TIURB d.o.o
Jezdarska ul. 3
2000 MARIBOR
Telefon: +386 (2) 4292754
E-pošta: info@ti-urb.si

TIURB
PROJEKTIRANJE IN SVETOVANJE
Jezdarska ul. 3, Maribor

IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA, BREG POLJE ZA DEL EUP BP3/24 IN BP3/29

Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	/
Pripravljavec:	**Občina Polzela** Malteška cesta 28 3313 Polzela
Izdelovalec:	**TIURB d.o.o**. Jezdarska ulica 3 2000 Maribor tel: +386 (2) 429 27 54 mob: 031 343 450 mail: info@ti-urb.si
Odgovorni prostorski načrtovalec:	**Monika Rajh, mag.inž.arh.** ZAPS 2277 PA
Številka projekta:	12/2024
Kraj in datum:	Maribor, september 2024

TIURB d.o.o.
PROJEKTIRANJE IN SVETOVANJE
Jezdarska ul. 3, Maribor

MONIKA RAJH
MAG.INŽ.ARH.
POOBLAŠČENA ARHITEKTKA
PA ZAPS 2277

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

I. TEKSTUALNI DEL

1. Prostorske sestavine planskih dokumentov predmetnega območja
2. Izhodišča za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta
3. Podatki iz prikaza stanja prostora, na katerih temeljijo rešitve akta
4. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta

II. GRAFIČNI DEL

1	Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela OPN	1:2000
2	Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	1:1000
3	Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev	1:2000
4	Ureditvena situacija	1:1000
5	Komunalna situacija	1:1000

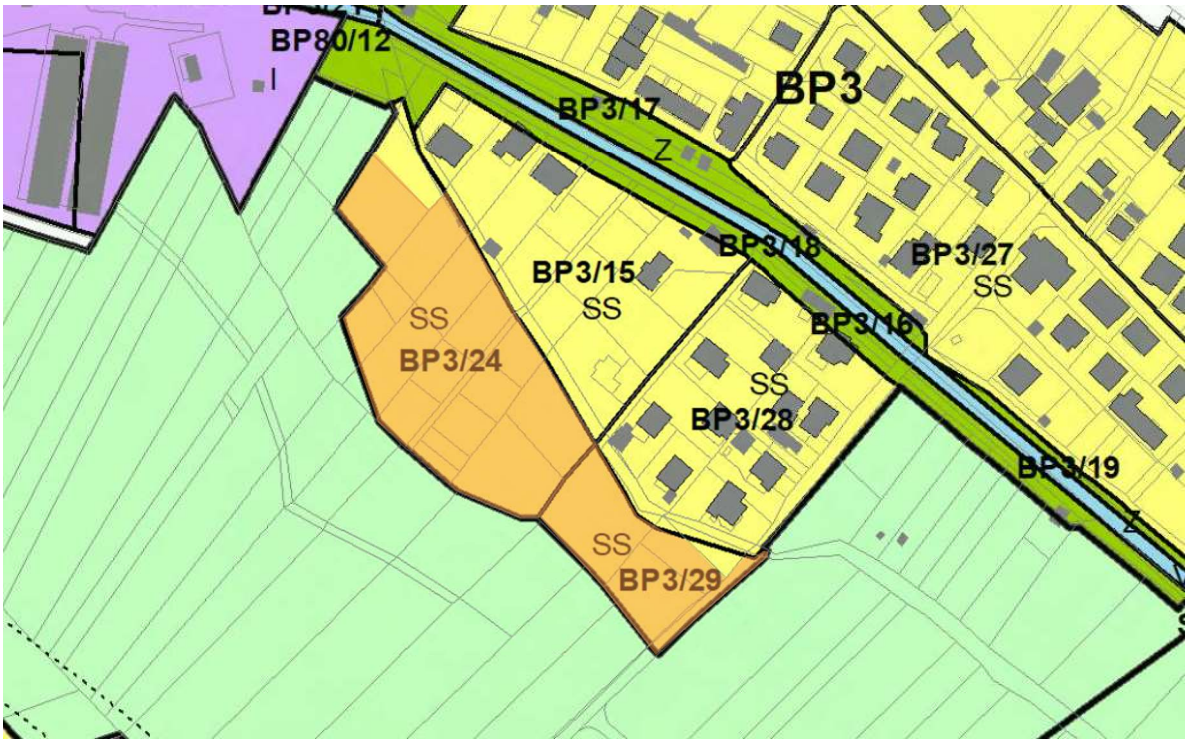
I. TEKSTUALNI DEL

1 PROSTORSKE SESTAVINE PLANSKIH DOKUMENTOV PREDMETNEGA OBMOČJA

1.1 Izvleček iz prostorskih aktov predmetnega območja

Prostorski akt, ki ureja predmetni prostor je Odlok 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 – teh.popr., 4/21), v nadaljevanju OPN.

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



Slika 1: Prikaz območja na enoti urejanja prostora in podrobnejši namenski rabi prostora
(vir: https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=polzela)

Območje se nahajata na EUP BP3/24, BP3/29 in sicer na podrobnejši namenski rabi prostora SS – stanovanjske površine. Za območje je po OPN predvidena izdelava OPPN.

