

Na podlagi 273. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/2017), 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), 3. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12 in 27/16) in 16. člena Statuta Občine Polzela (Polzelan, poročevalec Občine Polzela – Uradne objave št. 4/16) je Občinski svet Občine Polzela na 23. redni seji 19. 6. 2018 sprejel

Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu z oznako »KMETIJA SATLER« (OPPN KMETIJA SATLER)

SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

- (1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt brez spremembe namenske rabe za del enote urejanja prostora z oznako EUP 25 RGP LO/Kmetija Satler v Založah, v Občini Polzela (v nadaljevanju OPPN Kmetija Satler ali OPPN), ki ga je izdelalo podjetje Atelje Piano, Saša Piano, s. p., Velenje, v januarju 2018, št. projekta AP/141/2017-OPPN. Načrt je v celoti sestavni del tega odloka.

2. člen

Območje obravnave

- (1) Območje prostorskega akta obsega površino okoli 1,4 ha in vključuje del enote urejanja prostora z oznako EUP 25 RGP LO v naselju Založe, v Občini Polzela. Območje z ene strani zamejujeta lokalna cesta in obstoječa pozidava, z druge strani pa kmetijske in gozdne površine.
- (2) Območje OPPN leži na območju katastrske občine Založe (993) v Občini Polzela in vključuje naslednje celotne zemljiške parcele ali njihove dele: 171, 174, 175/1, 175/3, 175/4 in 176.
- (3) Območje OPPN 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.

3. člen

Namen in cilj izdelave OPPN

- (1) OPPN je izdelan z namenom omogočiti razvoj kmetijske dejavnosti obravnavane kmetije brez spremembe namembnosti pred izdelavo sprememb in dopolnitev veljavnega OPN Občine Polzela.
- (2) Cilj je usklajena raba prostora na celotnem območju Občine Polzela, zato ta odlok v največji mogoči meri upošteva določila veljavnega OPN.

OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE S PODROBNIM NAČRTOM

4. člen

Namenska raba

- (2) Namenska raba prostora je opredeljena v prostorskem načrtu in se s tem OPPN ne spreminja – ohranja se obstoječa osnovna namenska raba, kot je opredeljena v OPN: stavbna in kmetijska (najboljša kmetijska zemljišča in druga kmetijska zemljišča) zemljišča. Skladno z zadnjim odstavkom 3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12 in 27/16) se v ta OPPN vključena kmetijska zemljišča obravnavajo kot stavbna zemljišča.
- (3) Kmetijska zemljišča v obsegu okoli 0,9 ha, ki se skladno z določili prvega odstavka tega člena obravnavajo kot stavbna zemljišča, povzemajo podrobnejšo namensko rabo obstoječih stavbnih zemljišč, ki so v veljavnem OPN opredeljena s podrobnejšo namensko rabo z oznako Aa kot površine kmetij, natančneje samotne kmetije in manjši zaselki kmetij z nekaj izjemami.
- (4) 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.
- (5) Zasnova celotnega območja upošteva dosedanje ureditve in zahteve nosilcev urejanja prostora.

5. člen

Predvidene dejavnosti, namembnost objektov, vrste gradenj in vrste objektov

- (1) Območje je namenjeno kmetijski dejavnosti ter spremljajočim objektom in napravam z vsemi potrebnimi spremljajočimi infrastrukturnimi ureditvami, kmetijskimi pomožnimi objekti in kmetijskimi površinami.
- (2) Namembnost objektov mora biti skladna z opredeljeno namensko rabo in opredeljeno podrobnejšo namensko rabo 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. Dopustni so naslednji objekti in dejavnosti po klasifikaciji:
 - 11100 – enostanovanjske stavbe za kmetijske namene,
 - 11210 – dvostanovanjske stavbe za kmetijske namene,
 - 12112 – gostilne (do 150m² BTP) kot del dopolnilne dejavnosti kmetije,
 - 12120 – druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev kot del dopolnilne dejavnosti kmetije,
 - 12740 – druge nestanovanjske kmetijske stavbe,
 - 12711 – stavbe za rastlinsko pridelavo,
 - 12713 – stavbe za spravilo pridelka,
 - 12712 – stavbe za rejo živali,
 - 12420 – garažne stavbe za kmetijske stroje.
- (3) Pogojno so znotraj območja stavbnih zemljišč z opredeljeno podrobnejšo namensko rabo Aa dopustne tudi naslednje dejavnosti:
 - druge nestanovanjske kmetijske stavbe za dopolnile dejavnosti kmetije (drobne obrti, trgovina na drobno ipd.);

- pisarniške in poslovne dejavnosti, trgovina na drobno, dejavnosti osebnih storitev in druge storitvene dejavnosti (površina prostorov za dejavnost do 25 % BEP stanovanjskega objekta kmetije).
- (4) Dejavnosti iz tretjega odstavka tega člena so dopustne, če so zasnovane kot dopolnilna dejavnost kmetije in so izpolnjeni naslednji pogoji:
- dovolj velika gradbena parcela, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta vključno z dovolj parkirnimi površinami za potrebe objekta in dejavnosti,
 - neposredna navezanost na lokalno zbirno cesto ali višjo kategorijo ceste v naselju,
 - uvajanje dejavnosti ne sme spreminjati pogojev bivanja za sosednje parcele in pogojev za kmetijsko dejavnost na celotnem območju.
- (5) Spremembe namembnosti objektov so dopustne v okviru dopustnih namembnosti in dejavnosti a samo za legalno zgrajene objekte.
- (6) Znotraj območja je dovoljena gradnja potrebnih objektov in naprav prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture, skladno z zasnovo in zahtevami nosilcev urejanja prostora.
- (7) 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.).
- (8) Na območju so dopustne samo kmetijske dejavnosti ter tiste druge dejavnosti, ki nimajo negativnih vplivov na okolje, ki ne ogrožajo obstoječih kakovosti 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 ter bivanje.
- (9) Dopustna je gradnja zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov, skladno s tem odlokom.
- (10) Znotraj območja stavbnih zemljišč z opredeljeno podrobnejšo namensko rabo Aa 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.
- (11) Znotraj območja kmetijskih zemljišč, ki so skladno s tem OPPN obravnavana kot stavbna zemljišča, je gradnja novih objektov dopustna samo za objekte, ki jih dovoljuje tudi 3ea člen ZKZ oz. naslednji objekti in dejavnosti po klasifikaciji:
- 12740 – druge nestanovanjske kmetijske stavbe, (stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije).
 - 12711 – stavbe za rastlinsko pridelavo, če je način pridelave neposredno vezan na kmetijsko zemljišče;
 - 12713 – stavbe za spravilo pridelka, (kmetijski silosi, kašče, kleti, seniki, skednji, kozolci, koruznjaki in podobne stavbe za spravilo pridelka, razen vinskih kleti in zidanic) in stavbe za predelavo lastnih kmetijskih pridelkov (sirarne, sušilnice sadja ipd.);
 - 12712 – stavbe za rejo živali, (perutninske farme, hlevi, svinjaki, staje, kobilarne in podobne stavbe za rejo živali), vključno z objekti za skladiščenje gnoja in gnojevke, razen objektov, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje po predpisu, ki ureja vrste posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje;
 - 12420 – garažne stavbe za kmetijske stroje (stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije).

