



2026-01-0829

Na podlagi 119. in 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) in 28. člena Statuta Občine Zagorje ob Savi (Uradni list RS, št. 30/2015) in sprejetega Sklepa o pripravi OPPN za del območja DB 2 – Dolgo Brdo - B, (Uradni list RS, št. 28/25) je Občinski svet občine Zagorje ob Savi na svoji 21. redni seji, dne 30. 3. 2026 sprejel naslednji

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja DB 2 - Dolgo Brdo - B

I. POGLAVJE
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 podroben prostorski načrt Za del območja DB 2 – Dolgo Brdo – B, v nadaljevanju OPPN.

(2) OPPN se vodi pod identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov 5629.

(3) OPPN je izdelalo podjetje AKA, d.o.o. Trbovlje, pod številko projekta OPPN 01/2025, v februarju 2026.

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. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
7. Etapnost izvedbe prostorske ureditve;
8. Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev;

9. 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 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 poročilo št. 386-11/2024, Geomet d.o.o., Celje
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
- Povzetek za javnost

II. POGLAVJE OPIS PROSTORSKE UREDITVE

3. člen **(prostorske ureditve in namembnost območja)**

(1) Ta OPPN obravnava del jugozahodnega dela območja EUP z oznako DB 2 - Dolgo Brdo – B.

(2) Ureditveno območje obsega parcelno številko 979/3, k. o. 1881 Kandrše, kjer se predvideva izgradnja stanovanjskega objekta z izvedbo priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo.

(3) S tem OPPN se znotraj ureditvenega načrta predvidi individualna stanovanjska hiša s pripadajočo zunanjo, komunalno, energetsko in prometno ureditvijo ter se določijo pogoji glede ostalih posegov v prostor.

III. POGLAVJE UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

4. člen **(območje urejanja)**

(1) Območje OPPN obravnava del jugozahodnega dela območja EUP z oznako DB 2 - Dolgo Brdo – B in načrtuje gradnjo stanovanjskega objekta s pripadajočo infrastrukturo in ureditvijo zunanjih površin.

(2) Dostop do stanovanjske stavbe je načrtovan s priključkom na lokalno cesto Kandrše-Mlinše (LC 480241).

(3) Ureditve priključkov na javno gospodarsko in okoljsko infrastrukturo lahko segajo tudi izven območja OPPN, v kolikor se v postopku priprave projektne dokumentacije prometne, komunalne, energetske, komunikacijske in druge infrastrukture, to izkaže za potrebno.

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

(1) Območje OPPN zajema del jugozahodnega dela območja EUP (DB 2 - Dolgo Brdo – B) s parcelno številko 979/3, k. o. 1881 Kandrše, ki se navezuje na obstoječo pozidavo. Lokacija narekuje načrtovanje objekta za stanovanjsko namembnost. Zazidalna zasnova temelji na nadaljevanju obstoječega koncepta pozidave.

(2) 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 GJI.

(3) 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 je dovoljena gradnja stanovanjskega objekta s pripadajočo prometno in infrastrukturo 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 lokalno cesto Kandrše-Mlinše (LC 480241).

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 Enostanovanjske 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:

