

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) ter 20. člena Statuta Občine Žalec (Uradni list RS, št. 29/13 in 23/17) je Občinski svet Občine Žalec na \_\_\_\_ . redni seji dne \_\_\_\_\_ 2018 sprejel

**ODLOK  
O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU  
ZA OBMOČJE EUP LO 4/3 (Arnovski gozd III)**

**I. SPLOŠNI DOLOČBI**

**1. člen  
(podlaga za občinski podrobni prostorski načrt)**

- (1) S tem odlokom se skladno z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec (Uradni list RS, št. 64/13, 91/13 – popr. 92/13) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za območje EUP LO 4/3 (Arnovski gozd III), v nadaljnjem besedilu: OPPN.
- (2) OPPN je izdelal Razvojni center PLANIRANJE d.o.o. Celje, pod številko projekta 14/18.

**2. člen  
(vsebina odloka)**

- (1) Ta odlok določa območje OPPN, načrtovane prostorske ureditve, umestitev načrtovane ureditve v prostor, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varovanje okolja in naravnih virov ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, zasnovo projektnih rešitev in pogojev priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, etapnost izvedbe prostorskih ureditev in dopustna odstopanja.
- (2) Sestavine iz prejšnjega odstavka so prikazane v grafičnem delu OPPN, ki je skupaj z obveznimi prilogami sestavni del tega odloka.

**II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE**

**3. člen  
(predmet OPPN)**

Predmet OPPN so ureditve, ki bodo omogočale posege v prostor in gradnjo objektov za potrebe poslovne cone Arnovski gozd III.

V ureditvenem območju OPPN je načrtovana gradnja objektov in ureditev površin za njihovo nemoteno funkcioniranje ter gradnja prometne, komunalne, energetske in druge infrastrukture.

(3) Na območju je načrtovanih 14 parcel, namenjenih gradnji proizvodnih in drugih objektov, umestitev novih cest znotraj gospodarske cone, ureditve za odvodnjavanje območja, zadrževalnik in nova transformatorska postaja. Uredijo se vsi pripadajoči priključki na infrastrukturno omrežje.

**III. OBMOČJE OPPN**

**4. člen  
(območje OPPN)**

(1) Območje OPPN se nahaja južno od avtoceste A1 Arja vas–Šentrupert, zahodno od proizvodnega območja Juteks in od obstoječe poslovne cone Arnovski gozd II, na zahodu ga omejuje lokalna cesta LC 490441 in kmetijska zemljišča.

(2) Površina območja OPPN je okvirno 14 ha.

(3) Območje OPPN zajema naslednje parcele ali dele parcel 271, 276, 277, 278, 279, 291, 292, 293, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 320, 321, 322, del 332, 333, 334, del 340/4, del 1962/3, del 1966/1, 1966/2, 1966/3, del 2095/8, 265/1, del 265/2, 266/1, del 266/3, 266/4, 269/2, 269/5, 269/7, 269/8, 269/9, 269/12, 269/13, 270/1, 270/3, del 270/4, 270/5, 270/7, del 281/3, 289/1, 289/2, 301/1, 316/1, 316/2, 319/1, 319/2, 323/2, 323/8, 323/9, del 331/2, vse k.o. Žalec.

#### **5. člen** **(posegi zunaj območja OPPN)**

Za potrebe realizacije OPPN so opredeljeni tudi posegi na zemljišča zunaj meje OPPN, vse k.o. Žalec:

- priključek na obstoječe vodovodno omrežje: parc. št. 2308, 297/3, 297/4, 297/5, 265/2, 1963 in 424/4;
- priključek na obstoječe plinovodno omrežje: parc. št. 2308,
- priključek na obstoječe meteorno kanalizacijsko omrežje: parc. št. 2308, 297/4, 297/6, 302/5, 303/5, 303/10, 965/10, 1963, 424/2 in 423/1;
- priključek na obstoječe fekalno kanalizacijsko omrežje: parc. št. 2308, 297/4, 297/6, 302/5, 303/5, 965/10, 1963 in 1965/3;
- priključek na obstoječe TK omrežje: parc. št. 2308, 1963, 424/2, 297/4, 270/15, 1962/5, 269/6;
- priključek na obstoječe SN električno omrežje: parc. št. 1963, 423/1, 424/2, 297/4, 297/6, 302/5, 303/5, 303/10, 270/15, 269/6 IN 1962/5;
- demontaža obstoječega vodovoda: parc. št. 1962/3, 289/3, 297/5, 281/5,
- demontaža obstoječih SN vodov: parc. št. 2095/8, 240/2.

#### **IV. UMEŠTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR**

##### **6. člen** **(vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji)**

(1) Območje OPPN se preko severne in južne vezne ceste prometno navezuje na poslovno cono Arnovski gozd II in I. Na zahodu in jugu je območje OPPN omejeno z lokalnima cestama LC 490441 in LC 490641, preko katerih je območje dostopno iz južnega oz. zahodnega dela naselja Ložnica. Tovorni promet iz obravnavanega območja proti jugu skozi naselje ni dopusten.

(2) Za napajanje območja OPPN so predvideni štiri dostopi. Dva dostopa sta predvidena preko obstoječih cest PC Arnovski gozd II. in I. in sicer dostop 'a' s severne ter dostop 'b' z južne vezne ceste. Dva dostopa sta predvidena iz lokalnih cest in sicer dostop 'c' z južne lokalne ceste LC 490441, dostop 'd' z zahodne lokalne ceste LC 490641.

##### **7. člen** **(vrste dopustnih dejavnosti in vrste objektov)**

(1) Znotraj območja OPPN so dovoljene različne gospodarske dejavnosti: proizvodna, obrtno-servisna, logistična, skladiščna, trgovska, ter druge poslovne dejavnosti s pripadajočimi parkirnimi in manipulativnimi površinami. Posamezne vrste gospodarskih dejavnosti niso predpisane, vendar so mogoče le tiste dejavnosti, ki so okoljsko sprejemljive.

(2) Na gradbeni parceli Gp-10 (južni del) in Gp-11 so dopustne: trgovina ter storitvene dejavnosti, promet in skladiščenje, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, rekreacijske in športne dejavnosti v južnem delu območja

(3) Na območju OPPN je dovoljena gradnja zahtevnih, manj zahtevnih, enostavnih in nezahtevnih nestanovanjskih stavb in gradbeno inženirskih objektov navedenih v nadaljevanju. Objekti so lahko večnamenski. Gradnja objektov z možnostjo bivanja (stalnega ali začasnega) ni dopustna.

