

1. NAMEMBNOST IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR	
Vrste objektov	– 11100 Enostanovanjske stavbe – 112 Večstanovanjske stavbe – 1113 Stanovanjske stavbe za posebne namene – 121 Gostinske stavbe – 1220 Upravne in pisarniške stavbe – 123 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti – 12420 Garažne stavbe, samo garaže – 126 Stavbe splošnega družbenega pomena – 24 Drugi gradbeni inženirski objekti Na območju stanovanjskih površin je možna le gradnja eno in večstanovanjskih stavb ter stavb za posebne namene.
Dopustne dejavnosti	Dopustne dejavnosti: – 47 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili – 53 Poštna in kurirska dejavnost – 56 Dejavnost strežbe jedi in pijač – 59 Dejavnosti v zvezi s filmi, video in zvočnimi zapisi – 60 Radijska in televizijska dejavnost – 61 Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti – 63 Druge informacijske dejavnosti – 64 Dejavnosti finančnih storitev, razen zavarovalništva in dejavnosti pokojninskih skladov – 65 Dejavnosti zavarovanja, pozavarovanja in pokojninskih skladov, razen obvezne socialne varnosti – 66 Pomožne dejavnosti za finančne in zavarovalniške storitve – 68 Poslovanje z nepremičninami – 69 Pravne in računovodske dejavnosti

	– 70 Dejavnosti uprav podjetij – 71 Arhitekturno in tehnično projektiranje, tehnično preizkušanje in analiziranje – 73 Oglaševanje in raziskovanje trga – 74 Druge strokovne in tehnične dejavnosti – 78 Zaposlovalne dejavnosti – 79 Dejavnost potovalnih agencij – 80 Varovanje in poizvedovalne dejavnosti – 82 Pisarniške in poslovne storitvene dejavnosti – 84 Dejavnost javne uprave in obrambe – 85 Izobraževanje – 86 Zdravstvo – 88 Socialno varstvo brez nastanitve – 90 Kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti – 91 Dejavnost knjižnic, arhivov, muzejev – 92 Prirejanje iger na srečo – 94 Dejavnost članskih organizacij – 95 Popravilo računalnikov in izdelkov za široko rabo – 96 Druge storitvene dejavnosti V enostanovanjskih stavbah je poleg bivanja možno opravljati spremljajoče dejavnosti pod pogojem, da je za opravljanje dejavnosti namenjeno največ 50 % neto tlorisne površine objekta. V večstanovanjskih stavbah je opravljanje dejavnosti možno le v pritličju. Območja centralnih dejavnosti so namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju. Na območju centralnih dejavnosti je možno v višjih etažah nestanovanjskih stavb urediti stanovanja.
Dopustni nezahtevni in enostavni objekti	Nezahtevni objekti: – objekti za lastne potrebe (samo garaže in ute, utrjene dovozne poti), – škarpe in podporni zidovi do višine 1,2 m in – pomožni infrastrukturni objekti (samo pločniki in kolesarske steze, postajališča). Enostavni objekti: – objekti za lastne potrebe (samo nadstreški ter utrjena dvorišča), – pomožni infrastrukturni objekti (samo pomožni cestni, pomožni energetski, pomožni komunalni objekti), – vadbeni objekti (samo igrišče za šport in rekreacijo na prostem) in – urbana oprema (samo nadkrita čakalnica na avtobusnem postajališču, otroško igrišče, objekt za oglaševanje).
2. LEGA OBJEKTOV	
Zahtevni in manj zahtevni objekti	Upošteva se gradbena linija obstoječih sosednjih objektov, pri obcestni pozidavi. Dovoljena so odstopanja zaradi konfiguracije terena in prometne varnosti.
Nezahtevni in enostavni objekti	Postavitev objektov za lastne potrebe je dovoljena le v ozadju parcele, za objekti. Objekte za oglaševanje je možno locirati v skladu s prometno tehničnimi zahtevami.
