



Prejeto:	12. 07. 2019	254-07
Vredn.:	✓	Priloge: ✓
Številka zadeve:	477-389/2019	
V vrednost:	M	

OBČINA POLZELA

Malteška cesta 28 | 3313 Polzela
www.polzela.si | e obcina.polzela@polzela.si
Id za ddv SI27768228 | m 1357603
t 03 703 32 00 | f 03 703 32 23

Številka: 3501-021/2019-2
Datum: 9. 7. 2019

RS Ministrstvo za javno upravo
Tržaška cesta 21
1000 Ljubljana

LOKACIJSKA INFORMACIJA za gradnjo objektov oziroma izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih

1. VRSTA GRADNJE OZIROMA DRUGIH DEL IN VRSTA OBJEKTA

Vrsta gradnje oziroma drugih del:	Gradnja novega objekta
Vrsta objekta glede na namen in funkcijo:	Stanovanjski objekt
Manj zahtevni objekt	

2. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI/PARCELAH, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKO INFORMACIJO

<input type="checkbox"/> Katastrska občina:	POLZELA
<input type="checkbox"/> Številka zemljiške parcele/parcel:	326/394, 326/391
<input type="checkbox"/> Vrste zgrajenih objektov na zemljišču:	/

3. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE/PARCEL:

Občinski prostorski načrt:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Polzela (Uradni list RS, št. 96/2011, 60/2012, Uradne objave Občine Polzela, št. 9/2014, Polzelan, poročevalec Občine Polzela št. 7/2017, 5/2018 in 4/2019)

Prostorski izvedbeni načrt:
/

Občinski lokacijski načrt:
/

Državni lokacijski načrt:
/

Oznaka prostorske enote:	EUP 03 KPR BP - MOB P15
--------------------------	-------------------------

4. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

Parc. št.:	EUP:	Osnovna namenska raba:	Podrobna namenska raba:	Oznaka:	Šifra:	Delež (%):
326/394	EUP 03 KPR BP - MOBP15	STAVBNA ZEMLJIŠČA	Stanovanjske površine	SS	1011	100
326/391	EUP 03 KPR BP - MOBP15	STAVBNA ZEMLJIŠČA	Stanovanjske površine	SS	1011	100

5. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV:

Vrsta varovanja oz. omejitve: /

6. VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI, VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ IN DRUGIH DEL TER VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN

6.1. Vrste dopustnih dejavnosti:

Če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, so na celotnem območju OPN Polzela skladno z drugimi predpisi dopustni naslednji objekti in ureditve:

- komunalni objekti, vodi in naprave vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja, distribucijskega plinovodnega omrežja, vročevodnega omrežja, omrežja javne razsvetljave, podzemnega elektroenergetskega in komunikacijskega omrežja ter samostoječe transformatorske postaje in razdelilne elektroenergetske postaje napetostnega nivoja 20 kV in manj, nadzemni elektroenergetski vodi napetostnega nivoja 20 kV in manj v primestnem območju, nadzemni komunikacijski vodi v primestnem območju, zbiralnice za odpadke in vsi objekti, vodi in naprave okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture, če so izvedeni v notranjosti drugega objekta, ki ga je na območju dovoljeno graditi;
- podzemne garaže in kleti v stavbah povsod tam, kjer in v kakršnem obsegu to dopuščajo geomehanske razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost sosednjih objektov;
- objekti za obrambo, zaščito in reševanje v naravnih in drugih nesrečah;
- naprave za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov);
- podhodi in nadhodi za pešce;
- brvi in mostovi;
- vodnogospodarske ureditve;
- urejanje in vzdrževanje odprtih zelenih površin (ureditev zelenih površin, drevoredov, trgov, površin za pešce, otroških igrišč);
- ureditev dostopov za invalide (tudi gradnje zunanjih dvigal na obstoječih objektih);
- vzdrževanje cest;
- urejanje in vzdrževanje parkirnih površin.

Za EUP: EUP 03 KPR BP - MOBP15 - Stanovanjske površine (SS):

Dopustni objekti in dejavnosti:

- 11100 – enostanovanjske stavbe,

6.2. Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:

Za EUP: EUP 03 KPR BP - MOBP15 - Stanovanjske površine (SS):

Novogradnje so dopustne na območju nepozidanih parcel, namenjenih gradnji kot gradnje novih objektov, na območju pozidanih parcel kot dozidave in nadzidave k obstoječim objektom ali kot nadomestne gradnje (rušitev obstoječega in gradnja novega objekta skladno z zahtevami za novogradnje na obravnavanem območju).

Posegi so dopustni, če intenzivnost izrabe parcele, namenjene gradnji, ne presega predpisanih vrednosti iz 169. člena in če so zagotovljena (dodatna) parkirna mesta in zelene površine po določbah tega odloka.

7. MERILA IN POGOJI ZA GRADITEV OBJEKTOV IN IZVEDBO DRUGIH DEL

7.1. Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji:

7.1.1. Tipologija zazidave:

Za EUP: EUP 03 KPR BP - MOBP15 - Stanovanjske površine (SS):

Dopustna tipologija pozidave:

- enodružinske stanovanjske hiše,
- drugi objekti v skladu z dopustnimi dejavnostmi.

