

| | |
|-------------|---|
| 0.6. | PRIOLOGE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA |
|-------------|---|

0.6.5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (dopolnjen osnutek – ponovna javna razgrnitev)

STANOVANJSKE SOSESKE ŽALEC ZAHOD

1. POJASNILA V ZVEZI Z RAZLOGI ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Območje OPPN stanovanjske soseske Žalec zahod leži na skrajnem zahodnem delu naselja Žalec, med regionalno ceto Žalec-Šempeter na severu, železniško progo Celje-Velenje na jugu ter Gotoveljsko ceto in Cesto na Vrbje na vzhodu.

Na obravnavanem območju so v naravi večinoma nepozidana zemljišča (travniki in njive), posamezni objekti so ločrani ob Savinjski cesti, ki poteka preko območja v smeri vzhod-zahod ter ob Gotoveljski cesti in Cesti na Vrbje, ki potekata po vzhodnem robu območja.

Območje, za katerega bo izdelan OPPN, je v **prostorskih sestavinah dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Občine Žalec** (Ur. list RS, št. 21/90, 34/92, 69/93, 7/94, 11/94, 20/94, 76/94, 77/94, 13/96, 35/96, 43/96, 72/97, 7/98, 17/99, 28/99, 37/99, 98/00 in 94/02) opredeljeno kot **obstoječe poselitveno območje** v okviru ureditvenega območja naselja Žalec.

S **programskimi zasnovami P18** (Ur. list RS, št. 94/2002) je obravnavano območje namenjeno stanovanjski gradnji v obliki enostanovanjske in več stanovanjske gradnje, gradnji oskrbovanih stanovanj, gradnji poslovno trgovskega centra, poslovnim in mimim dejavnostim, prometnim in zelenim površinam.

S programskimi zasnovami so bile določene tudi usmeritve za urbanistično, arhitektonsko in krajinsko oblikovanje.

Postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta stanovanjske soseske Žalec Zahod (v nadaljevanju OPPN Žalec zahod) se je začel na pobudo občine Žalec zaradi razvojnih potreb občine ter potreb znanih in potencialnih investitorjev.

Razlogi za pripravo OPPN so naslednji:

- nujnost izdelave izvedbenega prostorskega akta za obravnavano območje,
- izboljšanje prometne ureditve zahodnega dela mesta Žalec,
- pridobitve novih površin za enodružinsko in več stanovanjsko gradnjo ter poslovno stanovanjsko gradnjo (mimne dejavnosti),
- možnost gradnje objekta oskrbovanih stanovanj in doma starejših občanov,
- možnost gradnje objekta za predšolsko vzgojo (vrtec),
- možnost gradnje poslovno trgovskega objekta in pripadajočih parkirnih površin,
- ureditev parkovnih in zelenih površin.

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se določajo meila in pogoji za prostorske ureditve na območju OPPN Žalec zahod, kjer je predvidena gradnja stanovanjske soseske s pripadajočo prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo in lokacijski pogoji za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja, zlasti glede namena, lege, funkcije, velikosti in oblikovanja objektov.

Za načrtovalca OPPN je pripravljavec na podlagi javnega razpisa, izbral podjetje Toming Consulting d.o.o., Šaleška 21, 3320 Velenje, le-ta pa je za svojega podizvajalca izbral podjetje Protim Ržišnik Perc d.o.o., Delavska cesta 24, 4208 Šenčur.

2. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE

Na skrajnem zahodnem, pretežno nepozidanem območju mesta Žalec, je z obravnavanim OPPN načrtovana prostorska ureditev za pokritje potreb mesta Žalec, predvsem za stanovanjsko gradnjo z višjim bivalnim standardom.

Območje OPPN Žalec zahod je skladno s programskimi zasnovami namenjeno bivanju s spremljajočimi storitvenimi in družbenimi dejavnostmi za potrebe stanovanjskih območij.

Dovoljene so le mirne dejavnosti, ki ne presegajo mejnih vrednosti za hrup, ki so določene za območje s III. stopnjo varstva pred hrupom in zakonsko dovoljenih mej onesnaževanja zraka.

Na območju ni dovoljeno opravljati industrijske, proizvodne, transportno logistične in kmetijsko predelovalne dejavnosti.

