

Na podlagi 129. člena Zakon 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, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26; v nadaljevanju: ZUreP-3) in 15. člena Statuta Občine Polzela (Polzelan, poročevalec Občine Polzela – Uradne objave, št. 3/22 – uradno prečiščeno besedilo in 7/25) je Občinski svet občine Polzela na svoji seji redni seji dne sprejel

ODLOK **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Breg polje za del EUP BP3/24 in BP3/29**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen **(splošno)**

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Polzela (Uradni list RS, št. 96/11 in 60/12 – tehn. popr., Polzelan, poročevalec Občine Polzela – Uradne objave, št. 9/14, 7/17 – tehn. popr., 5/18 – tehn. popr. in 4/19 – tehn. popr., 4/21 in 11/25), v nadaljevanju OPN, sprejme občinski podrobni prostorski načrt Breg polje za del EUP BP3/24 in BP3/29, v nadaljevanju OPPN.

(2) OPPN je izdelalo podjetje TIURB d.o.o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 12/2024.

(3) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 5754.

2. člen **(vsebina OPPN)**

Ta odlok določa prostorske izvedbene pogoje za prostorsko ureditev, ki se načrtuje s predmetnim OPPN in sicer območje OPPN, pogoje za umestitev načrtovane ureditve v prostor ter zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro. Določa rešitve in ukrepe za varovanje zdravja, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varstvo okolja ter ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom. Določa etapnost izvedbe prostorske ureditve in velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev.

3. člen **(sestavni deli OPPN)**

(1) Sestavni deli OPPN so:

- I. IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA
- II. TEKSTUALNI DEL – BESEDILO ODLOKA
- III. GRAFIČNI DEL
- IV. SPREMLJAJOČE GRADIVO

4. člen **(uporabljeni izrazi)**

(1) Izrazi, uporabljeni v tem odloku imajo naslednji pomen:

1. faktor zazidanosti posameznega zemljišča (FZ) je razmerje med zazidano površino vseh stavb in celotno površino zemljišča namenjenega gradnji,

2. faktor izrabe posameznega zemljišča (FI) je razmerje med bruto tlorisno površino vseh stavb in površino namenjeno gradnji,
3. faktor zelenih površin (FZP) vključuje najmanj 50% zelenih površin na raščenem terenu in največ 50% tlakovanih površin.

5. člen **(opis prostorske ureditve, ki se načrtujejo z OPPN)**

(1) S tem odlokom se načrtujejo ureditve povezane z gradnjo stanovanjskih objektov.

(2) S tem odlokom so predvidene naslednje prostorske ureditve:

1. izgradnja stanovanjskih objektov (14 prostostojećih enostanovanjskih stavb in treh dvojčkov (šest enostanovanjskih enot),
2. izgradnja pomožnih objektov za lastne potrebe,
3. izgradnja prometne infrastrukture,
4. izgradnja energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture,
5. drugi ukrepi in ureditve, povezani s predhodno navedenimi prostorskimi ureditvami.

(3) V odloku so določeni tudi posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen **(območje OPPN in namenska raba)**

(1) V skladu z OPN leži območje OPPN v enoti urejanja prostora BP3/24 in BP3/29, na stavbnih zemljiščih s podrobnejšo namensko rabo prostora SS - stanovanjske površine. Na območju je v skladu z OPN predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta.

(2) Predmetno območje načrtovane prostorske ureditve obsega zemljišča oz. dele zemljišč s parcelnimi številkami 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.

(3) Območje obdelave meri cca 1,4 ha.

III. UMEŠTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

7. člen **(vplivi in povezave s sosednjimi območji)**

(1) Območje OPPN se nahaja v južnem delu Občine Polzela, v naselju Breg pri Polzeli. Gre za nepozidano površino, ki leži zahodno od krajevne ceste št. 493841, s katere je predviden dostop do predmetnega območja.

(2) Na severu območje meji na sosesko individualnih stanovanjskih objektov, zato predstavlja logično nadaljevanje obstoječe stanovanjske pozidave in omogoča oblikovanje kakovostnega bivalnega okolja.

IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

8. člen

(pogoji in usmeritve glede vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in drugih del ter objektov)

(1) Osnovna dejavnost na območju urejanja prostora je bivanje s spremljajočimi mirnimi dejavnostmi (pisarniške in poslovne dejavnosti, trgovina na drobno, dejavnosti osebnih storitev in druge storitvene dejavnosti). Površina prostorov za dejavnost naj bo do 25% BTP stanovanjskega objekta.

