



OBČINA ŽALEC

ŽUPAN

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

Številka : 3502-0005/2020

Datum: 2. 6. 2021

OBČINSKEMU SVETU OBČINE ŽALEC

- ZADEVA:** Predlog Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu, spremembe in dopolnitve odloka o zazidalnem načrtu industrijskega območja SIP Šempeter. (obravnava in sprejem)
- PRAVNA PODLAGA:** 20. člen statuta občine Žalec (Uradni list RS št. 29/13 in 23/17) ter 123. člen v povezavi s 119. členom Zakona o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17).
- NAMEN:** S sprejemom predloga odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu, spremembe in dopolnitve odloka o zazidalnem načrtu industrijskega območja SIP Šempeter bodo omogočene razvojne potrebe gospodarske družbe SIP Šempeter, ki je lastnica zemljišč na območju sprememb obstoječega veljavnega akta.
- OCENA STANJA:** V naravi so zemljišča, za katere so izdelane spremembe in dopolnitve ZN umeščena znotraj industrijskega območja podjetja SIP Šempeter in so skoraj v celoti pozidana. Prav tako so zemljišča opremljena z vso potrebno komunalno in energetske infrastrukturo.
- RAZLOGI ZA SPREJEM:** Razlog za postopek sprememb in dopolnitev ZN so razvojni programi pobudnika saj na območju, z veljavnim ZN ni mogoče umeščati objektov, prilagojenih tehnologiji in potrebam pobudnika. S predlaganimi spremembami določamo ustrezne prostorske izvedbene pogoje znotraj območja, ki bodo omogočali gradnjo, skladno s programskimi izhodišči.
- NAČELA IN CILJI:** Skozi uresničitev akta bodo zagotovljene prostorske možnosti za predlagane in potrebne investicije. Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) je izvedbeni prostorski akt, s katerim se podrobneje načrtuje prostorske ureditve na točno določenih območjih in je podlaga za pripravo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

FINANČNE POSLEDICE:

Za uresničitev prostorskega akta, proračunska sredstva niso potrebna.

PREDLAGATELJ:

Župan Občine Žalec Janko Kos

POROČEVALEC:

Predlog odloka bo na seji obrazložila predstavnica izdelovalca, RC planiranje d.o.o. iz Celja, ga. Aleksandra Geršak-Podbreznik.

**DELOVNO TELO, KI OBRAVNAVA AKT
OZIROMA GRADIVO IN POROČA
OBČINSKEMU SVETU:**

Predlog odloka bo na svoji seji obravnaval odbor za prostor in gospodarstvo.



OBČINA
ŽALEC

ŽUPAN

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

Številka : 3502-0005/2020

Datum: 02. 06. 2021

OBČINSKEMU SVETU OBČINE ŽALEC

ZADEVA: PREDLOG ODLOKA

V prilogi vam skladno z določili 1. odstavka 34. člena poslovnika Občinskega sveta Občine Žalec, (Uradni list RS št. 92/13), posredujemo predlog Odloka občinskega podrobnega prostorskega načrta Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta industrijskega območja SIP Šempeter, (obravnava in sprejem) za obravnavo na seji Občinskega sveta, ki bo 16. junija 2021.

Predlog odloka bo na seji Občinskega sveta obrazložila predstavnica izdelovalca OPPN ga. Aleksandra Geršak – Podbreznik.

PREDLOG SKLEPA

Občinski svet sprejme Odlok o **Občinskem podrobnem prostorskem načrtu, spremembe in dopolnitve odloka o zazidalnem načrtu industrijskega območja SIP Šempeter**, v predloženem besedilu.

DIREKTORICA OBČINSKE UPRAVE

Dr. Darja Majkovič



Ž U P A N

Janko Kos

Priloga:

Predlog odloka z obrazložitvijo, Elaboratom ekonomike in grafičnim prikazom;

Posredovano:

- naslovníku, po e pošti
- objavljeno na spletni strani Občine Žalec
- zbirka dokumentarnega gradiva



Številka : 3502-0005/2020

Datum: 02.06.2021

**Predlog Odloka
o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu, spremembe in dopolnitve odloka o zazidalnem načrtu
industrijskega območja SIP Šempeter.**

-OBRAZLOŽITEV -

Uvodna pojasnila

Priprava **Občinskega podrobnega prostorskega načrta, Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta industrijskega območja SIP Šempeter** temelji na pobudi, ki jo je zaradi tehnoloških potreb podalo podjetje SIP Strojna industrija d.d.

