

Na podlagi 61. in 98. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/07) ter 16. in 24. člena Statuta Občine Žalec (Uradni list RS, št. 37/99, 43/00, 37/01, 25/02, 5/03, 29/03, 134/04, 16/05, 94/05, 23/06) je Občinski svet Občine Žalec na ____ seji dne _____ sprejel

ODLOK
O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU
STANOVANJSKE SOSESKE ŽALEC ZAHOD
(ponovna javna razgrnitev)

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

S tem Odlokom se ob upoštevanju prostorskih sestavin dolgoročnega plana za obdobje 1986–2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Žalec (Uradni 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), sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega plana za obdobje 1986–2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Žalec – za območje Občine Žalec (Uradni list RS, št. 37/99, 98/00, 94/02) sprejme občinski podrobni prostorski načrt stanovanjske soseske Žalec zahod, ki sta ga na podlagi predhodno izdelanih strokovnih podlag izdelali podjetji TOMING CONSULTING d.o.o., Velenje in Protim Ržišnik Perc d.o.o., Šenčur, pod št. P 111870, z datumom maj 2009.

2. člen
(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

Občinski podrobni prostorski načrt Žalec zahod (v nadaljevanju OPPN Žalec zahod) vsebuje:

- (1) Besedilo, ki določa: območje občinskega podrobnega prostorskega načrta; arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev; načrt parcelacije; pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro; rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine; rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanja narave; rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom; vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora; etapnost izvedbe in druge pogoje za izvajanje prostorske ureditve in dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev.
- (2) Kartografski del, ki vsebuje naslednje grafične načrte: načrt namenske rabe prostora; načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije in načrt prostorske ureditve.
- (3) Podrobnejši seznam sestavin OPPN je naveden v gradivu iz 1. člena tega odloka.

II. OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

3. člen
(opis prostorske ureditve)

(1) Območje OPPN Žalec predstavlja skrajni zahodni del naselja Žalec, ki je na severu in zahodu omejeno z regionalno cesto Žalec-Šempeter, na jugu z železniško progo Celje-Velenje ter na vzhodu z Gotoveljsko cesto in Cesto na Vrbje.

Na obravnavanem območju so v naravi večinoma nepozidana zemljišča (travniki in njive), posamezni obstoječi objekti so locirani 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.

Zemljišča severno, zahodno in južno od obravnavanega območja so večinoma nepozidana kmetijska zemljišča, vzhodno od območja pa se nahaja obstoječe strnjeno naselje Žalca.

(2) Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se določajo merila in pogoji za prostorske ureditve na območju OPPN Žalec zahod, kjer je predvidena gradnja stanovanjske soseske s pripadajočo prometno, komunalno in energetska infrastrukturo.

(3) Na obravnavanem območju je predvidena gradnja novega cestnega omrežja, ki ureditveno območje deli na 12 funkcionalnih enot, znotraj katerih je predvidena gradnja 14 večstanovanjskih objektov, 9 prosto stoječih stanovanjskih hiš, 53 vrstnih hiš, 4 večstanovanjskih objektov tipa »grozd«, 11 stanovanjsko poslovnih objektov, 2 trgovskih oz. poslovno-trgovskih objektov, doma upokojujencev, objekta varovanih stanovanj, vrtca ter ureditev parkovnih površin.

4. člen

(ureditveno območje)

(1) Meja ureditvenega območja OPPN Žalec zahod je opredeljena v prostorskih sestavinah dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Občine Žalec in poteka na severni in zahodni strani po severnem robu regionalne ceste z oznako RII-447/0367 Žalec-Šempeter, na vzhodni strani po vzhodnem robu lokalne ceste (Gotoveljska cesta in cesta na Vrbje), na južni strani pa po severnem robu zemljišča železniške proge Celje-Velenje.

Meja ureditvenega območja je prikazana na načrtu *Ureditveno območje (list št. 2.3.)*.

(2) Ureditveno območje OPPN Žalec zahod obsega zemljišča, na katerih so načrtovani trajni objekti, vključno s površinami, potrebnimi za njihovo nemoteno rabo in delovanje in meri ca. 18 ha.

(3) Ureditveno območje zajema naslednje parcele oziroma dele parcel:

*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.

(4) 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, v k.o. Gotovlje;
- Fekalna kanalizacija: parc.št. 35/1, v 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, v 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.

(5) Razen posegov, potrebnih za ureditev komunalne in prometne infrastrukture, na zemljiščih, na katerih se nahajajo obstoječi objekti in njihove zunanje funkcionalne površine, nove ureditve niso predvidene.

Območja obstoječe pozidave, ki so izvzeta iz območja obravnave so prikazana na načrtu *Ureditveno območje (list št. 2.3.)*.

5. člen

(delitev ureditvenega območja)

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

(2) Funkcionalni enoti F1 in F3 sta namenjeni gradnji trgovskega oz. poslovno-trgovskega objekta.

(3) 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).

(4) Funkcionalna enota F4 je namenjena gradnji stanovanjskih objektov – vrstnih hiš in gradnji stanovanjsko poslovnih objektov.

(5) Funkcionalna enota F8 je namenjena gradnji stanovanjsko poslovnih objektov.

(6) 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.

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

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKO VALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

6. člen

(vrste dopustnih dejavnosti)

(1) Območje je namenjeno bivanju s spremljajočimi storitvenimi in družbenimi dejavnostmi za potrebe stanovanjskih območij, kot so: trgovina, gostinstvo, storitvene in poslovne dejavnosti, dom starejših občanov, oskrbovana stanovanja in vrtec.

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.

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

(3) Dopustne dejavnosti po funkcionalnih enotah:

- F1 in F3: poslovna in trgovska dejavnost;

- F2, F5, F7, F9, F10, F11, F12: stanovanja in bivanje;
- F4, F8: stanovanja in bivanje, trgovina, gostinstvo, storitvene in poslovne dejavnosti;
- F6: stanovanja in bivanje (dom starejših občanov, oskrbovana stanovanja), družbene dejavnosti (vrtec).

(4) V domu starejših občanov je dopustna ureditev storitvenih lokalov kot so frizerski, kozmetični saloni, ipd., ureditev kapele, bifeja ter zdravstvenih ambulant.

7. člen

(vrste dopustnih gradenj)

(1) Na celotnem ureditvenem območju je dovoljena gradnja in vzdrževanje komunalne, energetske, prometne in druge gospodarske infrastrukture in urejanje zelenih in utrjenih površin.

(2) Poleg tega so v vseh funkcionalnih enotah in na območjih obstoječe pozidave dovoljene tudi:

- rušitve objektov,
- vzdrževanje in rekonstrukcije obstoječih objektov,
- gradnje novih objektov,
- postavitve urbane opreme,
- postavitve nadstreškov oz. ut za zaščito zbirnih mest za komunalne odpadke,
- postavitve ograj do višine 1,5 m,
- gradnje škarp ter podpornih zidov do višine 1,5 m,
- postavitve pomožnih infrastrukturnih objektov, potrebnih za funkcioniranje predvidene prostorske ureditve,
- gradnje in postavitve naprav, ki omogočajo izrabo obnovljivih virov energije (sončni zbiralniki, sončne celice, toplotne črpalke, ipd.) in
- postavitve podzemnih zbiralnikov za kapnico.

Ograjevanje celotnih gradbenih parcel večstanovanjskih objektov v F2, F5 in F11 ni dovoljeno.