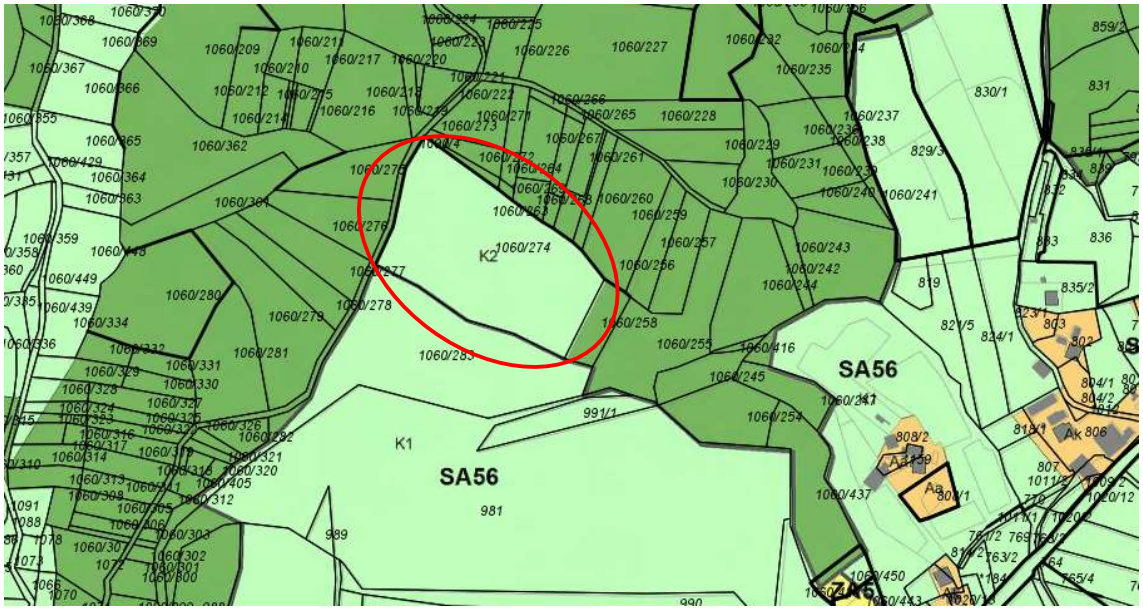
Območje predvidenega OPPN v veliki meri sovpada z območjem določenim z OPN. Na skrajnem severu je iz območja OPPN izvzet del EUP BP 3/24, saj se investitor ne želi vključiti v pripravo OPPN. Na jugovzhodnem delu je bil prav tako izvzet del EUP BP3/29, saj gre za obstoječe ureditve, ki se večinoma nahajajo na EUP BP3/28 (ureditev okolice obstoječe stanovanjske stavbe).
Izvzetje teh delov iz območja OPPN je možno, saj ne ovira ali preprečuje nadaljnjega razvoja območja.

Obvezna izhodišča za OPPN:

- 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 vzorce 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 dovoljenja za načrtovane posege kar morata zagotoviti investitor ali občina.

Na zemljišču s parcelno št. 1060/274 k.o. Polzela so že vzpostavljena kmetijska zemljišča tudi podrobnejša namenska raba prostora je sedaj K2 – druga kmetijska zemljišča.

Slika 2: Prikaz zemljišča na katerem morajo biti vzpostavljena nadomestna kmetijska zemljišča
Vir: https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=polzela



Slika 3: Prikaz podrobnejše namenske rabe prostora na zemljišču s parcelno št. 1060/274 k.o. Polzela
Vir: https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=polzela

2 IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

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 podrobni načrt območja.

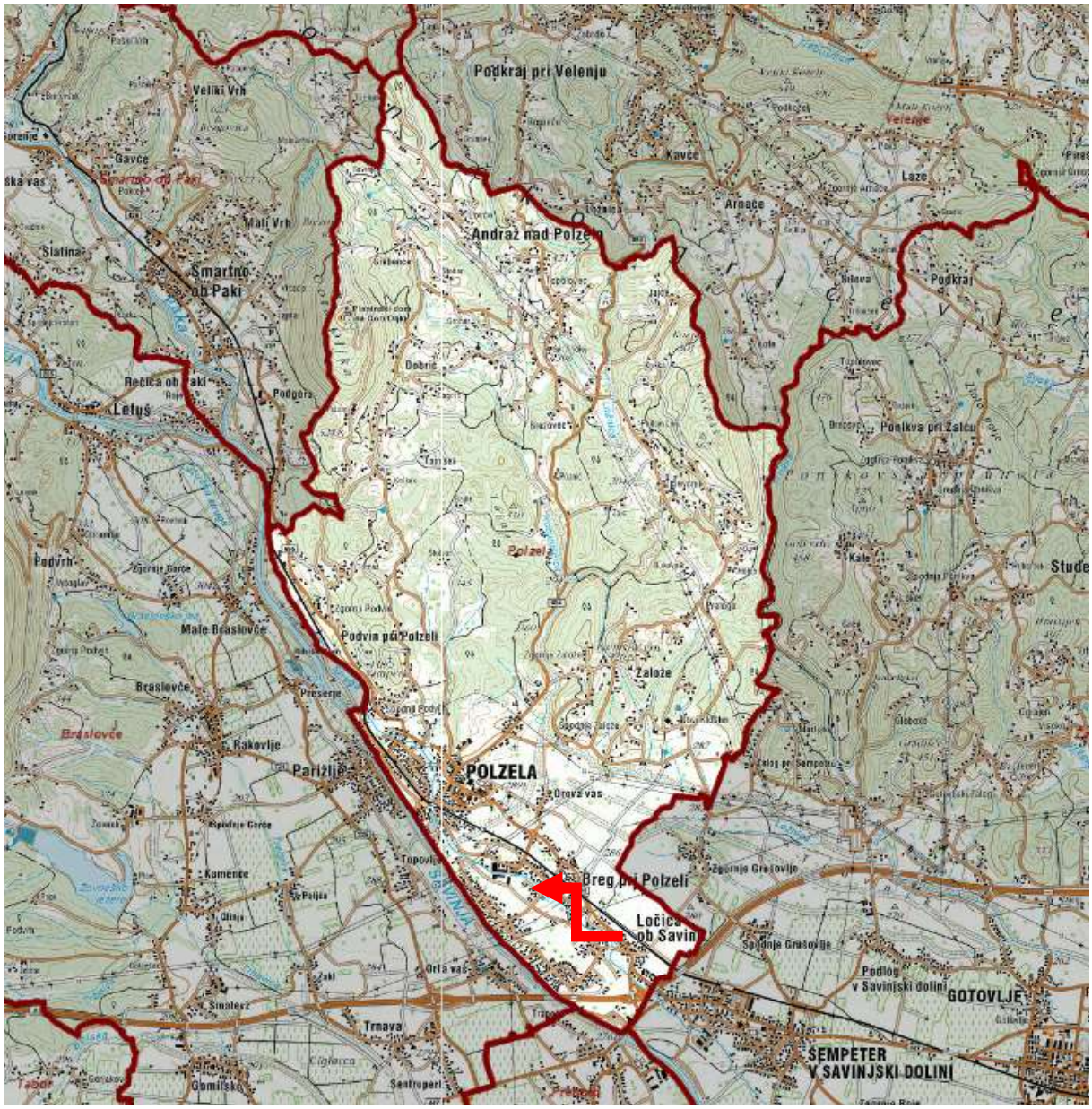
Slika 4: Fotografija predmetnega območja

