

PRILOGA 8: OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV

1. UVOD

1.1 UVODNA POJASNILA

Predmet prostorskega akta je umestitev dveh stanovanjskih stavb s pripadajočimi parkirnimi, manipulativnimi in zelenimi površinami na Škafarjevem hribu v Ložnici pri Žalcu.

Izvedbeni prostorski akt na obravnavanem območju je Odlok o I. fazi zazidalnega načrta Škafarjev hrib (Uradni list SRS, št. 13/81, 25/83, 34/87, Uradni list RS, št. 63/01), ki na obravnavanem območju predvideva gradnjo štirih enostanovanjskih stavb s pripadajočo prometno in komunalno infrastrukturo.

Razlogi za pripravo OPPN predstavljajo želje investitorjev po izgradnji dveh stanovanjskih stavb ter pripadajoče prometne in ostale komunalne infrastrukture.

1.2 OBRAZLOŽITEV POSTOPKA

Občina je na podlagi Zakona o urejanju prostora, ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) pristopila k izdelavi Občinskega podrobnega prostorskega načrta, Spremembe in dopolnitve I. faze zazidalnega načrta Škafarjev hrib.

Postopek

- Sklep o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta Spremembe in dopolnitve I. faze zazidalnega načrta Škafarjev hrib (Uradni list RS, št. 28/25)
- Razvojni center PLANIRANJE d.o.o. Celje je pridobil smernice za načrtovanje.
- V mesecu juliju 2025 je izdelan osnutek.

Dopolnjeni osnutek OPPN in javna razgrnitev

- Od _____ do _____ je potekala javna razgrnitev. V času javne razgrnitve je bila organizirana javna obravnava, ki je bila dne _____ 2021 ob _____ uri v Domu II. slovenskega tabora Žalec.
- Po javni razgrnitvi je župan sprejel Stališča do pripomb, dne _____.
- Predlog OPPN je izdelan skladno s stališči do pripomb. _____

Predlog OPPN in usklajeni predlog OPPN

- Vloge za pridobitev mnenj na predlog OPPN so bile podane dne _____. Na predlog OPPN so bila pridobljena mnenja nosilcev urejanja prostora dne _____.

Sprejem

Občinski svet je na svoji seji dne _____ sprejel OPPN.
Objava v uradnem glasilu: Uradni list RS, št. _____.

1.3 POMEN KRATIC

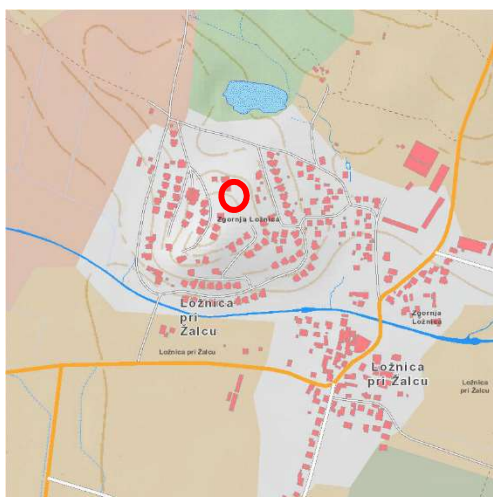
Kratice uporabljene v tem elaboratu imajo naslednji pomen:

- CPVO celovita presoja vplivov na okolje,
- EUP enota urejanja prostora,
- NUP nosilci urejanja prostora,
- OP okoljsko poročilo,
- OPN občinski prostorski načrt,
- OPPN občinski podroben prostorski načrt,
- PA prostorski akt,
- ZUreP-3 Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US),

2. OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA NAČRTA

2.1 LOKACIJA

Območje OPPN se nahaja v občini Žalec na Škafarjevem hribu v Ložnici pri Žalcu.



Slika 8: širši prikaz v prostoru – topografija (vir: atlasokolja)



Slika 9: širši prikaz v prostoru – digitalni ortofoto posnetek (vir: atlasokolja)

2.2 OBSEG, VELIKOST

Velikost območja znaša ca. 4002,18 m².

Območje OPPN obsega parceli št. 540/3, 543/7-del, obe k.o. Gotovlje (997).

Sestavni del OPPN so lahko tudi zemljišča zven meje OPPN, ki so potrebna za neposredno prometno priključevanje na omrežje javnih cest in izvedbo komunalnih priključkov in naprav gospodarske javne infrastrukture potrebnih za komunalno opremljanje območja.

2.3 OPIS OBMOČJA

Del območja je v naravi travnik v naklonu, ki je v zaraščanju, deloma so tudi kmetijske površine. Do območja kmetije je izveden dovoz iz severozahodne strani. En objekt kmetije je znotraj območja prostorskega akta.



Slika 10: pogled na območje s severa (vir: www.google.com/maps)



Slika 11: pogled na območje z zahoda (vir: www.google.com/maps)



Slika 12: pogled na območje z zahoda (vir: www.google.com/maps)

3. ODSTRANITVE

Predvidena je odstranitev stavbe na parceli 543/7 k.o. Gotovlje (997).

