.: lega objekta na zemljišču:	92.9	<p>Gradnja enostavnih stavb je dopustna brez soglasja sosedu, če je odmiki od parcelnih mej s sosednjih zemljišč \geq , najmanj polovic višine tega objekta in če je odmik od najbližjega bivalnega objekta sosednjega zemljišča najmanj 4m.</p>
17	210	A	LO45	7.1.4.: lega objekta na zemljišču:	92.10	<p>Odmiki veljajo za vse vrste objektov ne glede na zahtevnost. Za infrastrukturne vode je možen manjši odmik ali gradnja ob ali r parcelni mej, če s tem, soglašajo lastniki obeh mejnih zemljišč, upravljalec voda in Občina.</p>

18	210	A	LO45	7.1.4.: lega objekta na zemljišču:	93.	<p>Pri umeščanju novih objektov v prostor je treba upoštevati regulacijske črte – gradbeno linijo, ki jo tvorijo obstoječi sosednji zgrajeni objekti. Pri določitvi lege stavbe je potrebno slediti funkciji in legi stavb v gravitacijskem območju.</p> <p>Umestitev novozgrajenih objektov mora slediti gradbeni liniji obstoječih objektov v naselju (način umeščanja objektov v širši prostoru) in obstoječim gradbenim linijam, ki jih v prostoru poleg objektov določajo tudi morfologija terena (reliefne linije, meje med različnimi rabami, predvsem gozdni rob, vodotok ipd.) ter obstoječa in predvidena namenska raba, skladno s krajinskimi značilnostmi obravnavanega območja, pri čemer se smiselno upoštevajo določila poglavja II./7.02.2. Posebna območja, na katerih se ohranjajo in razvijajo prepoznavne kvalitete in vrednote prostora, pomembne z vidika krajinskih ter urbanističnih in arhitekturnih značilnosti.</p> <p>Če gradbene linije v prostoru ni, je gradbena meja, do katere lahko segajo objekti, pogojena z regulacijskimi linijami cest naslednjimi odmiki:</p> <ul style="list-style-type: none"> – odmik od roba cestišča za lokalno ceste in lokalne krajevne ceste 6 m z možnim manjšim odmikom le ob soglasju upravljalca cest; – vsaj 4.0 m od roba javne poti in meje sosednje parcele z možnim manjšim odmikom le ob soglasju lastnika sosednje parcele. <p>Od obstoječih stavb morajo biti nove stavbe oddaljene najmanj toliko, da so zagotovljeni higiensko-zdravstveni (zagotavljanje osončenosti idr.) in požarnovarstveni pogoji.</p> <p>V območjih ohranjenih vaških jeder je pri določitvi lege stavbe potrebno slediti talni zasnovi vaškega jedra in obstoječim gradbenim linijam. V primerih, da je za naselje ali del naselja značilna postavitev stavb na posestne meje, je potrebno stavbo praviloma locirati na mejo, a ob pogoju, da kap strešine ne sega v sosednje zemljišče.</p> <p>Postavitev stavb mora biti prilagojena konfiguraciji terena. Daljša stranica stavb, lociranih na pobočjih, mora biti vzporedna plastincami. Izjemoma je postavitev (orientacija) stavb lahko drugačna, če se z grafično analizo okolice, le-to morajo vsebovati lokacijski podatki posebnega dela projekta, utemeljiti, da postavitev stavbe upošteva ohranjen identitetni urbanistični vzorec naselja oz. dela naselja oz. prevladujočo orientacijo slemen.</p> <p>Upoštevati je potrebno obstoječe razpoznavne gradbene linije.</p> <p>Stavbno zemljišče mora biti primerno za gradnjo. Na plazljivih in nestabilnih območjih je gradnja mogoča le po predhodno izdelanem geotehničnem elaboratu.</p> <p>Pri lociranju in gradnji objektov je potrebno upoštevati značilen vzorec poselitve in značilnosti lokalne graditeljske tradicije obravnavani arhitekturni krajini. Vsi posegi v grajeno strukturo naselja morajo težiti k ohranjanju kvalitetne arhitekture posameznih območij in izboljšanju negativnih dosedanjih posegov. Na celotnem obravnavanem območju je potrebno dosledno upoštevati izhodišča, usmeritve in pogoje za opredeljena območja varstva narave in kulturne dediščine.