

POBUDA Z IZHODIŠČI ZA PRIPRAVO

SPREMEMB IN DOPOLNITEV ODLOKA O UREDITVENEM NAČRTU CENTER POLZELA

Identifikacijska št. prostorskega akta v zbirki
prostorskih aktov:

Pripravljalavec:



Občina
Polzela

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:

BRANKO ČEPIČ, univ. dipl. inž. arh.

ZAPS 1790 A



Številka projekta:

36/2020

Kraj in datum:

Maribor, november 2020

PODATKI O IZDELOVALCU

PROJEKTNTSKO PODJETJE:

TI URB d.o.o.
Jezdarska ulica 3
2000 Maribor

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:

Branko ČEPIČ, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS 1790 A

PRI IZDELAVI NALOGE SO SODELOVALI:

Tjaša MARKO, dipl. inž. grad.
Tamara ARCET, mag.gosp.inž.

VSEBINA

A) TEKSTUALNI DEL

1. NAMEN PROSTORSKE UREDITVE IN NJENA SKLADNOST Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI
2. USMERITVE GLEDE CELOSTNEGA OHRANJANJA KULTURNE DEDIŠČINE, VAROVANJA OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE TER USMERITVE GLEDE OBRAMBE, VARSTAVA PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM
3. JAVNA GOSPODARSKA INFRASTRUKTURA
4. ROK ZA IZVEDBO

B) GRAFIČNI DEL

- | | |
|---|------------|
| 1. OBMOČJE Z OBSTOJEČIM PARCELNIM STANJEM | M 1 : 1000 |
| 2. UREDITVENA SITUACIJA | M 1 : 1000 |

A) TEKSTUALNI DEL

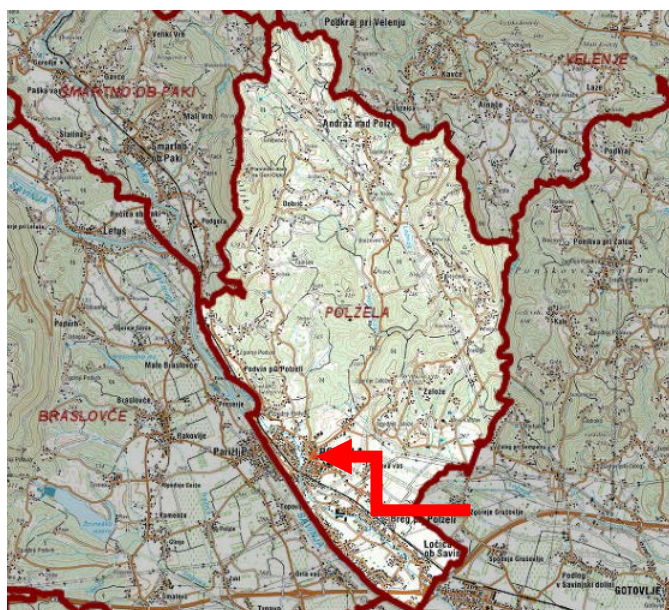
1. NAMEN PROSTORSKE UREDITVE IN NJENA SKLADNOST Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI

1.1 Predmet in namen prostorske ureditve

Predvidena je izdelava sprememb in dopolnitev Odloka o ureditvenem načrtu Center Polzela (Uradni list RS, št. 19/2005) in Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o ureditvenem načrtu Center Polzela (Uradni list RS, št. 26/2012 in Polzela, poročevalec občine Polzela – Uradne objave, št. 1/14 in 10/17 – tehn.popr.), v nadaljevanju SD UN, v skladu z Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17), saj prostorska ureditev, ki je določena z zgoraj navedenim aktom ne zadošča sedajšnjim potrebam razvoja občine.

1.2 Lega in prikaz predmetnega območja v prostoru

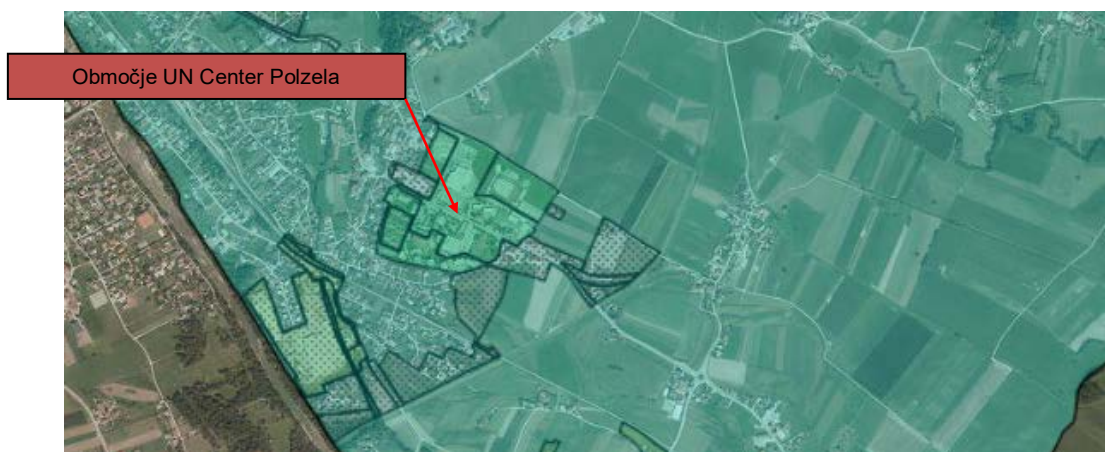
Območje UN Center Polzela, znotraj katerega so predvidene spremembe in dopolnitve, leži v JZ delu občine Polzela, v naselju Polzela.