(3) V posameznih funkcionalnih enotah je dovoljena gradnja oz. ureditev naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

F2, F5, F6 in F11:

- postavitve ograj atrijev pritličnih stanovanj v večstanovanjskih objektih,
- postavitve nadstreškov za parkiranje koles.

F4, F7, F8, F9, F10 in F12:

- postavitve objektov za lastne potrebe (steklenjak, uta oziroma senčnica, bazen),
- postavitve nadstreškov za avtomobile.

(4) V funkcionalnih enotah F1, F3, F4, F6 in F8 je dovoljena postavitve objektov za oglaševanje. V F4, F6 in F8 površina oglasnega sporočila ne sme presegati 5m², višina prosto stoječega reklamnega stolpa ali panoja pa ne sme biti višja kot 4 m.

(5) V funkcionalni enoti F6 je dovoljena postavitve spominskih obeležij in začasnih objektov kot so kioski, odprt sezonski vrt, prireditven prostor ipd.

8. člen

(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

(1) Na obravnavanem območju je predvidena gradnja večstanovanjskih objektov in vila blokov, prosto stoječih stanovanjskih hiš, vrstnih hiš, večstanovanjskih objektov tipa »grozd«, stanovanjsko poslovnih objektov, dveh trgovskih oz. poslovno-trgovskih objektov, doma starejših občanov, objekta oskrbovanih stanovanj, vrtca in ureditev parkovnih površin.

Opis objektov po posameznih funkcionalnih enotah:

(2) V funkcionalnih enotah F1 in F3 je predvidena gradnja trgovskega oz. poslovno-trgovskega objekta (PT).

Tlorisni gabariti (gradbene meje - GM):

objekt PT1: 36 m x 66 m
objekt PT2: 36- 45 m x 45 m
Etažnost: P+1

Izven okvirov gradbenih mej objekta PT1 je dopustna postavitvev nadstreškov do globine 3,6 m, pri objektu PT2 nadstrešek lahko presega gradbeno mejo le na severni in zahodni strani objekta.

(3) V funkcionalni enoti F2 je predvidena gradnja vila blokov, ki so med seboj povezani v več različnih nizov objektov.

Tlorisni gabariti:

objekt A: 13 m x 26 m
objekt B: 13 m x 23 m
objekt C: 13 m x 13 m
Etažnost: K+P+3

(4) V funkcionalnih enotah F4, F7, F8, F9, F10 in F12 je predvidena gradnja štirih tipov objektov: vrstnih hiš z oznako J in L, prosto stoječih stanovanjskih hiš z oznako K in stanovanjsko poslovnih objektov z oznako M.

Tlorisni gabariti:

objekt J: 14 m x 9 m
objekt L: 12 m x 9 m
objekt K: 12 m x 9 m
objekt M (1-5): 23 m x 12 m
objekt M (6): 15 m x 9,5 m
objekt M (7): 18 m x 12 m
objekt M (8-11): 14 m x 9 m
Etažnost: P+1

(5) V funkcionalni enoti F5 je predvidena gradnja večstanovanjskih objektov tipa »grozd«. Grozd je organizirana skupina objektov, nanizanih okoli skupnega atrija, ki je za pol etaže dvignjen od okoliškega terena in ima vlogo skupnih, pol-javnih površin (igrišča za otroke, zelenice, ploščadi,...), pod njim pa se nahajajo parkirni prostori.

Pri izdelavi projektne dokumentacije za objekte znotraj te funkcionalne enote je obvezno upoštevanje tipologije objektov tipa grozd, kakršna je predvidena v Strokovnih podlagah urbanistično arhitektonskih ureditev območja Žalec zahod, ki jih je izdelal Razvojni center Planiranje d.o.o. Celje (št. proj. 173/05, marec 2006).

Tlorisni gabariti:

objekt D (1-7 in 8-14): 8 m x 16 m
objekt E (1-6 in 7-11): 6,70 m x 14 m
Etažnost:

objekt D (1-7 in 8-14): K+P+2 (predvidene so medetaže)
objekt E (1-6 in 7-11): K+P+1 (predvidene so medetaže)

(6) V funkcionalni enoti F6 je predvidena gradnja doma starejših občanov (DU), gradnja oskrbovanih stanovanj (OS), gradnja vrtca (V) in ureditev parkovnih površin.

Tlorisni gabariti (gradbene meje - GM):

objekt DU: 23,7 m x 57 m – zahodni trakt
16,6 m x 57 m – vzhodni trakt
22,6 m x 13 m – povezovalni trakt
GM objekta DU: 63 m x 57 m

objekt OS:	17 m x 43 m
objekt V:	29 m x 16 m
Etažnost:	
objekt DU:	P+1 – zahodni in povezovalni trakt K+P+3 – vzhodni trakt
objekt OS in V:	P+1

(7) V funkcionalni enoti F11 je predvidena gradnja večstanovanjskih objektov s skupno kletno etažo, ki bo namenjena parkiranju in servisnim prostorom.

Tlorisni gabariti:

objekt G (1-2):	12,6 m x 22 m
objekt H (1-4):	12,6 m x 32 m
Etažnost:	K+P+2

(8) Lega objektov na zemljišču in oznake posameznih objektov so določene v grafičnem delu OPPN, na načrtu *Ureditvena situacija (list št. 3.1.)*.

9. člen

(oblikovanje objektov)

(1) Arhitekturno oblikovanje objektov znotraj posameznih funkcionalnih enot mora biti poenoteno. Objekti so lahko masivne ali montažne izvedbe.

(2) Fasade so lahko klasične, ometane ali v izvedbi novejših tehnologij, lahko v kombinaciji z lesenimi elementi. Dopustni so intenzivnejši barvni poudarki (do 30% površine fasade).

Po končani izvedbi objektov je za vsak poseg na fasadah večstanovanjskih objektov potrebno pridobiti soglasje projektanta.

(3) Strehe objektov:

- v F1 in F3 je streha objekta ravna, minimalni naklon je skrit za fasadnim vencem;
- v F2, F6 in F11 so strehe objektov enokapne z naklonom do 8° ali ravne, dopustna je kombinacija enokapnih in ravnih streh;
- v F4, F5, F7, F8, F9, F10 in F12 so strehe prosto stoječih objektov enokapne z naklonom do 8°, ravne ali dvokapne z naklonom od 35-40°, strehe objektov v nizu in večstanovanjskih objektov tipa »grozd« pa so enokapne z naklonom do 8° ali ravne, dopustna je kombinacija enokapnih in ravnih streh.

Oblikovanje streh mora biti enotno znotraj posameznih funkcionalnih enot.

V funkcionalnih enotah znotraj katerih so predvideni različni tipi objektov (prosto stoječi objekti in objekti v nizu), mora biti oblikovanje streh enotno za posamezne tipe objektov.

Dovoljena je izvedba ozelenjenih streh.

(4) Gradnja skupne kletne etaže za zagotovitev parkirnih in servisnih prostorov je obvezna v funkcionalnih enotah F5 in F11, dovoljena pa je tudi v funkcionalni enoti F2.

V funkcionalni enoti F2 sta dopustni dve varianti gradnje kletne etaže:

- v primeru, da je tlorisni gabarit kletne etaže enak tlorisnemu gabaritu etaž nad terenom, je klet lahko v celoti vkopana ali dvignjena za 1/2 etaže nad koto terena;
- v primeru, da tlorisni gabarit kletne etaže presega tlorisni gabarit etaž nad terenom (dopustno je tudi povezovanje objektov v kletni etaži), mora biti klet v celoti vkopana.