(4) Vrste dopustnih zahtevnih in manj zahtevnih objektov so opredeljene v skladu s predpisi o razvrščanju objektov (CC-SI):

a) Nestanovanjske stavbe:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe (samo del stavbe),
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,

- 12420 Garažne stavbe
- 125 Industrijske stavbe in skladišča
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje, od tega nadstrešnice, ki se uporabljajo kot pripadajoči objekt k glavnemu objektu

b) Gradbeno inženirski objekti:

- 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,

### **8. člen (dovoljeni posegi)**

Na območju OPPN so dovoljeni naslednji posegi:

- gradnja novega objekta,
- rekonstrukcija in vzdrževanje objekta,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- odstranitev in sprememba namembnosti,
- dozidave in nadzidave obstoječih stavb v okviru dopustne etažnosti in faktorja izrabe zemljišč, določenega za nove objekte,
- spremembe namembnosti v okviru dovoljenih dejavnosti.

### **9. člen (regulacijski elementi)**

Na območju OPPN so določeni naslednji regulacijski elementi:

- gradbena meja: črta (prikazana kot tlorisna projekcija najbolj izpostavljenih nadzemnih in podzemnih delov stavb na stiku z zemljiščem), ki je osnovna stavba ne sme presegati, lahko pa se je dotika v eni ali več točkah ali je odmaknjena v notranjost.
- zelenica: je površina namenjena krajinsko-arhitekturni ureditvi (zelenice, nižje drevesne zasaditve – grmovnice). Zelene površine se uredijo ob prometnih površinah.
- brežina: je površina za premostitev večjih višinskih razlik, predvsem kot posledica novih prometnic.

### **10. člen (predvidene odstranitve)**

Za potrebe realizacije načrtovanih objektov in ureditev ni predvidenih odstranitve objektov.

### **11. člen (zasnova)**

(1) Območje OPPN se prometno navezuje na zahodu na lokalno cesto LC 490441, na jugu na lokalno cesto LC 490641 ter na vzhodu na obstoječi javni cesti poslovne cone Arnovski gozd I. in II. Predvidena je krožna cesta z navezavo na severno vezno cesto in južno vezno cesto. Zasnovo pogojuje pretežno nagnjen teren v severnem delu območja. Za premostitev večjih višinskih razlik, predvsem kot posledica novih prometnic se predvidijo brežine v naklonu 1:3.

(2) Osnovno prometnico območja predstavljata cesti P in cesta J. Vzhodno in zahodno od ceste P so formirane terase oziroma platoji za gradbene parcele.

(3) Pri vseh stavbah je potrebno upoštevati regulacijske elemente ter smeri dovozov na parcele, ki so razvidni iz grafičnega dela OPPN. Gradbene parcele in gradbene meje so zasnovane v obliki ortogonalne mreže, znotraj katere niso predpisane točne lokacije stavb in zunanjih ureditev, pač pa je prostor razdeljen na posamezna območja za gradnjo stavb. Znotraj gradbenih mej je mogoče pod danimi pogoji umeščati posamezne stavbe ali objekte GJI, manipulativne in parkirne površine ter druge zunanje ureditve (zelenice, ploščadi ipd.).

## 12. člen (pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

(1) Umestitev in tlorisni gabariti novih stavb so omejeni z gradbenimi mejami (novozgrajene stavbe je ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča), pri kateri so upoštevani minimalni potrebni odmiki od parcelnih mej in zahtevani odmiki od prometne in komunalne infrastrukture. Za objekte, za katere je potrebno zagotavljati gradnjo do predpisane gradbene meje, štejejo samo stavbe in ne gradbeno inženirski objekti ter objekti in omrežje gospodarske javne infrastrukture. Na celotni gradbeni parceli se dopusti gradnja dostopa, parkirišča, manipulativnih površin, objektov GJI s priključki, zelenih površin, ipd..

(2) Stavbe naj bodo enostavni pravokotni volumni. Stavbni volumen ne sme presegati dane maksimalne višine in zahtevanih odmkov. Material in konstrukcije stavb niso predpisane.

(3) Tlorisni gabariti:

- oblika pravokotna, prevladujejo naj enostavni pravokotni volumni;
- ob stavbi se dopuščajo tudi nadstreški, zunanje stopnice ipd. oziroma manjši volumni
- stavbni volumen ne sme presegati dane maksimalne višine in zahtevanih odmkov.

(4) Etažnost:

- etažnost stavb je poljubna znotraj maksimalnega višinskega gabarita. Maksimalna višina stavbe nad terenom na gradbeni parceli Gp-10 in Gp-11 je 10,00 m metrov merjeno od relativne kote terena +/- 0,00 do najvišje točke stavbe. Maksimalna višina stavbe nad terenom na preostalih gradbenih parcelah je 12,00 m metrov merjeno od relativne kote terena +/- 0,00 do najvišje točke stavbe,
- dovoljene so vse vrste konstrukcij.

(5) Streha:

- ravna streha z notranjim naklonom in notranjimi odtoki; mogoča je izvedba v naklonu z ustrezno izvedbo maske venca, da daje vtis ravne strehe.
- streha skrita za fasadnim vencem. Vsi tehnološki elementi (strojne in druge instalacije ter elementi glede obnovljivih virov energije) naj bodo postavljeni zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo celotnega območja. Na strehah je dovoljeno postavljati sončne zbiralnike, oddajnike, reklame, vendar naj bodo postavljeni zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo območja in širše okolice,
- kritina je pogojena s tehnološko rešitvijo strehe. Dovoljeni so temnejši toni, zaželeni v sivi barvi. Prepovedana je uporaba svetlečih in bleščečih materialov.

(6) Materiali in barve:

- fasade stavb morajo biti zasnovane s trajnimi in sodobnimi materiali, po načelih varčne energetske gradnje, fasade so nesvetleče, od sivih, peščenih in umazano belih barvnih tonov,
- fasade ob lokalni cesti LC 490641 so v stiku z naseljem vizualno izpostavljene, morajo biti po barvi, materialih in odprtinah na fasadi medsebojno usklajene, tako da tvorijo skladen ulični niz.
- materiali; sodobni obložni materiali, poenotena uporaba materialov.