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

UN Center Polzela predstavlja prostorsko in funkcionalno celoto, skladno z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Polzela (Uradni list RS, št. 96/11 in 60/12 – tehn. popr. ter Polzela, poročevalec Občine Polzela – Uradne objave, št. 9/14, 7/17 – tehn. popr., 5/18 – tehn. popr. in 4/19 – tehn. popr.), v nadaljevanju OPN).

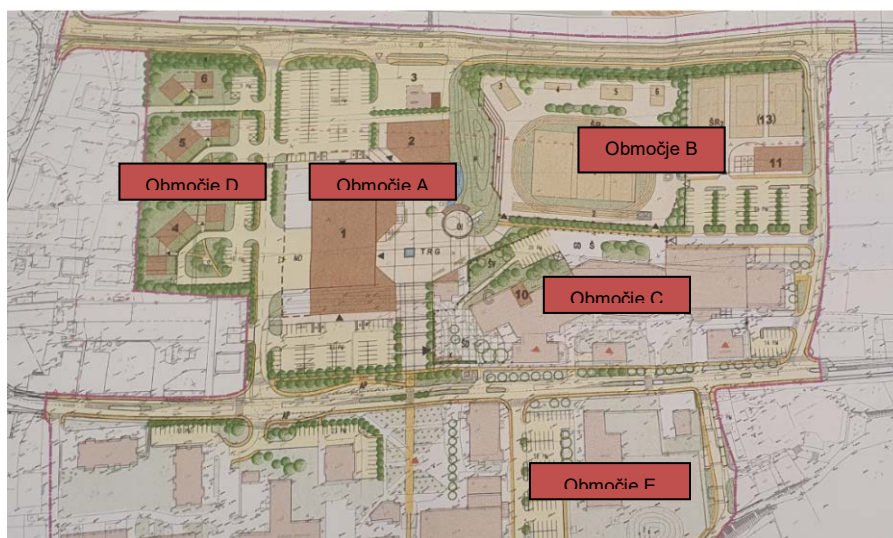
Območje zajema obstoječe urbano središče naselja Polzela in območja severno od regionalne ceste in šole, do predvidene obvoznice na severnem obrobju razširjenega naselja. Na severozahodu ureditveno območje meji na zavarovano območje naselja, na jugu poteka meja po obstoječi krožni cesti stanovanjskega območja in zahodnem robu območja cerkve, na severozahodu pa se v podaljšku dovozne ceste k športni dvorani proti severu navezuje na načrtovano obvoznico.



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

Ureditveno območje je razdeljeno na naslednje prostorsko funkcionalna območja:

- A – poslovno trgovski center z osrednjim trgom
- B - območje za šport in rekreacijo
- C – območje šole
- D – območje večstanovanjskih stavb
- E - območje vrtca



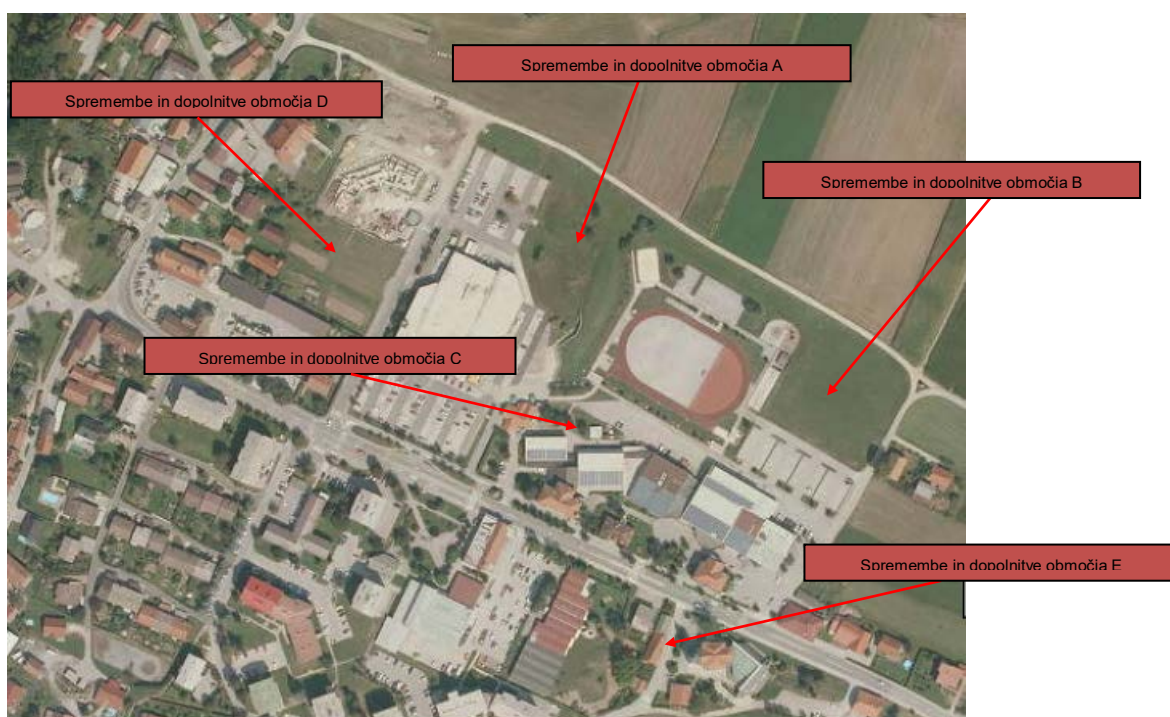
Slika 3
Prostorsko funkcionalna območja
(vir: občina Polzela)

