

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, (109/12) in 76/14 – odl. US) in 16. člena Statuta Občine Polzela (Uradni list RS št. 78/2013) je Občinski svet Občine Polzela na 4. seji dne, 24. 2. 2015 sprejel

**ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU
ZA DEL OBMOČJA MOBP02
BENCINSKI SERVIS BREG PRI POLZELI**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za del območja MOBP02 / Bencinski servis Breg pri Polzeli, ki ga je izdelalo podjetje AREA ARS d.o.o, Velenje v juliju 2014, št. projekta AREA ARS/58/2013-OPPN. Načrt je v celoti sestavni del tega odloka.

2. člen

Območje obravnave

(1) Območje prostorskega akta vključuje del območja MOBP02 z imenom Breg nad železnico, stari del, zahod v enoti urejanja EUP 03 KPR BP z imenom Območje osrednjega dela naselja Breg pri Polzeli, ki ga z ene strani zamejuje državna cesta z druge strani kmetijske površine, na dveh straneh pa meji na obstoječo pozidavo.

(2) Območje obravnave leži na območju katastrske občine Polzela v občini Polzela v in vključuje naslednje zemljiške parcele: 339/3, 339/4, 339/5, 339/6, 339/7, 339/8 in 339/9¹.

(3) Območje obravnave je prikazano v grafičnih prilogah iz 1. člena tega odloka. V primeru odstopanja navedenih parcel in stanja glede na grafični prikaz, velja grafični prikaz iz 1. člena tega odloka.

**II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE S PODROBNIM
PROSTORSKIM NAČRTOM VSEBINA PROSTORSKE UREDITVE**

3. člen

Namenska raba

(1) Osnovna namenska raba je skladno z veljavnim Občinskim prostorskim načrtom občine Polzela² stavbno zemljišče. Podrobnejša namenska raba je območja stanovanj (oznaka S) – bivanje in spremljajoče dejavnosti.

(2) Razporeditev objektov in naprav se prilagaja obstoječi situaciji na terenu. Znotraj območja se razporeja skladno z zasnovo rabe, omejitvami prostora in omejitvami dejavnosti. Spremembe namembnosti dejavnosti so možne znotraj na območju dopustnih dejavnosti in skladno z določili tega odloka.

(3) Zasnova celotnega območja upošteva dosedanje ureditve in zahteve nosilcev urejanja prostora.

¹ Seznam zemljiških parcel je izdelan na podlagi geodetskega posnetka. Možne so spremembe zaradi usklajevanja meje OPPN ali spremembe v parcelaciji. Seznam parcel bo pred končnim sprejemom predloga še enkrat preverjen.

² OPN Polzela, Občinski prostorski načrt občine Polzela, odlok objavljen v Uradnem listu RS, št. 96/11, 60/12.

4. člen

Predvidene dejavnosti

- (1) Območje je namenjeno gradnji bencinskega servisa in njegovih spremljajočih poslovnih dejavnosti v omejenem obsegu, poslovno stanovanjskih dejavnosti z omejitvami in stanovanjskim dejavnostim.
- (2) Znotraj območja je dovoljena gradnja potrebnih objektov in naprav prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture skladno z zasnovo.
- (3) Podrobno so dejavnosti opredeljene po območjih urejanja.

5. člen

Dotatna izhodišča za podrobnejši izbor dejavnosti na celotnem območju

- (1) Nabor dejavnosti mora biti omejen s prostorskimi možnostmi in omejitvami, ki izhajajo iz obstoječe morfologije območja in zahtevami dejavnosti, ki jih prostorske možnosti in omejitve omogočajo oz. omejujejo (velikost dejavnosti, potrebne parkirne površine idr.).
- (2) Na območju so dopustne samo tiste dejavnosti, ki nimajo negativnih vplivov na okolje, ki ne ogrožajo obstoječih kvalitet okolja in niso moteče za neposredno okolico ter zanje, skladno z veljavnimi predpisi, ni potrebna presoja vplivov na okolje oz. ocenjeni vplivi niso uničujoči ali bistveni in je mogoče s poprejšnjo izvedbo omilitvenih ukrepov zagotoviti, da njihov vpliv ni bistven ter hkrati tudi upoštevajo druge omejitve tega dokumenta.

6. člen

Namembnost objektov

- (1) Namembnost objektov mora biti skladna z opredeljeno namensko rabo in opredeljeno podrobnejšo namensko rabo po posameznih območjih namenjenih gradnji ter drugimi omejitvami, ki skladno s tem odlokom veljajo znotraj njih. Namembnost mora biti določena skladno z uredbo, ki ureja uvedbo in uporabo enotne klasifikacije vrste objektov in določitev objektov državnega pomena. Spremembe namembnosti objektov so dopustne v okviru dopustnih namembnosti posameznega območja namenjenega gradnji a samo za legalno zgrajene objekte.
- (2) Podrobno je namembnost objektov opredeljena po območjih urejanja.

7. člen

Dopustne vrste gradenj

- (1) Znotraj območja možnega umeščanja objektov so dopustne vse vrste gradenj: gradnja novih objektov (novogradnje, dozidave in nadzidave), rekonstrukcije, vzdrževanja in odstranitve ne glede na njihovo zahtevnost, vedno skladno z zahtevami tega odloka.
- (2) Dopustna je gradnja zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov skladno s tem odlokom.
- (3) Izven območja možnega umeščanja objektov je dopustna samo gradnja infrastrukturnih objektov in naprav skladno z določili tega odloka razen, če ni drugače določeno.

8. člen

Dopustne vrste objektov

- (1) Znotraj območja možnega umeščanja objektov so dopustne vse vrste objektov, ki so skladni z opredeljeno namensko rabo in podrobnejšo namensko rabo posameznih območij ter drugimi določili tega OPPN ter skladno z veljavno zakonodajo.

(2) Eventualna odprta skladišča in drugi odprti prostori na katerih se začasno / občasno skladiščijo materiali, stroji ipd. ali razstavljajo prodajni artikli ipd. niso dopustna

(3) Vsi objekti morajo biti umeščeni skladno z določili tega odloka in grafičnimi prikazi iz 1. člena tega odloka.

(4) Izjema so medsosedske ograje, ki se praviloma postavljajo na parcelno mejo oz. na mejo posameznih območij urejanja, kadar ni drugih omejitev ali predlogov ter podzemni infrastrukturni objekti in naprave, ki se lahko umeščajo brez odmikov. Izjemoma se lahko z manjšimi odmiki umeščajo nadzemni deli infrastrukturnih objektov in naprav, vendar samo takrat kadar je drugačna rešitev zaradi tehnoloških in tehničnih zahtev nujna in kadar takšna umestitev ne onemogoča uresničevanje drugih s tem OPPN načrtovanih posegov.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNJIMI OBMOČJI

9. člen

(1) Načrtovani posegi pomenijo povečanje poseljenosti območja in vnos novih dejavnosti v prostor, ki lahko moteče vplivajo na obstoječe, pretežno stanovanjsko območje, zato je potrebno dosledno izvajati vse ukrepe predvidene skladno s te OPPN in veljaven zakonodaje za zmanjševanje teh vplivov ter slediti razvoju tehnologije na področju zmanjševanja vplivov na okolje.

(2) Načrtovana ureditev bo neposredno povezana s svojim okolje.

IV. URBANISTIČNE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

10. člen

Območja, za katera se projektne rešitve pridobijo z javnim natečajem

(1) Na območju je obvezna izvedba javnega natečaja skladno z veljavnim pravilnikom o natečajih za vsa tista območja, ki jih (eventualno) določa hierarhično višji prostorski akt.

(2) Zaradi posebnosti prostora ter ciljev in želja, da se na območju ustvarijo kvalitetne prostorske ureditve, je izvedba javnega natečaj možna.

11. člen

Območja urejanja

(1) Območja urejanja so določena na podlagi zelenih vsebin in predhodnega preizkusa uredite območja. Posamezno območje urejanja je opredeljeno kot območje znotraj katerega je možno postavljati vse objekte neke dejavnosti oz. za dejavnost potrebne objekte in urejati vse k objektu in dejavnosti pripadajoče ureditve, objekte in naprave (dostope in dovoze, notranje prometne površine, parkirne površine, manipulacijske površine in druge odprte površine ipd.). Kadar znotraj območja ni možno umestiti vseh potrebnih ureditev, objektov in naprav je le-te možno urejati znotraj drugih območij urejanja skladno s tem odlokom in skladno z veljavno zakonodajo.

(2) Natančna izhodišča za določitev območij urejanja so določena s koordinatami in so grafično prikazana v načrtu parcelacije, posebej pa velja še naslednje pravilo:

- linija med zakoličbenima točkama 04 in 06 mora biti vzporedna z linijo, ki jo določata zakoličbeni točki 01 in 02 oz. obstoječa meja med zemljiškimi parcelami;
- linije mej med zakoličbenimi točkami 02 in 08 ter 04 in 06, ki se križajo v točki 05 morajo biti med seboj pravokotne,

- linija med zakoličbenima točkama 02 in 08 mora biti posledično cca vzporedna cesto (odstopanje je dopustno izključno zaradi krivine ceste);
- linija med zakoličbenima točkama 10 in 11 mora biti vzporedna z linijo, ki jo določata zakoličbeni točki 15 in 16 oz. obstoječa meja med zemljiškimi parcelami.

(3) Meje posameznih območij urejanja je dopustno spreminjati v okviru prilagajanja terenu +/- 1m v vse smeri vendar samo toliko in na način, ki ne onemogoča realizacije načrtovanih ureditev. Območja urejanja so hkrati tudi območja namenjena gradnji.

Tabela 1: Pregled območij urejanja, njihove okvirne velikosti in dejavnosti

oznaka	velikost (m ²)	osnovna dejavnost	možna dejavnost
A	421	stanovanjska	stanovanjsko poslovna
B	522	stanovanjska	stanovanjsko poslovna dejavnost ali samo poslovna dejavnost
C	1978	bencinski servis	/
D	619	dejavnosti v povezavi z bencinskim servisom	druga poslovna dejavnost ki ni povezana z bencinskim servisom a se preko njega prometno navezuje
E	1274**	infrastrukturne površine	
E1	173*	glavni infrastrukturni koridor, dovoz na regionalno cesto in dovoz do območja A in B ter zeleni zaščitni pas	
E2	152*	glavni infrastrukturni koridor, dovoz do območja B in zeleni zaščitni pas	del dovoza do bencinskega servisa
E3	591*	glavni infrastrukturni koridor, uvoz do območja C in D	objekti in naprave bencinskega servisa
E4	358*	glavni infrastrukturni koridor, izvoz iz območja C in D	

* Okvirne velikosti posameznih delov območja E. **Velikost celotnega območja E.

12. člen

Urbanistični parametri

(1) Urbanistični pogoji umeščanja dejavnosti, objektov in naprav, prometnih in infrastrukturnih objektov, naprav in ureditev ter urejanja utrjenih in zelenih odprtih površin na obravnavano območje so podrobno opisani za vsako območje urejanja posebej in v skupnih poglavjih.

(2) Pomembni elementi/pojmi, uporabljeni pri definiranju urbanističnega umeščanja posegov so:

- **Območje urejanja** je območje posamezne dejavnosti, ki je natančno opredeljeno v 11. členu tega odloka.
- **Toleranca možnega umeščanja objekta bencinskega servisa** je območje znotraj katerega se lahko umesti objekt bencinskega servisa (osnovni objekt in nadstrešnica nad točilnimi mesti) v skupnem obsegu največ 500 m².
- **Območje možnega umeščanja objekta** je območje znotraj katerega se lahko umesti osnovni objekt v predpisani velikosti in ni enaka največji možni velikosti objekta (z izjemo objekta a).
- **Obvezna izhodiščna točka območja umeščanja objekta** je obvezna, fiksna točka umestitve objekta ne glede na njegovo velikost.
- **Priporočljiva izhodiščna točka območja umeščanja objekta** je priporočljiva točka umestitve objekta ne glede na njegovo velikost. V kolikor se objekt ob njo ne umešča mora biti v projekti dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja utemeljeno zakaj.

- **Gradbena linija** je linija ob katero se morajo obvezno umeščati objekti z eno od predpisanih stranic.
- **Največja dopustna velikost objekta** je največja možna velikost objekta skupaj s streho.
- **Največja dopustna višina objekta** je največja možna višina objekta merjeno od tal do vrha zadnjega elementa strehe brez dimnikov.
- **Odmik od meje** je odmik skrajne točke objekta na stiku s tlemi ali v zraku. Temelji objekta lahko segajo izven teh odmikov (kleti niso dopustne), prav tako infrastrukturni objekti in naprave kadar s tem odlokom ni drugače določeno.
- **Osnovni objekt** je osnovna stavba opredeljene dejavnosti znotraj območja urejanja.
- **Pomožni objekt** je objekt znotraj posameznega območja urejanja, ki dopolnjuje opredeljeno dejavnost in/ali je potreben za njeno delovanje.

13. člen

Postopek pridobivanja gradbenih dovoljenj

(1) Znotraj območja se lahko umeščajo dejavnosti, predvidene s tem odlokom. Načrtovani posegi morajo biti skladni z določili tega odloka in ne smejo onemogočati drugih s tem odlokom dovoljenjih oz. načrtovanih posegov. Faznost je predpisana.

V. REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

Urbanistične, arhitekturne, krajinsko arhitekturne in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev vključno s pogoji in usmeritvami za projektiranje in gradnjo

14. člen

Splošno o oblikovanju

(1) Urbanistične, arhitekturne, krajinsko arhitekturne in druge oblikovalske rešitve prostorskih ureditev morajo slediti izhodiščem iz koncepta novega urejanja tega območja, zato morajo upoštevati predvsem naslednje:

- Značilnosti obstoječe pozidave, tako starejše kot novejše, njeno morfologijo in s tem način umeščanja v prostor, razmerja med rabami in strukturo prostora ter zasnovo kvalitetnejših objektov.
- Zahteve tehnologije zelene dejavnosti (bencinski servis) in izhodišča OPN z omejenimi možnostmi spreminjanje namenske rabe.

Usklajevanje okoljsko zahtevne dejavnosti, kot je bencinski servis z zahtevami bivalnega okolja, ki z načrtovano dejavnostjo ni enostavno združljivo. Njuno združevanje na manjšem območju zahteva usklajevanje v vseh fazah načrtovanja, gradnje in izvajanja dejavnosti je pa hkrati tudi prava garancija za spoštljiv odnos do obstoječe stanovanjske dejavnosti.

15. člen

Splošno o arhitekturnem oblikovanju

(1) Oblikovanje in umeščanje novih objektov v obstoječo strukturo stavb naj sledi zahtevam tega OPPN po enostavnosti, preglednosti in urejenosti. Zaradi občutljivega območja znotraj obstoječe poselitve a hkrati na meji med tradicionalno, celo kot kulturna dediščina zavarovano obliko poselitve in novejšo gradnjo mora biti oblikovanje novih objektov (poleg podrobnejših zahtev opisanih po posameznih območjih urejanja) predvsem zelo spoštljivo do prostora v katerega vstopa. Velja naj načelo manj je več, oblikovanje naj bo zadržano in enostavno brez nepotrebnih dodatkov, čim bolj anonimno, linije naj bodo čiste in enostavne.

(2) Zaradi kvalitete zasnove predvsem starega dela naselja Breg pri Polzeli je potrebno pri umeščanju novogradenj upoštevati morfologijo naselja. Skladno s prevladujočo avtohtono obliko poselitve (staro jedro naselja Breg pri Polzeli), 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, enostavni, nečlenjeni in minimalistični zasnovi, naravnih materialih, značilni naravni

barvi ter medsebojni razporeditvi sledijo značilnostim tradicionalne arhitekture in nanjo v nobenem pogledu ne vplivajo negativno (ohranjajo vizualno podobo Brega pri Polzeli). V nasprotju s tem pa naj bo bencinski servis kot sodobna vsebina povsem tehnološki objekt z čim bolj zadržanim in minimalističnim oblikovanjem.

16. člen

Splošno o krajinsko arhitekturnem oblikovanju

(1) Urejanje odprtih (utrjenih in zelenih) površin mora preseči zgolj tehnične rešitve zunanje ureditve in mora upoštevati predvsem značilnosti širšega prostora in posamezne dejavnosti. To je mogoče doseči samo s premišljenim in celovito zasnovanim umeščanjem objektov, naprav in vseh potrebnih ureditev znotraj posameznih območij urejanja. Cilj mora biti, da je vsako posamezno območje tehnološko funkcionalno, prostorsko racionalno in okolju prijazno. Tako celovita ureditev (celovita zunanja ureditev, materialna obdelava, zasaditev, višinska obdelava, odvodnjavanje padavinskih vod, urbana oprema idr.) mora biti obdelana v načrtu krajinske arhitekture v fazi PGD.

(2) Vse odprte površine, četudi so zgolj tehnične ali tehnološke površine za izvajanje posamezne dejavnosti, (parkirišča, zelene površine, manipulativne površine, poti in ceste, odprta skladišča, idr.) ali pa zasebni vrtovi, morajo biti:

- tehnološko premišljeno zasnovane, kar pomeni, da so v podporo in ne oviro dejavnosti: zagotovljena mora biti njihova preglednost, prometna pretočnost, varnost ipd. (material, zasnova, vzdrževanje, premišljeno robničenje idr.);
- zasnovane skladno z zahtevami zagotavljanja trajnostnega razvoja: ustrezno ravnaje s padavinskimi vodam (materialna obdelava, kvalitetna višinska obdelava/skloni, zelene površine, zelene strehe idr.), ustvarjanje bivalni/delovno kvalitetne mikroklimi (zračnost, sonce – senca, temperatura, zračna vlažnost idr.) in a tem tudi zagotavljanje prijetnih bivalnih / delovnih pogojev za zaposlene;
- estetsko oblikovane – četudi tehnološke površine je premislek o oblikovanju pomemben, saj urejene površine ugodno vplivajo na počutje in delovno storilnost ter dajejo dobro informacijo poslovnim partnerjem premišljeno po načelu manj je več,

(3) Utrjene površine naj bodo tam, kjer je to možno, smiselno in okoljsko varno (pohodne površine, parkirne površine,...) propustne tako, da bo upočasnjena odtok padavinskih vod – priporočljiva je uporaba naravnih materialov kot so pesek, prod, naravni kamni ali enostavnih prefabriciranih elementov iz betona in podobnih materialov (enostavni nebarvani betonski tlakovci, kulir ipd.) položenih v pesek ali travnih plošč (betonskih, kovinskih ali plastičnih) položenih v pesek ali mešanico peska in zemlje; uporaba betonskih in podobnih tlakovcev ali umetnih materialov raznoraznih zapletenih oblik in pisanih barv ni priporočljiva. Vse površine, ki pa morajo biti zaradi narave dejavnosti, njenih tehničnih ali tehnoloških zahtev in zaradi varovanja okolja nepropustne (manipulativne površine za nalaganje tovora, ipd.) naj bodo prednostno v asfaltni ali betonski izvedbi.

(4) Zelene površine morajo biti sicer urejene skladno z vsebinsko zasnovo posameznih območij a morajo prednostno slediti dejstvu, da so obdane s kmetijskimi zemljišči in da so del nekoč predvsem ruralnega naselja. Temu se prilagaja struktura in način saditve ter vrstni izbor: Načeloma mora biti zasaditev neformalna (ne v vrsti, z različnimi razmiki, rastline različnih velikosti) in po vrstni sestava raznolika a omejena na avtohtone rastlinske vrste proste razrasti (nestriženo). Delež zelenih površin naj bo čim večji a naj bo smiseln:

- glede na velikost in opredeljeno namensko rabo naj bo čim več visokodebelnih dreves, ki dopuščajo promet pod svojimi krošnjami in glede na vrstni izbor takšnih, ki so prilagojena na rast v zahtevnih razmerah (odporna na industrijsko okolje, prisotnost soli ipd.);
- zelene naj bodo tudi vse proste površine, ki so po velikosti za zasajevanje še smiselne in niso zgolj mali ostanki, kjer rastline ne bodo imele pogojev za uspešno rast.

(5) Ker bo zaradi narave prevladujočih dejavnosti na območju delež zelenih površin zelo majhen, je obvezno vse nepokrite parkirne površine povsod tam, kjer je zaradi narave

dejavnosti to dopustno zasnovati kot zelene površine. Zasnova parkirnih površin mora upoštevati zahteve trajnostnega razvoja v smislu zmanjševanja velikih utrjenih površin, prehitrega odtekanja padavinskih vod ipd. V ta namen naj bo čim večji delež parkirnih površin, povsod tam, kjer je to možno in varno, urejen kot propustne površine (urejen tako, da lahko voda pronica v tla) ter čim bolj ozelenjen.

(6) Ozelenitev parkirnih površin je potrebno izvajati na dva načina:

- Prednostno se med parkirne površine sadijo drevesa, saj so površine pod njimi osenčene in z ustrezno ureditvijo lahko tudi povozne. Priporočljivo je saditi velike drevesne vrste, ki so visokodebelne in dopuščajo vožnjo pod njimi (imajo krošnjo že ob naravni rasti visoko od tal), so odporne na negativne vplive prometa, niso lomljive, so dolgožive in tudi v starosti zdrave ter primerne za industrijsko okolje in ne predstavljajo prevelikih odklonov od širšega naravnega okolja (avtohtone rastlinske vrste in tiste tujerodne vrste, ki so se že izkazale za primerne v območju slovenskega predalpskega sveta). Zaradi velike izpostavljenosti dreves je potrebno površino okoli dreves urediti tako, da je zavarovan njihov koreninski sistem in deblo (tehnični ukrepi za varovaje dreves).

- Zasadijo se vse nepovozne površine parkirnega območja, smiselno in skladno z njegovo ureditvijo. Izbor vrst naj bo, ne glede na velikost (vse od trave do dreves) omejen na avtohtone rastlinske vrste in tiste tujerodne vrste, ki so se že izkazale za primerne v območju slovenskega predalpskega sveta.

(7) Pod parkirnimi površinami je možna nameščanje vodnih zbiralnikov ali zadrževalnikov a ne sme omejevati zasaditve.

(8) Infrastrukturni koridorji naj bodo, v kolikor se ne oblikujejo v prometne ali druge utrjene površine, zasajeni z grmovnicami ali zasejani s travo, zaželeni so tudi drevesa, ki pa ne smejo ovirati poteka infrastrukturnih vodov in prometne preglednosti.

17. člen

Urbana oprema

(1) Urbana oprema naj bo na celotnem območju poenotena, tipska in enostavna. Na območju infrastrukturnih koridorjev mora biti usklajena s poteki posameznih vodov. V območju ob regionalni cesti ne sme ovirati preglednosti in s tem prometne varnosti. Na območju 2 m od zunanlega roba pločnika pa je dopustna postavitev samo prometne signalizacije.

18. člen

Območje urejanja A

(1) Območje je opredeljeno kot stanovanjsko lahko tudi poslovno stanovanjsko.

(2) Dopustne dejavnosti:

- Stanovanjska dejavnost (enostanovanjske stavbe /11100).

- Stanovanjsko poslovna dejavnost (enostanovanjske stavbe /11100) v omejenem obsegu: dopustne so tiste dejavnosti, ki niso moteče za sosede in ne zahtevajo dodatnih parkirnih površin oz. več kot dve dodatni parkirni mesti (npr. domača pisarna, umetniški atelje ipd.).

(3) Širitev območja oz. povezovanje s sosednjimi območji:

- Možna je širitev območja na celotno območje B ali njegov del. To pomeni, da se območje A razširi in razširjeno povzame lastnosti osnovnega območja A – veljajo vsa določila za območje A vendar pa je maksimalna velikost objekta lahko največ 8,5 x 12 m. Če se območje združi s celotnim območjem B se na vzhodno stran z 1,5 m odklikom od meje z območjem C namesti visoka ograja. Če se območje združi z delom območja B se visoka ograja namesti na novo nastalo mejo.

- Možna je združitev z območjem E1 a samo v primeru, da se območje B opredeli kot poslovno v navezavi z območjem C. Kljub temu območji ohranita vsako svoje značilnosti z

izjemo, da se ob upoštevanju infrastrukturnega koridorja na območju E1 poleg dovoza lahko uredijo parkirne in zelene površine, ki se funkcionalno navezujejo na območje A.

(4) Prometne ureditve:

- Parkirne površine se uredijo poljubno ob upoštevanju splošnih zahtev in skladno z dejavnostjo v okviru območja A.
- Območje se na regionalno cesto povezuje preko območja E1.

(5) Umeščanje osnovnega objekta:

- Na območju se lahko umesti en objekt v severni del zemljišča vzporedno s severovzhodno mejo (mejo med območjem A in E1), skladno z grafičnim prikazom tako, da so zagotovljeni naslednji odmiki: natančno 4 m od severovzhodne meje (meje z območjem E1) in natančno 5 m od severozahodne meje (meje območja OPPN) ter najmanj 1,5 m od jugovzhodne meje (meje z območjem B). Obvezna izhodiščna točka umeščanja objekta je grafično prikazana.
- Objekt se lahko umesti tudi pravokotno na severovzhodno mejo vendar samo takrat kadar je tako umeščen objekt b in je takšna postavitev zaradi zagotavljanja zasebnosti za objekt a ugodnejša, kar mora biti posebej utemeljeno v projektni dokumentaciji; v tem primeru se upošteva ali obvezna izhodiščna točka ali pa se objekt umesti v severovzhodno točko (1,5 m od vzhodne meje oz. meje z območjem B in 4 m od severovzhodne meje oz. meje z območjem E1).

(6) Osnovni objekt:

- Objekt mora biti pravokotne zasnove, zagotovljeno mora biti razmerje med stranicami vsaj $1 : 1,125$ ($b = 1,125 \times a$), daljša stranica mora biti vzporedna s severovzhodno mejo (prečna postavitev) / mejo med območjem A in E1 (izjemoma lahko tudi pravokotno na njo / vzdolžna postavitev – glej umeščanje objektov), širok je lahko največ 8,5 m, dolg pa največ kolikor dopuščajo predpisani odmiki (cca 10 m) v primeru prečne postavitve, v primeru vzdolžne postavitve pa največ cca 10 m.
- Etažnost objekta je lahko P + M (izvedba kleti ni dopustna), vrh slemena pa največ 8 m nad koto terena.
- Obvezna je enostavna dvokapna streha značilnega naklona okoliških objektov med 30 in 45 stopinj a obvezno enakega kot objekt b, brez strešnih svetlobnih elementov trikotih in polkrožnih oblik; slemenitev mora biti v smeri daljše stranice.
- Objekt mora biti oblikovan enostavno in racionalno po načelu »manj je več«, načeloma nečlenjeno, členjenost pa je dopustna samo po sistemu odzemanja in ne dodajanja (kot npr. loža namesto balkona).
- Materialna obdelava: naravni materiali v svojih naravnih barvah (opeka, les, kamen), beljene površine ali pigmentiran omet v svetlih tonih, prednostno belih; streha opečna ali njej podobna strešna kritina ali ekstenzivna zelena streha, dopustna je izraba strehe za pridobivanje energije.