4. ANALIZA SPLOŠNIH SMERNIC IN UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI

4.1 ANALIZA SPLOŠNIH SMERNIC

Splošne smernice s področja razvoja poselitve (št. 35001-14/2013/1 z dne 29. 1. 2013; v nadaljnjem besedilu: splošne smernice) so bile upoštevane že pri pripravi OPN.

Splošne smernice s področja usmerjanja poselitve

2.4.3.1 Stanovanja

Za načrtovanje stanovanj je treba upoštevati naslednje usmeritve:

- v urbanih naseljih se na podlagi ustreznih raziskav načrtuje in zagotavlja komunalno opremljene površine za stanovanjsko gradnjo in prenovo obstoječih stanovanjskih območij, posebej tam, kjer se s tem stabilizira stanovanjsko funkcijo;
- v naseljih se povezuje posamezna nova stanovanjska območja v večje enote in upošteva možnosti sanacije obstoječe razpršene gradnje;
- na novih, obsežnejših območjih za gradnjo stanovanj se izvaja organizirano stanovanjsko gradnjo. V stanovanjskih območjih se zagotavlja različne tipe stanovanj, ki bodo omogočali mešano socialno strukturo stanovalcev in ustrezali tipološko diferencirani strukturi družin. Pri tem se sledi načelom kvalitetnega bivalnega okolja, ki se med drugim zagotavlja z ustrezno gostoto zazidave, estetskim oblikovanjem celotnega stanovanjskega območja (soseske), kakor tudi posameznih stavb;
- spodbuja in razvija se takšne oblike stanovanjske zazidave, ureditve in medsebojne razmestitve objektov, ki spodbujajo socialne stike in zagotavljajo primerno večje gostote zazidave, istočasno pa zagotavljajo tudi zadostne javne, predvsem zelene površine;
- v stanovanjskem območju se omogoča peš dostopnost do vseh potrebnih vsakodnevnih storitev;
- v stanovanjskih območjih se zagotavlja primerno opremljenost z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi, športnimi objekti ter rekreacijskimi in zelenimi površinami. V stanovanjskih območjih so lahko dejavnosti osnovnega šolstva in zdravstva, socialno varstvene dejavnosti, varstvo otrok, trgovske, poslovne, uslužno-obrtne, turistične, upravne dejavnosti, dejavnosti intelektualnih in umetniških storitev ter druge dejavnosti, ki ne poslabšujejo kakovosti bivalnega okolja in prispevajo k bolj racionalni izrabi površin, komunalnih in prometnih omrežij ter celovitemu delovanju naselja;
- posamična stanovanjska gradnja je možna kot zapolnjevanje prostih površin in zaokroževanje površin znotraj naselij.

Predmetna lokacija izpolnjuje usmeritve, saj predstavlja zapolnitev prostih površin in zaokroževanje površin znotraj naselja.

4.2 UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA TEMELJNIH PRAVIL ZUREP-3

ZUreP-3 določa temeljna pravila urejanja prostora. Načrtovane ureditve so skladne zlasti z temeljnimi pravili urejanja prostora:

- **pravila glede racionalne rabe (21. člen ZUreP-3):**
 - Racionalna raba se zagotovi z zagotavljanjem ustreznega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami ter tudi medsebojno povezanost poselitve in gospodarske javne infrastrukture.
- **pravila za prepoznavnost naselij in krajine (22. člen ZUreP-3):**
 - Pri umeščanju prostorske ureditve se varuje podobo, merilo in obstoječo arhitekturno prepoznavnost, v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora. Prostorski razvoj se prilagaja obstoječi grajeni strukturi. Pri tem se spoštuje značilnosti prostora in varuje naravo, poudarja oblikovne vrednote naselja in varuje kakovostne dominantne poglede.
- **pravila za načrtovanje notranjega razvoja naselja (27. člen ZUreP-3):**

- Notranji razvoj naselja se zagotovi z izboljšanjem izkoriščenosti in kvalitetnejšo rabo praznega prostora oziroma z nadomeščanjem dotrajanega stavbnega fonda in obenem z zgoščevanjem, vzpostavitvijo uravnoteženega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami v naselju in z ohranitvijo ter razvojem kakovostnih urbanističnih vzorcev ter prepoznavnih značilnosti naselja in krajine.
- **pravila za načrtovanje gospodarske javne infrastrukture (34. člen ZUreP-3):**
 - Nova gospodarska javna infrastruktura se načrtuje tako, da zagotavlja racionalno rabo prostora, je umeščena skladno s potrebami in omejitvami glede na načrtovano poselitve, je usklajena s preostalo obstoječo infrastrukturo in ne spreminja krajine in vizur na prostor.
- **določanje namenske rabe prostora (37. člen ZUreP-3):**

Namenska raba prostora se v skladu z usmeritvami iz prostorskih strateških aktov določi glede na fizične lastnosti prostora in predvideno rabo. Z OPPN se spreminja podrobnejša namenska raba prostora. Na delu območja enote urejanja prostora EUP ŽA-1/4 se spremeni podrobnejša namenska raba iz območja stanovanjskih površin (SSe) v druga območja centralnih dejavnosti (CD), kar je skladno s cilji prostorskega razvoja občine, pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami, kot je opredelil župan v sklepu o pripravi.