(7) Pozidanost gradbene parcele:

- max. do 70% ob upoštevanju vseh ostalih omejitev znotraj posamezne gradbene parcele (odmiki od parcelnih mej, obvezna ozelenitev območja, parkiranje, manipulativne površine idr.). Prav tako morajo biti ob tem zagotovljeni predpisani odmiki glede na sanitarno-tehnične in požarnovarnostne pogoje, kakor tudi minimalni potrebni odmik od parcelne meje, ki znaša 5.00 m, razen če je v grafičnem delu OPPN določeno drugače. Minimalni odmiki stavb od cest so 10.00 m.

(8) Kota tal pritličja stavb se določi na podlagi projektov dovoznih cest in je praviloma 20 cm nad koto tal dovozne ceste; podrobneje se opredeli v DGD projektu zunanje ureditve.

(9) Največji dovoljeni tlorisni in višinski gabariti dopustnih enostavnih in nezahtevnih objektov so določeni skladno s predpisi, ki urejajo vrste objektov glede na zahtevnost. Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti postavljeni v podrejenem položaju glede na glavno stavbo na gradbeni parceli in oblikovani skladno z glavnim objektom in ne smejo imeti komunalnih priključkov. Postavitev šotorov in premičnih kontejnerjev ni dopustna.

**13. člen  
(odmiki)**

- (1) Nove stavbe so odmaknjene od parcelnih mej tako, da ni motena sosednja posest in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru gradbene parcele.
- (2) Odmiki od gospodarske javne infrastrukture so določeni s predpisi, ki urejajo posamezne vrste gospodarske javne infrastrukture.
- (3) Ograjo je dopustno postaviti do meje parcele, na kateri se gradi; če se gradi na meji, se morajo lastniki zemljišč, na katere gradnja meji, o tem pisno sporazumeti.

**14. člen  
(lega, velikost in oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov)**

- (1) Nezahtevne in enostavne stavbe se gradi na površini, ki je določena z gradbeno mejo.
- (2) Velikost se določi v skladu z veljavnim predpisom za tovrstne objekte.
- (3) Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti oblikovno poenoteni z osnovnimi stavbami.

**15. člen  
(ureditev zunanjih površin)**

- (1) Dovozi k stavbam, na gradbeno parcelo se uredijo iz predvidenih cest. Prav tako morajo biti ob tem zagotovljeni predpisani odmiki glede na sanitarno-tehnične in požarnovarnostne pogoje, kakor tudi minimalni potrebni odmik stavb od parcelne meje, ki znaša 5.00 m, razen če je v grafičnem delu OPPN določeno drugače.
- (2) Možno je opuščanje oz. zmanjševanje števila uvozov. Gradbene parcele se uredijo kot dovozne in parkirne površine, peš dostopi in zelenice. Utrjene površine znotraj mej gradbenih parcel se asfaltirajo ali tlakujejo (travne plošče). Vsi lastniki zemljišč morajo na lastnem zemljišču zagotavljati obračanje svojih vozil.
- (3) Dopustna je postavitve ograj. Ograje so lahko višine do 2,20 m (enotne, tipske, žične, sive barve) in postavljene na meji gradbenih parcel, ob pogoju da ne poslabšujejo prometne preglednosti.
- (4) Ob javnih cestah je na strani hodnika za pešce predvidena umestitev obcestnih drevoredov oz. zelenih pasov, namenjenih varovanju vizur, omejevanju negativnih vplivov prometa, izboljšanju podobe prostora in njegove raznolikosti. Širša zelena pasova sta predvidena po zahodni strani območja, vzdolž lokalne ceste LC 490441 ter po vzhodni strani območja, z namenom prilagajanja terenu. Predvidenih je tudi več ožjih zelenih pasov med gradbenimi parcelami v delih, kje je potrebno prilagajanje terenu. Večje zelene površine so predvidene tudi ob dostopu 'c', kjer je umeščen zadrževalnik. Zasaditev se izvede z drevesnimi vrstami s poudarkom na izboru tistih vrst, ki prenašajo izpušne pline v zraku in obremenjenost tal.
- (5) Višinske razlike je treba premostiti s travnatimi brežinami v naklonu 1:3.

## V. POGOJI PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

### 16. člen (splošni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko infrastrukturo in grajeno javno dobro)

Splošni pogoji za potek in gradnjo prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture na območju OPPN so:

- pri nadaljnjem načrtovanju in gradnji je potrebno upoštevati vse pogoje pridobljenih smernic k OPPN;
- pred predvideno gradnjo je treba zakoličiti tangirano obstoječo komunalno, energetske in komunikacijsko infrastrukturo na kraju samem;
- trase komunalnih, energetskih, komunikacijskih objektov, vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih in grajenih struktur;
- obstoječe infrastrukturne vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov.

### 17. člen (cestno omrežje)

(1) Območje OPPN se nahaja južno od avtoceste A1 Ljubljana – Maribor. Na jugu in zahodu se navezuje na obstoječe omrežje lokalnih cest LC 490 641 na jugu in LC 490 441 na zahodu, na vzhodu na obstoječe javno cestno omrežje Poslovne cone Arnovski gozd II. in I.

(2) Del območja OPPN, del gradbene parcele Gp-1 se nahaja v varovalnem pasu avtoceste. Usmeritve upravljalca avtoceste:

- upošteva se varovalni pas, v katerem je raba prostora omejena in meri za AC 40 m od roba cestnega sveta na vsako stran;
- za vse posege v varovalni pas AC je potrebno pridobiti soglasje DARS d.d., posegi v varovalni pas AC ne smejo biti v nasprotju z njenimi koristmi, ne smejo prizadeti interesov varovanja ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza;
- pri načrtovanju je upoštevati širitev AC, za vse bodoče posege zagotoviti odmik min. 10 m obojestransko od roba cestnega sveta, tudi umestitev meteornega kanala na rob 10 m pasu;
- meteorna voda z objektov in pripadajočih površin ne sme biti speljana v naprave za odvodnjavanje AC. Izvedba odvodnjavanja in načrtovanih ureditev ne sme poslabšati ali ogroziti obstoječega sistema odvodnjavanja AC;
- razsvetljava mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja, skladno s cestnoprometnimi predpisi je postavljanje tabel, napisov in drugih objektov ali naprav za slikovno ali zvočno obveščanje in oglaševanje v varovalnem pasu državne ceste prepovedano;
- zaradi načrtovanih ureditev ne sme biti onemogočena ali ovirana izvedba rednega vzdrževanja, investicijskih vzdrževalnih del in vzdrževalnih del v javno korist na AC in na njenih spremljajočih objektih, prometnicah in vgrajeni infrastrukturi;
- obravnavano območje je obremenjeno s hrupom zaradi prometa na obstoječi AC, zato naj se v območju poslovno gospodarske cone predvidijo le dejavnosti, ki za hrup niso občutljive, za varovane prostore stavb mora biti predvidena ustrezna pasivna zaščita skladno s predpisi, ki urejajo hrup v stavbah.
- upravljalca avtoceste ne zagotavlja dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za nove objekte in njihove funkcionalne površine, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi (prah, vibracije, ipd.), ki so ali bodo posledica obratovanja AC, glede na načrtovane ukrepe zaščite v sklopu njene izgradnje. Izvedba vseh ukrepov za zaščito objektov in območja je obveznost lokalne skupnosti oziroma investitorjev novih ureditev in objektov.