- (12) Znotraj območja OPPN so dopustne vse vrste objektov, ki so skladni z opredeljeno namensko rabo in podrobnejšo namensko rabo ter drugimi določili tega OPPN ter skladno z veljavno zakonodajo.
- (13) Vsi objekti morajo biti umeščeni skladno z določili tega odloka in grafičnimi prikazi iz 1. člena tega odloka.
- (14) Izjema so pomožni kmetijski objekti, ki so neobhodno potrebni za delovanje kmetije in se lahko poljubno umeščajo znotraj območja, kadar ni drugih omejitev, 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.

UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNJIMI OBMOČJI

6. člen

- (1) Načrtovani posegi pomenijo povečanje poseljenosti območja in širitev obstoječe dejavnosti v prostor, ki lahko moteče vplivajo na obstoječe, zato je treba dosledno izvajati vse ukrepe, predvidene skladno s tem OPPN, in veljavne zakonodaje za zmanjševanje teh vplivov ter slediti razvoju tehnologije na področju zmanjševanja vplivov na okolje.
- (2) Načrtovana ureditev bo neposredno povezana s svojim okoljem.

URBANISTIČNE, ARHITEKTURNE, KRAJINSKOARHITEKTURNE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN, VKLJUČNO S POGOJI IN USMERITVAMI ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

7. člen

Splošno o oblikovanju

- (1) Urbanistične, arhitekturne, krajinskoarhitekturne in druge oblikovalske rešitve prostorskih ureditev morajo slediti izhodiščem iz veljavnega OPN ter namenu in ciljem izdelave tega OPPN, 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 kakovostnejših objektov.
 - Zahteve tehnologije zelene dejavnosti in izhodišča OPN z omejenimi možnosti spreminjanja namenske rabe.
 - Usklajevanje okoljsko zahtevnih dejavnosti, kot so veliki hlevi za živali ter njihovi spremljajoči objekti in naprave z zahtevami bivalnega okolja. Združevanje kmetijske proizvodnje in bivanja na manjšem območju zahteva usklajevanje v vseh fazah načrtovanja, gradnje in izvajanja dejavnosti.
- (2) Oblikovanje in umeščanje novih objektov v obstoječo strukturo stavb naj sledi zahtevam tega OPPN po preprostosti, preglednosti in urejenosti.
- (3) Obravnavana kmetija ima že dolgoletno tradicijo, obstaja vsaj že iz začetka 19. stoletja. Razmestitev objektov je kljub novogradnjam še vedno značilna gruča, ki skupaj z objekti sosednje kmetije tvori manjši zaselek. Zaradi kakovosti zasnove celotnega zaselka (obravnavane in sosednje kmetije) in občutljive vizualno izpostavljene lege na zaobljenem prelomu je treba pri umeščanju novogradenj upoštevati morfologijo naselja. Zaradi

občutljivega območja znotraj obstoječe tradicionalne poselitve mora biti oblikovanje novih, predvsem tehnoloških objektov predvsem zelo spoštljivo do prostora, v katerega vstopa. Velja naj načelo manj je več, oblikovanje naj bo zadržano in preprosto brez nepotrebnih dodatkov, čim bolj anonimno, linije naj bodo čiste in preproste. Umestitev objektov znotraj kmetije mora slediti zasnovi domov, značilnih za obravnavano območje. Skladno s prevladujočo avtohtono obliko poselitve, kjer so prisotni kakovostno oblikovani oz. kakovostno zasnovani objekti kmečkih domov z značilno identiteto kmečkih objektov Spodnje Savinjske regije, morajo biti novi objekti zasnovani tako, da v gabaritih, oblikovalskih elementih, preprosti, nečlenjeni ali preprosto členjeni in minimalistični zasnovi, naravnih materialih, značilni naravni barvi ter medsebojni razporeditvi sledijo značilnostim tradicionalne arhitekture in ohranjajo vizualno podobo zaselka.

8. člen

Oblikovanje objektov

- (1) Oblikovanje objektov se mora prilagajati morfologiji obstoječega prostora.
- (2) Vsi novi objekti, ne glede na namembnost, morajo biti zasnovani tako, da v gabaritih, oblikovalskih elementih, preprosti, ortogonalni, nečlenjeni in racionalni zasnovi, naravnih materialih (opeka, les, kamen), osnovnih barvah, ki izhajajo iz značilnih materialov (opeka, pigmentiran omet v svetlih tonih, prednostno belih, beljene površine, povečini lesene obloge, kamen), preprosti dvokapni strehi značilnega naklona brez za ta prostor motečih strešnih svetlobnih elementov trikotnih in polkrožnih oblik ter opečnih kritin sledijo značilnostim tradicionalne arhitekture.
- (3) Oblikovanje velikih hlevov (HP1, HP2) mora biti skladno z določili drugega odstavka tega člena ob dopuščanju naslednjih toleranc in upoštevanju dodatnih zahtev:
 - Dopusten je manjši naklon strehe kot na obstoječih objektih.
 - Vhodi in okna se lahko nameščajo poljubno, skladno s tehnologijo in funkcijo objekta.
 - Zaradi velikih dimenzij objekta je nujna preprosta členjenost, ki naj sledi značilnostim tradicionalne gradnje in premišljeno uporablja njene členitvene ali sestavne elemente in materiale (npr. prečne late/rate kozolca – nebarvan les, ki z leti posivi).
 - Dopustna je izvedba nadstreškov, katerih potreba izhaja iz tehnologije dejavnosti. Izvedeni morajo biti v naklonu strehe, preprosti in oblikovani skladno z objektom kot členitveni element objekta iz predhodne točke ali kot podaljšek dela strehe.
 - Objekt mora biti zasnovan tako, da je vsaj mestoma mogoča tudi vertikalna ozelenitev objekta z avtohtonimi in tradicionalnimi rastlinskimi vrstami.
 - Priporočljiva je ekstenzivna zelena streha.
 - Izraba strehe za pridobivanje energije je dopustna zgolj v nesijoči in neodbojni izvedbi.
 - Spremljajoči tehnični prostori in naprave, ki so za delovanje hleva nujno potrebni, naj bodo preprosti, oblikovani skladno z objektom ali izključno tehnološki.
 - Dopustna je montažna gradnja – vendar morajo biti vsi vidni montažni elementi v videzu in otipu podobni naravnim materialom klasične gradnje (brez leska/sijaja, brez odbijanja svetlobe), zrnate teksture in v naravnih, nebleščečih/nesijočih barvah, ki so strukturno podobne barvam naravnih materialov (»neplastične barve«), izključno v srednjih do temnejših odtenkih sive barve.
- (4) Tolerance iz tretjega odstavka tega člena so dopustne samo s soglasjem občinske strokovne službe.

