

Naziv akta:

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

Identifikacijska št. prostorskega akta v zbirki
prostorskih aktov:

5754

Pripravljalavec:

Občina Polzela
Malteška cesta 28
3313 Polzela

Izdelovalec:

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



Odgovorni prostorski načrtovalec:

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



Številka projekta:

12/2024

Kraj in datum:

Maribor, julij 2026

Stopnja postopka:

Dopolnjen osnutek

Sprejel:

Odgovorna oseba:

Datum sprejema:

Podatki o objavi:

PODATKI O IZDELOVALCU

Projektantsko podjetje:

TIURB d.o.o.

Jezdarska ulica 3

2000 Maribor

Odgovorni prostorski načrtovalec:

Monika Rajh, mag.inž.arh.

ZAPS 2277 PA

Pri izdelavi naloge so sodelovali:

Tjaša Marko, dipl.inž.grad.

Kaja Fišer, inž.les., inž.obl.

VSEBINA ELABORATA

I. IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

II. TEKSTUALNI DEL – Odlok o OPPN

III. GRAFIČNI DEL

1 Prikaz namenske rabe

- 1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela OPN 1:2000

2 Prikaz ureditvenega območja z obstoječim parcelnim stanjem

- 2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem 1: 1000

3 Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji

- 3.1 Vplivi in povezave s sosednjimi območji 1: 5000

4 Prikaz umestitve ureditev v prostor

- 4.1 Ureditvena situacija 1: 1000
4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalski pogoji 1: 1000
4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na GJI 1: 1000

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

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

6 Prikaz območja OPPN z načrtom parcel

- 6.1 Načrt parcelacije 1: 1000

IV. SPREMLJAJOČE GRADIVO

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

I. IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

Odgovorna prostorska načrtovalka **Monika Rajh, mag.inž.arh. (ZAPS 2277 PA)** v skladu s 16. členom Pravilnika o vsebini obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU – 10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26)

IZJAVLJAM,

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

Maribor, julij 2026

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



II. TEKSTUALNI DEL – besedilo odloka

III. GRAFIČNI DEL

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

IV. SPREMLJAJOČE GRADIVO

1 POROČILO O SODELOVANJU Z JAVNOSTJO

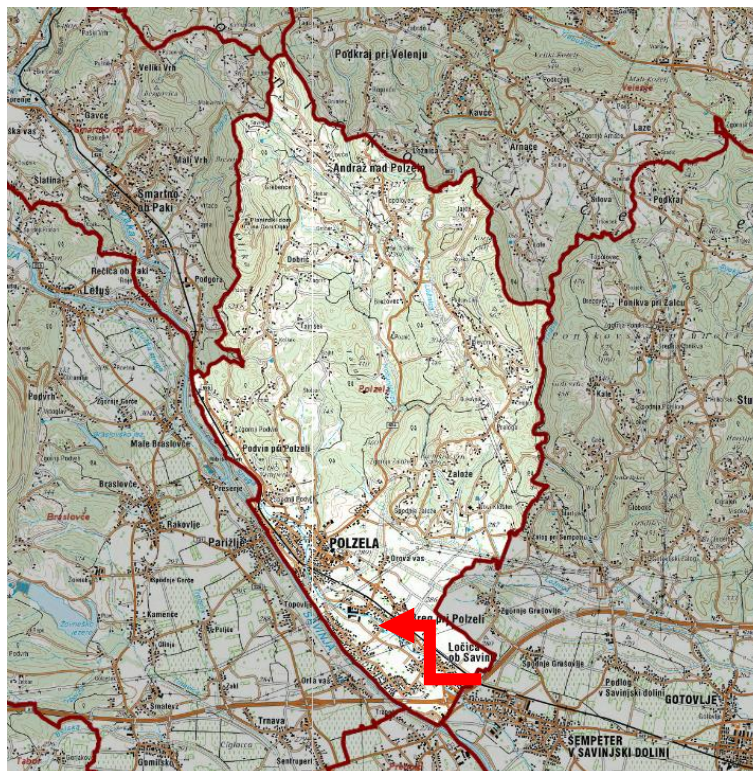
Javnost je bila z začetkom postopka priprave OPPN seznanjena z objavo izhodišč na spletni strani Občine Polzela. V obdobju od 26. 9. 2024 do 10. 10. 2024 je imela možnost podati predloge in pripombe na objavljena izhodišča ter predvidene prostorske ureditve. Prejeti predlogi in pripombe so bili proučeni ter smiselno upoštevani pri nadaljnji pripravi OPPN.