(3) Območje OPPN se nahaja izven varovalnega pasu regionalne ceste RII-451, odsek št. 1448 Arja vas-Žalec. Na regionalno cesto sta izvedena dva cestna priključka za napajanje cone, ki omogočata povezave s sosednjimi območji in preko avtoceste tudi s širšim območjem. Upošteva se:

- posegi ne smejo negativno vplivati na območje državne ceste in prometa na njej;
  - upravljavec državne ceste ne bo zagotavljal nobenih dodatnih ukrepov varstva za predmetno območje, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi vplivi, ki so posledica obratovanja regionalne ceste (tresenje, pluzenje, izpuhi, sol, sneg in podobno, zato mora biti projektna dokumentacija izdelana na podlagi doseženih stopenj obremenitve in ocene sprejemljivih obremenitev glede hrupa, tresljajev, izpušnih plinov, svetlobnega onesnaženja in ostalih dejavnikov prometa upoštevajoč povečanje prometa na državni cesti za 20-letno plansko obdobje. Zaradi navedenega morebitna potreba po kasnejši protihrupni zaščiti, zaščiti proti tresljajem, izpušnim plinom, svetlobnemu onesnaževanju in ostalim dejavnikom prometa ne sme bremeniti upravjalca državne ceste;
  - upravljavec ceste ne bo zagotavljal zaščite pred vplivi, ki so oz. bodo posledica obratovanja ceste na delu državne ceste v območju ureditvenega območja. državne
- (4) Za napajanje območja OPPN se predvidijo naslednje javne ceste, ki tvorijo cestno mrežo:
- cesta 'P1', ki se na vzhodu preko dostopa »a« navezuje na obstoječo severno vezno cesto,
  - cesta 'P2', ki se na jugu preko dostopa »c« navezuje na lokalno cesto LC 490 641.
  - cesta 'J1' in cesta 'J2', ki se na vzhodu preko dostopa »b« navezujeta na obstoječo južno vezno cesto, na zahodu pa preko dostopa »d« na obstoječo lokalno cesto LC 490 441,
- (5) Vse javne ceste so širine min. 7.00 m, z enostranskim hodnikom za pešce, širine min. 1.50 m in obcestnim drevoredom oz. dvostransko zeleno površino. Zaradi prilagajanja cest in predvidenih gradbenih parcel nivoju terena se širina zelenega pasu ob cesti spreminja, vendar ostaja minimalne širine 2.00 m.
- (6) Pri nadaljnjem načrtovanju se upošteva izdelana dokumentacija:
- Prometna študija Širitev poslovne cone Arnovski gozd na bližnje cestno omrežje (AC priključek Arja vas), izdelal Lineal d.o.o., št. študije 1425-PROM, september 2018.
  - rekonstrukcija lokalne ceste LC 490641, PGD projektna dokumentacija (izdelal ARPing d.o.o., št. projekta 010/05/16, junij 2016).
- (7) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju cestnega omrežja se upoštevajo predpisi, ki urejajo načrtovanje cest. Na vsaki gradbeni parceli se zagotovi obračanje vozil za potrebe stavb ali dejavnosti.

### **18. člen (parkirne površine)**

- (1) Parkiranje se zagotovi znotraj posamezne gradbene parcele. Ustrezno število parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce se določi v projektni dokumentaciji za objekt ali prostorske ureditve skladno s predpisi oziroma normativi, ki urejajo to področje.
- (2) Na parkirišču se skladno s predpisi zagotovi ustrezno število parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe glede na opredeljeno dejavnost.

### **19. člen (vodovodno omrežje)**

- (1) Preko območja OPPN poteka javni vodovod PVC DN 400, ki ga je potrebno prestaviti v lokalni cesti LC 490441 in LC 490641.
- (2) Za oskrbo objektov z vodo se v predvidenih cestah znotraj območja OPPN izvede nov vodovod Vod 1 in Vod 2. Vod 1 (DN 300) predstavlja nadaljevanje vodovoda, ki poteka v južni vezni cesti, in se priključi na prestavljen vodovod DN 400 na zahodu v LC 490441. Vod 2 (DN 100) predstavlja nadaljevanje vodovoda, ki poteka v severni vezni cesti ter se nato na jugu naveže na obstoječ vodovod d90 v LC 490641. Vod 1 in Vod 2 se v križišču cest J in P povežeta, da tvorita krožno zanko.
- (3) Pod utrjenimi površinami je obvezna uporaba materialov iz nodularne litine. Minimalni odmik novih objektov od javnega vodovoda mora znašati 3.0 m.
- (4) Pri projektiranju vodovoda so upoštevane zahteve glede zagotavljanja požarne varnosti. Predvidi se vgradnja nadzemnih hidrantov DN 80 mm. Hidranti se locirajo na mestih, kjer ne ovirajo prometa. Za zagotavljanje požarne varnosti posameznih stavb se po potrebi dogradijo interne vodovodne hidrantne veje v skladu s požarnimi zahtevami posameznih stavb.
- (5) Po zaključku zunanje ureditve se morajo kape vodovodnih ventilov in pokrovi vodovodnih jaškov nahajati na višini nove kote terena.

- (6) Pred začetkom gradbenih del je potrebno pri upravljavcu komunalnih vodov JKP Žalec d.o.o. naročiti zakoličbo vodovodnega omrežja.
- (7) Za predvideni vodovod je za pridobitev soglasja k projektnim rešitvam potrebno izdelati načrt vodovoda, kjer je potrebno upoštevati smernice za projektiranje vodovoda.
- (8) Montažo vodovodnega priključka lahko izvrši le JKP Žalec d.o.o. ali za to registrirano podjetje, ki ga pooblasti JKP Žalec d.o.o..