7.1.2. Velikost in zmogljivost objekta:

Za EUP: EUP 03 KPR BP - MOBP15 - Stanovanjske površine (SS):

Pri novogradnji na prazni parceli (zapolnjevanje vrzeli) ali novogradnji kot nadomestni gradnji (porušitev obstoječih objektov) se višina novega objekta prilagaja višini obstoječih objektov enake namembnosti v okolici, tako da za nov objekt velja, da:

- v primeru dvokapne strehe njeno sleme s svojo najvišjo točko (brez dimnikov ipd.) ne sme presegati povprečne najvišje višine obstoječih že zgrajenih objektov iste namembnosti v okolici;
- v primeru ravne, ločne ali podobno oblikovane strehe pa skrajna višina novega objekta, vključno s streho, ne sme presegati višine, ki jo določa sredina povprečne višine slemen in povprečne višine vencev obstoječih že zgrajenih objektov iste namembnosti v okolici.

V primeru novogradnje novega objekta povsem nove namembnosti, za katerega ne veljajo določila o pomožnih objektih in se ne more zgledovati po okoliških objektih enake namembnosti, velja, da se zgleduje po stanovanjskih objektih.

Etažnost je poljubna znotraj navedenih višinskih omejitev. Podkletitev je dopustna, kadar s tem soglašajo nosilci urejanja prostora.

7.1.3. Oblikovanje zunanje podobe objekta:

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.

Na objektih, ki mejijo na javne površine, je na osnovi soglasja upravljalca javne površine dopustno graditi napušče, nadstrešnice in konzolno oblikovane stavbne dele (balkoni, lože), ki presegajo gradbeno linijo pritličja in lahko segajo tudi nad javno površino s konzolnim previsom.

Zasebni objekti morajo v točkah, v katerih posegajo v skupno dobro vseh, upoštevati tudi pravila za ohranjanje zasebnosti na ravni parcele ter splošna pravila za dolgoročno, kvalitetno, ekološko in gospodarno gradnjo:

- ohranjanje zasebnosti: organizacija zasebnega objekta mora biti zasnovana tako, da čim manj posega v zasebnost sosedov (orientacija pogledov, hrupnejših prostorov, osenčenost ...);
- ohranjanje zdravega okolja – ekološki pristop: zasnova objekta mora biti okoljsko sprejemljiva in energetska varčna (neškodljivi materiali, zasnova tlorisa, pozicija odprtih in debeline zidov naj zmanjšuje potrebo po preveliki porabi energije za ogrevanje oz. hlajenje, vgradnja sončnih kolektorjev, rekuperacija vode ...);
- estetski vidik: podoba posameznih objektov je ne glede na lastništvo tudi del naselja, zato mora vsak objekt dopolnjevati in izboljševati estetski vtis celote.

Oblikovanje objektov se mora prilagajati morfologiji obstoječega prostora.

V območjih s prevladujočo avtohtono obliko poselitve, kjer so prisotni kvalitetno oblikovani oz. kvalitetno zasnovani objekti kmečkih domov z značilno identiteto kmečkih objektov Spodnje Savinjske regije, morajo biti novi objekti zasnovani tako, da v gabaritih, oblikovalskih elementih, enostavnih, ortogonalnih, nečlenjenih in racionalnih zasnovah, naravnih materialih, osnovnih barvah, ki izhajajo iz značilnih materialov (opeka, pigmentiran omet, beljene površine, povečini lesene obloge,

kamen), enostavni dvokapni strehi značilnega naklona brez za ta prostor motečih strešnih svetlobnih elementov trikotnih in polkrožnih oblik, opečni kritini ... sledijo značilnostim tradicionalne arhitekture.

V vseh ostalih območjih, kjer je obstoječa gradnja neavtohtona (novejša) brez posebnih arhitekturnih kvalitet, je potrebno zasnovo objektov sicer smiselno prilagajati obstoječim, vendar je potrebno prednostno upoštevati morfologijo širšega prostora in težiti h kvalitetnejši gradnji v skladu z drugim odstavkom tega člena in načelom »manj je več«. Izogibati se je potrebno tipskim objektom, ki se nekritično prenašajo iz različnih okolij, pač pa je treba objekte načrtovali skladno z njihovo lokacijo.

7.1.4. Lega objekta na zemljišču:

Če ni predpisano 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. Dopustni so manjši odmiki, vendar najmanj 1,5 m, če ni z regulacijskimi črtami ali z gradbeno črto obstoječih objektov določeno drugače. Izjemoma je 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 poslabšuje 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 soglašata z manjšim odkikom.

Med javno površino in uvozom na parkirišče ali v garažo oziroma med javno površino in ograjo ali zapornico, ki zapira vozilom pot do parkirnih (garažnih) mest, je treba zagotoviti najmanj 5 m prostora, na katerem se lahko vozilo ustavi, dokler ni omogočen dostop do parkirišča ali garaže oziroma izvoz iz nje.