9. člen

Velikost in zmogljivost obstoječih in novih objektov, ki so v celoti znotraj območja v OPN opredeljenih stavbnih zemljišč s podrobnejšo namensko rabo Aa ter obstoječih objektov, ki so delno ali v celoti zunaj tega območja

- (1) Pri novogradnji posameznih stanovanjskih ali nestanovanjskih stavb kot nadomestni gradnji (porušitev obstoječih objektov) znotraj območja kmetije se višina novega objekta prilagaja višini obstoječih objektov (po možnosti predvsem objektov enake namembnosti) znotraj zaselka tako, da za nov objekt velja, da skupaj z obstoječimi objekti ohranja in tvori eno celoto (zaključena kmetija).
- (2) Pri nadzidavah velja:
 - če se nadziduje celoten objekt, veljajo določila prvega odstavka tega člena;
 - če se nadziduje samo del objekta, mora nadzidava skupaj z obstoječim delom tvoriti skladno, preprosto, zaključeno geometrijsko celoto, za katero veljajo določila prvega odstavka.
- (3) Pri dozidavah velja, da ne smejo presegati višine obstoječega objekta.
- (4) V primeru novogradnje novega objekta, nove namembnosti kot dopolnilne dejavnosti kmetije, za katerega ne veljajo določila o pomožnih objektih in se ne more zgledovati po okoliških objektih enake namembnosti, velja, da se zgleduje po stanovanjskih objektih.
- (5) Etažnost je poljubna znotraj navedenih višinskih omejitev. Podkletitev je dopustna, kadar s tem soglašajo nosilci urejanja prostora.
- (6) V primeru rekonstrukcij veljajo vsa določila tega člena.

10. člen

Velikost in zmogljivost novih objektov, perutninskih hlevov z oznako HP1 in HP2, ki so delno ali v celoti zunaj v OPPN, opredeljenih stavbnih zemljišč s podrobnejšo namensko rabo Aa

- (1) Objekta se skupaj s svojimi spremljajočimi objekti umeščata na vzhodno stran, v smeri severovzhod–jugozahod, skladno z zasnovo v grafičnih prikazih iz 1. člena tega odloka.
- (2) Posamezen hlev mora biti pravokotne zasnove, daljša stranica v smeri severovzhod–jugozahod, maksimalnih dimenzij pri tleh 19 m x 76 m, streha 21 m x 78 m. Dopustne tolerance so pogojene s tehnologijo: objekt je lahko širši in daljši za največ 2 m, manjši pa neomejeno, a mora ohraniti pravokotno zasnovo.
- (3) Etažnost objekta je poljubna, omejena je njegova maksimalna višina, ki ne sme presegati slemena najvišjega gospodarskega objekta kmetije, merjeno od najnižje točke terena do najvišje točke slemena brez upoštevanja dimnikov in drugih naprav na strehi. Zaradi neravnin nastali možni večji vkopi ali nasutja morajo biti oblikovani skladno z zahtevami krajinskoarhitekturnega oblikovanja v členu 11.
- (4) Slemenitev mora biti v smeri daljše stranice, enaka kot pri obstoječih velikih gospodarskih objektih (hlev, strojna lopa), nakloni pa so lahko manjši, saj jih narekuje tehnologija (8–10°), obvezna je enostavna dvokapna streha. Napušč lahko sega največ 1 m čez linijo gabaritov objekta na vsako stran objekta. Izjemoma je dopusten daljši napušč dela strehe oz. nastrešek kot del strehe ali kot členitveni element objekta, ki mora biti izveden v enakem naklonu kot streha in skladno s splošnimi navodili oblikovanja velikih hlevov ter ne sme presegati 6 m.
- (5) Spremljajoči objekti in naprave hleva so tehnični in pomožni prostori ter tehnološke naprave in oprema:
 - Tehnični in pomožni prostori so (a) komunikacijski prostor za obratovanje in upravljanje proizvodnega procesa hleva, (b) kotlovnica na lesno biomaso z zalogovnikom za sekance, (c) garderobe in sanitarije za delavce (ob menjavi ciklov reje) in (d) shramba za orodja in kmetijske pripomočke. Velikost tehničnih in pomožnih prostorov je cca 7 m x 19 m (toleranca je pogojena s tehnologijo, cca +2 m več, manj

neomejeno); umeščeni bodo na jugozahodni strani objekta, pravokotno na hlev ali vzporedno z njim. Kotlovnica z zalogovnikom bo načeloma lahko s toplotno energijo napajala oba hleva, kljub temu je v tej fazi zarisan pri obeh.

- Tehnološke naprave in oprema, (a) silosi za hrano, (b) rekuperator in (c) morebitna druga tehnološka oprema (kot npr. elektroagregat), so lahko nameščeni na objekt ali umeščeni ob objekt skladno s tehnologijo objekta; lahko ohranjajo svojo tehnološko podobo, dimenzije niso predpisane in niso nujno znotraj dimenzij, predpisanih za hlev.

(6) Oblikovanje skladno z določili 8. člena tega odloka.

(7) V perutninskih hlevih HP1 in HP2 je dopustno v vsakem max. 25.000 piščancev, v obstoječem govejem hlevu HG1 pa max. 70 GŽ oz. skladno z veljavnimi dovoljenji.