## **20. člen (kanalizacijsko omrežje)**

- (1) Na območju OPPN je obvezen priklop objektov na javno kanalizacijo. Komunalne odpadne vode iz objektov se odvajajo v javno kanalizacijo skladno s predpisi, ki urejajo odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode.
- (2) Komunalne odpadne vode in meteorne vode se odvajajo ločeno.
- (3) Fekalne odpadne vode z območja OPPN se odvajajo preko fekalnih kanalov 1 in 2 (DN 250), ki sta predvidena v cestah J in P. Fekalna kanala se priključita na obstoječa fekalna kanala na vzhodu (Arnovski gozd II).
- (4) Odvodnjavanje meteornih vod z območja OPPN je preko meteornih kanalov. Meteorni kanal 1 in 2 predstavljata nadaljevanje obstoječih meteornih kanalov 1 in 2 (Arnovski gozd II). Preko meteornega kanala 1 je predvideno odvodnjavanje ceste J1. Na meteorni kanal 2 se vodijo meteorne vode iz Gp-1 ter del ceste P1. Za odvajanje ostalih parcel na območju OPPN ter ceste J2, del ceste P1 in cesta P2, sta predvidena meteorna kanala 3 in 3.1.
- (5) Potrebni so ukrepi za zmanjšanje odtoka padavinskih voda z urbanih površin v kanalizacijo oziroma v vodotok, zato je na južnem delu ob cesti P2 predviden zadrževalni bazen (ZBDV), v kapaciteti cca 1200 m<sup>3</sup>. Zadrževalni bazen mora biti dimenzioniran tako, da ob upoštevanju 15 minutnega naliva z enoletno povratno dobo, maksimalni odtok z območja gradnje po izgradnji ni večji kot je bil pred gradnjo.
- (6) Iztok iz zadrževalnika je potrebno urediti preko kanala in obstoječega jarka v vodotok Ložnica.
- (7) Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z utrjenih površin in je onesnažena z usedljivimi snovmi, je potrebno pred iztokom v površinski odvodnik ali meteorno kanalizacijo speljati preko usedalnika, lovilca olj ali čistilne naprave padavinske vode, ko gre za površine, ki so navedene v predpisih o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo. Za lovilec olj je potrebno voditi obratovalni dnevnik skladno s predpisi, ki urejajo emisije snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.
- (8) Za predvideno kanalizacijo je za pridobitev soglasja k projektnim rešitvam potrebno izdelati načrt meteorne in fekalne kanalizacije z vsemi potrebnimi objekti, kjer je potrebno upoštevati smernice za projektiranje kanalizacije.
- (9) Priključitev novozgrajene kanalizacije na obstoječo kanalizacijo se izvede pod nadzorom upravljavca javne kanalizacije.

## **21. člen (elektroenergetsko omrežje)**

- (1) Na območju OPPN poteka obstoječi SN nadzemni elektro energetski vod DV 20kV Ložnica Pirešica, katerega je potrebno upoštevati kot omejitveni faktor. Od oporišča št. 1 (POL Ložnica Pirh) poteka obstoječi SN podzemni elektro energetski vod. Obstoječe SN elektro energetske vode se preuredi v podzemno izvedbo, od oporišča št. 3 (tč. B) do obstoječe TP Ložnica Pirh, vključno z izgradnjo nadomestne TP, katera je bila idejno obdelana že v sklopu OPPN LO 4/4.
- (2) Predvidena priključna moč je 1,054MW. V primeru, da se za nakup zemljišča v predmetni poslovni coni odloči še eden potencialni investitor, bo skupna predvidena moč 3MW. Zaradi tega se v OPPN-ju predvideva umestitev dveh novih transformatorskih postaj, z možnostjo priključitve treh transformatorjev moči 1000kVA.
- (3) Na meji parcel št. 319/2 in 316/1 k.o. 996-Žalec se predvidi transformatorska postaja TP-1, moči 1000kVA (točka D1) in na parceli št. 291 k.o. 996-Žalec se predvidi transformatorska postaja TP-2, moči 2000kVA (točka D2).
- (4) Energija za napajanje predvidenih transformatorskih postaj je na razpolago na SN zbiralnicah RTP Žalec. Predvideni transformatorski postaji je potrebno zazankati med RTP Žalec in TP Ložnica Juteks 5, z



vklučitvijo TP Ložnica Pirh (nadomestna) in Ložnica Minerva (potrebno predvideti kabelsko kanalizacijo do tč. A).

(5) V skladu z OPPN Arnovski gozd II. je predvidena TP Ložnica Juteks 6. V kolikor bo predvidena TP Ložnica Juteks 6 zgrajena pred ali sočasno z infrastrukturo OPPN Arnovski gozd III. se zanka zaključi v TP Ložnica Juteks 6 (točka L).

(6) Energija za napajanje predvidenih objektov v območju OPPN bo na nizkonapetostnih zbiralnicah TP. V kolikor bodo investitorji izpolnjevali pogoje za odjem na SN, bo energija za napajanje na razpolago na SN predvidenih podzemnih elektro energetske vodih.

(7) V fazi nadaljnjega načrtovanja in pridobitve gradbenega dovoljenja si je potrebno od Elektra Celje d.d. pridobiti soglasja za priključitev in soglasja k projektu v skladu z veljavno zakonodajo.

(8) Izdelava se kabelska kanalizacija iz od točke A (TP Ložnica Minerva) do točke J1, od točke B (leseni drog SN omrežja, ki se zamenja z betonskim) do točke C2 (predvidena TP Ložnica Pirh nadomestna), od točke J1 do točke D1 in D2 (predvideni novi TP).

(9) V točki J1 in K1 se z novo cevno KB kanalizacijo navezuje na obstoječo KB kanalizacijo Elektro Celje, d.d.

(10) V delih, kjer SN kabelska kanalizacija poteka pod cesto, je potrebno cevi ob-betonirati. Zaradi ohranjanja potrebnega razmika med cevmi postavimo posebne nosilne distančnike na medsebojni razdalji 3 m. Pri lomih trase SN kabelske kanalizacije se izdelajo armirano-betonski kabelski jaški. Po položitvi je treba posneti traso ter izdelati dokumentacijo o kablji s podzemnim katastrom. Pri polaganju kablov je potrebno upoštevati navodila in priporočila proizvajalcev kablov.

(11) Izdelana je strokovna podlaga Idejna zasnova elektrifikacije (izdelal Remcola – Remchem, d.o.o., št. 201/2018, november 2018), ki je osnova za izdelavo projektne dokumentacije.