</p> <p>Pri lociranju in gradnji stavb, gradbeno inženirskih objektov in drugih gradbenih posegov je potrebno slediti krajinskim značilnostim obravnavanega območja, pri čemer se smiselno upoštevajo določila poglavja II./7.02.2. Posebna območja, na katerih se ohranjajo in razvijajo prepoznavne kvalitete in vrednote prostora, pomembne z vidika krajinskih ter urbanističnih in arhitekturnih značilnosti in druga določila tega odloka.</p> <p>Podrobnejše usmeritve za odmik od gozdnega roba ali roba obvodne vegetacije:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Posegi v gozd in gozdni rob ali v obvodno vegetacijo in v rob obvodne vegetacije niso dovoljeni. – Nove objekte, ne glede na to ali je zanje potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje ali ne, naj se praviloma načrtuje v odmiku od drevesne višine odraslega drevesa od obstoječega gozdnega roba ali roba obvodne drevnine. Pri tem je potrebno predvideti možnost poškodb objektov zaradi podiranja gozdnega drevja ali padajočih vej. Odmik se določi v odvisnosti od posamezne lokacije in sestojev, ki so ali se bodo v času razvili na posamezni lokaciji. Odmik je potreben zaradi vzajemnega varovanja. Natančen odmik od gozdnega roba določi služba, pristojna za gozdarstvo, natančen odmik od obvodne drevnine pa služba pristojna za varstvo narave. – Ob gozdnem robu ali ob robu obvodne vegetacije je možno načrtovati samo tiste posege, ki ne zahtevajo posegov v koreninski sistem drevja, ne vplivajo na podobo gozdnega roba in ne ogrožajo njegovega obstoja. – Za nemoteno gospodarjenje z gozdovi je potrebno do vsake gozdne površine zagotoviti primeren dostop in ustrezno večnamenski prostor za začasno deponiranje lesa. Ker je pri gospodarjenju z gozdovi v naselju potreben odvoz lesa, je potreben do površin zagotoviti primerno dovozno cesto v skladu z določili sektorske zakonodaje s področja gozdarstva glede gradnje gozdnih prometnic. <p>Pri posegih v varovalnem pasu železnic morajo biti objekti in naprave odmaknjeni v skladu s Pravilnikom o pogojih za gradnjo gradbenih objektov ali drugih objektov, saditev drevja ter postavljanja naprav v varovalnem progovnem pasu in v varovalnem pasu ob industrijskem tiru (Uradni list SRS, št. 2/1987 in 25/1988).</p>
19	210	A	LO45	7.1.4.: lega objekta na zemljišču:	99.4-5	<p>Če ni določeno drugače, je potrebno obliko parcele na stavbnih zemljiščih razpršene poselitve z oznako Aa, Ak, As in stavbni zemljiščih z oznako SK, SKk, ali SKs formirati tako, da bo omogočala pravilno umestitev objekta v prostor glede na naravne danosti in ustvarjene razmere in zagotavljala primerne ureditve površin, ki bodo služile temu objektu in sledile pogojem oblikovanja objektov. Upoštevati je potrebno prvotno obstoječo parcelacijo in način umeščanja starih objektov (pretežno gručasta zasnova domačij in zaselkov, mestoma linearna, kadar morfologija terena določa tako).</p> <p>Za kmetije je potrebno zagotoviti velikost parcele v takšnem obsegu, da bo prilagojeno obsegu proizvodnje in kmetijski mehanizacije.</p>
20	210	A	LO45	7.1.4.: lega objekta na zemljišču:	99.7	<p>Parcela, namenjena gradnji, mora biti v celoti vključena v območje EUP, v kateri se gradi objekt.</p>
21	210	A	LO45	7.1.4.: lega objekta na zemljišču:	271.	<p>Velikost in oblika parcele, namenjene gradnji, se mora prilagajati morfologiji obstoječega prostora. Velikost in oblika parcele mora upoštevati značilno zemljiško delitev na območju in se morata temu v največji možni meri prilagajati. Drugačna zasnova ni zaželena.</p> <p>Umestitev objektov znotraj posamezne kmetije mora slediti zasnovi domov, značilni za obravnavano območje. Zasnova nekmetijskih stanovanjskih objektov in dopustnih pomožnih stanovanjskih objektov mora biti enaka kot zasnova kmetijskih dopustna.</p>