Gradnja stavbe ob meji zemljišča parcele je izjemoma dopustna, če:

- gre za tip gradnje v strnjenem nizu ali gruči ali kadar je način gradnje ob meji zemljišča parcele značilen za naselje;
- je taka gradnja določena z regulacijskimi linijami oz. OPPN ali
- gre za koncept tradicionalne tlorisne zasnove, načrtovana novogradnja pa ne poslabšuje bivalnih in funkcionalnih pogojev v okolici.

Pri umeščanju novih objektov v prostor je treba upoštevati regulacijske črte – gradbeno linijo, ki jo tvorijo obstoječi sosednji že zgrajeni objekti. Pri določitvi lege stavbe je potrebno slediti funkciji in legi stavb v gravitacijskem območju.

Umestitev novozgrajenih objektov mora slediti gradbeni liniji obstoječih objektov v naselju (način umeščanja objektov v širšem prostoru) in obstoječim gradbenim linijam, ki jih v prostoru poleg objektov določajo tudi morfologija terena (reliefne linije, meje med različnimi rabami, predvsem gozdni rob, vodotok ipd.) ter obstoječa in predvidena namenska raba.

Če gradbene linije v prostoru ni, je gradbena meja, do katere lahko segajo objekti, pogojena z regulacijskimi linijami cest z naslednjimi odmiki:

- odmik od roba cestišča za lokalno ceste in lokalne krajevne ceste 6 m z možnim manjšim odkikom le ob soglasju upravjalca cest;
- vsaj 4.0 m od roba javne poti in meje sosednje parcele z možnim manjšim odkikom le ob soglasju lastnika sosednje parcele.

Od obstoječih stavb morajo biti nove stavbe oddaljene najmanj toliko, da so zagotovljeni higiensko-zdravstveni (zagotavljanje osončenosti idr.) in požarnovarstveni pogoji.

Postavitev stavb mora biti prilagojena konfiguraciji terena. Daljša stranica stavb, lociranih na pobočjih, mora biti vzporedna s plastnicami. Izjemoma je postavitev (orientacija) stavb lahko

drugačna, če se z grafično analizo okolice, le-to morajo vsebovati lokacijski podatki posebnega dela projekta, utemelji, da postavitve stavbe upošteva ohranjen identitetni urbanistični vzorec naselja oz. dela naselja oz. prevladujočo orientacijo slemen.

Upoštevati je potrebno obstoječe razpoznavne gradbene linije.

Stavbno zemljišče mora biti primerno za gradnjo. Na plazljivih in nestabilnih območjih je gradnja mogoča le po predhodno izdelanem geotehničnem elaboratu.

Pri lociranju in gradnji objektov je potrebno upoštevati značilen vzorec poselitve in značilnosti lokalne graditeljske tradicije v obravnavani arhitekturni krajini. Vsi posegi v grajeno strukturo naselja morajo težiti k ohranjanju kvalitetne arhitekture posameznih območij in izboljšanju negativnih dosedanjih posegov. Na celotnem obravnavanem območju je potrebno dosledno upoštevati izhodišča, usmeritve in pogoje za opredeljena območja varstva narave in kulturne dediščine.

Podrobnejše usmeritve za odmik od gozdnega roba ali roba obvodne vegetacije:

- Posegi v gozd in gozdi rob ali v obvodno vegetacijo in v rob obvodne vegetacije niso dovoljeni.
- Nove objekte naj se praviloma načrtuje v odmiku ene drevesne višine odraslega drevesa od obstoječega gozdnega roba ali roba obvodne drevnine. Pri tem je potrebno predvidevati možnost poškodb objektov zaradi podiranja gozdnega drevja ali padajočih vej. Odmik se določi v odvisnosti od posameznih lokacij in sestojev,
- ki so ali se bodo v času razvili na posamezni lokaciji. Odmik je potreben zaradi vzajemnega varovanja.
- Ob gozdnem robu ali ob robu obvodne vegetacije je možno načrtovati samo tiste posege, ki ne zahtevajo posegov v koreninski sistem drevja, ne vplivajo na podobo gozdnega roba in ne ogrožajo njegovega obstoja.
- Za nemoteno gospodarjenje z gozdovi je potrebno do vsake gozdne površine zagotoviti primeren dostop in ustrezen večnamenski prostor za začasno deponiranje lesa. Ker je pri gospodarjenju z gozdovi v naselju potreben odvoz lesa, je potrebno do površin zagotoviti primerno dovozno cesto v skladu z določili sektorske
- zakonodaje s področja gozdarstva glede gradnje gozdnih prometnic.

Velikost in oblika parcele, namenjene gradnji, ter umestitev objektov na parcelo se morajo prilagajati morfologiji obstoječega prostora. Načeloma ne sme presegati povprečne velikosti obstoječih parcel, predvsem pa se mora obstoječi morfologiji poselitve, ne glede na velikost parcele, prilagajati umeščanje objektov nanje.

V območjih s prevladujočo avtohtono obliko poselitve, pri kateri je zasnova naselja ohranila avtohtono podobo, mora velikost in oblika parcele upoštevati značilno zemljiško delitev na območju in se mora temu v največji možni meri prilagajati. Umeščanje objektov mora upoštevati vzorec umeščanja avtohtone poselitve.