Izhodišča za izdelavo OPPN SD ZN so v veljavnem Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec (Uradni list RS, št. 64/13, 91/13-popravek, 92/13-obvezna razlaga) ter v Odloku o zazidalnem načrtu industrijskega območja SIP Šempeter (Uradni list SRS, št.47/86, Uradni list RS, št. 4/91 in 104/05) - v nadaljevanju ZN.

Na podlagi izdelane pobude je župan Občine Žalec sprejel Sklep o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta industrijskega območja SIP Šempeter (Uradni list RS, št. 91/20).

Ministrstvo za okolje in prostor je z obvestilom št. 35040-92/2020/4, z dne 6. 7. 2020 Občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu, Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta industrijskega območja SIP Šempeter, dodelila identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov, ki je 1727.

Pomen akta

Občina kot odgovoren nosilec načrtovanja prostorskega razvoja, urejanja gospodarske javne infrastrukture v prostoru in stanja okolja mora zagotoviti ustrezne pogoje za razvoj dejavnosti in bivanja v okviru urejenih in komunalno opremljenih zemljišč. Pri tem je občina v vlogi skrbnika prostora dolžna skrbeti za varovanje javnega interesa.

Ključni pomen SD ZN je, da bodo z njim vzpostavljeni ustrezni strokovni in pravni pogoji za umestitev novih poslovnih prostorov. Skozi uresničitev akta bodo zagotovljene prostorske možnosti za investicije v nove dejavnosti. S sprejemom akta bodo podani pogoji za posege v prostor ter pravna osnova za pridobivanje gradbenih dovoljenj.

Postopek priprave in sprejemanja akta

Občina je na podlagi Zakona o urejanju prostora – ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) pristopila k izdelavi Občinskega podrobnega prostorskega načrta SD ZN. Sprejet je Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta industrijskega območja SIP Šempeter (Uradni list RS, št. 91/20), ki je stopil v veljavo dne 20.5.2020.

Postopek priprave OPPN je potekal skladno s sklepom o pripravi:

- OPPN je bila dodeljena identifikacijska številka: 1727,
- izdelan je bil osnutek OPPN za pridobitev konkretnih smernic in mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na okolje,, izdelal RC Planiranje, št. proj. 10/20, vloge dne 9. 7. 2020
- V postopku priprave prostorskega akta je Ministrstvo za okolje in prostor podalo odločbo (št. 35409-175/2020/5, z dne 29. 9. 2020), da za predmetni OPPN ni potrebno izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje ter ni potrebno izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe planov na varovana območja.
- dne 17. 12. 2020 je bil osnutek OPPN (št. proj. 10/20) poslan nosilcem urejanja prostora z namenom pridobitve prvih mnenj,
- dopolnjen osnutek OPPN (za javno razgrnitev) je bil izdelan pod št. projekta 10/20, februar 2021;
- občina je javnost seznanila z dopolnjenim osnutkom akta v okviru javne razgrnitve, ki je potekala od vključno 19. 2. 2021 do vključno 22. 3. 2021,

- javna obravnava je bila izvedena dne 17. 3. 2021,
- v času javne razgrnitve niso bile podane pripombe in predlogi,
- sprejem stališč do pripomb v javni razgrnitvi št. 3502-0005/2020, z dne 25. 3. 2021
- izdelava predloga OPPN, predlog OPPN je bil izdelan pod št. projekta 10/20, datum: marec 2021,
- predlog OPPN je bil dne 31. 3. 2021 poslan nosilcem urejanja prostora z namenom pridobitve drugih mnenj,
- izdelava usklajenega predloga OPPN za sprejem po prejemu vseh mnenj, v maju 2021

Obravnava usklajenega predloga OPPN na seji Občinskega sveta dne 16. 6. 2021.
Prostorski akt bo pričel veljati 15. dan po objavi sprejetega Odloka v Uradnem listu RS.

Območje prostorskega akta

Območje obravnave se nahaja v Šempetru v kompleksu industrijskega območja SIP d.o.o., območje je umeščeno zahodno od obstoječe proizvodne hale SIP.

Zemljišče je v naravi delno parkirišče za osebna vozila in izgrajene stavbe.

Območje je komunalno opremljeno, elektrika, fekalna kanalizacija, meteorna kanalizacija s ponikanjem elektroenergetsko omrežje in komunikacijsko omrežje.