Oblikovanje kleti mora biti enotno na območju celotne funkcionalne enote.

V funkcionalni enoti F5 je predvidena delno vkopana klet, nad kletno ploščo pa je predvidena ureditev skupnih tlakovanih in zelenih površin.

V funkcionalni enoti F11 je predvidena v celoti vkopana klet, v kateri je potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih mest za potrebe celotne funkcionalne enote.

- (5) V primeru, da se v posamezni funkcionalni enoti predvidi skupna klet, mora biti ta zasnovana tako, da je nad deli, nad katerimi objekti niso predvideni, možna ureditev kvalitetnih zelenih površin, vključno z zasaditvijo in odvodnjavanjem.
- (6) Kota tlaka pritličja objektov je za objekte, ki niso podkleteni oz. imajo v celoti vkopano kletno etažo, lahko največ 0,3 m nad koto terena pri vhodu v objekt, za objekte, ki imajo delno vkopano klet pa največ 1,5 m nad koto terena pri vhodu.
- (7) Za funkcionalne enote F2, F5 in F11 mora biti izdelana celostna zunanja ureditev. Na celotnem območju morajo biti kote zunanjih ureditev in uvozov prilagojene niveleti dostopnih cest.
- (8) Najvišji dopustni višinski gabarit objektov etažnosti P+3 je 14,5 m nad koto terena pri vhodu v objekt. Ta omejitev velja za zgornjo točko zadnje stropne etaže. Nad to koto je dovoljena izvedba strehe, zaključnega venca, tehničnih naprav in strojnih inštalacij.
- (9) V funkcionalni enoti F3 najvišja točka objekta (vključno s klimatskimi napravami in ostalo opremo nameščeno na strehi objekta) ne sme presežati 12 m nad koto terena pri vhodu v objekt.
- (10) V vseh objektih mora biti zagotovljena osvetlitev in osončenje bivalnih prostorov. V posameznem stanovanju ni dopustna severna lega vseh bivalnih prostorov.
- (11) Enostavni objekti morajo biti oblikovno usklajeni s stavbo h kateri pripadajo.
- (12) Klimatskih naprav ni dovoljeno nameščati na ulične fasade objektov.
- (13) Okoli zemljišč objektov je možna postavitve lesenih ograj in ograj v obliki živih mej in zelenih barier (lahko v kombinaciji s transparentno žično ograjo). V območjih prometnic višina ograje in drugih zelenih ureditev ne sme ovirati preglednosti na cesti. Ograje je možno postaviti na mejo gradbene parcele ali znotraj same gradbene parcele, oziroma v skladu z zakonodajo s področja graditve objektov. Od roba utrjene bankine javnih cest, robnikov pločnikov in kolesarskih cest, morajo biti ograje odmaknjene najmanj 0,5 m. Odmik se lahko zmanjša ob soglasju upravljavca cest.
- (14) Za vse objekte v javni rabi je potrebno zagotoviti neovirano uporabo in gibanje funkcionalno oviranim osebam, tako zunaj kot znotraj objekta.

10. člen

(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

- (1) Na območjih obstoječe pozidave so dovoljene spremembe namembnosti obstoječih objektov v okviru določb, ki veljajo za funkcionalno enoto, znotraj katere se ti objekti nahajajo.
- (2) Dovoljene so dozidave in nadzidave obstoječih objektov, ki pa ne smejo presežati 50% BEP (bruto etažne površine) obstoječega objekta. Upoštevati je potrebno tudi dopustni faktor pozidanosti gradbene parcele, ki je določen glede na tip objekta in maksimalni dopustni višinski gabarit, določen za funkcionalno enoto, znotraj katere se obstoječi objekt nahaja.
- (3) Za gradnjo novih objektov znotraj funkcionalne enote F4 veljajo pogoji za oblikovanje, ki opredeljujejo objekte tipa »M«, za gradnjo novih objektov znotraj funkcionalnih enot F7, F10 in F12 pa veljajo pogoji za oblikovanje, ki opredeljujejo objekt tipa »K«. Tlorisni gabariti objektov se lahko prilagajajo velikosti gradbene parcele novega objekta.
- (4) Pri umestitvi novih objektov je potrebno upoštevati minimalne zahtevane odmike od parcelnih mej in sosednjih objektov.
- (5) Dejavnosti novih objektov morajo biti skladne s predvidenimi za območja funkcionalnih enot, znotraj katerih so predvideni.

11. člen

(lega objektov na zemljišču)

- (1) Lega objektov je prikazana na načrtu *Ureditvena situacija (list št. 3.1.)*. Objekti morajo upoštevati regulacijske elemente, ki so prikazani v ureditveni situaciji.
- (2) Gradbena linija (GL) je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Dovoljeni so le manjši zamiki delov fasade (do 35% dolžine fasade) od gradbene linije (do globine 2,00 m).
- (3) Gradbena meja (GM) je meja, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost.
- (4) Izven okvirov gradbenih linij in gradbenih mej je možna podzemna izraba in gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, pod pogojem, da se ne posega v trase komunalnih vodov in območja varovanj oz. so za take primere pridobljena so glasja upravljavcev.
- (5) Objekti morajo biti od roba asfalta regionalne ceste oddaljeni minimalno 8 m, parkirišča, ograje, manipulativne površine pa minimalno 5 m.
- (6) Regulacijski elementi in fiksne točke za zakoličbo objektov so prikazani na načrtu *Zakoličbena situacija (list št. 3.4.)*.
- (7) Odmiki objektov od parcelnih mej morajo biti v skladu z ureditveno situacijo oz. v okviru dopustnih odstopanj, pod pogojem, da so usklajeni z zahtevami nosilcev urejanja prostora, s predpisi s področja graditve objektov in varstva pred požarom.

12. člen

(faktor pozidanosti)

- (1) Faktor pozidanosti na posamezni gradbeni parceli je opredeljen z gabariti in regulacijskimi linijami.
- (2) V primeru odstopanj od gabaritov objektov, navedenih v tem odloku, maksimalni dovoljeni faktor pozidanosti na posamezni gradbeni parceli ne sme presegati 35% za prosto stoječe objekte in 50% za objekte grajene v nizu (nizi vila blokov se v tem primeru obravnavajo kot prosto stoječi objekti), ob hkratnem pogoju, da gabariti objekta ne presegajo določenih regulacijskih linij ter da se znotraj gradbene parcele zagotovi ustrezno število parkirnih mest glede na dejavnost v objektu.