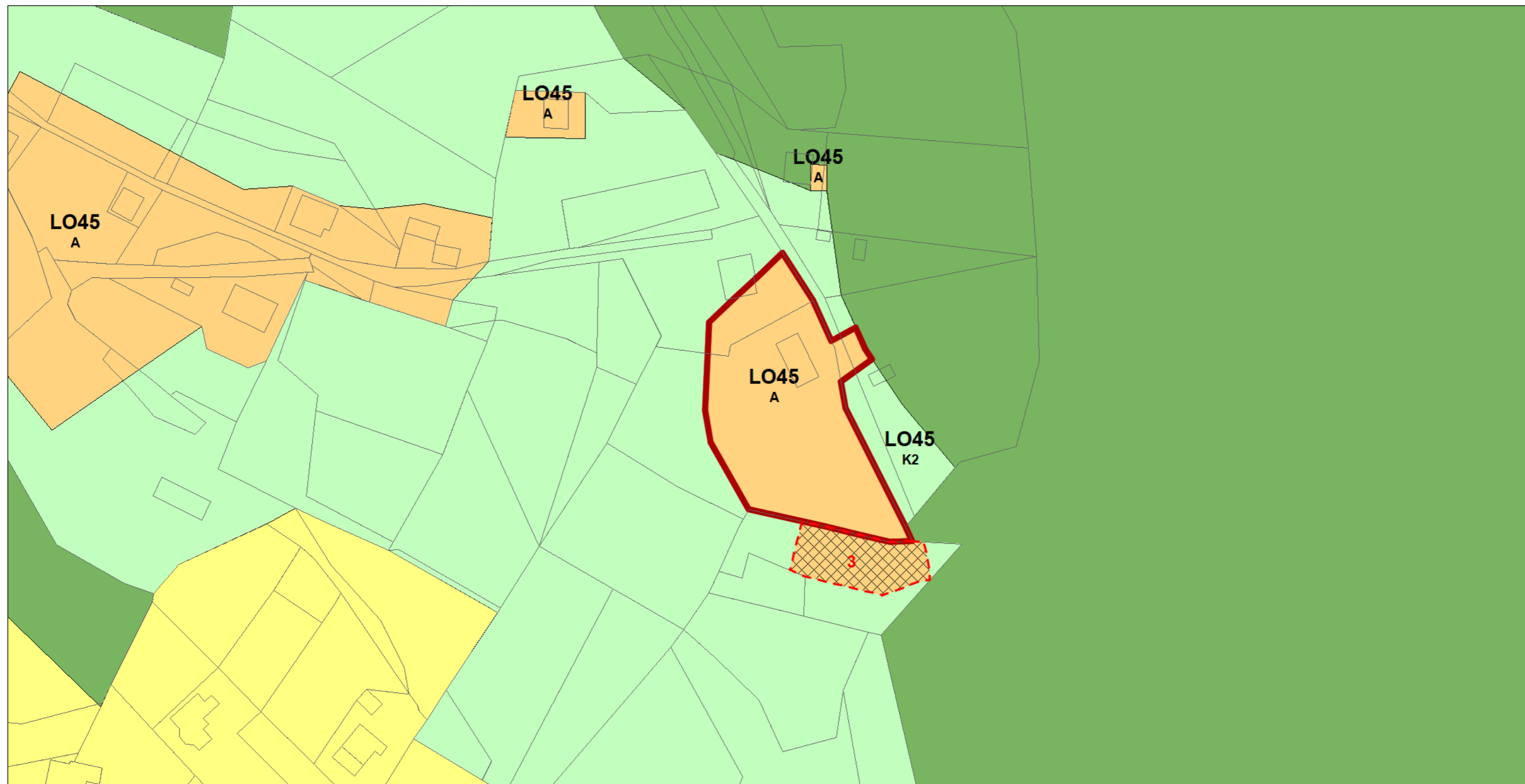
22	210	A	LO45	7.1.5.: ureditev okolice objekta:	270.	<p>Oblikovanje okolice objektov se mora prilagajati morfologiji obstoječega prostora in okoliški krajini. Podoba objekta in njegove okolice naj bo skladna.</p> <p>Zasnova zunanje ureditve ob preurejanju obstoječih in nastajanju novih kmetij naj se zgleduje po zasnovi obstoječih (avtohtonil kmetij in naj praviloma ohranja njihovo tradicionalno podobo, kjer so neposredno ob hiši bivalne površine oz. kmečko dvorišče i utilitarni vrt, sledita sadovnjak in travnik, ki se odpira proti kmetijskim površinam in/ali gozdu.</p> <p>Zasnova zunanje ureditve ob stanovanjskih objektih, ki niso kmetije, mora preseči zgolj tehnične rešitve. Oblikovanje okolice objektov se mora prilagajati morfologiji obstoječega prostora in okoliški krajini. Zasnova mora biti po podobi organizacije vrta starega podeželskega prostora, kjer so neposredno ob hiši bivalne površine in utilitarni vrt, sledita sadovnjak (sadni vrt) in travnik, l se odpira proti kmetijskim površinam. Podoba objekta in njegove okolice naj bo skladna.</p> <p>Ograje, če so potrebne, naj bodo zasnovane kot stari leseni plotovi ali pa naj bodo žive meje, oblikovane po določilih šesteg odstavka tega člena.</p> <p>Pri izboru materialov za oblikovanje zunanje ureditve (ograje, tlaki, idr.) naj imajo prednost naravni, avtohtoni materiali in nevtraln barve (naravne barve materialov).</p> <p>Za vse zunanje ureditve velja, da naj bodo, za zagotavljanje trajnostnega razvoja na območju, sajene samo avtohtone rastlinske vrst tujerodne naj se uporabljajo zgolj v utilitarnem vrtu v minimalnem obsegu. Žive meje naj bodo oblikovane iz avtohtonih grmovnih ali drevesnih vrst (kot npr. kalina, gaber,); žive meje iz tujerodnih vrst, kot so npr. kleki in paciprese (oboje pogosto imenovano kar ciprese) ..., niso dovoljene.</p>												
23	210	A	LO45	7.1.6.: stopnja izkoriščenosti zemljišča:	267.	<table border="1"> <thead> <tr> <th>dopustna stopnja izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji</th> <th>odstotek zazidanosti parcele, namenjene gradnji (maksimalna vrednost)</th> <th>odstotek odprtih zelenih površin na parceli, namenjeni gradnji (minimalna zahteva)</th> <th>faktor izrabe parcele, namenjene gradnji (maksimalna vrednost)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>za nekmetijske objekte</td> <td>30 %</td> <td>50 %</td> <td>0,4</td> </tr> <tr> <td>za kmetijske objekte</td> <td>20 %</td> <td>20 %</td> <td>0,4</td> </tr> </tbody> </table>	dopustna stopnja izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji	odstotek zazidanosti parcele, namenjene gradnji (maksimalna vrednost)	odstotek odprtih zelenih površin na parceli, namenjeni gradnji (minimalna zahteva)	faktor izrabe parcele, namenjene gradnji (maksimalna vrednost)	za nekmetijske objekte	30 %	50 %	0,4	za kmetijske objekte	20 %	20 %	0,4