(7) Pomožni objekti:

- Dopustna je izvedba nadstreškov (nadstrešek, ki se z eno stranjo povezuje z osnovnim objektom na ostalih treh straneh pa je odprt - podprt samo s stebri, njegovo zapiranje ni dopustno) na severovzhodni, jugozahodni ali severozahodni strani kot del objekta izven predpisanih gabaritov objekta v njihovi skupni bruto tlorisni površini največ 50% bruto tlorisne površine osnovnega objekta vendar ne več kot 40 m² (nadstrešek nad vhodom, nadstrešek nad parkiriščem, nadstrešek bivalnega vrta) kot del objekta in oblikovna skladno z objektom. Nadstrešek je lahko podaljšek strehe v istem naklonu in enaki kritini ali kot ravna streha, priporočljivo izvedena kot ekstenzivna zelena streha.
- Dopustno je umeščanje nepokritega bazena (dopustno samo prekritje bazena s ponjavo neposredno nad vodo).
- Dopustna je umestitev samo enega samostojnega pritličnega objekta (kot npr. vrtnete) z enakim razmerjem stranic kot jih ima osnovni objekt a največje velikosti 40 m² in dvokapno streho v enakem naklonu kot objekt z zagotovljenimi odmiki minimalno 4 m od severozahodne in jugozahodne meje ter minimalno 1,5 m od jugovzhodne meje, slemenitev

v enaki smeri kot stanovanjski objekt ali pravokotno na njo a z odmikom od stanovanjskega objekta in vseh njegovih nadstreškov vsaj 4 m.

- Visoka ograja višine minimalno 1,8 m je obvezna na jugovzhodni strani v kolikor je območje B opredeljeno kot poslovno območje. Zasnovana mora biti kot protihrupna in vizualna zaščita. Zaradi zagotavljanja pasivne protihrupne zaščite mora biti kompaktna, homogena, brez lukenj. Materialno mora biti usklajena z objektom a naj imajo pri tem prednost materiali, ki dobro varujejo pred hrupom. Načeloma naj bo ozelenjena s popenjalkami in obsajena z živo mejo.
- Na ostalih straneh je namestitev ograje sicer dopustna a mora biti nižja, visoka največ 1,5 m, zasnovana kot klasičen lesen plot, priporočljivo v kombinaciji z neformalno živo mejo iz avtohtonih rastlinskih vrst.

(8) Infrastrukturne ureditve:

Vsi infrastrukturni priključki se izvedejo po pomožnih infrastrukturnih koridorjih po zahodni in južni meji območja ali po dovozni cesti. Izjeme so dopustne v kolikor drugačna rešitev ni mogoča ali pa je povezana z nesorazmernimi stroški glede na celotno investicijo. Po zahodnem pomožnem infrastrukturnem koridorju je predviden tudi potek visokonapetostnega podzemnega električnega voda.

(9) Utrjene površine:

Delež utrjenih površin naj bo čim manjši, praviloma omejen na neposredno okolico objekta. Čim večji delež utrjenih površin naj bo urejen kor propustne ali vsaj delno propustne površine. Materiali naj bodo prednostno naravni (kamen, les) ali enostavni betonski (enostavne oblike, naravna barva betona).

(10) Zelene površine:

- Obvezna je posaditev vsaj enega velikega drevesa avtohtone rastlinske vrste in vsaj ene skupine srednje velikih ali manjših dreves avtohtone rastlinske vrste v neformalni zasnovi po vzoru starih ekstenzivnih sadovnjakov okoliških kmetij.
- Žive meje so lahko zasnovane kot nestrižene in neformalne zasaditve ali kot strižene, formalne zasaditve, po vrstnem izboru pa obvezno omejene na avtohtone rastlinske vrste.
- Nedopustna je uporaba tujerodnih rastlinskih vrst.

(11) Zazidanost zemljišča:

Osnovni objekt (stanovanjski ali stanovanjsko poslovni objekt), nadstreški in pomožni samostojni objekt skupaj ne smejo presežati 50% površine območja A, skupaj z utrjenimi površinami pa 60% površine območja A.

19. člen

Območje urejanja B

(1) Območje je opredeljeno kot stanovanjsko. Dopustna je tudi stanovanjsko poslovna dejavnost v omejenem obsegu, pod posebnimi pogoji pa tudi izključno poslovna dejavnost.

(2) Dopustne dejavnosti:

- Stanovanjska dejavnost (enostanovanjske stavbe /11100).
- Stanovanjsko poslovna dejavnost (enostanovanjske stavbe /11100) v omejenem obsegu: dopustne so tiste dejavnosti, ki niso moteče za sosede in ne zahtevajo dodatnih parkirnih površin oz. več kot dve dodatni parkirni mesti (npr. domača pisarna, umetniški atelje ipd.).
- Poslovna dejavnost: dopustne so tiste poslovne dejavnosti, ki so vsebinsko in funkcionalno povezane z območjem C (12112 - gostilne do 150 m² BTP, bifeji, točilnice, bari do 35 m² BTP, 12120 - druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev, 12201 - stavbe javne uprave, 12202 - stavbe bank, pošt, zavarovalnic, 12203 - druge upravne in pisarniške stavbe, 12304 - stavbe za druge storitvene dejavnosti: poslovne in obrtne dejavnosti do 150 m² BTP). V tem primeru se oblikuje dovoz z območja C, prometna povezava preko območja E1 in E2 se onemogoči. Izjemoma je dopustna drugačna prometna ureditev skladno z določili 4. odstavka 25. člena tega odloka (povezovanje z regionalno cesto). Na

zahodni meji proti stanovanjskem območju A se obvezno postavi visoka ograja skladno s četrto alinejo 7. odstavka tega člena.

(3) Širitev območja oz. povezovanje s sosednjimi območji:

- Širitev na območje A je dopustna samo v primeru stanovanjske dejavnosti. To pomeni, da se območje B razširi na celotno območje A in razširjeno povzame lastnosti osnovnega območja A – veljajo vsa določila za območje A vendar pa je maksimalna velikost objekta lahko največ 8,5 x 12 m.
- V primeru poslovne dejavnosti je obveza vsebinska in funkcionalna povezava z območje C in ni dovoljena povezava z območjem E1 in A.
- Širitev območja na območje C je dopustna samo v primeru poslovne dejavnosti.
- Združitev z območjem C – če območje B postane del območja C, povzame značilnosti območja C. Posledično se obvezno onemogoči prometna povezava preko območja E1 in E2. Na zahodni meji proti stanovanjskem območju A se v odmiku 1,5 m od meje z območjem A obvezno postavi visoka ograja skladno s četrto alinejo 7. odstavka tega člena.

(4) Umeščanje osnovnega objekta:

- Na območju se lahko umesti en objekt v severni del zemljišča, vzporedno s severovzhodno mejo (mejo med območjem B in E2), skladno z grafičnim prikazom tako, da so zagotovljeni naslednji odmiki: natančno 7 m od severovzhodne meje, najmanj 1,5 m od severozahodne meje (meje z območje A) ter najmanj 4 m od jugovzhodne meje (meje z območje C) in jugozahodne meje (meje z območjem izven tega OPPN). Možna je tudi drugačna umestitev objekta znotraj območja umeščanja vendar je obvezna gradbena linija v smeri proti območju A in vzporednost daljše stranice s severovzhodno mejo (glej grafični prikaz). V primeru poslovne dejavnosti je možen manjši odmik od jugovzhodne meje (meje z območjem C) a ne manj kot 1,5 m, izjemoma pa je ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča / območja C možna gradnja tudi do meje med območjema B in C. Priporočljiva izhodiščna točka možnega umeščanja objekta je grafično prikazana.
- Objekt se lahko umesti tudi pravokotno na severovzhodno mejo (vzdolžna postavitev) vendar samo takrat kadar je njegova namembnost poslovna in je takšna postavitev zaradi izvajanja dejavnosti ugodnejša in so izpolnjeni naslednji pogoji (kar mora biti posebej utemeljeno v projektni dokumentaciji):
 - zagotovljena takšna razporeditev prostorov, ki ne bo ogrožala zasebnosti objekta a in območja A;
 - priporočljiva točka možnega umeščanja postane obvezna točka možnega umeščanja, minimalni predpisani odmiki od meje z območjem A (1,5 m) in E (7 m) pa se obvezno ohranjajo,
 - dopustna maksimalna velikost objekta je 8,5 x 15 m

(5) Prometne ureditve:

- V primeru stanovanjske ali stanovanjsko poslovne dejavnosti se območje na regionalno cesto povezuje preko območja E1 in E2, parkirne površine se uredijo poljubno ob upoštevanju splošnih zahtev in skladno z dejavnostjo v okviru območja B.
- V primeru poslovne dejavnosti se območje na regionalno cesto povezuje preko območja C. Prometna povezava preko območja E1 in E2 ni dopustna (območji A in B v te primeru ne smeta biti prometno povezani – povezava mora biti onemogočena!). Izjemoma je dopustna drugačna prometna ureditev skladno z določili 4. odstavka 25. člena tega odloka (povezovanje z regionalno cesto). Parkirne površine se uredijo poljubno ob upoštevanju splošnih zahtev in skladno z dejavnostjo v okviru območja B in/ali C.

(6) Osnovni objekt:

- Objekt mora biti pravokotne zasnove, zagotovljeno mora biti razmerje med stranicami vsaj $1 : 1,125$ ($b = 1,125 \times a$), daljša stranica mora biti vzporedna s severovzhodno mejo (prečna postavitev) / mejo me območjem B in E2 (izjemoma lahko tudi pravokotno na njo / vzdolžna postavitev – glej umeščanje objektov), širok je lahko največ 8,5 m, dolg pa največ kolikor dopuščajo predpisani odmiki (stanovanjski ali stanovanjsko poslovni objekt cca 11 m, poslovni objekt največ 15 m).

- Etažnost objekta je lahko P + M (izvedba kleti ni dopustna), vrh slemena pa največ 8 m nad koto terena.
- Obvezna je enostavna dvokapna streha značilnega naklona okoliških objektov med 30 in 45 stopinj a obvezno enakega kot objekt a, brez strešnih svetlobnih elementov trikotih in polkrožnih oblik; slemenitev mora biti v smeri daljše stranice.
- Objekt mora biti oblikovan enostavno, nečlenjeno in racionalno po načelu »manj je več«, načeloma z odvzemanjem in ne z dodajanjem (kot npr. loža namesto balkona).
- Materialna obdelava: naravni materiali v svojih naravnih barvah (opeka, les, kamen), beljene površine ali pigmentiran omet v svetlih tonih, prednostno belih; streha opečna ali njej podobna strešna kritina ali ekstenzivna zelena streha, dopustna je izraba streha za pridobivanje energije.

(7) Pomožni objekti v primeru stanovanjske ali stanovanjsko poslovne dejavnosti:

- Dopustna je izvedba nadstreškov (nadstrešek, ki se z eno stranjo povezuje z osnovnim objektom na ostalih treh straneh pa je odprt - podprt samo s stebri, njegovo zapiranje ni dopustno) na severovzhodni, jugovzhodni ali jugozahodni strani kot del objekta izven predpisanih gabaritov objekta v njihovi skupni bruto tlorisni površini največ 50% bruto tlorisne površine osnovnega objekta vendar ne več kot 45 m² (nadstrešek nad vhodom, nadstrešek nad parkiriščem, nadstrešek bivalnega vrta) kot del objekta in oblikovna skladno z objektom. Nadstrešek je lahko podaljšek strehe v istem naklonu in enaki kritini ali kot ravna streha, priporočljivo izvedena kot ekstenzivna zelena streha.
- Dopustno je umeščanje nepokritega bazena (dopustno samo prekritje bazena s ponjavo neposredno nad vodo).
- Dopustna je umestitev samo enega samostojnega objekta (kot npr. vrtno ute) z enakim razmerjem stranic kot jih ima objekt a največje velikosti 40 m² in dvokapno streho v enakem naklonu kot objekt z zagotovljenimi odmiki minimalno 4 m od jugozahodne in jugovzhodne meje ter minimalno 1,5 m od severozahodne meje, slemenitev v enaki smeri kot stanovanjski objekt ali pravokotno na njo a z odklikom od stanovskega objekta in vseh njegovih nadstreškov vsaj 4 m.
- Visoka ograja višine minimalno 1,8 m je obvezna na jugovzhodni strani v smeri poti območju C. Zasnovana mora biti kot protihrupna in vizualna zaščita. Zaradi zagotavljanja pasivne protihrupne zaščite mora biti kompaktna, homogena, brez lukenj. Materialno mora biti usklajena z objektom a naj imajo pri tem prednost materiali, ki dobro varujejo pred hrupom. Načeloma naj bo ozelenjena s popenjkami in obsajena z živo mejo.
- Na ostalih straneh je namestitev ograje sicer dopustna a mora biti nižja, visoka največ 1,5 m, zasnovana kot klasičen lesen plot, priporočljivo v kombinaciji z neformalno živo mejo iz avtohtonih rastlinskih vrst.

(8) Pomožni objekti v primeru poslovne dejavnosti:

- Skladno s splošnimi določili tega odloka in ob soglasju lastnikov vseh sosednjih (mejnih) zemljišč je dopustna postavitvev samo tistih samostojnih pomožnih tehnoloških objektov, ki so skladno z veljavno zakonodajo opredeljeni kot enostavni ali nezahtevni objekti in so nujno potrebni za opravljanje dejavnosti.
- V smeri proti območju A je obvezna postavitvev visoke ograje skladno s četrto alinejo 7. odstavka tega člena. Ograja mora biti postavljena na območju B a je lahko tik ob parcelni meji. Drugje ograje niso dopustne.