3. VELIKOST OBJEKTOV	
Faktor zazidanosti	največ 0,70
Tlorisni gabariti	Stanovanjske stavbe: – Enostanovanjske stavbe so podolgovate ali kvadratne tlorisne oblike. Dovoljen je tloris L ali T oblike. Tlorisni gabarit se prilagaja obstoječi pozidavi na sosednjih zemljiščih na katere meji. Največja skupna dimenzija (širina x dolžina) v Zagorju ob Savi je 12 m x 20 m, v Kisovcu in Izlakah 10 m x 16 m. – Tri in večstanovanjske stavbe imajo osnovni kubus v Zagorju ob Savi največ 18,0 m x 25,0 m, v Kisovcu in v Izlakah 16 m x 20 m. Objekt je lahko sestavljen iz več osnovnih kubusov (večstanovanjskih stavb), ki morajo biti med seboj povezani v višjih etažah. Seštevek sestavljenih osnovnih kubusov z veznimi členi ne sme presegati 50 m. Osnovni kubusi so lahko pravilne ali nepravilne oblike, v osnovi črke K, L, N, O, S, T ali U. – Stanovanjskim stavbam za posebne namene se tlorisni gabarit stavbe določi na način, da se zagotovi dovolj veliko zemljišče namenjeno gradnji, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta. Parkirišča oziroma manipulativne površine, potrebne za stanovalce se zagotovi na parceli, namenjeni gradnji. Nestanovanjske stavbe so podolgovate ali kvadratne tlorisne oblike. Dovoljen je tloris L ali T oblike. Tlorisni gabarit se prilagaja obstoječi pozidavi, na sosednjih zemljiščih na katere meji. Največja skupna dimenzija (širina x dolžina) je 25 m x 50 m. Dozidave so možne do 30 % osnovnega tlorisa objekta, ob upoštevanju ostalih določil tega odloka.
Višinski gabariti	Stanovanjske stavbe: – Enostanovanjske stavbe imajo najvišji višinski gabarit $K+P+1+M$. – Tri ali večstanovanjska stavba v UN Zagorje ob Savi so najvišje etažnost $2K + P + 10 + M$, v UN Kisovec je najvišja etažnost $2K + P + 5 + M$, v Izlakah je najvišja etažnost $2K + P + 2 + M$. – Stanovanjske stavbe za posebne namene so najvišje $K+P+3+M$. Nestanovanjske stavbe so najvišje $2K+P+2+M$. Kletni deli objekta morajo biti v celoti vkopani v urejen teren. Kolenčni zid je višine največ 1,5 m, v višino je vključena tudi kapna lega. Objekti ne smejo biti višji od najvišjega sosednjega objekta v radiju 50 m.

4. OBLIKOVNI POGOJI	
Strehe	Stanovanjske stavbe: – Enostanovanjske stavbe imajo simetrične dvokapne strehe ali več kapne strehe, naklona od 30° do 40°. V Izlakah in Kisovcu od 37° do 45°. – Tri ali večstanovanjske stavbe ter stanovanjske stavbe za posebne namene so v osnovi simetrične dvokapne strehe, naklona od 30° do 40°. Dovoljena je tudi ravna streha največjega naklona do 5°. Nestanovanjske stavbe so v osnovi simetrične dvokapne strehe, naklona od 30° do 40°. Dovoljena je tudi ravna streha največjega naklona do 5°. V primeru pokritih teras, vetrolovov, zimskih vrtov in nad glavnimi vhodi je dovoljena izvedba ravnih streh. Dovoljena so strešna okna, enokapne ali dvokapne frčade, z enakim naklonom kot je osnovna streha. Vse frčade na eni strehi naj bodo enotno oblikovane in simetrično razporejene. Dovoljene so opečne barve, temno sive in temno rjave barve kritine.
Fasade	Fasade naj bodo sodobno oblikovane, enostavno členjene, uporabljajo naj se sodobni materiali. Glavna fasada naj bo simetrično oblikovana in orientirana proti prometnici. Barva fasade mora biti v osnovi bele barve ali pastelnih ter zemeljskih barv (tople barve). Dopusna je uporaba izrazitejših barv, kot poudarkov ter kombinacije barvnih ploskev. Poudarjajo se arhitekturni elementi, vodoravne in navpične členitve. Okenske odprtine so pokončne in osno razporejene, Balkoni morajo biti barvo in oblikovno poenoteni na celotni stavbi.