V vseh ostalih območjih, kjer je obstoječa poselitev neavtohtona (novejša), zasnovana neformalno ali v pravilnem ortogonalnem sistemu (sistem ulic), je potrebno velikost in oblika parcele prilagajati pravilom, ki jih določa obstoječa zemljiška delitev, prav tako pa je potrebno objekt nanje umeščati upoštevaje gradbene linije, ki jih določajo obstoječi objekti in druge ustvarjene danosti v prostoru (ceste ipd.) ter pomembne naravne danosti (relief, gozdni rob ...).

Parcela, namenjena gradnji, mora biti v celoti vključena v območje enote urejanja prostora, v kateri se gradi objekt.

7.1.5. Ureditev okolice objekta:

Urejanje odprtih in zelenih površin mora presegati zgolj tehnične rešitve.

Faktor zelenih površin (FZP) vključuje najmanj 50 % zelenih površin na raščenem terenu in največ 50 % tlakovanih površin (npr. trg, ploščad, igrišče). Tlakovanih površin je lahko izjemoma tudi več, če gre za ureditev trga in večnamenske ploščadi, vendar ne manj kot 20 %.

Za EUP: EUP 03 KPR BP - MOBP15 - Stanovanjske površine (SS):

Izbor rastlinskih vrst naj bo s ciljem zagotavljanja trajnostnega razvoja omejen na avtohtone vrste, uporaba tujerodnih vrst naj bo minimalna in le izjema:

- v okolici stanovanjskih hiš naj bodo sajene pretežno avtohtone rastlinske vrste, tujerodne naj se uporabljajo premišljeno v minimalnem obsegu; žive meje naj bodo oblikovane iz avtohtonih grmovnih ali drevesnih vrst, (kot npr. kalina, gaber ...); žive meje iz tujerodnih vrst, kot so

npr. kleki in paciprese (oboje pogosto imenovano kar ciprese), niso zaželeni; v vrtove je zaželeno saditi tudi večja drevesa avtohtonih drevesnih vrst, kot so lipe, gabri, bori ...

Izbor rastlinskih vrst naj bo s ciljem zagotavljanja trajnostnega razvoja omejen na avtohtone vrste, uporaba tujerodnih vrst naj bo minimalna in le izjema:

- zunanje ureditve naj upoštevajo tudi zahtevo po čim večji estetski kvaliteti ureditev.

Zasnova zunanje ureditve mora preseči zgolj tehnične rešitve. Oblikovanje okolice objektov se mora prilagajati morfologiji obstoječega prostora in okoliški krajini. Podoba objekta in njegove oklice naj bo skladna.

Za vse zunanje ureditve velja, da naj bodo, s ciljem zagotavljanja trajnostni razvoj, v okolici stanovanjskih hiš in drugih objektih sajene pretežno avtohtone rastlinske vrste, tujerodne naj se uporabljajo premišljeno v minimalnem obsegu. Žive meje naj bodo oblikovane iz avtohtonih grmovnih ali drevesnih vrst (kot npr. kalina, gaber); žive meje iz tujerodnih vrst, kot so npr. kleki in paciprese (oboje pogosto imenovano kar ciprese), niso zaželeni. Zaželeno je v vrtove saditi tudi večja drevesa avtohtonih drevesnih vrst, kot so lipe, gabri, bori ipd.

V območjih s prevladujočo avtohtono obliko poselitve, ki je izvorno ruralna in je sredi kmetijske ravnine kulturne krajine, je potrebno oblikovanje okolice stanovanjskega objekta zasnovati po podobi organizacije vrtov starega podeželskega prostora, kjer so neposredno ob hiši bivalne površine in utilitarni vrt, sledita sadovnjak (sadni vrt) in travnik, ki se odpira proti kmetijskim površinam.

V vseh ostalih območjih, kjer je obstoječa gradnja neavtohtona (novejša), zasnovana neformalno ali v pravilnem ortogonalnem sistemu (sistem ulic), je potrebno zunanjo ureditev sicer smiselno prilagajati obstoječim ureditvam, vendar je potrebno prednostno upoštevati morfologijo širšega prostora.

Ograje, če so potrebne, naj bodo v območjih iz tretjega odstavka 172. člena zasnovane kot stari leseni plotovi ali pa naj bodo žive meje, oblikovane po določilih drugega odstavka 172. člena. V območju strnjenje gradnje iz četrtega odstavka naj se oblika, višina, podoba in materialna obdelava ograj usklajuje s celotno podobo objekta in okolice, medsebojno s sosednjimi ureditvami in v skladu s širšim prostorom.

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

Višinske razlike na zemljišču je treba premostiti s travnatimi brežinami. Izjemoma se višinske razlike lahko premostijo z opornimi zidovi do višine 1,2 m. Gradnja opornega zidu, višjega od 1,2 m, je dopustna, kadar obstaja nevarnost rušenja terena. Če je zaradi terenskih razmer višina opornega zidu večja od 2 m, mora biti oporni zid izveden v kaskadah. Oporni zid mora biti intenzivno ozelenjen.

Zasnova zunanjih ureditev naj oblikovno sledi morfologiji prostora in namembnosti.

Ozelenitev parkirnih mest ne nadomešča zahtevane ozelenitve gradbene parcele objekta.