## **22. člen (javna razsvetljava)**

(1) V območju OPPN je predvidena cestna razsvetljava vzdolž osnovne mreže cest, na zunanji strani hodnika za pešce. Predvidena cestna razsvetljava se bo napajala iz prižigališča ob novi TP (točka E).

(2) Razsvetljava mora ustrezati določilom predpisov, ki urejajo svetlobno onesnaženje okolja. Vgradijo se varčne sijalke.

## **23. člen (omrežje elektronskih komunikacij)**

(1) Na območju OPPN je predvidena izvedba TK kanalizacije. Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega TK kot omejitveni faktor.

(2) Investitor objekta, kjer bo izveden TK priključek, predvidi vgradnjo dovodne TK omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske dovodne omarice mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna TK omarica mora biti vgrajena na mesto, kjer je omogočen 24 urni dostop.

(3) Novo omrežje se projektira tako, da se novi kabli uvlečejo v cevi kabelske kanalizacije. Pri tem se na glavnih trasah kabelska kanalizacija izdelava z dvema PVC cevema  $\Phi 110\text{mm}$ . V razvodnem delu se uporabijo cevi  $\Phi 50\text{mm}$ .

(4) Kabelska kanalizacija je projektirana tako, da je možna kasnejša dodatna inštalacija kablov z optičnimi vodniki ali mikrocevk in mikrokablov z optičnimi vodniki.

(5) Prikllop na obstoječe omrežje je predviden v obstoječem jašku TK KJ-1, ki se nahaja južno od območja, kar se obdelava v DGD projektne dokumentaciji.

(6) Izdelana je strokovna podlaga Idejna zasnova elektrifikacije (izdelal Remcola – Remchem, d.o.o., št. 201/2018, november 2018), ki je osnova za izdelavo projektne dokumentacije.

## **24. člen (plinovodno omrežje)**

- (1) Na južnem, zahodnem in vzhodnem delu OPPN poteka distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 4 bar, dimenzije d180 in d63, v upravljanju Adriaplin d.o.o..
- (2) Novo načrtovano plinovodno omrežje je predvideno v cestah J in P, z navezavo na obstoječ plinovod d180 in d63. Vsaka posamezna gradbena parcela ima predviden priključek na plinovodno omrežje.
- (3) Za prenosni sistem zemeljskega plina je potrebno upoštevati Energetski zakon EZ-1. Pri umeščanju predvidenih ureditev v prostor in določitvi odmikov od obstoječe plinovodne infrastrukture je potrebno upoštevati predpise o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 barov.
- (4) V 2.5 metrskem pasu na obeh straneh plinovoda ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami globlje od 0.5 m.
- (5) Projektanti in izvajalci gradbenih del morajo v varovalnem pasu obstoječih plinovodov in priključnih plinovodov, ki znaša 5 m od osi plinovodov, obvezno upoštevati zahteve operaterja distribucijskega sistema zemeljskega plina in zakonske predpise.
- (6) Sistemskemu operaterju se mora omogočiti stalen nadzor gradbišč v varovalnem pasu plinovoda. Vsi izkopi v varovalnem pasu plinovodov in priključnih plinovodov morajo biti nadzorovani s strani systemskega operaterja in v bližini plinovodnega omrežja obvezno opravljeni ročno.
- (7) Pri koncesionarju oz. njegovemu pooblaščenцу je potrebno naročiti zakoličbo tras obstoječega plinovodnega omrežja in priključnih plinovodov ter nadzor pooblaščenega upravljavca omrežja pri delih v varovalnem pasu plinovodov vsaj 10 dni pred pričetkom del.

## **25. člen (ogrevanje in učinkovita raba energije)**

- (1) Za ogrevanje predvidenih stavb se kot vir energije predvideva plin in drugi obnovljivi viri (sončni kolektorji na stavbah, toplotna črpalka), skladno s sprejetimi odloki občine, ki se nanašajo na učinkovito rabo energije in varstvo zraka.
- (2) Dopusti se namestitev fotonapetostnih modulov na strehah stavb.
- (3) Pri projektiranju in gradnji novih stavb se upošteva normative in predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in uporabo obnovljivih virov energije in upoštevajo varstvo zraka.

## **VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

### **26. člen (ukrepi za ohranjanje kulturne dediščine)**

- (1) V območju OPPN ni objektov ali območij varstva kulturne dediščine.
- (2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja, lastnika zemljišča, investitorja ali odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti krajevno 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 oziroma se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.
- (3) Za oceno arheološkega potenciala v okviru OPPN se lahko izvedejo predhodne arheološke raziskave.

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

### 27. člen (varstvo zraka)

(1) Za zmanjševanje onesnaževanja zraka s prašnimi delci zaradi del v času gradnje in izpustov plinov gradbenih strojev in transportnih vozil mora investitor zagotoviti, da izvajalec med gradnjo izvaja naslednje ukrepe za varstvo zraka:

- preprečevanje prašenja z odkritih delov območja ureditve, prometnih in manipulativnih površin, vlaženje materialov, nezaščitenih površin in dovoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
- preprečevanje raznosa materialov z gradbišč, primerna razporeditev in ureditev začasnih in drugih dovoznih poti na gradbišče, redno čiščenje prometnih površin na območju urejanja in javnih prometnih površin, ureditev čim krajših poti za prevoze za potrebe ureditev in gradbišč ter sprotno rekultiviranje območij večjih posegov;
- upoštevanje emisijskih norm v skladu s predpisi, ki urejajo področje emisij pri začasnih gradbenih objektih, uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih.

(2) Za zmanjševanje emisij toplogrednih plinov se izvedejo naslednji ukrepi:

- kot energetski vir za oskrbo s toploto se uporabljajo ekološko sprejemljiva goriva oziroma obnovljivi viri energije;
- gradnja novih objektov se izvede v skladu s predpisi, ki urejajo učinkovito rabo energije v stavbah.

### 28. člen (varstvo voda)

(1) Varstvo kakovosti voda se zagotavlja z gradnjo kanalizacijskega omrežja. Na območju predvidene prostorske ureditve se uredi ločeni sistem odvajanja in čiščenja odpadnih in padavinskih vod. Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno.

(2) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda.

(3) Pred izdajo gradbenega dovoljenja za posege, ki lahko vplivajo na vodni režim ali stanje voda, se pridobi vodno soglasje pri pristojnem Ministrstvu za okolje in prostor.