11. člen

Krajinskoarhitekturno oblikovanje prostora kmetije

- (1) Oblikovanje okolice objektov se mora prilagajati morfologiji obstoječega prostora in okoliški krajini. Podoba objekta in njegove okolice naj bo skladna. Če bo zaradi umeščanja velikih objektov potrebna sprememba obstoječega reliefa, morajo biti eventualno nastale višinske razlike usklajene z modeliranjem terena in le izjemoma rešene z opornimi zidovi, oboje skladno z geološkim poročilom, ki je sestavni del tega OPPN (Geološko - geomehansko mnenje o sestavi in nosilnosti tal, pogojih temeljenja in odvodnjavanja, izdelano za OPPN Kmetija Satler, Samo Marinc, s. p., geološko svetovanje, raziskave in šport, 21. november 2017). Novo oblikovanje terena mora slediti obstoječim značilnostim prostora. Zato mora bi načrtovano in izvedeno tako, da bo z mehкими in zaobljenimi linijami terena sledilo podobi naravnega prostora.
- (2) Zasnova dvorišča in neposredne okolice obstoječe kmetije naj sledi njeni pretekli zasnovi in se zgleduje po zasnovi obstoječih (avtohtonih) kmetij in naj praviloma ohranja njihovo tradicionalno podobo, kjer so neposredno ob hiši bivalne površine ali kmečko dvorišče in utilitarni vrt, sledita jim sadovnjak in travnik, ki se odpira proti kmetijskim površinam in/ali gozdu.
- (3) Ograje, če so potrebne, naj bodo zasnovane kot stari leseni plotovi ali pa naj bodo žive meje, oblikovane po določilih petega odstavka tega člena.
- (4) Pri izboru materialov pri oblikovanju območja kmetije (ograje, tlaki, oporni zidovi idr.) naj imajo prednost naravni, avtohtoni materiali in nevtralne barve (naravne barve materialov).
- (5) Območje je kmetija sredi kmetijskih površin, zato se morajo temu prilagajati struktura in način saditve ter vrstni izbor: načeloma mora biti zasaditev neformalna (ne v vrsti, z različnimi razmiki, rastline različnih velikosti) in po vrstni sestavi raznolika, a omejena na avtohtone rastlinske vrste proste razrasti (nestriženo). Za zagotavljanje trajnostnega razvoja in ohranjanja tradicije naj se na območju sadijo samo avtohtone rastlinske vrste, tujerodne naj se uporabljajo zgolj v utilitarnem vrtu v minimalnem obsegu. Žive meje naj bodo oblikovane iz avtohtonih grmovnih ali drevesnih vrst, (kot npr. kalina, gaber); žive meje iz tujerodnih vrst (kot so npr. kleki in paciprese – oboje pogosto imenovano kar ciprese), niso dovoljene. Nedopustna je uporaba tujerodnih rastlinskih vrst.
- (6) Drevesa, ki so bila že odstranjena v preteklosti, in drevesa, ki bodo odstranjena zaradi gradnje, je treba obvezno nadomestiti – delno z visokodebelnim sadnim drevjem za vzpostavitev za kmetije značilnega ekstenzivnega, visokodebelnega sadovnjaka, delno pa s posameznimi večjimi drevesi avtohtonih in za krajino značilnih vrst (npr. oreh, kostanj, bukev, gaber, lipa). Z namenom usmerjanja vedut in zakrivanja velikih mas objektov pa je potrebna dodatna saditev nekaj večjih dreves avtohtonih drevesnih vrst in dopolnitev sadovnjaka (visokodebelna sadna drevesa).

- (7) Urejanje odprtih (utrjenih in zelenih) površin mora preseči zgolj tehnične rešitve in mora upoštevati predvsem značilnosti širšega prostora in kmetijske dejavnosti. To je mogoče doseči samo s premišljenim in celovito zasnovanim umeščanjem objektov, naprav in vseh potrebnih ureditev. Cilj mora biti, da je vsako posamezno območje tehnološko funkcionalno, prostorsko racionalno in okolju prijazno. Tako celovita ureditev (celovita zasnova okolice, materialna obdelava, zasaditev, višinska obdelava, odvodnjavanje padavinskih vod, urbana oprema idr.) mora biti obdelana v načrtu krajinske arhitekture v fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev potrebnih dovoljenj za gradnjo in poseganje v prostor.
- (8) Utrjene površine: Delež utrjenih površin naj bo čim manjši, praviloma omejen na neposredno okolico objekta in osnovne dovozne poti. Čim večji delež utrjenih površin naj bo urejen kot propustne ali vsaj delno propustne površine. Materiali naj bodo prednostno naravni (kamen, les) ali preprosti betonski (preproste oblike, naravna barva betona). Utrjene površine naj bodo tam, kjer je to mogoče, 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 preprostih prefabriciranih elementov iz betona in podobnih materialov (preprosti nebarvani betonski tlakovci, kulir ipd.), ki omogočajo čim večjo propustnost teh površin, položenih v pesek (tlakovanje v peščeno podlago brez cementa s čim večjimi fugami, ki so peščene ali zarasle z vegetacijo) ali travnih plošč (betonskih, kovinskih ali plastičnih), položenih v pesek ali mešanico peska in zemlje, vendar ob upoštevanju specifičnosti kmetijske dejavnosti (možnosti onesnaževanja meteornih vod) in temu primernih načinov obdelave talnih površin; 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 kmetijske stroje, tovornjake ipd.), naj bodo prednostno v asfaltni ali betonski izvedbi. Vse druge površine naj ne bodo utrjene oz. naj se ohranjajo kot zelene površine.

ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

12. člen

Skupne značilnosti urejanja gospodarske javne infrastrukture

- (1) 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.
- (2) Zaradi narave osrednje predvidene dejavnosti območja 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.

13. člen

Prometno omrežje

- (1) Obravnavano območje leži na zahodni strani lokalne ceste z oznako 490371, ki povezuje celotne Založe s Polzelo in Podsevčnikom/Sevčnikom, Andražem in Velenjem. Priključek na lokalno cesto, ki je na jugozahodnem vogalu kmetije (cestni priključek, ki pa je samo delno na območju OPPN), se ohranja.
- (2) Zaradi širitve kmetije bo treba ustrezno prilagoditi notranjo prometno zasnovo ter komunalno in energetske oskrbo objektov. Prometna ureditev znotraj kmetije mora upoštevati vse zahteve požarne varnosti in mora omogočati dostop tovornih vozil.
- (3) Mirujoči promet/parkiranje je lahko urejeno kot odprte parkirne površine ali kot garaže oz. garažne površine znotraj objektov.