4.3 UTEMELJITEV SKLADNOSTI S PROSTORSKIM REDOM SLOVENIJE

V skladu z 340. členom ZUreP-3 je po njegovi uveljavitvi ostala v veljavi Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: PRS). V skladu z 2. členom PRS se pravila za urejanje prostora uporabljajo za pripravo prostorskih aktov.

Načrtovane ureditve so skladne zlasti z relevantnimi pravili PRS:

- **pravila za načrtovanje poselitve (23. člen PRS):**
 - zagotavljanje kakovostne prostorske strukture se zagotovi s prilagoditvijo nove gradnje obstoječi naravni in ustvarjeni strukturi urejenosti prostora, zlasti reliefnim značilnostim, naravnim mejam, smerem komunikacij, smerem značilne parcelacije ter smerem in zasnovi obstoječe grajene strukture, ohranja se prepoznavno podobo naselja kot celote oziroma dela naselja.
- **pravila za načrtovanje notranjega razvoja poselitvenih območij (26. člen PRS):**
 - načrtovanje notranjega razvoja poselitvenega območja se zagotovi po morfološko in funkcionalno zaokroženih območjih, ob obvezni obravnavi vpliva na razvoj celotnega poselitvenega območja;
 - ohranja se oziroma vzpostavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter drugimi javnimi odprtimi prostori v naselju;
- **pravila za načrtovanje območij stanovanj (32. člen PRS):**
 - z načrtovanjem območij stanovanj, ki obsegajo čiste stanovanjske površine, splošne stanovanjske površine, stanovanjske površine za posebne namene, stanovanjske površine s kmetijskimi gospodarstvi in površine počitniških hiš, se zagotavlja kvalitetno zasnovo stanovanjske pozidave, ki omogoča takšno ureditev in razmestitev objektov v grajenem okolju, ki bo vzpodbujala socialne stike in zagotavljala primerno velike gostote zazidave, hkrati pa tudi zadostne odprte javne površine; v stanovanjskem območju mora biti omogočena peš dostopnost do vseh potrebnih vsakodnevnih storitev, razen na podežlju, kjer so te storitve lahko v bližnjem središču.
- **pravila za načrtovanje območij zelenih površin (37. člen PRS):**
 - z načrtovanjem zelenih površin se zagotovi površine za rekreacijo in šport, parke ter druge zelene površine.
- **pravila za načrtovanje gospodarske infrastrukture (39. člen PRS):**

- Nova gospodarska javna infrastruktura se načrtuje tako, da zagotavlja racionalno rabo prostora, je umeščena skladno s potrebami in omejitvami glede na načrtovano poselitev, je usklajena s preostalo obstoječo infrastrukturo.
- **pravila za načrtovanje grajene strukture (87. – 94. člen PRS):**
 - pri umeščanju prostorske ureditve tipologija zazidave upošteva značilnosti prostora in obstoječe grajene strukture ter naravo načrtovanih prostorskih ureditev. Višinski gabariti objektov upoštevajo višine okoliških objektov, velikost in oblikovanje objektov je določena tako, da se ne znižuje kvaliteta bivanja v območju kot celoti. Lega objektov je določena tako, da je zagotovljena kvaliteta bivanja v načrtovanih objektih in v okolici.
- **pravila za načrtovanje zelenih površin in drugih javnih prostorov (95. in 96. člen PRS):**
 - Načrtujejo se zelene površine pri čemer delež naravnih sestavin v njih prevladuje. Umeščene so tako, da se navezujejo na naravno zaledje naselja. Zagotovi se tudi zelene površin, ki vključujejo igrišča za otroke in mladostnike.
- **pravila za opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen PRS):**
 - Na območju obravnave je obstoječa komunalna infrastruktura, ki se prestavi v nova objekta, zagotovi se tehnična ustreznost predvidenih ter upošteva potrebe priključevanja novega objekta.

4.4 DRŽAVNI PROSTORSKI AKTI

Na območju OPPN ni državnih prostorskih aktov.

4.5 IZVLEČEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA, OPIS SKLADNOSTI

Veljavni prostorski akt na obravnavanem območju je: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec (Uradni list RS, št. 64/13, 91/13-popr., 102/20-SD OPN1 in 34/24-SD OPN 2) v nadaljevanju OPN.

4.4.1 Izvleček iz strateškega dela OPN in utemeljitev skladnosti

Predmetni OPPN upošteva strateške cilje prostorskega razvoja iz 11. člena odloka (omrežja naselij z vlogo in funkcijo posameznih naselij), ki spodbuja uravnotežen policentrični razvoj naselij.