(2) Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:

1. novogradnja, prizidava,
2. odstranitev in druga pripravljala dela,
3. rekonstrukcija,
4. spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti,
5. gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, elektronskih komunikacij in prometa,
6. urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic in prometnic,
7. postavitve pomožnih objektov,
8. vzdrževalna dela na objektih in napravah.

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

1. stanovanjski stavbe:
 - a) enostanovanjske stavbe,
2. nestanovanjske stavbe (dopustne kot spremljajoči deli objekta):
 - a) druge poslovne stavbe,
 - b) trgovske stavbe (manjše trgovine),
 - c) stavbe za storitvene dejavnosti (razen avtopralnice in avtomehanične delavnice),
3. objekti prometne infrastrukture:
 - a) lokalne ceste, javne poti, ne kategorizirane ceste,
4. cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:
 - a) lokalni cevovodi, elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja.

(4) Pomožni objekti so določeni v okviru določb 10. člena tega odloka.

9. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov)

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

(2) Arhitekturno-urbanistične zahteve:

1. tlorisna zasnova objektov mora biti v osnovi podolgovata. Dovoljena je dodajanje sekundarnih tlorisnih volumnov, ki so jasno podrejeni osnovni arhitekturni zasnovi,
2. največja dopustna etažnost P+M,
3. 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.
4. slemena osnovnih dvokapnih streh morajo potekati vzporedno z daljšo stranico objekta,
5. 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,
6. dvojčka morata biti zasnovana kot enoten objekt z usklajenimi fasadami, višinami in konstrukcijo,
7. FZ največ 0,4,
8. FI največ 1,2,
9. FZP najmanj 40%.

10. člen

(pogoji za gradnjo pomožnih objektov)

(1) 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:

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

(2) Oblikovni elementi pomožnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu.

(3) Na nadstrešnicah oziroma garažah je lahko ravna streha (dopustna pohodna, kot tudi zelena streha).

(4) 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.

(5) Bazeni se lahko izvedejo z odklikom najmanj 1,0 m od parcelne meje oz. na mejo s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.

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

(7) Postavitev ograj in drugih objektov pri priključkih na javno cesto ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih površin.

(8) 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.

11. člen **(urejanje zunanjih površin)**

(1) 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.

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

12. člen **(lega objektov na zemljišču)**

(1) Lega objektov na zemljišču so razvidne iz grafičnega dela in se lahko ob upoštevanju urbanističnih omejitev spremenijo.

(2) Odmiki stanovanjskih stavb od parcelne meje sosednjih zemljišč morajo znašati najmanj 4,0 m. Manjši odklik 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.

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

(4) 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.

13. člen (načrt parcelacije)

(1) Parcelacija zemljišč se izvede v skladu z grafičnim delom OPPN, ki vključuje Načrt parcelacije ter tehnične elemente za prenos predvidenih parcelnih mej v naravo. Natančna oblika in površina novih zemljiških parcel se določi v upravnem postopku geodetske odmere.

V. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

14. člen (splošne določbe)

(1) Skupni pogoji glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobro so:

1. projektiranje in gradnja posameznih križanj, vzporednih potekov, morebitnih začasnih ali trajnih prestavitvev, zaščita gospodarske javne infrastrukture in priključitve nanjo ter drugi posegi v gospodarsko javno infrastrukturo se izvedejo v skladu s pogoji upravljalcev gospodarske javne infrastrukture,
2. trase vodov gospodarske javne infrastrukture se medsebojno uskladijo z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od drugih naravnih ali grajenih struktur,
3. če se med gradnjo ugotovi, da je treba posamezen infrastrukturni vod zaščititi ali začasno oziroma trajno prestaviti, se to naredi v skladu s soglasjem lastnika oziroma upravljalca tega voda,
4. praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav, v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljaec posameznega komunalnega voda pa mora zato od lastnika pridobiti služnost,
5. dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljalcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje,
6. obstoječe komunalne, energetske in telekomunikacijske vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju njihovih upravljalcev,
7. poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih podzemnih linijskih vodov lokalne gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo, kolikor jih je treba zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku,
8. pred gradnjo se obstoječa gospodarska javna infrastruktura zakoliči na kraju samem,
9. v primeru nadomeščanja ali prestavitve obstoječe gospodarske javne infrastrukture se najprej zgradi nova, nato se izvede prevezava obstoječe in šele nato ukinitvev obstoječe gospodarske javne infrastrukture,
10. odstranijo se priključki objektov na gospodarsko javno infrastrukturo, ki ne služijo več svojemu namenu,
11. če se z načrtovanimi gradnjami posega v varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture, je k projektni dokumentaciji za izdajo gradbenega dovoljenja, potrebno pridobiti mnenje pristojnega upravljalca.