Ureditveno območje obsega zemljišča s parc. št.:

*256, *307, *381, *382, *383, *430, *494, 1333/2, 1333/3, 1333/4, 1333/5, 1333/6, 1333/7, 1333/8, 1334/1, 1334/3, 1334/4, 1334/5, 1335/2, 1335/4, 1335/5, 1335/6, 1336/1, 1336/3, 1336/4, 1336/5, 1337/2, 1337/3, 1338/1, 1339/2, 1340/1, 1341/2, 1344/1, 1345/2, 1346/1, 1346/3, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1348/1, 1349/2, 1350/1, 1351/2, 1358/1, 1359/2, 1360/1, 1361/2, 1362/1, 1363/2, 1364/1, 1365/3, 1365/4, 1366/1, 1367/2, 1368/1, 1369/2, 1375/1, 1375/2, 1375/3, 1375/4, 1375/5, 1375/6, 1376, 1377/1, 1377/2, 1936/1, 1937/2, 1943/1-del, 1943/3-del, v k.o. Žalec in

243, 244, 245, 246, 248, 249, 250, *363, *365, *366, *449, 1770, 1733/10, 1733/4, 1742/2, 1743/2, 1760/1-del, 1760/2-del, 242/1, 251/1, 251/2, 251/3, 251/4, 252/1, 252/3, 252/4, 252/5, 252/6, 254/1, 254/2, 254/5, 255/1, 255/2, 256/1, *256/1, *256/2, 256/3, 256/4, 256/5, 256/6, 257/2, 257/3, 258/2, 258/3, 259/2, 259/3, 259/4, 260/2, 260/3, 260/4, 261/3, 261/4, 262/3, 263/2, 263/3, 263/4, 264/3, 265/2, 266/5, 267/2, 269/3, 270/3, 271/4, 298/3, 299/2, 300/2, 313/2, 314/2, v k.o. Gotovlje in meri cca. 18 ha.

Širše območje OPPN Žalec zahod obsega tudi zemljišča izven ureditvenega območja, na katera sega predvidena gradnja infrastrukturnih priključkov do obravnavanega območja in zemljišča, na katera sega vplivno območje predvidenih ureditev.

Predviden potek infrastrukturnih priključkov izven območja OPPN:

- SN vod: parc.št. 170/6, 35/1, 170/4, 171/6, 171/7, 171/8, 171/13, 237/36, 1757/1, 174/2, k.o. Gotovlje;
- Fekalna kanalizacija: parc.št. 35/1, k.o. Gotovlje
- Vodovodno omrežje in hidranti: parc.št. 237/8, 237/27, 214/2, 214/1, 213/2, 206/1 k.o. Gotovlje in 202/5, 1756, 200/7, 200/22, 1733/7, 1332/3, 1332/4, k.o. Žalec.

Za realizacijo predvidene rekonstrukcije obstoječega štiri-krakega križišča Gotoveljske ceste z regionalno cesto Žalec – Šempeter in rekonstrukcije Gotoveljske ceste in Ceste na Vrbje ter za ureditev predvidenega krožnega križišča na Gotoveljski cesti so predvideni posegi tudi na naslednja zemljišča, izven ureditvenega območja OPPN: parc.št.: 1332/3-del, 1332/4-del, 1332/7-del, 1332/8-del, 1982/4-del, 2002-del k.o. Žalec in 237/27-del, 214/2-del, 214/1-del, 213/2-del, 198/1-del, 200/1-del, 200/22-del, 200/7-del, 202/5-del, 202/20-del, 202/13-del, 203-del, 1756-del, 1733/7-del, 198/14-del, 198/21-del, 1762-del, 1761-del, 35/9-del, 35/7-del, 1733/1-del, v k.o. Gotovlje.

Nove ureditve niso predvidene na zemljiščih, na katerih se nahajajo obstoječi objekti in njihove zunanje funkcionalne površine. Območja obstoječe pozidave, ki so izvzeta iz območja obravnave so prikazana na načrtu *Ureditveno območje (list št. 2.3.)*.

Ureditveno območje OPPN Žalec zahod je razdeljeno na 12 funkcionalnih enot, ki tvorijo zaključene celote in se urejajo enotno.

Funkcionalni enoti F1 in F3 sta namenjeni gradnji trgovskega oz. poslovno trgovskega objekta.

Funkcionalne enote F2, F5, F7, F9, F10, F11 in F12 so namenjene stanovanjski pozidavi (vila bloki, večstanovanjski objekti, večstanovanjski objekti tipa »grozd«, vrstne hiše in prosto stoječe stanovanjske hiše).

Funkcionalna enota F4 je namenjena gradnji stanovanjskih objektov – vrstne hiše in gradnji stanovanjsko poslovnih objektov.

Funkcionalna enota F8 je namenjena gradnji stanovanjsko poslovnih objektov.

Funkcionalna enota F6 je namenjena gradnji stanovanjske stavbe za posebne namene (dom starejših občanov), stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, stavbe za vzgojo in izobraževanje (vrtec) in ureditvi parkovnih površin.

Površine ureditvenega območja, ki niso zajete v naštetih funkcionalnih enotah, so namenjene javnim in prometnim površinam.

Ker je na obravnavanem območju več lastnikov zemljišč, obstoječa parcelacija pa ne omogoča izvedbe funkcionalne prostorske ureditve bo za izvedbo OPPN potrebno izvesti novo parcelacijo.

Predvidena prostorska ureditev obravnavanega območja OPPN je bila zasnovana na podlagi:

| | |
|-------------|---|
| 0.6. | PRIOLOGE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NACRTA |
|-------------|---|

- programskih zasnov,
- programa priprave,
- sklepa o pripravi OPPN,
- izbranega predloga urbanistično arhitektonske ureditve območja Žalec ter
- usmeritev pripravljavca.