14. člen

Komunalna, energetska in komunikacijska infrastruktura

- (1) Območje OPPN je komunalno opremljeno. Pri načrtovanju vseh novih posegov v prostor je treba upoštevati obstoječa delujoča infrastrukturna omrežja. Obstoječa omrežja, ki niso skladna z zelenimi koridorji, a so delujoča, je dopustno ohranjati, če ne ovirajo oz. omejujejo izvajanja 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 ni tako, jih je treba 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) Z OPPN so podane samo konceptualne rešitve komunalne in energetske infrastrukture. Podrobnejše rešitve se 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. Poteki omrežij gospodarske infrastrukture morajo biti med seboj usklajeni, med njimi morajo biti zahtevani odmiki.
- (3) Vsi potrebni nadzemni infrastrukturni objekti in naprave naj se prednostno načrtujejo v sklopu načrtovanih objektov. 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 (omaric ipd.) naj bo izvedeno enotno na celotnem območju, praviloma na objekte (v stene objektov, ograj ipd.) vendar vedno tako, da je dostopno za upravljavce posameznih vodov.
- (4) 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.
- (5) Oskrba z vodo in požarno vodo:
 - Oskrba načrtovanih objektov je mogoča preko obstoječega vodovodnega omrežja 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.
 - Razvodno vodovodno omrežje mora zagotavljati požarno varnost z vgradnjo nadzemnih hidrantov. V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba predvideti podrobnejši razvod ter natančno število hidrantov znotraj območja.

(6) Oskrba s tehnološko vodo

- Kot tehnološka voda se bo uporabljala čista in prečiščena odpadna padavinska voda iz zbiralnikov in zadrževalnikov, le po potrebi pa tudi voda iz obstoječega 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.
- Mogoča je izvedba lastne vrtine, če geološke in hidrološke razmere to dopuščajo, za kar mora predhodno pridobiti tudi ustrezna dovoljenja za raziskave. V fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev potrebnih dovoljenj za gradnjo in poseganje v prostor mora investitor pridobiti mnenje Direkcije za vode, pred izdajo vodnega mnenja pa pridobiti vodno dovoljenje.

(7) Ravnanje z odpadnimi vodami:

- Na območju ni javnega kanalizacijskega omrežja. Ob obstoječih stanovanjskih hišah sta dve greznici, ki ju je po izvedbi interne kanalizacije in male čistilne naprave obvezno opustiti in sanirati skladno s predpisi.
- Na območju kmetije so in bodo prisotne naslednje odpadne vode: drenažne vode, čiste in umazane meteorne odpadne vode (meteorne vode s streh ter meteorne vode z utrjenih površin), komunalne/sanitarne odpadne vode (iz sanitarij gospodarskih in stanovanjskih objektov ter kuhinjske odpadne vode) ter tehnološke odpadne vode iz gospodarskih objektov.
- Odvajanje odpadnih vod mora biti urejeno celovito in sistemsko tako, da preprečuje mešanje čistih in onesnaženih vod, da omogoča nadzorovan zajem vseh onesnaženih vod in njihovo ustrezno čiščenje ter da zagotavlja ustrezen način vračanja čistih in očiščenih vod v okolje. Ker je obravnavno območje opredeljeno kot erozijsko ogroženo, mora biti odvod vseh vod načrtovan in izveden tako, da bo trajno onemogočeno nenadzorovano odvajanje vod po erozivnih zemljiščih, in tako, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišč.
- Utrjene površine morajo biti izvedene skladno z določili 11. člena da bo v največji možni meri zagotovljeno zmanjševanje hipnega odtoka padavinskih vod z vseh vrst odprtih urbanih površin (vse zelene površine, strehe, parkirišča, vse pohodne površine).
- Odpadne meteorne vode je treba zbirati in zadrževati (zadrževalnik), potem pa naj se odvajajo razpršeno prosto na površje (plitva irigacija oz. plitve drenažne globine do največ 0,5 m), skladno z zahtevami, ki izhajajo iz geološkega poročila, ki je sestavni del tega OPPN (Geološko - geomehansko mnenje o sestavi in nosilnosti tal, pogojih temeljenja in odvodnjevanja, izdelano za OPPN Kmetija Satler, Samo Marinc, s. p., geološko svetovanje, raziskave in šport, 21. november 2017). Združevanje zadrževalnikov oz. gradnja skupnih zadrževalnikov je dopustna, a mora biti v fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev potrebnih dovoljenj za gradnjo in poseganje v prostor računsko dokazljiva in izvedljiva.
- Ob novogradnjah je obvezno, ob obstoječih objektih in površinah pa priporočljivo 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 ob pridobitvi ustreznih dovoljenj, kot tehnološko vodo.
- Umazane meteorne vode in komunalne/sanitarne odpadne vode se morajo pred izpustom zbirati in očistiti v ustrezni mali, lahko biološki čistilni napravi. Izbrana čistilna naprava mora imeti ustrezne certifikate. Omogočeno mora biti vzorčenje tako očiščene vode pred izpustom v zadrževalnik.
- Čiste meteorne vode se zbirajo preko požiralnikov oz. peskolovov v zbiralnikih ali pa se preko interne kanalizacije vodijo v zadrževalnike.
- Umazane meteorne vode se po potrebi vodijo preko lovilcev olj in maščob in se zbirajo v ločen interni kanalizacijski sistem.
- Posebno pozornost je treba posvetiti urejanju ločevanja čistih in onesnaženih padavinskih vod na območju proizvodnih površin kmetijske dejavnosti. Na območju oziroma površinah, kjer se bodo eventualno zbirale, skladiščile, prečrpavale ali pretakale okolju škodljive snovi, morajo rešitve preprečevati neposredno izpiranje in

odtekanje škodljivih snovi v površinske vode ali tla. Na območju morajo biti za ta namen predvideni standardizirani lovilci olj v skladu z veljavnimi predpisi ali izdelane ustrezne vodonepropustne lovilne ploščadi.

