 OBČINA ŽALEC	
PREJETO: 19-10-2015	
Šifra zadeve:	DM: 17/106
350-03-0003/2011	Prii:
	Vred.:



**Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje**
3000 Celje, Ulica XIV. divizije 14

Telefon: 03/42 74 230
Telefax: 03/42 74 260
email: info@planiranje.rc-celje.si
www: planiranje.rc-celje.si



Prejemnik:
OBČINA ŽALEC
Urad za prostor in gospodarstvo
Ulica Savinjske čete 5
3310 Žalec

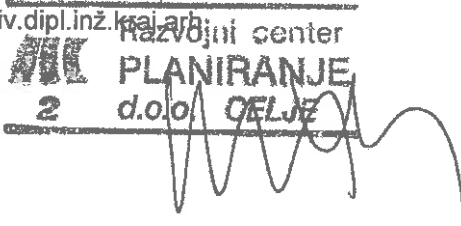
Št. dopisa: AGP/RC_1610

Datum: 16. 10. 2015

**Zadeva: odgovori na pripombe DOPOLNJENEGA OSNUTKA
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA OBMOČJE
ZALOŠKE GORICE ZŠ-1**

V prilonki vam pošiljamo odgovore na pripombe in predloge, podane v času javne razgrnitve ter javne obravnave, DOPOLNJENEGA OSNUTKA OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA OBMOČJE ZALOŠKE GORICE ZŠ-1, št. proj. 746/14.

Lep pozdrav

Direktor:
Radovan Romih,
univ. dipl. inž. kraj. arh.

Razvojni center
PLANIRANJE
2 d.o.o. CELJE

Pripravila
Aleksandra Geršak Podbreznik,
univ. dipl. inž. arh., MA

Priloga:
- odgovori na pripombe



OBČINA ŽALEC

**ODGOVORI NA PRIPOMBE IN PREDLOGE,
PODANE V ČASU JAVNE RAZGRNITVE TER JAVNE OBRAVNAVE**

**DOPOLNJENEGA OSNUTKA
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA OBMOČJE
ZALOŠKE GORICE ZŠ-1**



**Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje**

I. UVODNA POJASNILA

Javna razgrnitev **Dopolnjenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za območje ZŠ-1** je potekala na podlagi javnega naznanila župana občine Žalec št. 350-03-0003/2011, z dne 09. 07. 2015.

Od 20. 08. 2015 do 20. 09. 2015 je potekala javna razgrnitev v prostorih Urada za prostor in gospodarstvo Občine Žalec in v prostorih KS Petrovče.

Javna obravnava dopolnjenega osnutka OPPN je bila dne 16. 09. 2015 ob 16.00 uri, v sejni sobi Občine Žalec.

Stališča do pripomb se nanašajo na pripombe, dane na javni obravnavi razgrnjenega dopolnjenega osnutka OPPN ter na pripombe posredovane na Občino Žalec in KS Petrovče, v času trajanja javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN.

V času javne razgrnitve in javne obravnave so bile k javno razgrnjenemu gradivu podane pripombe, stališča, predlogi in vprašanja.

Občina Žalec je skupaj z izdelovalcem OPPN vse prispеле pripombe, stališča in predloge preučila. V nadaljevanju so zbrane pripombe ter podano stališče do vsake pripombe.

Sprejeta stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve bodo posredovana vsem pripombodajalcem in bodo objavljena na spletnih straneh občine Žalec.

Predlagatelji pripomb so podani z imenom in priimkom oziroma nazivom ter krajem bivanja. Pripombe so povzete, original pripomb je v spisu občine.

Zapisnik javne obravnave in stališča do pripomb iz javne obravnave je pripravila občina Žalec in so v prilogi.

