

Neuradno prečiščeno besedilo

Opozorilo: Neuradno prečiščeno besedilo pravnega akta predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega lokalna skupnost ne jamči odškodninsko ali kako drugače.

Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu spremembe in dopolnitve I. faze zazidalnega načrta Škafarjev hrib obsega:

Odlok o I. fazi zazidalnega načrta Škafarjev hrib, Uradni list SRS, št. 13/81

Odlok o spremembah in dopolnitvah I. faze zazidalnega načrta Škafarjev hrib, Uradni list SRS, št. 25/83

Odlok o spremembah in dopolnitvah I. faze zazidalnega načrta Škafarjev hrib, Uradni list SRS, št. 34/87

1. Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu spremembe in dopolnitve I. faze zazidalnega načrta Škafarjev hrib, Uradni list RS, št. 63/01
2. **Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu spremembe in dopolnitve I. faze zazidalnega načrta Škafarjev hrib, Uradni list RS_____**

O D L O K
o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu spremembe in dopolnitve
I. faze zazidalnega načrta Škafarjev hrib

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve I. faze zazidalnega načrta Škafarjev hrib (v nadaljevanju: spremembe in dopolnitve ZN), ki jih je izdelal Razvojni center Planiranje Celje, d.o.o. pod št. proj. 281/98 in so sestavni del tega odloka. Spremembe in dopolnitve ZN so v skladu s prostorskimi sestavinami dolgoročnega plana za obdobje 1986-2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Žalec - za območje Občine Žalec (Uradni list RS, št. 21/90, 34/92, 69/93, 7/94, 11/94, 20/94, 76/94, 77/94, 13/96, 35/96, 43/96, 72/97, 7/98, 17/99, 28/99, 37/99 in 98/00).

1.a člen
(Predmet OPPN)

- (1) S tem odlokom se sprejme Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu, spremembe in dopolnitve I. faze zazidalnega načrta Škafarjev hrib (v nadaljnjem besedilu: OPPN).
- (2) OPPN je izdelalo podjetje Razvojni center PLANIRANJE d.o.o. Celje, pod številko projekta 44/24. Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 5583.

1.b člen
(Vsebina OPPN)

- (1) OPPN vsebuje tekstualni del (odlok), grafični del in spremljajoče gradivo.
- (2) Grafični del OPPN vsebuje grafične prikaze:

1.1	Izsek iz grafičnega dela OPN Občine Žalec	M 1:5000
1.2	Izsek iz SD ZN	M 1:1000
2.0	Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	M 1:500
3.0	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1:5000
4.0	Ureditvena situacija	M 1:500

5.0	Situacija poteka omrežja in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo	M 1:500
6.0	Geodetska kotirana situacija z načrtom parcelacije	M 1:500
7.0	Ureditve za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave, ureditve za obrambo, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstvo pred požarom	M 1:500

(3) Spremljajoče gradivo obsega:

- 1 Poročilo o sodelovanju z javnostjo
- 2 Prikaz stanja prostora
- 3 Strokovne podlage
- 4 Usmeritve nosilcev urejanja prostora
- 5 Mnenja nosilcev urejanja prostora
- 6 Elaborat ekonomike
- 7 Okoljsko poročilo
- 8 Obrazložitev in utemeljitve
- 9 Povzetek za javnost

2. člen

Spremembe in dopolnitve ZN se nanašajo na:

- razširitev meje ureditvenega območja v smeri proti severu do lokalne ceste Gotovlje - Ložnica,
- pozidavo s prostostoječimi enodružinskimi stanovanjskimi hišami in poslovno - stanovanjskim objektom ter ureditev pripadajoče prometne, komunalne in energetske infrastrukture.

3. člen

Za ureditveno območje zazidalnega načrta, ki ga ne obravnava ta odlok, veljajo določila odloka o I. fazi zazidalnega načrta za Škafarjev hrib (proj. Zavod za načrtovanje Žalec št. 18-63/79, odlok objavljen v Uradnem listu SRS, št. 13/81) in odlokov o spremembah in dopolnitvah I. faze zazidalnega načrta Škafarjev hrib (proj. Zavod za načrtovanje Žalec št. 18-4/82 in 18-4/85, odloka objavljena v Uradnem listu SRS, št. 25/83 in 34/87) in določila 8. člena (tolerance) ter šeste alineje 10. člena (kanalizacijsko omrežje) tega odloka.

II. MEJA UREDITVENEGA OBMOČJA

4. člen

Ureditveno območje sprememb in dopolnitev ZN vključuje površine na severnem delu Škafarjevega hriba ter leži v k.o. Žalec in k.o. Gotovlje.