Zasaditev površin je treba izvajati s funkcionalnimi drevesi ali soliterji. Izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno zdravstvene zahteve.

Obrežnih drevnin ni dovoljeno odstranjevati. Če je odstranitev zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev nujna, jih je treba nadomestiti oziroma sanirati.

Kadar je zaradi novogradnje objekta treba odstraniti obstoječa drevesa, je treba odstranjena drevesa nadomestiti praviloma na območju parcele, namenjene gradnji novega objekta, oziroma v skladu z določbo 9. odstavka 98. člena.

Ob izvajanju gradbenih del v vplivnem območju dreves, ki se na gradbeni parceli ohranjajo, je treba izdelati načrt zavarovanja obstoječih dreves.

Pogoji za gradnjo v vplivnem območju obstoječih in načrtovanih dreves in ostale vegetacije:

- v primeru tlakovanja površin ob drevesih je treba zagotavljati ustrezno kakovost in količino tal, dostopnost vode in zračenje tal nad koreninskim sistemom; minimalna odprtina za prehajanje zraka in vode je \varnothing 2,0 m oz. 2 x 2 m;
- odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa je praviloma 2,0 m.

Obstoječe drevesa je treba ohranjati. Če to zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev ni možno, jih je treba nadomestiti oziroma ozdraviti.

Zasebni vrtovi so tudi del skupnega prostora, zato je potrebno, da ga dopolnjujejo in izboljšujejo: zelenje vrtov naj krepí količino zelenja v naselju (predvsem visoka drevesa in žive meje), urejen vrt lahko krepí estetsko podobo celote.

7.1.6. Stopnja izkoriščenosti zemljišča:

Za EUP: EUP 03 KPR BP - MOBP15 - Stanovanjske površine (SS):

Kriteriji za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom naj ne presegajo vrednosti:

NAMENSKA RABA PARCELE, NAMENJENE GRADNJI	FAKTOR ZAZIDANOSTI (z)	FAKTOR IZRABE (i)
čista stanovanjska območja	0,4	1,2

Za EUP: EUP 03 KPR BP - MOBP15 - Stanovanjske površine (SS):

dopustna stopnja izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji	odstotek zazidanosti parcele, namenjene gradnji (maksimalna vrednost)	odstotek odprtih zelenih površin na parceli, namenjeni gradnji (minimalna zahteva)	faktor izrabe parcele, namenjene gradnji (maksimalna vrednost)
	35 %	40 %	1,2

7.1.7. Druga merila in pogoji:

Osrednji del enote urejanja prostora EUP 03 KPR BP je stari del naselja Breg pri Polzeli pod železnico, ki je območje obstoječe poselitve na obeh bregovih Struge. Vključuje manjše območje urejanja prostora:

- MO BP 15, Breg pod železnico, južno od Struge

Podrobnejša namenska raba:

- Območje stanovanj, površine stanovanj brez spremljajočih dejavnosti ali z njimi, skladno s splošnimi določili in prostorskimi izvedbenimi pogoji za podrobnejšo namensko rabo z oznako stanovanjske površine (SS).

Območje se ureja po splošnih določilih in prostorskih izvedbenih pogojih za posamezno podrobnejšo namensko rabo ob upoštevanju naslednjih posebnih oz. dodatnih usmeritev: za območja ob Strugi znotraj celotne EUP 03 KPR BP, ki so opredeljena kot območja zelenih površin (Z), velja, da je potrebno izdelati strokovno nalogo, ki bo opredelila najboljše možne ureditve obvodnega prostora kot kvalitetnega povezovalnega (povezovalne sprehajalne poti za pešce in/ali kolesarje, površine za oddih in rekreacijo na prostem brez posebnih ureditev ...) in varovalnega zelenega pasu (sonaravna ureditev ob vodotoku), znotraj območja obstoječe poselitve in tudi znotraj območja obstoječega in bodočega industrijskega območja. Postavljanje novih pomožnih objektov ali celo stanovanjskih objektov v območju ni dopustno; prostor ob vodotoku naj se prazni, obstoječi pomožni objekti naj se postopoma porušijo; nova zasnova industrije naj se umika vodotoku (možnost dostopnih poti za zaposlene, interne povezave znotraj industrijskega območja, rahljanje oz. členitev prostora ipd.). Izhodišča naloge so obvezna strokovna podlaga za nadaljnje prostorsko načrtovanje. Pred izdelavo strokovne naloge niso dopustni nobeni posegi razen vzdrževalnih del in rušitev oz. odstranitvev obstoječih objektov.

7.2. Merila in pogoji za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznost priključevanja na objekte in omrežja javne infrastrukture:

Podrobna določila in pogoji glede priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo so podrobneje navedena v poglavju III./4.03.7.

7.2.1. Komunalna infrastruktura:

Gradnja objektov (razen objektov gospodarske javne infrastrukture) je možna le na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih, ki imajo zagotovljeno vsaj minimalno komunalno in energetska opremo: dovozno pot na javno cesto, priključek na elektriko, zadostno oskrbo z vodo ter urejeno odvajanje odpadnih vod.

Ne glede na določbe prvega odstavka 101. člena je gradnja objektov dovoljena tudi na komunalno neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja komunalno opremljanje stavbnih zemljišč.