15. člen (prometno omrežje)

(1) Za načrtovano pozidavo v območju OPPN je potrebno zagotoviti prometne površine in jih povezati z obstoječim prometnim omrežjem.

(2) Dostop na predmetno območje je predviden s krajevne ceste 493841.

(3) Cesta se izvede v skupni širini 6,00 m.

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

(5) Projektni elementi v križiščih in priključkih ter dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim, dostavnim in komunalnim vozilom.

(6) Vse povozne in pohodne površine oziroma manipulativne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi (utrjene površine), z ustrezno rešenimi odvodnjavanjem padavinskih voda.

(7) 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.

(8) Število zahtevanih parkirnih mest po vrstah objekta:

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

16. člen (odvajanje odpadnih voda)

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

(2) 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.

(3) 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.

(4) Za posamezne objekte je treba predvideti izvedbo hišnih priključnih jaškov.

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

(6) 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.

(7) 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.

(8) Padavinske odpadne vode ne smejo odtekati na javne ceste ali na njih zastajati.

(9) 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.

(10) 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.

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

17. člen (vodovodno omrežje)

(1) Oskrba predvidenih objektov z vodo na obravnavanem območju je možna preko obstoječega javnega vodovoda, ki se nahaja na jugovzhodnem delu območja.

(2) Za predvidene objekte na obravnavanem območju je potrebno zgraditi novo sekundarno vodovodno omrežje v utrjenih javnih površinah, ki se zaključijo z nadzemnim hidrantom.

(3) Cevovod naj bo dimenzioniran glede na hidravlični izračun in predvideno porabo vode z vsemi potrebnimi elementi.

(4) Pod utrjenimi površinami je obvezna uporaba materialov in nodularne litine.

(5) Sekundarni vodovod naj tvori krožno zanko z obstoječim vodovodom.

(6) Vodomeri naj bodo vgrajeni v zunanji vodomerni jaški za vsako stanovanjsko enoto posebej.

(7) Novo sekundarno vodovodno omrežje mora zagotavljati požarno varnost z vgradnjo nadzemnih hidrantov.

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

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

(10) V fazi izvedbe del je obvezno sodelovanje s strokovnimi službami upravitelja vodovodnega omrežja.

18. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) 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.

(2) V predvideno TP se priključijo obstoječi in predvideni končni odjemalci v območju OPPN.

(3) 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.

(4) 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 spojitve obstoječih in novih NN kablov.

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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.

(8) Potrebno je pridobiti upravno in projektno dokumentacijo ter pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katere bo potekala trasa elektroenergetske infrastrukture.

(9) Investitor si mora k izdelani projektni dokumentaciji pridobiti mnenje k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenega dovoljenja.

(10) Sestavni del OPPN je idejni projekt Ureditve 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.

19. člen **(omrežje elektronskih komunikacij)**

(1) 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.

(2) Za nove trase telekomunikacijskih vodov se mora predvideti kabelska kanalizacija z ustreznimi pomožnimi jaški in priključnimi točkami (stebrički).

(3) Priključevanje načrtovanih objektov na telekomunikacijsko omrežje se izvede ob obveznem sodelovanju z upravljavcem omrežja.

(4) 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.

20. člen **(javna razsvetljava)**

(1) 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.

21. člen **(plinsko omrežje)**

(1) Oskrba predvidenih objektov s plinovodnim omrežjem na obravnavanem območju je možna preko obstoječega distribucijskega plinovodnega omrežja.

(2) Za obravnavano območje se lahko predvidi razširitev plinovodnega omrežja po načrtovani cesti oz. ob robu cestnega telesa in priključitev novih objektov.

(3) 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.

(4) 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.

(5) Gradnjo novega plinovodnega omrežja in priključkov lahko izvede le sistemski operater ali od njega pooblaščen izvajalci pod nadzorom sistema operatorja. Priključitev novo načrtovanih objektov na plinovodno omrežje bo možna po zaključeni gradnji omrežja in pridobitvi soglasja za priključitev.

(6) 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.

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

22. člen **(ogrevanje in hlajenje objektov)**

(1) Ogrevanje in hlajenje objektov se zagotavlja individualno.

(2) 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.