Območje OPPN SD ZN obsega parcele št. 209/2, 209/1, 1126/4, 209/5, 128/2, 210/2, 210/4, 210/5, 210/6, 210/3, 165/6, 1203/3, 1203/7, 1203/5, 1203/10, 1203/8, 1203/11, 1203/9, 1203/11 k.o. Šempeter v Savinjski dolini (995). Velikost območja OPPN SD ZN znaša cca 1,78 ha.



Slika 1, 2 in 3: Pogled na obravnavano območje z zahodne strani (vir: www.google.com/maps)

Odstranitev stavb

Predvidi se odstranitev več manjših stavb zahodno od obstoječe proizvodne hale na parc. št. 209/2, 1203/7, 1203/3, 210/3, 210/4, 210/2, 210/5-del, 165/6-del, 165/5-del vse k.o. Šempeter v Savinjski dolini (995).

Opis vplivov in povezav prostorskih ureditev s **sosealnimi območji**

Območje OPPN SD ZN se prometno navezuje na regionalno cesto RII 447/0367 preko obstoječega priključka na jugu ter preko dveh ločenih dostopov iz Juhartove ulice, JP 992081.



Slika 4: Prikaz območja obravnave na DOF-u

Arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev

Zahodno od obstoječe proizvodne hale SIP so predvideni poslovni prostori, ki bodo povezani z obstoječo proizvodno halo, uredijo se zunanje površine za parkiranje. Izdelana je idejna zasnova »Novi poslovni prostori EXPERIENCE CENTER«, izdelal Kragelj arhitekti d.o.o., št. projekta 2019-20-00, september 2019.

Zahodno od obstoječe proizvodnje hale je predvidena izgradnja novega SIP Experience centra, ki bo služil kot razširjeni del poslovnih prostorov podjetja. Uporabljen bo predvsem kot:

- poslovni prostor - pisarniški del in z vsemi pripadajočimi prostori,
- razstavni prostor,
- prostor za predstavitve in glavni kongresni prostor podjetja,
- prostor za izobraževanja serviserjev ter prodajnikov,
- prostor za interna izobraževanja zaposlenih.

Nov objekt se navezuje tako na obstoječ paviljonski objekt na severu, v katerem se ohrani program trgovine, jedilnice / kavarne ter del izobraževalnega centra, kot tudi na obstoječ poslovni del v severozahodnem delu obstoječe proizvodnje hale.

Nov objekt bo hkrati tudi nov vhodni del in povezovalni del za vse obstoječe objekte ter središčna točka vseh programov. Skladno z izgradnjo novega objekta, se bo preuredilo tudi celotno vhodno območje južno, zahodno in severno od novega objekta.

Tovorni promet se spelje na ločen uvoz na severu območja (kot je bilo že v preteklosti), na glavnem uvozu pa se predvidi dostop z vozili za obiskovalce (tako za osebna vozila, kot skupine z avtobusi) in službena vozila ter ločeno parkirišče za stranke trgovine.

Obstoječe parkirišče za zaposlene na severnem delu nad obstoječim paviljonskim objektom se prenovi, na jugovzhodnem delu pa se potencialno predvidi izgradnja dodatnega parkirišča za zaposlene. Celoten vhodni del južno in zahodno od novega objekta se izvede brez ograje, nov objekt pa služi kot fizična bariera med vhodnim območjem ter zaledjem s proizvodnjo in poslovnimi prostori. Površina pred objektom se zazeleni. Večji del zelenice, tik pred glavnim razstavnim delom objekta, se izvede kot pohodna ozelenjena površina, ki bo omogočala letne dogodke za večje število obiskovalcev na prostem.

Zunanje oblikovanje novega objekta je zasnovano na način, da objekt tako s svojo višino, kot s podaljšanim delom na južni strani deluje kot dominanta v prostoru, hkrati pa se čim bolj subtilno poveže tudi z obstoječo proizvodno halo na vzhodu.

Velike steklene površine v razstavnem delu objekta omogočajo neoviran vizualni stik z vsebino v notranjosti vsem mimoidočim, tako pešcem kot voznikom.

Usmeritve za projektiranje

Tlorisni gabariti:

- prevladujejo naj enostavni praviloma pravokotni volumni;
- stavbni volumen ne sme presegati dane maksimalne višine in zahtevanih odmkov.

Etažnost:

- etažnost stavb je P +1
- dovoljene so vse vrste konstrukcij.

Streha:

- ravna streha z notranjim naklonom in notranjimi odtoki; mogoča je izvedba v naklonu z ustrezno izvedbo maske venca, da daje vtis ravne strehe.
- streha skrita za fasadnim vencem. Na strehah je dovoljeno postavljati sončne zbiralnike, oddajnike, antene, strelovode, strojnice, dvigala, ob upoštevanju vpliva na podobo območja in širše okolice,
- kritina je pogojena s tehnološko rešitvijo strehe.