(9) Infrastrukturne ureditve:

Vsi infrastrukturni priključki se izvedejo po pomožnem infrastrukturnem koridorju ob južni meji območja ali po dovozni cesti. Izjeme so dopustne v kolikor drugačna rešitev ni mogoča ali pa je povezana z nesorazmernimi stroški glede na celotno investicijo.

(10) Utrjene površine:

- Stanovanjska ali stanovanjsko poslovna dejavnost: Delež utrjenih površin naj bo čim manjši, praviloma omejen na neposredno okolico objekta. Čim večji delež utrjenih površin naj bo urejen kot propustne ali vsaj delno propustne površine. Materiali naj bodo

prednostno naravni (kamen, les) ali enostavni betonski (enostavne oblike, naravna barva betona).

- Poslovna dejavnost: utrjene površine se lahko prilagajo zahtevam poslovne dejavnosti.
- (11) Zelene površine:
- Obvezna je posaditev vsaj enega velikega drevesa avtohtone rastlinske vrste in vsaj ene skupine srednje velikih ali manjših dreves avtohtone rastlinske vrste v neformalni zasnovi po vzoru starih ekstenzivnih sadovnjakov okoliških kmetij.
 - Žive meje so lahko zasnovane kot nestrižene in neformalne zasaditve ali kot strižene, formalne zasaditve, po vrstnem izboru pa obvezno omejene na avtohtone rastlinske vrste.
 - Nedopustna je uporaba tujerodnih rastlinskih vrst.
- (12) Zazidanost zemljišča:
- Stanovanjska ali stanovanjsko poslovna dejavnost: osnovni objekt, nadstreški in pomožni samostojni objekt skupaj ne smejo presegati 50% površine območja B. Skupaj z utrjenimi površinami pa 60% površine.
 - Poslovna dejavnost: poslovni objekt in pomožni samostojni tehnološki objekti skupaj ne smejo presegati 50% površine območja B, skupaj z utrjenimi površinami pa 70% površine območja B.

20. člen

Območje urejanja C

- (1) Območje je opredeljeno kot območje bencinskega servisa.
- (2) Dopustne dejavnosti:
- Bencinski servis s spremljajočimi objekti in napravami / 12303 do 500 m² površine (površina skupaj z nadstrešenim delom nad točilnimi mesti),
- (3) Širitev območja oz. povezovanje s sosednjimi območji:
- Širitev območja je dopustna na območje D.
 - Dopustna je vsebinska in funkcionalna povezanost z območjem B v kolikor je območje B poslovno.
 - Dopustna je vsebinska in funkcionalna povezanost z območjem D.
- (4) Umeščanje osnovnega objekta:
- Osnovni objekti (osnovni objekt bencinskega servisa vključno z nadstreškom nad točilnimi mesti) se lahko umešča poljubno znotraj območja možnega umeščanja objektov ob upoštevanju predpisanih tehničnih zahtev za gradnjo in obratovanje postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi (Pravilnik o tehničnih zahtevah za gradnjo in obratovanje postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi, Uradni list RS št. 111/2009 in nadaljnji) in vseh okoljevarstvenih zahtev. Območje umeščanja objekta določajo naslednji minimalni odmiki: 10 m od severozahodne meje ter 5m od jugozahodne in jugovzhodne meje območja.
- (5) Prometne ureditve:
- Prometne ureditve se uredijo skladno s tehničnimi zahtevami za gradnjo in obratovanje postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi (Pravilnik o tehničnih zahtevah za gradnjo in obratovanje postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi, Uradni list RS št. 111/2009 in nadaljnji).
 - Parkirne površine se uredijo poljubno ob upoštevanju splošnih zahtev in skladno z dejavnostjo v okviru območja C in/ali D.
- (6) Osnovni objekt:
- Objekt bencinskega servisa skupaj z nadstrešenim delom točilnih mest ne sme presegati 500 m² zazidane površine.
 - Oblikovanje objekta naj bo načeloma čim bolj enostavno, zadržano, minimalistično, podrejeno svoji funkciji in skladno s tehničnimi zahtevami za gradnjo in obratovanje postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi (Pravilnik o tehničnih zahtevah za gradnjo in

obratovanje postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi, Uradni list RS št. 111/2009). Streha naj bo relativno ravna, priporočljiva je izvedba ekstenzivne zelene strehe.

- Etažnost objekta je lahko P (izvedba kleti ni dopustna), skrajni vrh objekta ne sme presegati višine obstoječega gospodarskega objekta na vzhodni strani (območje kulturne dediščine)

(7) Pomožni objekti:

- Dopustna je izvedba pomožnih objektov za potrebe bencinskega servisa na celotnem območju C (tudi podzemnih rezervoarjev za gorivo) skladno s tehničnimi zahtevami za gradnjo in obratovanje postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi (Pravilnik o tehničnih zahtevah za gradnjo in obratovanje postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi, Uradni list RS št. 111/2009 in nadaljnji).
- Ograjevanje območja ni dopustno. Obvezna pa je postavitve vsaj 1,8 m visoke ograje v smeri proti območju B (ograja mora biti postavljena na območju C a je lahko tik ob parcelni meji), če je območje B namenjeno stanovanjski ali poslovno stanovanjski dejavnosti. Zasnovana mora biti kot protihrupna in vizualna zaščita. Zaradi zagotavljanja pasivne protihrupne zaščite mora biti kompaktna, homogena, brez lukenj. Materialno mora biti usklajena z objektom a naj imajo pri tem prednost materiali, ki dobro varujejo pred hrupom. Načeloma naj bo ozelenjena s popenjkami in obsajena z živo mejo.

(8) Infrastrukturne ureditve:

Vsi infrastrukturni priključki se izvedejo po pomožnih infrastrukturnih koridorjih po južni meji območja ali pod utrjenimi površinami. Izjeme so dopustne v kolikor drugačna rešitev ni mogoča ali pa je povezana z nesorazmernimi stroški glede na celotno investicijo.

(9) Utrjene površine:

Utrjene površine morajo biti izvedene skladno z zahtevami požarne varnosti, varovanja podtalnice in s tehničnimi zahtevami za gradnjo in obratovanje postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi (Pravilnik o tehničnih zahtevah za gradnjo in obratovanje postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi, Uradni list RS št. 111/2009 in nadaljnji).

(10) Zelene površine:

- Poseben poudarek mora biti na premišljenem urejanju odprtih površin in v tej povezavi tudi pri zasnovi zelenih površin ter skrbnemu odnosu do zelenih površin v vseh fazah načrtovanja izvajanja in vzdrževanja saj je razpoložljivih površin malo.
- Obvezna je posaditev vsaj enega velikega drevesa avtohtone rastlinske vrste in vsaj ene skupine srednje velikih ali manjših dreves avtohtone rastlinske vrste v neformalni zasnovi po vzoru starih ekstenzivnih sadovnjakov okoliških kmetij.
- Vse zasaditve naj bodo po vrstnem izboru omejene na avtohtone rastlinske vrste, oblikovno pa prilagojene ruralni okolici.
- Nedopustna je uporaba tujerodnih rastlinskih vrst.

(11) Zazidanost zemljišča:

- Bencinski servis skupaj z nadzemnimi pomožnimi objekti ne sme presegati 50% površine območja C, skupaj z utrjenimi površinami pa 80% površine območja C.

21. člen

Območje urejanja D

(1) Območje je opredeljeno kot poslovno, vsebinsko in funkcionalno povezano z območjem C – kot del območja bencinskega servisa, ki je tudi v funkciji bencinskega servisa (gostilna, trgovina, avtopralnica, mehanična delavnica ipd.).

(2) Dopustne dejavnosti:

- 12112 - gostilne (do 150 m² BTP), bifeji, točilnice, bari (do 35 m² BTP),
- 12304 - stavbe za druge storitvene dejavnosti: poslovne in obrtne dejavnosti do 150 m² BTP,
- 12120 - druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,

- 12201 - stavbe javne uprave,
- 12202 - stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 - druge upravne in pisarniške stavbe,
- 12301 - trgovske stavbe (do 300 m² BTP),
- 12420 - garažne stavbe (do 300 m² BTP)

(3) Širitev območja oz. povezovanje s sosednjimi območji:

- Dopustna je širitev na območje C.

(4) Umeščanje osnovnih objektov:

- Na območju se lahko umestita največ dva objekta v območje, ki je označeno kot območje možnega umeščanja objektov. Objekta se morata umestiti skladno z grafičnim prikazom z daljšo stranico vzporedno z jugovzhodno mejo (natančneje z jugovzhodno mejo zemljiške parcele št. 339/7, k.o. Breg pri Polzeli na dan izdelave tega OPPN) tako, da so zagotovljeni naslednji odmiki: natančno 4 m od jugovzhodne in jugozahodne meje, najmanj 1 m od severozahodne meje (meje z območje C) in najmanj 1,5 m od severne meje (meje z območjem E4).
- Obvezna izhodiščna točka umeščanja objektov je grafično prikazana: določena je za objekt d1 in ima toleranco, ki je pogojena s širino objekta in zagotavljanjem odmika od jugozahodne meje (če je objekt širši kot 7 m se izhodiščna točka umeščanja objekta d1 pomakne ob obvezni gradbeni liniji - jugovzhodni liniji območja umeščanja natančno toliko kot je potrebno, da je na jugozahodni strani zagotovljen odmik 4m. Objekt d2 pa se lahko umesti v odmiku najmanj 7 m od objekta d2 in obvezno ob skrajno vzhodno linijo območja umeščanja. Najprej se umesti objekt d1, gradnja objekta d2 brez objekta d1 ni dopustna, možna pa je umestitev samo objekta d1.

(5) Prometne ureditve:

- Prometne ureditve vključno s parkirnimi površinami se uredijo poljubno ob upoštevanju splošnih zahtev in skladno z dejavnostjo v okviru območja D in/ ali C.

(6) Osnovni objekt:

- Objekt mora biti pravokotne zasnove, zagotovljeno mora biti razmerje med stranicami vsaj $1 : 1,7$ ($b = 1,7 \times a$), širok je lahko največ 10 m, dolg pa kolikor dopuščajo predpisani odmiki vendar dolžina ne sme presegati obstoječega gospodarskega objekta na vzhodni strani (območje kulture dediščine).
- Etažnost objekta je lahko $P + 1 + M$ (izvedba kleti ni dopustna) s slemenom maksimalne višine 9 m in ne sme presegati obstoječega gospodarskega objekta na vzhodni strani (območje kulturne dediščine)
- Obvezna je dvokapna streha enakega naklona kot streha obstoječega gospodarskega objekta na vzhodni strani (območje kulture dediščine), slemenitev v smeri daljše stranice.
- Objekt mora biti oblikovan enostavno, nečlenjeno in racionalno po načelu »manj je več«, načelom z odvzemanjem in ne z dodajanjem (kot npr. loža namesto balkona).
- Materialna obdelava: naravni materiali v svojih naravnih barvah (opeka, les, kamen), beljene površine ali pigmentiran omet v svetlih in umirjenih tonih, prednostno belih; streha obvezno opečna ali njej po strukturi in barvi podobna strešna kritina, ekstenzivna zelena streha ali izraba strehe za pridobivanje energije sta dopustni samo ob soglasju skrbnika kulturne dediščine.

(7) Pomožni objekti:

- Postavitev pomožnih objektov ni dopustna.

(8) Infrastrukturne ureditve:

Vsi infrastrukturni priključki se izvedejo po pomožnih infrastrukturnih koridorjih po južni ali vzhodni meji območja ali pod utrjenimi površinami. Izjeme so dopustne v kolikor drugačna rešitev ni mogoča ali pa je povezana z nesorazmernimi stroški glede na celotno investicijo.

(9) Utrjene površine:

- Utrjene površine, ki se navezujejo na bencinski servis morajo biti izvedene skladno z zahtevami požarne varnosti, varovanja podtalnice in s tehničnimi zahtevami za gradnjo in obratovanje postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi (Pravilnik o tehničnih zahtevah za gradnjo in obratovanje postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi, Uradni list RS št. 111/2009 in nadaljnji).
- Ostale utrjene površine naj bodo v čim večjem deležu urejene kot propustne ali vsaj delno propustne površine. Materiali naj bodo prednostno naravni (kamen, les) ali enostavni betonski (enostavne oblike, naravna barva betona).

(10) Zelene površine:

- Poseben poudarek mora biti na premišljenem urejanju odprtih površin in v tej povezavi tudi pri zasnovi zelenih površin ter skrbnemu odnosu do zelenih površin v vseh fazah načrtovanja izvajanja in vzdrževanja saj je razpoložljivih površin malo.
- Obvezna je posaditev vsaj petih velikih listopadnih dreves avtohtone rastlinske vrste v neformalni zasnovi, posamezno ali v skupini, po vzoru starih ekstenzivnih sadovnjakov okoliških kmetij.
- Žive meje so lahko zasnovane samo kot nestrižene in neformalne zasaditve po vrstnem izboru omejene na avtohtone rastlinske vrste.
- Nedopustna je uporaba tujerodnih rastlinskih vrst.

(11) Zazidanost zemljišča:

- Oba objekta skupaj ne smeta presegati 50% površine območja D. Skupaj z utrjenimi površinami pa 70% površine.

22. člen

Območje urejanja E

(1) Območje je opredeljeno kot infrastrukturno območje / glavni infrastrukturni koridor znotraj katerega se urejajo prometne navezave na regionalno cesto in v katerega se prednostno umeščajo vsi infrastrukturni vodi ter vegetacija.