Skladno z 10. členom odloka bo občina zagotavljala prostorske možnosti za gradnjo zadostnega števila, različne tipe in velikosti stanovanjskih objektov predvsem na območju občinskega središča in lokalnih središč ter v manjši meri v preostalih naseljih, in sicer z načrtovanjem zgostitve in zaokrožitve poselitvenih območij ter širitve naselij za stanovanja. Pri tem bo upoštevala merila za kakovostno bivanje (osončenost prostora, ustrezne reliefne razmere, neonesnaženo okolje, dostopnost do centralnih in družbenih dejavnosti, javni promet ter združljivost z drugimi dejavnostmi).

Prostorske ureditve, ki se umeščajo in načrtujejo s predmetnim OPPN, so skladne s cilji prostorskega razvoja v Občini Žalec, opredeljenimi v strateškem delu OPN, saj izpolnjujejo povzete cilje, potrebe in težnje prostorskega razvoja.

4.4.2 Izvleček iz izvedbenega dela OPN in utemeljitev skladnosti

Območje OPPN je po podrobnejši namenski rabi prostora opredeljeno kot:

- del EUP PV-2;
- opredeljena namenska raba prostora: SS – stanovanjske površine.

Skladno z določili OPN je za obravnavano območje opredeljena veljavnost obstoječega prostorskega akta: Odlok o I. fazi zazidalnega načrta Škafarjev hrib (Uradni list SRS, št. 13/81, 25/83, 34/87, Uradni list RS, št. 63/01).

Upošteva se pogoje za gradnjo na namenski rabi SS, ki so opredeljeni v Prilogi 1: PIP za posamezna območja podrobnejše namenske rabe:

Podrobnejša namenska raba: SS

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 izsidki, ki pa ne smejo presegati 1/4 dolžine krajše stranice objekta, ter ne smejo bistveno porušiti ostalih razmerij na fasadah.
- s prizidavami se ne sme bistveno porušiti zgoraj predpisanega razmerja.

Višinski gabariti:

- na ravnem terenu $(K) + P + M$, $(K)+P+T$ 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. 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 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).

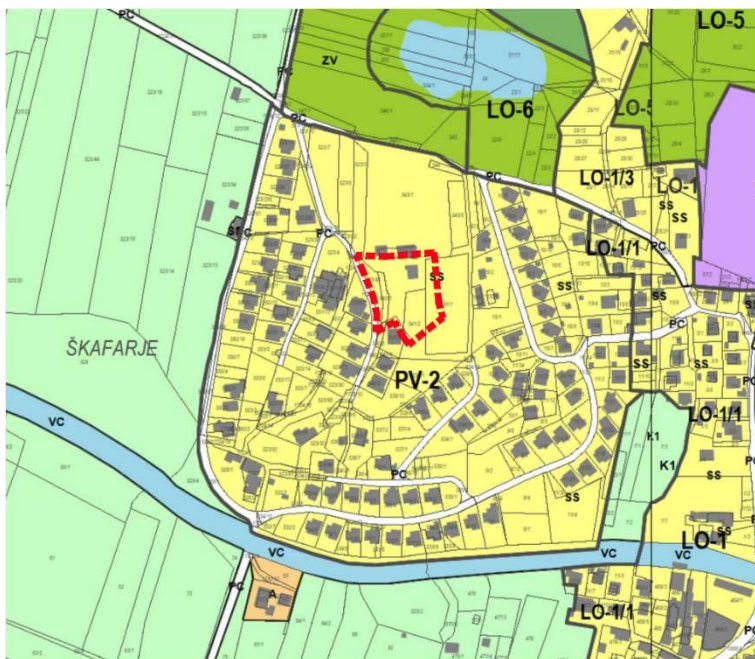
V OPPN predlagana namembnost je skladna z namensko rabo zemljišč (SS).

V OPPN predlagana etažnost objekta 23 in 26 je skladna s PIP-i za namensko rabo SS. Etažnost je K+P+IP, klet je na zaledni strani popolnoma vkopana.

Oblikovanje odprtih in zelenih površin je skladno z 79. členom odloka, ki določa, da je gradnja podpornega zidu, višjega od 1,5 m, dovoljena le zaradi geotehničnih pogojev terena.

Višje podporne zidove je potrebno izvesti v kaskadah, če to dopušča velikost zemljišča. Izgradnja podpornega zidu v primeru popolne izravnave terena ni dopustna. Višina zemljišča na parcelni meji mora biti praviloma prilagojena sosednjemu zemljišču. Podporni zidovi morajo biti obdelani z naravnimi materiali in ozelenjeni.

Dostopne poti in gospodarske površine je potrebno oblikovati tako, da se v največji meri prilagajajo terenu.