Materiali in barve:

- fasade stavb morajo biti zasnovane s trajnimi in sodobnimi materiali, po načelih varčne energetske gradnje, fasade so nesvetleče, od sivih, peščenih in umazano belih barvnih tonov,
- materiali; sodobni obložni materiali, poenotena uporaba materialov.

Pozidanost gradbene parcele, faktor zazidanosti (FZ):

- FZ je razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjene gradnji. V tlorisno površino stavb se štejejo tudi nezahtevni in enostavni objekti.
- FZ za območje proizvodnih dejavnosti je 0.8.

Pogoji priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo

Gospodarska javna infrastruktura na območju OPPN obsega obstoječe priključek kanalizacije, javnega vodovoda, NN elektro omrežja in komunikacijskega omrežja.

Javna kanalizacije je izgrajena na območju. Fekalne vode se odvajajo v izgrajeno javno kanalizacijsko omrežje, ki se zaključuje s centralno čistilno napravo in se nahaja jugovzhodno od obravnavanega območja. Iz obstoječih objektov se fekalne vode odvajajo v kanal BET DN 1200mm preko obstoječih revizijskih jaškov, ki se nahajajo na obravnavanem kanalu.

Meteorna kanalizacija

Odvajanje padavinskih vod je urejeno s sistemom ponikovalnic in ponikovalnih polj.

Odvajanje padavinskih vod s streh se predvidi preko ponikanja, ponikovalnic ali ponikovalnih polj. Izdelano je Geološko geotehnično poročilo z načrtom ponikovalnice, izdelal: Blan d.o.o., številka projekta GM-32/2020, februar 2020, iz katerega izhaja, da je ponikanje možno.

Za ogrevanje objektov in pripravo tople vode se lahko uporabljajo obnovljivi viri ogrevanja (toplotna črpalka, sončna elektrarna na strehah, geotermalno ogrevanje ipd....) ali drugi ekološko sprejemljivi viri.

Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine

Na območju urejanja ter v območju vplivov novih posegov na okolje se nahajajo naslednje enote nepremične kulturne dediščine:

- ESD 14246 - Šempeter v Savinjski dolini - Rimskodobno grobišče Dobrteša vas
- ESD 27386 - Šempeter v Savinjski dolini - Hiša Rimska 108 (izven meje območja).

Na območju urejanja se nahaja spomenik Šempeter v Savinjski dolini - Rimskodobno grobišče Dobrteša vas (EŠD 14246).

Na območju nove pozidave industrijske cone je v fazi gradnje oz. v fazi rušitve obstoječih objektov potrebno izvesti predhodne arheološke raziskave — strojne testne sonde v skupni dolžini 265 metrov, v širini planirne žlice (1,2 — 1,5 metra). Natančno lokacijo testnih sond uskladita na terenu odg. konservator ZVKDS in izvajalec predhodnih arheoloških raziskav. Izkopi se izvedejo do arheološko pozitivnih plasti oz. v odsotnosti le-teh do sterilne geološke osnove. Navodila glede dokumentiranja arheološko pozitivnih plasti poda odg. konservator ZVKDS.

Za izvedbo arheološke raziskave je potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine.

Rešitve in ukrepi za varstvo okolja, naravnih virov ter ohranjanja narave

Na območju OPPN SD ZN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

Natančneje so ureditve definirane v priloženem gradivu.

Predlog odloka bo podrobneje obrazložila ga. Aleksandra Geršak-Podbreznik iz družbe RC planiranje d.o.o. iz Celja, ki je SD ZN industrijskega območja SIP Šempeter, izdelala.

Usklajeni predlog

Na podlagi 110., 118., 119. in 268. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17) ter 29. člena Statuta Občine Žalec (Uradni list RS, št. 29/13 in 23/17) je Občinski svet Občine Žalec sprejel

O D L O K

o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu, spremembe in dopolnitve odloka o zazidalnem načrtu industrijskega območja SIP Šempeter

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

- (1) S tem odlokom se skladno z Občinskim prostorskim načrtom Občine Žalec (Uradni list RS, št. 64/13, 91/13-popr., 102/20), sprejme Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu, spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta industrijskega območja SIP Šempeter (v nadaljnjem besedilu: OPPN).
- (2) Spremeni in dopolni se Odlok o zazidalnem načrtu industrijskega območja SIP Šempeter (Uradni list SRS, št. 47/86, Uradni list RS, št. 4/91 in 104/05).
- (3) OPPN je izdelal RC PLANIRANJE d.o.o. Celje pod št. proj. 10/20 ter vsebuje tekstualni in grafični del ter priloge.