1.3 Območje sprememb in dopolnitev

Spremembe in dopolnitve so predvidene na vseh petih prostorskih funkcionalnih območji znotraj meje veljavnega ureditvenega načrta in obsegajo naslednja zemljišča s parcelnimi št. vse k.o. 992 Polzela:

- območje A: 787/6, 787/7, 792/3, 792/4,
- območje B: 781/4, 782/3, 783/3, 784/4,
- območje C: 779/1, 779/2, 780/1, 780/2
- območje D: 796/3, 796/5, 797/4, 797/5,
- območje E: *76, *77/3, *77/4, 835/2

Predmetno območje sprememb in dopolnitev predstavljajo v večini nepozidane kmetijske površine, razen območje C, ki predstavlja območje šole – razširjeno ograjeno območje.



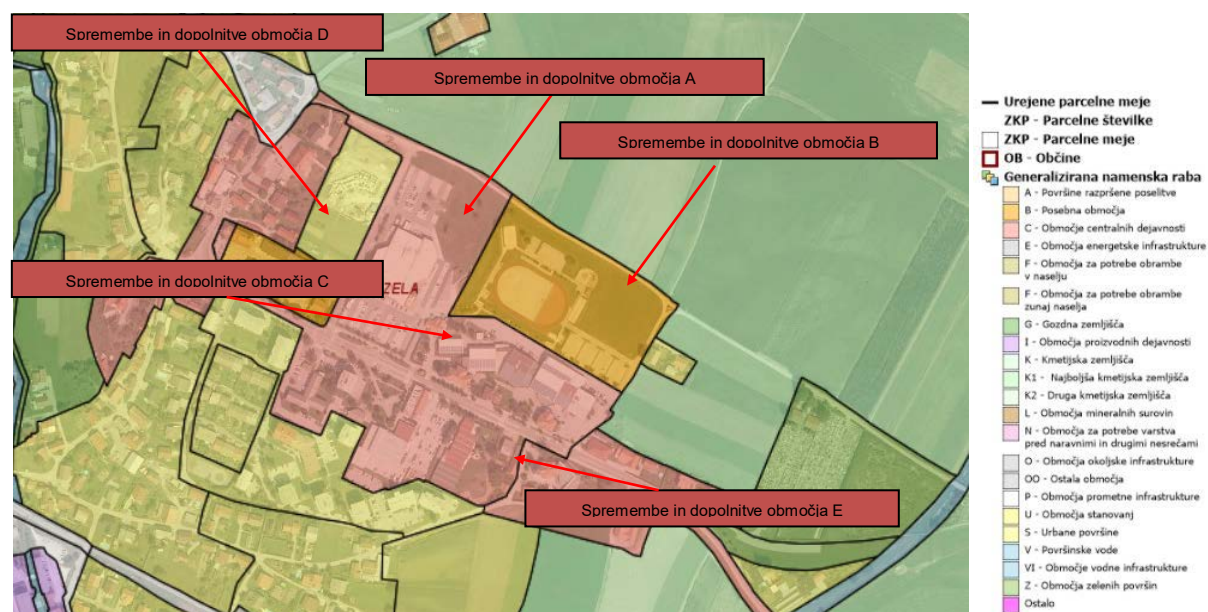
Slika 4
Območje obravnave prikazano na DOF
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=polzela>)

1.4 Raba območja predmetne obravnave

Spremembe in dopolnitve območja A, C, E	
Enota urejanja prostora	01 KPR PO
Osnovna namenska raba prostora	Območje stavbnih zemljišč
Podrobna namenska raba prostora	C – območja centralnih dejavnosti

Spremembe in dopolnitve območja B	
Enota urejanja prostora	01 KPR PO
Osnovna namenska raba prostora	Območje stavbnih zemljišč
Podrobna namenska raba prostora	B – posebna območja