dopustna stopnja izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji	odstotek zazidanosti parcele, namenjene gradnji (maksimalna vrednost)	odstotek odprtih zelenih površin na parceli, namenjeni gradnji (minimalna zahteva)	faktor izrabe parcele, namenjene gradnji (maksimalna vrednost)															
za nekmetijske objekte	30 %	50 %	0,4															
za kmetijske objekte	20 %	20 %	0,4															
24	210	A	LO45	7.1.8.: druga merila in pogoji:	351.	<p>Posebni PIP za EUP razpršene poselitve gričevnatih predelov nad Ložnico in Polzelo - gričevje LO25, LO45, LO46, LO47, LO48, LO49 in LO50 so območja razpršene poselitve gričevnatega predela občine, ki vključujejo vs tista območja gričevnatega zaledja, ki niso EUP območja intenzivne poselitve gričevja in tudi niso samostojne EUP.</p> <p>Podrobnejša namenska raba skladno s splošnimi določili in PIP za posamezno podrobnejšo namensko rabo:</p> <ul style="list-style-type: none"> Območja površin razpršene poselitve kot avtohtoni poselitveni vzorec v krajini, nizke gostote pozidave s pojavi samotni kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih nasel (manjša gručasta naselja) z oznakami: <ul style="list-style-type: none"> Aa - površine kmetij (samotne kmetije, manjši zaselki kmetij), Ak - površine kmetij in neekmetijskih stanovanjskih objektov (mešani zaselki kmetij in neekmetijskih stanovanjskih hiš in/a počitniških hiš), As - površine neekmetijskih stanovanjskih objektov in počitniških hiš (površine poselitve, nastale na območju nekdanjih praviloma kmetijskih (pomožnih) objektov ali nove površine praviloma legalnih objektov, nastale v preteklosti). Območja drugih centralnih dejavnosti z oznako CD. Območja kmetijskih zemljišč, opredeljena kot območja najboljših kmetijskih zemljišč z oznako K1 ali druga območ kmetijskih zemljišč z oznako K2. Območja gozda z oznako G. Območja površinski vod z oznako V. <p>Na območju se prepletata gozdarska in kmetijska dejavnosti v prid gozda. Zaradi večjega deleža gozda je dovoljeno zmanjševan gozda v kmetijske namene pod pogoji in na način, ki ga predpišejo strokovne službe (Zavod za gozdove RS in Ministrstvo i kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za gozdarstvo, lovstvo in ribištvo ter Direktorat za kmetijstvo).</p> <p>Na območju z oznako CD na območju Vinskega vrha in Gore Oljke so dovoljeni samo tisti posegi, ki niso v nasprotju s splošnin določili in PIP za podrobnejšo namensko rabo ter zahtevami skrbnika kulturne dediščine in varstva narave (ohranjanje habitata zavarovanih vrst netopirjev). Novogradnja načeloma ni dovoljena, obstoječe objekte, ki niso kulturni spomeniki, je možn nadomestiti (nadomestna gradnja v obstoječem ali manjšem obsegu).</p> <p>Po potrebi se za območje razpršene gradnje izdela skupen OPPN. Meje OPPN so identične meji EUP.