

Dopolnjen osnutek

Na podlagi 119. in 129. člena Zakona o urejanju prostora ZUreP- 3 (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23-ZDU-10), 17. člena Statuta Občine Zagorje ob Savi (Uradni list RS, št. 30/2015) in sprejetega Sklepa o pripravi OPPN za del območja OP 5 ZS 37 – Jerman 2, (Uradni list RS, št. 63/23), je Občinski svet občine Zagorje ob Savi na svoji _____ redni seji, dne _____ sprejel naslednji

ODLOK

O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA OP 5 ZS 37 – JERMAN 2

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(podlaga in predmet odloka)

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju usmeritev Občinskega prostorskega načrta Občine Zagorje ob Savi sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za del območja OP 5 ZS 37 – Jerman 2 v Zagorju ob Savi (v nadaljevanju OPPN Jerman 2).

(2) Območje OPPN spada v enoto urejanja prostora OP 5 ZS 37 z namensko rabo S – območja stanovanj in je izdelan za smiselno zaokroženi del navedene enote urejanja, ki se imenuje OPPN Jerman 2.

(3) Predmet OPPN Jerman 2 je določitev pogojev za gradnjo treh objektov in pripadajoče infrastrukture.

(4) OPPN Jerman 2 se vodi pod identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov 3553.

(5) OPPN Jerman 2 je izdelalo podjetje AKA, d.o.o. Trbovlje, pod številko projekta OPPN 01/2022, v _____ 2023.

2. člen

(vsebina in oblika OPPN)

(1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del, ki se nanaša na mejo območja ter na lego, potek, zmogljivost, velikost in oblikovanje objektov, naprav in ureditev kot tudi vse strokovne podlage, ki so bile upoštevane pri pripravi OPPN ter smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora.

(2) Tekstualni del OPPN je urejen v naslednjih poglavjih:

1. Opis prostorske ureditve, ki se načrtuje s podrobnim načrtom;
2. Umestitev načrtovane ureditve v prostor, ki vsebuje:
 - vplive in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji,
 - rešitve načrtovanih objektov in površin,
 - pogoje in usmeritve za projektiranje in gradnjo;
3. Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;
4. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
5. Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave;

6. Način, vrsta in namen prenove naselja
7. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
8. Etapnost izvedbe prostorske ureditve;
9. Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev;
10. Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta.

(3) Grafični del OPPN vsebuje:

1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela OPN Občine Zagorje ob Savi s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju
2. Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem
3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji
4. Zazidalna oz. ureditvena situacija
5. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro
6. Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave
7. Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
8. Načrt parcelacije

(4) Spremljajoče gradivo OPPN (priloge):

- Prikaz stanja prostora in drugi podatki, na katerih temeljijo rešitve akta: Geodetski načrt
- Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta: Geološko geotehnični elaborat št. 1398/22, Ozzing d.o.o., Trbovlje
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
- Povzetek za javnost

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

3. člen (prostorske ureditve in namembnost območja)

S tem OPPN se znotraj ureditvenega načrta predvidi gradnja treh individualnih stanovanjskih hiš s pripadajočo zunanjo, komunalno, energetsko in prometno ureditvijo ter se določijo pogoji glede ostalih posegov v prostor.

III. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

4. člen (območje urejanja)

(1) Območje OPPN obsega površine stavbnih zemljišč na nagnjenem travniškem pobočju zahodnega obrobja mesta Zagorje ob Savi, med Pečarjevo cesto in Prečno cesto in zajema zemljišča s parcelnimi številkami: 1103, 1104 – del, 1091/3, vse k.o. 1886-Zagorje-mesto.

Površina območja meri ca. 3.700 m².

(2) Območje je na jugu in zahodu omejeno z lokalno cesto JP 982351.

(3) Ureditve priključkov na javno gospodarsko in okoljsko infrastrukturo segajo tudi izven območja OPPN.

5. člen
(vplivi in povezave prostorske ureditve s soslednjimi območji)

(1) Območje je na severu obdano z obstoječo stanovanjsko pozidavo. V okolici so kmečka gospodarstva in nepozidana zemljišča. Lokacija narekuje načrtovanje objektov za stanovanjsko dejavnost. Zazidalna zasnova temelji na nadaljevanju obstoječega koncepta pozidave, zato so v nadaljevanju podani pogoji za umestitev in oblikovanje objektov.