V nadaljevanju postopka bo javnost o pripravi OPPN še naprej obveščena in vključena v skladu z veljavno prostorsko zakonodajo ter 8. členom Sklepa o pripravi OPPN. V času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN, ki bo na podlagi javnega naznanila z dne 8. 7. 2026 potekala od 24. 7. 2026 do 24. 8. 2026, bo javnosti ponovno omogočeno podajanje pripomb in predlogov.

2 STANJE PROSTORA

2.1 Opis območja

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



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

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

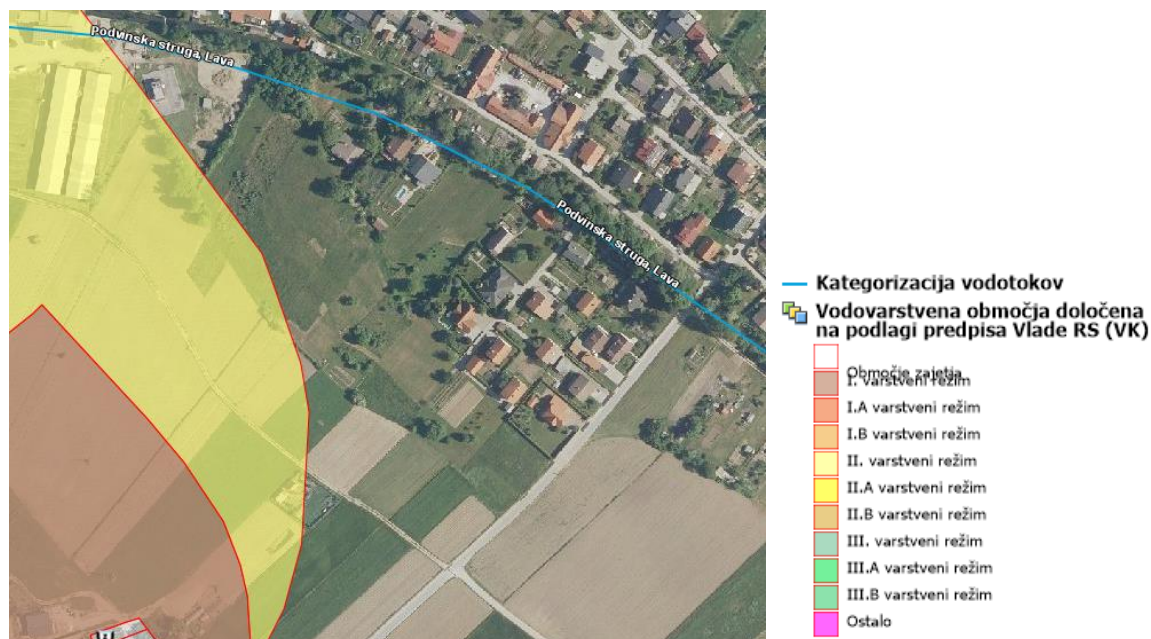


Slika 2: Lega območja OPPN v ožjem prostoru
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=polzela>)

2.2 Varstveni režimi

2.2.1 Varstvo voda, vodnih virov in tal

Območja OPPN se na jugozahodnem delu delno nahaja znotraj območja, opredeljenega z državno Uredbo o vodovarstvenem območju za vodna telesa vodonosnikov občin Šmartno ob Paki, Polzela in Braslovče (Ur. l. RS, št. 98/11, 93/13, 84/16), in sicer v območju z II. vodovarstvenim režimom (VVO II – ožje območje). Na tem delu, kjer območje posega na vodovarstvenega območja, ni predvidena gradnja nobenih objektov. Dejansko gre za zelo majhen del zemljišča, ki se nahaja na skrajnem jugu parcel.