- Za odpadne vode iz posameznih gospodarskih objektov (hlevov) je treba v fazi projektne dokumentacije za pridobitev potrebnih dovoljenj za gradnjo in poseganje v prostor izdelati projektantski izračun enot obremenitve glede na predvideno število živali (največ toliko, kot je opredeljeno v 10. členu) in izdelati projekt ustrezne interne kanalizacije, odgovarjajoče kanalizacijske objekte in predvideti ustrezno obdelavo odpadnih vod skladno z veljavno zakonodajo ter ravnati skladno z zahtevami, ki izhajajo iz geološkega poročila, ki je sestavni del tega OPPN (Geološko - geomehansko mnenje o sestavi in nosilnosti tal, pogojih temeljenja in odvodnjevanja, izdelano za OPPN, Kmetija Satler, Samo Marinc, s. p., geološko svetovanje, raziskave in šport, 21. november 2017).
- Tehnološke odpadne vode iz hlevov (kot npr. odpadne vode, ki nastajajo pri pranju perutninskega hleva z visokotlačnimi napravami) je treba v celoti ločeno odvajati po vodotesni interni kanalizaciji v za to namenjene in ustrezno dimenzionirane vodotesne pokrite armiranobetonske lovilne jame, ki morajo biti izvedene skladno z veljavnimi predpisi in najboljšimi razpoložljivimi tehnikami; tehnološke odpadne vode se iz lovilnih jam v celoti prečrpavajo in skladno s predpisi odvažajo na za to pooblaščen čistilne naprave oz. je treba z njimi ravnati skladno s predpisi.
- 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 voda.

(8) Ravnanje z odpadki:

- Ravnanje z odpadki je treba 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.
- Komunalne odpadke je treba zbirati ločeno v zabojnikih na določenih mestih in odvažati na deponijo oziroma v predelavo. Posode za zbiranje odpadkov bodo tipske. Nameščene morajo biti znotraj območja urejanja, načeloma v objektih.
- Vse druge 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.
- Eventualne nevarne odpadke je treba oddajati pooblaščenim zbiralcem in jih ni dovoljeno začasno skladiščiti zunaj objektov.
- Odpadke, ki nastajajo na območju kmetije, je treba ločevati, zbirati, skladiščiti in oddajati skladno z Uredbo o odpadkih (Ur. l. RS, št. 103/11).
- Odpadke iz obstoječih in načrtovanih hlevov (HG1, HP1, HP2) – hlevski gnoj in gnojevko je treba začasno skladiščiti v ustreznih vodonepropustnih gnojnih jamah ter ustrezno zgrajenem in dimenzioniranem gnojišču. Pri njihovi izvedbi mora biti uporabljen za kisline odporen beton, nepropusten beton in zagotovljena popolna vodotesnost na stikih. Na območju je predvidena širitev obstoječega pokritega gnojišča do največje dopustne velikosti 30 x 11 m, ki bo namenjeno hlevskemu gnoju in gnojevki iz obstoječega govejega hleva z oznako HG1 ter obeh načrtovanih perutninskih hlevov z oznako HP1 in HP2.

(9) Ravnanje z odpadki v fazi gradnje:

- 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 prirejeni 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.
- (10) Daljinsko ogrevanje na območju ni predvideno. Novi objekti ali nove dejavnosti se lahko ogrevajo individualno skladno z veljavno zakonodajo in obstoječim načinom ogrevanja. Dopustna je tudi uporaba alternativnih virov ogrevanja.
- (11) Oskrba z električno energijo:
- Zasnova oskrbe z električno energijo mora biti izvedena skladno z izdelano idejno zasnovo, ki je sestavni del tega OPPN (Nova gradnja hleva za rejo piščancev, Idejna zasnova elektrifikacije, ELTIPLAN, d. o. o., št. projekta 221/2017-NN, 2017).
 - Energija za napajanje predvidenih objektov na območju OPPN je po podatkih Elektra Celje na razpolago na nizkonapetostnih zbiralnicah obstoječe TP Založe Satler, ki jo je treba pred priključitvijo objektov preurediti iz nizkonapetostne zbiralnice v TP.
 - Trasa NN priključnega voda za kmetijo Satler bo potekala od točke priključitve v TP Založe Satler do nove priključno merilne omarice na zahodni fasadi predvidenega perutninskega hleva z oznako HP1, skladno z grafičnim prikazom. V njej bodo nameščena vsa potrebna merilna mesta.
 - Po izgradnji novega NN podzemnega priključnega voda se odstrani obstoječa priključna omarica na fasadi in del NN nadzemnega voda. Tudi vsi obstoječi zračni napajalni vodi znotraj kmetije se preuredijo v podzemno izvedbo.
- (12) Komunikacijsko omrežje ni predvideno, a je dopustno skladno z določili tega odloka.

15. člen

Tolerance pri urejanju infrastrukture

- (1) Pri projektiranju in izvedbi infrastrukturnega omrežja so za zagotovitev optimalnih rešitev dopustne smiselne in utemeljene tolerance v poteku trase in njihovem dimenzioniranju, ki pa morajo biti skladne z ureditvijo območja in usklajene z upravitelji posameznih vodov in upravitelji prostora.
- (2) Izjemoma je mogoče voditi infrastrukturo zunaj območja v OPPN zasnovanih infrastrukturnih koridorjev, vendar je treba pri tem upoštevati zasnovo območja in voditi infrastrukturo tako, da ne omejuje drugih posegov in ogroža okolja.
- (3) Novo infrastrukturno omrežje je mogoče izvajati fazno z ohranjanjem in obnovo obstoječih objektov in naprav do izgradnje novih. Za ta namen je mogoče nameščanje začasnih objektov in naprav, vendar tako, da ne ovirajo načrtovanega novega omrežja.
- (4) Tolerance so mogoče znotraj zahtev upravljavcev ali v soglasju z njim ter skladno z zasnovo ureditve tako, da ne onemogočajo njene uresničitve.

REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

16. člen

- (1) Na območju OPPN ni registriranih objektov kulturne dediščine. V bližini je stavbna dediščina, Javčnikova kapelica (EŠD 27816), ki leži na obravnavani parceli 175/1, k. o. Založe, vendar zunaj območja OPPN.

- (2) Za območje arheoloških ostalin veljajo splošna zakonska določila v zvezi s strokovnim nadzorom nad vsemi gradbenimi posegi, kjer niso bile predhodno opravljene arheološke raziskave, ter načinom ravnanja v primeru odkritja arheoloških ostalin.
- (3) Če se na območju ali predmetu posega najde arheološka ostalina, mora najditelj, lastnik zemljišča ali drugi 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).
- (4) 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).