Spremembe in dopolnitve območja D	
Enota urejanja prostora	01 KPR PO
Osnovna namenska raba prostora	Območje stavbnih zemljišč
Podrobna namenska raba prostora	U - območje stanovanj (SS – stanovanjske površine)



Slika 5
Podrobna namenska raba prostora
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=polzela>)

1.5 Pravne podlage predmetnega območja

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Polzela (Uradni list RS, št. 96/11 in 60/12 tehn. popr. ter Polzelan, poročevalec Občine Polzela – Uradne objave, št. 9/14, 7/17 - tehn. popr., 5/18 – tehn. popr. in 4/19 – teh.popr.), ki v 278, 280 in 281 členu za predmetno območje predpisuje merila in pogoje za izdelavo OPPN.
Za območje dela naselja Polzela EUP 01 KPR PO je izdelan urbanistični načrt (v nadaljevanju UN Polzela), ki je strokovna podlaga za izdelavo podrobnejših prostorsko izvedbenih pogojev in je upoštevan pri izhodiščih za izdelavo SD UN Center Polzela.
- Odloka o ureditvenem načrtu Center Polzela (Uradni list RS, št. 19/2005)
- Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o ureditvenem načrtu Center Polzela (Uradni list RS, št. 26/2012 in Polzelan, poročevalec občine Polzela – Uradne objave, št. 1/14 in 10/17 – tehn.popr.).

1.6 Prostorske ureditve, ki se načrtujejo s SD OPPN

Opis prostorske ureditve, ki se načrtujejo s SD UN

Velik del pozidave, predvidene po veljavnem prostorskem aktu, je že izvedene. Na nekaterih še nepozidanih zemljiščih pa je želja lastnikov zemljišč po spremembi predvidenih ureditev, ki je določena z veljavnim prostorskim aktom.

Območje A – poslovno trgovski center z osrednjim trgom

Načrtovan poslovno – turistični objekt na severnem obrobju trga **z oznako 2**, bi se nadomestil z objektom za storitvene dejavnost (avtopralnica).

Načrtovan bencinski servis **z oznako 3** ob predvideni obvoznici, bi se nadomestil s poslovnim objektom.

Odprt prostor se uskladi z novo načrtovanimi objekti.

Območje B – območje za šport in rekreacijo

Načrtovano območje za teniška igrišča na skrajnem severovzhodu ob obvoznici **z oznako ŠR2** in načrtovani spremljajoči objekti športno rekreacijskega območja **z oznako 11 in 12** bi se nadomestili z dvema večstanovanjskima objektoma.

Spremenila bi se podrobna namenska raba iz **B - posebna območja v U - območje stanovanj**.

Sprememba namenske rabe je v skladu z regionalnim razvojnim programom in z cilji prostorskega razvoja občine ter s pravnimi režimi. Sprememba namenske rabe iz posebnih območji v območja stanovanj je možna, saj je območje znotraj ureditvenih območji naselja. (Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 – v skladu z 301.členom ZUreP-2).

Odprt prostor se uskladi z novo načrtovanimi objekti.

Območje C – območje šole

Na območju osnovne šole je načrtovana prizidava **z oznako 10**. S spremembami in dopolnitvami prostorskega akta, bi se omogočila drugačna prizidava šole. Odprt prostor se uskladi z novo načrtovano prizidavo.

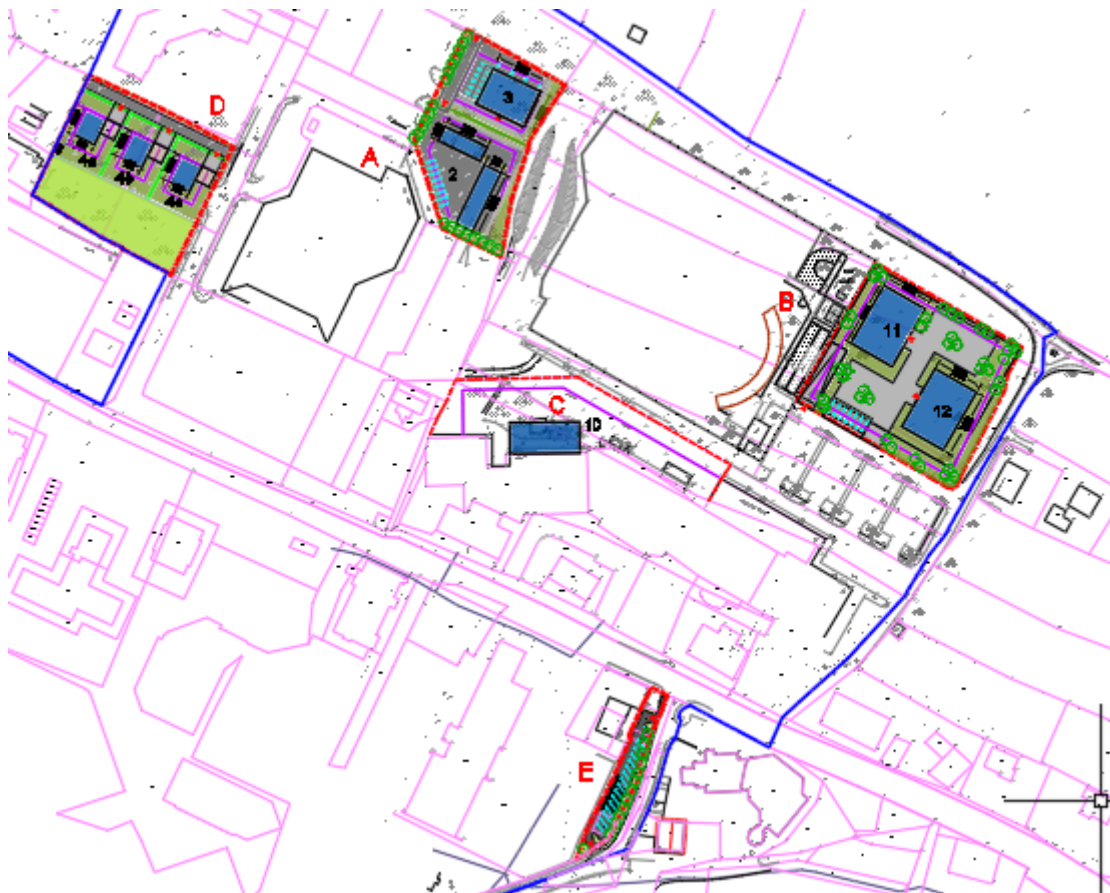
Območje D – območje večstanovanjskih stavb