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

2.2.2 Ohranjanje narave

Predmetno območje leži izven evidentiranih in zavarovanih območji ohranjanja narave.

2.2.3 Varstvo kulturne dediščine

Predmetno območje leži izven evidentiranih in zavarovanih območji kulturne dediščine.

2.2.4 Druge omejitve

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

2.3 Gospodarska javna infrastruktura

2.3.1 Prometna infrastruktura

Predmetno območje se bo prometno navezovalo na krajevno cesto 493841.



Slika 4: Prikaz prometne infrastrukture na obravnavanem območju

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

2.3.2 Energetska infrastruktura

Obstoječe elektro in plinovodno omrežje se nahaja v bližini.

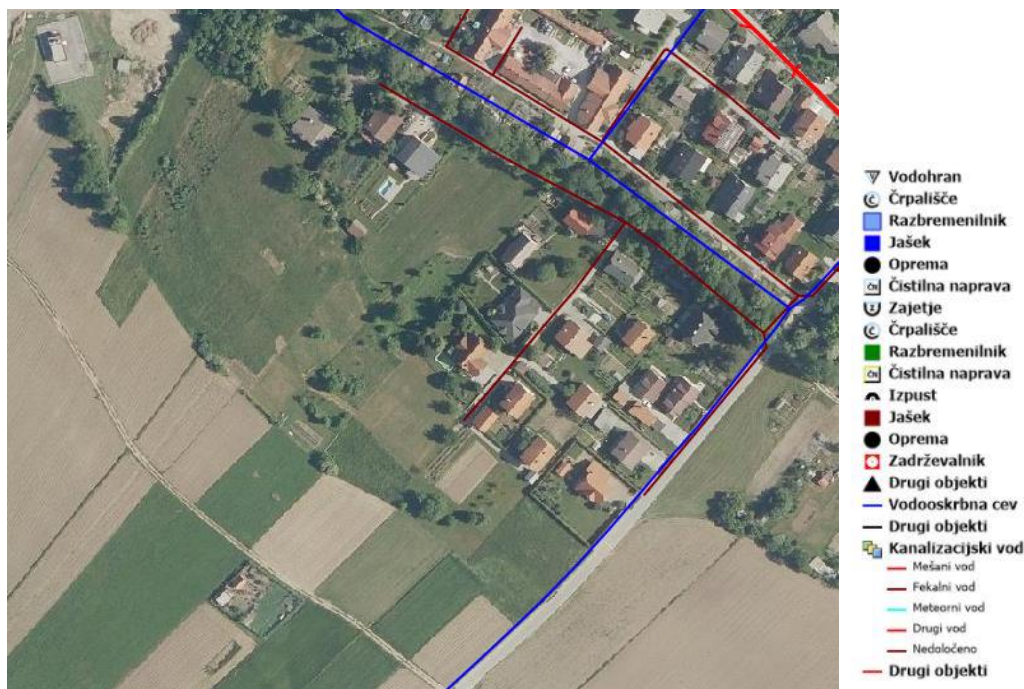


Slika 5: Prikaz opremljenosti z energetska infrastrukturo

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

2.3.3 Komunalna infrastruktura

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



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

2.3.4 Elektronske komunikacije

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



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

3 STROKOVNE PODLAGE

Za pripravo OPPN so bile izdelane naslednje strokovne podlage:

- Geodetski načrt (Geoinformatika, št. GEO-640-2024)
- Geološko-geotehnično poročilo za OPPN Breg polje za del EUP BP3/24 in BO3/29 (Geoekspert št. 111/25)
- IDP – Ureditev električnih vodov na območju OPPN Breg polje za del EUP BP/24 in BP/29 (Elektro Celje d.d., št. 147/25-E)
- Hidrološko hidravlična študija (RCI d.o.o., H 1870/2026)

4 USMERITVE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Seznam prejetih usmeritev:

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

5 MNENJA

Seznam prejetih mnenj:

Mnenja na osnutek OPPN

NASLOVNIK	Datum izdaje:	Št. dokumenta:
Ministrstvo za okolje in prostor Direkcija RS za vode Sektor območja Savinje Mariborska cesta 86, 3000 Celje	2.7.2026	35024-184/2025-15
Ministrstvo za obrambo in zaščito Uprava RS za zaščito in reševanje Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana	14.10.2025	350-153/2025-3-DGZR
Ministrstvo za infrastrukturo Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana	15.12.2025	350-261/2025/2430-11
Ministrstvo za kulturo Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana	22.10.2025	35012-113/2024-3340-8
Elektro Celje d.d. Vrunčeva ulica 2a, 3000 Celje	18.2.2026	4472
Javno komunalno podjetje Žalec d.o.o. Ulica Nade Cilenšek 5, 3310 Žalec	24.11.2025	949/25-TV
Adriaplin d.o.o. Dunajska cesta 7, 1000 Ljubljana	15.10.2025	PV25-00888
Telekom d.d. Jamova ulica 15a, 3000 Celje	23.10.2025	150209-CE-13213-PM
United Fiber d.o.o. Brnčičeva ulica 49a, 1231 Ljubljana – Črnuče	15.10.2025	830/1-2025
Simbio d.o.o. Dunajska cesta 7, 1000 Ljubljana	1.12.2025	M-14-2025/SR
Občina Polzela Malteška cesta 28, 3313 Polzela	5.11.2025	3513-0058/2025-2

Mnenja na predlog OPPN

6 ELABORAT EKONOMIKE

Skladno z določili ZUreP-3 je bil za predmetni OPPN izdelan elaborat ekonomike podjetja PRO – MOČ d. o. o., št. projekta 57/2026, april 2026.

7 OKOLJSKE PRESOJE

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

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

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

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

8 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV PROSTORSKEGA AKTA

8.1 Predmet in razlog za pripravo OPPN

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

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



Slika 8: Fotografija predmetnega območja



Slika 9: Fotografija predmetnega območja

8.2 Območje OPPN

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

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

8.3 Podlage za pripravo OPPN

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

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

Poleg določil OPN se pri izdelavi OPPN upoštevale:

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

8.4 Skladnost s splošnimi smernicami in predpisi s področja urejanja prostora

8.4.1 Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-3

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

Vrednotenje vplivov (19. člen ZUreP-3)

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

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

Racionalna raba prostora (21. člen ZUreP-3)

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

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

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

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

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

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

Urejanje prostora na območjih z omejitvami (23. člena)

Del jugozahodnega roba območja OPPN se nahaja znotraj II. vodovarstvenega režima (VVO II – ožje območje), kot ga določa Uredba o vodovarstvenem območju za vodna telesa vodonosnikov občin Šmartno ob Paki, Polzela in Braslovče (Ur. l. RS, št. 98/11, 93/13, 84/16). Gre za zelo majhen pas zemljišča na skrajnem jugu, kjer niso predvideni nobeni objekti ali posegi.

Notranji razvoj naselja (27. člen ZUreP-3)

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

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

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

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

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

Načrtovanje družbene infrastrukture (31. člen ZUreP-3)

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4.2 Upoštevanje pravil Prostorskega reda Slovenije (PRS)

Načrtovanje grajene strukture (87. člen PRS)

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

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

Tipologija zazidave (88. člen PRS)

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

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

Višine objektov – višinski gabariti (90. člen PRS)

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

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

Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo (91. člen PRS)

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

Velikost in oblikovanje objektov (92. člen PRS)

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

Velikost in oblike gradbenih parcel (93. člen PRS)

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

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

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

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

Načrtovanje površin za mirujoč promet (97. člen PRS)