(2) Območje E1:

- Namenjeno je oblikovanju priključka na regionalno cesto za območje A in območje B v kolikor le-to ni namenjeno poslovnim dejavnostim in umeščanju infrastrukturnih vodov.
- V kolikor se območje B oblikuje kot poslovno območje in posledično skupen dovoz območij A in B ni več dopusten je možno znotraj območja E1 urediti nepokrite parkirne površine za območje A in neutilitarne zelene površine.

(3) Območje E2:

- V kolikor se območje B oblikuje kot poslovno območje in posledično skupen dovoz območij A in B ni več dopusten je možno znotraj območja E2 urediti nepokrite parkirne površine za območje B in zelene površine. V tem primeru je dopustno del uvoza k bencinskemu servisu izvesti v zahodnem delu E2 (krivina uvoza) – oz. je dopustno uvoz na območje C zamakniti nekoliko proti zahodu vendar tako, da je le ta od območja E1 odmaknjen najmanj 10 m.
- Izjemoma je dopustna ureditev posebnega dovoza za območje B preko območja E2 skladno z določili 4. odstavka 25. člena tega odloka (povezovanje z regionalno cesto).

(4) Območje E3:

- Namenjeno je prometnim ureditvam uvoza k bencinskemu servisu (območja C) in območju D, umeščanju vseh potrebnih infrastrukturnih vodov ter umeščanju rezervoarjev za goriva.

(5) Območje E4:

- Namenjeno je prometnim ureditvam izvoza iz območja bencinskega servisa (območja C) in območja D ter umeščanju vseh potrebnih infrastrukturnih vodov.

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

23. člen

Skupne značilnosti urejanja gospodarske javne infrastrukture

Izhodiščni podatki v zvezi z obstoječimi trasami in objekti gospodarske javne infrastrukture so predstavljeni v grafičnih prilogah, sestavljeni iz podatkov geodetskega posnetka, nosilcev urejanja prostora in Občinskega prostorskega načrta. Smernice nosilcev urejanja prostora za posamezne infrastrukturne vode so v prilogah. Ne glede na to, da električno in komunikacijsko omrežje zakonsko ni opredeljeno kot gospodarska javna infrastruktura, je v dokumentu obravnavamo enakovredno.

Zaradi narave osrednje predvidene dejavnosti območja, to je bencinskega servisa, so zahtevane posebne ureditve. Zato je zasnova v tem OPPN takšna, da sicer postavlja omejitve hkrati pa s svojimi tolerancami omogoča iskanje optimalnih rešitev tudi v nadaljnjih fazah načrtovanja. Urejanje vseh infrastrukturnih omrežij mora biti izvedeno skladno z zahtevami nosilcev urejanja prostora, podanimi v smernicah in mnenjih tega OPPN, skladno s projektnimi pogoji h konkretnemu posegu ter skladno z veljavno zakonodajo predvsem pa urbanističnimi in oblikovalskimi zahtevami tega dokumenta.

VII. PROMETNE UREDITVE

24. člen

Vpetost v zunanje prometno omrežje

Obravnavano območje se nahaja ob pomembni prometni povezavi občine Polzela s Spodnjo Savinjsko dolino. Leži na južni strani državne ceste Velenje – Šempeter, v smeri zahod – vzhod oz. Polzela – Ločica. Cesta se v nadaljevanju prometno navezuje na državno cesto Ljubljana Celje oz. avtocesto Ljubljana Maribor. Območje OPPN ni poseljeno in zato ni obstoječih prometnih povezav (na vzhodnem robu je zasnovan cestni priključek, ki pa je samo delno na območju OPPN).

Zaradi narave dejavnosti se mora območje direktno priključevati na regionalno cesto. Prometna ureditev območja je zato zahtevna in hkrati tudi prostorsko / oblikovno zelo pomembna. Dopuščanje toleranc je s ciljem zagotavljanja optimalnih rešitev nujno. Cilj urejanja prometa je zagotavljanje preglednosti, tako vstopnih točk kot notranje strukture ter varnosti za vse udeležence.

25. člen

Povezovanje z regionalno cesto

(1) Območje se bo z regionalno cesto povezovalo na štiri načine:

- Povezava z oznako I: samostojen, od območja bencinskega servisa ločen dovoz in izvoz za območji urejanja A in B - kot dovoz do ene ali dveh stanovanjskih hiš z možnostjo manjše poslovne dejavnosti v okviru stanovanjske hiše.
- Povezava z oznako II: dovoz za območji urejanja C in D, pogojno tudi B - dovoz do bencinskega servisa in spremljajočih poslovnih dejavnosti.
- Povezava z oznako III: izvoz za območji urejanja C in D, pogojno tudi B - izvoz iz območja bencinskega servisa.
- Povezava z oznako IV: samostojen, od območja bencinskega servisa in območja A ločen dovoz in izvoz za območje B - kot dovoz do poslovne dejavnosti katere delovni čas mora biti neodvisen od bencinskega servisa.

(2) Povezava z oznako I bo podobna obstoječim dovozom / izvozom k obstoječim stanovanjskim objektom. Ker je območje v evidenci upravljavca cest opredeljeno kot naselje, za njegovo izvedbo, razen upoštevanja tehnični smernic za ceste in veljavne zakonodaje ni posebnih zahtev.

(3) Povezavi z oznako II in III sta uvoz (II) in izvoz (III) za območje bencinskega servisa, ki bo prometno bistveno bolj obremenjen in zato so tudi zahteve njegovega urejanja obsežnejše. Obstajajo tri možnosti urejanja prometa, ki različno posegajo na območje obstoječe regionalne ceste v vseh variantah pa je obseg potrebne nove cestne signalizacije bolj ali manj podoben (končen izbor je lahko skladno s prometno študijo, ki jo je izdelalo podjetje Projektiva inženiring Celje d.d., predmet gradbenega dovoljenja):

- Varianta 1 je urejanje prometa brez levega zavijalnega pasa in s prekinjeno črto (direktno z regionalne ceste).
- Varianta 2 je urejanje prometa brez levega zavijalnega pasa in z neprekinjeno črto. Zaradi bližine krožišča, ki je iz območja vidno je, možno obiskovalce bencinskega servisa, ki bodo prihajali iz smeri Ločice s prometno signalizacijo usmeriti tako, da bodo pot nadaljevani v smeri proti Polzeli do krožišča in se vrnili nazaj do povezave II - do uvoza do bencinskega servisa. Prednost te različice je, da so posegi v regionalno cesto relativno majhni in da je območje urejanja E3 posledično večje.
- Varianta 3 ureja promet za obiskovalce bencinskega servisa iz smeri Ločica z levim zavijalnim pasom. Potreben je večji poseg v cestno telo, posledično pa se zmanjša območje E3.

(4) Povezava z oznako IV bo podobna obstoječim dovozom / izvozom k obstoječim stanovanjskim objektom oz. povezavi z oznako I. Ker je pa je potrebna zaradi uvajanja dejavnosti (izključno v okviru možnih dejavnosti iz ...člena tega odloka), ki je časovno ni mogoče omejevati z delovnim časom bencinskega servisa in se zaradi motenja stanovanjskega območja A ne sme z njim združevati, morajo biti za njeno izvedbo, poleg upoštevanja tehnični smernic za ceste in veljavne zakonodaje izpolnjene naslednje zahteve:

- da vrsta in obseg dejavnosti ne zahteva več kot 12 parkirnih mest skupaj in
- da je pridobljeno dodatno soglasje upravljavca ceste v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja glede izvedbe prometnih ureditev in zahtevanega prometnega režima,
- da je onemogočena prometna poveza z območja C na način, ki bi omogočal potekanje prometa v smeri regionalna cesta - območje E2 - območje B - območje C in obratno z izjemo pešcev,
- da je onemogočena kakršnakoli prometna povezava z območjem A in/ali E1.

26. člen

Notranje prometno omrežje

(1) Območje stanovanj ali stanovanjsko poslovnih dejavnost, mora biti prometno ločeno od območja bencinskega servisa. V ta namen je načrtovan samostojen dovoz/izvoz z regionalne ceste (povezava z oznako I) preko območja urejanja E1, ki omogoča dovoz do območja urejanja A in v nadaljevanju še preko območja urejanja E2, omogoča dovoz do območja urejanja B. V kolikor je območje B opredeljeno kot poslovno območje se mora prometno navezovati preko območja C, povezave z območjem E1 in s tem z območjem A pa morajo biti onemogočene. Dovozi do območij A in B se lahko zasnujejo poljubno, optimalne pa so rešitve, ki so v grafičnem prikazu iz 1. člena tega odloka. Izjemoma je dopustna ureditev posebnega dovoza za območje B preko območja E2 skladno z določili 4. odstavka 25. člena tega odloka (povezovanje z regionalno cesto).

(2) Ker mora skladno s tehničnimi zahtevami za gradnjo in obratovanje postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi (Pravilnik o tehničnih zahtevah za gradnjo in obratovanje postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi, Uradni list RS št. 111/2009) promet na območju bencinskega servisa (območje C) potekati enosmerno, sta uvoz (povezava II) in izvoz (povezava III) zasnovana ločeno. Znotraj območja servisa lahko sicer enosmerni promet poteka poljubno. Skladno s tem odlokom se preko območja C prometno povezujeta tudi območje D in območje B, v kolikor se opredeli kot poslovno. Zato so na območju B (samo kadar je opredeljeno kot

poslovno območje) in D možne samo tiste dejavnosti, ki so vsebinsko in funkcionalno povezane z bencinskim servisom in jih tak prometni režim ne omejuje.

27. člen

Parkirne površine

- (1) Mirujoči promet se ureja znotraj posameznih območij urejanja skladno z zahtevami dejavnosti. Območja, ki se lahko združujejo, lahko tudi parkirne površine urejajo skupaj.
- (2) Parkiranje je lahko urejeno kot odprte parkirne površine ali kot garaže znotraj objektov posameznih območij urejanja. Dopustna je izvedba nadstrešnic skladno z zahtevami urejanja prostora znotraj posameznih območij.
- (3) Parkiranje za zaposlene mora biti obvezno urejeno v sklopu posameznih dejavnosti oz. posameznih firm. Zagotavlja delo parkirnih površin za gibalno ovirane osebe je obvezno.
- (4) Odprte parkirne površine morajo biti povsod tam, kjer ni tovrstnih zakonskih omejitev zasnovane kot del zelenega sistema, saj bo to pomemben način, da se območje bolj ozeleni. Načelom morajo biti čim bolj ozelenjene in urejene tako, da je zagotovljeno čim bolj kvalitetno ravnanje s padavinskimi vodami (propustnost površin).

28. člen

Površine za pešce in kolesarje

- (1) Vhodi v objekte se oblikujejo poljubno vendar smiselno in funkcionalno navezano na glavne smeri dovozov in dostopov ter pogojeno z dejavnostjo.
- (2) Obstoječi pločnik za pešce na južni strani regionalne ceste se ohranja in prilagaja novi ureditvi. Kolesarske steze na območju regionalne ceste ni, njeno izvajanje samo na odseku ob območju OPPN pa ni smiselno. V kolikor se bo v prihodnosti izvajal pa je območje urejanja E dovolj široko, da dopušča njegovo izvedbo.
- (3) Eventualno gibanje pešcev znotraj območja, predvsem do območij D in B (v kolikor je to poslovno), mora biti, v kolikor je sploh potrebno, urejeno pregledno in jasno ter ločeno od prometnih poti bencinskega servisa. Možno je urejanje dostopa po območjih pomožnih koridorjev (npr. do območja D po vzhodni strani, do območja B pa po zahodni strani območja C).
- (4) Kolesarske površine znotraj območja niso predvidene, gibanje kolesarjev lahko poteka ali po površinah za pešce skladno s pravili za pešce ali po prometnih površinah, skladno s pravili cestnega prometa. Povsod tam, kjer bo omogočen dovoz kolesarjem, morajo biti urejene tudi površine za parkiranje koles.

29. člen

Druge/splošno zahteve urejanja prometa

- (1) Poleg zapisanega ter vseh zakonskih zahtev in zahtev nosilcev urejanja prostora je potrebno pri izdelavi projektne dokumentacije na podlagi tega OPPN upoštevati še naslednje zahteve:
 - Vsi izvozi na regionalno cesto morajo biti umeščeni tako, da njihovi preglednostni trikotniki ne segajo izven obravnavanega območja, ker bi tako poslabšali vrednost mejnih parcel.

- Za načrtovane prometne ureditev mora biti izdelana prometna analiza priključka skladno s smernicami Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, Direkcija RS za ceste, Sektor za upravljanje cest, Območje Celje, 37167-1654/2013/2(1503) z dne 9/7/2013.³
- Načrtovane prostorske ureditve morajo zagotavljati varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu in skladnost državnih cest z drugimi posegi v prostor in z okoljem skozi katerega državne ceste potekajo.
- Na območju mora biti zagotovljena opremljenost z ustrežno prometno signalizacijo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa. Vsa prometna signalizacija pa tudi vsa druga informativna, reklamna in urbana oprema ter zasaditev morajo biti nameščene tako, da ne ovirajo preglednosti in s tem varnega odvijanja prometa. Vse ureditev pa morajo biti umeščene tako, da ne onemogočajo postavljanje signalizacije (zagotovljen mora biti 2 m širok prazen prostor od zunanjega roba pločnika).
- Načrtovanje prometa mora biti usklajeno z najnovejšimi znanji tehnike projektiranja in graditev cest ter z ekonomskimi načeli in merili za presojo upravičenosti njihove graditve.
- Z načrtovani posegi v varovalnem pasu državne ceste ne smejo biti prizadeti interesi varovanja državne ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa, varovanja njenega videza njenega rednega vzdrževanja.
- Vse ureditve morajo biti zasnovane in izveden tako, da ne ovirajo nemotenega odvodnjavanja cestnih površin.
- Projektna dokumentacija mora biti izdelana na podlagi doseženih stopenj obremenitve in ocene sprejemljivih obremenitev glede hrupa, tresljajev, izpušnih plinov, svetlobnega onesnaževanja in ostalih dejavnikov prometa upoštevajoč povečanje prometa za 20 letno plansko obdobje.