Načrtovan večstanovanjski objekt (Vila blok) **z oznako 4**, ki leži na južnem delu načrtovane večstanovanjske pozidave med območjem kmetijske zadruge in načrtovano obvoznico, bi se nadomestil s tremi enostanovanjskimi objekti. Skrajno južni del območja bi bile zelene površine.

Odprt prostor se uskladi z novo načrtovanimi objekti.

Območje E – območje vrtca

Na vzhodnem delu območja, ob cesti bi se odstranjeni stanovanjski objekti nadomestili s parkiriščem.



Slika 6
Ureditvena situacija predvidenih sprememb
(vir: lasten)

Oblikovanje objektov

Območje A

- značilnosti objektov z oznako 2 (avtopralnica in sesalnica)
 - Tip objekta: objekta za storitvene dejavnosti.
 - Etažnost: P.
 - Okvirni tlorisni gabariti objektov: 7,0 m x 25,0 m in 18,0 m x 6,0 m.
 - Odstopanja: dopustno so odstopanje znotraj gradbene meje. Pozicija in gabariti objektov se določijo v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.
 - Urejanje odprtega prostora: utrjene in zelene površine se uredijo tako, da funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo program odprtega prostora, kot je razvidno v grafični prilogi.
- značilnosti objektov z oznako 3 (avtopralnica in sesalnica)
 - Tip objekta: poslovni objekt
 - Etažnost: P+N
 - Okvirni tlorisni gabariti objekta: 20,0 m x 15,0 m.
 - Odstopanja: dopustno so odstopanje znotraj gradbene meje. Pozicija in gabariti objektov se določijo v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.
 - Urejanje odprtega prostora: utrjene in zelene površine se uredijo tako, da funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo program odprtega prostora, kot je razvidno v grafični prilogi.

Območje B

- značilnosti objektov z oznako 11 in 12
 - Tip objekta: večstanovanjska objekta
 - Etažnost: K+P+5N
 - Okvirni tlorisni gabariti objektov: 18,0 m x 26,0 m
 - Odstopanja: dopustno so odstopanje znotraj gradbene meje. Pozicija in gabariti objektov se določijo v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljena.
 - Urejanje odprtega prostora: utrjene in zelene površine se uredijo tako, da funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo program odprtega prostora, kot je razvidno v grafični prilogi.

Območje C

- značilnosti objekta z oznako 10 (prizidava)
 - Tip objekta: stavba za izobraževanje in raziskovalno delo (šola)
 - Etažnost: P+N
 - Okvirni tlorisni gabariti prizidave: 27,0 m x 12,0 m
 - Odstopanja: dopustno so odstopanje znotraj gradbene meje. Pozicija in gabariti objektov se določijo v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljena.
 - Urejanje odprtega prostora: se prilagodi obstoječim ureditvam.

Območje D

- značilnosti objektov z oznako 4a, 4b, 4c
 - Tip objekta: enostanovanjska stavba
 - Etažnost: P+N(M)
 - Okvirni tlorisni gabariti objektov: 9,0 m x 11,0 m
 - Odstopanja: dopustno so odstopanje znotraj gradbene meje. Pozicija in gabariti objektov se določijo v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljena.
 - Urejanje odprtega prostora: utrjene in zelene površine se uredijo tako, da funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo program odprtega prostora, kot je razvidno v grafični prilogi.

Območje E

- Vzdolž cesti je načrtovano parkirišče, ki je ločeno od ceste in hodnika za pešce z zelenico in drevesi.

