



OBČINA ŽALEC

URAD ZA PROSTOR IN GOSPODARSTVO

www.zalec.si, e: glavna.pisarna@zalec.si  
Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec  
t: 03 713 63 20, f: 03 713 64 64

Številka: 3505-0005/2018

Datum: 22.01.2019

## OBČINSKEMU SVETU

### **ZADEVA:    **Obrazložitev izpolnjevanja pogojev za spremembo podrobnejše namenske rabe za severovzhodni del območja DR-1/3, z občinskim podrobnim prostorskim načrtom.****

Občina Žalec bo na podlagi pobude investitorja, v skladu s 5. točko . 117. člena. Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17), začela postopek priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta. Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec; Uradni list RS, št. 64/13, 91/13-popr., 92/13-obv.razl. (v nadaljevanju OPN OŽ) opredeljuje za območje enote urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) DR-1/3 osnovno namensko rabo kot območje stavbnih zemljišč in podrobnejšo namensko rabo kot območje centralnih dejavnosti (z oznako CD). EUP DR1/3 se ureja na podlagi določil prostorskih izvedbenih pogojev (PIP) OPN OŽ. Severovzhodni del EUP DR-1/3 v naravi predstavlja delno pozidano območje s stanovanjsko pozidavo podeželskega naselja. Skrajni severovzhodni del predstavljajo nepozidane travniške površine, ki so se s pobudo lastnika v postopku sprejema OPN spremenile v stavbno zemljišče.

Skladno s PIP je na območju DR-1/3, ki je namenjeno centralnim dejavnostim predvidena izgradnja objektov za potrebe prodaje in vzdrževanja osebnih vozil.

#### **Na območju je dovoljeno umeščanje:**

Dopustne dejavnosti

- trgovina, promet in skladiščenje, gostinstvo, intelektualne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, vzgoja in izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo, kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti ter druge dejavnosti,
- kot spremljajoča dejavnost je dopustno bivanje, tudi bivanje različnih skupin prebivalstva (otrok, ostarelih, študentov in drugih socialnih skupin).

Dopustni objekti:

- nestanovanjske stavbe: ob upoštevanju omejitev glede dopustnih dejavnosti, v delu stavbe je dopustna stanovanjska raba.

Ker prostorski akt ne omogoča umestitve stanovanjskega objekta, ki ga želi graditi lastnik zemljišč in pobudnik izdelave OPPN, bo občina z načrtovanim OPPN spreminjala podrobnejšo namensko rabo iz območja površin centralnih dejavnosti (CD) v območje stanovanjskih površin, Površine podeželskega naselja (SK), torej podrobnejšo namensko rabo, ki bo pobudniku omogočila umestitev stanovanjskega objekta na tej lokaciji.

V skladu z določili 6. točke 117. člena. Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17)

je sklepu o začetku postopka priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta s katerim se poleg ostalih ureditev načrtuje tudi sprememba podrobnejše namenske rabe, potrebno priložiti predhodno ugotovitev občinskega sveta, da so izpolnjeni pogoji iz 5. odstavka 117 člena tega zakona.

Občina lahko z OPPN spremeni na delu ali celotnem območju urejanja tudi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje brez poprejšnje spremembe OPN, če je taka sprememba:

- potrebna za izvedbo občinskega razvojnega programa ali drugega razvojnega projekta v skladu z regionalnim razvojnim programom,
- skladna s cilji prostorskega razvoja občine,
- skladna s pravnimi režimi in
- gre za spremembo iz bolj v manj intenzivne namenske rabe prostora.

**Sprememba podrobne namenske rabe za severovzhodni del območja DR-1/3 predlagana s pobudo investitorja priprave prostorskega akta Sprememba je skladna s Strateškim delom OPN in je utemeljena v:**

#### **40. členu (notranji razvoj naselij)**

Naselja se bodo praviloma razvijala navznoter, s pozidavo degradiranih, opuščenih in drugih prostih površin, ki jih po urbanistični in krajinski presoji ni potrebno ohranjati nepozidanih in ki jih ni smiselno ohranjati kot dele zelenih sistemov naselij. Notranji razvoj naselja ima prednost pred širjenjem na nova območja. Obstoječi opuščeni ali neprimerni objekti v naseljih se prenovijo ali nadomestijo z ustrežnejšimi, upoštevajoč namembnost in oblikovne značilnosti. Površine za gradnjo se določijo na območjih, ki imajo ustrezne naravne in ustvarjene razmere. Ob tem se zagotavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami v naselju in povezave z odprto krajino.