Poleg zgoraj naštetih izhodišč, so bile pri pripravi dopolnjenega osnutka upoštevane tudi vse predhodno izdelane strokovne podlage, pridobljene smernice pristojnih nosilcev urejanja prostora, strokovne podlage izdelane na podlagi smernic in idejne zasnove za objekte javnega programa na področju sociale in vzgoje ter izobraževanja (dom za starejše občane in vrtec).

3. POJASNILA V ZVEZI Z NAČINOM PRIDOBITVE VARIANTNIH REŠITEV, PRESOJE IN MEDSEBOJNE PRIMERJAVE VARIANT Z UTEMELJITVIJO IZBORA NAJUSTREZNEJŠE VARIANTNE REŠITVE

Na osnovi programa za izdelavo strokovnih podlag (avgust 2005) je bila izdelana strokovna podlaga urbanistično arhitektonske ureditve območja Žalec zahod (Razvojni center Planiranje d.o.o. Celje, št. proj. 173/05, marec 2006), ki vsebuje tri variantne rešitve urbanistične zasnove in idejne zasnove objektov: vila blok, vrstne hiše in grozd ter primerjavo variantnih rešitev s funkcionalnega, varstvenega in ekonomskega vidika ter z vidika sprejemljivosti v lokalnem okolju s strokovnim predlogom najugodnejše rešitve.

Izdelovalec naloge je bil izbran po predpisih o oddaji javnega naročila.

Vsebina strokovne podlage je bila predstavljena strokovni javnosti istočasno s predstavitvijo osnutka programa priprave LN na prvi prostorski konferenci, v obliki razstave pa so bile strokovne podlage tudi javno razgrnjene.

V nadaljevanju se je Občina Žalec opredelila do podanih pripomb na predlagane rešitve. Izbrana je bila varianta 1 s spremembami in dopolnitvami, na podlagi katere je bila izdelana nova modificirana varianta 4. Varianta 4 je v nadaljevanju služila kot podlaga pri pripravi OPPN Žalec zahod.

Vsebinska podlaga za izdelavo osnutka OPPN (osnutek je bil izdelan kot podlaga za pridobivanje smernic nosilcev urejanja prostora) so bile **Strokovne podlage - Urbanistično arhitektonske ureditve območja Žalec zahod (varianta 4)**, ki jih je izdelal Razvojni center PLANIRANJE d.o.o. CELJE, decembra 2006.

Po pridobitvi smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora, ki so bile podane na osnovi predloženega osnutka je izbrani izdelovalec pričel s pripravo strokovnih podlag in izdelavo dopolnjenega osnutka OPPN.

Ureditvena situacija dopolnjenega osnutka OPPN Žalec zahod deloma odstopa od predlagane rešitve izbrane Urbanistično arhitektonske ureditve območja Žalec zahod (varianta 4) in sicer predvsem zaradi:

- uskladitve z zahtevami, ki so izhajale iz pridobljenih smernic nosilcev urejanja prostora,
- zahtev, ki izhajajo iz izdelanih strokovnih podlag,
- uskladitve rešitev z veljavno zakonodajo s področja graditve objektov in prostorskega načrtovanja,
- spremenjenih izhodišč občine glede ureditve območja, predvidenega za socialni program,
- pobud potencialnih investitorjev.

Opis sprememb ureditvene situacije dopolnjenega osnutka OPPN glede na Strokovne podlage - Urbanistično arhitektonske ureditve območja Žalec zahod (varianta 4)

(ureditvena situacija Urbanistično arhitektonske ureditve območja Žalec zahod (varianta 4) in ureditvena situacija dopolnjenega osnutka OPPN sta priloženi tekstu obrazložitve)

1. Spremembe, ki se nanašajo na celotno območje OPPN, so naslednje:

- Na zahtevo iz smernic Slovenskih železnic:
 - se pešpot in kolesarsko stezo, ki sta v varianti 4 potekali tik ob železniški progi, prestavi proti severu in sicer tako, da je zagotovljen min 8m odmik od osi tira železniške proge,
 - se ukine cestni priključek na Cesto na Vrbje (odmik križišča servisne ceste ob železnici, s Cesto na Vrbje, ni bil ustrezen, ker pa priključek v tem delu ni nujno potreben, se cesta zaključi cca. 50 m pred Cesto na Vrbje, tako, da je omogočen dostop do predvidenih stanovanjskih objektov ob železnici).

| | |
|-------------|---|
| 0.6. | PRIOLOGE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NACRTA |
|-------------|---|