Slika 13: Izsek iz OPN Občine Žalec s prikazom meje OPPN (vir: OPN Žalec)

4.6 UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z VAROVALNIMI REŽIMI

- **Kulturna dediščina:** na obravnavanem območju ni objektov ali območij varstva kulturne dediščine.
- **Območja ohranjanja narave:** na obravnavanem območju ni objektov ali območij ohranjanja narave.
- **Poplavno ogrožena območja:** območje ni poplavno.
- **Ogrožena območja:**
 - Po opozorilni karti verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov (SKUPNA-GeoZS.) se del območja nahaja znotraj majhne stopnje verjetnosti pojavljanja (vir: Atlas voda). Pridobljeno bo geološko poročilo.
 - Plazljiva območja – del območja se nahaja znotraj velike verjetnosti pojavljanja plazov.
 - Erozijska območja – se ne nahaja na erozijskem območju. (vir: Atlas voda)
- **Potresna ogroženost:** upošteva se projektni pospešek tal v (g) 0.200
- **Vodovarstvena območja:** območje leži zunaj območij vodovarstvenih pasov vodnih virov.
- **Varovalni pasovi in GJI:** zahodni del območja se nahaja znotraj 5,00 m varovalnega pasu javne poti JP 990757

5. OPIS VPLIVOV IN POVEZAV PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNJI OBMOČJI

Predmetno območje OPPN se navezuje na obstoječo cestno mrežo in sicer na JP 990757 na zahodu ter na načrtovano cesto »A« na vzhodu območja OPPN.

Stanovanjska stavba na vzhodu (oznaka stavbe v grafiki 26) se napaja preko načrtovane ceste »A«, ki poteka vzhodno od območja OPPN.

Stanovanjska stavba na zahodu (oznaka stavbe v grafiki 23) se napaja preko obstoječe javne poti JP 990757, ki poteka zahodno od območja OPPN.

6. POSEGI IZVEN OBMOČJA OPPN

Za izvedbo navezav na obstoječo in predvideno gospodarsko javno infrastrukturo so dopustni tudi posegi na zemljišča izven OPPN.

7. UMEŠTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

Predmet OPPN je umestitev dveh stanovanjskih stavb z zunanjimi površinami za parkiranje, površinami za manipulacijo ter zelenimi površinami.

Stanovanjski stavbi sta umeščeni v zahodnem in vzhodnem delu območja OPPN.

Stanovanjska stavba z oznako 23 se prometno napaja preko javne poti JP 990757, stanovanjska stavba z oznako 26 se prometno napaja preko načrtovane ceste »A«. Obe stavbi sta orientirani z daljšo stranico v smeri sever-jug. Tlorisni gabariti stanovanjskih stavb so pravokotne oblike.

Namembnost območja

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

- 111 Enostanovanjske stavbe
- 1242 Garažne stavbe
- 127 Druge nestanovanjske stavbe (od tega 12745 stavbe za funkcionalno dopolnitev – nadstrešnice, ute, letne kuhinje).

Gabariti in oblikovanje

Stavbe bodo enostavni, volumni enotnih barv in materialov, strehe dvokapnice v naklonu 30°.

• Stanovanjska stavba 23

Tlorisni gabarit stavbe: 14,00 m x 11,60 m + izzidek 6,00 m x 5,00 m
 Višinski gabarit: klet (K), pritličje (P), izkoriščeno podstrešje (IP)
 Streha: streha je dvokapnica naklona 30°
 Tlorisni gabarit nadstrešnice: 6,00 m x 6,00 m, ravna streha

• Stanovanjska stavba 26

Tlorisni gabarit stavbe : 14,50 m x 10,00 m
 Višinski gabarit: klet (K), pritličje (P), izkoriščeno podstrešje (IP)
 Streha: streha je dvokapnica naklona 30°
 Tlorisni gabarit nadstrešnice: 6,50 m x 6,00 m, ravna streha

Zunanja ureditev:

Ob stanovanjskih stavbah se uredi asfaltirane površine za dostope, dovoze, manipulativne površine ter parkirišče. Ostale površine se zatravijo in zasadijo z avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami.

Ob stavbi se izvede oporni zid.

7.1 PROMETNA IN KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Cestno omrežje

Stanovanjska stavba na zahodu (oznaka stavbe v grafiki je 23) se napaja preko obstoječe javne poti JP 990757, ki poteka zahodno od območja OPPN.

Stanovanjska stavba na vzhodu (oznaka stavbe v grafiki je 26) se napaja preko načrtovane ceste »A«, ki poteka vzhodno od območja OPPN.

Cestno omrežje se v celoti ureja s projektom GJI na območju ZN Škafarjev hrib – 1. faza, faza DGD (izdelal SAVINJAPROJEKT d.o.o., št. proj. 14/2023, september 2024).

KOMUNALNO, ENERGETSKO IN KOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

Vodovodno omrežje

Za napajanje objektov na območju OPPN se izvede vodovodno omrežje, ki poteka po predvidenih cestah, ter se navezuje na obstoječe omrežje v izvedbi PE DN 90mm, ki poteka zahodno od območja OPPN. Izvedejo se nadzemni hidranti.

Upoštevajo se minimalni odmiki vodovoda od ostalih komunlnih vodov (min. 1,00 m). Sekundarni vodovodi tvorijo zanko s primarnim vodom.