13. člen

(krajinsko oblikovanje)

- (1) Gradbene parcele posameznih objektov bodo namenjene parkiriščem in dovozom, delno pa bodo zazelenjene in hortikulturno urejene (trava, drevesa, grmičevje).
- (2) Za krajinske ureditve znotraj območij funkcionalnih enot F2, F5, F6 in F11 ter za ureditev prometnih in ostalih javnih površin znotraj ureditvenega območja je obvezna izdelava načrta krajinske arhitekture. Zasnova krajinske arhitekture mora upoštevati celotno zasnovo stanovanjske soseske in mora biti usklajena s stičnimi območji.
- (3) Ob povezovalnih cestah znotraj območja je načrtovana zasaditev kot urejen zeleni pas z drevoredom. Predvidena je zasaditev s srednjevisokimi avtohtonimi drevesnimi vrstami, ki služijo tudi senčenju parkirnih mest. V območjih preglednostnih trikotnikov hortikulture ureditve ne smejo ovirati preglednosti na cesti.
- (4) V elektroenergetskem koridorju obstoječega DV Laško – Podlog ni dovoljeno saditi dreves.
- (5) Večja zelena površina v izmeri ca. 5700 m² je predvidena kot parkovna površina v sklopu funkcionalne enote F6 in je namenjena pretežno sprehajanju in ambientu za oddih, s

prevladujočim deležem travnatih površin s skupinami drevja in grmovnic, z otroškimi igrišči za manjše otroke in prostori za sedenje. Pri zasaditvi je potrebno predvideti čim več dreves, kjer to ni možno zaradi obveznih odmikov ali drugih omejitev, pa se drevje lahko nadomesti z večjimi grmovnicami.

(6) Večje parkirne površine je potrebno členiti v več manjših enot in jih ločevati z zasaditvami, spremembami tlakov ali z drugimi oblikovalskimi elementi. Na vsakih 6 PM je na gradbeni parceli potrebno predvideti vsaj eno drevo. Za preprečevanje parkiranja izven parkirnih površin se uporabi ustrezne elemente, kot so zasaditev, izbor talnih materialov, višinske bariere, vse kot sestavni del celovite oblikovalske rešitve.

(7) Na severu območja OPPN je med regionalno cesto in stanovanjskimi objekti predvidena ureditev zaščitne protihrupne brežine, ki jo je potrebno zasaditi in krajinsko urediti.

IV. NAČRT PARCELACIJE

14. člen

(načrt gradbenih parcel)

(1) Na območju OPPN Žalec zahod je predvidena nova parcelacija, ki je določena v *Načrtu nove parcelacije (list št. 2.4.)*.

(2) Mejne točke novih parcel in zakoličbeni elementi novih objektov so opredeljeni po Gauss-Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so prikazani na načrtu *Zakoličbena situacija (list št. 3.4.)*.

(3) Zaradi odstopanj med geodetskim posnetkom obstoječega stanja in digitalnim katastrom lahko pride do odstopanj v izmeri in legi novo predvidenih parcel. Taka odstopanja so predvidena predvsem na območjih, kjer se območja obstoječe pozidave stikajo z novo predvidenimi gradbenimi parcelami.

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

15. člen

(pogoji za komunalno in energetska opremljanje)

(1) Na območju je načrtovana nova ureditev komunalne infrastrukture v naslednjem obsegu:

- cestno omrežje z odvodnjavanjem,
- vodovodno omrežje za sanitarno vodo in vodo za gašenje,
- fekalna in meteorna kanalizacija,
- energetska omrežje (elektrika in plin),
- omrežje zvez (telekomunikacije, kabelsko omrežje) in
- javna razsvetljava.

(2) Vse stavbe je potrebno obvezno priključiti na cestno, električno, vodovodno, kanalizacijsko in plinovodno omrežje.

Priključitve se izvede skladno s pogoji posameznih upravljavcev komunalnih vodov.

(3) V primeru izrabe alternativnih virov energije (npr. sončna, geotermalna) za energetska oskrbo objekta, priključitev na plinovod ni obvezna.

(4) Praviloma morajo vsi primarni in sekundarni vodi potekati po javnih površinah tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav. V primeru, ko to ni možno,

mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec pa si mora za gradnjo pridobiti služnost.

(5) Novi vodi bodo v večjem delu potekali v trasah cestnega koridorja znotraj obravnavanega območja, razen na območju F6, kjer prečkajo parkovne površine.

(6) Obstoječe infrastrukturne vode je dopustno zaščititi, prestavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivost. Za vse posege na obstoječih vodih mora biti pridobljeno soglasje upravljavca.

(7) Pri izgradnji komunalne infrastrukture in objektov je potrebno upoštevati priporočljive minimalne razdalje približevanja in križanja komunalnih vodov ter njihove varovalne pasove po veljavnih predpisih. Gradnja infrastrukturnih objektov in naprav mora potekati usklajeno.

(8) Pri izgradnji komunalne infrastrukture in objektov je potrebno upoštevati načrtovane rešitve, ki so določene v tem OPPN in so razvidne iz načrtov *Potek omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro (list št. 3.2.) in Prometna ureditev (list št. 3.3.)*.

(9) Odstopanja od predvidenih rešitev so dovoljena v primeru, da le-ta ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN ter so usklajena s posameznimi nosilci urejanja prostora.

16. člen

(ceste in druge prometne površine)

Cestno omrežje

(1) Ureditveno območje OPPN Žalec zahod se bo na zahodu in severu prometno navezovalo na regionalno cesto RII – 447 Žalec-Šempeter, na vzhodu pa na lokalno Gotoveljsko cesto.

(2) Priključevanje na regionalno cesto je predvideno preko novega priključka v obliki trikrakega semaforiziranega križišča (v km 1+910). V območju novega križišča se na regionalni in na novi priključni cesti predvidi levi zavijalni pas in izvoz za kolesarje s prehodom preko regionalne ceste za smer Šempeter. Na območju ureditve križišča je ob severnem robu regionalne ceste, od prehoda proti zahodu predvidena kolesarska steza. Na novi priključni cesti je predviden tudi levi zavijalni pas za priključevanje na cesto F.

(3) Obstoječe štirikrako semaforizirano križišče regionalne ceste RII – 447 Žalec-Šempeter z Gotoveljsko cesto se rekonstruira. Na regionalni cesti se na novo dimenzionira leva zavijalna pasova namenjena priključevanju obeh priključnih cest, na obeh priključnih cestah pa se na novo predvidi pasova za leve zavijalce za priključevanje na regionalno cesto.

(4) Obstoječ enosmerni priključek z regionalne ceste iz smeri Šempetra se zaradi razbremenitve novega priključka ohrani.

(5) Znotraj območja OPPN so predvidene rekonstrukcije Savinjske ceste (cesta A), Gotoveljske ceste (cesta L) in Ceste na Vrbje (cesta L) in gradnja novih povezovalnih cest, ki bodo omogočale dostop do posameznih zemljišč (ceste: B, C, D, E, F, G, H, I, J, K).

Predviden profil ceste A:

vozišče	2 x 3,00 m	= 6,00 m
zelenica	2 x 1,50 m	= 3,00 m
kolesarska steza	2 x 1,00 m	= 2,00 m
<u>hodnik za pešce</u>	<u>2 x 1,60 m</u>	<u>= 3,20 m</u>
skupaj		= 14,20 m

Med Gotoveljsko cesto in cestama G in H, na severni strani ceste A (Savinjska cesta), zelenica ni predvidena.

Predviden profil ceste L:

vozišče	2 x 2,75 m	= 5,50 m
zelenica	1 x 1,50 m	= 1,50 m

hodnik za pešce 2 x 1,50 m = 3,00 m
kolesarska steza 1 x 1,00 m = 1,00 m
 skupaj = 11,00 m

Predvidene širine vozišč novih povezovalnih cest so 5 - 6 m; širina kolesarskih stez 1 m; širine hodnika za pešce 1,2 - 1,6 m; širina zelenic 1,5 m; širina bočnih parkirišč 2,5 m in širina bankin 0,5 m. Posamezni prečni profili cest so določeni v načrtu *Prometna ureditev (list št.3.3.)*.