(2) Območje OPPN se navezuje na sosednja območja preko obstoječih dovoznih cest s priključkoma na občinsko cesto - Prečna pot. Gradbiščna cesta poteka na relaciji od državne ceste do mesta gradnje (Cesta Otona Župančiča, Eberlova cesta, Okrogarjeva kolonija, Prečna pot in Dolenja vas).

(3) Predvidene so površine za širitev Prečne poti in Pečarjeve ceste.

(4) Območje urejanja leži na nagnjenem travniškem pobočju zahodnega obrobja mesta Zagorje ob Savi.

(5) Vplivi ureditve v OPPN bodo v času gradnje segali na zemljišča znotraj in v neposredni okolici OPPN ter na zemljišča, potrebna za gradnjo priključkov na GJL.

(6) Nova prostorska ureditev ob upoštevanju podanih lokacijskih pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo ne povečuje negativnih vplivov na obstoječa okoliška območja.

6. člen
(vrste dopustnih objektov)

(1) Na območju OPPN so dovoljene gradnje individualnih stanovanjskih objektov s pripadajočo prometno in infrastrukturno ureditvijo. Dopustna je tudi postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, katerih gradnjo dopušča ta odlok.

(2) Dopustno je izvajanje poslovne dejavnosti (servisne storitve), vendar le kot spremljevalna dejavnost.

(3) Cestni priključek se izvede na Pečarjevo cesto.

7. člen
(vrste dopustnih dejavnosti)

(1) Na ureditvenem območju OPPN je dovoljena stanovanjska gradnja, v kateri se lahko opravlja spremljevalna poslovna dejavnost (nemoteče servisne in uslužnostne dejavnosti, ki se lahko opravljajo v lastni hiši, kot so: frizer, maser, čevljar, pisarniške dejavnosti, projektiranje, računalništvo, vodenje poslovnih knjig, zasebne ambulante in podobne storitvene dejavnosti), pod pogojem, da je na parceli zagotovljeno ustrezno število parkirnih mest.

(2) Po uredbi o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22) so dovoljene gradnje s klasifikacijami:

- 11100 Eno stanovanjske stavbe
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo
- 24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev

8. člen
(vrste dopustnih gradenj in del)

(1) Na območju OPPN so dovoljene naslednje vrste gradenj in del:

- novogradnje objektov,
- prizidave objektov,

- rekonstrukcije objektov,
- sprememba namembnosti delov objektov v skladu z določili tega odloka,
- vzdrževanje objektov,
- odstranitve objektov oziroma njihovih delov,
- gradnja, odstranitev, rekonstrukcija in vzdrževanje objektov in naprav gospodarske javne in druge infrastrukture,
- ureditev zunanjih površin kot so manipulacijske površine, zelenice, parkirišča,...
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov.

(2) Dozidava, nadzidava, rekonstrukcija in vzdrževanje objekta so dopustni samo na legalno zgrajenih objektih.

9. člen **(odmiki od mej sosednjih zemljišč, regulacijski elementi)**

(1) Odmiki najbolj izpostavljenih delov načrtovanih objektov od novo predvidenih parcelnih mej so:

- najmanj 4,0 m – za vse manj zahtevne objekte;
- najmanj 1,5 m – za enostavne in nezahtevne objekte;

(2) Ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča je lahko odmik iz prejšnjega odstavka tega člena tudi manjši, pri čemer morajo biti zagotovljeni požarni odmiki. Nezahtevni in enostavni objekti so ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča lahko postavljeni do parcelne meje. Odmik med stanovanjskimi objekti mora biti min. 6,0 m.

(3) Odmiki od parcelnih mej ne veljajo za objekte in naprave gospodarske javne in druge infrastrukture.