</p> <p>Del območja je opredeljen kot območje, ogroženo zaradi poplav: poplavno območje Savinje (gozdna zemljišča - G in najboljš kmetijska zemljišča - K1), del kot poplavno območje Slatine (gozdna zemljišča - G in najboljša kmetijska zemljišča - K1), del ko poplavno območje Ložnice in Hotunjščice (gozdna zemljišča - G, najboljša kmetijska zemljišča - K1 in druga kmetijska zemljišča K2) ter del kot poplavno območje Ložnice (najboljša kmetijska zemljišča - K1, stavbna zemljišča - Aa in Ak). Ne glede na določi tega člena so na območjih, ogroženih zaradi poplav, prepovedane vse dejavnosti in vsi posegi v prostor, ki imajo lahko ob popla škodljiv vpliv na vodo, vodna ali priobalna zemljišča ali povečujejo poplavno ogroženost območja, razen posegov, ki so namenjei varstvu pred škodljivim delovanjem voda. Za vse ostale gradnje in posege, ki niso v skladu z določili prejšnjega stavka, je z ugotavljanje možnosti gradnje na poplavnih območjih potrebno predhodno izdelati hidrološko-hidravlično študijo (ali drugo ustrezn študijo) in določiti razred ogroženosti. Izhajajoč iz konkretnega razreda ogroženosti se po teh ugotovitvah preveri možnost gradnj glede na določila resorne zakonodaje in se določijo potrebne omililtvene ukrepe (ukrepi za zmanjševanje poplavne ogroženosti izvedba ukrepov pa mora biti končana pred pridobitvijo dovoljenj za izvajanje posegov, ki so skladni z ostalimi določili tega člena.</p> <p>Ne glede na določila tega odloka veljajo za vsa varovana območja znotraj LO25, LO45, LO46, LO47, LO48 in LO49 (kot np vedutna območja kulturne dediščine, varstveni pasovi vodotokov ...) zahteve, ki izhajajo iz ustreznih zakonskih predpisov o pogojev in zahtev skrbnikov območij oz. nosilcev urejanja prostora. Na območju LO45, na zemljiških parcelah 10/1, 11/1, 39/1, 39/198/3, vse k.o. Andraž je za vse posege potrebno upoštevati določila druge alineje 5. člena Uredbe o DPN za državno cesto c priključka Šentrupert na AC A1 Šentilj-Koper do priključka Velenje-jug iz 361b člena tega odloka in pridobiti soglasje upravljavc ceste.</p> <p>V območju LO50 veljajo določila 4. člena Uredbe DPN za ureditev Savinje za zagotavljanje poplavne varnosti urbaniziranih območ od Ločice do Letuša ob Savinji (Uradni list RS, št. 103/10, 3/17, glej tudi 361d. člen tega odloka), ki določajo posamezn zemljišča potrebna za vključitev MHE v elektroenergetsko omrežje.</p> <p>Na zemljiški parceli 549, k.o. Andraž je dopustna ureditev spominskega območja Vladimirju Levstiku skladno z usmeritvami i strokovnih podlag ter skladno s pogoji in s soglasjem strokovnih služb s področja varstva kulture dediščine - dopustna je postavite manjšega obeležja in minimalne urbane opreme (klop), oboje oblikovno zadržano in skladno z morfologijo okolja, v naravn materialih, brez osvetlitve, brez posebnega utrjevanja površin tako, da se ohrani kmetijska raba skladno s splošnimi določili in PIP z območje podrobnejše namenske rabe drugih območij kmetijskih zemljišč z oznako K2.</p> <p>Preko EUP z oznako LO25, LO48 in LO50 poteka železnica, zato je potrebno v teh EUP, ne glede na opredeljeno PNRP poslednj upoštevati določila 108. člena tega odloka in skladno z resorno zakonodajo pridobiti potrebna soglasja upravitelja železnice.</p>												