5. POGOJI IN MERILA ZA PARCELACIJO	
Velikost parcele namenjene gradnji	Enostanovanjske stavbe do 800 m ² , pri ostalih stavbah je potrebno upoštevati velikost objekta ter zemljišče za vzdrževanje, nemoteno funkcioniranje (manipulativne, parkirne površine), možnost varnega dostopa do javne površine.
6. DRUGA MERILA IN POGOJI	
ZS 51	Na območju zelenih površin je možno opravljanje verske in pokopališko dejavnost. Možna je ureditev parkirišča in objektov za potrebe pokopališča (24204 Pokopališče, 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov, 12722 Pokopališke stavbe in pokopališki objekti).
ZS 46	Možni so tudi objekti: 125 Industrijske stavbe in skladišča, 212 Železnice. Možne so tudi dejavnosti: 42 Gradnja inženirskih objektov. Najvišja etažnost stavb je K+P+1+M.
IZ 35, IZ 39, IZ 47	Najvišja etažnost stavb je K+P+1+M.
ZS 49	Območje je potencialno poplavno ogroženo. Za enoto urejanja velja, da gradnja novih in dozidava obstoječih stavb ni dovoljena, dokler ne bo na podlagi hidrološko hidravlične študije za območje celotne občine preverjena možnost posegov glede na razred nevarnosti in izvedeni omilitveni ukrepi. Prav tako ni dovoljena sprememba obstoječih in vnos novih dejavnosti. Dovoljeno je le vzdrževanje obstoječih objektov, brez povečevanja njihovih zmogljivosti.
ZS 48, ZS 50, IZ 38, IZ 41, IZ 46	Na območju stanovanjskih površin znotraj enote veljajo enaki prostorsko izvedbeni pogoji kot so določeni v enoti stanovanjska gradnja (npr. ZS 63).
ZS 42, IZ 46, IZ 47, IZ 48	Na območju zelenih površin znotraj enote veljajo enaki prostorsko izvedbeni pogoji kot so določeni znotraj enote zelene površine.
KI 1, KI 32	Območja so glede na izdelano hidrološko hidravlično študijo delno ali v celoti poplavno ogrožena. Na poplavnih območjih, za katera so določeni razredi nevarnosti, celoviti omilitveni ukrepi pa niso predvideni je prepovedana vsaka gradnja novih objektov, dozidava in nadzidava obstoječih objektov ter širitev obstoječe ali vnos novih dejavnosti. Dovoljeno je le vzdrževanje obstoječih objektov, dokler ne bodo določeni in izvedeni celoviti omilitveni ukrepi.
Javne površine in trgi	Urejanje večjih površin, ki imajo javni značaj mora biti kvalitetno oblikovano (tlaki, zasaditve, urbana oprema – tudi za igro otrok) in mora upoštevati obstoječe ulične gradbene linije in gabarite ter se oblikovno vklopiti v urbano okolje.
Ureditve okolice objektov	Na stavbnem zemljišču (parceli) namenjenem gradnji, se mora urediti vsaj 10 % zelenih površin. Ob tri ali večstanovanjskih stavbah se uredijo otroška igrišča oziroma zelenice. V območjih, ki mejijo na stanovanjska območja, se on neposrednem stiku uredijo zeleni pasovi.
Varstvo pred hrupom in varstvo zraka	Na stavbna zemljišča v območju oziroma delu območja centralnih dejavnosti, ki mejijo neposredno na stanovanjska območja (S) oziroma neposredno na stanovanjske objekte, ni dovoljeno umeščati objektov in naprav, ki povzročajo emisije v zrak in hrup, torej na teh območjih velja III. SVPH.
ZS 46, ZS 48	Območje enot urejanja je v celoti ali deloma poplavno, znotraj območja opozorilne karte poplav, zato je prepovedana: – vsaka gradnja novih objektov in – širitev obstoječe ali vnos novih dejavnosti, dokler se ne izdela karta ogroženosti območij. Dovoljena je le vzdrževanje obstoječih objektov, brez povečevanja njihovih zmogljivosti.