10. člen **(urbanistično arhitekturni pogoji)**

(1) Oblikovanje novih objektov mora biti sodobno, izvedeno iz kvalitetnih materialov, zaželjena je uporaba naravnih materialov. Oblikovni princip, izbor materialov in barv naj bo usklajen. Barva fasade naj bo praviloma bela ali v svetlejših pastelnih barvnih odtenkih. Izbor barve in materiala za stavbno pohištvo se prilagodi barvi fasade ali strešne kritine. Barva strešne kritine naj bo temnejšega sivega barvnega odtenka.

(2) Ob objektu je dovoljeno izvesti nezahtevne in enostavne objekte za lastne potrebe. Postavitev objektov je možna pod pogojem, da ni ovirano funkcioniranje obstoječih objektov, parkiranje in manipulacija znotraj zemljiške parcele osnovnega objekta ter da ni oviran dostop in preglednost na cesti.

(3) Postavitev in oblikovna podoba spremljajočih nezahtevnih in enostavnih objektov mora biti skladna z osnovnim objektom, h kateremu sodijo in prilagojena terenu glede na umeščenost v prostor.

(4) Zelene površine se zatravijo. Zaželena je zasaditev enovrstnega listnatega drevja. Dopustno je tudi drugačno oblikovanje zelenih površin, obvezna pa je uporaba avtohtonih rastlinskih vrst.

(5) Na objektih je dovoljeno postavljati fotovoltaične elemente.

11. člen **(stopnja izkoriščenosti zemljišča)**

(1) Faktor zazidanosti parcele (FZ) je največ 0,40.

(2) Faktor zelenih površin (FZP) je najmanj 0,20. Zunanji robovi ureditev proti sosednjim območjem naj se zaključujejo z zasaditvijo nizkorastnih avtohtonih vrst dreves in ozelenitvijo.

(3) Faktor izrabe zemljišča (FZI) na območju OPPN ni določen.

12. člen **(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)**

(1) Vsi objekti so zasnovani kot podolgovati kubusi, orientirani v smeri sever-jug, z daljšo stranico vzporedno s plastnicami. Objekti naj bodo sodobno zasnovani, z dvokapnimi ali ravnimi strehami. Dvokapne strehe so dovoljene v naklonu 22–35 stopinj, z možnostjo umestitev strešnih oken.

(2) Objekti so etažnosti K+P+1 pri objektih z ravno streho ali K+1+M pri objektih z dvokapno streho. Kleti so lahko v celoti vkopane do kote pritličja ali delno vkopane.

(3) Gabariti objektov:

- tlorisni gabarit: izrazito podolgovat v razmerju stranic od 1:1,5 do 1:2;
- višinski gabarit: K+P+1 ali K+P+M
višina kolenčnega zidu max. 1,20 m, višina objekta od kote pritličja do vrha objekta max. 8,0 m
- tlorisne dimenzije: 8,0 x 12,0 – 8,0 x 16,0 m
- kota pritličja: se prilagodi umestitvi objekta v prostor glede na dovozno cesto znotraj območja

13. člen **(pogoji zunanje ureditve)**

(1) Ograjevanje parcel naj bo urejeno z zasaditvijo avtohtonih grmovnic, ki se režejo v višini 1,2 m in so lahko ojačene z žično mrežo. Možna je tudi izvedba ograj do višine 1,2 m, ki pa naj bodo poenotene.

(2) V območju križišča občinske ceste in novega priključka na občinsko cesto je potrebno zagotoviti preglednost ceste in priključka.

(3) Zasaditve, žive meje, samostojne ograje in urbana oprema ne smejo biti umeščeni v 1 m pasu bankine in ne smejo zmanjševati prometno tehničnih in vozniških pogojev na občinski cesti ali vplivati na preglednost ceste.

(4) Ekološki otok mora biti urejen v neposredni bližini ceste, tako da je čim lažje dostopen uporabnikom in službi za odvoz odpadkov.