Slika 5: Fotografija predmetnega območja

3 PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSOTRA, NA KATERIH TEMLEJIJO REŠITVE AKTA

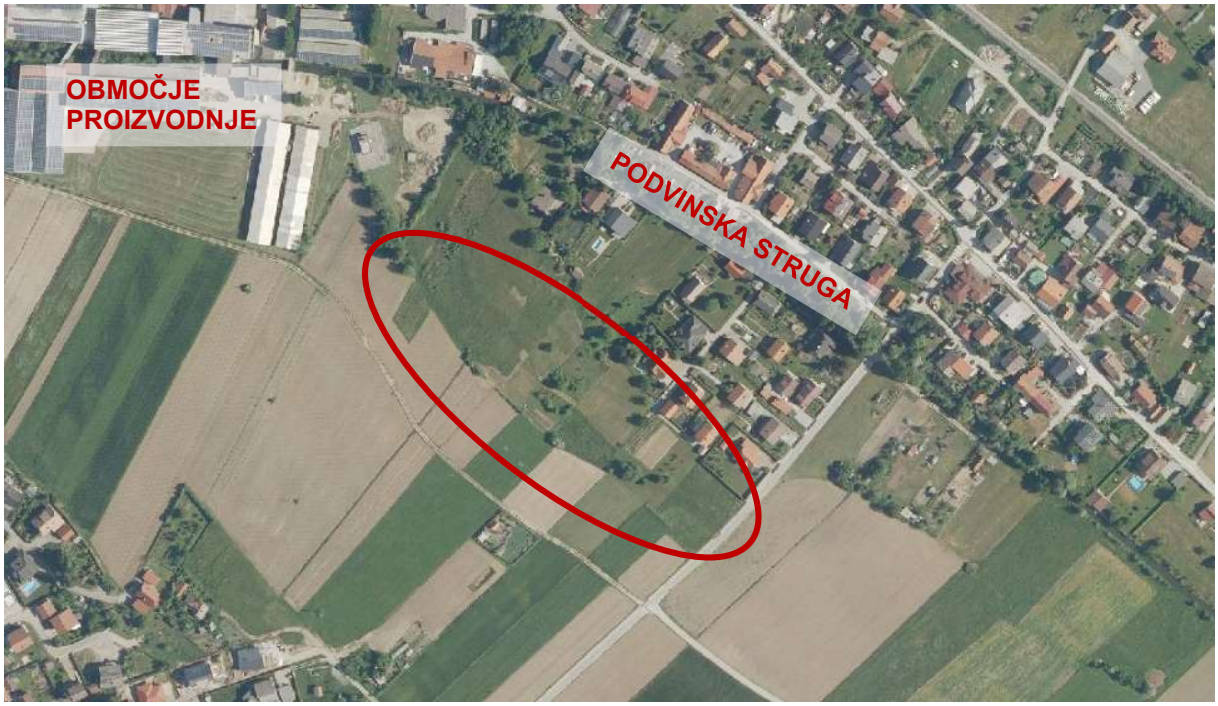
3.1 Opis območja

Predmetno območje leži v južnem delu Občine Polzela.



Slika 6: 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 mogoče iz obstoječe ceste na jugovzhodu.

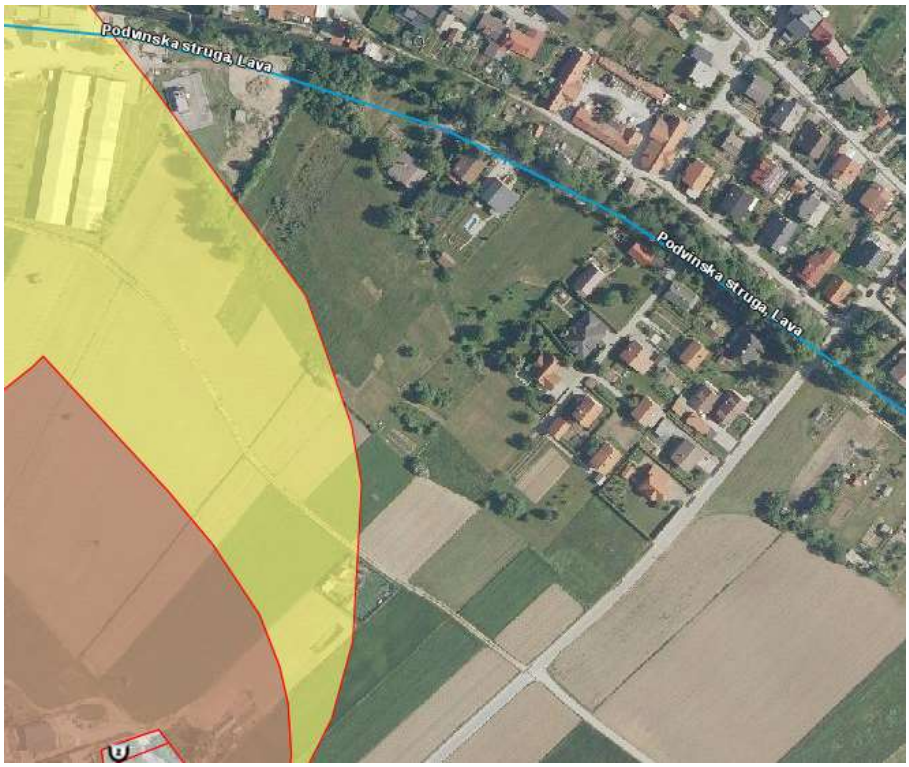


Slika 7: Lega območja OPPN v ožjem prostoru
(vir: https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=polzela)

3.2 Območja s posebnimi varstvenimi režimi

3.2.1 Varstvo voda, vodnih virov in tal

Delno se predmetno območje na jugozahodnem delu nahaja na z državno Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov za območje Celja in Žalca (Ur. l. RS, št. 25/16) opredeljenem območju s II. vodovarstvenim režimom (VVO II – ožje območje).



Slika 8: Prikaz območji z vodovarstvenimi režimi
(vir: https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=polzela)

3.2.2 Ohranjanje narave

Območje se ne nahaja na območju ohranjanja narave.

3.2.3 Varstva kulturne dediščine

Območje se ne nahaja na območju varstva kulturne dediščine.

3.2.4 Naravne omejitve

Predmetno območje se nahaja izven naravnih omejitev poplavnosti, visoke podtalnice, plazovitosti in erozije. Predmetno območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti po Evropski makroseizmični lestvici. Projektni pospešek tal znaša 0,20 g.