Razvoj poselitve je potrebno osredotočiti na izboljševanje kakovosti prostorskih ureditev v obstoječih območjih poselitve. Za notranji razvoj naselij je pomembno:

ustvarjanje nove kvalitetnejše rabe urbanega prostora,  
ustvarjanje nove kvalitetnejše strukture urbanega prostora,  
**ohranjanje stavbne in naselbinske dediščine.**

#### **41. členu (prenova naselij)**

Prenova ima prednost pred novogradnjo v naseljih, ki so del širše prostorske identitete in predstavljajo kvalitetno stavbno dediščino, še posebno, če imajo njeni deli kljub določenim degradacijam v zadostni meri ohranjene značilne sestavine. Načrtuje se ponovno ali novo primerno rabo obstoječe stavbne strukture in zgrajene infrastrukture.

Prenova bo morala postati oblika urbanističnega urejanja naselja, ki vključuje poleg prostorskih ciljev tudi možnosti za gospodarski razvoj, reševanje socialnih problemov in kvalitetnejše bivanje ob upoštevanju vseh omejitev in se izvaja v morfološko in funkcionalno zaokroženih območjih. S prenovo jeder, bivanjsko in funkcijsko neustreznih delov naselij ali posameznih stavb se mora ohranjati in izboljševati kakovost bivalnega okolja, vzpostavljati ponovno rabo opuščenih območij in sanirati degradirana območja. Prenova naj vključuje prenovo vseh delov in elementov naselij, ne le zaščitenih spomenikov. S prenovo se poiščejo in ponovno oziroma na novo izkoristijo notranje prostorske rezerve naselja, s čimer se omili širjenje naselja.

Zagotovi se delna prenova naselij, ki so po merilih varstva kulturne dediščine opredeljena kot zavarovana vaška jedra.

Prenova se zagotovi tudi v degradiranih območjih naselij, kjer naj se prenovijo razvrednotena območja in bolje izkoristijo neizkoriščene površine. Prenovijo in sanirajo se območja naselij, ki zaradi neustrezne komunalne opremljenosti obremenjujejo okolje. Prenova se osredotoča v izboljšanje kakovosti bivanja, predvsem s kvalitetnejšim urejanjem javnih površin in odprtega prostora v naseljih. Pri načrtovanju prenove je treba upoštevati ohranjeno identiteto naselja ali dela naselja in okoliške krajine.

Ohranjajo in prenavljajo se jedra naselij in druge prostorsko ter programsko najpomembnejše točke in predeli naselij. Kakovostni robovi naselij ter vidno izpostavljene lokacije (cerkve, gradovi ipd.), pasovi vegetacije, zelena območja ob vodotokih ipd. ter druge prostorske prvine, ki so pomembne za prepoznavnost naselja, se varujejo, tako da se vanje z novogradnjami ne posega, razen izjem, ki morajo biti strokovno utemeljene.

Sanirajo (z vegetacijo, odstranitvijo ali sanacijo objektov ipd.) se neustrezni robovi vasi in objekti ter območja naselij, ki vidno degradirajo prostor.

Naselja, katerih deli so opredeljeni za delno prenovo, so Žalec, Šempeter v Savinjski dolini in Petrovče.

#### **43. čl. (razvoj dejavnosti po naseljih)**

V naselja se lahko umeščajo različne dejavnosti, s čimer se dosega mešanje funkcij bivanja in dela ter zmanjšanje števila in razdalje nujnih voženj. Rabe urbanih površin in dopustne dejavnosti se razporejajo tako, da so medsebojno združljive in ne motijo druga druge.

Industrijske in druge proizvodne dejavnosti se umeščajo v obstoječe in predvidene gospodarske cone.

Oskrbne, storitvene in družbene dejavnosti se usmerjajo v občinska in lokalna središča, kjer se jim zagotovi možnost dolgoročnega razvoja in dobra dostopnost (razvit javni potniški promet, kolesarske in pešpoti).

OŽ bo uskladila in povezala ponudbo na področju kulture tudi za potrebe razvoja turizma. V občinskem središču so skoncentrirane dejavnosti na področju kulture (občinska knjižnica, 14 kulturnih domov, 6 muzejev). Kulturna dejavnost se bo primarno razvijala v občinskem središču in po potrebi v pomembnejših središčih Šempeter in Petrovče.

Stanovanja in z njimi združljive dejavnosti se umeščajo v območja, ki so pretežno namenjena za stanovanja in spremljajoče in dopolnilne dejavnosti.