2. USMERITVE GLEDE CELOSTNEGA OHRANJANJA KULTURNE DEDIŠČINE, VAROVANJA OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE TER USMERITVE GLEDE OBRAMBE, VARSTAVA PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

Varstvo voda, vodnih virov in tal

Predmetno območje leži izven vodovarstvenih območij.



Slika 7

Prikaz območji z vodovarstvenimi režimi

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

Ohranjanje narave

Predmetno območje leži izven evidentiranih in zavarovanih območij ohranjanja narave.



Slika 8

Prikaz območji ohranjanja narave

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

Varstva kulturne dediščine

Predmetno območje leži izven evidentiranih in zavarovanih območji kulturne dediščine.



Slika 9

Prikaz območja varstva kulturne dediščine
(vir: : <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=polzela>)

Usmeritve glede obrambe ter varstava pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

Predmetno območje se nahaja izven naravnih omejitev kot so poplavnost, visoka podtalnica in plazovitost terena. Predmetno območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,15 g.

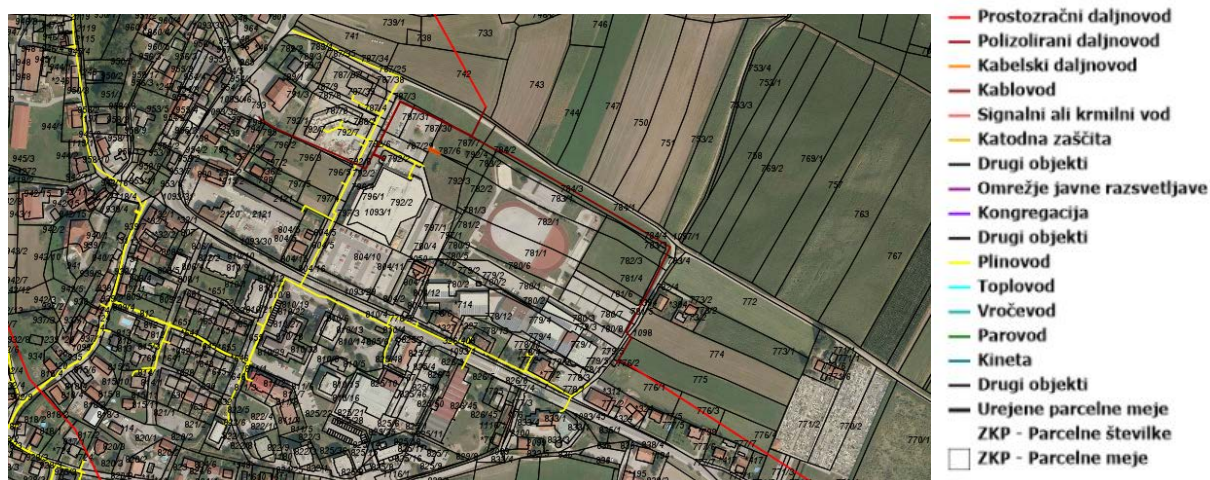
3. JAVNA GOSPODARSKA INFRASTRUKTURA

Prometna infrastruktura



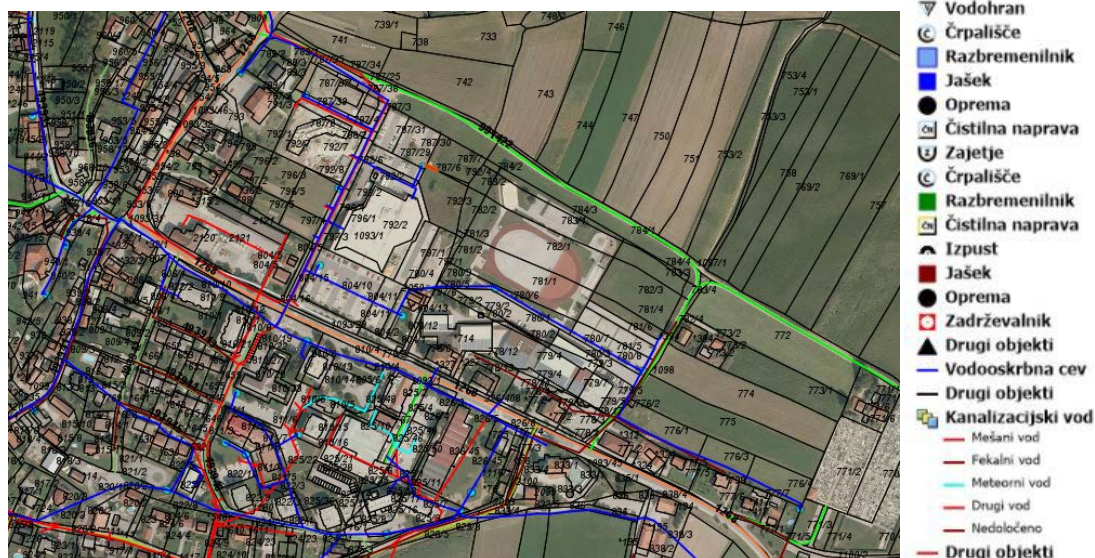
Slika 10
Prikaz prometne infrastrukture
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=polzela>)