Komunalne, energetske in komunikacijske ureditve

30. člen

Splošne/skupne značilnosti urejanja komunalne, energetske in komunikacijske ureditve (urbanistični parametri urejanja infrastrukture)

- (1) Z OPPN so podane samo konceptualne rešitve komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture. Priključevanja do posameznih območij niso posebej prikazana ali obdelana saj OPPN dopušča več rešitev, podani pa so principi/pravila za njihovo urejanje, skladno z zahtevami oz. značilnostmi posameznih omrežij. Podrobnejše rešitve se zato ob upoštevanju smernic in pogojev upravljavcev ter zahtev OPPN opredelijo v projektni dokumentaciji. Zaradi zahtevnosti komunalnega opremljanja območja je za vse infrastrukturne posege priporočljivo usklajevanje z upravljavci posameznih vodov že v fazi projektiranja.
- (2) Komunalna, energetska in komunikacijska infrastruktura se na celotnem območju uredi v enotnem sistemu koridorjev. Tako zasnovana infrastrukturna mreža omogoča enostavnejše priključevanje vseh porabnikov v posamezna omrežja in s tem celovito opremljenost zemljišč, ki vsakemu območja urejanja omogoča priključevanje na obstoječo in potencialno infrastrukturo v nadaljevanju pa lažje vzdrževanje vseh omrežij. Sistem infrastrukturnih koridorjev je zasnovana v dveh nivojih, razdeljeno na glavni in več pomožnih koridorjev:
 - Glavni infrastrukturni koridor, območje urejanja E, je cca 10 m širok pas ob cesti merjeno od zunanjega roba pločnika. Vanj se prednostno umešča vsa potrebna infrastruktura (prometna, komunalna, energetska in komunikacijska) pa tudi cisterne za gorivo.
 - Pomožni infrastrukturni koridorji potekajo po robu celotnega območja.
- (3) Izven območja koridorjev načeloma poteka čim manj vodov, novi vodi morajo v največji možni meri slediti načrtovanim koridorjem. Seveda je potrebne infrastrukturne vode možno voditi tudi drugače, če je to zaradi njihovih tehničnih ali tehnoloških zahtev, navezovanja na obstoječe omrežje in same zasnove nujno potrebno ali kadar je drugačna rešitev neizvedljiva. Kljub temu pa naj bodo tudi ti zasnovati v koridorjih, saj to omogoča enostavnejši nadzor ter

³ Dopolnjen osnutek bo usklajen z izsledki prometne analize.

ekonomičnost njihovega izvajanja in vzdrževanja. Priključevanje za posamezna območja urejanja načeloma poteka direktno iz koridorjev posameznih vodov. Poteki vodov izven območij koridorjev naj prednostno potekajo pod utrjenimi in ne zelenimi površinami.

(4) Ker na območju ni vseh potrebnih omrežji, bo potrebno priključevanje na omrežja izven območja OPPN, kar pa ta OPPN ne more urejati (vsa potrebna usklajevanja z lastniki zemljišč izven območja OPPN niso predmet OPPN). Za njihovo izvajanje veljajo določila OPN Polzela oz. tistih OPPN po katerih delih bodo vodi potekali.

(5) Poteki omrežij gospodarske infrastrukture morajo biti med seboj usklajeni, med njimi morajo biti zahtevani odmiki. Najzahtevnejše bo umeščanje rezervoarjev.

(6) Vsi potrebni nadzemni infrastrukturni objekti in naprave (kot npr. toplotne postaje) naj se prednostno načrtujejo v sklopu načrtovanih objektov. Dopustne so izjeme a le takrat, kadar je to zaradi narave omrežja neizogibno oz. zaradi tehničnih in varnostnih zahtev v zvezi z urejanjem bencinskih servisov neizogibno. Podzemne dele infrastrukturnih objektov in naprav (vode, cevne zadrževalnike, zbiralnike ipd.) pa je dopustno, ob upoštevanju predhodnih usmeritev, umeščati na celotnem območju. Umeščanje potrebnih vidnih delov infrastrukturnih vodov (omarič ipd.) naj bo izvedeno enotno na celotnem območju, vedno znotraj območij posameznih območij urejanja, praviloma na objekte (v stene objektov ograj ipd.) vendar vedno tako, da je dostopno za upravljavce posameznih vodov in ne na javnih površinah.

(7) Ob gradnji novih ali rekonstrukciji obstoječih vodov gospodarske javne infrastrukture je treba v okviru območja predvidenega posega predvideti tudi rekonstrukcijo preostalih vodov, objektov in naprav, ki so zaradi dotrajanosti, premajhne zmogljivosti ali drugih razlogov neustrezni.

31. člen

Obstoječe omrežje

(1) Območje OPPN komunalno ni opremljeno. Pri načrtovanju vseh novih posegov v prostor je potrebno upoštevati obstoječa delujoča infrastrukturna omrežja. Obstoječa omrežja, ki niso skladna s novimi koridorji a so delujoča je dopustno ohranjati v kolikor ne ovirajo oz. omejujejo izvajanje s tem OPPN predvidenih posegov, so ustreznih kapacitet ter so tehnično in tehnološko ustrezno izvedena tako, da je njihova nadaljnja dolgoročna uporaba varna oz. za njihovo nadaljnjo varno uporabo zadostuje samo njihova zaščita ali delna obnova (manjša popravila). Če temu ni tako, jih je potrebno prestaviti oz. zgraditi nova skladno z zahtevami tega OPPN. Prav tako se ohranjajo obstoječa priključna mesta za obstoječe objekte in obstoječe omrežje, vse dokler so njihove kapacitete ustrezne (zadostna priključna moč) ali vse dokler ne ovirajo drugih s tem OPPN načrtovanih posegov.

(2) Grafično so prikazani vsi razpoložljivi podatki obstoječe infrastrukture zbrani iz različnih virov (geodetski posnetek, podatki upraviteljev posameznih vodov, OPN Polzela), opisi obstoječe infrastrukture pa so v tekstualnem delu iz 1. člena tega odloka.

32. člen

Ravnanje z odpadnimi vodami

(1) Na območju je že izvedeno novo javno, fekalno kanalizacijsko omrežje, ki naj bi skladno s podatki iz OPN potekal ob regionalni cesti, dejansko pa po podatkih občine poteka južno od območja OPPN. Priključitev vseh s tem OPPN načrtovanih, novih objektov na javni sistem je obvezna. Obvezno je zagotavljati ločenega zbiranja odpadnih vod za celotno območje OPPN, novogradnje z neurejenim odvajanjem odpadnih vod niso dopustne.

(2) Padavinske odpadne vode je potrebno zbirati znotraj posameznega območja urejanja. Dopustno pa je umeščanje zbiralnikov in/ali zadrževalnikov enega območja urejanja tudi v drugi a s tem ne sme biti onemogočeno ustrezno urejanje katerekoli od njih. Ob novogradnjah je obvezno predvideti vgradnjo vodnih zbiralnikov za zbiranje padavinske vode s strešnih površin in z drugih možnih površin ter uporabo teh vod kot sanitarnih vod ali za zalivanje zelenih površin ali eventualno, ob pridobitvi ustreznih dovoljenj, kot tehnološko vodo. Viške padavinskih vod pa je potrebno preko zadrževalnikov voditi v ponikovalna polja.

(3) Odvajanje padavinskih vod z ureditvenih površin bodočih gradenj mora biti urejeno tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih vod z vseh vrst odprtih urbanih površin (vse zelene površine, strehe, parkirišča, vse pohodne površine): čim večji delež zelenih streh, čim večji delež zelenih površin, utrjevanje površin na način (tlakovanje v peščeno podlago brez cementa s čim večjimi fugami, ki so peščene ali zarasle z vegetacijo) in z materiali (pesek, tlak, prod), ki omogočajo čim večjo propustnost (ponikanje) teh površin vendar ob upoštevanju specifičnosti industrijskega območja in temu primernih načinov obdelave talnih površin. Odvajanje padavinskih vod s prometnih površin mora prav tako potekati preko zadrževalnikov. Združevanje zadrževalnikov oz. gradnja skupnih zadrževalnikov ali celo uporaba ponikovalnega polja kot zadrževalnika je dopustna a mora biti računsko dokazljiva in izvedljiva. Obstoječa meteorna kanalizacija regionalne ceste se ohranja oz. prilagaja spremembam prometnih ureditev. V ta namen mora biti v infrastrukturnih koridorjih prostora za zadrževanje teh voda.

(4) Posebno pozorno je potrebno posvetiti urejanju ločevanja čistih in onesnaženih padavinskih vod na območju bencinskega servisa. Na območju oziroma površinah, kjer se bodo zbirale, skladiščile, prečrpavale ali pretakale okolju škodljive snovi, morajo rešitve preprečevati neposredno izpiranje in odtekanje škodljivih snovi v površinske vode ali v tla. Na območju morajo biti predvideni standardizirani lovilci olj v skladu z veljavnimi predpisi.

(5) Vsi posegi, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega soglasja.

(6) V primeru uporabe tehnološke vode in posledično nastanka tehnološke odpadne vode (npr. avtopralnice), mora biti v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja urejen tudi način odvajanja tehnološke odpadne vode. V kolikor jih ne bo dovoljeno spuščati v kanalizacijski sistem mora biti določen način njihovega čiščenja in način odvoda prečiščenih vod.

(7) Celotna kanalizacija mora biti izvedena v vodotesni izvedbi ter ob upoštevanju vseh veljavnih predpisov, ki veljajo za to območje ter predpisov s področja varstva okolja ter ob upoštevanju smernic s področja upravljanja z vodami.

33. člen

Vodovodno omrežje

(1) Obstoječe primarno vodovodno omrežje se ohranja. Oskrba načrtovanih objektov je možna preko tega vodovoda ob upoštevanju zahtev upravljavca podanih v smernicah k temu OPPN. Mesta priključevanja se določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije skladno z zahtevami tega OPPN in upravljavca vodovoda. Zasnova sekundarnega omrežja oz. hišnih priključkov naj prednostno poteka v načrtovanih koridorjih.

(2)

34. člen

Oskrba s požarno vodo

(1) Na območju OPPN predvsem pa na območju bencinskega servisa in spremljajočih objektov in naprav je potrebno zagotoviti zadostno količino vode za gašenje / za zagotavljanje požarne varnosti območja je med drugim potrebno urediti zunanje hidrantno omrežje. Zasnovano mora biti tako, da zagotavlja ustrezno količino vode glede na veljavne požarne predpise. Zunanje hidrantno omrežje mora biti razporejeno tako, da razdalja med posameznima hidrantoma ne

znaša več kot 80 m, z dodatnim pogojem, da razdalja med objektom in hidrantom ne sme biti manjša od 5 m in ne večja od 80 m.

(2) Glavni vod hidrantnega omrežja se umesti v glavni infrastrukturni koridor, hidranti se skladno z zahtevami zagotavljanja požarne varnosti enakomerno razporedijo. V fazi izdelave projektne dokumentacije pa je potrebno predvideti podrobnejši razvod ter natančno število hidrantov znotraj posameznega območja urejanja (z izjemo stanovanjskih območij) in njihove natančne (mikro)lokacijo hidranta.

35. člen

Oskrba s tehnološko vodo

(1) Potreba po uporabi tehnološke vode je odvisna od vrste dejavnosti (npr. avtopralnica). Ker le te v tej fazi še niso poznane, se način oskrbe s tehnološko vodo rešuje v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja za posamezne posege, dejavnosti oz. investitorje. Načeloma je možna uporaba vod iz zbiralnikov oz. zadrževalnikov, izvedba lastne vrtine (v fazi izdelave PGD mora investitor pridobiti soglasje ARSO) ali uporaba vode iz vodovodnega omrežja. V primeru uporabe vode iz vodovodnega omrežja, morajo biti zagotovljene minimalne higienske zahteve, ki zagotavljajo, da se sanitarna voda ne meša s tehnološko.

36. člen

Oskrba s toplotno energijo

(1) Daljinsko ogrevanje na območju ni predvideno. Novi objekti ali nove dejavnosti se lahko ogrevajo individualno skladno z veljavno zakonodajo, možna je tudi priključevanje na plin, ki je že na območju Tovarne nogavic Polzela. Dopustna je tudi uporaba vseh alternativnih virov ogrevanja.

37. člen

Oskrba z električno energijo

(1) Energija za napajanje območja OPPN bo po podatkih Elektro Celje (glej priloge 2., Smernice) na razpolago na nizkonapetostnih zbiralnicah obstoječe TP Breg Leškovšek. Pred priključitvijo objekta na distribucijsko omrežje bo potrebo zamenjati obstoječi transformator iz 100 kVA na 160 kVA in preurediti nizkonapetostne zbiralnice.