II. OBMOČJE OPPN

2. člen (območje OPPN)

- (1) Območje OPPN obsega zahodni del kompleksa industrijskega območja SIP d.o.o. v Šempetru Zemljišče je v naravi delno parkirišče za osebna vozila in izgrajene stavbe.
- (2) Območje OPPN obsega parcele št. 209/2, 209/1, 1126/4, 209/5, 128/2, 210/2, 210/4, 210/5, 210/6, 210/3, 165/6, 1203/3, 1203/7, 1203/5, 1203/10, 1203/8, 1203/11, 1203/9, 1203/1, 146/2 k.o. (995) Šempeter v Savinjski dolini.
- (3) V primeru odstopanja navedenih parcel in stanja glede na grafični prikaz velja grafični prikaz.
- (4) Velikost območja OPPN je cca 1,78 ha.

III. SPREMEMBE IN DOPOLNITVE

3. člen

Za 5. členom odloka se dodata nova 5.a in 5.b člen, ki se glasita:

»5.a člen

- (1) Na območju OPPN so dovoljeni naslednji posegi:
 - gradnja novega objekta,
 - rekonstrukcija in vzdrževanje objekta,
 - vzdrževalna dela v javno korist,

- odstranitev objekta,
- prizidava (dozidave in nadzidave) obstoječih in novih stavb v okviru dopustne etažnosti in faktorja zazidanosti parcele (FZ) določenega za nove objekte,
- spremembe namembnosti objektov v okviru dopustnih dejavnosti,
- izgradnja gospodarske javne infrastrukture (GJI) ter ureditev pripadajočih priključkov nanjo,
- zunanje ureditve.

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

a) Nestanovanjske stavbe:

- 121 Gostinske stavbe,
- 122 Poslovne in upravne stavbe,
- 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti,
- 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij,
- 125 Industrijske in skladiščne stavbe,
- 1274 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje.

b) Gradbeno inženirski objekti:

- 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 2152 Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti,
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi.

c) Drugi gradbeni posegi:

- 3 Drugi gradbeni posegi.

(3) Na območju OPPN je dovoljena gradnja zahtevnih in manj zahtevnih objektov skladno z določili tega odloka. Objekti so lahko večnamenski. Gradnja objektov z možnostjo bivanja (stalnega ali začasnega) ni dopustna. Na območju OPPN so dopustne naslednje gradnje in postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov:

- ograja,
- oporni zid,
- priključek na objekte gospodarske javne in druge infrastrukture,
- drugi gradbeni posegi po klasifikaciji CC-SI: trajno reliefno preoblikovanje terena, kot so nasipi, izkopi in odkopi, utrjene površine, utrjene brežine;
- urbana oprema,
- objekti za oglaševanje za lastno dejavnost in informacijski panoji,
- informacijske table, spominska obeležja.

5.b člen

(1) Predvidena je umestitev poslovne stavbe na zahodni strani proizvodnega objekta SIP, ki bo služil kot razširjeni del poslovnih prostorov podjetja (razstavni prostor, izobraževanje, predstavitve).

(2) Zaradi gradnje se predvidi odstranitev več manjših stavb zahodno od obstoječe proizvodne hale na parc. št. 1203/7, 1203/3, 210/3, 210/4, 210/2, 210/5-del, 165/6-del, 165/5-del vse k.o. Šempeter v Savinjski dolini (995). V primeru tehnoloških potreb ali stanja v naravi se lahko odstranijo tudi druge stavbe ali deli stavb.

(3) Umestitev in tlorisni gabariti stavb so omejeni z gradbenimi mejami, pri kateri so upoštevani minimalni potrebni odmiki od parcelnih mej in zahtevani odmiki od prometne in komunalne infrastrukture. Za objekte, za katere je potrebno zagotavljati gradnjo do predpisane gradbene meje, štejejo samo stavbe in ne gradbeno inženirski objekti ter objekti in omrežje gospodarske javne infrastrukture s priključki. Na celotni gradbeni parceli se dopusti gradnja dostopa, parkirišča, manipulativnih površin, objektov GJI s priključki, zelenih površin ter enostavnih in zahtevnih objektov.