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

8.5 Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti

8.5.1 Državni prostorski akti (DPA)

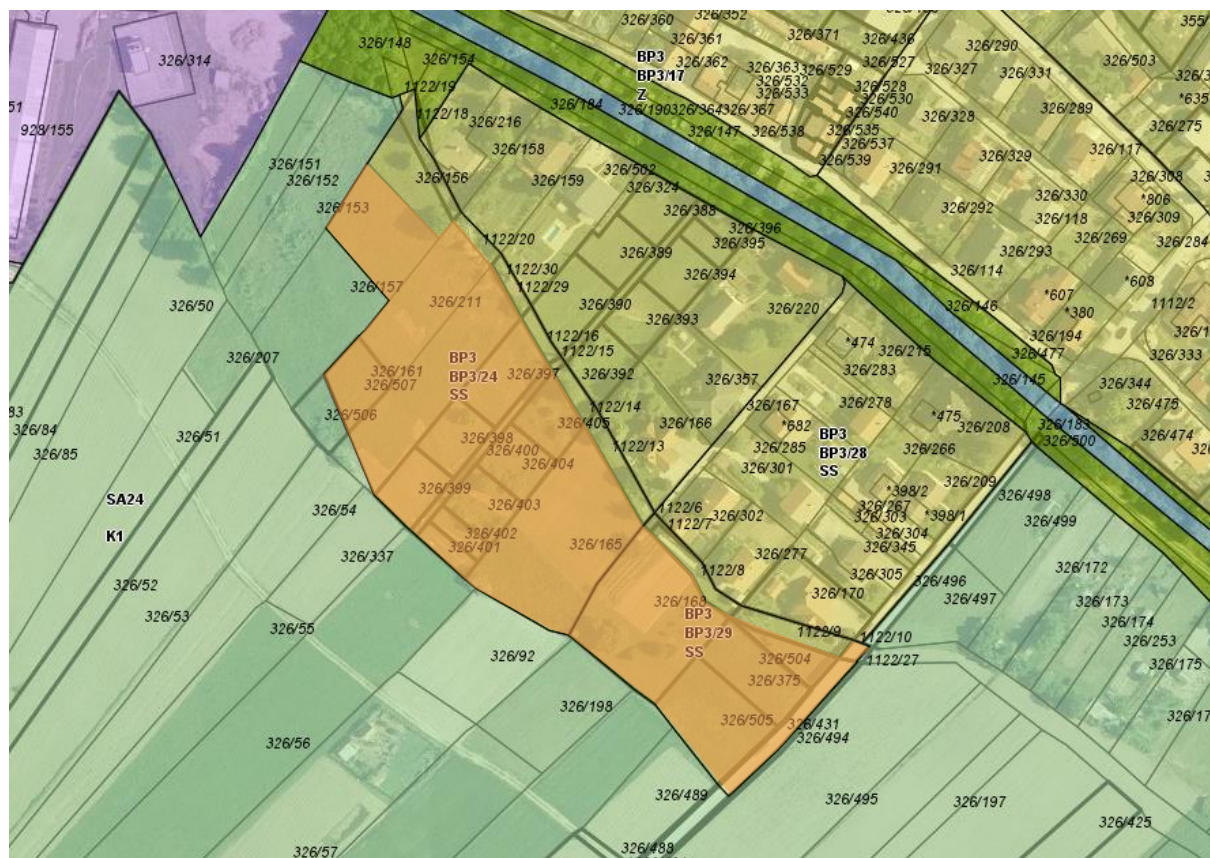
Območje OPPN ne posega na območja sprejetih DPA ali DPN v pripravi.

8.5.2 Občinski prostorski načrt

Prostorski akt, ki ureja predmetni prostor je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Polzela (Uradni list RS, št. 96/11, 60/12 – tehn. popr., Polzelan, poročevalec Občine Polzela – Uradne objave, št. 9/14 – SD 1 OPN Polzela, 7/17 – tehn. popr., 5/18 – tehn. popr., 4/19 tehn. popr. in št. 4/21 – SD 2 OPN Polzela in 11/25), v nadaljevanju OPN.