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

17. 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 s ciljem zagotavljanja okoljske varnosti obstoječih in novih ureditev (varovanja tal, vode, okolja kot celote). Z uveljavljanjem ustreznih urbanističnih parametrov se lahko zagotavlja tudi upoštevanja tehničnih predpisov načrtovanja, ki izhajajo iz zahtev varovanja okolja in naravnih virov. Območje je zaradi lege sredi kmetijskih zemljišč in na robu gozdnih 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 prihodnje 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.

18. člen

Varstvo pred hrupom, varstvo zraka in varstvo tal

- (1) Za varovanje pred hrupom veljajo naslednja določila:
 - 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. Med gradnjo in med obratovanjem načrtovane dejavnosti je treba upoštevati veljavno zakonodajo za področje varstva pred hrupom. Zagotoviti je treba vse ukrepe, da zakonsko opredeljene predpisane vrednosti ne bodo presežene.

- 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.
 - V fazi gradnje lahko delo poteka samo podnevi, v času med 7. in 18. uro. Če meritve pokažejo prekoračitev dovoljenih ravni hrupa, pa je treba delovni čas gradnje še bolj omejiti.
- (2) Izpusti v ozračje ne smejo presegati predpisanih mejnih količin vsebnosti snovi, določenih z veljavno zakonodajo. Med gradnjo in med obratovanjem dejavnosti, ki uporabljajo stroje in drugo mehanizacijo, je treba dosledno upoštevati veljavno zakonodajo za področje varstva zraka.
- (3) 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 treba preprečiti emisije prahu in gradbenih materialov ter odtekanje vod v podtalnico. Med gradnjo in med obratovanjem dejavnosti, ki uporabljajo stroje in drugo mehanizacijo, je treba upoštevati veljavno zakonodajo za področje varstva prsti. Neoporečno plodno zemljo, ki se odstrani pred gradnjo objektov, ter prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture je treba takoj uporabiti kot plodno zemljo. Če jo je treba deponirati, mora biti to izvedeno tako, da se ohranijo njene kakovosti. Paziti je treba, da se ne mešata živica in mrtvica in da se neoporečna zemlja ne onesnaži.

19. člen

Usmeritve za področje upravljanja voda

- (1) Poseben poudarek mora biti na urejanju odprtih površin, še posebno na območju kmetijske dejavnosti, predvsem v smislu čim kakovostnejšega ravnanja s padavinskimi vodami in v tej povezavi tudi zagotavljati čim večji delež zelenih površin.
- (2) 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 kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05, ter spremembe in dopolnitve 47/05).
- (3) Padavinske vode z obravnavanega območja (streh, utrjenih površin ...) je skladno z zahtevami geološkega poročila, ki je sestavni del tega OPPN (Geološko - geomehansko mnenje o sestavi in nosilnosti tal, pogojih temeljenja in odvodnjevanja, izdelano za OPPN Kmetija Satler, Samo Marinc, s.p., geološko svetovanje, raziskave in šport, 21. november 2017), treba odvajati razpršeno prosto na površje (plitva irigacija oz. plitve drenažne globine do največ 0,5 m). Možnost razpršenega odvodnjevanja (plitva irigacija) mora biti računsko dokazana in razvidna iz projektne dokumentacije za pridobitev potrebnih dovoljenj za gradnjo in poseganje v prostor.
- (4) Odvajanje padavinskih odpadnih voda z območja (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 mogoči meri zmanjšan hipni dotok padavinske vode z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje voda pred končnim iztokom v površinski odvodnik (zatravitev, ponikanje, travne plošče ali tlakovci utrjenih površin, vodni zadrževalniki na kanalizaciji).
- (5) Pri načrtovanju hlevov je treba upoštevati Uredbo o varstvu voda pred onesnaženjem z nitrati iz kmetijskih virov (Uradni list RS, št. 113/09, 5/13 in 22/15) in uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz objektov reje domačih živali (Uradni list RS, št. 10/99, 7/00 in 41/04-ZVO-1).

- (6) Pri izvedbi gnojišč in zbiralnih bazenov za odpadno tehnološko vodo mora biti uporabljen nepropusten beton in zagotovljena popolna vodotesnost na stikih.
- (7) Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega soglasja, ki ga izda Direkcija RS za vode.

20. člen

Ohranjanje naravne vrednote in biotske raznovrstnosti

- (1) Na območju OPPN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij, pomembnih za biotsko raznovrstnost. V neposredni bližini, vzhodno od območja, vendar zunaj območja OPPN, je območje in naravna vrednota Ponikovski Kras.
- (2) V OPN Polzela je območje opredeljeno kot območje pričakovanih naravnih vrednot.
- (3) Biotsko okolje ni raznovrstno, saj je del velikega kmetijskega območja. Zato je dolgoročno zelo pomembno, da se na območju pojavi čim več rastlinja/vegetacije ter da se dosledno upoštevajo zahteve po uporabi avtohtonih rastlinskih vrst in se ne dopušča vnašanje tujerodnih vrst.

NAČIN, VRSTA IN NAMEN PRENOVE NASELJA ALI NJEGOVEGA DELA

21. člen

- (1) Način, vrsta in namen prenove obravnavnega območja s kulturnega, okoljskega, urbanističnega in arhitekturnega vidika, so opisani v predhodnih poglavjih. Vidik energetske prenove je pogojen z novo zakonodajo, ki za vse posege, za katere je potrebno gradbeno dovoljenje, zahteva ustrezne energetske izkaze.
- (2) Način prenove s socialnega vidika je zasnova v smeri izboljšanja kvalitete delovnega okolja za dejavnosti znotraj območja in izboljšanje razvojnih možnosti obstoječe kmetije.
- (3) Način prenove območja z gospodarskega vidika je odvisen od lastnikov zemljišč, od Občine Polzela kot glavnega nosilca urejanja prostora ter 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.

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

22. člen

- (1) Upoštevati je treba 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 projektne dokumentacije za pridobitev potrebnih dovoljenj za gradnjo in poseganje v prostor je treba upoštevati resorno zakonodajo.