(4) Tlorisni gabariti: oblika praviloma pravokotna, trapezna. Stavba je lahko oblikovana na svojsten način. Tlorisni gabariti določa gradbena meja. Stavba se navezuje tako na obstoječ paviljonski objekt

na severu, v katerem se ohrani program trgovine, jedilnice ter del training centra, kot tudi na obstoječ poslovni del v severozahodnem delu obstoječe proizvodnje hale.

(5) Etažnost:

- Etažnost stavb je poljubna znotraj maksimalnega višinskega gabarita.
- Zaradi vizure na naselje ne sme presegati maksimalnega višinskega gabarita +13,60 m.
- Potrebno je ustrezno oblikovanje objektov, zasnovano je na način, da objekt tako s svojo višino, kot s podaljšanim delom na južni strani deluje kot dominanta v prostoru, hkrati pa se čim bolj subtilno poveže tudi z obstoječo proizvodno halo na vzhodu.
- Velike steklene površine v razstavnem delu objekta omogočajo neoviran vizualni stik z vsebino v notranjosti vsem mimoidočim, tako pešcem kot voznikom
- Dopustne so vse vrste konstrukcij.

(6) Streha:

- ravna streha ali v naklonu,
- streha skrita za fasadnim vencem. Na strehah je dovoljeno postavljati sončne zbiralnike, oddajnike, antene, strelovode, strojnice, dvigala, ki lahko presegajo maksimalni višinski gabarit do vključno 1m, ob upoštevanju vpliva na podobo območja in širše okolice.
- kritina je pogojena s tehnološko rešitvijo strehe.

(7) Materiali in barve:

- fasade stavb morajo biti zasnovane s trajnimi in sodobnimi materiali, po načelih varčne energetske gradnje, fasade so nesvetleče, od sivih, peščenih in umazano belih barvnih tonov,
- materiali; sodobni obložni materiali, poenotena uporaba materialov.

(8) Pozidanost gradbene parcele, faktor zazidanosti (FZ):

- FZ za območje proizvodnih dejavnosti je 0.8, FZ je razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjene gradnji. V zazidano površino se štejejo tudi nezahtevni in enostavni objekti. V zazidano površino se ne šteje površina parkirišč in dovozov.
- Lega objektov mora zagotavljati neovirano vzdrževanje in rabo objektov, obenem ne sme biti motena sosednja posest.
- Razmiki med stavbami morajo biti najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični in požarnovarnostni pogoji ter da je možno vzdrževanje in raba objektov.

(9) Kota tal pritličja stavb se določi na podlagi projektov dovoznih cest.

(10) Ob javnih cestah je na strani hodnika za pešce predvidena obvezna umestitev obcestnih zelenih pasov z zasaditvijo, kjer je to mogoče. Večja zelena površina je predvidena pred vstopnim delom v poslovni objekt. Zasaditev se izvede z drevesnimi vrstami s poudarkom na izboru tistih vrst, ki prenašajo izpušne pline v zraku in obremenjenost tal. Na območju OPPN je potrebno zadostiti pogoju, da se parkirišča zasadijo z enim drevesom na štiri parkirna mesta.«

4. člen

Za 6. členom odloka se dodajo nov 6.a, 6. b in 6.c člen, ki se glasijo:

»6.a člen

(1) Vsa priključevanja na prometno, komunalno, energetsko in komunikacijsko infrastrukturo bodo izvedena preko obstoječih priključkov.

(2) Promet:

- Območje OPPN se nahaja ob regionalni cesti II. reda št. 447 na odseku 0367 Žalec - Šempeter in se nanjo navezuje preko obstoječega cestnega priključka. Prometna ureditev na regionalni cesti se ne spreminja.
- Občinska cesta JP 992081 (Juhartova ulica) poteka na zahodni in severni strani OPPN in je na odseku med križiščem z državno cesto R2-447/0367 in križiščem s cesto JP 992071 v obstoječih gabaritih vključno s križiščem s tremi voznimi pasovi (levi zavijalci). Severno od križišča s cesto JP 992071 je na odseku do križišča s cesto JP 993041 predvidena

rekonstrukcija ceste z razširitvijo vozišča na širino 6,0 m in z dograditvijo pločnika širine 1,5 m, od tu dalje pa le dograditev pločnika k obstoječemu 6,0 m širokemu vozišču ceste. Pločnik se predvidi ob celotni meji z gradbeno parcelo. Obstoječi uvozi iz JP 992081 (Juhartova ulica) se rekonstruirajo. V severozahodnem in jugozahodnem delu območja se uredi parkirišče za osebna vozila. Pri projektiranju se upošteva, da načrtovana rekonstrukcija občinske ceste s pločniki in cestnimi priključki mora ustrezati tehničnim normativom za javne ceste. Pri projektiranju je potrebno upoštevati naslednje:

- a) Na robovih vozišča cest in parkirišča je potrebno predvideti obojestranske betonske cestne robnike.
 - b) Vzdolžne sklone cest je potrebno prilagoditi navezavi na obstoječe javne ceste ter konfiguraciji terena na posameznih gradbenih parcelah.
 - c) Prečni skloni vozišča cest, vzdolžne nivelete cest in meteorna kanalizacija morajo omogočati odvajanje odpadnih padavinskih voda v skladu s predpisi.
- Za izdajo gradbenega dovoljenja za izgradnjo prometnih površin na gradbeni parceli Investitorja tudi predložitev Izjave Občine Žalec kot upravljavke občinske ceste JP 992081 (Juhartova ulica), da je načrt ureditve navedenih prometnih površin usklajen s projektno dokumentacijo za rekonstrukcijo ceste JP 992081 (Juhartova ulica), katero je potrebno zagotoviti pred izdajo gradbenega dovoljenja.
 - Investitor in izvajalci del morajo zagotoviti izvajanje del tako, da ne bo ogrožena varnost prometa na občinskih cestah v času gradnje cestnih priključkov in rekonstrukcije obstoječih delov cest.
 - Za varnost prometa na z gradnjo tangirani občinski cesti in za zavarovanje delovišča v skladu s predpisi o varstvu pri delu je odgovoren investitor. Investitor mora zaradi izvajanja del upoštevati Zakon o cestah in Zakon o pravilih cestnega prometa.
 - Zaradi oviranja prometa na občinski cesti si mora investitor oziroma izvajalec del za delno zaporo ceste v smislu 101. člena Zakona o cestah (Uradni list RS, št. 109/2010) ter 48. in 49. člena Odloka o občinskih cestah (Uradni list RS, št. 6/2000) pridobiti odločbo Občine Žalec, na osnovi vloge in elaborata začasne prometne ureditve za čas izvajanja del.
 - Prometno signalizacijo zaradi del lahko postavi le izvajalec rednega vzdrževanja ceste skladno s 101. člena Zakona o cestah (Uradni list RS, št. 109/2010) na stroške investitorja oziroma izvajalca del, na podlagi predloženega elaborata.
 - Investitor je odgovoren za tehnično pravilno in točno izvedbo vseh del ob upoštevanju pogojev in je materialno in kazensko odgovoren za vso škodo, ki bi nastala na občinski cesti ali bi bila povzročena uporabnikom ceste.

(3) Za ureditev kanalizacijskega omrežja naslednji pogoji:

- Javna kanalizacije je na območju izgrajena. Fekalne vode se odvajajo v izgrajeno javno kanalizacijsko omrežje, ki se zaključuje s centralno čistilno napravo in se nahaja jugovzhodno od obravnavanega območja. Iz obstoječih objektov se fekalne vode odvajajo v kanal BET DN 1200mm preko obstoječih revizijskih jaškov, ki se nahajajo na obravnavanem kanalu.
- Izvede se ločen kanalizacijski sistem. Odvod fekalnih vod v javno fekalno kanalizacijo. Tehnološke vode se pred izpustom v javno kanalizacijo očistijo do takšne mere, da je možno nadaljnje čiščenje na javni čistilni napravi.

(4) Meteorna kanalizacija:

- Odvajanje padavinskih vod s streh se predvidi preko ponikanja, ponikovalnic ali ponikovalnih polj. Izdelano je Geološko geotehnično poročilo z načrtom ponikovalnice, izdelal: Blan d.o.o., številka projekta GM-32/2020, februar 2020, iz katerega izhaja, da je ponikanje možno. Pri izvedbi vrtine je zaznan dotok podzemne vode na globini 8.0 m pod nivojem obstoječega terena. Na obravnavani lokaciji na stiku med preperino in podlago prihaja do pretakanja meteorne vode, odtok je delno površinski, delno pa se infiltrira, vendar pa je precejanje odvisno od količine meteorne vode. Ponikanje je zagotovljeno na globini peščenega proda. Koefficient vodoprepustnosti je določen s ponikalnim preizkusom v vrtini VS 1. Pri dimenzioniranju ponikalnika se upošteva vodoprepustnost $k = 5.26 \times 10^{-3}$ m/s. V projektni dokumentaciji mora biti priloženo dimenzioniranje in detajli objektov ponikanja.
- Čiste meteorne vode se speljejo v ponikovalnico preko meteorne kanalizacije in zadrževalnika padavinskih vod. Onesnažene meteorne vode se, pred izpustom v ponikovalnico, očistijo preko lovilca olj in maščob.