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

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



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

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 cest ipd.), usklajeno s celostno podobo prostora pod naslednjimi pogoji:

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

92. člen (odmiki objektov od sosednjih zemljišč)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

97. člen (oblikovanje objektov)

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

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

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

98. člen (oblikovanje odprtih in zelenih površin)

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

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

99. člen (velikost in oblika zemljišč namenjenih gradnji)

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

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

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

121. člen (parkirne in garažne stavbe)

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

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

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

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

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

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

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

- smiselno upoštevanje določila za urejanje sosednjih območij;

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

8.5.2.1 Skladnost z določili OPN

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

Ograje:

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

Odmiki:

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

Stopnja izkoriščenosti zemljišč:

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

Oblikovanje objektov:

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

Urejanje zelenih površin:

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

Velikost in oblika parcel:

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

Parkiranje:

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

Upoštevanje obveznih izhodišč za območje:

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

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

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

8.6 Umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor

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

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

Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:

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

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

Stanovanjske stavbe:

- enostanovanjske stavbe

Nestanovanjske stavbe (dopustne kot spremljajoči deli objekta):

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

Objekti prometne infrastrukture:

- lokalne ceste, javne poti, ne kategorizirane ceste

Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

- lokalni cevovodi, elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja

8.6.2 Urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov

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

Arhitekturno-urbanistične zahteve:

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

8.6.3 Pogoji za gradnjo pomožnih objektov

Na območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih objektov, razvrščenih v skladu s predpisi, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost, kot nezahtevni ali enostavni objekti:

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

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

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

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

Postavitev ograj in drugih objektov pri priključkih na javno cesto ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih površin. Izvedba polnih (neprepustnih) zidov oziroma ograj na parcelnih mejah je prepovedana. Ograje morajo biti izvedene na takšen način, da ne bodo zavirale ali preusmerjale toka morebitnih poplavnih vod in s tem poslabševale razmer na sosednjih zemljiščih.

8.6.4 Urejanje odprtih površin

Kote obstoječega terena ni dopustno nadvišati nad koto sosednjih zemljišč. Niveleta ceste se mora načrtovati v nivoju obstoječega terena. Kota pritličja objektov mora biti najmanj 0,50 m višja od kote nivelete ceste.

Na parceli je na dostopu predvideno parkiranje, ki se lahko uredi tudi v garaži ali pod nadstrešnico. Le-te se lahko postavijo samostojno ali v podaljšku stanovanjske stavbe.

8.6.5 Lega objektov na zemljišču

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

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

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

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

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

8.7.1 Opis prometnih rešitev

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

Cesta se izvede v skupni širini 6,00 m. Cesta, ki predstavlja možnost navezave na cesto Ob potoku, se izvede v skupni širini 4,00 m.

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

Parkirišča se zagotavljajo v okviru gradbene parcele. Če se del prostorov stavbe nameni drugim dopustnim dejavnostim je treba na gradbeni parceli zagotavljati tudi PM za potrebe izvajanja te dejavnosti, pri čemer pa se urbanistični faktorji določeni s tem OPPN ne smejo preseči. Število zahtevanih parkirnih mest po vrstah objekta:

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

8.7.2 Odvajanje odpadnih voda

Na območju OPPN je predviden ločen sistem odvajanja komunalne in padavinske odpadne vode.

Komunalne odpadne vode se morajo odvajati v javno kanalizacijo v skladu z veljavno zakonodajo, zlasti z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode ter Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo.

Komunalna kanalizacija se načrtuje v cestnem telesu ureditvenega območja in se priključi na obstoječe kanalizacijsko omrežje, ki poteka v krajevni cesti ter se zaključuje na centralni čistilni napravi Kasaze. Za posamezne objekte je treba predvideti izvedbo hišnih priključnih jaškov.

V komunalno kanalizacijo je dovoljeno odvajati izključno komunalne odpadne vode. Priključitev izvede upravljavec javne kanalizacije ali po njegovem nadzoru usposobljen izvajalec.

Na podlagi geološko-geomehanskega poročila je na obravnavani lokaciji dopustno odvajanje padavinskih odpadnih voda s ponikanjem, in sicer z izvedbo ponikovalnic ali ponikovalnih polj. Največja globina ponikanja znaša 2,2 m pod koto terena.