(6) Znotraj območja OPPN sta predvideni dve enopasovni krožni križišči:

- KA3 z nepovoznim središčnim otokom, zunanji premer znaša 30 m, v območju križišča sta urejena hodnik za pešce in kolesarska steza;
- KA6 s povoznim središčnim otokom, zunanji premer znaša 24 m, v območju križišča je urejen hodnik za pešce.

(7) Ostala križišča so predvidena kot klasična tro- oziroma štirikraka križišča in so dimenzionirana glede na prevoznost merodajnega vozila za posamezno križišče oziroma priključek.

(8) Dodatni uvoz na območje funkcionalne enote F3 (s ceste I) je predviden le za promet z osebnimi vozili.

(9) Ob Savinjski cesti je na obeh straneh ceste predvidena ureditev pokritega avtobusnega postajališča.

Kolesarske steze

(10) Kolesarske steze se uredijo vzdolž novih povezovalnih cest A, B, D, E, F, G, H, I, K in L, z ustreznimi navezavami v priključnih križiščih. Na ostalih notranjih povezovalnih cestah poteka kolesarski promet po vozišču. Na vzhodu se kolesarski promet naveže na Gotoveljsko cesto, kjer od profila L11 do L19 poteka enosmerna kolesarska steza ob zelenici na zahodni strani vozišča. Na ostalih delih rekonstruirane Gotoveljske ceste poteka kolesarski promet zaradi pomanjkanja prostora po vozišču. Dvosmerna kolesarska steza je predvidena ob cesti B, ki poteka vzporedno z železnico.

V novem trikrakem semaforiziranem križišču se kolesarska steza naveže na predvideno kolesarsko stezo ob regionalni cesti R2-447.

Hodniki za pešce

(11) Hodniki za pešce so predvideni vzdolž vseh notranjih povezovalnih cest, dovoznih cest ter kot samostojne poti znotraj posameznih funkcionalnih enot.

Peš povezave v funkcionalni enoti F6 se uredi v sklopu parkovnih površin.

Hodniki za pešce morajo biti opremljeni z rampami za prehod invalidov.

Mirujoči promet

(12) Za potrebe predvidenih objektov je treba urediti parkirišča na nivoju terena ter podzemne parkirne garaže v okviru posameznih gradbenih parcel oz. funkcionalnih enot.

Pri načrtovanju objektov in njihovih zunanjih ureditev je poleg splošnih pogojev in predpisov potrebno zagotoviti najmanj naslednji standard za parkiranje:

- pisarne, poslovne dejavnosti 1 PM/30 m2 neto površin + 20% za obiskovalce
- trgovine 1 PM/30 m2 koristnih prodajnih površin
- enodružinske hiše 2 PM/enoto
- domovi za ostarele 1 PM/5-8 postelj
- otroški vrtec 1 PM/20-30 otrok
- oskrbovana stanovanja 1 PM/enoto + 1 PM za oskrbo
- stanovanja 2 PM/enoto
1,5 PM/enoto (za enosobno stanovanje oz. garsonjero)

(13) Objekti v javni rabi morajo imeti 5 % parkirnih mest rezerviranih za vozila oseb z invalidskimi vozički.

17. člen

(vodovodno omrežje za sanitarno vodo in vodo za gašenje)

(1) Obstoječ primarni vodovod, ki poteka v trasi Gotoveljske ceste, na odseku od križišča z Savinjsko cesto proti severu do regionalne ceste, se nadomesti z novim v izvedbi NL DN400.

(2) Za oskrbo nove stanovanjske soseske s sanitarno vodo in z vodo za gašenje je potrebno zgraditi novo sekundarno vodovodno omrežje (dimenzij DN125 in DN100), v smislu krožnih cevovodov po soseski z navezavo na primarni cevovod v trasi Gotoveljske ceste.

(3) Novo vodovodno omrežje bo izvedeno iz nodularne litine.

(4) Vodometrični jaški za posamezne objekte so predvideni znotraj posameznih gradbenih parcel.

(5) Cevovod je dimenzioniran glede na predvideno porabo vode v soseski in na potrebo po zagotavljanju minimalne požarne varnosti območja. Cevovod bo opremljen z nadzemnimi hidranti DN 80, pri čemer razdalja med dvema hidrantoma ne sme biti večja od 80 m, razdalja med hidrantom in stavbo pa ne manjša od 5 m in ne večja od 80 m.

18. člen

(odvajanje odpadnih in padavinskih vod)

(1) Na območju Žalca je že zgrajeno javno kanalizacijsko omrežje, ki se zaključuje s čistilno napravo Kasaze.

(2) Za odvajanje odpadnih vod iz območja OPPN Žalec zahod je potrebno zgraditi nov razvod fekalne kanalizacije, ki se ga poveže z obstoječim javnim kanalom K1109. Priklop na obstoječi kanal je predviden v obstoječem revizijskem jašku J4a, ki se nahaja v cestnem telesu, na uvozu bencinskega servisa, ob regionalni cesti R2-447/0367 Žalec – Šempeter.

Ker celotnega priključnega voda ni možno izvesti gravitacijsko, je na delu, ki poteka od črpališča v križišču KI2 pa do revizijskega jaška gravitacijskega kanala K, predviden kot tlačni vod.

(3) V javno kanalizacijo je dovoljeno odvajati le vode, ki ustrezajo Uredbi o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/2005 in 45/2007) in Pravilniku o meritvah in obratovalnem monitoringu odpadnih vod ter pogojih za njegovo izvajanje (Uradni list RS, št. 74/2007).

(4) V primeru nastajanja tehnoloških odpadnih vod, ki v skladu s predpisi niso primerne za odvod v javno kanalizacijo, mora povzročitelj na svoji gradbeni parceli zagotoviti ustrezno predčiščenje industrijske odpadne vode.

(5) Padavinske vode iz strešin objektov in čistih zunanjih površin se morajo odvajati v ponikovalnice, zgrajene na posamezni gradbeni parceli objekta. Dovoljena je izraba padavinske vode za sanitarne namene.

Preko lovilcev olj se v ponikovalnice odvajata tudi padavinske vode iz manipulativnih povišin in parkirišč.

(6) Padavinske vode, ki se zbirajo na gradbenih parcelah objektov, ne smejo odtekati na javne površine.

(7) Za zbiranje padavinskih vod z internih cest je predviden nov razvod meteorne kanalizacije z iztokom v ponikovalnice.

19. člen (elektroenergetsko omrežje)

- (1) Preko osrednjega dela območja potekata dva elektroenergetska NN nadzemna voda, ki se ju prestavi v novo cevno kabelsko kanalizacijo in priključi na novo zgrajeno omrežje.
- (2) Predvideni objekti na obravnavanem območju se bodo napajali iz štirih novih transformatorskih postaj (TP), zmogljivosti od 630 do 1000kVA. Napajanje TP se bo izvedlo vzankano, preko obstoječe TP Koroška, ki se nahaja vzhodno od obravnavanega območja. Priključitev predvidenih TP in objektov se izvede po smernicah upravljavca elektroenergetskega omrežja.
Pri postavitvi TP in vodenju srednje napetostnih kabelskih tras je treba upoštevati zakonska določila in določila veljavnih podzakonskih predpisov, ki urejajo elektromagnetno sevanje v naravnem in življenjskem okolju.
- (3) Od novo predvidenih TP bodo novi srednje napetostni (20kV) in nizkonapetostni (1kV) vodi, na katere se bodo priključevali objekti, večinoma potekali v trasah cestnega koridorja znotraj obravnavanega območja.
- (4) Vse nove trase elektroenergetskih povezav se izvedejo kot kabelske kanalizacije z obbetoniranimi cevmi in vlečnimi jaški ustreznih dimenzij.
- (5) Meritve električne energije se predvidi v kabelsko priključno merilnih omaricah (KPMO), ki se jih namesti na zemljiščih posameznih odjemalcev.