Energetska infrastruktura



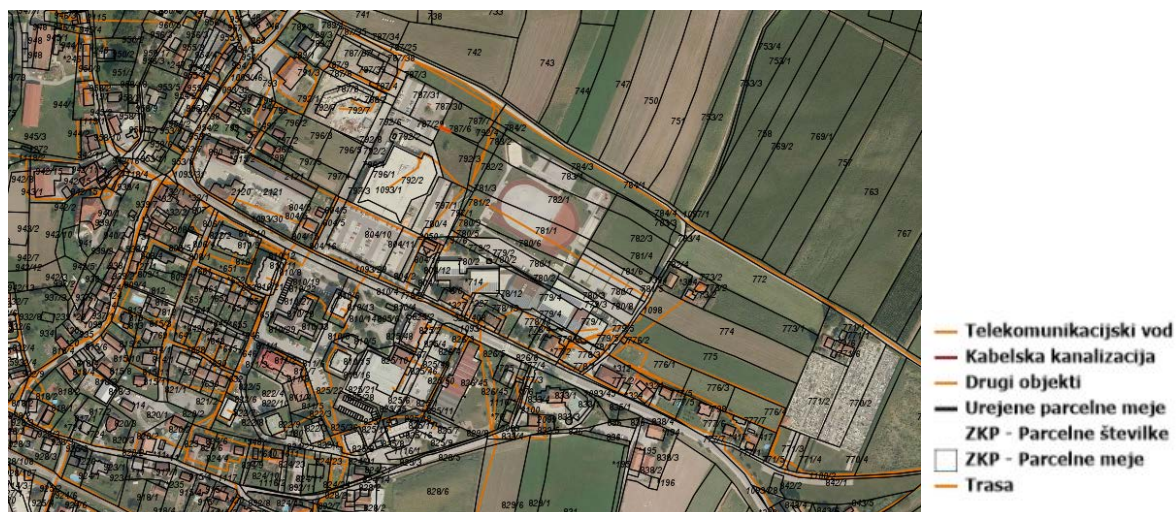
Slika 11
Prikaz opremljenosti z energetska infrastruktura
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=polzela>)

Komunalna infrastruktura



Slika 12
Prikaz opremljenosti s komunalno infrastrukturo
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=polzela>)

Elektronske komunikacije



Slika 13
Prikaz opremljenosti z omrežjem elektronskih komunikacij
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=polzela>)