Komunalne ureditve morajo biti izvedene tako, da zagotavljajo ustrezno varstvo okolja (zrak, voda, tla) in ustrezno zahtevano obrambno zaščito (varstvo pred požarom, oskrbo v izrednih razmerah, zmanjševanje ogroženosti ipd.).

Če nestanovanjski objekti ne potrebujejo vse v prvem odstavku tega člena navedene komunalne opreme, se predpisana komunalna oprema določi v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja glede na namen objektov.

Investitor lahko zagotovi predpisano komunalno opremo objektov tudi na način, ki ga prostorski akt ali drug predpis ne določa, če gre za način oskrbe, ki sledi napredku tehnike in nima negativnih vplivov na okolje in z njim soglašajo pristojna služba občine

Nove objekte je treba priključiti na komunalno opremo, če ta obstaja. Možne so tudi drugačne rešitve, če obstaja utemeljen razlog, da priključitev na javno gospodarsko infrastrukturo ni možna oz. če to ne pomeni slabšanje kvalitete okolja. Obstoječi objekti se priključijo na tiste vode, ki obstajajo.

7.2.2. Prometna infrastruktura:

Vsi zahtevni in manj zahtevni objekti morajo imeti zagotovljen dovoz do javne ceste.

Dovozi in priključki na javno cesto morajo biti urejeni tako, da ne ovirajo prometa. Izvedejo se na osnovi pogojev in soglasja organa, pristojnega za promet, ali upravljalca ceste.

Manipulacijske površine ob parkiriščih morajo biti izvedene in urejene tako, da je omogočeno čelno vključevanje vozil na javno cesto. Uredijo se na osnovi pogojev in soglasja organa, pristojnega za promet, ali upravljalca ceste.

Na javno cesto je treba praviloma priključevati več objektov s skupnim priključkom na cesto.

Slepo zaključene nove ceste morajo imeti na koncu obračališča oz. mora biti zagotovljena ustrezna možnost obračanja.

7.2.3. Energetska infrastruktura: /

7.2.4. Telekomunikacijska infrastruktura: /

7.2.5. Druga infrastruktura: /

7.3. Druga merila in pogoji: /

7.3.1. Merila in pogoji za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih dobrin:

Gradnje in prostorske ureditve so ne glede na določila odloka o OPN dopustne le, če v okolju ne povzročajo večjih motenj, kot so dovoljene. Pri vseh gradnjah je potrebno upoštevati normativne določbe glede varovanja okolja. Vsak poseg v okolje mora biti načrtovan in izveden tako, da povzroči čim manjše obremenjevanje okolja. Pred začetkom izvajanja posega, ki lahko pomembno vpliva na okolje, je treba izvesti presojo njegovih vplivov na okolje in pridobiti okoljevarstveno soglasje ministrstva. Pri vseh drugih posegih, ki povzročajo emisije snovi v okolje, je potrebno pridobiti okoljevarstveno dovoljenje.

Podrobna določila in pogoji glede varovanja pred hrupom so podrobneje navedena v 140. členu odloka o OPN.

7.3.2. Druga merila in pogoji:

Pri načrtovanju in gradnji novih objektov je potrebno v celoti upoštevati PIP-e glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolje in naravnih dobrin (123. do 138. člena odloka), ter PIP-e glede varovanja zdravja (od 139. Do 145. člena odloka). Zagotoviti je treba racionalno rabo energije in izboljšanje toplotne izolacije objektov ter uporabo ekološko sprejemljivih goriv.

8. PROSTORSKI UKREPI

8.1. Vrste prostorskih ukrepov:

8.1.1. Zakonita predkupna pravica občine: **obstaja za:**

Parcele:	Ukrep:	Predpis:
326/394, 326/391	Območja poselitve (stavbna zemljišča)	ODLOK o območju zakonite predkupne pravice Občine Polzela (Uradni list RS, št.:28/03, 6/05)

8.1.2. Začasni ukrepi za zavarovanje: /

8.1.3. Komasacija: /

8.2. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa

8.2.1. Prepoved parcelacije zemljišč: /

8.2.2. Prepoved prometa z zemljišči: /

8.2.3. Prepoved urejanja trajnih nasadov: /

8.2.4. Prepoved spreminjanja prostorskih aktov: /

8.2.5. Prepoved izvajanja gradenj: /

9. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

9.1. Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:

Vrsta varovanega območja:

9.2. Varovalni pasovi objektov gospodarske javne infrastrukture (GJI), v katerih se nahaja zemljišče:

Parcele:	Vrsta varovalnega pasu:	Širina varovalnega pasu:	Opomba:
326/391	Varovalni pas javne poti	4 m	merjeno od zunanjega roba cestnega sveta
326/391	Varovalni pas vodovodnega omrežja	3 m	merjeno od osi voda
326/391	Varovalni pas kanalizacijskega omrežja	3 m	merjeno od osi voda
326/394, 326/391	Varovalni pas elektronske komunikacije	3 m	merjeno od osi voda

10. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI LOKACIJSKE INFORMACIJE

Lokacijska informacija velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta. Pri izdelavi PGD projekta je v celoti upoštevati Odlok o OPN Polzela in pri tem izhajati iz poglavja III/2 – Pravila za uporabo Odloka pri izdelavi OPPN in izdaji gradbenih dovoljenj (80. člen).