SEZNAM PREJETIH PRIPOMB

1. Avto scena d.o.o., Škorno pri Šoštanju 18, 3325 Šoštanj	3
2. Odvetnik Dragan Sikirica za Armeton d.o.o. iz Sežane	4
3. KOSTANJ proizvodno podjetje d.o.o. Medlog 63, Celje in MILAN & D posredovanje d.o.o., Badovinčeva ulica 14, Laško	5
4. Priloga, zapisnik javne obravnave	6

1. Avto scena d.o.o., Škorno pri Šoštanju 18, 3325 Šoštanj

Pripomba 1.1

Družba Avto scena d.o.o., Skorno pri Šoštanju 18, 3325 Šoštanj je lastnik parc. št. 163/13, 163/14, 163/15, 163/16, 163/17, 163/18, 163/20, 163/21, 163/22, 163/23, 163/24, 163/25, 163/26, 163/31, 163/33, 163/34, 164/8 in 165/20, vse k.o. Gorica.

S predlaganimi spremembami OPPN se ne strinjajo. Predvsem se ne strinjajo s predlagano cestno mrežo in sicer z gradnjo oz. ureditvijo ceste z oznako »a1«. Navajajo, da so vse nepremičnine na katerih je predvidena gradnja ceste »a1« v njihovi lasti. Tudi za parcelo 163/15 k.o. Gorica, ki naj bi po njihovem mnenju predstavljala celotno cesto »a1« navajajo, da je v njihovi lasti. Obstoječa cesta pa naj bi služila le dostopu do njihovih parcel. Navajajo, da pred nakupom zemljišč o samem postopku OPPN ter o nameri, da se na navedeni parceli predvidi cestišče kot javno dobro, niso bili seznanjeni ter, da s tem nikakor ne soglašajo. Hkrati menijo, da na strani kjer je vodotok Pirešica ni drugih parcel, do katerih bi bilo potrebno zagotavljati dostope, prav tako pa je dostop do parcele 165/24 k.o. Gorica urejen že po obstoječi cesti z oznako »a«.

Pri ureditvi ceste »a1« ne vidijo nikakršnega javnega interesa, saj obstoječa cesta že sedaj omogoča dostop le do njihovih parcel, uporablja pa je tudi nihče drug. Omenjajo tudi, da nikakor ne drži navedba, da bo cesta »a1« zagotavljala dostope na ostala območja (D, E in F). Parcela 163/14 k.o. Gorica v območju D je njihova, prav tako, pa je v večini njihovo tudi območje z oznako E. Dostop do območja F je že sedaj zagotovljen po obstoječi cesti z oznako »a«.

Nadalje navajajo, da so lastniki tudi parcele 163/31 k.o. Gorica, kjer je predvidena cesta »a« in priključek oz. dostop do kmetijskih zemljišč. Predlagajo, da se na navedeni parceli uredi krožišče z izvozom na kmetijska zemljišča, izvozom do območja F, izvozom do predvidene ceste »a1« ter še enim izvozom v območje E. Zanki po predvideni cesti »a1« nasprotujejo. Prav tako po njihovem ni utemeljena tudi prestavitev ceste »a« za 2 m proti vzhodu (v njihovo škodo).

Stališče 1.1

Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev

pripombe glede prestavitve ceste »a« proti vzhodu:

Prestavitev ceste »a« proti vzhodu je potrebna zaradi njene rekonstrukcije na širino vozišča 6,60 m in primernim hodnikom za pešce. Takšna rekonstrukcija ceste »a« na opredeljeno širino ceste in hodnikom za pešce ter njena prestavitev proti vzhodu, je bila v fazi izdelave prostorskega akta pogojena s smernicami, ki jih je podala Občina Žalec, Urad za gospodarske javne službe (št. 351-03-008/2015 z dne 28.04.2015) in je skladna s Pravilnikom o projektiranju cest (Uradni list RS, št. 91/05, 26/06, 109/10). Dovoz oz. priključek na lokalno cesto LC 032052 preko parcel 163/15 in 163/14 k.o. Gorica iz prometno tehničnega vidika ni primeren, prav tako pa ni skladen z izhodišči prostorskega akta, pogoji soglasodajalca, predhodno navedenim Pravilnikom o projektiranju cest ter Pravilnikom o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS, št. 86/09, 109/10).