V kolikor tlačne razmere ne bodo zagotavljale zadostnih tlakov, je potrebno vgraditi individualne naprave za dvig tlaka na delu interne vodovodne inštalacije za obračunskim vodomermom.

Hidranti na sistemu so locirani tako, da glede na obstoječe tlake v omrežju le-ti zagotavljajo 2.5 bar hidrostatsičnega tlaka.

Kanalizacijsko omrežje

Na območju OPPN je obvezen priklop na javno kanalizacijo. Komunalne odpadne vode in meteorne vode se odvajajo ločeno.

Za odvod komunalnih odpadnih vod iz objektov je predvidena fekalna kanalizacija, ki se priključi na predvideno javno kanalizacijo.

Območje OPPN je v aglomeraciji nad 2000 PE (aglomeracija Žalec) in zajema javni fekalni kanal Škafarjev Hrib v izvedbi PE DN 250 mm z revizijskimi jaški na katere se priključijo objekti.

Za vsak objekt je predviden hišni priključek.

Odvajanje padavinskih voda (meteorna kanalizacija)

Na predvideno meteorno kanalizacijo se bo vodila meteorna voda iz predvidenih cest A in B, predvidenih rekonstruiranih cest JP 990741 in JP990757 ter iz predvidenih parcel na območju.

Padavinska kanalizacija je zasnovana kot ločen sistem v katerega se morajo navezovati le padavinske vode. Obvezno je tudi zadrževanje padavinskih vod v zadrževalnikih meteorne vode na posamezni gradbeni parceli. Višek padavinskih vod iz gradbenih parcel se odvaja dalje v javno kanalizacijo za odvajanje padavinskih voda.

Fekalna kanalizacija

Za odvajanje fekalnih vod iz predvidenih objektov na območju OPPN se na območju izvede fekalna kanalizacija. Območje OPPN je v aglomeraciji nad 2000 PE (aglomeracija Žalec) in zajema javni fekalni kanal Škafarjev Hrib v izvedbi PE DN 250 mm z revizijskimi jaški. Obstoječa in predvidena kanalizacija zadostujeta za odvod fekalnih vod iz območja. Minimalni premer fekalnega kanala je DN 200, oziroma v primeru, ko se na kanal priključuje le en objekt znaša premer kanala DN 160.

Plinovodno omrežje

Na območju OPPN je zgrajeno distribucijsko plinovodno omrežje, odsek V1/4-5-PE63, delovnega tlaka 3 bar, ki je dovolj zmogljivo za energetske oskrbo predvidenih ureditev.

Za načrtovane ureditve se za energetske oskrbo za ogrevanje, pripravo sanitarne vode in gospodinjstvo oz. poslovno rabo omrežnega plina (v bodoče tudi obnovljiv plin) lahko predvidi razširitev plinovodnega omrežja po celotnem območju OPPN z navezavo na obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje.

Operater distribucijskega sistema bo sledil razvoju občine in strmel k nadaljnjemu razvoju obstoječega plinovodnega omrežja in postopnem povečevanju deleža plina, obnovljivega izvora. K temu se je Slovenija zavezala z aktualnim Nacionalnim energijskim in podnebnim načrtom (NEPN), sprejetim februarja 2020, kjer je naveden cilj do leta 2030 preko plinovodnega omrežja distribuirati 10 % plina obnovljivega izvora.

Pogoje in način priključevanja na omrežje zemeljskega plina določa odlok o načinu izvajanja lokalne gospodarske javne službe sistemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina v Občini Žalec.

Priključitev novo načrtovanih objektov na plinovodno omrežje bo možna po zaključeni gradnji plinovodnega omrežja in po pridobitvi soglasja ODS za priključitev posameznih lastnikov stavb.

Gradnjo novega plinovodnega omrežja in priključkov izvede sistemski operater ali od njega pooblaščen izvajalci pod nadzorom sistemskega operaterja.

V varnostnem pasu plinovodov in priključkov ni dovoljen strojni izkop ter trajno odlaganje ali posnetje materiala nad njimi. Vsi izkopi v varovalnem pasu plinovodov in priključkov morajo biti obvezno opravljeni ročno. Čez plinovod izven cestišča ni dovoljen transport za težka vozila med gradnjo brez dovoljenja upravitelja plinovodnega omrežja. V 2,5 m pasu na obeh straneh plinovoda ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami globljimi od 0,5 m. Plinovodnega omrežja in priključkov ni dovoljeno nadzidati oz. nad njim postavljati nadstrešnic.

Za vse gradbene posege v varovalnem pasu plinovodov je potrebno predhodno soglasje operaterja distribucijskega sistema.

Elektro omrežje

V območju OPPN se nahajajo obstoječi in predvideni elektro energetske vode in naprave in sicer:

- obstoječi NN 1 kV podzemni el. en. vod I04: Rp-5 iz TP Škafarjev hrib Hropot: 2145
- predvideni NN 1 kV podzemni el. en. distribucijski vodi s prostostoječimi razdelilnimi omaricami za napajanje območja ZN Škafarjev hrib,
- obstoječi NN 1 kV podzemni el. en. priključni vodi s prostostoječimi priključno merilnimi omaricami za predvidene objekte v območju ZN Škafarjev hrib.