- Zaradi zagotovitve zadostnih odmikov s stališča požarne varnosti je na celotnem območju prišlo do manjših zamikov objektov. V primeru, da se odmikovi ni dalo zagotoviti, so se zmanjšali njihovi tlorisni gabariti oziroma se je zmanjšalo njihovo število.
- Zaradi zagotovitve zadostnih zelenih površin se je ukinila cestna povezava med cesto G in I.
- Na celotnem območju je v skladu s rešitvami strokovnih podlag prišlo do manjših prilagoditev poteka tras predvidenih povezovalnih cest, pešpoti in kolesarskih stez.
- Zaradi zagotovitve ustreznega števila parkirnih mest (2PM/stanovanjsko enoto) so na celotnem območju ob internih cestah, kjer je smiselno in tehnično izvedljivo urejena bočna parkirišča. V posameznih funkcionalnih enotah (F2, F4, F5)) so predvidena tudi dodatna parkirna mesta za stanovalce omenjenih funkcionalnih enot, ki jih je možno urediti naknadno, ob povečanju potreb po parkirnih mestih.
- Skladno z dogovorom z občino, je bila ob Gotoveljski cesti ukinjena avtobusna postaja.
- Obstoječe križišče med regionalno cesto in Gotoveljsko cesto se ne rekonstruira kot krožno križišče ampak skladno s strokovnimi podlagami kot štirikrako semaforizirano križišče, z ureditvijo pasov za leve zavijalce.
- Na zahodnem robu območja OPPN se kolesarska in pešpot krožno zaključita, nadaljnja povezava se izvede po vzpostavitvi kolesarske steze ob regionalni cesti.
- V izhodiščni varianti 4 so bili v sklopu socialnega programa predvideni: dom starejših občanov, materinski dom in oskrbovana stanovanja, v skladu z zahtevami občine se namesto materinskega doma umesti vrtec.

2. Spremembe, ki se nanašajo na posamezne funkcionalne enote, so naslednje:

- Funkcionalna enota F1:
 - Zaradi zagotovitve ustreznih dolžin uvožno/izvoznih klančin v kletne etaže, so se zmanjšali tlorisni gabariti dveh nizov vila blokov na zahodu funkcionalne enote.
- Funkcionalna enota F2:
 - Zaradi umestitve objektov s socialnim programom (vrtec, dom starejših občanov in oskrbovana stanovanja), katerim so se glede na izhodišča za izdelavo variante 4 bistveno povečale kapacitete ter s tem tudi njihovi gabariti, sta se zaradi zagotovitve zemljišča in ustreznih odmikov ukinila dva vila bloka.
 - Zaradi zagotovitve ustreznih dolžin uvožno/izvoznih klančin v kletne etaže, so se zmanjšali tlorisni gabariti dveh nizov vila blokov na zahodu funkcionalne enote.
- Funkcionalna enota F3:
 - Trgovsko poslovni objekt se je prestavil na južni del zemljišča, izven varovalnega pasu daljnovoda. V spodnjem delu se je obravnavani kare malenkost razširil, tako da se je zagotovila zadostna širina za postavitve trgovskega objekta.
 - Parkirna mesta, ki so bila prvotno predvidena na J delu z navezavo na cesto ob vila blokih, so se prestavila proti SZ tako, da so izločena iz funkcionalne enote F3.
- Funkcionalna enota F4:
 - Zaradi premajhnega odmika od državne ceste se je ukinil skrajno zahodni poslovno stanovanjski objekt.
 - Zaradi zagotovitve ustreznih odmikov so se spremenili tudi gabariti objektov ob cesti A. Namesto štirih poslovno stanovanjskih objektov ob Savinjski cesti sta predvidena le dva poslovno stanovanjska objekta, namesto štirih poslovno stanovanjskih objektov ob cesti D so sedaj predvideni trije, spremeni pa se tudi pozicija poslovno stanovanjskega objekta, ki je bil predviden na območju obstoječe pozidave v tej funkcionalni enoti.
- Funkcionalna enota F5:
 - Skladno s strokovnimi podlagami sta se nekoliko povečala gabarita severnega in zahodnega niza vila blokov v grozdu.
 - Na območju funkcionalne enote sta predvidena transformatorska postaja in ekološki otok.
- Funkcionalna enota F6:
 - Celotno območje, ki bo namenjeno javnim socialnim dejavnostim je zasnovano na novo, na podlagi novih izhodišč občine. Območje funkcionalne enote se je zaradi zagotovitve potrebnih površin deloma razširilo na območje vila blokov, ukinjena pa je bila tudi cestna povezava med cestama G in I.
 - Na območju so predvideni trije objekti: vrtec, oskrbovana stanovanja in dom starejših občanov s pripadajočimi zunanji površinami.
 - Glede na novo zasnovo predvidenih objektov, se je s svojo zasnovo in velikostjo prilagodilo tudi območje, ki je namenjeno parku.

| | |
|-------------|---|
| 0.6. | PRIOLOGE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NACRTA |
|-------------|---|