(2) Skladno s smernicami upravljavca obstoječega daljnovoda DV 20kV Polzela je potrebno zračni vod spremeniti v podzemni vod (glej priloge tekstualnega dela iz 1. člena tega odloka). Upravitelj zahteva kabliranje odseka od električnega stebra št. 41 do št. 47 skladno s strokovnimi podlagami, kjer je obseg in opis sprememb podrobneje obdelan. Strokovne podlage (ELprojekt d.o.o., Emil Lipovšek) so sestavni del tega OPPN in so obvezna osnova za izdelavo projektne dokumentacije. Posledično se odstranijo stebri od št. 42 do 46, daljnovod se kabliira tako, da izven območja OPPN poteka po obstoječi trasi, na območju OPPN pa delno po glavnem infrastrukturnem koridorju ob regionalni cesti, delno pa po pomožnem koridorju na severozahodni oz. zahodni strani OPPN. Priključek za območje se vodi od TP Breg Leskovšek po severovzhodni strani regionalne ceste vse do obstoječe trase DV 20kV Polzela, kjer poteka vzporedno s prestavljeno traso DV.

38. člen

Javna razsvetljava

(1) Obstoječa javna razsvetljava ob državni cesti se ohranja a se prilagodi novi ureditvi (npr. predstavitev posameznih luči). Pri tem morajo biti izpolnjene naslednji minimalni pogoji, podrobnosti pa se odločijo v PGD fazi:

- Svetilke morajo ustrezati 4. členu Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Ur. l. RS št. 81/2007, 62/2010 in 109/2007).

- Svetilke javne razsvetljave morajo po tipu in karakteristikah ustrezati svetilkam, ki jih predvideva Občina v sklopu modernizacije javne razsvetljave na svojem območju.

39. člen

Komunikacijsko omrežje

(1) V območju je znotraj predvidenih infrastrukturnih koridorjev predvideno urejanje telekomunikacijskega in KRS omrežja, ki se navežeta na obstoječe omrežje zunaj območja OPPN. Izven koridorjev pa lahko potekajo samo priključki k posameznim objektom. Predviden način urejanja telekomunikacijskega in KRS omrežja mora biti podrejen urbanistični zasnovi območja in je odvisen od nadaljnjih faz projektiranja.

40. člen

Ravnanje z odpadki

(1) Ravnanje z odpadki je potrebno izvajati v skladu z veljavno zakonodajo. Vsako območje urejanja mora imeti zasnovan celovit sistem ravnanja z odpadki, ki omogoča ločeno zbiranje odpadkov, prilagojeno na količine in vrste odpadkov glede na dejavnost.

(2) Komunalne odpadke je potrebno zbirati ločeno v kontejnerjih na določenih mestih in odvažati na deponijo oziroma v predelavo. Posode za zbiranje odpadkov bodo tipske. Nameščene morajo biti znotraj območja posameznega območja urejanja, načelom v objektih.

(3) Vse ostale odpadke, kot so sekundarne surovine in druge nenevarne odpadke zbira na ustrezen način vsaka dejavnost znotraj svojega območja urejanja, stanovanjski objekti pa skladno z občinskimi predpisi.

(4) Eventualne nevarne odpadke je potrebno oddajati pooblaščenim zbiralcem in jih ni dovoljeno začasno skladiščiti zunaj objektov.

(5) Odpadke, ki nastajajo na območju bencinskega servisa je potrebno ločevati, zbirati, skladiščiti in oddajati skladno z Uredbo o odpadkih (Ur. l. RS, št. 103/11).

(6) V fazi gradnje je potrebno upoštevati še naslednje:

- Izvajalec del mora ravnati z odpadki, ki bodo nastajali med gradnjo, v skladu z določili Uredbe o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Ur. l. RS, št. 34/08), ki določa obvezna ravnanja z odpadki, ki nastanejo zaradi gradnje, rekonstrukcije, adaptacije, obnove ali odstranitve objekta, Uredbe o odpadkih (Ur. l. RS, št. 103/11) oziroma izdelanega Načrta gospodarjenja z gradbenimi odpadki.
- Če gradbenih odpadkov ni mogoče začasno skladiščiti na gradbišču ali na območju objekta, v katerem se izvajajo gradbena dela, mora investitor zagotoviti, da izvajalci gradbenih del gradbene odpadke odlagajo neposredno po nastanku v zabojnike, ki so nameščeni na gradbišču, ali ob gradbišču, ali ob objektu, kjer se izvajajo gradbena dela, in so prirejani za odvoz gradbenih odpadkov brez prekladanja,
- Investitor lahko začasno skladišči gradbene odpadke na gradbišču največ do konca gradbenih del, vendar ne več kakor eno leto. Začasno skladiščenje gradbenih odpadkov lahko investitor zagotovi tudi na drugem gradbišču, kjer je kot investitor odgovoren za ravnanje z gradbenimi odpadki, ali na drugem kraju, urejenem za začasno skladiščenje gradbenih odpadkov.

41. člen

Tolerance pri urejanju gospodarske javne infrastrukture

(1) Pri projektiranju in izvedbi infrastrukturnega omrežja so za zagotovitev optimalnih rešitev dopustne smiselne in utemeljene tolerance v poteku trase in njih dimenzioniranju, ki pa morajo biti skladne z ureditvijo območja in usklajene z upravitelji posameznih vodov in upravitelji prostora.

(2) Izjemoma je možno voditi infrastrukturo izven območja glavnih, pomožnih in rezervnih infrastrukturnih koridorjev vendar je potrebno pri tem upoštevati zasnovano območja in voditi infrastrukturo tako, da ne omejuje drugih posegov.

(3) Novo infrastrukturno omrežje je možno izvajati fazno z ohranjanjem in obnovo obstoječih objektov in naprav do izgradnje novih. V ta namen je možno nameščanje začasnih objektov in naprav vendar tako, da ne ovirajo načrtovanega novega omrežja.

(4) Tolerance so možne znotraj zahtev upravljavcev ali v soglasju z njim ter skladno z zasnovano ureditve tako, da ne onemogočajo njene uresničitve.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

42. člen

(1) Na območju OPPN BS Breg pri Polzeli ni registriranih objektov kulturne dediščine so pa na robu obravnavanega prostora - Breg pri Polzeli - Domačija Breg pri Polzeli 14, EŠD 26931 (glej poglavje 3.3., Obstoječe prostorske omejitve). Zato je pomembno, da se podoba območja načrtovanega bencinskega servisa podreja kulturni dediščini oz. prilagaja celostnemu ohranjanju dediščine tudi v širšem, neformalnem vplivnem območju registrirane kulturne dediščine. To je tudi skladno s smernicami skrbnika kulturne dediščine (glej priloge 2., Smernice nosilcev urejanja prostora).

(2) Urbanistična zasnova v tem OPPN poskuša slediti morfologiji naselja saj se območje nahaja na stiku dela naselja, ki še ima značilnosti stare poselitve in območja novejših gradnje. Pri oblikovanju objektov pa predvsem vnaša zadržanost (glej druga poglavja). Stanovanjske in druge poslovne objekte omejuje z značilno podobo (naravni materiali, umirjene barve) in gabariti objektov (razmerja med stranicami, dvokapna streha), hkrati pa bencinski servis omejuje kot tehnološki objekt (ravna streha, značilni elementi) in zahteva čim večjo zadržanost pri umeščanju reklamnih in informativnih tabel.

43. člen

(1) Za območje arheoloških ostalin veljajo splošna zakonska določila v zvezi s strokovnim nadzor nad vsemi gradbenimi posegi, kjer niso bile predhodno opravljene arheološke raziskave ter načinom ravnanja v primeru odkritja arheoloških ostali.

(2) Če se na območju ali predmetu posega najde arheološka ostalina, mora najditelj, lastnik zemljišča ali drug stvarnopravni upravičenec na zemljišču ali njegov posestnik/investitor in odgovorni vodja del poskrbeti, da ta ostane nepoškodovana ter na mestu in v položaju, kot je bila odkrita, o najdbi pa najpozneje naslednji delovni dan obvestiti ZVKDS, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke (26. člen ZVKD-1). V primeru najdbe arheološke ostaline mora investitor za predmetni poseg pridobiti tudi kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev dediščine, ki ga izda minister (31. člen ZVKD-1).

(3) V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko ZVKDS 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 (27. člen ZVKD-1).

IX. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

44. člen

Splošne rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave

(1) Potrebne rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave so vključene v zasnovi celotne ureditve in posameznih vsebinskih sklopov znotraj njih (glej tudi

opise predhodnih poglavij) s ciljem zagotavljanja okoljske varnosti obstoječih in novih ureditev (varovanja tal, vode,...okolja kot celote). Z uveljavljanjem ustreznih urbanističnih parametrov se lahko zagotavljanje tudi upoštevanja tehnični predpisov načrtovanja, ki izhajajo iz zahtev varovanja okolja in naravnih virov. Območje je zaradi pomembnega območja podtalnice in lege na robu kmetijskih zemljišč posebno občutljivo.

(2) Za vse posege in ukrepe velja, da morajo zagotavljati ustrezne pogoje bivanja v širši okolici, ustrezne delovne pogoje in varnost v prometu. To pomeni, da morajo odpravljati negativne vplive obstoječih ureditev in delovati preventivno za bodoče posege.

(3) Znotraj območja se lahko umeščajo samo tiste dejavnosti, ki so za okolje sprejemljive. Vsa tehnologija znotraj območja mora biti zasnovana tako, da zagotavlja največjo možno celovito varovanje okolja. Pri vseh posegih so dopustne tolerance v smislu izboljšanja odnosa do okolja.

(4) Za zagotavljanje varstva okolja se upoštevajo vse zahteve nosilcev urejanja prostora ter veljavna okoljska in prostorska zakonodaja. Pri tem velja načelo pozitivne naklonjenosti okoljski zakonodaji in želja po doseganju še boljših rezultatov v zvezi z varovanjem okolja.

45. člen

Varstvo pred hrupom

(1) V skladu z Uredbo o mejnih vrednostnih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS, št. 105/05, 34/08, 109/09, 62/10) je območje uvrščeno v III. stopnjo varstva pred hrupom.

(2) Med gradnjo in med obratovanjem načrtovane dejavnosti je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo za področje varstva pred hrupom. Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene predpisane vrednosti ne bodo presežene. Upravljavec načrtovane dejavnosti bencinskega servisa je zavezanec za zagotovitev prvega ocenjevanja hrupa in obratovalnega monitoringa. Zato mora skladno s predpisi izvesti prvo ocenjevanje hrupa v okolje pred najbolj izpostavljenimi fasadami okoliških stanovanjskih objektov oz. stavbami z varovanimi prostori. Ker bo bencinski servis nov vir hrupa na območju, ki je že obremenjeno s hrupom obstoječe ceste in železnice, mora zavezanec pri prvem ocenjevanju hrupa zagotoviti tudi ocenjevanje celotne obremenitve območja zaradi vseh virov hrupa. Če bo vir hrupa povzročal čezmerno obremenitev okolja s hrupom glede na veljavno zakonodajo mora upravljavec vira hrupa zagotoviti izvedbo ukrepov za zmanjšanje emisije hrupa v okolje in prilagoditve zmogljivosti vira hrupa na stopnjo, ki ne povzroča čezmerne obremenitve okolja s hrupom. Pri izbiri ukrepov varstva pred hrupom imajo prednost ukrepi zmanjšanja emisije hrupa pri njenem izvoru pred ukrepi preprečevanja širjenja hrupa v okolju.

(3) Vsi objekti morajo biti grajeni tako, da v notranjosti zagotavljajo varstvo pred hrupom iz okolice in hkrati tako, da preprečujejo širjenja hrupa svoje dejavnosti v okolico.

(4) V fazi gradnje lahko delo poteka samo podnevi, v času med 7.00 in 18.00 uro. V kolikor meritve pokažejo prekoračitev dovoljenih ravni hrupa pa je potrebno delovni čas gradnje še bolj omejiti.

46. člen

Varstvo zraka

(1) Izpusti v ozračje, ne smejo presegati predpisanih mejnih količin vsebnosti snovi, določenih z veljavno zakonodajo

(2) Med gradnjo in med obratovanjem dejavnosti, ki uporabljajo stroje in drugo mehanizacijo je potrebno dosledno upoštevati veljavno zakonodajo za področje varstva zraka.

47. člen
Varstvo tal

(1) Pri gradnji in izvajanju dejavnosti, ki uporabljajo stroje in drugo mehanizacijo naj se uporabljajo transportna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni ter materiali, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje. S transportnih in gradbenih površin je potrebno preprečiti emisije prahu in gradbenih materialov ter odtekanje vod v podtalnico. Med gradnjo in med obratovanjem dejavnosti, ki uporabljajo stroje in drugo mehanizacijo je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo za področje varstva prsti.

(2) Neoporečno plodno zemljo, ki se odstrani pred gradnjo objektov ter prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture je potrebno takoj uporabiti kot plodno zemljo. V kolikor jo je potrebno deponirati mora biti to izvedeno tako, da se ohranijo njene kvalitete. Paziti je potrebno, da se ne mešata živica in mrtvica, ter da se neoporečna zemlja ne onesaži.