- novogradnja objekta,
- prizidava objekta,

- rekonstrukcija objekta,
 - sprememba namembnosti delov objekta v skladu z določili tega odloka,
 - vzdrževanje objekta,
 - odstranitve objekta oziroma njegovega dela,
 - gradnja, odstranitev, rekonstrukcija in vzdrževanje 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 parcelnih mej so:
- najmanj 4,0 m, za stanovanjsko hišo (manj zahteven objekt);
 - 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 novega objekta mora biti sodobno, izvedeno iz kvalitetnih materialov, zaželeno je uporaba naravnih materialov. Oblikovni princip, izbor materialov in barv naj bo usklajen. Barva fasade naj bo praviloma bela, v zemeljskih ali svetlejših pastelnih barvnih odtenkih, v klasičnem zaglajenem ometu ali v takšnem izgledu, možne so kombinacije z lesom, lokalnim kamnom ali steklom. Izbor barve in materiala za stavbno pohištvo se prilagodi barvi fasade ali strešne kritine. Barva strešne kritine naj bo rdečega ali temnejšega sivo črnega barvnega odtenka.
- (2) Dovoljena je gradnja in ureditev nekaterih pomožnih objektov, kot so ograje, oporni zidovi, rezervoarji za vodo, mala komunalna čistilna naprava, priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture, parkirišča.
- (3) Na parceli je dovoljena gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe, kot so drvarnica, savna, fitness, zimski vrt, lopa, uta, nadstrešek, nadstrešnica, ipd... Poimenovanje posameznih pomožnih objektov se smiselno navezuje na Uredbo o razvrščanju objektov (UL RS 96/22), zanje pa je potrebno pridobiti ustrezna upravna dovoljenja. Dopustna je le enoetažna izvedba, lahko so samostojni ali prislonjeni k osnovni stavbi.
- (4) 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. Oblikovani morajo biti skladno z osnovno stavbo, ute in senčnice je dovoljeno oblikovati tudi kot oblikovne posebnosti.
- (5) Zelene površine se zatravijo. Zaželeno je zasaditev enovrstnega listnatega drevja. Dopustno je tudi drugačno oblikovanje zelenih površin, obvezna pa je uporaba avtohtonih rastlinskih vrst.

(6) Na objektih je dovoljeno postavljati fotovoltaične elemente (fotovoltaične celice in sončne sprejemnike), ki se lahko vgrajujejo na ali v streho. Vgrajeni morajo biti po naklonu strešine, najvišji del pa ne sme presegati višine slemena osnovne strehe. Fotovoltaične elemente je dovoljeno uporabiti tudi kot elemente oblikovanja fasad (nadstreški, balkonske ograje, ipd.)

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) Objekt je zasnovan kot podolgovati kubus, orientiran v smeri severozahod-jugovzhod. Zasnovan naj bo sodobno, z dvokapno streho v naklonu 30–45 stopinj, z možnostjo umestitev strešnih oken in izvedbo ene frčade z ravno streho ali ene dvokapne frčade v naklonu osnovne strešine, ki pa ne smejo segati preko slemena osnovne strehe.

(2) Objekt je lahko etažnosti K+1+M. Klet mora biti vkopana.

(3) Gabariti stanovanjskega objekta:
– tlorisni gabarit: podolgovat
– višinski gabarit: K+P+M, višina kolenčnega zidu max. 1,50 m, višina objekta od kote pritličja do vrha objekta max. 8,0 m. Klet, v kolikor se izvaja, mora biti v celoti vkopana do kote pritličja
– tlorisne dimenzije: 8,0 x 12,0 m, izven tlorisnih gabaritov objekta so poleg napuščev lahko načrtovana zunanja stopnišča, zunanje klančine, nadstreški, balkoni in zimski vrtovi
– kota pritličja: 566,50 m.n.v.

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

(1) Ograjevanje parcel naj bo urejeno z zasaditvijo avtohtonih grmovnic, ki se režejo v višini 1,5 m in so lahko ojačene z žično mrežo. Možna je tudi izvedba lesenih ograj do višine 1,5 m, ki pa naj bodo poenotene. Ograje se lahko postavijo do meje sosednjih zemljišč, vendar tako, da se z gradnjo ne posega v sosednja zemljišča. Lahko se jih gradi tudi na meji parcel, v kolikor se lastniki zemljišč, ki jih razmejuje, o tem pisno sporazumejo. Polne ograje niso dopustne.

(2) V območju križišča občinske ceste in novega priključka na občinsko cesto je potrebno zagotoviti preglednost ceste in priključka. Vstopna in uvozna vrata se ne smejo odpirati proti cesti.

(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 voznih pogojev na občinski cesti ali vplivati na preglednost ceste.

(4) Višinske razlike zemljišča, nasipne in odkopne brežine se izvedejo z zatravljenimi brežinami. Podporni zidovi so dopustni le na mestih, kjer brežin ni mogoče drugače zavarovati. Lahko se jih gradi do meje sosednjih zemljišč, vendar tako, da se z gradnjo ne posega v sosednja zemljišča. Za podporne

zidove je potrebno dobiti soglasje lastnika sosednjega zemljišča. Za podporne zidove ob javni cesti je potrebno pridobiti soglasje upravljavcev, s katerim ti določijo ustrezne odmike in višine, da se ne zmanjšuje prometno tehničnih in voznih pogojev na občinski cesti ali vpliv na preglednost ceste.