V vaških naseljih so dopustne dejavnosti, povezane s kmetijstvom in dopolnilnimi dejavnostmi v kmetijstvu ter z bivanjem, po prostorsko-urbanistični preveritvi pa tudi druge dejavnosti, ki niso moteče za kmetijstvo in bivanje. Mogoč je razvoj centralnih dejavnosti (gasilski domovi, trgovine, kulturni in vaški domovi ipd, ki se načrtujejo predvsem v jedru naselja, družbenih dejavnosti (vrtci, šole, domovi občolskih dejavnosti), turističnih dejavnosti v navezavi na celovito ponudbo vasi in okolice (npr. apartmaji kot objekt ali deli objektov za razvoj turizma na podeželju) ter mirna obrt in storitve, ki ne onesnažujejo okolja ter imajo vlogo dopolnilnih dejavnosti v bivalnem okolju.

Sprememba podrobne namenske rabe na omenjenem območju severovzhodnega dela enote DR-1/3 v Drešinji vasi pomeni spremembo iz bolj intenzivne v manj intenzivno namensko rabo prostora, je skladna s pravnimi režimi in je skladna s cilji prostorskega razvoja občine.

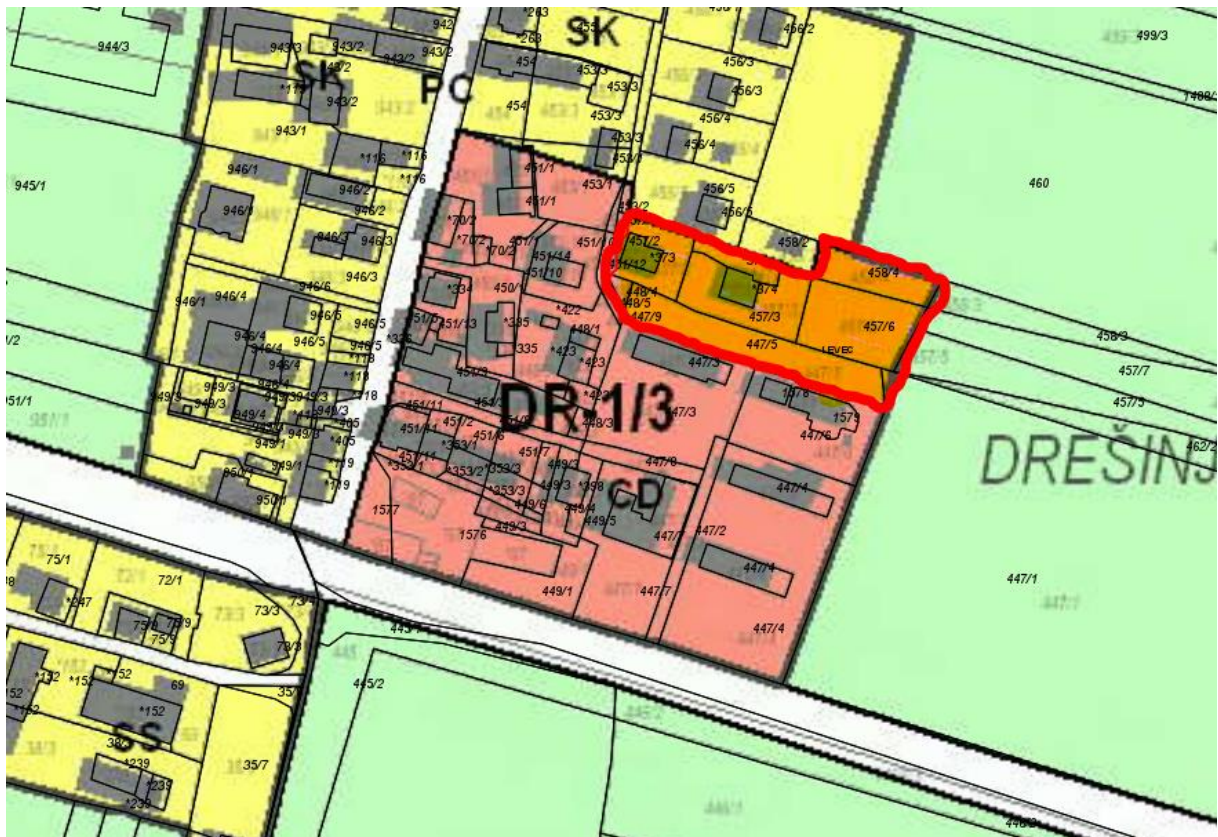
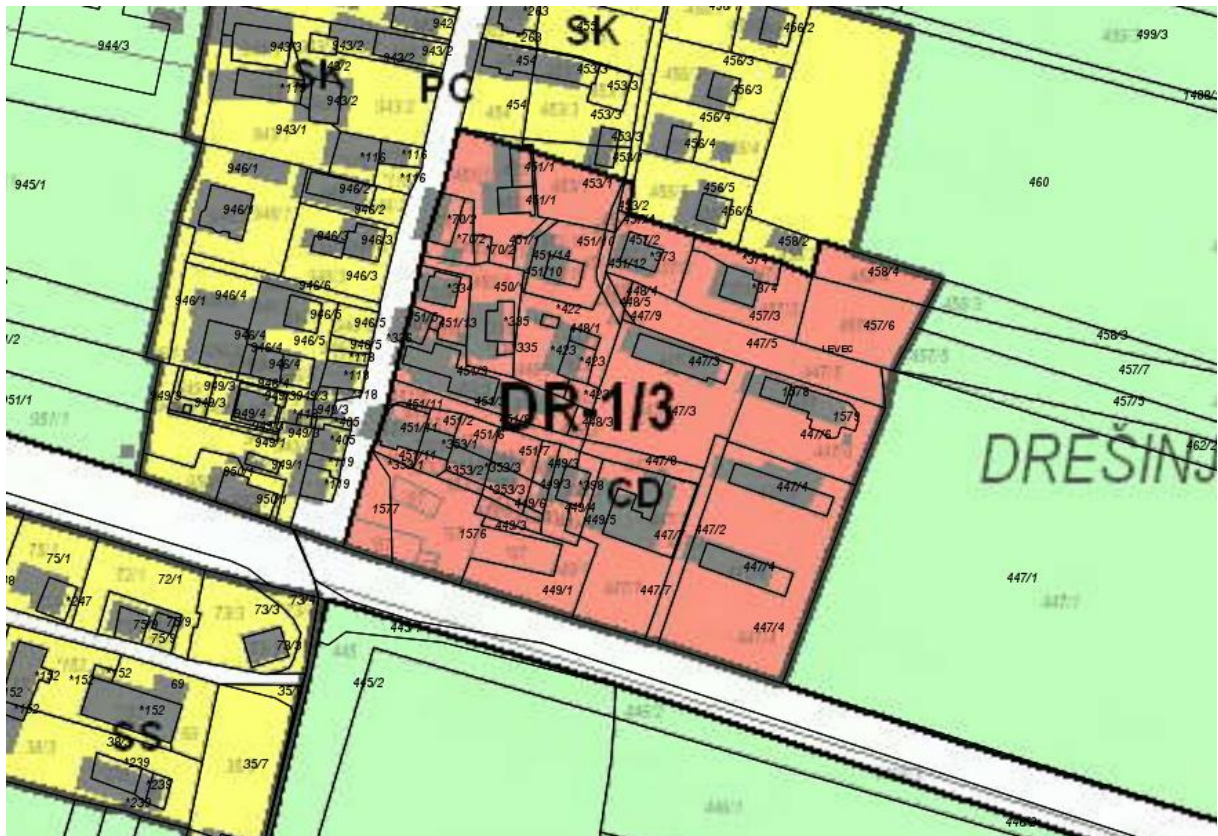
Borut Sitar  
Namestnik vodje urada

**Tanja Razboršek – Rehar,**  
**Direktorica OU**

**Priloga:**

- Prikaz območja iz veljavnega OPN
- Prostorski izvedbeni pogoji za predmetni podrobni namenski rabi

# PRILOGA 1



OBLASTI PREDLAGANIH SPREMEMB

## PIP za posamezna območja podrobnejše namenske rabe

CD

### 1. Podrobnejša namenska raba

OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI, druga območja centralnih dejavnosti, kjer prevladuje določena dejavnost, razen stanovanj

### 2. Podrobneje prikazana podrobnejša namenska raba

### 3. Tipologija zazidave:

- ni enotno opredeljena

### 4. Faktor zazidanosti:

- do 0.6

### 5. Dopustne dejavnosti:

- trgovina, promet in skladiščenje, gostinstvo, intelektualne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, vzgoja in izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo, kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti ter druge dejavnosti,
- kot spremljajoča dejavnost je dopustno bivanje, tudi bivanje različnih skupin prebivalstva (otrok, ostarelih, študentov in drugih socialnih skupin).