Vse prej navedene elektro energetske vode in naprave se upošteva kot omejitveni faktor v smislu varovalnih pasov, kateri znašajo:

- za vsak posamezen podzemni sistem nazivne napetosti do vključno 20 kV – 1,0 m. Širina varovalnega pasu elektroenergetskega omrežja poteka na vsako stran od osi elektroenergetskega nadzemnega voda in osi vsakega posameznega podzemnega elektroenergetskega sistema oziroma od zunanje ograje razdelilne ali transformatorske postaje.

V sled sprostivne zemljišča se prej navedene elektro energetske vode preuredi in sicer:

- obstoječi NN 1 kV podzemni el. en. vod I04: Rp-5 iz TP Škafarjev hrib Hropot: 2145 se pred rušitvijo obstoječega objekta odklopi, merilno mesto se odjavi in fizično odstrani vključno z NN priključnim kablovodom za napajanje obstoječega objekta,
- obstoječa NN elektro energetska podzemna voda v obstoječi kabelski kanalizaciji, katere služita za napajanje objektov 24a in 42b se med tč. B in tč. C prestavi izven območja gradnje tako, da bo gradnja predvidenega objekta potekala izven območja varovalnega pasu prej navedenih elektro energetskih podzemnih vodov z upoštevanjem odmika od gradbene jame,
- pri nadaljnjem načrtovanju se upošteva upoštevati varovalni pas predvidenih NN podzemnih distribucijskih in priključnih elektro energetskih vodov v skladu z izdelano PZI projektno dokumentacijo "Ureditev električnih vodov na območju ZN SD Škafarjev hrib", št. 132/23-E, izdelalo Elektro Celje d.d., Vruncova 2a, 3000 Celje, izdelano februar 2025.
- nižanje kote terena v območju prej navedenih varovalnih pasov obstoječih in predvidenih NN podzemnih elektro energetskih vodov je nedopustno. V nasprotnem primeru se obstoječe prej

navedene elektro energetske vode poglubi tako, da bo med zgornjo točko prej navedenega elektro energetskega voda in koto terena minimalno 0,8 m.

- pri nadaljnjem načrtovanju se upošteva zasaditev dreves, grmičevja, žive meje ali podobno v minimalni oddaljenosti debla od trase nizkonapetostnega električnega kabla 2,5 m.
- postavitve ograje v območju varovalnega pasu NN podzemnih elektro energetskih vodov je nedopustna.

Za napajanje predvidenih dveh stanovanjskih hiš se ocenjuje 17 kW predvidene priključne moči po stanovanjski hiši (2 x 17 kW), kar ustreza omejevalcu toka 3 x 25 A (2 x 3 x 25A). Za napajanje predvidenih objektov v območju OPPN SD 1. faze ZN Škafarjev hrib na obstoječem nizkonapetostnem omrežju Elektro Celje d.d. nima zadostnih kapacitet električne energije, kar pomeni da je potrebno zgraditi novo nadomestno transformatorsko postajo 20/0,4 TP Škafarjev hrib Hropot. Energija za napajanje predvidene TP je na razpolago na obstoječem SN 20kV vodu DV Žalec: D2 - D2/2 DV ZALOG VOLK, katera se vzanka med SN 20 kV del - TP Zalog Volk: 2142 in TP Škafarjev hrib Puncer: 2150. Za izgradnjo predvidene TP 20/0,4 kV Škafarjev hrib Hropot (nadomestna) in SN je že izdelana PZI projektna dokumentacija "Transformatorska postaja Škafarjev hrib Hropot in električni vodi" št. 177/24-E, izdelal Elektro Celje d.d., Vrunčeva 2a, 3000 Celje, izdelano februar 2025, katera se v tej fazi smatra kot strokovne podlage - elaborat idejne rešitve elektrifikacije za predmetno območje.

Energija za napajanje predvidenih objektov v območju OPPN SD 1. faze ZN Škafarjev hrib je na razpolago na nizkonapetostnih zbiralnicah predvidene prej navedene TP. Od predvidene TP so predvideni NN distribucijski vodi s prostostoječimi razdelilnimi omaricami, od tam pa posamezni NN priključni vodi in prostostoječe priključno merilne omarice za vsak objekt posebej, katere morajo biti locirane na stalno dostopnem mestu za pooblaščen osebe distributerja električne energije.

Za elektrifikacijo predvidenega območja ZN je s strani Elektra Celje d.d. že izdelana PZI projektna dokumentacija "Ureditev električnih vodov na območju ZN SD Škafarjev hrib", št. 132/23-E, izdelal Elektro Celje d.d., Vrunčeva 2a, 3000 Celje, izdelano februar 2025.

Priključitev predvidenih objektov v območju OPPN bo možna po izgradnji nadomestne transformatorske postaje TP Škafarjev hrib Hropot in NN distribucijskih in priključnih vodov v skladu z prej navedenimi projektnimi dokumentacijami št. 177/24-E in 132/23-E, izdelal Elektro Celje d.d..