11. PODATKI V ZVEZI S SPREMEMBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

Program priprave prostorskega akta:

Parcele	Opis	Faza	Morebitni drugi podatki
326/394, 326/391	Državni prostorski načrt za rekonstrukcijo DV 2x400 kV Beričevo-Podlog	Pobuda	

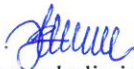
12. PRILOGA LOKACIJSKE INFORMACIJE


Kopija kartografskega dela prostorskega akta:

- Priloga št. 1: Izris iz grafičnega dela Občinskega prostorskega načrta, merilo 1:5000 z legendo

13. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

Po Zakonu o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO in 84/15 – ZZelP-J, 32/16), je to potrdilo oproščeno plačila upravne takse.

Pripravila:
Natalija Zoffel 
višja svetovalka za okolje in prostor


Jože Kužnik
župan



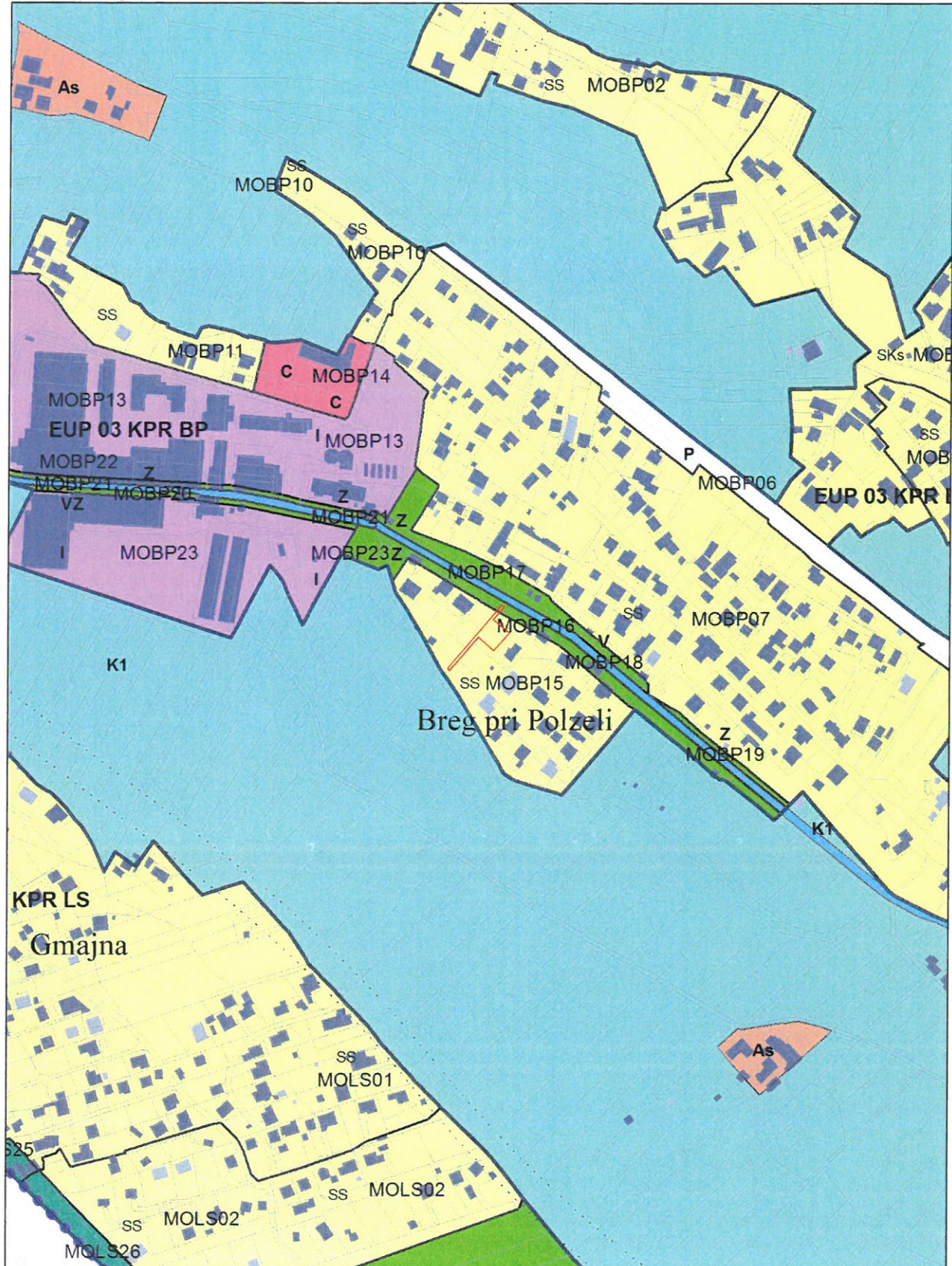
Vročiti:

- RS Ministrstvo za javno upravo, Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana

PRILOGA št.: 1

Občina Polzela, Malteška cesta 28, 3313 Polzela, potrjuje skladnost vsebine grafičnega izseka iz prostorskega akta / Občinskega prostorskega načrta z original dokumentom.