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

14. člen **(pogoji za komunalno in energetska urejanje)**

(1) Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture na območju podrobnega načrta so:

– novi objekti v območju morajo biti priključeni na načrtovano komunalno in energetska infrastrukturo omrežje, in sicer kanalizacijsko, vodovodno in elektroenergetska omrežje. Poleg tega so lahko objekti priključeni še na telekomunikacijsko in KKS omrežje;

(2) Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov, pri čemer je treba upoštevati prioriteto priključevanje na komunalno in energetska infrastrukturo;

– vsi sekundarni in primarni vodi morajo potekati tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;

– v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču ter dati služnost upravljavcu posameznega komunalnega voda;

– trase in križanja komunalnih in energetska objektov, vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov do ostalih naravnih ali grajenih struktur;

– gradnja komunalnih naprav in objektov mora potekati usklajeno;

- dopustna je gradnja pomožnih infrastrukturnih objektov;
- dopustne so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi racionalnejše izrabe prostora;
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
- obstoječe infrastrukturne vode, ki se nahajajo v ureditvenem območju, je dopustno odstraniti, zaščititi, prestavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov;
- poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih linijskih komunalnih vodov in naprav, če jih je treba zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku;
- križanja komunalnih vodov se izvedejo podzemno.

15. člen **(prometna ureditev)**

- (1) Območje OPPN - Jerman 2 se prometno navezuje na občinsko Pečarjevo cesto.
- (2) Priključevanje območja se na južni strani območja uredi z priključkom nove dovozne ceste do objektov na obstoječo kategorizirano cesto JP 982351. Cesta do objektov bo širine 3,50 m in se tretira kot nekategorizirana cesta, ki bo v upravljanju in vzdrževanju lastnikov zemljišča. Imeti mora lastno odvodnjavanje.
- (3) Vse cestne ter manipulativne površine in parkirišča naj bodo praviloma asfaltirani, možne so tudi druge izvedbe (tlakovanje, betonske izvedbe,...).

16. člen **(vodovod in kanalizacija)**

- (1) Območje se bo oskrbovalo iz javnega vodovodnega sistema Zagorje-visoka cona z višino vodnega stebra 45 mVs.
- (2) Mesto priključevanja na javni vodovod iz PE100 D90 se predvidi na novo načrtovanem uvozu z JP 982351, na parceli št. 526/3, k.o. Zagorje. Priključek na javni vodovod se izvede z navrnim zasunom D40, teleskopskim nastavkom LTŽ, cestno kapo na samozaklep, ter priključno cevjo iz PE100 D40 v zaščitni cevi iz PVC 110 po JP 982351 do lokacije skupnega vodomernega jaška za vse tri stanovanjske objekte.
- (3) Lokacija vodomernega jaška mora biti na nepovoznih površinah, čim bližje javnim površinam, v katerem so vgrajeni vodomerji, kompatibilni s sistemom daljinskega odčitavanja Komunale Zagorje in vso ostalo pripadajočo vodno armaturo.
- (4) Območje je oskrbovano z javnim kanalizacijskim omrežjem v mešanem sistemu.
- (5) Padavinske vode s strešnih, dvoriščnih površin ter drenažna vode se ločeno odvedejo v ustrezno dimenzioniran zadrževalnik voda. Odpadne vode ter višek vode iz zadrževalnika posameznega stanovanjskega objekta se priključijo na obstoječi revizijski jašek javne kanalizacije s koto vtoka ≥ 284 mnv.

17. člen **(elektroenergetsko omrežje)**

- (1) Za priključitev treh stanovanjskih objektov na območju OPPN Jerman 2 je potrebno zgraditi nov NN izvod iz TP Okrogarjeva kolonija. Zgradi se nova 4 cevna (125 mm) kabelska kanalizacija (KK) s pripadajočimi kabelskimi jaški (KJ). KK bo potekala pod asfaltirano cesto JP-982351 do severnega dela območja OPPN, kjer bo zgrajena

nova prostostoječe merilna omarica (PSMO) z možnostjo vgradnje treh merilnih mest. NN izvod bo tipa NA2XY 4x150+1,5 mm². Od nove PSMO do stanovanjskih objektov se zgradi NN kabelski vod, ki bo del nizkonapetostne instalacije in mora biti obdelana v projektu za posamezen stanovanjski objekt.

(2) V kolikor predvideni posegi posegajo v območje obstoječih elektroenergetskih objektov in vodov, je potrebno le-te prestaviti. Vse eventuelne prestavitve elektroenergetskih objektov in vodov je potrebno projektno obdelati in pridobiti upravno dokumentacijo. Prestavitve elektroenergetskih objektov in vodov izvede upravljavec na stroške investitorja.