- (2) Pri načrtovanju s tem OPPN predvidenih posegov se v fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev potrebnih dovoljenj za gradnjo in poseganje v prostor izdelata tudi geološko poročilo, ki se obvezno upošteva pri projektiranju.
- (3) Za zaščito in reševanje pred vojnimi in drugimi nevarnostmi je dovoljeno graditi ustrezne varovalne objekte (zaklonišča), skladno z veljavno zakonodajo.
- (4) Naravne omejitve/ocena stanja za obravnavano območje:
 - Območje ni opredeljeno kot območje pomembnejše podtalnice, se ne nahaja na območju vodovarstvenega pasu vodnih virov in ni poplavno ogroženo.
 - Območje je erozijsko ogroženo.
 - 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 treba upoštevati določila predpisov, ki urejajo potresno odporno gradnjo.
 - Požarna ogroženost naravnega okolja je majhna.
- (5) Varovalni pasovi in druga varovanja naravnih danosti in ustvarjenih razmer:
 - Na območju ni objektov kulturne dediščine, so pa zavarovani objekti (kmetija, EŠD 26931) na njegovem vzhodnem robu.
 - Varstveni pas SN nadzemnega elektrovoda (15 m od osi voda na vsako stran).
 - Varstveni pas NN nadzemnega elektrovoda (5 m od osi voda na vsako stran).
 - Varstveni pas vodovoda (3 m od osi voda na vsako stran).
 - Varstveni pas lokalne ceste (6 m na vsako stran od zunanjšega roba cestnega sveta).
- (6) Po podatkih Direkcije RS za vode je območje erozijsko ogroženo. Za vse posege je treba izdelati geomehansko poročilo. Odvod padavinskih in drenažnih vod mora biti načrtovan in izveden tako, da ne bo nenadzorovanega odvajanja vode po erozivnih zemljiščih in tako, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišč. Vsi posegi morajo biti načrtovani skladno z 87. členom Zakona o vodah, ki določa erozijska območja in omejuje ali prepoveduje posege na teh območjih.
- (7) 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 treba upoštevati:
 - 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 treba namestiti ustrezne protipožarne naprave in sredstva.
 - Zagotavljati je potrebno varen umik ljudi in premoženja. Tak umik je, seveda odvisno od mesta požara, mogoč zunaj območja OPPN na zelene in utrjene površine zunaj dosega požara oz. iz območja v smeri proti kmetijskim površinama proti severu, vzhodu in jugu.
 - Z ustrezno razmestitvijo objektov in z odmiki med njimi se morajo ustvarjati pogoji za požarno ločitev objektov. Z ustreznim odmikom se zagotavljajo pogoji za omejevanja širjenja požara na sosednja poselitvena območja.
 - Pri projektiranju in izvedbi objektov je treba 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 cestah in kolovozih. 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 ustreznih izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik.
- (8) Poleg nevarnosti razlitja nevarnih snovi na prometnih in manipulacijskih površinah območja obstaja tudi nevarnost razlitja snovi v objektih, kar je treba opredeliti v projektni dokumentaciji za pridobitev potrebnih dovoljenj za gradnjo in poseganje v prostor in temu prilagodi način gradnje ter ravnanja s tovrstnimi snovmi.
- (9) Sistem urgentnih poti ni posebej zasnovan. Kot urgentne poti se uporabljajo vse prometne in druge utrjene površine, po potrebi pa tudi kmetijske površine.
- (10) Za varovanje človeka se upoštevajo vse zahteve, ki izhajajo iz pravic varstva pri delu.

NAČRT PARCELACIJE

23. člen

- (1) Območje, namenjeno gradnji, je identično meji tega OPPN, ki je opredeljena v grafičnih prilogah iz 1. člena tega odloka.
- (2) 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.
- (3) Lokacija novonačrtovanih objektov je določena z urbanističnimi elementi ter z izhodiščnimi zakoličenimi točkami in kotiranjem, kar je prikazano v grafičnih prilogah iz 1. člena tega odloka.

ETAPNOST/FAZNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

24. člen

- (1) Faznost je lahko poljubna, a naj bo vsaka faza funkcionalno in tehnološko zaključena celota.

VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

25. 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.
- (2) Za vse v odloku natančno navedene zakone, uredbe, pravilnike, odloke in druge veljavne predpise velja, da v primeru njihove spremembe velja smiselno tolmačenje v tem odloku navedenih zahtev, skladno s konkretno spremembo.

USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

26. člen

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

KONČNE DOLOČBE

27. člen

- (1) Vsi posegi morajo biti izvedeni skladno s tem OPPN tako, da zagotavljajo celovitost posega.
- (2) Za izvajanje tega OPPN je obvezno sodelovanje štirih subjektov: investitorjev, lastnikov zemljišč, nosilcev urejanja prostora in Občine Polzela.
- (3) Pri izdelavi potrebnih idejnih projektov in izvedbenih projektov je treba zahteve tega OPPN v celoti upoštevati. Sprejemljive so tolerance v smislu izboljšanja kakovosti okolja, razen če ni s tem odlokom drugače predpisano.
- (4) Za nadaljnje urejanje, skladno s tem OPPN, je treba izdelati vse v tem aktu predvidene idejne in izvedbene ter vse zakonsko potrebne dokumente.
- (5) Vsi projekti morajo upoštevati vse pogoje pristojnih organov in organizacij, ki so izdali smernice in mnenja k temu aktu ter vse zahteve in pogoje tega akta. Ti pogoji morajo biti realizirani v vseh izvedbenih projektih.
- (6) Sestavni del tega OPPN sta na podlagi zahtev nosilcev urejanja prostora izdelana dokumenta:
 - Geološko - geomehansko mnenje o sestavi in nosilnosti tal, pogojih temeljenja in odvodnjevanja, izdelano za OPPN Kmetija Satler, Samo Marinc, s. p., geološko svetovanje, raziskave in šport, 21. november 2017;
 - Nova gradnja hleva za rejo piščancev, Idejna zasnova elektrifikacije, ELTIPLAN, d. o. o., št. projekta 221/2017-NN, 2017).
- (7) Z uveljavitvijo tega odloka mora skladno s 3ea. členom Zakona o kmetijskih zemljiščih Občina Polzela ob prvi spremembi OPN spremembe, nastale z uveljavitvijo tega OPPN, vnesti v OPN po postopku, kot to določa zakon, ki ureja prostorsko načrtovanje.
- (8) OPPN je na vpogled pri pristojnem občinskem organu v Občini Polzela in na UE Žalec.
- (9) Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

28. člen

- (1) Ta odlok začne veljati 15. dan po objavi v Polzelanu, poročevalcu Občine Polzela.

Jože Kužnik l.r.
Župan