pripombe glede predvidene ceste »a1«:

Glede na dejstvo, da je znotraj predvidene zanke, ki jo tvori cesta »a1« (t. j. okoli območja »E«) že sedaj več lastnikov parcel (ne samo Avto scena d.o.o.), vsi pa imajo možnost dostopati do svojih parcel tudi neposredno preko ceste »a« (tudi nova lastnika parcel v območju »F«), je možno cesto »a1« kot zanko delno opustiti. Ker pa gre za relativno veliko površino območja »F«, ki se lahko v prihodnosti tudi razdeli na več manjših parcel in več lastnikov (vsem pa bo potrebno zagotoviti tudi neposredni dostop do svojih parcel), je smiselno zemljišče ceste »a1« dolgoročno rezervirati za namen izgradnje omenjene ceste. Zaradi opustitve zgoraj omenjene zanke ceste »a1«, števila novih lastnikov v območju »F« ter nujnosti ureditve dostopa tudi do kmetijskih zemljišč (ležečih južno in jugozahodno od ceste »a«), je potrebna

takšna prometna preureditev ceste »a« (na njenem južnem delu), ki bo hkrati zagotavljala obračanje tako vzdrževalnih in intervencijskih vozil (pluženje, pobiranje smeti, ipd.) kot tudi polpriklopnikom.

Kljub navedenemu pa je potrebno v odloku zapisati tudi določilo, da morajo vsi lastniki zemljišč na lastnem zemljišču zagotavljati obračanje svojih tovornih vozil (oz. tudi drugih, ki bodo opravljali prevoze za njihove potrebe).

Pripomba 1.2.

Nasprotujejo tudi predlagani odstranitvi naslednjih objektov:

- Hiše na parceli. 163/13;
- Stavbe na parceli 163/16;
- Objektov na parcelah 163/22, 163/23, 163/24, 163/25, 163/26 (na delu, kjer je v razgrnjenem gradivu predvidena rušitev obstoječih objektov in novogradnja).

Postavitev novih objektov v območju E (vzdolžno v smeri sever-jug) jim ne ustreza, želijo pa obdržati obstoječe objekte.

Stališče 1.2

Pripomba bo v celoti upoštevana pogojno, torej v primeru, da pridobimo pozitivno mnenje nosilca urejanja prostora.

Obrazložitev

Obstoječi objekt na parceli 163/13 k.o. Gorica se v 1. fazi lahko ohrani, širino pločnika pa bo potrebno v kontaktnem območju (znotraj območja D) prilagoditi.

Obstoječi objekt na parceli 163/16 k.o. Gorica se lahko ohrani.

Ohranijo se lahko tudi vsi obstoječi objekti znotraj območja E (na parcelah 163/22, 163/23, 163/24, 163/25, 163/26).

2. Odvetnik Dragan Sikirica, zastopnik družbe Armeton d.o.o. iz Sežane

Pripomba 2.1

Pripomba se nanaša na 7. člen odloka dopolnjenega osnutka OPPN, kjer so našteje prepovedane dejavnosti opredeljene v Uredbi o standardni klasifikaciji dejavnosti in sicer: Proizvodnja izdelkov iz betona, cementa in mavca.

Za družbo Armeton d.o.o. je takšna prepoved nesprejemljiva, saj gre za njeno osnovno dejavnost, ki predstavlja proizvodnjo betonskih uteži. Navajajo, da njihova proizvodnja tudi iz okoljevarstvenih vidikov ni sporna.

Zato predlagajo črtanje omenjene prepovedi iz odloka in s tem možnost nadaljnje tovrstne proizvodnje družbe (t.j. proizvodnja drugih izdelkov iz betona, cementa, mavca).