(3) Vse stroške popravil poškodb, ki bi nastali na električnih vodih in napravah, kot posledica predmetnega posega, bremenijo investitorja predmetnih del (10. člen Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporaba objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur. list št. 101/2010).

(4) Vsa dela v bližini električnih vodov in naprav so dovoljena samo pod strokovnim nadzorom predstavnika podjetja Elektro Ljubljana d.d. Prav tako je potrebno vsa dela v bližini električnih vodov in naprav vpisati v gradbeni dnevnik, vpis pa mora biti parafiran s strani pooblaščenega predstavnika podjetja Elektro Ljubljana d.d.

18. člen **(telekomunikacijsko in KKS omrežje)**

(1) Na območju se nahaja optično telekomunikacijsko omrežje, na katerega je možno priključiti načrtovane objekte.

(2) Dokumentacija za priključitev se izdelava v fazi izdelave DGD dokumentacije in mora biti usklajena s potekom ostalih komunalnih vodov.

19. člen **(ogrevanje)**

(1) Znotraj območja je predvideno individualno centralno ogrevanje stanovanjskih objektov.

(2) Projektirati in izvesti je potrebno nizkoenergijske oz. pasivne stavbe z uporabo sodobnih tehnologij za ogrevanje, prezračevanje in klimatizacijo stavb ter okolju prijaznih decentraliziranih sistemov za energetska oskrbo, s poudarkom na obnovljivih virih energije (toplotne črpalke, geosonde, sončni zbiralniki ipd.) in kogeneracije.

(3) Jugovzhodno od obravnavanega območja je zgrajeno distribucijsko plinovodno omrežje, odsek »VEJA 21-PE 90«, z obratovalnim tlakom 250 mbar. Obstoječe plinovodno omrežje je dovolj zmogljivo za priključitev novih odjemnih mest na območju urejanja.

(4) Za obravnavano območje se za energetska oskrbo in ogrevanje z zemeljskim oziroma in v bodoče tudi z obnovljivim plinom, predvidi razširitev plinovodnega omrežja po celotnem območju urejanja s priključitvijo na obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje.

(5) Plinovodno omrežje je namenjeno distribuciji plina, ki bo v prihodnosti nadomeščen z omrežnim plinom iz obnovljivih virov, kot to predvideva akcijski strateški dokument Nacionalni energetski in podnebni načrt (NEPN) za obdobje do leta 2030 (s pogledom do 2040), ki ga je sprejela Vlada RS dne 28.2.2020.

(6) Priključitev novo načrtovanih objektov na plinovodno omrežje bo možna po zaključeni gradnji plinovodnega omrežja in po pridobitvi soglasja ODS za priključitev posameznih lastnikov stavb.

(7) Gradnjo novega plinovodnega omrežja in priključkov izvede sistemski operater ali od njega pooblaščen izvajalci pod nadzorom sistema operaterja. Vsa križanja plinovoda z načrtovanimi vodi in priključki na gospodarsko javno infrastrukturo morajo biti pod kotom od 30° do 90° in morajo biti v projektni dokumentaciji DGD prikazana in projektno obdelana.

(8) V 2,5 m pasu na obeh straneh plinovoda ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami globljimi od 0,5 m.

(9) Varovalni pas distribucijskega sistema zemeljskega plina predstavlja zemljiški pas, ki v širini 5 m poteka na vsaki strani plinovoda, merjeno od njegove osi.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE, ZA OBRAMBO TER ZA VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

20. člen (varstvo narave ter kulturne dediščine)

(1) Obravnavano območje ne posega na območju Natura 2000 oziroma ni na območju naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij, primernih za biotsko raznovrstnost. Presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni potrebno izvesti..

(2) Območje prostorskega načrta ne posega na registrirane enote kulturne dediščine in ni v območju varstva kulturne dediščine.

(3) Splošne usmeritve za varstvo arheoloških ostalin:

- strokovni nadzor nad posegi: Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja naj o dinamiki gradbenih del obvesti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.

- odkritje arheološke ostaline: Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ 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.