20. člen (javna razsvetljava)

- (1) Vse javne povozne, parkirne, pohodne in manipulativne površine je treba opremiti z javno razsvetlavo. Omrežje bo položeno v kabelsko kanalizacijo, napajanje pa bo izvedeno preko prižigališča, ki se priključi na novo TP na obravnavanem območju.
- (2) Razsvetljava funkcionalnih površin ob objektih bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave.
- (3) Pri izvedbi javne in interne razsvetljave na območju OPPN je obvezno upoštevanje Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

21. člen (telekomunikacijsko omrežje)

- (1) Obstoječe TK vode, ki potekajo po obravnavanem območju, je potrebno ustrezno zaščititi oziroma prestaviti v novo cevno kabelsko kanalizacijo telekomunikacijskega omrežja. Priklop na obstoječe javno omrežje je predviden preko obstoječega telekomunikacijskega omrežja.
- (2) Priključitev novih objektov je predvidena v TK omaricah, ki se jih namesti na zemljiščih posameznih odjemalcev.

22. člen (kabelsko komunikacijsko omrežje)

- (1) Na obravnavanem območju je pod internim cestnim omrežjem predvidena izvedba cevne kabelske kanalizacije, ki bo omogočala izvedbo omrežja za potrebe kabelsko komunikacijskega sistema (KKS).
- (2) Za priključitev novih objektov se uporabi KKS omarice, ki se jih namesti na zemljiščih posameznih odjemalcev.

23. člen

(plinovodno omrežje)

- (1) Na delu območja OPPN Žalec Zahod je že zgrajeno plinovodno omrežje zemeljskega plina, zgrajeno iz PEHD cevi in sicer nizko tlačno omrežje s tlakom 20 mbar in srednje tlačno omrežje s tlakom 4 bar.
- (2) Za potrebe oskrbe novo predvidenih objektov na območju stanovanjske soseske Žalec zahod se bo na plinovod premera Ø180 mm, ki poteka vzdolž Gotoveljske ceste in Ceste na Vrbje, na več lokacijah navezovalo novo omrežje, zgrajeno iz cevi za plinovode PE 80. Glavi cevovod s premerom Ø180 mm bo položen vzdolž Savinjske ceste, nanj pa se bodo navezovalе zanke iz vzporednih ulic.
- (3) Cevovodi morajo biti izvedeni v skladu s predpisanimi minimalnimi razdaljami glede približevanja ter križanja komunalnih vodov.
- (4) Priključni odcepi za posamezne objekte so predvideni na območju gradbenih parcel.

24. člen

(ravnanje z odpadki)

- (1) Na območju OPPN Žalec zahod je predvidena ureditev treh ekoloških otokov, ki morajo biti izvedeni na betonski podlagi in ograjeni z netransparentno ograjo, višine 2 m. Okolico ekoloških otokov je potrebno ozeleniti z visokim in nizkim grmičevjem.
- (2) Znotraj gradbenih parcel posameznih objektov je za vsak objekt potrebno zagotoviti prostor za odlaganje komunalnih odpadkov, ki mora biti opremljen s tipskimi zabojniki za mešane komunalne odpadke in dostopen pooblaščenim organizacijam za odvoz.
- (3) S posameznimi vrstami odpadkov je treba ravnati skladno s predpisi s področja ravnanja z odpadki.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

25. člen

(varstvo kulturne dediščine)

- (1) Na obravnavanem območju OPPN ni evidentiranih vrednot kulturne dediščine.
- (2) Ker večji del načrtovane soseske predstavlja odprte površine, ki še niso bile predhodno arheološko pregledane, je v skladu s smernicami Ministrstva za kulturo potrebno pred posegi v prostor zagotoviti predhodne arheološke raziskave.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA NARAVE

26. člen

(varstvo okolja)

- (1) Rešitve v zvezi z varovanjem okolja in rešitve za preprečitev in zmanjšanje negativnih vplivov na okolje so zbrane v Poročilu o vplivu načrtovane prostorske ureditve na okolje, v katerem je opisano in ocenjeno obstoječe stanje v prostoru, značilnosti posegov in ovrednoteni njihovi vplivi na okolje.

(2) Iz navedenega poročila izhaja, da izvedba OPPN Žalec zahod ob upoštevanju predlaganih omilitvenih ukrepov pri normalnih pogojih obratovanja, rednem vzdrževanju objektov in rednem opravljanju predpisanega monitoringa ne bo povzročala čezmerne obremenitve okolja. Poleg tega tudi zdravje ljudi v načrtovani stanovanjski soseski ne bo ogroženo zaradi čezmerne hrupa, ki ga na lokaciji OPPN-ja povzroča železniški in cestni promet.

27. člen

(varstvo zraka)

(1) V času gradnje so izvajalci dolžni upoštevati vse ukrepe za varstvo zraka. S sprotnim vlaženjem sipkih materialov je potrebno preprečevati prašenje gradbišč in okolice, potrebno je upoštevati predpise o emisijah gradbene mehanizacije in transportnih sredstev in preprečevati raznos materiala z gradbišč.

(2) Med uporabo objektov morajo biti kurilni sistemi in sistemi za odvajanje dima skladni z veljavno zakonodajo, snovi, ki se izpuščajo v ozračje pa ne smejo presegati predpisanih mejnih količin.

28. člen

(varstvo voda in varstvo tal)

(1) Varstvo voda se zagotavlja:

- z odvajanjem odpadnih vod v javno kanalizacijsko omrežje z odvodom na mestno čistilno napravo in z rednim vzdrževanjem kanalizacijskega sistema ter
- z vodenjem onesnaženih padavinskih vod z manipulativnih in utrjenih površin preko lovilcev olj in goriv v meteorno kanalizacijo z odtokom v ponikovalnice.

(2) Pri vseh posegih znotraj in izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo komunalne in energetske infrastrukture, je potrebno zagotoviti, da se stanje tal po dokončanju del povrne v izhodiščno stanje.

29. člen

(varstvo narave)

Na območju obravnavanega OPPN Žalec zahod ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

30. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) Obravnavano območje se v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju uvršča v območje s III. stopnjo varstva pred hrupom.

(2) V fazi izdelave projektne dokumentacije za gradnjo stanovanjskih objektov, v prvi vrsti ob regionalni cesti (funkcionalna enota F2), je zaradi zaščite zdravja ljudi pred hrupom cestnega prometa potrebno izdelati model hrupa in na osnovi ugotovitev modela določiti minimalno obodno zvočno izolativnost zunanje lupine načrtovanih stanovanjskih objektov (predvsem oken in vrat) tako, da bodo v notranjih prostorih stavb pričakovane ravni hrupa skladne s Prilogo 10 Pravilnika o zvočni zaščiti stavb (Ur.l. RS, št. 14/99).