Stališče 2.1

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev

Glede na dejstvo, da gre za obstoječo dejavnost, ki je v tem območju prisotna že dalj časa in so zanjo pridobljena tudi vsa potrebna upravna dovoljenja, se tovrstna dejavnost lahko ohrani. Dikcija prepovedi proizvodnje izdelkov iz betona, cementa in mavca se črta iz odloka.

Pripomba 2.2

Pripomba se nanaša na javno infrastrukturo. Transformatorska postaja (TP) in del javne ceste sta predvideni na parceli družbe Armeton d.o.o., ki je sestavni del območja njene tovarne. Ker je predvidena širitev obstoječe TP na njihovih parcelah 165/27 in 165/26 oz. v območju njihove tovarne, predlagajo prestavitev TP proti vzhodu (čez cesto »a«) kjer menijo, da je zanjo primernejša lokacija.

Stališče 2.2

Pripomba bo upoštevana pogojno, torej v primeru, da se z družbo Elektro Celja d.d. doseže dogovor o izgradnji nadomestne TP na drugi lokaciji.

Obrazložitev

Nadomestna TP bo predvidena na severu parcele 163/1 (t.j. vzhodno od predvidene ceste »a« in nasproti obstoječe TP), v kolikor bo za njeno prestavitev (v nadaljevanju postopka OPPN) dosežen dogovor z družbo Elektro Celje d.d.

Pripomba 2.3

Pripomba se nanaša na del poti, ki vodi iz parcele 163/33 (t.j. obstoječe poti v lasti družbe Avto scena d.o.o.) in je v nadaljevanju predvidena tudi preko parcele 163/30 (v lasti družbe Armeton d.o.o.). Del omenjene parcele 163/30 pa zapade tudi v območje kareja »B«.

Hkrati se družbi Armeton d.o.o. ukinja obstoječi dostop do tovarne in predvideva prestavitev le tega s parcele 163/33 (v lasti družbe Avto scena d.o.o.). Navajajo, da je omenjeni poseg, poseg v pridobljene lastniške pravice, ki izhajajo iz lastništva in veljavnega lokacijskega ter gradbenega dovoljenja iz leta 1994 za območje tovarne Armeton. Takšna rešitev jim predstavlja finančno breme, če bi morali na svoje stroške izvesti spremembo vhoda. Kot navajajo, bi to pomenilo tudi poseg v njihovo lastnino, saj se s tem njihovo družbo na nek način razlašča (urejanje poti po njeni parceli št. 163/30 in, da se del navedene parcele namenja območju kareja »B«).

Financiranje uresničitve v osnutku predvidenega zaprtja obstoječega vhoda, izvedbo novega vhoda, razlastitev obstoječe manipulativne poti (parcele 163/30) in izvedba javne poti ter odcep preostanka te parcele (ki sodi v območje kareja »B«), ni predvideno in zato družba takšen predlog v osnutku OPPN (zaradi nedorečenosti in onemogočanja uporabe, vključno z razpolaganjem z lastnimi površinami) zavrača kot nesprejemljiv.

Stališče 2.3

Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev

Obstoječi uvoz in izvoz na ureditveno območje je na severni strani z lokalne ceste LC 032052. Obstoječi cestni priključek se preuredi v skladu z novo prometno ureditvijo in navezavo na interno cesto "a". Obstoječi uvoz v kompleks družbe Armeton d.o.o. je iz prometnotehničnega vidika neustrezen, saj je preblizu križišča. Zato je potrebno preoblikovanje dovoza in dostopa, kar je pogojeno tudi z zahtevo po minimalnem prečnem profilu ceste. Vse ceste znotraj območja so namreč predvidene v širini 6,60 m in enostranskim hodnikom za pešce v širini 1,60. Območje osrednjega dela predvidene ceste »b« (t.j. južno od objekta družbe Armeton d.o.o.) se opredeli kot dolgoročna rezervacija prostora za predvideno cesto »b«. Ohranita pa se vzhodni del ceste »b« (zaradi dovoza do objektov družbe Armeton d.o.o. iz južne strani) in zahodni del ceste »b« (zaradi dovoza oz. dostopa do predvidenih objektov v območju kareja B).