25	210	A	LO45	7.2.: Merila in pogoji za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznost priključevanja na objekte in omrežja javne infrastrukture:	101-122_splošno GJI	Podrobna določila in pogoji glede priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo so navedena v poglavju III./4.03.7 SPLOŠN PIP GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO.
26	210	A	LO45	7.2.1.: komunalna infrastruktura:	120.	Komunalne odpadke je treba zbirati v smetnjakih. Zbirno mesto za komunalne odpadke mora biti pri novogradnjah praviloma objektu ali zaprto na gradbeni parceli objekta, h kateremu pripada. Zbirno mesto za komunalne odpadke mora biti urejeno po predpisih in praviloma zaščiteno z nadstrešnico, na utrjeni površini odtokom in opremljeno z vodo za občasno čiščenje, dobro prometno dostopno in zunaj prometnih površin.
27	210	A	LO45	7.2.1.: komunalna infrastruktura:	101.	Gradnja objektov (razen objektov gospodarske javne infrastrukture) je možna le na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih, ki imajo zagotovljeno vsaj minimalno komunalno in energetska opremo: dovodna pot na javno cesto, priključek na elektriko, zadostna oskrba z vodo ter urejeno odvajanje odpadnih vod. Ne glede na določbe prejšnjega odstavka je gradnja objektov dovoljena tudi na komunalno neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja komunalno opremljanje stavbnih zemljišč. Komunalne ureditve morajo biti izvedene tako, da zagotavljajo ustrezno varstvo okolja (zrak, voda, tla) in ustrezno zahtevno obrambno zaščito (varstvo pred požarom, oskrbo v izrednih razmerah, zmanjševanje ogroženosti ipd.). V predvidenih koridorjih za potrebe komunalnega opremljanja ni dovoljena gradnja drugih objektov in naprav, dovoljena so le redna vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah, razen izjemoma ob soglasju upravljalca oziroma predlagatelja posameznega voda. Za vode, katerih koridorji s tem OPN še niso določeni, izdelava zasnove upravljalca in do izdelave zasnove ne more uveljavljati prednosti prvega.
28	210	A	LO45	7.2.1.: komunalna infrastruktura:	102.	Stavbna zemljišča za gradnjo stanovanjskih objektov in ostalih objektov so komunalno opremljena, če imajo zagotovljeno oskrbo pitno vodo, odvajanje odpadne vode, priključitev na elektroenergetsko omrežje ter dostop do javne ceste. Če nestanovanjski objekti ne potrebujejo vse v prejšnjem odstavku navedene komunalne opreme, se predpisana komunalna oprema določa v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja glede na namen objektov. Investitor lahko zagotovi predpisano komunalno opremo objektov tudi na način, ki ga prostorski akt ali drug predpis ne določa, če gre za način oskrbe, ki sledi napredku tehnike in nima negativnih vplivov na okolje in z njim soglašajo pristojna služba občine.
29	210	A	LO45	7.2.1.: komunalna infrastruktura:	103.	Nove objekte je treba priključiti na komunalno opremo, če ta obstaja. Možne so tudi drugačne rešitve, če obstaja utemeljen razlog, če priključitev na javno gospodarsko infrastrukturo ni možna oz. če to ne pomeni, slabšanje kvalitete okolja. Obstoječi objekti se priključijo na tiste vode, ki obstajajo. Nezahtevne in enostavne objekte je treba priključiti na komunalno opremo takrat, kadar je za njihovo uporabo to potrebno. Priključevanje je možno izvesti samo na obstoječe vode. Gradnja novih vodov izključno za potrebe enostavnih in nezahtevnih objektov ni dopustna.
30	210	A	LO45	7.2.2.: prometna infrastruktura:	104.	Vsi zahtevni in manj zahtevni objekti morajo imeti zagotovljen dovoz do javne ceste. Dovozi in priključki na javno cesto morajo biti urejeni tako, da ne ovirajo prometa. Izvedejo se na osnovi pogojev in soglasja organa pristojnega za promet, ali upravljalca ceste. Manipulacijske površine ob parkiriščih morajo biti izvedene in urejene tako, da je omogočeno čelno vključevanje vozil na javno cesto. Uredijo se na osnovi pogojev in soglasja organa, pristojnega za promet, ali upravljalca ceste. Na javno cesto je treba praviloma priključevati več objektov s skupnim priključkom na cesto. Slepo zaključene nove ceste morajo imeti na koncu obračališča oz. mora biti zagotovljena ustrezna možnost obračanja.
31	210	A	LO45	7.2.2.: prometna infrastruktura:	115_117	Gradnja energetskega omrežja je določena v 115. in 117. členu odloka o OPN.
32	210	A	LO45	7.2.2.: prometna infrastruktura:	118.	Gradnja komunikacijske infrastrukture je določena v 118. členu o OPN.