(3) V skladu s smernicami upravljalca železniške proge je ob severnem robu železniške proge, znotraj obravnavanega območja, potrebno predvideti varovalno ograjo, ki bo preprečevala dostop na železniško progo. Hkrati je v fazi izdelave projektne dokumentacije

za gradnjo komunalne in prometne infrastrukture zaradi zaščite zdravja ljudi pred hrupom železniškega prometa potrebno izdelati model hrupa in na osnovi ugotovitev modela predvideti protihrupno izvedbo varovalne ograje, tako, da bodo novozgrajeni stanovanjski objekti zaščiteni pred čezmernim hrupom železniškega prometa.

(4) Protihrupna ograja ob železniški progi mora zagotoviti, da v okolju stanovanjskih objektov ne bodo presežene mejne vrednosti kazalcev hrupa za III. stopnjo varstva pred hrupom skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur.l. RS, št. 105/05, 34/08), ki veljajo za železniški promet.

31. člen

(geološka sestava tal in potrebni ukrepi)

(1) Podatki o geološko geomehanskih razmerah in hidrologiji so zbrani v Geološko - geomehanskem poročilu o sestavi in nosilnosti tal (št. 5-1/2005, januar 2005) in Hidro – geološkem poročilu o možnem ponikanju padavinskih vod na območju predvidene stanovanjske soseke Žalec zahod (št. 36-5/08, maj 2008), ki ju je izdelal Geosvet Celje, d.o.o..

(2) Zaradi razmeroma velikega nihanja nivoja podtalnice (ob visokih vodah Savinje in Ložnice) je na obravnavanem območju potrebno obvezno predvideti izgradnjo vkopanih kletnih etaž v neprepustni kesonski obliki oz. je potrebno predvideti sprotno izčrpavanje dotekajočih podtalnih vod v meteorno kanalizacijo.

(3) Zaradi heterogene debeline površinskega sloja slabo prepustnih vezljivih zemljin mora izkope za ponikovalnice obvezno nadzorovati geolog ter na podlagi dejanskega stanja določiti globino le-teh.

32. člen

(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

(1) Preko SV dela obravnavanega območja poteka elektroenergetski koridor obstoječega 110kV daljnovoda.

(2) Za objekte, ki so namenjeni za stalno oz. občasno bivanje in posegajo v elektroenergetske koridore daljnovodov, je pred izdajo gradbenega dovoljenja potrebno predložiti dokazilo pooblaščen organizacije, da niso prekoračene mejne vrednosti elektromagnetnega sevanja.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

33. člen

(varstvo pred požarom in drugimi nesrečami)

(1) Pri izdelavi projektne dokumentacije za načrtovane prostorske ureditve je potrebno upoštevati naravne omejitve in temu primerno predvideti tehnične rešitve gradnje.

(2) Upoštevati je potrebno predpise, ki urejajo zaščito pred rušenjem, poplavami, plazovi in drugimi naravnimi nesrečami.

(3) Pri projektiranju posameznih objektov je potrebno upoštevanje ukrepov, ki zagotavljajo pogoje za preprečevanje in zmanjševanje posledic požara za ljudi, premoženje in okolje, upoštevanje zahtev iz Zakona o varstvu pred požarom, smernic Uprave RS za zaščito in reševanje ter zahtev iz Požarnovarnostnega poročila.

- (4) Voda za gašenje požarov se zagotovi iz hidrantnega omrežja, ki bo vezano na vodovodno omrežje z ustreznim tlakom in pretokom. Predvidenih je 25 zunanjih nadtalnih hidrantov v medsebojnem razmaku do 80 m.
- (5) Manipulacijske površine ob objektih morajo zagotavljati ustrezen dovoz in površine za intervencijska vozila.
- (6) Medsebojni odmiki med objekti morajo zagotavljati pogoje za omejevanje širjenja požara na sosednje objekte.

IX. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

34. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

- (1) Načrtovana prostorska ureditev se nahaja na skrajnem zahodnem delu naselja Žalec, med regionalno cesto Žalec-Šempeter na severozahodu, Gotoveljsko cesto in Cesto na Vrbje na vzhodu in železniško progo Celje-Velenje na jugu. Večji del ureditvenega območja predstavljajo kmetijsko obdelovalne površine (njive, travniki in hmeljišča), del območja pa je pozidan v večini z enodružinskimi stanovanjskimi objekti. Vzhodno od ureditvenega območja se nahaja obstoječe strnjeno naselje Žalca, severno od regionalne ceste in južno od železniške proge pa v glavnem kmetijska zemljišča.
- (2) Ureditveno območje OPPN se bo prometno navezovalo na regionalno cesto RII – 447 Žalec-Šempeter in na omrežje obstoječih občinskih cest (Gotoveljska cesta in Cesta na Vrbje). Kot glavna povezovalna cesta znotraj območja se ohrani Savinjska cesta, ki se jo rekonstruira, nanjo pa se naveže novo predvidene povezovalne ceste, ki bodo omogočale dostope do posameznih zemljišč.
- (3) Preko obravnavanega območja poteka več obstoječih infrastrukturnih vodov, ki se jih po vzpostavitvi novega omrežja ukine oziroma vključi v novo predvideno omrežje, ki se bo navezovalo na obstoječa omrežja izven območja. Priključki na obstoječo infrastrukturo bodo izvedeni izven območja OPPN.
- (4) Prikaz vplivov in povezav je prikazan v grafičnem delu na načrtih *Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja (list št.3.5.)* in *Potek omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro (list št. 3.2.)*.

X. ETAPNOST IZVEDBE IN DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE PROSTORSKE UREDITVE

35. člen

(etapnost izvedbe)

- (1) OPPN se lahko izvaja etapno po funkcionalnih enotah. Objekti se lahko gradijo tudi posamično znotraj funkcionalnih enot, vendar mora biti sočasno z izgradnjo posameznih objektov zagotovljena tudi izgradnja za obratovanje objekta potrebne komunalne in prometne infrastrukture.
- (2) Pred gradnjo objektov v funkcionalnih enotah F2, F3, F6, F7, F11 in F12 morajo biti izvedene rekonstrukcija obstoječega štiri-krakega semaforiziranega križišča regionalne ceste RII-447 z Gotoveljsko cesto, rekonstrukcija zahodnega roba Gotoveljske ceste (odsek med Savinjsko cesto in regionalno cesto) in rekonstrukcija Savinjske ceste (odsek med Gotoveljsko cesto in cesto G in H). Rekonstrukcija vzhodnega roba Gotoveljske ceste in

gradnja krožnega križišča na tej cesti sta predvideni v drugi fazi, po pridobitvi potrebnih zemljišč.

(3) Pred gradnjo objektov, ki so predvideni zahodno od cest G in H, je obvezna izgradnja novega priključka na regionalno cesto RII-447 v obliki tri-krakega semaforiziranega križišča in rekonstrukcija Savinjske ceste (odsek med obstoječim enosmernim priključkom z regionalne ceste in cestama G in H).

(4) Dopustna je tudi fazna gradnja posameznih objektov, če z grajen del objekta predstavlja zaključeno funkcionalno celoto.

36. člen

(drugi pogoji in obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Za izvajanje OPPN je potrebna izvedba nove parcelacije zemljišč.