### 6. Dopustni objekti

#### Stavbe:

- nestanovanjske stavbe: ob upoštevanju omejitev glede dopustnih dejavnosti, v delu stavbe je dopustna stanovanjska raba.

#### Gradbeni inženirski objekti:

- objekti prometne infrastrukture (od tega lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste), mostovi, viadukti, predori in podhodi,
- cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
- igrišča za športe na prostem (samo večnamenska igrišča za potrebe območja), otroška in druga javna igrišča, trgi, zelenice.

### 7. Nezahtevni in enostavni objekti:

- niso dopustni kot posamični objekti, ampak le kot skupna ureditev za potrebe celotnega objekta,
- v prilogi 3

### 8. Prostorski izvedbeni pogoji glede velikosti in oblikovanja

#### Tlorisni gabariti:

- tlorisni gabariti niso enotno predpisani, prilagojeni morajo biti velikosti in legi parcele ter namembnosti območja in funkciji stavb,
- upošteva naj se gradbene linije ob javnem prostoru.

#### Višinski gabariti:

- višinski gabariti stavb so prilagojeni višinam objektov v EUP, razen za stavbe, ki se gradijo kot izraziti prostorski poudarki.

#### Streha:

- obliko, naklon in kritino streh ter smeri slemen je potrebno poenotiti na območju EUP,
- strehe stavb so lahko dvokapnice s slemenom vzporednim z daljšo stranico objekta, dopustne so dvokapnice v kombinaciji z ravnimi strehami in enokapnicami, strehe nad sodobno oblikovanimi objekti in nad pomožnimi objekti so lahko ravne ali v minimalnem naklonu,
- strešna kritina je v območjih kulturne dediščine opečne barve, sicer pa je tudi sive, črne ali rjave barve, če takšne strehe prevladujejo v okolici,
- odpiranje strešin je dopustno v obliki strešnih oken in frčad. Vse frčade na isti strehi morajo biti enako oblikovane. Najvišji del frčade ne sme biti višji od slemena osnovne strehe. Oblika frčad naj praviloma sledi značilnemu oblikovanju frčad v okolici.

#### Arhitektonsko oblikovanje stavb:

- oblikovanje in členitev fasad, umeščanje fasadnih odprt in drugih fasadnih elementov naj bo enostavno in naj bo poenoteno na območju EUP, oblikovalski poudarki naj bodo na vhodnih glavnih fasadah objekta,
- zagotovi se naj sodobno oblikovanje fasad, uporaba sodobnih obložnih materialov (les, steklo, kovina, beton in drugih sodobnih materialov).

SK

### 1. Podrobnejša namenska raba

POVRŠINE PODEŽELSKEGA NASELJA, ki so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju

### 2. Podrobneje prikazana podrobnejša namenska raba

### 3. Tipologija zazidave:

- eno ali dvostanovanjski prostostoječi objekti, kmetijski gospodarski objekti

### 4. Faktor zazidanosti:

- do 0.4

### 5. Dopustne dejavnosti:

- bivanje brez dejavnosti,
- bivanje s spremljajočimi dejavnostmi:
  - kmetijske, trgovske in predelovalne dejavnosti (skladno s predpisi, ki urejajo dopolnilne dejavnosti na kmetiji),
  - trgovina na drobno, razen z motornimi vozili (razen trgovina z motornimi gorivi),
  - gostinstvo,
  - intelektualne dejavnosti,
  - rekreacijske dejavnosti
  - druge dejavnosti.

Pogoji za umeščanje dejavnosti:

- pri gradnji novih objektov v okviru dopustnih dejavnosti je potrebna dovolj velika parcela, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta vključno z zadostnimi parkirnimi površinami za potrebe objekta (stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev) in neposredna navezava na javne ceste,
- možne so dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja z emisijami ali prometom ter nimajo škodljivih vplivov na bivalne in delovne pogoje.