- Na območju funkcionalne enote sta predvidena transformatorska postaja in ekološki otok.
- Funkcionalna enota F7:
 - Na območju funkcionalne enote F7 ni prišlo do bistvenih sprememb.
- Funkcionalna enota F8:
 - Ker so bili odmiki med objekti (poslovno stanovanjska namembnost) glede na požarno varstvene zahteve premajhni, je namesto šestih poslovno stanovanjskih objektov predvidenih le pet objektov, prilagojeni so tudi tlorisni gabariti objektov.
- Na območju funkcionalne enote je predvidena transformatorska postaja.
- Funkcionalna enota F9:
 - Na območju funkcionalne enote F9 ni prišlo do bistvenih sprememb.
 - Na V robu območja je namesto petih, predvidenih šest vrstnih hiš.
- Funkcionalna enota F10:
 - Na območju funkcionalne enote F10 ni prišlo do bistvenih sprememb.
- Funkcionalna enota F11:
 - Na osnovi predloga, ki ga je predložila Arhadia d.o.o., strokovne preveritve izdelovalca in dogovora z občino so na tem območju predvideni večstanovanjski objekti s skupno kletno garažo.
- Na območju funkcionalne enote sta predvidena transformatorska postaja in ekološki otok.
- Funkcionalna enota F12:
 - Na območju funkcionalne enote F12 ni prišlo do bistvenih sprememb.

3. Odstopanja od numeričnih podatkov glede predvidenega števila stanovanj in števila prebivalcev so naslednja:

- V varianti 4 je bilo predvidenih ca.:
 - **289** stanovanjskih enot (ob upoštevanju etažnosti do P+3)
 - **723** prebivalcev (normativ 2,5 prebivalca / stanovanje)
 in dodatno še
 - **150** stanovalcev v oskrbovanih stanovanjih, domu starejših občanov in materinskem domu
 Gostota prebivalcev: ca. 40/ha (brez stanovalcev DU, MD in OS).
- V dopoljenem osnutku je predvidenih ca.:
 - **300** stanovanjskih enot (ob upoštevanju etažnosti do P+3)
 - **750** prebivalcev (normativ 2,5 prebivalca / stanovanje)
 in dodatno še
 - **134** stanovalcev v domu starejših občanov in
 - **24** stanovanj v oskrbovanih stanovanjih (ca. 1,5 prebivalca / stanovanje = 36 prebivalcev)
 Gostota prebivalcev: ca. 41/ha (brez stanovalcev DU in OS).
 Gostota prebivalcev: ca. 50/ha (z stanovalci DU in OS).

V dopoljenem osnutku predvideno število stanovanj je usklajeno z izhodiščem, ki je podano v strokovni podlagi »Projekcija prebivalstva in stanovanj na vplivnem območju mesta Žalec« (RC Planiranje d.o.o. Celje, št. 493700, december 2009), iz katere izhaja, da bi bilo potrebno v mestu Žalec do leta 2020 zgraditi 300 stanovanjskih enot, pri čemer naj bi imelo vsako gospodinjstvo svoje stanovanje.

Opomba:

Izračuni so okvirni, izdelani na podlagi ocen in delno na podlagi strokovnih podlag. Točno število stanovanjskih enot bo lahko določeno šele v fazi izdelave projektne dokumentacije za posamezne objekte.

Dopoljen osnutek OPPN Žalec zahod je rezultat usklajevanja izbrane variante 4 z zahtevami pristojnih nosilcev urejanja prostora, lastnikov zemljišč, Občine Žalec kot pripravljavca OPPN, kakor tudi zatečenega stanja in naravnih danosti na obravnavanem območju.

4. PONOVA JAVNA RAZGRNITEV DOPOLNJENEGA OSNUTKA

Po končani javni razgrnitvi, ki je potekala od 2. februarja do 3. marca 2009, je občina zavzela stališča do pripomb, ki so bile podane v času javne razgrnitve.

Skladno s sprejetimi stališči občine je bil dopoljen osnutek korigiran in bo ponovno predstavljen javnosti na ponovni razgrnitvi, ki bo potekala od 20. maja do 18. junija 2009.

Razlog za ponovno javno razgrnitev je sprememba dopustne dejavnosti na območju funkcionalne enote F1, kjer se po sprejemu stališč namesto stanovanjskih objektov predvidi trgovski oz. trgovsko-poslovni objekt.

| | |
|-------------|---|
| 0.6. | PRIOLOGE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA |
|-------------|---|

Poleg te spremembe dopolnjenega osnutka, so bile pri pripravi gradiva za ponovno razgrnitev upoštevane tudi ostale spremembe, ki izhajajo iz sprejetih stališč občine.

Opis sprememb ureditvene situacije dopolnjenega osnutka OPPN zaradi sprejetih stališč glede na že razgrnjeni dopolnjeni osnutek

1. Spremembe, ki se nanašajo na celotno območje OPPN, so naslednje:

- Na pobudo lastnikov obstoječih stanovanjskih objektov ob Savinjski cesti:
 - se na severni strani ceste A (Savinjska cesta), na odseku med Gotoveljsko cesto in cestama os G in H, zelenica ne predvidi;
 - se premakne avtobusno postajališče ob južni strani Savinjske ceste iz F10 na F11.