48. člen
Usmeritve za področje upravljanja z vodami

(1) Poseben poudarek mora biti na urejanju odprtih površin še posebno na območju bencinskega servisa, predvsem v smislu čim kvalitetnejšega ravnanja s padavinskimi vodami in v tej povezavi tudi zagotavljanje čim večji delež zelenih površin. Ker je razpoložljivih površin malo, je pri zasnovi zelenih površin pomembno skrbno umeščanje dejavnosti v prostor v vseh fazah načrtovanja, izvajanja in vzdrževanja

(2) Pri pripravi projektne dokumentacije upoštevati naslednje:

- Vse odpadne vode z območja predvidene novogradnje morajo biti priključene na javni kanalizacijski sistem območja. Projektne rešitve odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih vod morajo biti načrtovane skladno z veljavnimi zakoni in podzakonskimi akti s Pravilnikom o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 109/07, 33/08), Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizaciji (uradni list RS, št. 47/05 ter spremembe in dopolnitve 47/05) Odvajanje padavinskih odpadnih voda z območja novogradnje (s strešnih in utrjenih zunanjih površin) je treba predvideti v skladu z 92. členom Zakona o vodah (ZV-1, Uradni list RS, št. 67/02) tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni dotok padavinske vode z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje voda pred končnim iztokom v javno kanalizacijo (zatravitev, ponikanjem travne plošče ali tlakovci utrjenih površin, vodni zadrževalniki na kanalizaciji).
- Vsak poseg v obravnavanem območju, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, se lahko skladno s 150. členom (ZV-1, Uradni list RS, št. 67/02) izvede samo na podlagi vodnega soglasja, ki ga izda Ministrstvo za okolje in prostor, Agencija RS za okolje.
- Vsi objekti in naprave a območju bencinske črpalke morajo biti izdelani skladno s tehničnimi zahtevami za gradnjo bencinskih servisov in skladno z vsemi zahtevami okoljske zakonodaje na način, ki onemogoča stik s podtaljem in čisto padavinsko vodo.

49. člen
Ohranjanje naravne vrednote in biotske raznovrstnosti

(1) Na območju OPPN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost. Biotsko okolje ni raznovrstno saj je del velikega kmetijskega območja. Zato je dolgoročno zelo pomembno, da se v območju pojavi čim več rastlinja/vegetacije ter da se dosledno upoštevajo zahteve po uporabi avtohtonih rastlinskih vrst in se ne dopušča vnašanje tujerodnih vrst.

X. NAČIN, VRSTA IN NAMEN PRENOVE NASELJA ALI NJEGOVEGA DELA

50. člen

- (1) Način, vrsta in namen prenove obravnavnega območja s kulturnega, okoljskega, urbanističnega in arhitekturnega vidika, je že opisano v predhodnih poglavjih. Vidik energetske prenove je pogojen z novo zakonodajo, ki za vse posega, za katere je potrebno gradbeno dovoljenje, zahteva ustrezne energetske izkaze.
- (2) Način prenove iz socialnega vidika je zasnova v smeri izboljšanja kvalitete delovnega okolja za dejavnosti znotraj območja. Hkrati pa je vnašanje bencinskega servisa v stanovanjsko območje problematično saj samo po sebi predstavlja negativen vpliv na okolje in je potencialen vir zmanjševanja kvalitete bivalnega okolja za neposredno okolico. Zato so s tem OPPN podane zahteve za njegovo prostorsko racionalno, oblikovno kvalitetno in okoljsko primerno ureditev.
- (3) Način prenove območja z gospodarskega vidika je odvisen:
 - od lastnikov zemljišč - od njihove pripravljenosti razumevanja občutljivosti umeščanja nove dejavnosti v obstoječ ruralen prostor;
 - od Občine kot glavnega nosilca urejanja prostora;
 - od drugih nosilcev urejanja prostora in njihovem tvornem sodelovanju pri iskanju ustreznih rešitev.
- (4) Nosilci izvedbe prenove območja bodo investitorji, lastniki zemljišč, nosilci urejanja prostora in Občina Polzela.

XI. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

51. člen

- (1) Upoštevati je potrebno naravne omejitve, cono potresne ogroženosti, požarno ogroženost naravnega okolja in možnost razlitja nevarnih snovi, ukrepe varstva pred požarom, zagotoviti vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje, zagotoviti odmike med objekti ali potrebne protipožarne ločitve, zagotoviti pogoje za varen umik ljudi, živali ali premoženja pri požaru ter dostopov, dovozov in delovnih površin za intervencijska vozila. V objektih, ki so določeni s predpisi, se gradijo zaklonišča, v vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče. Pri pripravi PGD dokumentacije je potrebno upoštevati resorno zakonodajo.
- (2) Naravne omejitve/ocena stanja za obravnavano območje in varovalni pasovi so opisane v poglavju 3.3., Obstoječe prostorske omejitve.
- (3) Pri načrtovanju s tem OPPN predvidenih posegov se v fazi izdelave PGD dokumentacije izdelata tudi geološko poročilo, ki se obvezno upošteva pri projektiranju.
- (4) Za zaščito in reševanje pred vojnimi in drugimi nevarnostmi je dovoljeno graditi ustrezne varovalne objekte (zaklonišča) skladno z veljavno zakonodajo.

52. člen

Naravne omejitve/ocena stanja za obravnavano območje

- (1) Območje je v OPN Polzela opredeljeno kot območje pomembnejše podtalnice. Po podatkih Ministrstva za kmetijstvo in okolje, Agencija RS za okolje, Oddelek območja Savinje (dopis št.

35011-341/2013-2 z dne 17/7/2013) se območje ne nahaja v območju vodovarstvenega pasu vodnih virov⁴.

(2) Območje je uvrščeno v 3. (4.) razred potresne ogroženosti, intenziteta EMS VII (VIII), pospešek EC 8 je $a/ag = 0,150$ – predvidena kategorija tal je A (?).⁵

(3) Požarna ogroženost naravnega okolja je majhna.

(4) Območje ni poplavno ogroženo.

53. člen

Varovalni pasovi in druga varovanja naravnih danosti in ustvarjenih razmer

(1) Varstveni pas regionalne ceste (15 m na vsako stran od roba cestnega sveta).

(2) Varovalni pas železnice (200 m na vsako stran od osi zadnjega tira).

(3) Na območju ni objektov kulturne dediščine so pa zavarovani objekti (kmetija, EŠD 26931) na njegovem vzhodnem robu.

(4) Varstveni pas nadzemnega elektro voda (10 m od osi voda na vsako stran).

(5) Varstveni pas vodovoda (3 m od osi voda na vsako stran).

(6) Varovalni pasovi in predpisani odmiki za objekte in naprave bencinskega servisa – glej Pravilnik o tehničnih zahtevah za gradnjo in obratovanje postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi, Uradni list RS št. 111/2009 in nadaljnji.

54. člen

Zagotavljanje poplavne varnosti

(1) Območje OPPN je izven območij poplavne nevarnosti.

55. člen

Protipotresna varnost

(1) Območje je uvrščeno v 3. (4.) razred potresne ogroženosti, intenziteta EMS VII (VIII), pospešek EC 8 je $a/ag = 0,150$ – predvidena kategorija tal je A (?). Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati določila predpisov, ki urejajo potresno odporno gradnjo.⁶

56. člen

Erozijska nevarnost

(1) Območje OPPN je izven območij erozijske nevarnosti.

57. člen

Varovanje pred požarom

(1) Požarna ogroženost naravnega okolja je majhna. Zaradi narave dejavnosti pa je nevarnost požara večja kot v bivalnih okoljih. S tem OPPN so predvideni ukrepi za zagotavljanje požarne varnosti, ki jih je pri podrobnejšem načrtovanju in izvajanju posegov potrebno upoštevati:

⁴ Razpoložljivi podatki so različni, podatek je potrebno preveriti pred sprejetjem OPPN.

⁵ Razpoložljivi podatki so različni, podatek je potrebno preveriti pred sprejetjem OPPN.

⁶ Razpoložljivi podatki so različni, podatek je potrebno preveriti pred razgrnitvijo OPPN.

- Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu - zasnova požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu - študija požarne varnosti. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.
- V objektih je potrebno namestiti ustrezne protipožarne naprave in sredstva.
- Zagotavljati je potrebno varen umik ljudi in premoženja. Tak umik je, seveda odvisno od mesta požara možen izven območja OPPN na zelene in utrjene površine izven dosega požara oz. iz območja v smeri proti kmetijskim površinama na južni strani.
- Z ustrezno razmestitvijo objektov in z odmiki med njimi se morajo ustvarjati pogoji za požarno ločitev objektov. Z ustreznim odmikom, ograjo in zasaditvijo se zagotavljajo pogoji za omejevanja širjenja požara na sosednja poselitvena območja.
- Pri projektiranju in izvedbi objektov je potrebno upoštevati takšne materiale in naprave, ki ustrezajo varnosti objekta in njegovih naprav pred požarom
- Načrtovano je vodovodno in hidrantno omrežje z zagotovljeno zadostno količino vode za gašenje požarov skladno s predpisi, ki urejajo požarno varnost. Za zagotovitev požarne varnosti na območju je možno kot dodatno požarno vodo uporabiti padavinsko vodo iz zadrževalnikov.
- Požarna varnost objektov je zagotovljena z dovozi za intervencijska vozila po obstoječih in predvidenih zunanjih in notranjih cestah. Znotraj območja morajo biti zagotovljene zadostne delovne in postavitvene površine za intervencijska vozila.
- 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.
- Pri podrobnejšem načrtovanju bencinskega servisa je potrebno upoštevati vse zahteve Pravilnika....v zvezi z varstvom pred požarom

58. člen

Nevarnost razlitja nevarnih snovi

- (1) Poleg nevarnosti razlitja nevarnih snovi na prometnih površinah območja obstaja tudi nevarnost razlitja snovi v objektih, kar je potrebno opredeliti v PGD dokumentaciji in temu prilagodi način gradnje ter ravnanja s tovrstnimi snovmi. Kjer je to zaradi narave dejavnosti nujno, je treba namestiti lovilce olj.
- (2) Pri podrobnejšem načrtovanju bencinskega servisa je potrebno upoštevati vse zahteve Pravilnika....v zvezi z onemogočanjem razlitja nevarnih snovi in v zvezi z ukrepi ob eventualnem razlitju.

59. člen

Intervencijski in urgentni dostopi

- (1) Sistem urgentnih poti ni posebej zasnovan. Kot urgentne poti se uporabljajo vse prometne in druge utrjene površine po potrebi pa tudi zelene površine.

60. člen

Varstvo pri delu

- (1) Za varovanje človeka se upoštevajo vse zahteve, ki izhajajo iz pravic varstva pri delu.

XII. NAČRT PARCELACIJE

61. člen

Območja namenjena gradnji

- (1) Območja namenjena gradnji so identična območjem urejanja, ki so opredeljena v ...členu tega odloka.

62. člen

Način prenosa območij namenjenih gradnji

- (1) Načrt parcelacije s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin je prikazan v grafičnih prilogah iz 1. člena tega odloka.
- (2) Lokacija novo načrtovanih objektov je določena z urbanističnimi elementi ter z izhodiščnimi zakoličenimi točkami in kotiranjem, kar je prikazano v grafičnih prilogah iz 1. člena tega odloka.

XIII. ETAPNOST / FAZNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

63. člen

- (1) Glede na naravo načrtovanih posegov, bi bilo smotno, da se celotna ureditev izvaja sočasno kar pa je v trenutni gospodarski situaciji zelo težko. Zato je za pridobitev gradbenega dovoljenja potrebno izdelati projekt celotne ureditve potem pa je dopustno njeno postopno izvajanje v poljubnem vrstnem redu a v funkcionalno zaključenih sklopih.

XIV. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

64. člen

- (1) Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev je opisana v predhodnih členih. Dodatne tolerance so samo v smislu prilagajanja stanju na terenu in zahtevam nosilcev urejena prostora.

65. člen

- (1) Za vse v odloku natančno navedene zakone, uredbe, pravilnike, odloke in druge veljavne predpisi velja, da v primeru njihove spremembe velja smiselno tolmačenje v tem odloku navedenih zahtev skladno s konkretno spremembo.

XV. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI PODROBNEGA NAČRTA

66. člen

- (1) Veljavnost OPPN BS Breg pri Polzeli bo (načeloma) prenehala po uresničitvi vseh predvidenih posegov oz. takrat, ko bodo določila tega OPPN nerazumno omejevala nadaljnji razvoj območja oz. do preklica.

(Varianta: Rok za izvedbo prostorske ureditve je 10 let. Po prenehanju veljavnosti OPPN za območje ... se na območju uveljavijo prostorski izvedbeni pogoji občinskega prostorskega načrta Občine Polzela.)

- (2) Do začetka gradnje ostane namembnost zemljišč nespremenjena.

XVI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

67. člen

(1) Vsi posegi morajo biti izvedeni skladno s tem OPPN tako, da zagotavljajo celovitost posega.

68. člen

(1) Za izvajanje tega OPPN je obvezno sodelovanje štirih subjektov: investitorjev, lastnikov zemljišč, nosilcev urejanja prostora in Občine Polzela.

69. člen

(1) Pri izdelavi potrebnih idejnih projektov, javnih natečajev in izvedbenih projektov je potrebno zahteve tega OPPN v celoti upoštevati. Sprejemljive so tolerance v smislu izboljšanja kakovosti okolja razen, če ni s tem odlokom drugače predpisano.

70. člen

(1) Za nadaljnje urejanje skladno s tem OPPN je potrebno izdelati vse v tem aktu predvidene idejne in izvedbene ter vse zakonsko potrebne dokumente.

(2) Vsi projekti morajo upoštevati vse pogoje pristojnih organov in organizacij, ki so izdala mnenja k temu aktu ter vse zahteve in pogoje tega akta. Ti pogoji morajo biti realizirani v vseh izvedbenih projektih.

71. člen

(1) S sprejetjem tega odloka se skladno s 323. členom OPN Polzela, Uradni list RS, št. 96/11, 60/12 spremeni podrobnejša namenska raba obravnavanega območja.

72. člen

(1) OPPN je na vpogled pri pristojnem občinskem organu v Občini Polzela in na UE Žalec.

73. člen

(1) Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

74. člen

(1) Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Polzelanu, poročevalcu Občine Polzela.

Št.: 032-6/2014-5
Polzela, 24. 2. 2015

Jože Kužnik
Župan