Grafični izsek iz akta – Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Polzela (Uradni list RS, št. 96/2011).
Karta: Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev – digitalni katastrski načrt M 1:5000 .



LEGENDA

2. PREGLEDNA KARTA OBČINE S PRIKAZOM OSNOVNE NAMENSKE RABE IN KLJUČNIH OMREŽIJ GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

..... Meja občine

OBMOČJA OSNOVNE NAMENSKE RABE PROSTORA

- I. STAVBNA ZEMLJIŠČA
- II. KMETIJSKA ZEMLJIŠČA
- III. GOZDNA ZEMLJIŠČA
- IV. VODE
- V. DRUGA ZEMLJIŠČA

KLJUČNA OMREŽJA PROMETNE INFRASTRUKTURE

- Avtoceste in hitre ceste s priključki
- Ostale državne ceste
- Lokalne ceste
- Kolesarske poti
- Železnice

KLJUČNA OMREŽJA GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

- Prenosni cevovodi za pitno vodo
- Prenosni cevovodi za odpadno vodo
- Prenosni elektroenergetski vodi
- Prenosni plinovodi

3. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA, OSNOVNE OZIROMA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA IN PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

— Meja območja enote urejanja prostora
 — Meja manjšega območja znotraj enote urejanja prostora
 Meja občine

OBMOČJA OSNOVNE NAMENSKE RABE PROSTORA

- I. STAVBNA ZEMLJIŠČA
- II. KMETIJSKA ZEMLJIŠČA
- III. GOZDNA ZEMLJIŠČA
- IV. VODE
- V. DRUGA ZEMLJIŠČA

OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

- OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ**
- S Območja stanovanj
 - SS Stanovanjske površine
 - SA Stanovanjske površine za posebne namene
 - SK Površine podeželskega naselja
 - SP Površine počitniških hiš
- OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI**
- C Osrednja območja centralnih dejavnosti
 - CU Druga območja centralnih dejavnosti
- OBMOČJA PROIZVODNIH DEJAVNOSTI**
- I Gospodarske cone
 - IG Manjše pretežno obrtne cone in bivanje
- POSEBNA OBMOČJA**
- B Površine za turizem
 - BI Površine drugih območij
 - BC Športni centri
- OBMOČJA ZELENIH PVRŠIN**
- Z Površine za oddih rekreacijo in šport
 - ZP Parki
 - ZL Druge urejene zelene površine
 - ZK Pokopališča

P Območja prometnih površin
 PC Površine cest
 PZ Površine železnic

OBMOČJA OKOLJSKE INFRASTRUKTURE

- A Površine razpršene poselitve
- RA Razpršena gradnja zemljišča pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč (informacija o dejanskem stanju po katastru stavb)

OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

- K1 Najboljše kmetijska zemljišča
- K2 Druga kmetijska zemljišča

OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

- G Gozdna zemljišča

OBMOČJA VODA

- V Površinske vode

OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ

- LN Površine nadzemnega pridobivalnega prostora

OSNAČEVANJE ENOT UREJANJA PROSTORA IN MANJŠIH OBMOČIJ ZNOTRAJ ENOTE UREJANJA PROSTORA

EUP.. Enota urejanja prostora
 MO Manjše območje znotraj enote urejanja prostora

DODATNA RAZDELITEV OBMOČIJ PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

- OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ**
- SA Stanovanjske površine
 - SAa Pretežno čiste stanovanjske površine
 - SAg Stanovanjske površine s spremljajočimi manjšimi gospodarskimi dejavnostmi
 - SK Površine podeželskega naselja
 - SKa Površine, kjer kmetije prevladujejo
 - SKb Kmetije in stanovanja
 - SKp Kmetije, stanovanja in počitniški objekti
- Gospodarske cone**
- IG Manjše pretežno obrtne cone in bivanje
- Površine razpršene poselitve**
- RAa Površine kmetij
 - RAb Površine kmetij in nekmetijskih stanovanjskih objektov
 - RAc Površine nekmetijskih stanovanjskih objektov in počitniških hiš
- Razpršena gradnja**
 zemljišča pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč (informacija o dejanskem stanju po DOF)

PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

□ Okvirno načrtovano območje javnega dobra

4. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA IN GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

— Meja območja enote urejanja prostora
 — Meja manjšega območja znotraj enote urejanja prostora
 Meja občine

OBSTOJČE / PREDVIDENO

- Prometna infrastruktura**
- PC Avtoceste in hitre ceste s priključki
 - DP Ostale državne ceste
 - LC Lokalne ceste
 - OP Kolesarske poti
 - ŽC Železnice

OBSTOJČE / PREDVIDENO

- Komunikacijski vodi in energetske vodi, okoljske infrastrukture ter drugi gradbeno inženirski objekti (p/d=prenosni/distribucijski)**
- VP(p/d) Cevovodi za pitno vodo (p/d)
 - VO(d) Cevovodi za odpadno vodo (d)
 - EV(p/d) Elektroenergetski vodi (p/d)
 - PL(p/d) Plinovodi (p/d)