2. Spremembe, ki se nanašajo na posamezne funkcionalne enote, so naslednje:

- Funkcionalna enota F1:
 - Namesto treh nizov vila blokov etažnosti K+P+3, se predvidi trgovski oz. trgovsko-poslovni objekt, etažnosti do P+1.
 - Zaradi spremembe namembnosti v F1 se delno spremeni tudi prometna ureditev, ki je vezana na to funkcionalno enoto. Izdelana je bila dopolnitev strokovne podlage *Rekonstrukcija štirikrakega semaforiziranega križišča v km 1+480 in novo trikrako križišče v km 1+910, št. 062/08 (Cestni inženiring d.o.o., junij 2008)* z idejno zasnovo *Trikrako semaforizirano križišče v km 1+910 in trikrako nesemaforizirano križišče na območju soseske Žalec zahod / odsek 0367 Žalec – Šempeter od km 1+740 do km 1+990, št. 062/08 (Cestni inženiring d.o.o., maj 2009)*, v kateri je na priključku predviden dodatni pas za leve zavijalce na cesto F.
- Funkcionalna enota F3:
 - Spremeni se gabarit objekta v F3, vzhodna gradbena meja se pomakne proti vzhodu, severna pa proti jugu, tako da je nov max. gabarit objekta 36-45 m x 45 m.
 - Uvoz na F3 iz Gotoveljske ceste se premakne za ca. 38 m proti jugu.
 - Predvidi se dodatni uvoz na F3 iz ceste os I, ki pa je predviden le za osebna vozila.
- Funkcionalna enota F10:
 - Spremeni se potek vzhodne meje zemljišča vrstne hiše z oznako J10.
 - Premakne se avtobusno postajališče ob južni strani Savinjske ceste iz F10 na F11.
- Funkcionalna enota F11:
 - Zmanjša se dopustni višinski gabarit objektov znotraj funkcionalne enote F11.
 - Zaradi umestitve avtobusne postaje na to funkcionalno enoto in zmanjšanja vpliva senc na obstoječe objekte, se poveča odmik objektov od Savinjske ceste, prilagodijo se pozicije, dimenzije in število posameznih objektov znotraj te funkcionalne enote.

3. Odstopanja od numeričnih podatkov glede predvidenega števila stanovanj in števila prebivalcev so naslednja:

- V dopoljenem osnutku je bilo predvidenih ca:
 - **300** stanovanjskih enot (ob upoštevanju etažnosti do P+3)
 - **750** prebivalcev (normativ 2,5 prebivalca / stanovanje)
 in dodatno še
 - **134** stanovalcev v domu starejših občanov in
 - **24** stanovanj v oskrbovanih stanovanjih (ca. 1,5 prebivalca / stanovanje = 36 prebivalcev)
 Gostota prebivalcev: ca. 50/ha.
- V korigiranem dopoljenem osnutku (za ponovno javno razgrnitev) je predvidenih ca:
 - **242** stanovanjskih enot (ob upoštevanju etažnosti do P+3)
 - **605** prebivalcev (normativ 2,5 prebivalca / stanovanje)
 in dodatno še
 - **134** stanovalcev v domu starejših občanov in
 - **24** stanovanj v oskrbovanih stanovanjih (ca. 1,5 prebivalca / stanovanje = 36 prebivalcev)
 Gostota prebivalcev: ca. 34/ha (brez stanovalcev DU in OS).
 Gostota prebivalcev: ca. 43/ha (z stanovalci DU in OS).

5. POROČILO O SPREJEMLJIVOSTI NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE SKOZI POSTOPEK PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

| | |
|-------------|---|
| 0.6. | PRIOLOGE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NACRTA |
|-------------|---|

Postopek priprave OPPN se je pričel v letu 2006, na podlagi takrat veljavnega Zakona o urejanju prostora (ZUreP-1), s sprejetjem in objavo **Programa priprave OLN stanovanjske soseske Žalec zahod** v uradnem glasilu (Ur. list RS, št. 94/06).

S programom priprave OLN Žalec so bili določeni:

- vsebina programa priprave,
- ocena stanja, razlogi in pravna podlaga za pripravo LN,
- predmet in programska izhodišča LN ter okvirno ureditveno območje,
- nosilci urejanja prostora in drugi udeleženci, ki sodelujejo pri pripravi LN,
- način pridobitve strokovnih rešitev,
- seznam potrebnih strokovnih podlag in način njihove pridobitve,
- roki za pripravo LN,
- obveznosti financiranja priprave LN,
- objava programa priprave.

V fazi priprave prostorskega akta je začel veljati nov Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt), ki določa, da se postopki za sprejem občinskih lokacijskih načrtov (OLN), ki so se začeli pred uveljavitvijo tega zakona in še niso bili javno razgrnjeni, nadaljujejo in končajo po določbah novega zakona kot občinski podrobni prostorski načrti (OPPN).