Padavinske odpadne vode je treba ponikati znotraj posameznih parcel. Padavinsko vodo z utrjenih, tlakovanih ali drugače nepropustnih površin, ki vsebuje usedljive snovi, je treba pred ponikanjem skladno z veljavno zakonodajo zajeti in mehansko očistiti v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilcu olj. Padavinske odpadne vode ne smejo odtekat na javne ceste ali na njih zastajati.

Padavinska kanalizacija se načrtuje v cestnem telesu ureditvenega območja in se zaključi s ponikanjem (priporočena je izvedba s ponikalnimi polji). Padavinska kanalizacija je namenjena izključno odvajanju padavinskih voda s cestnih površin.

Ponikovalnice oziroma ponikovalna polja morajo biti umeščene izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Njihovo dno mora biti najmanj 1,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode, ki se nahaja približno 3,2 m pod obstoječim terenom.

V projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja mora biti izdelan načrt komunalne ureditve objekta, ki vključuje prikaz odvajanja padavinskih voda.

8.7.3 Vodovodno omrežje

Oskrba predvidenih objektov z vodo na obravnavanem območju je možna preko obstoječega javnega vodovoda, ki se nahaja na jugovzhodnem delu območja. Za predvidene objekte na obravnavanem območju je potrebno zgraditi novo sekundarno vodovodno omrežje v utrjenih javnih površinah, ki se zaključi z nadzemnih hidrantom. Cevovod naj bo dimenzioniran glede na hidravlični izračun in predvideno porabo vode z vsemi potrebnimi elementi. Pod utrjenimi površinami je obvezna uporaba materialov in nodularne litine. Sekundarni vodovod naj tvori krožno zanko z obstoječim vodovodom. Vodomeri naj bodo vgrajeni v zunanji vodomeri jaški za vsako stanovanjsko enoto posebej. Novo sekundarno vodovodno omrežje mora zagotavljati požarno varnost z vgradnjo nadzemnih

hidrantov. Montažo vodovodnega priključka lahko izvede le operater vodovodnega omrežja ali od njega pooblaščen izvajalci pod nadzorom operaterja vodovodnega omrežja.

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

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

8.7.4 Elektroenergetsko omrežje

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

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

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

8.7.5 Omrežje elektronskih komunikacij

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

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

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

8.7.6 Javna razsvetljava

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

8.7.7 Plinsko omrežje

Oskrba predvidenih objektov s plinovodnim omrežjem na obravnavanem območju je možna preko obstoječega distribucijskega plinovodnega omrežja. Za obravnavano območje se lahko predvidi razširitev plinovodnega omrežja po načrtovani cesti oz. ob robu cestnega telesa in priključitev novih objektov.

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

Za vse gradbene posege v varovalnem pasu plinovodov je potrebno predhodno soglasje operaterja distribucijskega sistema

8.7.8 Ogrevanje in hlajenje objektov

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

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

8.8.1 Varstvo kulturne dediščine

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

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

8.8.2 Varstvo okolja in ohranjanje narave

Jugozahodni del območja OPPN v manjšem obsegu posega na območje ožjega vodovarstvenega pasu vodnih virov (VVO II), ki se ureja skladno z določili Uredba o vodovarstvenem območju za vodna telesa vodonostnikov za območja občin Šmartno ob Paki, Polzela in Braslovče. Na območju VVO II niso predvideni nobeni posegi, gradnja objektov ali druge ureditve

Območje se ne nahaja znotraj območij ohranjanja narave

Območje ni v neposredni bližini vodotokov.

8.8.3 Varstvo pred hrupom

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

8.8.4 Varstvo pred onesnaženjem zraka

Predvideni objekti ne smejo predstavljati možnosti povečanja onesnaženja zraka. Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise. Zagotoviti je potrebno ukrepe za preprečevanje in zmanjšanje emisij delcev iz gradbišča, spremljati emisije v sušnih obdobjih (preprečevanje prašenja, raznosa materiala, čiščenje vozil in transportnih poti,...) ter določiti ukrepe v primeru presežanja mejnih vrednosti onesnaževal.