Javna razsvetljava

Javne površine se na območju OPPN opremi z javno razsvetljavo.

Razsvetljava mora ustrezati določilom in predpisom, ki urejajo svetlobno onesnaženje okolja in zmanjševanje porabe električne energije.

Omrežje elektronskih komunikacij – TK

Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega in predvidenega elektronskega komunikacijskega omrežja v upravljanju Telekom Slovenije d.d.. Trase obstoječega elektronskega komunikacijskega omrežja se določijo z zakoličbo. Glede na pozidavo oz. komunalno ureditev jih je potrebno ustrezno zaščititi ali prestaviti, kar se izvede pod nadzorom in po navodilih predstavnika Telekom Slovenije d.d.. S projektom se predvidi novo elektronsko komunikacijsko omrežje in v sodelovanju s predstavnikom Telekom Slovenije d.d. možnost priključitve na obstoječe omrežje.

Omrežje elektronskih komunikacij – KKS

Širokopasovno telekomunikacijsko omrežje KKS United Fiber d.o.o., predhodno v lasti in upravljanju Telemach Slovenija d.o.o., je v območje urejanja z OPPN, zato je potrebno izvajati varovalne ukrepe za zaščito omrežja KKS (kabelsko komunikacijski sistem).

Vpliv posegov na omrežje KKS je pričakovati v načrtovanih območjih priključevanja na obstoječo komunalno infrastrukturo, kar je treba upoštevati v ustrezni dokumentaciji (IDZ, DGD, PZI).

Priključitev predvidenih objektov na obstoječe optično širokopasovno telekomunikacijsko omrežje KKS se izvede z izgradnjo zaščitne cevne KK znotraj obravnavanega območja OPPN.

8. GEOLOŠKO GEOTEHNIČNO POROČILO

Izdelano je Geološko poročilo o preiskavah tal, izdelal GEOMET, d. o. o. št. poročila 169-5/2025, maj 2025.

Pogoji temeljenja objektov

Objekt bodo temeljeni plitvo na AB temeljni plošči, ki nalega na izboljšavi iz zmrzlinso odpornega materiala. Temeljenje se mora izvajati v melju/meljni glini, poltrdne do trdne konsistence!

Pred temeljenjem je potrebna priprava temeljnih tal. Na območju temeljne plošče naj se odstrani celoten preperinski sloj, tj. humus in del melja/meljne gline. Debelina nasutja naj bo cca 50 cm.

Na raščena tla (melj/meljna glina) naj se položi geotekstil, ki bo preprečeval mešanje materialov. Geotekstil pod nasipom za temeljeno ploščo naj ima natezno trdnost 14-16 kN/m.

Za tamponsko blazino tik pod temelji naj se uporabi tampon 0/22mm oziroma 0/32mm. Nasipni material je potrebno vgrajevati po plasteh, ne debelejših od 0,3 m in ga sproti komprimirati. Zbitost nasipa naj se preveri z meritvami z dinamično ploščo (dinamični deformacijski modul (Evd) tal minimalno 35 MPa).

Pri izkopu moramo zagotoviti, da bo na celotnem planumu izkopa enaka sestava tal, da ne pride do diferenčnih posedkov na objektu. V primeru, da bo prišlo pri izkopu do razlik v sestavi materiala, naj se izvede poglobitev - stopničenje. Izkop naj se nadomesti s peščeno prodnato blazino (tampon). Sanacija se lahko izvede tudi s pustim betonom.

Na kontaktu med raščenimi tlemi in tamponskim nasutjem naj se izdela drenaža.

Projektni odpor tal, posedki in modul reakcije tal

Projektni odpor tal smo vrednotili ob upoštevanju strižnega kota proda $\varphi = 22^\circ$ in prostorninske teže $\gamma = 19.0 \text{ kN/m}^3$, kohezija $c = 10 \text{ kPa}$.

temeljna plošča – enota 1 dimenzij $10.0 \times 12.0 \times 0.25 \text{ m}$ $R_d/A = 448 \text{ kPa}$

Objekt bo temeljen v stisljivih glinastih tleh, kjer so ocenjeni posedki do 1 cm (ob obtežbi 70 kPa) in se bodo vršili v daljšem časovnem obdobju (do 5 let).

Predlagamo, da se kontaktne napetosti zaradi posedkov omeji na do 100 kPa.

Projektna nosilnost tal je zadostna in ne bo dosežena. Eventualni posedki se bodo izvršili tekom gradnje.

Ocenjen modul reakcije tal je $CV = 8.000 - 10.000 \text{ kN/m}^3$. Točnejša vrednost se lahko določi ob poznani obtežbi tal (statični račun).

9. KULTURNA DEDIŠČINA

Na območju OPPN ni objektov ali območij varstva kulturne dediščine.

10. OHRANJANJE NARAVE

Na območju OPPN ni objektov ali območij ohranjanja narave.