Iz tega razloga se v dokumentih in gradivih, ki so bili izdelani pred uveljavitvijo ZPNačrt, pojavlja naziv občinski lokacijski načrt (OLN), v nadaljevanju postopka pa se predmetni prostorski akt imenuje občinski podrobni prostorski načrt (OPPN).

Do objave **Sklepa o pripravi OPPN stanovanjske soseske Žalec zahod** (Ur. list RS, št. 70/07) so bile zaključene naslednje faze oz. uradna dejanja:

- izdelava geološko - geomehanskega poročila o sestavi nosilnosti tal ter pogojih temeljenja na območju OPPN,
- izdelava strokovne podlage urbanistične arhitektonske ureditve območja Žalec zahod in predstavitev treh variantnih rešitev javnosti,
- prva prostorska konferenca,
- sprejem programa priprave,
- izdelava strokovne podlage urbanistično arhitektonske ureditve območja Žalec zahod – varianta 4,
- postopek na 1. stopnji v zvezi z izvedbo celovite presoje vplivov na okolje.

V sklepu o pripravi OPPN stanovanjske soseske Žalec zahod je bilo opredeljeno:

- ocena stanja in razlogi za pripravo OPPN,
- okvirno ureditveno območje,
- način pridobitve strokovnih rešitev,
- roki za pripravo OPPN in njegovih posameznih faz,
- nosilci urejanja prostora, ki podajajo smernice in mnenja,
- obveznosti v zvezi s financiranjem priprave OPPN,
- objava sklepa o pripravi OPPN.

Izdelaavec OPPN je na pristojne nosilce urejanja prostora naslovil poziv za določitev smernic za načrtovanje OPPN. Vloge za izdajo smernic so bile poslane v februarju 2008 in sicer nosilcem urejanja prostora, ki so bili navedeni v Sklepu o pripravi OPPN.

Seznam izdanih smernic:

| | | |
|----|---|-------------------------------------|
| 1. | Ministrstvo za obrambo, Uprava za zaščito in reševanje | 350-93/2008-2, z dne 03.04.2008 |
| 2. | Občina Žalec, Oddelek za negospodarske in gospodarske dejavnosti | 03/01/NGS/08, z dne 26.03.2008 |
| 3. | Ministrstvo za promet, Direktorat RS za ceste – Sektor za upravljanje, vzdrževanje in varstvo cest, Območje Celje | 37167-493/2008, z dne 18.03.2008 |
| 4. | VOC Celje, Vzdrževanje in obnova cest, d.d., Celje | 018/1-2008, z dne 28.03.2008 |
| 5. | Slovenske železnice, d.o.o. | 397/1-1.6/08-JB, |

| | |
|-------------|---|
| 0.6. | PRIOLOGE OBCINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NACRTA |
|-------------|---|

| | | |
|-----|--|---|
| | | z dne 27.02.2008 |
| 6. | MOPE, Agencija RS za okolje – Urad za upravljanje z vodami | 35001-103/2008, z dne 03.04.2008 |
| 7. | ELES Elektro-Slovenija d.o.o., Ljubljana | 1747/532/VK, z dne 18.03.2008 |
| 8. | Elektro Celje, Javno podjetje za distribucijo električne energije, d.d., Celje | C/EC08015230/08DF, z dne 10.03.2008 |
| 9. | Telekom Slovenije d.d. | 23/06-AF/3297/1-2008, z dne 20.03.2008 |
| 10. | Javno komunalno podjetje Zalec, d.o.o. | 418/08-TV, z dne 14.03.2008 |
| 11. | Mestni plinovodi, Distribucija plina d.o.o., Koper | 21-08-ZA, z dne 07.03.2008 |
| 12. | Kabel TV d.o.o., Petrovče | povratnica, z dne 21.11.2006 |
| 13. | Javne naprave, Javno podjetje d.o.o., Celje | Sm-07-08/MS, z dne 11.03.2008 |
| 14. | Mestna skupnost Zalec | /, z dne 05.03.2008 |

Poleg nosilcev urejanja prostora navedenih v Sklepu o pripravi OPPN so bili za določitev smernic zaprošeni tudi naslednji pristojni nosilci urejanja prostora:

| | | |
|-----|--------------------------------------|--|
| 15. | RS, Ministrstvo za kulturo | 35012-8/2008/2, z dne 28.03.2008 |
| 16. | Zavod RS za varstvo narave, OE Celje | 1-III-113/2-O-08/MP, z dne 04.03.2008 |

Kabel TV d.o.o. se na prejeti poziv za izdajo smernic ni odzval.

Zavod RS za varstvo narave, OE Celje, ni podal smernic za načrtovanje, ker na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost. Prav tako si v postopku sprejema prostorskega akta ni potrebno pridobiti naravovarstvenega mnenja.

Ostale smernice so bile pridobljene do aprila 2008.