3. KOSTANJ proizvodno podjetje d.o.o. Medlog 63, Celje in MILAN & D posredovanje d.o.o., Badovinčeva ulica 14, Laško

Pripomba 3.1

Bodoča kupca, podjetji KOSTANJ d.o.o., Medlog 63, 3000 Celje in MILAN & D posredovanje d.o.o., Badovinčeva ulica 14, 3270 Laško, sta v zaključni fazi aktivnosti glede nakupa nepremičnine parc. št. 165/24 k.o. Gorica. Vsak bo imel polovico obstoječe hale in pripadajočega funkcionalnega zemljišča (hala se deli vzdolžno po slemenu). O tem, da je v sprejemanju dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje Zaloške Gorice ZS-1 v Žalcu nista bila seznanjena, ampak sta se s tem seznanila šele pred nekaj dnevi in ob tem ugotovila, da le-ta ne omogoča oziroma preprečuje koriščenje obravnavane nepremičnine za njune predvidene poslovne načrte v zvezi s to nepremičnino.

Stališče 3.1

Pripomba se ne nanaša na vsebino OPPN.

Obrazložitev

Pripomba se ne nanaša na vsebino, temveč na sam postopek priprave OPPN.

Lastnik zemljišča HETA ASSET RESOLUTION d.o.o., Dunajska cesta 167, 1000 Ljubljana je bil vseskozi seznanjen s potekom izdelave predmetnega prostorskega akta.

Pripomba 3.2

Kostanj d.o.o., ki kupuje severno polovico obstoječe skladiščne hale, se ukvarja s pripravo in skladiščenjem lesne bio mase. Takšno dejavnost namerava izvajati tudi na nepremičnini (parceli 165/24 k.o. Gorica), ki jo kupuje.

Gospodarska družba MILAN & D d.o.o. pa se ukvarja predvsem z zbiranjem in skladiščenjem sekundarnih surovin — kovin, pri čemer se skladiščenje in transport teh sekundarnih surovin (kovin) izvaja z rolo zabojniki (ABROL).

Navajajo, da gre za dejavnosti, ki praktično nimajo negativnih vplivov na okolje. Zato ocenjujejo, da za izvajanje teh dejavnosti na omenjeni parceli 165/24 k.o. Gorica (v OPPN ZŠ-1 je označena kot območje »F«), ne bi smelo biti zadržkov. Želijo, da predmetni prostorski dokument na obravnavanem območju predvideva tudi izvajanje tovrstnih dejavnosti.

Stališče 3.2

Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev

Znotraj območja OPPN so dopustne različne gospodarske dejavnosti: proizvodna, obrtno-servisna, skladiščna, trgovska, gostinska 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 in njihovi vplivi ne presegajo z veljavno zakonodajo predpisanih parametrov.

Pripomba 3.3

Podan je predlog, da se osnutek OPPN ZŠ-1 nekoliko spremeni in sicer:

- Obstoječi objekt števil. 14 (ki je v osnutku OPPN predviden za rušenje v II. fazi) se v celoti ohrani;
- Da se dopusti manjša razširitev objekta števil. 14 (tako na severno kot tudi na južno stran);
- Da se v osnutku OPPN predvidena gradbena meja prestavi južno za cca. 30 m, s tem, da bi preostali del območja »F« (parcela 165/24 k.o. Gorica) služil kot manipulativne površine obeh predvidenih objektov (t.j. nastalih z vzdolžno razdelitvijo obstoječega objekta in parcele).

Stališče 3.3

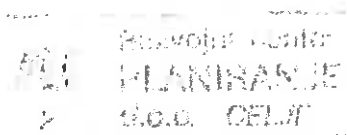
Pripomba se upošteva.

Obrazložitev

Obstoječi objekt na parceli 165/24 k.o. Gorica se ohrani. V okviru gradbenih linij se dopusti manjše prizidave objekta. Opredeli se tudi manipulativne površine.