21. člen (varovanje tal, voda ter protipoplavni ukrepi)

(1) Varstvo tal: Vse parkirne in manipulativne površine za vozila morajo biti izvedene v protiprašni izvedbi. Padavinske vode s strešnih, dvoriščnih površin ter drenažna vode se ločeno odvedejo v ustrezno dimenzioniran zadrževalnik voda.

(2) Varstvo voda: Obravnavano območje ne spada v območje varstva vodnih virov. Varstvo voda pred onesnaženjem je zagotovljeno s komunalno ureditvijo. Potrebno je upoštevati določila za odvajanje in čiščenje odplak.

(3) Varstvo pred poplavami: Na območju OPPN ni območij vodnih virov in območij varstva pred poplavami.

22. člen

(varstvo zraka)

(1) Učinkovito varstvo zraka na območju OPPN se izvaja z gradnjo energetske učinkovitih stanovanjskih objektih (gradnja nizkoenergijskih in pasivnih stavb) ter uporabo sodobnih tehnologij za ogrevanje, prezračevanje in klimatizacijo stavb. Za potrebe po toplotni energiji naj se uporabljajo ekološko nesporni ter obnovljivi viri energije. Pri gradnji je potrebno upoštevati zakonska določila o varstvu zraka in zagotoviti, da z novimi posegi ne bodo prekoračene dovoljene vrednosti emisij. Emisije iz kurilnih naprav, ki se izpuščajo v ozračje, ne smejo presežati mejnih koncentracij vsebnosti snovi, skladno z veljavno zakonodajo.

(2) Z izgradnjo načrtovanih objektov in ostalih ureditev ni pričakovati preseženih dovoljenih ravni hrupa ter onesnaženja zraka. Pri projektiranju in izvedbi objektov so investitorji dolžni upoštevati Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18, 59/19 in 44/22-ZVO-2), na podlagi katere območje obravnave sodi v III. stopnjo varstva pred hrupom, kjer je dovoljena mejna raven hrupa 60 (dBA) podnevi in 50 (dBA) ponoči. Ker gre za stanovanjsko območje, posegi v okolje, ki bi bili moteči zaradi povzročanja hrupa, niso dopustni.

23. člen (varstvo pred hrupom)

(1) Z izgradnjo načrtovanih objektov in ostalih ureditev ni pričakovati preseženih dovoljenih ravni hrupa ter onesnaženja zraka.

(2) Pri projektiranju in izvedbi objektov so investitorji dolžni upoštevati Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18, 59/19 in 44/22-ZVO-2), na podlagi katere območje obravnave sodi v III. stopnjo varstva pred hrupom, kjer je dovoljena mejna raven hrupa 60 (dBA) podnevi in 50 (dBA) ponoči. Ker gre za stanovanjsko območje, posegi v okolje, ki bi bili moteči zaradi povzročanja hrupa, niso dopustni.

24. člen (ravanje z odpadki)

(1) Na območju OPPN je organizirana javna služba odvoza in odlaganje odpadkov komunalnega značaja in ločeno zbranih odpadkov, embalažnina in organski odpadki. Najbližji ekološki otok za zbiranje odpadnega papirja in stekla se nahaja v oddaljenosti cca. 250 m. Lokacija odjemnega mesta za zabojnike odpadkov komunalnega značaja in ločeno zbranih odpadkov, embalažnine in organskih odpadkov se izvede v neposredni bližini novo načrtovanega uvoza na JP 982351.

(2) Gradbene odpadke, ki nastajajo med gradnjo, je potrebno deponirati in ravnati z njimi skladno z Uredbo o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov (Uradni list RS, št. 34/08, 61/11 in 44/22-ZVO-2).

25. člen (erozija in plazovita ogroženost)

(1) Območje OPPN je opredeljeno kot območje običajnih zaščitnih ukrepov s področja erozije ter opozorilno območje plazljivosti z veliko in/ali zelo veliko verjetnostjo pojavljanja plazov.