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

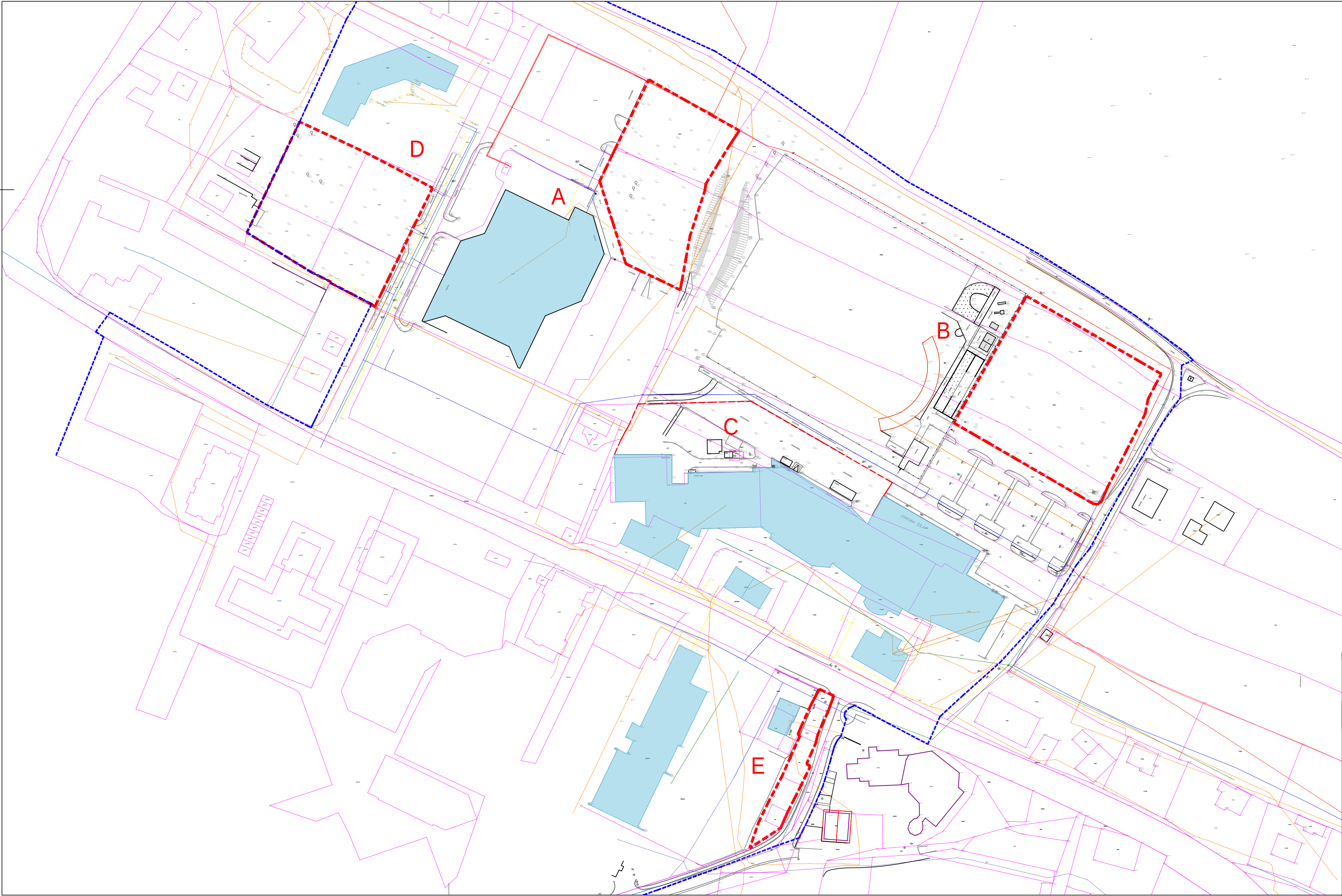
4. ROK ZA IZVEDBO

Okvirni rok za izvedbo in pripravo OPPN-a je 12 mesecev po sprejetju Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Izgradnja objektov in komunalne infrastrukture je predvidena postopno.

B) GRAFIČNI DEL

- | | |
|--|------------|
| 1. OBMOČJE OPPN Z OBSTOJEČIM PARCELNIM STANJEM | M 1 : 1000 |
| 2. UREDITVENA SITUACIJA | M 1 : 1000 |



LEGENDA:

 OBMOČJA SPREMEMB IN DOPOLNITEV UREDITVENEGA NAČRTA

OBSTOJEČE UREDITVE:

- parcelne meje
- območje Ureditvenega načrta center Polzela
- obstoječi objekti
- vodovodno omrežje
- električno omrežje
- elektronske komunikacija
- odpadna komunalna kanalizacija
- plinko omrežje

PROSTORSKO FUNKCIONALNE ENOTE:

- A poslovno trgovski center z osrednjim trgom
- B območje za šport in rekreacijo
- C območje šole
- D območje večstanovanjskih stavb
- E območje vrtca



Ti URB PROJEKTIRANJE IN SVETOVANJE Jugovinska ul. 3, Maribor	
PROJEKT	SPREMEMBE IN DOPOLNITVE UREDITVENEGA NAČRTA CENTER POLZELA
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA	
VSEBINA RISBE	Območja sprememb in dopolnitev UN z obstoječim parcelnim stanjem in gospodarsko javno infrastrukturo
MERILO	1:1000
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Branko ČEPIČ, univ.dipl. inž. arh., ZAPS 1790
OBDELAL	Tjaša MARKO, dipl. inž. grad., IZS G-3146
ŠTEVILKA PROJEKTA	36/2020
ŠTEVILKA RISBE	1
FAZA POSTOPKA	Pobuda z izhodišči
DATUM	november 2020
EVIDENCA SPREMEMB (datum in podpis)	



LEGENDA:

 območja sprememb in dopolnitev 2 UN center Polzela

OBSTOJEČE UREDITVE:

- parcelne meje
- območje Ureditvenega načrta center Polzela
- obstoječi objekti

PROSTORSKO FUNKCIONALNE ENOTE OZ. KAREJI:

- A poslovno trgovski center
- B območje za šport in rekreacijo
- C območje šole
- D območje večstanovanjskih stavb
- E območje vrta

PREDVIDENE UREDITVE SPREMEMB IN DOPOLNITEV 2:

- GRADBENA LINIJA
- GRADBENA MEJA
- PREDLOG PARCELACIJE
- PREDVIDENI OBJEKTI
- 2 avtopralnica
- 3 poslovni objekt
- 4 a,b,c enostanovanjski objekti
- 10 prizidava šole
- 11,12 večstanovanjski objekti
- ▲ VHODI, UVOZI
- ZELENICA
- SPREMEMBA NAMENSKE RABE (iz stanovanjskih površin v območje zelenih površin)
- UTRJENE POVRŠINE
- PROMETNE POVRŠINE



PROJEKT SPREMEMBE IN DOPOLNITVE UREDITVENEGA NAČRTA CENTER POLZELA

IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA	UREDITVENA SITUACIJA
VSEBINA RISBE	1:1000
MERILO	
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Branko ČEPIČ, univ.dipl. inž. arh., ZAPS 1790
OBDELAL	Tjaša MARKO, dipl. inž. grad., IZS G-3146
ŠTEVILKA PROJEKTA	36/2020
ŠTEVILKA RISBE	2
FAZA POSTOPKA	Pobuda z izhodišči
DATUM	november 2020
EVIDENCA SPREMEMB (datum in podpis)	