4. Priloga, zapisnik javne obravnave

Pripravila:
Aleksandra Geršak Podbreznik,
univ.dipl.inž.arh., MA



OPIS PROSTORSKE UREDITVE

Na podlagi Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec, je za ureditveno območje z oznako Zaloška Gorica ZŠ-1 v Žalcu predviden postopek priprave OPPN. Območje predvidene ureditve predstavlja območje stavbnih zemljišč s podrobnejšo namensko rabo gospodarske cone z oznako IG (namenjeno obrtnim, skladiščnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim).

Obravnavano območje OPPN je umeščeno južno od avtoceste Ljubljana – Maribor, na mejo med občino Žalec in Mestno občino Celje. Obdano je s kmetijskimi površinami in dostopno po lokalnih cestah. Na južni in vzhodni strani je omejeno z vodotokom Pirešica s pritoki. Območje v naravi predstavlja obstoječi gospodarski kompleks bivše farme Zaloška gorica s pripadajočimi manipulativnimi in prometnimi površinami ter zelenimi površinami.

Znotraj območja OPPN so dopustne različne gospodarske dejavnosti: proizvodna, obrtno-servisna, skladiščna, trgovska, gostinska 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 in njihovi vplivi ne presegajo z veljavno zakonodajo predpisanih meja. Prepovedana je proizvodnja cementa, apna, mavca in tiste vrste posegov, za katere je presoja vplivov na okolje obvezna.

Območje OPPN obsega parcele in dele parcel št.: 163/1, 163/4, 163/6, 163/8, 163/10, 163/12, 163/13, 163/14, 163/15, 163/16, 163/17, 163/18, 163/19, 163/20, 163/21, 163/22, 163/23, 163/24, 163/25, 163/26, 163/30, 163/31, 136/32, 163/33, 163/34, 165/1, 165/4, 165/7, 165/9 del, 165/12, 165/13 del, 165/16, 165/18 del, 165/19 del, 165/20, 165/21, 165/22, 165/24, 165/25, 165/26, 165/27, 167/2 del, vse k.o. Gorica.

Velikost območja je cca. 5,15 ha.

Na območju OPPN so na podlagi določil odloka dopustni naslednji posegi:

- gradnja novih stavb,
- vzdrževanje, odstranitve in rekonstrukcije obstoječih objektov,
- dozidave in nadzidave obstoječih stavb v okviru dopustne etažnosti in faktorja izrabe zemljišč, določenega za nove objekte,
- spremembe namembnosti v okviru dovoljenih dejavnosti,
- gradnje objektov in naprav gospodarske infrastrukture,
- prometne ureditve (gradnja parkirišč, dovoznih cest),
- urejanje utrjenih zunanjih in zelenih parkovnih površin,
- gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov.

Z urbanistično arhitekturno zasnovo območja se določi razporeditev stavb, prometnih in zelenih površin. Kot izhodišče se upošteva zasnovo obstoječega cestnega omrežja ter osnovni izraz obstoječih pozidanih območij.

Območje je razdeljeno na prostorske enote – območja od A do F:

- v območju A in C je možna ohranitev obstoječih objektov, s pogoji za njihovo rekonstrukcijo, dozidavo ter novogradnjo,
- v območju B, D, E in F je predvidena odstranitev nekaterih obstoječih objektov, delna ohranitev objektov in gradnja novih objektov.

Območja so med seboj ločena z obstoječimi in predvidenimi cestami.

V območju OPPN se ohrani obstoječ uvoz na severni strani, z lokalne ceste LC 032 052 - uvoz »a«. Dodatno je predviden nov uvoz na zahodni strani območja - uvoz »b«, z lokalne ceste LC 490 481. Obstoječa cesta »a« znotraj območja OPPN, se rekonstruira in za cca 2 m prestavi proti vzhodu, na dveh mestih pa so s ceste »a« proti vzhodu predvidena tudi obračališča za osebna in tovorna vozila. Dolgoročno je predvideno, da se cesta »a« tudi zaključi s krožno cestno povezavo »a1«, za katero je do takrat predvidena rezervacija prostora. Preko ceste »a« je omogočen tudi dostop do kmetijskih zemljišč. Predvidena je tudi nova cestna povezava »b«, ki poteka po severnem robu parcel namenjenih gradnji v območjih B in C. V osrednjem delu ceste »b« je prav tako predvidena rezervacija prostora, s katero bi se cesta »b« lahko priključila na cesto »a« in tako omogočila krožen promet.