V Sklepu o pripravi OPPN je navedeno, da na podlagi odločbe Ministrstva za okolje ni prostor, št. 35409-93/2006 – IL, z dne 17.5.2006 izhaja, da v postopku priprave izvedbenega prostorskega akta izvedba celovite presoje vplivov na okolje ni potrebna.

V nadaljevanju so bile na podlagi prejetih smernic za načrtovanje OPPN izdelane naslednje strokovne podlage:

- Strokovne podlage za komunalno infrastrukturo – prometna ureditev, vodovodno, hidrantno in kanalizacijsko omrežje, št. K111870 (izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o., november 2008)
- Strokovne podlage za komunalno infrastrukturo – plin, št. T111870 (izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o., november 2008)
- Strokovne podlage za komunalno infrastrukturo - električne inštalacije in oprema, telekomunikacije, št. 410/08 (izdelal: Omikron d.o.o., november 2008)
- Požarna varnost, št. 21-OPPN/08 (CPZT d.o.o., november 2008)
- Poročilo o vplivih načrtovane prostorske ureditve na okolje, št. 53/1-2008 (Marbo, d.o.o. BLED, november 2008)
- Študija osenčenja, št. P 111870-ŠO (izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o., november 2008)
- Strokovne podlage – podatki o lastnikih in imetnikih drugih stvarnih pravic na obravnavanem območju, št. P 111870-L (izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o., november 2008)
- Rekonstrukcija štirikrakega semaforiziranega križišča v km 1+480 in novo trikrako križišče v km 1+910, št. 062/08 (Cestni inženiring d.o.o., junij 2008)
- Strokovna ocena umestitve trgovsko-poslovnega objekta na funkcionalni enoti F3 znotraj območja OPPN stanovanjske so seske Zalec zahod s stališča elektromagnetnega sevanja (EMS), št. 3010/08-RI (Elektroinštitut Milan Vidmar, november 2008)
- OPPN stanovanjska so seska Zalec zahod, DV 1(2)x110 kV Laško-Podlog, Elaborat križanja objekta med stebri SM 39 – SM 41, št. 676/08 (izdelal: Elektroenergetika, d.o.o., oktober 2008)

V fazi priprave ponovne razgrnitve je bila izdelana dopolnitev strokovne podlage za ureditev novega cestnega priključka na regionalno cesto RII – 447 (Žalec – Šempeter):

- IDZ – dopolnitev, Trikrako semaforizirano križišče v km 1+910 in trikrako nesemaforizirano križišče na Območju soseske Žalec zahod, št. 062/08 (Cestni inženiring d.o.o., maj 2009)

Opomba:

Zaradi sočasne izdelave strokovnih podlag in dopolnjenega osnutka OPPN, situacije v strokovnih podlagah v določenih delih odstopajo od končne ureditvene situacije dopolnjenega osnutka, vendar ta odstopanja bistveno ne vplivajo na končne rešitve OPPN.

Na podlagi izbranega predloga urbanistično arhitektonske ureditve območja Žalec ter ostalih strokovnih podlag, smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora in idejnih zasnov za objekte (vrtec in dom za starejše občane) je bil izdelan dopolnjen osnutek OPPN ter gradivo za javno razgrnitev.

Dopolnjen osnutek OPPN je bil predstavljen na javni razgrnitvi, ki je potekala od 2. februarja do 3. marca 2009.

V času javne razgrnitve je potekalo zbiranje pripomb na dopolnjeni osnutek, javna obravnava pa je bila organizirana 11. februarja 2009.

Na podlagi stališč, ki jih je do pripomb in predlogov javnosti zavzela občina, je bil izdelan korigiran dopolnjen osnutek OPPN, ki bo ponovno javno razgrnjen.

Ponovna javna razgrnitev bo potekala od 20. maja do 18. junija 2009, v času ponovne javne razgrnitve bo potekalo zbiranje pripomb na dopolnjeni osnutek, javna obravnava pa bo organizirana 27. maja 2009, ob 16 uri v sejni sobi Občine Žalec.

Na ponovni javni razgrnitvi bo predstavljen izveček iz dopolnjenega osnutka, ki vsebuje le tiste vsebine, ki so se zaradi sprejetih stališč spremenile.

Vpogled v ostale dele že razgrnjenega dopolnjenega osnutka (z datumom december 2008), bo možen na mestu razgrnitve.

Na podlagi stališč, ki jih bo do pripomb in predlogov javnosti po končani ponovni javni razgrnitvi zavzela občina, bo izdelan predlog OPPN, ki bo nato poslan nosilcem urejanja prostora, da bodo nanj podali mnenja.

Po pridobitvi mnenj k predlogu OPPN bo izdelan usklajen predlog OPPN, ki bo predložen OS občine Žalec.

Datum: maj, 2009

Pripravili:

Tanja Rakovec, univ.dipl.inž.kraj.arh.

Odgovorni prostorski načrtovalec:
Evgenija Petak, univ.dipl.inž.arh.

Odgovorni vodja izdelave OPPN:
Evgenija Petak, univ.dipl.inž.arh.