33	210	A	LO45	7.3.: Druga merila in pogoji:	121.	<p>Pri novogradnjah ali pri spremembi namembnosti javnih in zasebnih objektov mora biti zagotovljeno dovolj parkirnih površin a garažnih mest na gradbeni parceli posameznega objekta, in sicer tako za stanovalce kakor tudi zaposlene in obiskovalce.</p> <p>Podrobnejša določila glede parkirnih površin so določena v 121. člena odloka o OPN.</p>
34	210	A	LO45	7.3.1.: merila in pogoji za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih dobrin:	7.3.1_novo besedilo	<p>Gradnje in prostorske ureditve so ne glede na določila odloka o OPN dopustne le, če v okolju ne povzročajo večjih motenj, kot s dovoljene s predpisi. Pri vseh gradnjah je potrebno upoštevati normativne določbe glede varovanja okolja. Vsak poseg v okolje mora biti načrtovan in izveden tako, da povzroči čim manjše obremenjevanje okolja. Pred začetkom izvajanja posega, ki lahko pomembno vpliva na okolje, je treba izvesti presojo njegovih vplivov na okolje in pridobiti okoljevarstveno soglasje ministrstva. Pri vseh drugih posegih, ki povzročajo emisije snovi v okolje, je potrebno pridobiti okoljevarstveno dovoljenje.</p> <p>Podrobna določila in pogoji glede varovanja pred hrupom so podrobneje navedena v 140. členu odloka o OPN.</p>
35	210	A	LO45	7.3.2.: merila in pogoji v zvezi z gradnjo in vzdrževanjem objektov:	7.3.2_novo besedilo	<p>Pri načrtovanju in gradnji novih objektov je potrebno v celoti upoštevati PIP-e glede celostnega ohranjanja kulturne dediščin ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin (123. do 138. člen odloka) ter PIP-e glede varovanja zdravja (139. do 145. čle odloka). Zagotoviti je treba racionalno rabo energije in izboljšanje toplotne izolacije objektov ter uporabo ekološko sprejemljivi goriv.</p>
36	210	A	LO45	7.3.3.: druga merila in pogoji:	138.	<p>Objekti morajo biti protipotresno grajeni v skladu s cono potresne ogroženosti.</p> <p>Objekti morajo biti protipotresno grajeni v skladu s pogoji, ki veljajo za območje s potresno nevarnostjo V. do VII. stopnje po MS lestvici. Na celotnem območju občine je obvezna ojačitev prve plošče nad kletjo, tako da stropna konstrukcija zdrži rušenje objekta nanjo.</p>