(2) Območje OPPN leži v območju položnejšega grebena, kjer pobočje lepo napeto in je videti stabilno. Nižje ležeče pobočje na V strani pa je oblikovano v plitvo grapo, v kateri se koncentrirano steka površinska in podtalna voda, zato pobočje na tem delu kaže znake površinske plazovitosti. Glede na konfiguracijo terena in podatke o geološki zgradbi, je na območju predvidenega OPPN v podlagi pričakovati krovni lapor, na katerega je v zgornjem delu odložen pobočni grušč dolomita. V območju plitve grape pa leži v podlagi krovni lapor, ki pa sta zaradi povečanega dotoka podtalnice bolj preperela in zato prekrita z debelejšo plastjo razmočene in plazovite preperine, na katero je delno odložen tudi pobočni grušč dolomita. Ta del pobočja je na vsak način geološko precej problematičen, saj globina trdne podlage in globina možne drsne plasti nista znani in ju bo potrebno ugotoviti s sondažnim vrtnjem.

(3) Temeljenje objektov in vseh opornih in podpornih konstrukcij je obvezno izvesti v srednje gostem do gostem grušču dolomita ali pa v poltrdni do trdni laporasti glini. Višji nasipi in globlji vkopi na obravnavani lokaciji niso dopustni.

(4) Za potrebe projektov DGD in PZI za objekte in dovozno cesto bodo potrebne dodatne geološke raziskave s sondažnimi jaški globine do 4 m, na osnovi katerih bo možno natančneje podati pogoje izvedbe posameznih objektov. Obseg raziskav za posamezne objekte bo odvisen od višinskih kot objektov.

(5) Raziskave z vsaj dvema sondažnima jaškoma bo potrebno izvesti tudi za potrebe izvedbe dovozne ceste, zlasti na začetku od odcepa iz Pečarjeve ceste, kjer je pričakovati najslabše geološke pogoje. Možno je, da bo na tem delu potrebna tudi izvedba drenaže vzdolž pobočja.

(6) Dodatne raziskave bodo potrebne tudi za ugotovitev pogojev izvedbe morebitnih opornih in podpornih konstrukcij.

(7) Ugotovitve iz geološko geotehničnega elaborata, ki je bil izdelan za potrebe OPPN pod št. 1398/22 GGE, izdelovalec OZZING d.o.o., Trbovlje, je potrebno striktno upoštevati. Pri izvajanju predvidenih gradenj je obvezen geološko geomehanski nadzor.

(8) Na plazljivem območju je prepovedano:

- zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras, in drugi posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč,
- poseganje, ki bi lahko povzročilo dodatno zamakanje zemljišča in dvig podzemne vode,
- izvajati zemeljska dela, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča,
- krčenje in večja obnova gozdnih sestojev ter grmovne vegetacije, ki pospešuje plazenje zemljišč.

26. člen **(potresna varnost)**

(1) Pri načrtovanju in gradnji objektov je potrebno upoštevati predpise s področja zagotavljanja potresne varnosti. Seizmični pospešek tal na območju OPPN (g) je 0,225 po karti potresne nevarnosti Slovenije Agencije RS za okolje iz leta 2021.

27. člen **(varstvo pred požarom in drugimi nesrečami)**

(1) V OPPN so upoštevani in prikazani prostorski, gradbeni in tehnični ukrepi varstva pred požarom, zlasti pa:

- pogoji za varen umik ljudi in premoženja iz objektov so zagotovljeni z ustrezno dimenzioniranimi, razmeščenimi in označenimi izhodi, ki vodijo do zunanjih evakuacijskih poti, na predvidena zbirna mesta, izven cone nevarnosti.
- potrebni odmiki med objekti na ureditvenem območju so zagotovljeni tako, da je onemogočeno širjenje in prenos požara z objekta na objekt.
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila so zagotovljene z ustreznimi dostopnimi potmi, dovoznimi potmi za gasilska vozila, postavitvenimi in delovnimi površinami, zadostno nosilnostjo vozišč in ustreznim režimom prometa.
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje bodo omogočile načrtovane rešitve.

(2) Zagotovljen je dovoz po utrjenih prometnih površinah, ki bi ob morebitnem požaru omogočile gasilcem dovoz, dostop in postavitve vseh potrebnih gasilskih in reševalnih sredstev na zunanjih površinah objektov. Vse intervencijske površine in poti so speljane tako, da omogočajo dovoz do objektov.