(3) 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.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE, TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN IN VAROVANJE ZDRAVJA LJUDI

23. člen **(varstvo kulturne dediščine)**

(1) Območje OPPN se nahaja izven zavarovanih in varovalnih območji kulturne dediščine.

(2) Z vidika varstva arheoloških ostalin poseben pregled območja ali nadzor nad gradnjo ni potreben.

(3) 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.

24. člen **(varstvo okolja in ohranjanje narave)**

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

(2) Območje se ne nahaja znotraj območij ohranjanja narave.

(3) Območje ni v neposredni bližini vodotokov.

25. člen (varstvo pred hrupom)

(1) Skladno z veljavno Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju se ureditveno območje OPPN nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom.

(2) 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.

(3) Pri izvedbi predvidenega posega v prostor je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo.

26. člen (varstvo pred onesnaženjem zraka)

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

(2) Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.

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

(4) 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:

1. vlaženje materiala, nezaščitene površine in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu,
2. preprečevanje raznosa materiala z gradbišč,
3. čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste,
4. protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

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

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

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

27. člen (odpadki)

(1) 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.

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

VII. REŠITVE IN UKREPI PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, REŠITVE TER UKREPI ZA OBRAMBO

28. člen **(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

(1) 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.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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.

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

(6) 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.

(7) 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.

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

(9) 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:

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

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

29. člen **(varstvo pred požarom)**

- (1) Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz načrta požarne varnosti.
- (2) 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 ustrezno 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.
- (3) Voda za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnim hidrantnim omrežjem. Upravljelec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.
- (4) 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.
- (5) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetskega infrastrukture 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.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE IZVAJANJA PODROBNEGA NAČRTA

30. člen **(etapnost gradnje)**

- (1) OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka etapa mora predstavljati zaključeno funkcionalno celoto.
- (2) Pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja za stanovanjske objekte morajo biti izvedene prometna, komunalna in energetska infrastruktura, infrastruktura elektronskih komunikacij ter linearni retenzijski jarek. Za infrastrukturo, za katero je v skladu s predpisi potrebno pridobiti uporabno dovoljenje, mora biti to pridobljeno pred izdajo uporabnega dovoljenja za stanovanjske objekte.

IX. VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

31. člen **(dopustna odstopanja)**

- (1) 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.
- (2) Dopustne so spremembe tras in objektov gospodarske javne infrastrukture, prometnih in manipulativnih površin ter ostalega infrastrukturnega omrežja na celotnem območju OPPN, če so za to utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali zaradi drugih utemeljenih razlogov.

(3) 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.

(4) Pri izgradnji infrastrukture se ne upošteva FZ, FI in DZP.

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

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

X. OSTALI POGOJI IN OBVEZNOSTI ZA IZVAJANJE OPPN

32. člen **(obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

(1) Poleg splošnih pogojev morata investitor in izvajalec upoštevati določilo, da se načrtovanje in izvedba posegov opravita na tak način, da so ti čim manj moteči ter tako, da ohranijo ali celo izboljšajo gradbeno tehnične in prometno varnostne ter okoljevarstvene razmere.

(2) Med gradnjo je potrebno omogočiti čim manj moteno funkcioniranje sosednjih objektov in površin. Poleg tega je potrebno izvajati omilitvene ukrepe za preprečevanje prekomernega prašenja, prekomernih hrupnih obremenitev in vibracij.

(3) Območje gradbišča naj se čim bolj omeji na območje podrobnega prostorskega načrta. Za potrebe gradbišča naj se uporabljajo že obstoječe komunikacije in ustvarja čim manj novih dovoznih poti. V primeru, da je potrebno sondirati temeljna tla ali kako drugače zaščititi gradbeno jamo se lahko posega tudi izven meja območja določenega s tem odlokom.

(4) V času gradnje je potrebno zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaževanja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi.

(5) V primeru nesreče je potrebno zagotoviti takojšnje usposobljene službe.

(6) Potrebno je sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.

(7) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati skladno s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

XI. PREDHODNE IN KONČNE DOLOČBE

33. člen **(vpogled podrobnega načrta)**

(1) OPPN s prilogami je na vpogled v Občini Polzela in delno na spletni strani www.polzela.si.

34. člen **(nadzor)**

(1) Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne republiške in občinske inšpekcijske službe.

35. člen
(začetek veljavnosti)

(1) Odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Polzelanu, poročevalcu Občine Polzela – Uradne objave.

Št. 350-[...]
[...], dne

Podžupan Občine Polzela
Igor Pungartnik

Priloga: [...]