STATUS PODATKOV





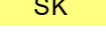
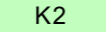

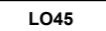

	Ime sloja	Območje	Skupina podatkov	Pomen	Vir podatkov	Spletni naslov vira podatkov	Datum podatkov	Datum vpisa podatka
1	Podrobna namenska raba (OPN SD2)	Občina Polzela	Grafični podatki - JAVNO				12. 05. 2021	12. 05. 2021

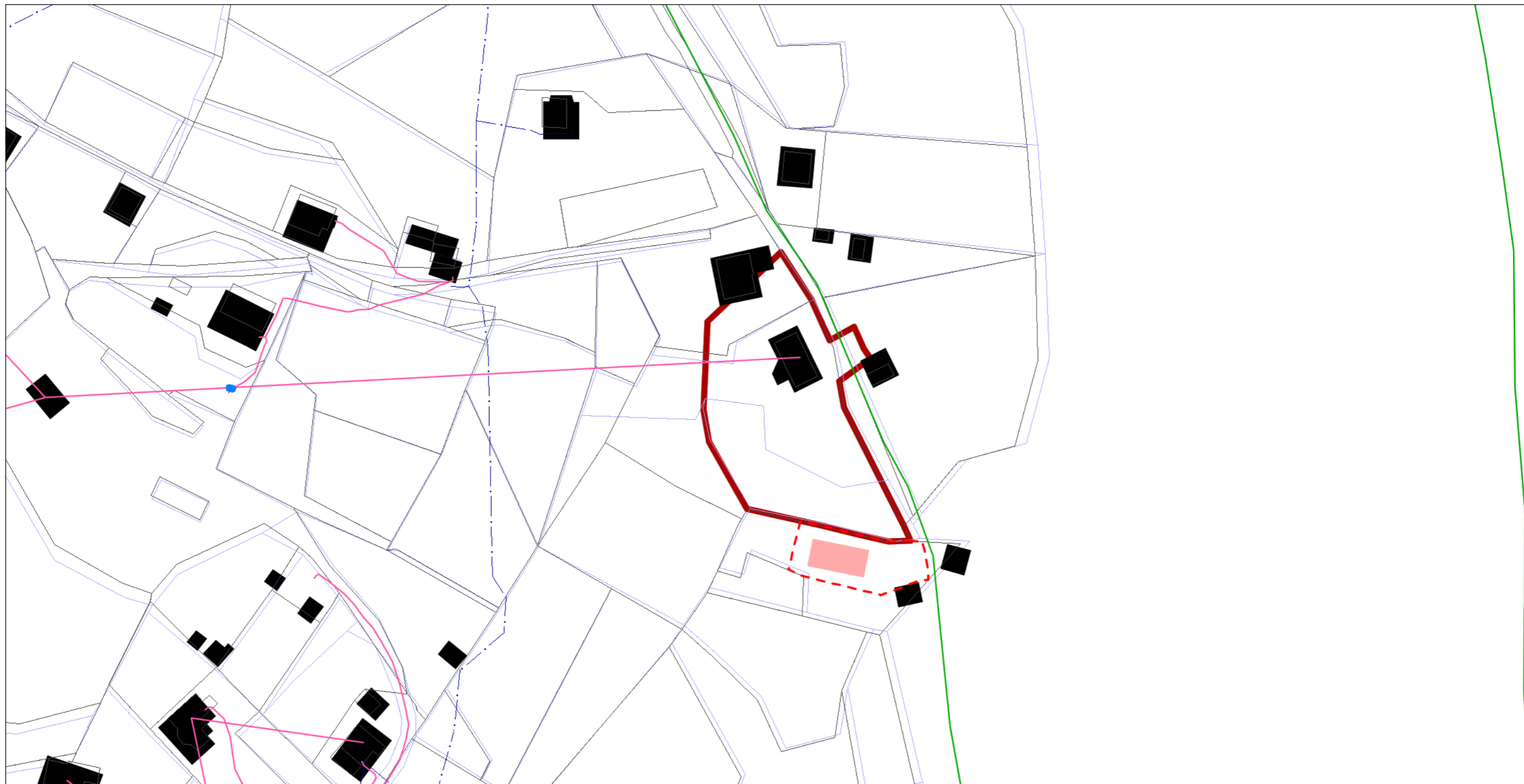


OBČINA POLZELA
ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
DOLOČANJE OBSEGA STAVBNIH
ZEMLJIŠČ PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA
EUP LO45
V OBČINI POLZELA

KARTA 1
GRAFIČNI PRIKAZ PREOBlikOVANE IN
SPREMENJENE OBLIKE VELIKOSTI
OBMOČJA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

merilo 1:1.000
 vir Občinski prostorski načrt Občine Polzela –
 spremembe in dopolnitev št. 2 (Uradne
 objave Občine Polzela, št. 4/21)
 izdelal Mojca Furman Oman, s.p.

-  izvorno območje LP
-  območje LP in TIP PREOBlikOVANJA (3 - širitev)
-  preoblikovanje - širitev območja stavbnega zemljišča
- namenska raba iz OPN**
-  A površine razpršene poselitve
-  SK površine podeželskega naselja
-  K2 druga kmetijska zemljišča
-  G gozd
- druga vsebina OPN**
-  LO45 enota urejanja prostora
-  zemljiški kataster



OBČINA POLZELA
ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
DOLOČANJE OBSEGA STAVBNIH
ZEMLJIŠČ PRI POSAMIČNI POSELITVI ZA
EUP LO45
V OBČINI POLZELA

KARTA 3
PRIKAZ OBSTOJEČEGA STANJA IN
NAČRTOVANIH UREDITEV

merilo 1:1.000

vir naveden v legendi

izdelal Mojca Furman Oman, s.p.

- izvorno območje LP
- območje LP
- parcelne meje
- KN - parcele (vir: GURS, Javni geodetski podatki (JGP), 4.5.2025)
- prikaz zemljiškega katastra, uporabljenega v OPN (vir: Občinski prostorski načrt Občine Polzela – spremembe in dopolnitev št. 2, Uradne objave Občine Polzela, št. 4/21)
- stavbe (obrisi stavb vir: GURS, Javni geodetski podatki (JGP), 16.10.2023)
- obstoječa stavba
- okvirna lokacija nove stavbe
- prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture (vir: GURS, Javni geodetski podatki (JGP), 16.10.2023 in Situacija s prikazom obstoječih el. en. vodov in naprav Elektra Celje d.d. (vir: mnenje Elektro Celje, št. 3925, 5.8.2024))
- cesta
- elektronske komunikacije
- vodovod