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

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

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

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

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

8.8.5 Odpadki

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

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

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

8.9.1 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Obravnavano območje se nahaja izven naravnih omejitev kot so erozivnost in plazljivost terena. V širšem ureditvenem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.

Obravnavano območje se ne nahaja v razredih poplavne nevarnosti vendar je lahko v primeru nastopa katastrofalnih padavin in visokih voda vodotokov poplavno ogroženo. Na območju se pojavljajo tako imenovane fluvialne oziroma rečne poplave, ki so opredeljene na modelirani opozorilni karti poplav za porečje reke Savinje.

Z načrtovanjem je potrebno zagotoviti, da ne bo prišlo do povečanja obstoječe stopnje ogroženosti na območju in izven njega. Izvesti je potrebno ustrezne omilitvene ukrepe, s katerimi bo preprečeno

poplavljanje objektov, obenem pa z izvedbo ukrepov zagotoviti, da se razmere na sosednjih zemljiščih ne bodo poslabšale.

Zaradi zagotavljanja varstva pred zalednimi vodami je treba urediti odvodnjavanje zalednih padavinskih voda, ki gravitirajo proti območju posegov, skladno s Hidrološko-hidravlično študijo št. H 18708/2026 (junij 2026). V ta namen se izvede linearno-retenzijski jarek trapeznega prereza širine dna 0,50 m, globine 0,50 m in z naklonom brežin 1 : 1, ki deluje kot ponikovalna struga za zajem, začasno zadrževanje in infiltracijo padavinskih voda. Jarek se priključi na sistem odvajanja padavinskih voda s kontroliranim iztokom preko zadrževalnika v sistem odvodnjavanja padavinskih voda. Pri izvedbi jarka je treba uporabljati sonaravne materiale in tehnične rešitve, zlasti kamen, prod, jutove mreže oziroma druge primerljive naravne materiale, ki omogočajo stabilizacijo brežin ter spodbujajo infiltracijo in naravno vključitev ureditve v prostor.

Poplavnih tokov ni dopustno preusmerjati na sosednja zemljišča in na tak način škodljivo vplivati na odtočne razmere vplivnega območja oz. obstoječe poselitve.

Objekte je potrebno načrtovati odporne na visoke vode, kar pomeni, da morajo biti objekti in vse ureditve načrtovani tako, da bodo med uporabo poplavno odporni in stabilni ob upoštevanju morebitnih obremenitev.

Na poplavnem območju so prepovedane vse dejavnosti in vsi posegi v prostor, ki imajo lahko ob poplavi škodljiv vpliv na vode, vodna in priobalna zemljišča ali povečujejo poplavno ogroženost območja, razen posegov, ki so namenjeni varstvu pred škodljivim delovanjem voda.

Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,200g.

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

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

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

8.9.2 Varstvo pred požarom

Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz načrta požarne varnosti. Za omejitev širjenja požara pri stavbah v ureditvenem območju bodo požarni ukrepi opredeljeni v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost objekta. Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustreznih izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik. Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte je potrebno zagotoviti ustrezne odmike med mejo parcel in med objekti ter potrebne protipožarne ločitve.

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

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

Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetski infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni

presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

8.10 Etapnost in dopustna odstopanja

8.10.1 Etapnost gradnje

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

8.10.2 Dopustna odstopanja

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

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

Velikost, oblika in lega objektov zarisanih v grafičnem delu se lahko spremeni, vendar ob upoštevanju FZ, FI in FZP. Preseganje višinskih gabaritov objektov je možno le za postavitev strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji,...). Dovoljena je izgradnja stavb nižjih višinskih gabaritov. Dovoljena so odstopanja kote pritličja $\pm 1,0$ m.

Pri izgradnji prometne, energetske in komunalne infrastrukture se ne upošteva FZ, FI in DZP.

Dopustna je združitev sosednjih parcel, na katerih je predvidena gradnja stanovanjskih dvojčkov, pri čemer je po združitvi parcel dopustna gradnja ene enostanovanjske stavbe.

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

9 POVZETEK ZA JAVNOST

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

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