(5) Podporni zidovi so lahko izvedeni do višine 1,5 m, za premoščanje večjih višinskih razlik terena se izvedejo v kaskadah in morajo biti intenzivno ozelenjeni.

(6) Prostor za odpadke mora biti urejen v neposredni bližini ceste, tako da je čim lažje dostopen uporabnikom in službi za odvoz odpadkov.

(7) Dostopne poti, manipulativne in parkirne površine je potrebno primerno utrditi, asfaltirati ali tlakovati.

IV. POGlavJE

ZASNOVA PROJEKTIH 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:

– stanovanjski objekt v območju morajo biti priključen na načrtovano komunalno in energetska infrastrukturo omrežje, in sicer vodovodno in elektroenergetska omrežje. Poleg tega se lahko objekt priključi še na telekomunikacijska 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 se prometno navezuje na lokalno cesto Kandrše-Mlinše (LC 480241), z novim priključkom do objekta, ki bo v upravljanju in vzdrževanju lastnikov zemljišča in mora imeti lastno odvodnjavanje. Pred asfaltiranjem priključka je potrebno izvesti vse komunalne, energetske in telekomunikacijske vode ter hišne priključke, ki predvidoma potekajo pod asfaltnimi površinami.

(2) Vse cestne ter manipulativne površine in parkirišča naj bodo praviloma asfaltirani, možne so tudi druge izvedbe (tlakovanje, betonske izvedbe,...).

(3) Stanovanjski objekt mora imeti minimalno dve parkirni mesti na lastni parceli, v kolikor pa se v objektu opravlja s tem odlokom dovoljena dejavnost, se za vsakih začetih 20 m² neto površine, ki jo ima dejavnost, zagotovi eno parkirno mesto.

16. člen (vodovod in kanalizacija)

(1) Območje se bo oskrbovalo iz javnega vodovodnega sistema v lasti in upravljanju občine Zagorje ob Savi.

(2) Trasa primarnega javnega vodovodnega omrežja, ki ima vsa dovoljenja za gradnjo, poteka preko parcele 979/3, k.o. 1881 Kandrše. Investitor mora predstaviti javni vodovod v občinsko cesto, ali pa zagotoviti, da ne bo izvajal posegov na razdalji 1,5 m levo in desno od osi obstoječe cevi vodovoda.

(3) Hišni priključek se izvede na PE 100d90 z navrtnim zasunom Hawle ZAK, teleskopskim nastavkom, LTŽ cestno kapo na samozaklep, na podložno AB ploščo. Priključna cev mora biti iz PE100 d32 do tipskega vodomernega jaška (npr. Armex, Vodotehnik, Zagožen, ipd...), na lokaciji, ki ni oddaljena od mesta priključka več kot 10 m, na nepovoznih površinah, čim bližje javnim površinam. Oprema vodomernega jaška mora imeti vso standardno opremo, vključno z vodomero d20, na daljinsko odčitavanje, združljivim s sistemom Komunala Zagorje in vso ostalo pripadajočo vodno armaturo.

(4) Požarno vodo se zagotavlja iz obstoječega hidranta, ki se nahaja v bližini območja OPPN.

(5) Ker na območju ni javne kanalizacije, njena izgradnja pa ni predvidena, je potrebno zagotoviti odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode z malo komunalno čistilno napravo na parceli objekta.

(6) Padavinske vode s strešin in dvoriščnih površin se lahko vodijo preko peskolovov v ustrezno dimenzioniran zadrževalnik padavinskih voda, v katerega se odvedejo tudi prečiščene odpadne vode iz MKČN. Preliv vode iz zadrževalnika padavinskih in prečiščenih odpadnih vod iz MKČN se odvede v skladu z veljavnim občinskim Odlokom o odvajanju in čiščenju komunalne in odpadne padavinske vode na območju Občine Zagorje ob Savi (Ur.l. RS št. 111/2013) in Tehničnim pravilnikom o objektih in napravah za odvajanje in čiščenje odpadnih in padavinskih voda (Ur.l. RS št. 3/2014). Rešitev mora biti prikazana v geološko geotehničnem poročilu.

17. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Območje se napaja iz transformatorske postaje TP Dolgo Brdo vas.

(2) Za priključitev objekta je že izvedena obstoječa razdelilna omara na parceli objekta št. 979/3, k.o. 1881 Kandrše. Poleg obstoječe razdelilne omare se postavi nova prostostoječa priključna omara, do katere se iz razdelilne omare položi nov podzemni vodnik preseka 4x70 mm² iz aluminija.

(3) Pri gradnji objektov v varovalnih pasovih elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa (Ur.l. RS, št. 70/1996) in zahteve Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur.l. RS, št. 101/1010).

(4) Vsa dela v bližini električnih vodov in naprav so dovoljena samo pod strokovnim nadzorom predstavnika podjetja Elektro Ljubljana d.d.

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

Na območju se nahaja optično telekomunikacijsko omrežje, na katerega je možno priključiti načrtovani objekt.

19. člen **(ogrevanje)**

(1) Izvede se individualno centralno ogrevanje stanovanjskega objekta.

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

V. POGLAVJE **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 se prekriva z območjem Natura 2000 (SI3000205 Kandrše-Drtiščica) in ekološko pomembnim območjem Kandrše (24700).

(2) Ker se območje nahaja v bližini prehranskega habitata malega podkovnjaka in črtastega medvedka, naj se za morebitno osvetljevanje zunanjih površin uporabljajo samo zasenčena svetila, ki ne vsebujejo ultravijoličnega spektra s samodejnim vklopom in izklopom. Uporabijo naj se svetila s poudarjenim rumenim delom spektra svetlobe in barvno temperaturo največ 2700 K. Presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni potrebno izvesti.

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

(4) 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 točnem datumu zemeljskih del pisno ali po elektronski pošti (tajnistvo.lj@zvkd.si) obvesti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije vsaj sedem 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) Varovanje 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 se zagotovi s komunalno ureditvijo. Potrebno je upoštevati določila za odvajanje in čiščenje odpadkov.

(3) Varstvo pred poplavami: Območje OPPN se ne nahaja na poplavnem območju.

22. člen **(varstvo zraka)**

(1) Učinkovito varstvo zraka na območju OPPN se izvaja z gradnjo energetsko učinkovitih stanovanjskih objektov (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 načrtovanega objekta in ostalih ureditev ni pričakovati preseženih dovoljenih ravni onesnaženja zraka. Pri gradnji se uporabijo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni, ter materiali s certifikati, ki dokazujejo njihovo neškodljivost za okolje. Na transportnih in gradbenih površinah ter deponijah gradbenega materiala se ob sušnem in vetrovnem vremenu preprečijo emisije z vlaženjem.

(3) V primeru nepredvidenih izpustov nevarnih snovi je potrebno nastalo situacijo nemudoma sanirati, snovi ustrezno pobrati in predati pooblaščenim zbiralcem nevarnih snovi.

23. člen **(varstvo pred hrupom)**

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

(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 (ravnanje z odpadki)

(1) Na območju OPPN je organizirana javna služba odvoza in odlaganje odpadkov komunalnega značaja in ločeno zbranih odpadkov, embalažnina in organski odpadki. 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 lokalno cesto Kandrše-Mlinše (LC 480241).

(2) Za ločeno zbiranje posameznih frakcij se v bližini, ob križišču lokalne ceste Kandrše-Mlinše in javne poti proti Vrhju pri Mlinšah, nahaja ekološki otok.

(3) 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).

(4) Na parceli objekta je dovoljeno zbiranje organskih odpadkov, ki so primerni za predelavo v kompost.

25. člen (erozija in plazovita ogroženost)

(1) Območje OPPN je opredeljeno kot območje običajnih zaščitnih ukrepov s področja erozije. Nahaja se tudi na opozorilnih območjih velike in zelo velike verjetnosti pojavljanja zemeljskih plazov.