3.3 Gospodarska javna infrastruktura

3.3.1 Prometna infrastruktura

Predmetno območje se bo prometno navezovalo na krajevno cesto 493841.

Slika 9: Prikaz prometne infrastrukture na obravnavanem območju
(vir: https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=polzela)

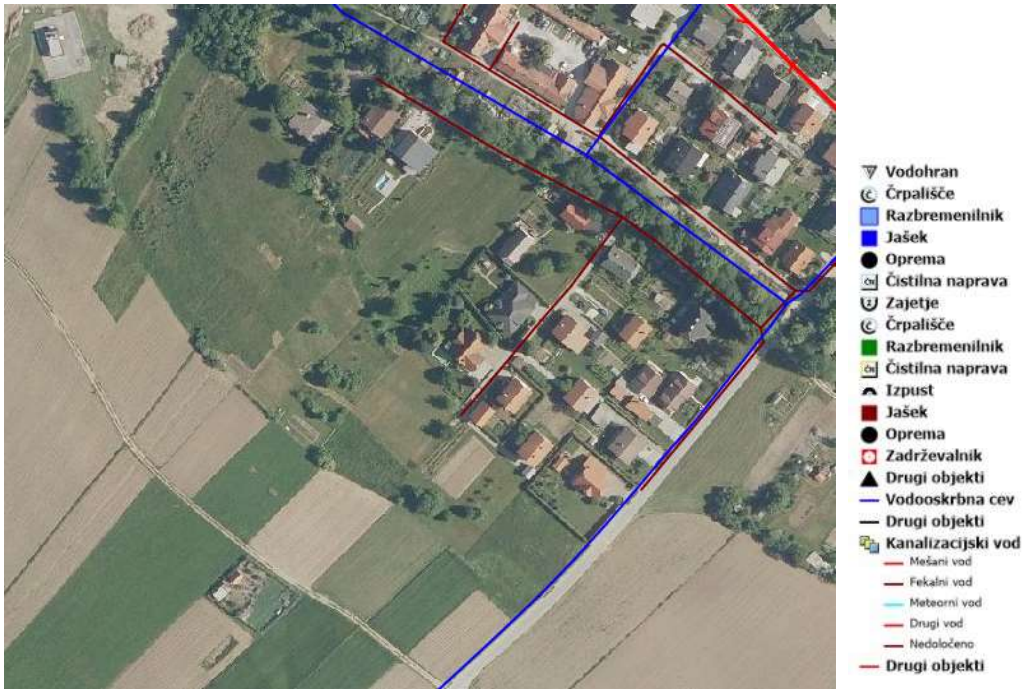
3.3.2 Energetska infrastruktura

Obstoječe elektro in plinovodno omrežje se nahaja v bližini.

Slika 10: Prikaz opremljenosti z energetsko infrastrukturo
(vir: https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=polzela)

3.3.3 Komunalna infrastruktura

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



Slika 11: Prikaz opremljenosti s komunalno infrastrukturo
(vir: https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=polzela)

3.3.4 Elektronske komunikacije

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

Slika 12: Prikaz opremljenosti z elektronskimi komunikacijami
(vir: https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=polzela)

4 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV NAMENA PROSTORSKE UREDITVE

4.1 Razlogi za pripravo

Razlog za pripravo OPPN je omogočiti izvedbo investicijske namere izgradnje stanovanjske soseske. Na prostih stavbnih zemljiščih se načrtuje izgradnjo stanovanjskih stavb z ureditvijo odprtih površin. Osnovna dejavnost je bivanje s spremljajočimi mirnimi dejavnostmi.

4.2 Območje SD OPPN

Območje OPPN obsega zemljišča oz. njihove dele s parcelnimi št. 326/157, 326/165, 326/168, 326/211, D326/397, 326/398, 326/399, 326/400, 326/401, 326/402, 326/403, 326/404, 326/405, 326/429, 326/431, 326/494, 326/504, 326/505, 326/507, 326/161, 1122/10, 1122/27 k.o. 992 Polzela, ki je v velikosti 1,4 ha.

Območje obdelave se lahko v samem postopku priprave OPPN tudi spremeni, prav tako lahko načrtovanje omrežij gospodarske javne infrastrukture poseže izven predmetnega območja.