Umestitev in tlorisni gabariti novih stavb so omejeni z gradbenimi mejami V grafičnih prilogah OPPN so prikazani okvirni tlorisni gabariti.

Objekti bodo enostavni pravokotni volumni. Material in konstrukcije objektov niso predpisane. Fasade stavb morajo biti zasnovani s trajnimi in sodobnimi materiali. Strehe so ravne ali imajo minimalni naklon, skrit v maski strehe – videz ravne strehe, razen najjužneje ležečega objekta z dvokapno streho.

Dovozi k stavbam (oz. na parcele, namenjene gradnji) se uredijo z osnovne cestne mreže. Pri izgrajevanju območja (oz. pozidanosti posameznih parcel) je določen faktor zazidanosti FZ do 0.8.

Maksimalna višina objektov nad terenom v območjih od A in B je 8.00 metrov (merjeno od relativne kote terena +/- 0.00 do najvišje točke objekta), v območju C je 8.00 metrov, v območju D, E in F pa 10.00 m.

Dovoljena je tudi gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov in sicer:

- ograje, višine do 2.0m,
- majhna stavba: nadstrešek, vetrolov,
- objekti za oglaševanje za lastne potrebe,
- na celotnem območju grajena urbana oprema.

Ob vsaki stavbi je potrebno zagotoviti (znotraj posamezne parcele za gradnjo) tudi zadostno število parkirnih mest, tako za zaposlene kot za obiskovalce. Vsi lastniki zemljišč morajo prav tako na lastnem zemljišču zagotavljati tudi obračanje vozil za potrebe svojih objektov oz. njihove dejavnosti.

Za oskrbo objektov z vodo je potrebno zgraditi novo primarno in sekundarno vodovodno omrežje, ki bo tvorilo skupaj z obstoječim vodovodom krožno zanko.

Potrebno je zgraditi tudi novo javno kanalizacijsko omrežje ki bo omogočalo odvodnjavanje novih in rekonstruiranih cest, ter omogočalo priključevanje obstoječim in predvidenim objektom.

Za odvajanje fekalnih odpadkov so predvidene male čistilne naprave za vsak objekt posebej. Pred priključkom na javno kanalizacijsko omrežje pa je potrebno odpadne meteorne vode z manipulacijskih površin očistiti z lovilec olj, fekalne vode pa očistiti z uporabo male čistilne naprave in preko ponikovalnice z enim priključkom priključiti na javno kanalizacijsko omrežje.

Energija za napajanje predvidenih objektov v območju OPPN bo na razpolago na nizkonapetostnih zbiralnicah nove transformatorske postaje "TP ZALOŠKA GORICA z močjo 1000kVA s priključnim kablovodom 10(20)kV"

Predvidena je javna razsvetljava ob javnih cestah.

Ker na območju OPPN ni plinovodnega omrežja je predviden vir ogrevanja z individualnimi kurišči in obvezno uporabo ekološko sprejemljivih goriv (lahko kurilno olje, utekočinjen plin ...) ter drugi obnovljivi viri (sončni kolektorji, toplotna črpalka).

Območje OPPN sodi v IV. območje varstva pred hrupom. Za to območje veljajo mejne dnevne ravni hrupa 75 dBA in mejne nočne ravni 65 dBA.

Vse vrste nastalih odpadkov se ločeno zbira in predaja pooblaščenim zbiralcem oziroma predelovalcem ali odstranjevalcem.

Pripravil:
Bojan Iršič