(2) Med izvajanjem posegov na območju OPPN je izvajalec dolžan zagotoviti nemoteno delovanje komunalne oskrbe in dostope do obstoječih objektov ter pri posegih na prometnicah zagotoviti varen promet.

(3) Po zaključku del je investitor dolžan odstraniti vse začasne objekte, odvečni gradbeni in izkopani material odpeljati na ustrezno deponijo, plodno zemljo pa uporabiti za ponovno ureditev zelenih površin.

(4) Poleg pogojev, ki jih predpisuje ta odlok, je potrebno upoštevati tudi vse pogoje in omejitve iz smernic posameznih nosilcev urejanja prostora in vso veljavno zakonodajo.

XI. DOPUSTNA ODSSTOPANJA OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

37. člen

(dopustna odstopanja)

Odstopanja pri legi in velikosti objektov:

(1) Toleranca pri določanju fiksnih točk za zakoličbo objektov je $\pm 0,50$ m.

(2) Dopustna so odstopanja tlorisnih dimenzij objektov navzdol. Odstopanje navzgor lahko presega predvidene gabarite do +1,00 m, vendar največ do okvira regulacijskih elementov in ob pogoju, da so zagotovljeni ustrezni minimalni odmiki od parcelnih mej in sosednjih objektov, da ni presežen predpisan faktor pozidanosti na posamezni gradbeni parceli ter da je hkrati zagotovljeno ustrezno število parkirnih mest glede na dejavnost v objektu.

(3) Izjemoma je dovoljeno, da se z ustrezno pogodbo del potrebnih parkirnih mest (do 30% PM) zagotovi na javnih parkirnih površinah.

(4) V okviru dopustnih odstopanj so možni tudi arhitekturni poudarki in izmiki izven fasadne linije do globine 2,00 m.

(5) Zadnje etaže večstanovanjskih objektov so lahko manjših gabaritov kot ostale etaže, pridobljene površine pa se lahko uredijo kot pohodne terase.

(6) Balkoni in lože lahko presegajo gabarit objektov za največ 1,5 m, nadstreški in stopniščni jaški pa za največ 2,5 m.

(7) Odstopanja navzdol od višinskih gabaritov, ki so določeni v tem odloku in v načrtu *Ureditvena situacija (list št. 3.1.)*, so dopustna za vse objekte, odstopanja navzgor pa le v F6 za zahodni trakt objekta doma upokojevcev in objekt varovanih stanovanj, pri katerih se višinski gabarit lahko poveča do P+3, pod pogojem, da se zagotovi zadostno število parkirnih mest glede na predvideno dejavnost.

(8) Za vse objekte, za katere kletna etaža v načrtu *Ureditvena situacija (list št. 3.1.)* ni predvidena, je le-ta tudi dopustna, vendar le kot v celoti vkopana klet.

(9) Gabariti kleti so lahko tudi večji od gabaritov nadzemnih etaž, ob pogoju, da so zagotovljeni predpisani minimalni odmiki od parcelnih mej in sosednjih objektov.

Odstopanja pri zunanjih ureditvah objektov:

(10) Pozicije uvožno/izvoznih klančin v kletne etaže in pozicije vhodov v objekte se lahko prilagajajo arhitekturnim rešitvam.

(11) Dovoljena so tudi druga odstopanja od predvidenih zunanjih ureditev objektov v načrtu *Ureditvena situacija (list št. 3.1.)*, pod pogojem, da se ohranja predvideni koncept pozidave.

Odstopanja od predvidene parcelacije:

(12) Dovoljeno je združevanje gradbenih parcel v primeru, da se izkaže potreba po večjih kvadraturah zemljišč in delitev na manjše gradbene parcele, pri čemer je potrebno ohranjati predvideni koncept parcelacije.

Odstopanja pri izgradnji komunalne infrastrukture:

(13) Pri prometni, komunalni, energetske in komunikacijski infrastrukturi so dopustna odstopanja od predvidenih rešitev in potekov vodov, če je zagotovljena ohranitev oziroma izboljšanje funkcije ter pridobljeno soglasje lastnikov zemljišč in nosilcev urejanja prostora. Spremembe ne smejo bistveno odstopati od načrtovanih rešitev OPPN in ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi.

(14) Odstopanja ne smejo ovirati realizacije OPPN in morajo biti v skladu z zakonskimi in podzakonskimi predpisi, ki urejajo prostorsko načrtovanje in varovanje okolja.

XII. SEZNAM PRILOG K OBČINSKEMU PODROBNEMU PROSTORSKEMU NAČRTU

38. člen

(priloge)

OPPN ima naslednje priloge, ki so nje gov sestavni del:

- (1) Izvleček iz dolgoročnega in družbenega plana občine
- (2) Prikaz stanja prostora
- (3) Strokovne podlage:
 - Strokovna podlaga – urbanistično arhitektonske ureditve območja Žalec zahod, št. 173/05 (izdelal: Razvojni center Planiranje d.o.o. Celje, marec 2006)
 - Strokovna podlaga – urbanistično arhitektonske ureditve območja Žalec zahod – VARIANTA 4, št. 173/05-a (izdelal: Razvojni center Planiranje d.o.o. Celje, december 2006)
 - Prometna študija mesta Žalec (ožje območje obdelave) z navezavo na primarno prometno omrežje (širše območje obdelave), št. 661-PROM 06 (izdelal: Lineal d.o.o., november 2007)
 - Dom upokojujencev Polzela, Enota Žalec – idejni projekt, št. 9251/074 (izdelal: Inženiring IBT Ljubljana, d.d., julij 2008)
 - Vrtec s štirimi oddelki v Žalcu – idejna zasnova, št. 14-1/08 (izdelal: Savinjaprojekt-GIZ Žalec, oktober 2008)
 - Hidro-geološko poročilo o možnem ponikanju padavinskih vod na območju OPPN stanovanjske soseske Žalec zahod, št. 36-5/08 doo (izdelal: GEOSVET Celje d.o.o., maj 2008)
 - Geološko-geomehansko poročilo o sestavi in nosilnosti tal ter pogojih temeljenja na območju predvidene stanovanjske soseske Žalec zahod, št. 5-1/2005 (izdelal: GEOSVET Celja d.o.o., Geološko svetovanje, raziskave in šport, februar 2005)

- 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)
 - 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)
 - Strokovna ocena umestitve trgovsko-poslovnega objekta na funkcionalni enoti F3 znotraj območja OPPN stanovanjske soseske Žalec zahod s stališča elektromagnetnega sevanja (EMS), št. 3010/08-RI (Elektroinštitut Milan Vidmar, november 2008)
 - OPPN stanovanjska soseska Žalec 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)
- (4) Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
 - (5) Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
 - (6) Povzetek za javnost
 - (7) Spis postopka priprave in sprejemanja občinskega podrobnega prostorskega načrta

XIII. KONČNE DOLOČBE

39. člen

(merila in pogoji po prenehanju veljavnosti)

Po realizaciji občinskega podrobnega prostorskega načrta se dopustni posegi na območju določijo v občinskem prostorskem načrtu.

40. člen

(vpogled)

Občinski podrobni prostorski načrt je na vpogled na Občini Žalec in na Upravni enoti Žalec.

41. člen

(nadzorstvo)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

42. člen
(veljavnost)

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

Št.: 35005-0006/2004 2/3
Žalec, dne.....

Župan
Občine Žalec
Lojze Posedel, univ.dipl.ekon.