4.3 Prostorske ureditve

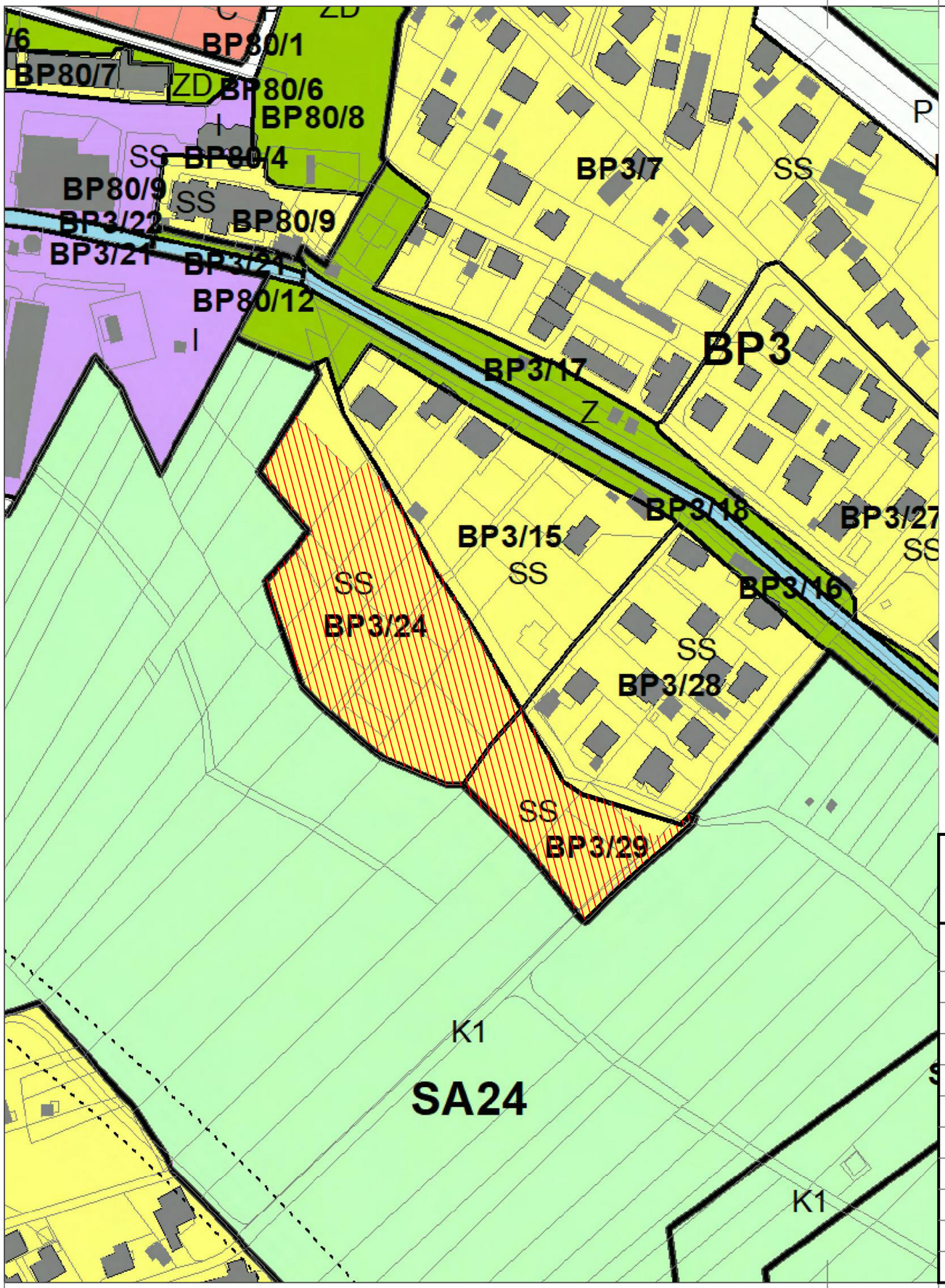
Predvidi se pozidava s 16. prostostoječimi enostanovanjskimi stavbami, maksimalnih tlorisnih gabaritov 12,00 x 9,00 m in etažnosti P+M, z možnostjo izgradnje kleti, če geomehanski pogoji to omogočajo. Stavba bi bila v osnovi pravokotnega tlorisa, z možnostjo dodajanja tlorisnega volumna. Streha je predvidena kot simetrična dvokapnico naklona minimalno 30°.

Območje bo prometno povezano z obstoječo cesto 493841 na jugovzhodu območja OPPN. Novo cestno omrežje znotraj OPPN bo omogočilo dostop do predvidenih stanovanjskih stavb, obenem se bo uredilo tudi obračališče in omogočile potencialne prometne povezave proti severozahodu in severovzhodu. V koridorju nove ceste bodo potekali tudi vsi potrebni komunalni in energetski vodi. Del predvidene ceste bo potekal izven območja OPPN, na parceli, ki bi po sprejetju OPPN sicer ostala neizkoriščena. Zaradi majhne površine, umestitev drugih objektov ne bi bila smiselna, zato je del ceste, z vidika racionalne izrabe prostora, umeščen izven meja OPPN.

Glede na javno dostopne podatke zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture je zagotovljena navezava potrebne infrastrukture na obstoječe omrežje, ki poteka na predmetnem območju ali v neposredni bližini obravnavanega območja.

II. KARTOGRAFSKI DEL

1	Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela OPN	1:2000
2	Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	1:1000
3	Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev	1:2000
4	Ureditvena situacija	1:1000
5	Komunalna situacija	1:1000



A=0.12m2

LEGENDA:

área OPPN

Meja občine, meja prostorskega akta - Občinskega prostorskega načrta [1]

Parcelna meja [3]

GRIŽE Ime naselja [1]

Objekti iz katastra stavb [1]

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

Meja občine [1]

Meja območja enote urejanja prostora

Meja območja enote urejanja prostora za območje državnega prostorskega akta

Meja manjšega območja znotraj enote urejanja prostora (podenota)

OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

I. OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Območja stanovanj

SS Stanovanjske površine

Podrobnejša raba

SS e Eno in dvo stanovanjske stavbe

SS v Večstanovanjske stavbe

SB Stanovanjske površine za posebne namene

SK Površine podeželskega naselja

SP Površine počitniških hiš

Območja centralnih dejavnosti

CU Osrednja območja centralnih dejavnosti

CD Druga območja centralnih dejavnosti

Podrobnejša raba

CD i Vzgoja in izobraževanje

CD k Kultura, javna uprava, gasilski dom

CD v Verski objekti s pripadajočimi površinami

Območja proizvodnih dejavnosti

IP Površine za industrijo

IG Gospodarske cone

IK Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo

Posebna območja

BT Površine za turizem

BC Športni centri

Območja zelenih površin

ZS Površine za oddih, rekreacijo in šport

ZP Parki

ZV Površine za vrtičkarstvo

ZD Druge urejene zelene površine

ZK Pokopališča

Območja prometne infrastrukture

PC Površine cest

PŽ Površine železnic

E **Območja energetske infrastrukture**

O **Območja okoljske infrastrukture**

A **Površine razpršene poselitve**

Razpršena gradnja, zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč (informacija o dejanskem stanju)

II. OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

K1 Najboljša kmetijska zemljišča

K2 Druga kmetijska zemljišča

III. OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

G Gozdna zemljišča

IV. OBMOČJA VODA

Površinske vode

VC Celinske vode

V. OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ

Območja mineralnih surovin

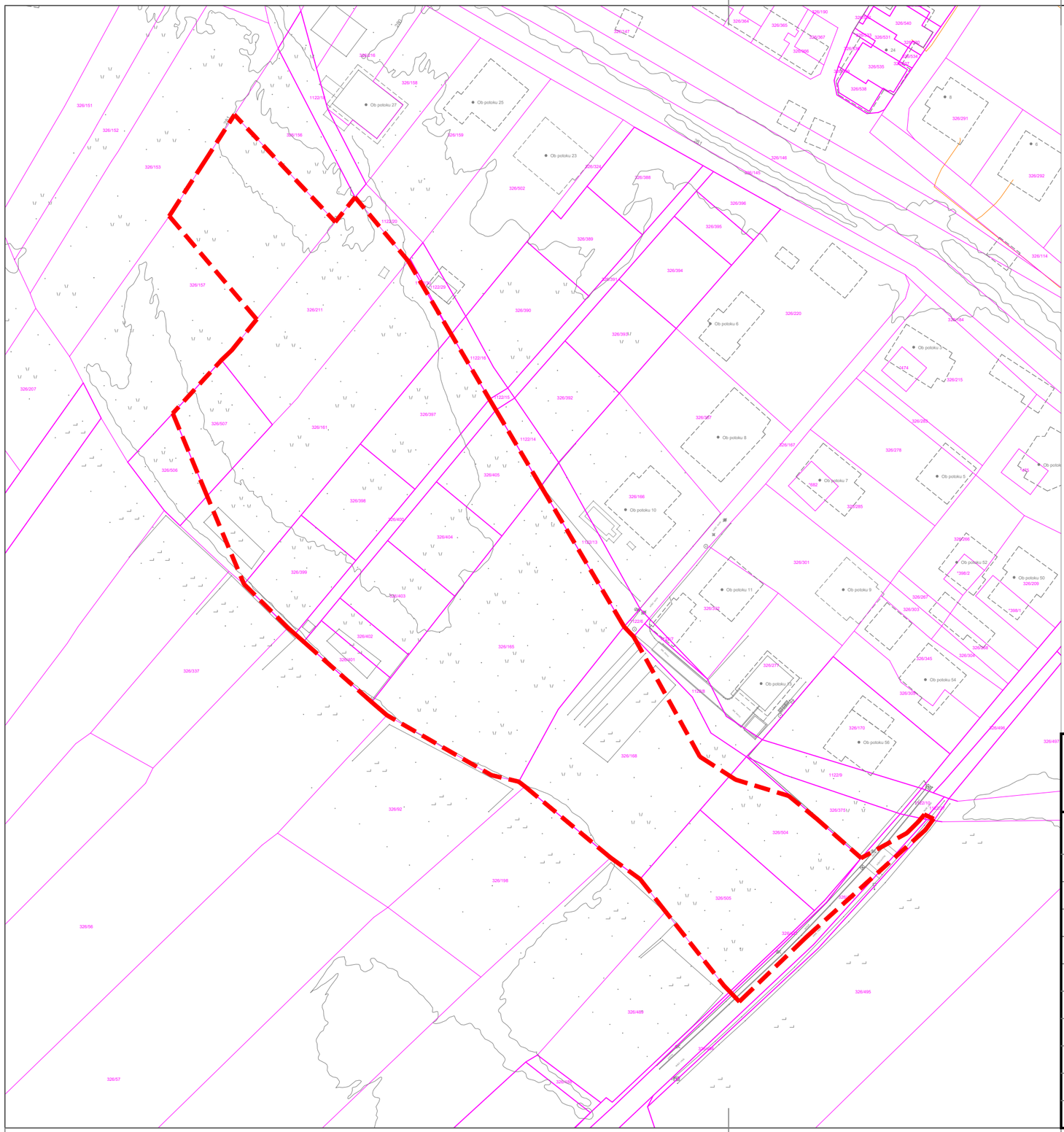
LN Površine nadzemnega pridobivalnega prostora

f Območja za potrebe obrambe zunaj naselij

S

TI URB
PROJEKTIRANJE IN SVETOVANJE
Jezdarska ul. 3, Maribor

NAZIV AKTA	Občinski podrobni prostorski načrt Breg polje za del EUP BP3/24, BP3/29
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA AKTA	/
PRIPRAVLJAVEC	Občina Polzela, Malteška cesta 28, 3313 Polzela
VSEBINA RISBE	Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela OPN
MERILO	1:2000
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Monika Rajh, mag. inž. arh., ZAPS 2277 PA
OBDELAL	Kaja Fišer, inž. les., inž. obl.
ŠTEVILKA PROJEKTA	12/2024
ŠTEVILKA RISBE	1
STOPNJA POSTOPKA	izhodišča
DATUM	september 2024



LEGENDA:

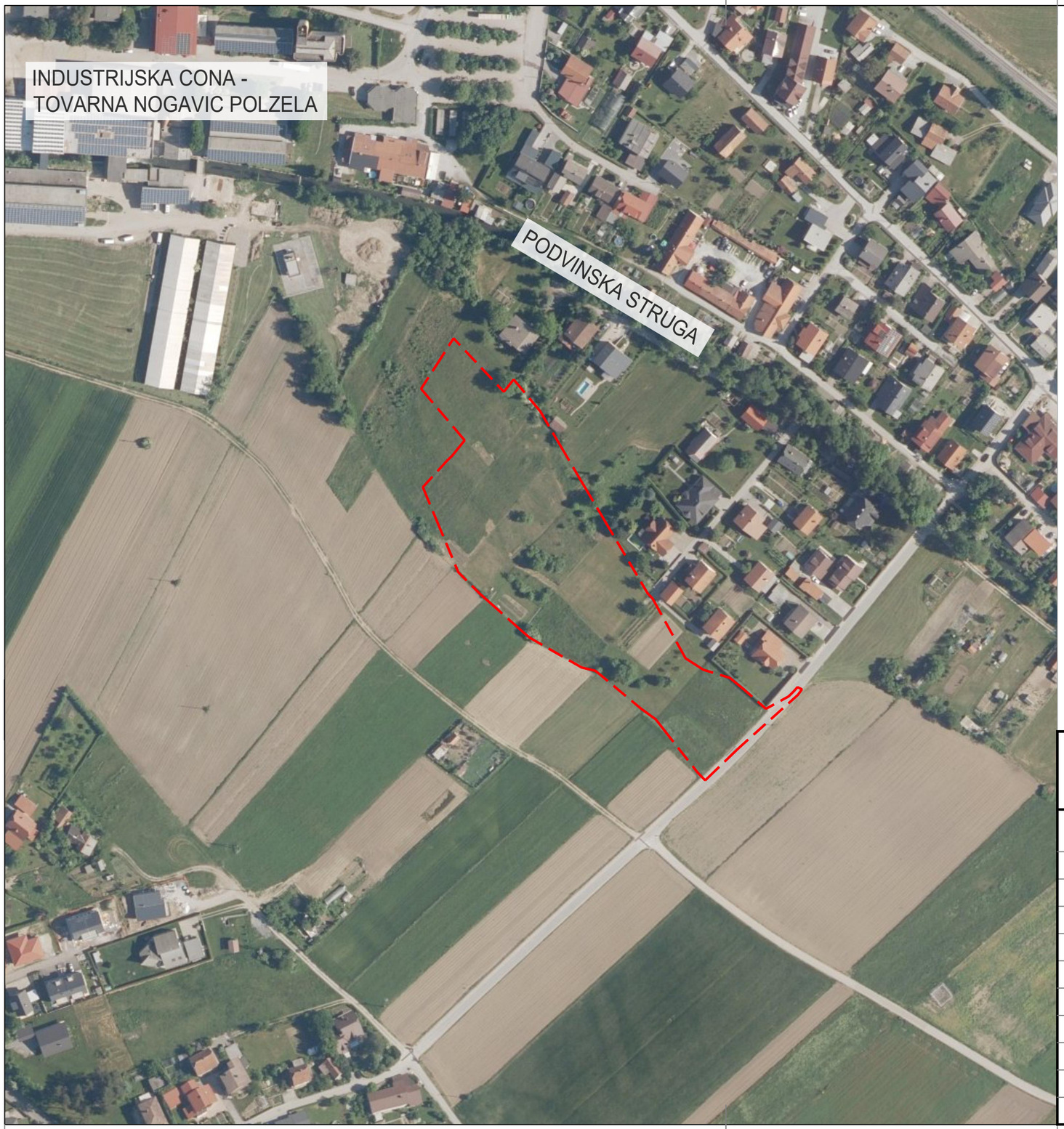
- območje OPPN
- parcelna meja

S

TI URB
PROJEKTIRANJE IN SVETOVANJE
Jozdarska ul. 3, Maribor

NAZIV AKTA	Občinski podrobni prostorski načrt Breg polje za del EUP BP3/24, BP3/29
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA AKTA	/
PRIPRAVLJAVEC	Občina Polzela, Malteška cesta 28, 3313 Polzela
VSEBINA RISBE	Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem
MERILO	1:1000
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Monika Rajh, mag. inž. arh., ZAPS 2277 PA
OBDELAL	Kaja Fišer, inž. les., inž. obl.
ŠTEVILKA PROJEKTA	12/2024
ŠTEVILKA RISBE	2
STOPNJA POSTOPKA	izhodišča
DATUM	september 2024

A=0.14m2



LEGENDA:

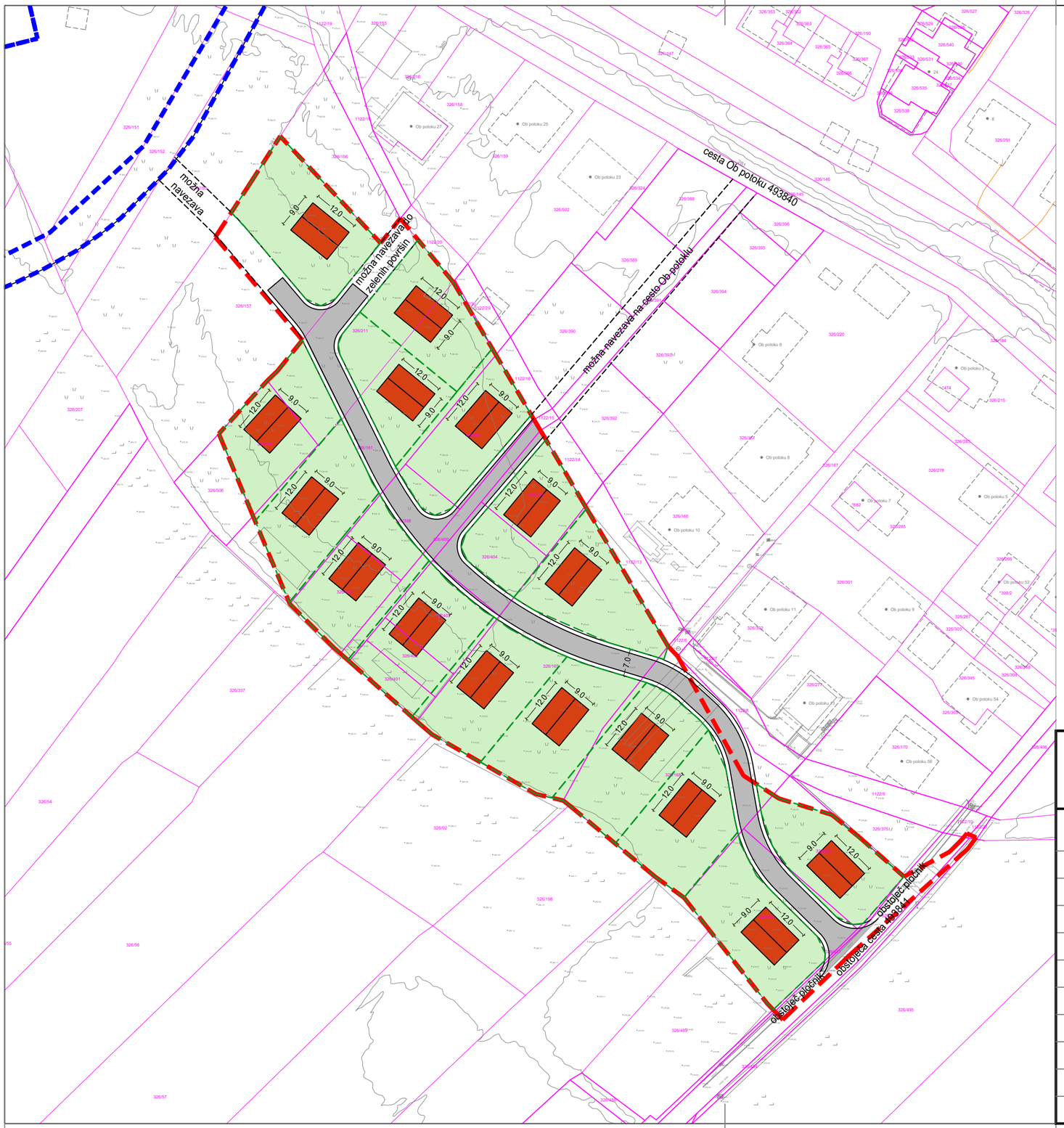
območje OPPN

S

TI URB
PROJEKTIRANJE IN SVETOVANJE
Jezdarska ul. 3, Maribor

NAZIV AKTA	Občinski podrobni prostorski načrt Breg polje za del EUP BP3/24, BP3/29
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA AKTA	/
PRIPRAVLJAVEC	Občina Polzela, Malteška cesta 28, 3313 Polzela
VSEBINA RISBE	Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev
MERILO	1:2000
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Monika Rajh, mag. inž. arh., ZAPS 2277 PA
OBDELAL	Kaja Fišer, inž. les., inž. obl.
ŠTEVILKA PROJEKTA	12/2024
ŠTEVILKA RISBE	3
STOPNJA POSTOPKA	izhodišča
DATUM	september 2024