(2) Za potrebe izdelave OPPN je že izdelan geološko geotehnični elaborat, ki opredeljuje ukrepe za preprečevanje erozije in plazenja hribine/zemljine v času gradnje in uporabe stavbe, prometnic in okoliških ureditev ter podaja ustrezne usmeritve za odvodnjavanje padavinskih voda.

(3) V kolikor bodo pri projektiranju in gradnji objektov upoštevani omilitveni ukrepi, priporočila in ne bo nenadzorovanih in nepredvidenih posegov, izvedba objektov, ki jih obravnava OPPN, ne bo povečala erozijske ogroženosti obravnavanega območja.

(4) Ugotovitve iz geološkega poročila, ki je bil izdelan za potrebe OPPN pod št. 386-11/2024, Geomet d.o.o., Celje, je potrebno striktno upoštevati. Pri izvajanju predvidenih gradenj je obvezen stalen geološko geomehanski nadzor.

(5) Pred temeljenjem je potrebna priprava temeljnih tal. Na območju temeljne plošče naj se odstrani celoten preperinski sloj in humusna zemljina. V primeru pojava zajed, zapolnjenih z glino, je potrebna poglobitev.

(6) Vsa zemeljska dela naj se izvajajo v sušnem obdobju.

(7) Na nivoju temeljenja objekta in izza vkopanih sten je potrebno izvesti kvalitetno obodno drenažo.

(8) Pri izvedbi podpornih zidov je potrebno:

- zagotoviti, da bo temeljenje na celotnem pasovnem temelju v zbitih peskih,
- izza vkopanih sten obvezno izvesti drenažo z iztokom zalednih voda,
- vsa zemeljska dela in temeljenje objekta izvajati v suhem obdobju v najkrajšem možnem času, saj se geomehanske karakteristike temeljnih tal ob povečani vlagi bistveno poslabšajo,
- izkop in izvedbo podpornega zidu izvajati v kampadah po največ 3 m (naenkrat je lahko odprta le ena kampada),
- predvideti varovanje gradbene jame,
- po izgradnji objekta zatraviti in zasaditi vse na novo izdelane brežine,

– trajne vkope brez dodatnih podpornih ukrepov v glinah izvajati v naklonih 1:3, v peskih in gruščih pa v naklonih 2:3 ter jih zatraviti ali ustrezno proti erozijsko zaščititi.

(9) Po končani gradnji je potrebno vse za gradnje postavljene provizorije in začasne deponije odstraniti. Na novo izdelana pobočja ustrezno utrditi in jih zatraviti oz. ustrezno vegetacijsko urediti.

(10) Predvidi naj se zadrževalnik meteornih voda, preliv iz zadrževalnika naj se spelje v ponikovalnico.

(11) Investitor mora k projektnim rešitvam pridobiti vodno soglasje.

26. člen **(potresna varnost)**

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 predvideno zbirno mesto, 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) V primeru požara se za gašenje uporablja voda iz vodovodnega omrežja in pripeljana voda z gasilskimi vozili.

(6) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala (23. člen Zakona o varstvu pred požarom – UL RS št. 3/07-UPB, 9/11, 83/12, 61/17-GZ, 189/20-ZFRO, 43/22).

(7) V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče (64. člen Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami – UL RS št. 51/06 – UPB, 97/10, 21/18-ZNOrg, 117/22) in Uredba o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (UL RS št. 57/96, 54/15).

(8) 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. POGLAVJE NAČRT PARCELACIJE

28. člen (parcelacija)

Za gradnjo stavbe se določi gradbena parcela v izmeri 1.122 m². Načrt parcelacije je sestavni del grafičnega dela.

VII. POGLAVJE FAZNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

29. člen (faznost izvajanja)

Faznost izvedbe ni predvidena.

VIII. POGLAVJE 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. POGLAVJE ODSTOPANJA 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 objekta. 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. Dovoljena so odstopanja pri višinski koti umestitve za $\pm 0,5$ m.

X. POGLAVJE 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. POGLAVJE 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.

Št. 350-5/2025-12

Zagorje ob Savi, dne 30. marca 2026

EDA 2026-5883890000-0002

Župan
Občine Zagorje ob Savi
Matjaž Švagan