(3) Zagotovljeni so zadostni odmiki med posameznimi objekti.

(4) Za evakuacijo je zagotovljeno zadosti prostih zunanjih površin.

(5) Za zagotovitev proti požarne zaščite je potrebno zgraditi novo hidrantno omrežje in namestiti nadzemni hidrant. V primeru, da omrežja ni možno dograditi, je potrebno predvideti izgradnjo rezervoarjev za požarno vodo.

(6) Ukrepi in zahteve v zvezi s požarno zaščito se smiselno uporabijo tudi v primeru drugih nesreč, kot so katastrofalni potres ali vojna, ob upoštevanju veljavnih predpisov, ki veljajo za objekte, ki se projektirajo.

VI. NAČRT PARCELACIJE

28. člen (parcelacija)

(1) Za gradnjo stavb se izvede nova parcelacija, s katero se pripravijo gradbene parcele za gradnjo objektov. Načrt parcelacije je sestavni del grafičnega dela.

VII. FAZNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

29. člen (faznost izvajanja)

- (1) Pred izgradnjo objektov se zemljišča komunalno opremijo.
- (2) Gradnja objektov se lahko izvaja posamično, časovno medsebojno neodvisno.

VIII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE IZVAJANJA OPPN

30. člen (obveznosti investitorja in izvajalcev)

- (1) Poleg obveznosti, navedenih v predhodnih členih tega odloka, so obveznosti investitorja in izvajalca tudi:
- pred začetkom del obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
 - zagotoviti ustrezno odvijanje motornega in peš prometa po obstoječem omrežju cest in poti,
 - sanirati oziroma povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane,
 - zagotoviti nemoteno komunalno in energetske oskrbo objektov po obstoječih infrastrukturnih omrežjih, objektih in napravah,
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo gradbišča, da se prepreči onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode,
 - vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.
- (2) Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav nastale zaradi gradnje, mora investitor sanirati na svoje stroške.

IX. ODPSTOPANJA OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

31. člen (dopustna odstopanja)

- (1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih, tehničnih, oblikovalskih in prostorskih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem preučevanju tehničnih, tehnoloških, funkcionalnih, prometnih, geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše s prometno tehničnega, tehnološkega in oblikovalskega vidika, s katerimi se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere oziroma spremeniti arhitekturna zasnova.
- (2) Dopustne so tolerance pri prometnem, komunalnem in energetskem urejanju prostora na podlagi ustrezne projektne dokumentacije, če to pogojujejo primernejši obratovalni parameter, ekonomsko primernejša investicijska vlaganja in če predstavitev ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN.

(3) Odstopanja od tehničnih rešitev morajo biti usklajena z veljavnimi predpisi in ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju OPPN ali na sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z javnimi koristmi. Z dopustnimi odstopanji mora soglašati tisti mnenjedajalec, v katerega pristojnost posega odstopanje.

(4) Za dopustna odstopanja po tem odloku se lahko štejejo tudi odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnih prilogah, ki so posledica podrobnejše stopnje obdelave projektov oziroma določil geodetskega certifikata.

(5) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od načrtovanih dimenzij objektov. Odstopanja navzdol niso omejena, navzgor so omejena do največ +10 %, vendar objekti ne smejo segati izven gradbene meje in ne smejo presegati dovoljenega faktorja zazidanosti parcele.

(6) Dopustna so posamezna višinska odstopanja za zagotavljanje tehnoloških procesov, kot npr. sončni zbiralniki, sončne elektrarne.

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

32. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta)

Za območje urejanja ni posebnih zahtev glede usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta.

XI. KONČNE DOLOČBE

33. člen

(vpogled)

OPPN je stalno na vpogled pri Oddelku za okolje in prostor Občine Zagorje ob Savi.

34. člen

(nadzor)

Nadzorstvo nad izvajanjem tega odloka opravlja občinska uprava in pristojne inšpekcijske službe.

35. člen

(objava in veljavnost)

Ta odlok se objavi v Uradnem listu RS in začne veljati petnajsti dan po objavi.

Številka: 350-1/2023

Datum:

ŽUPAN OBČINE ZAGORJE OB SAVI

Matjaž Švagan