A=0.14m2



LEGENDA:

- območje OPPN
- parcelna meja

Predvidene ureditve:

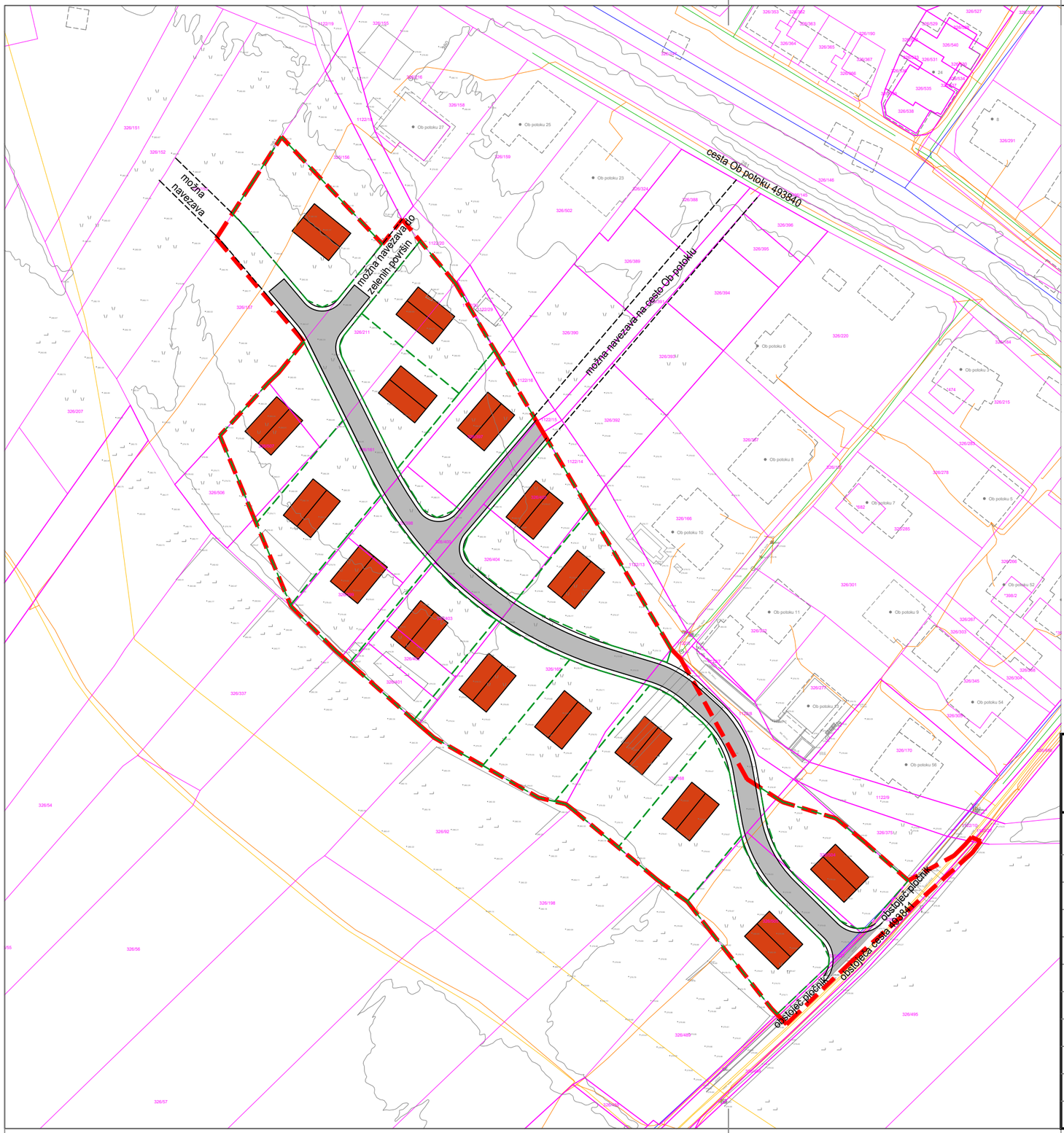
- enostanovanjska stavba
- zelenica
- parcelacija
- cesta
- območje predvidene umestitve cestnega omrežja po strokovni podlagi za SD OPN (v izdelavi)

S

TI URB
PROJEKTIRANJE IN SVETOVANJE
Jezdarska ul. 3, Maribor

NAZIV AKTA	Občinski podrobni prostorski načrt Breg polje za del EUP BP3/24, BP3/29
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA AKTA	/
PRIPRAVLJAVEC	Občina Polzela, Malteška cesta 28, 3313 Polzela
VSEBINA RISBE	Ureditvena situacija
MERILO	1:1000
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Monika Rajh, mag. inž. arh., ZAPS 2277 PA
OBDELAL	Kaja Fišer, inž. les., inž. obl.
ŠTEVILKA PROJEKTA	12/2024
ŠTEVILKA RISBE	4
STOPNJA POSTOPKA	izhodišča
DATUM	september 2024

A=0.14m2



LEGENDA:

- območje OPPN
- parcelna meja

Predvidene ureditve:

- enostanovanjska stavba
- parcelacija
- cesta
- območje predvidene umestitve cestnega omrežja po strokovni podlagi za SD OPN (v izdelavi)

Obstoječi komunalni vodi:

- vodovod
- telekomunikacijsko omrežje
- plinovod
- odpadna kanalizacija

S

TI URB
PROJEKTIRANJE IN SVETOVANJE
Jadranska ul. 3, Maribor

NAZIV AKTA	Občinski podrobni prostorski načrt Breg polje za del EUP BP3/24, BP3/29
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA AKTA	/
PRIPRAVLJAVEC	Občina Polzela, Malteška cesta 28, 3313 Polzela
VSEBINA RISBE	Komunalna situacija
MERILO	1:1000
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Monika Rajh, mag. inž. arh., ZAPS 2277 PA
OBDELAL	Kaja Fišer, inž. les., inž. obl.
ŠTEVILKA PROJEKTA	12/2024
ŠTEVILKA RISBE	5
STOPNJA POSTOPKA	izhodišča
DATUM	september 2024

A=0.14m2