### 29. člen (varstvo tal)

(1) Posegi v tla se izvedejo na način, da se prizadene čim manj talne površine. Pri gradnjah je potrebno zavarovati plodno zemljo pred uničenjem. Plodno zemljo, ki bo odstranjena pred gradnjo, se lahko uporabi za ureditev zelenih površin znotraj območja OPPN.

(2) Pri gradnji se uporabljajo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni ter le takšne vrste materialov, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje. S prometnih površin, gradbenih površin in odlagališč gradbenega materiala se omeji in prepreči emisije prahu. S teh površin se prepreči tudi odtekanje vode.

### 30. člen (varstvo pred hrupom)

(1) Površine v OPPN z namensko rabo kot gospodarska cona so opredeljena s IV. stopnjo varstva pred hrupom v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju, kjer je dopusten poseg v okolje, ki je lahko bolj moteč zaradi povzročanja hrupa.

(2) Površine v OPPN z namensko rabo centralne dejavnosti so opredeljena s III. stopnjo varstva pred hrupom v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju, kjer je dopusten poseg v okolje, ki je manj moteč zaradi povzročanja hrupa.

(3) Upravljalavec avtoceste ne zagotavlja dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za načrtovane dejavnosti na območju OPPN, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so ali bodo posledica obratovanja avtoceste. Izvedba vseh ukrepov za zaščito je obveznost investitorjev na območju OPPN.

(4) Pri rekonstrukciji, modernizaciji, širitvi ali drugih delih v zvezi z izboljšanjem stanja državne ceste, investitor na območju OPPN ni upravičen do nikakršne odškodnine za nastalo škodo kot posledico izvajanja del, hrupa, tresenja, izpušnih plinov, svetlobnih učinkov ali ostalih dejavnikov prometa.

(5) Za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo se izvajajo naslednji ukrepi:

- uporabljajo se delovne naprave in gradbeni stroji, ki so izdelani v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev po Pravilniku o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem;
- upoštevajo se časovne omejitve gradbenih del v vplivnem območju stavb z varovanimi prostori (dnevni čas med 6:00 in 18:00 uro od ponedeljka do petka, ob sobotah pa samo izjemoma oziroma v primeru neodložljivih del, ob nedeljah in praznikih, ki so dela prosti dnevi, so gradbena dela prepovedana).

### **31. člen**

#### **(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)**

Javna in druga razsvetljava se uredi tako, da ne povzroča svetlobnega onesnaževanja. Vse svetilke se izvedejo tako, da je svetloba usmerjena izključno v tla.

### **32. člen**

#### **(ravnanje z odpadki)**

(1) Območje OPPN bo vključeno v organiziran odvoz odpadkov.

(2) Posode za odpadke se postavi na ekološko tehnično brezhiben prostor. Ureditev odjemnega mesta mora ustrezati sanitarno-tehničnim predpisom, vključno z vizualno ter mehansko zaščito proti vetru. Lokacija, kjer se odpadki zbirajo, se uredi tako, da je dostopna vozilom za odvoz odpadkov

(3) Način zbiranja in odvoz odpadkov se izvaja v skladu z določili, ki urejajo ravnanje s komunalnimi odpadki v občini.

## **VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VARSTVO PRED POŽAROM**

### **33. člen**

#### **(varstvo pred poplavo)**

(1) Na obravnavanem območju OPPN ni vodotokov, območje se ne nahaja na vodovarstvenem območju in po podatkih Direkcije RS za vode se ne nahaja na poplavnem območju.

(2) Zadrževanje meteornih voda je predvideno z izvedbo odprtega zadrževalnega bazena pred izpustom v obstoječi vodotok Ložnica v skrajnem južnem delu območja OPPN.

(3) Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod. Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi.

(4) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena s predpisi o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode in o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.

(5) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena s predpisi o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode in o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.

(6) V primeru ogrevanja objekta s toplotno črpalko voda-voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, za kar je treba izvesti vrtino, si mora investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

(7) Pri načrtovanju, odvajanja in čiščenju odpadnih voda se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda.

### **34. člen**

#### **(varstvo pred potresom)**

(1) Gradnja objektov mora biti potresno odporna. Pri načrtovanju se upošteva veljavna zakonodaja s področja o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov, v skladu z evropskim standardom za potresno

odporno gradnjo. Upoštevati je potrebno cono potresne ogroženosti ter temu primerno prilagoditi način gradnje. Po podatkih Uprave RS za zaščito in reševanje za območje OPPN velja projektni pospešek tal v (g): 0,15.

(2) Za projektiranje objektov na območju cone je treba pridobiti geomehansko poročilo. Vsi posegi v območju urejanja morajo biti dimenzionirani, projektirani in izvedeni skladno z geomehanskim poročilom.

### **35. člen (obramba)**

Na območju OPPN ni objektov za potrebe obrambe.

### **36. člen (varstvo pred požarom)**

(1) Požarno varstvo vseh objektov na območju urejanja mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi. Širitev požara na sosednje objekte je preprečena z medsebojno minimalno razdaljo, ki znaša 10 m (razdalja med objekti). Požarna varnost se zagotovi z dovozi za intervencijska vozila po obstoječem in predvidenem omrežju cest. Varen umik se zagotovi na zunanje površine.

(2) Zunanje stene in strehe stavb se načrtuje in gradi tako, da se izpolni zahteve glede požarne varnosti v stavbah z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte in ob upoštevanju odmika prepreči širjenje požara na sosednje parcele.

(3) Za zagotovitev požarne varnosti se predvidi hidrantno omrežje.

### **37. člen (erozijska, plazljiva in plazovita ogroženost)**

(1) Območje OPPN ni plazljivo in plazovito ogroženo.