(5) Obstoječi kompleks SIP STROJNA INDUSTRIJA se napaja preko lastnih transformatorskih postaj TP ŠEMPETER SIP: TUJA 1002 in TP ŠEMPETER SIP HALA: TUJA 1003, kateri sta priključeni DV Šempeter: D6, ki se napaja iz RTP Podlog. Za dodatne objekte, ki so predmet OPPN se napajajo iz obstoječega sistema.

(6) Na območju OPPN je izgrajen TK priključek. Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega TK omrežja Telekom Slovenije d.d.. Trase obstoječih naročniških TK kablov se določijo z zakoličbo.

(7) Objekti na območju SIP niso priključeni na distribucijsko plinovodno omrežje, temveč neposredno na prenosno omrežje zemeljskega plina.

(8) Za ogrevanje objektov in pripravo tople vode se lahko uporabljajo obnovljivi viri ogrevanja (toplotna črpalka, sončna elektrarna na strehah, geotermalno ogrevanje ipd....) ali drugi ekološko sprejemljivi viri (plin). Pri projektiranju in gradnji novih stavb se upošteva normative in predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in uporabo obnovljivih virov energije in upoštevajo varstvo zraka.

(9) Območje OPPN je vključeno v organiziran odvoz odpadkov. Posode za odpadke se postavi na ekološko tehnično brezhiben prostor. Ureditev odjemnega mesta mora ustrezati sanitarno-tehničnim predpisom, vključno z vizualno ter mehansko zaščito proti vetru. Lokacija, kjer se odpadki zbirajo, se uredi tako, da je dostopna vozilom za odvoz odpadkov. Način zbiranja in odvoz odpadkov se izvaja v skladu z določili, ki urejajo ravnanje s komunalnimi odpadki v občini.

6.b člen

(1) Varstvo pred potresom:

- Gradnja objektov mora biti potresno odporna. Pri načrtovanju se upošteva veljavna zakonodaja s področja o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov, v skladu z evropskim standardom za potresno odporno gradnjo. Upoštevati je potrebno cono potresne ogroženosti ter temu primerno prilagoditi način gradnje. Po podatkih ARSO za območje OPPN velja projektni pospešek tal v (g): 0,15.

(2) Obramba:

- Na območju OPPN ni objektov za potrebe obrambe.

(3) Varstvo pred požarom:

- Požarno varstvo na območju OPPN mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi. Požarna varnost se zagotovi z dovozi za intervencijska vozila po obstoječem omrežju cest. Varen umik se zagotovi na zunanje površine.
- Zunanje stene in strehe stavb se načrtuje in gradi tako, da se izpolni zahteve glede požarne varnosti v stavbah z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte in ob upoštevanju odmika prepreči širjenje požara na sosednje parcele.
- Za zagotovitev požarne varnosti je izvedeno hidrantno omrežje.

(4) Erozijska, plazljiva in plazovita ogroženost:

- Območje OPPN ni plazljivo in plazovito ogroženo.

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

6.c člen

(1) Na območju urejanja se nahaja spomenik Šempeter v Savinjski dolini - Rimskodobno grobišče Dobrteša vas (EŠD 14246).

(2) Na območju OPPN je v fazi gradnje oz. v fazi rušitve obstoječih objektov potrebno izvesti predhodne arheološke raziskave — strojne testne sonde v skupni dolžini 265 metrov, v širini planirne žlice (1,2 — 1,5 metra). Natančno lokacijo testnih sond uskladita na terenu odg. konservator ZVKDS in izvajalec predhodnih arheoloških raziskav. Izkopi se izvedejo do arheološko pozitivnih plasti oz. v

odsotnosti le-teh do sterilne geološke osnove. Navodila glede dokumentiranja arheološko pozitivnih plasti poda odgovorni konservator ZVKDS.

(3) Za izvedbo arheološke raziskave je potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine.«

IV. KONČNE DOLOČBE

5. člen
(vpogled)

Projekt iz 1. člena tega odloka je na vpogled pri pristojnih službah na Občini Žalec.

6. člen
(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe za posamezna področja.

7. člen
(veljavnost odloka)

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

Številka: 3502-0005/2020
Žalec, dne _____

Župan
Občine Žalec
Janko Kos