#### 6. Dopustni objekti

##### Stavbe:

- stanovanjske stavbe: enostanovanjske stavbe, dvostanovanjske stavbe,
- nestanovanjske stavbe: ob upoštevanju dopustnih dejavnosti, nestanovanjske kmetijske stavbe, druge nestanovanjske stavbe za dopolnilne dejavnosti na kmetiji

##### Gradbeni inženirski objekti:

- objekti prometne infrastrukture (od tega lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste), mostovi, viadukti, predori in podhodi,
- cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
- igrišča za športe na prostem (samo večnamenska igrišča za potrebe območja), otroška in druga javna igrišča, trgi, zelenice

#### 7. Nezahtevni in enostavni objekti

- v prilogi 3

#### 8. Prostorski izvedbeni pogoji glede velikosti in oblikovanja

##### Tlorisni gabariti:

- za vse stavbe praviloma podolgovat tloris v razmerju stranic od 1:1.5 do 1:2,
- tloris je lahko tudi lomljen, vendar mora biti razvidna osnovna podolgovata tlorisna zasnova (L, T in podobne oblike). Dovoljeni so izzidki, ki pa ne smejo presežati 1/4 dolžine krajše stranice objekta, ter ne smejo bistveno porušiti ostalih razmerij na fasadah.
- na strmejših legah mora biti daljša stranica vzporedna s terenskimi plastnicami,
- s prizidavami se ne sme bistveno porušiti zgoraj predpisanega razmerja.

##### Višinski gabariti:

- na ravnem terenu (K) + P + M ali (K) + P + 1, klet je dopustna le ob pogoju, da je vkopana vsaj do 2/3 višine kleti,
- na nagnjenem terenu K+P, K+M ali K+P+M, klet mora biti na zaledni strani popolnoma vkopana,
- kolenčni zid objekta s klasično dvokapnico ali večkapnico je največ 1.20 m,
- nadzidave stavb se lahko izvajajo le do zgoraj predpisanega višinskega gabarita,
- pri določanju višine stavb je potrebno poleg predpisanih dopustnih višin upoštevati tudi vertikalni gabarit naselja, tako da nove stavbe ne izstopajo iz silhuete naselja.

##### Streha:

- obliko, naklon in kritino streh ter smeri slemen je potrebno prilagoditi splošni podobi naselja,
- strehe stavb so praviloma simetrične dvokapnice s slemenom vzporedno z daljšo stranico objekta, dopustne so dvokapnice v kombinaciji z ravnimi strehami in enokapnicami (pomožni objekti in prizidki), oziroma sestavljene dvokapnice istega naklona v primeru lomljenega tlorisa. Strehe so lahko zaključene s čopom. Šotoraste in lomljene strešine ter stolpiči niso dovoljeni.
- naklon streh je dovoljen v razponu od 30° do 45° izjemoma tudi manjši z obveznim upoštevanjem prevladujočega naklona streh v naselju oziroma delu naselja,
- strešna kritina je opečne barve, zunaj območij naselbinske dediščine ali občutljivejših območij prostora z vidika ohranjanja narave in krajinskih značilnosti pa je lahko tudi sive, črne ali rjave barve, če takšne strehe prevladujejo v okolici,
- odpiranje strešin je dopustno v obliki strešnih oken in frčad. Vse frčade na isti strehi morajo biti enako oblikovane. Najvišji del frčade ne sme biti višji od slemena osnovne strehe. Oblika frčad naj praviloma sledi značilnemu oblikovanju frčad v okolici (trapezne frčade niso dopustne).

##### Arhitektonsko oblikovanje stavb:

- oblikovanje in členitev fasad, umeščanje fasadnih odprtín in drugih fasadnih elementov naj bo enostavno in naj izhaja iz funkcije objekta,
- v primerih velikih gradbenih mas je potrebno stavbo členiti na manjše gradbene mase,
- pri oblikovanju fasad je dovoljena uporaba sodobnih obložnih materialov (les, steklo, kovina, beton in drugih sodobnih materialov). V območjih strnjjenih tradicionalnih delov naselij ali na občutljivejših območjih prostora z vidika krajinskih značilnosti naj se uporabljajo tradicionalni materiali (ometan zid, kamen, les ipd).

##### Dodatni pogoji za nestanovanjske kmetijske stavbe:

- kmetijski gospodarski objekti morajo biti po vertikalnih in horizontalnih gabaritih, oblikovanju streh in fasad usklajeni s stanovanjskimi in ostalimi gospodarskimi objekti. Objekti morajo biti praviloma podolgovatega tlorisa. V primeru velikih gradbenih mas je potrebno objekt členiti na manjše gradbene mase.
- umestitev gospodarskih objektov večjih tlorisnih in višinskih gabaritov zaradi tehnoloških zahtev je izjemoma možna kadar objekt ni vidno izpostavljen in je intenzivno zazelenjen,
- pri gospodarskih objektih večjih tlorisnih gabaritov je izjemoma dopusten tudi manjši naklon strehe, vendar ne manjšim od 20°.