(2) Izdelano je bilo Geotehnično mnenje, izdelal Geoekspert, Podjetje za uporabno geotehniko, Igor Resanovič, s.p., št. projekta 41/18, julij 2018. Upošteva se, da:

- je izkope potrebno varovati ali izvesti v odprtem izkopu v nagibu maksimalno 1:3 ter jih izvajati kampadno in to v sušnem obdobju. Izkope je prepovedano pustiti nezavarovane in nepodprte več dni;
- je dopustna nosilnost temeljnih tal 100 kPa (nedrenirani pogoji). Za dimenzioniranje dostopnih cest in parkirišč naj projektant uporabi CBR 3%. Koeficienti modula reakcije tal pa znaša  $C_v=10000,00$  kN/m<sup>3</sup>;
- se okoli objekta na koti temeljenja, za preprečitev dotoka podzemnih vod, položi horizontalna drenaža s kontroliranim odvodom vode. Drenažna cev naj se položi na podložni beton, zasipa s prodnatim filtrskim materialom in zaščiti z uporabo ločilnega geosintetika 250g/m<sup>2</sup>. Zasip za plitvimi temelji naj se izvede s kvalitetnim, zmrzlinso odpornim peščeno prodnim zasipom;
- se reši, uredi in izvede kontroliran odvod vseh ostalih vod (meteornih, precejnih, zalednih, fekalnih), ki se morajo odvesti iz neposrednega območja objekta. Za morebiten izračun ponikanja naj projektant uporabi koeficient propustnosti  $1 \times 10^{-5}$  m/s;
- se v primeru nasipov uporabijo kvalitetni nasipni materiali;
- morajo vse stalne brežine, ki posegajo v pobočja, biti v nagibu 1:3 ter zaščitene s protierozijskimi ukrepi. V kolikor se ne morejo formirati brežine v danem naklonu, je nujno izdelati projekt podporne konstrukcije. V vsakem primeru se morajo na dani lokaciji izvesti pripadajoče geološko geotehnične raziskave, ki bodo podale geofizikalne lastnosti terena. Zgoraj naštetni ukrepi veljajo za vse izkope, ki so globlji od 1,50m.

(3) Pred kakršnimikoli posegi v prostor ter v nadaljnjih fazah projektiranja skladno s tem odlokom je potrebno upoštevati ta elaborat in nadaljnjih fazah projektiranja potrebno dopolniti s podrobnejšimi geomehanskimi raziskavami, in v skladu s tem prilagoditi način gradnje.

### **38. člen (razlitje nevarnih snovi)**

Na zunanjih površinah v območju OPPN ni pričakovati razlitja nevarnih snovi.

## IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

### 39. člen (etapnost)

(1) Ureditve, zasnovane v predmetnem OPPN, se lahko izvajajo v več etapah. Etapna gradnja je možna v sklopu s potrebami in finančnimi možnostmi investitorjev, etape morajo biti funkcionalno zaključene celote in se lahko tudi združujejo. Tudi gradnja notranje mreže GJI lahko poteka v fazah.

(2) Etape:

- I. etapa obsega izgradnjo posamezne ali celotne skupne komunalne in energetske infrastrukture, ki se lahko izgrajuje fazno;
- II. etapa obsega izgradnjo prometne infrastrukture in zelenih površin, ki se lahko izgrajuje fazno;
- III. etapa zajema gradnjo objektov in zunanje ureditve na gradbenih parcelah.

## X. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE

### 40. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Za zagotavljanje varnosti in kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale zaradi gradnje, mora investitor sanirati na svoje stroške;
- pred začetkom del morajo izvajalci 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;
- v času gradnje zagotoviti nemoteno komunalno in energetske oskrbo objektov preko obstoječih infrastrukturnih omrežij, objektov in naprav;
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo gradbišča, da bo preprečeno 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.

### 41. člen (merila in pogoji za parcelacijo)

(1) Gradbene parcele so prikazane na karti št. 6. Znotraj gradbenih parcel je možna delitev na manjše gradbene parcele, vendar tako, da je zagotovljena njihova funkcionalna smiselnost in zaokroženost in opredeljenimi dopustnimi odstopanji.

(2) Zemljiške parcele se lahko delijo ali združujejo skladno z opredeljenimi gradbenimi parcelami. Odstopanja od pogojev za določitev gradbenih parcel so dopustna, kadar so posledica prilagajanja pozicijski natančnosti geodetskih postopkov, kadar zaradi odstopanj, dopustnih s tem prostorskim aktom, pride do spremenjenih funkcionalnih, oblikovalskih ali tehničnih rešitev in s tem do spremenjene oblike in lege objektov ali cestnih površin ter kadar glede na samo gradnjo, zaradi tehnoloških razmer, ni mogoče gradbene parcele oblikovati skladno s prikazom na karti št. 6, vendar mora biti le-to v projekti dokumentaciji posebej utemeljeno.

## XI. VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

### 42. člen (dopustna odstopanja)

(1) Dopustna so odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom:

- dopusti se združevanje posameznih gradbenih parcel od Gp-2 do Gp-6, ob ohranjanju lokacij in višinskih kot predvidenih uvozov, v primeru, da se višinsko različna platoja poenotita, mora zunanja ureditev tudi po združitvi platojev zagotavljati takšno umestitev objekta v prostor, da se višinska razlika s sosednjimi zemljišči premosti z zelenimi brežinami v naklonu 1:3, gradnja opornih zidov za premoščanje višinskih razlik med platoji ni dovoljena;
- dopusti se delitev gradbenih parcel Gp-7 in Gp-9, ob ohranjanju lokacij in višinskih kot predvidenih uvozov;
- odstopanja od ureditev prometnega, komunalnega, energetskega in komunikacijskega omrežja na območju OPPN na podlagi ustrezne projektne dokumentacije, če se pri nadaljnjem preučevanju prometnih, tehnoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše s prometno tehničnega, tehnološkega in oblikovalskega vidika ali če to pogojujejo primernejši obratovalni parametri, ekonomsko primernejša investicijska vlaganja. Spremembe se uskladijo z upravljavci posamezne gospodarske javne infrastrukture.

(2) Odstopanja so dopustna, če ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in arhitekturne zasnove ter ne poslabšujejo prostorskih in okoljskih razmer.

(3) Zaradi prilagoditve mej gradbenih parcel v postopku komasacije obstoječim lastniškim mejam ali podatkom zemljiškega katastra se meje gradbenih parcel lahko spreminjajo +/-1.00 m, ob predhodni pridobitvi soglasja občinske službe urejanja prostora.

## **XII. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI PODROBNEGA NAČRTA**

### **43. člen (prenehanje veljavnosti OPPN)**

Po prenehanju veljavnosti OPPN (ko se OPPN realizira v celoti) se opredelijo ustrezne enote urejanja prostora s podrobnejšimi prostorskimi izvedbenimi pogoji, ki se vključijo v občinski prostorski načrt.

## **XIII. KONČNE DOLOČBE**

### **44. člen (vpogled)**

Projekt iz 1. člena tega odloka je na vpogled pri pristojnih službah Občine Žalec in na Upravni enoti Žalec.

### **45. člen (nadzor)**

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

### **46. člen (veljavnost odloka)**

Odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. \_\_\_\_\_  
Žalec, dne \_\_\_\_\_

Župan Občine Žalec  
Janko Kos