Severna meja poteka po južnem robu ceste parc. št. 1728/2 k.o. Gotovlje in 1959/1 k.o. Žalec, od križišča s cesto parc. št. 525/25 k.o. Gotovlje, proti vzhodu do vzhodne meje parc. št. 20/2 k.o. Žalec, kjer se obrne proti jugu do severne meje parc. št. 13/3 in se nadaljuje v smeri proti vzhodu, po severnem robu te parcele. Nato se meja obrne proti jugu, prečka to parcelo ter se nadaljuje v isti smeri do severne meje parc. št. 13/4. Nato teče v vzhodni smeri po severnem robu te parcele, se ponovno obrne proti jugu in seka parc. št. 13/4, 13/8 in 13/2 do ceste, kjer se zatem obrne proti zahodu. V tej smeri teče meja po južnih parcelnih mejah parc. št. 13/2 in 11/24, prečka cesto in zatem nadaljuje po severnem robu parc. št. 11/15 in 11/32, vzhodnem robu parc. št. 11/33, 15/11 in 15/12 ter se po zahodnem robu ceste parc. št. 11/25 nadaljuje vse do parc. št. 16/4. Meja ureditvenega območja tu nato obrobi parc. št. 16/4 in nadalje v smeri proti jugu steče po katastrski meji in zahodnem robu parc. št. 16/2 k.o. Žalec. Zatem v smeri proti jugovzhodu prečka parc. št. 16/1 vse do severnega vogala parc. št. 15/6, kjer se obrne proti jugozahodu in nadaljuje po severnem robu parc. št. 15/6, 539/5 ter 539/4. Pri severnem vogalu parc. št. 539/3 k.o. Gotovlje se nato obrne v smeri proti severozahodu in nadaljuje v premii do vzhodnega vogala parc. št. 543/3 ter nadalje po njeni parcelni meji do njenega severnega vogala, kjer se obrne proti jugozahodu. V tej smeri nato prečka parc. št. 540/6 in 523/85 k.o. Gotovlje, vse do vzhodnega roba ceste parc. št. 525/25. Celotna zahodna meja ureditvenega območja nato

poteka po vzhodnem robu ceste parc. št. 525/25 k.o. Gotovlje vse do izhodiščne točke v križišču s cesto parc. št. 1728/2 k.o. Gotovlje.

Parcele se nahajajo v k.o. Žalec in k.o. Gotovlje.

Ureditveno območje meri 4,21 ha.

4.a člen

(Opis in velikost območja OPPN)

(1) Območje OPPN se nahaja na Škafarjevem hribu v Ložnici pri Žalcu. 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.

(2) Velikost območja OPPN obsega ca. 4002,18 m².

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

(4) 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.

III. FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADITVE

5. člen

Predvideni objekti in ureditve

Območje sprememb in dopolnitev ZN je namenjeno gradnji 29 prostostojećih enodružinskih stanovanjskih objektov in enega poslovno - stanovanjskega objekta.

Stanovanjski objekti so locirani v nizih ob servisnih cestah tako, da je upoštevana prostorsko - funkcionalna navezava na obstoječo stanovanjsko sosesko in urbanistični pogoji (konfiguracija terena, dostopnost, osončenje, zgrajena prometna, komunalna in energetska infrastruktura).

Poslovno-stanovanjski objekt je predviden ob lokalni cesti Gotovlje - Ložnica v skrajnem vzhodnem delu ureditvenega območja, na parceli št. 19/1 k.o. Žalec.

Potrebno je ohraniti obstoječe drevje, ki neposredno ne ovira gradnje načrtovanih objektov.

Obstoječi objekti

Spremembe in dopolnitve ZN ohranjajo niz obstoječih stanovanjskih objektov ob servisni cesti parc. št. 11/25 k.o. Žalec, dovoljena je dozidava in sprememba namembnosti teh objektov po pogojih, ki so opisani v 8. členu tega odloka.

Dovoljeni so nadomestni objekti, ki jih je možno postaviti v prostor tudi drugače od osnovnega objekta, vendar tako, da z obstoječo pozidavo tvorijo smiselno celoto in so usklajeni z gradbenimi linijami. Pogoje se določi z lokacijsko dokumentacijo.

Rušeni objekti

Zaradi realizacije sprememb in dopolnitev ZN so predvideni za rušenje objekti domačije Hropot: stanovanjska hiša na parceli št. 543/1 k.o. Gotovlje in gospodarski poslopji na parceli št. 543/5 k.o. Gotovlje.

Funkcionalna zemljišča

Funkcionalno zemljišče načrtovanih objektov tvori celotna parcela, ki jo je nameniti dovoznim in manipulacijskim površinam s parkirišči, dostopom z dostopnimi ploščadmi, zelenicam, sadovnjakom in vrtovom.

Dovozi, dostopi, manipulacijske in parkirne površine so lahko asfaltirane ali tlakovane, zelene površine so zatravljene in zasajene z drevjem ter pokrovnim grmičevjem. Pri izbiri drevesnih sadik je potrebno upoštevati avtohtone vrste.

Ob servisnih cestah je kot komunalno zasaditev (zaradi zadrževanja prahu, zmanjševanja hrupa ter kot vizualna bariera) predvideti zasaditev drevoredov.

Funkcionalna zemljišča so razvidna iz grafičnih prilog in upoštevajo v največji možni meri obstoječo parcelacijo.

5.a člen

(Odstranitev OPPN)

Za potrebe realizacije tega OPPN je predvidena odstranitev stavbe na parceli 543/7 k.o. Gotovlje (997).

IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

6. člen

Za urbanistično oblikovanje območja sprememb in dopolnitev ZN veljajo naslednji pogoji:

- ohranitev obstoječih objektov in ureditev pripadajočih funkcionalnih zemljišč z zgrajeno prometno, komunalno in energetske infrastrukturo v največji možni meri,
- pravokotni tlorisni gabarit predvidenih enodružinskih stanovanjskih hiš z daljšo stranico v smeri vzhod-zahod in z uvozom v garažo s servisne ceste na severni oziroma južni strani objekta (objekti št. od 1 do 4, od 8 do 11, od 13 do 16 in objekti št. 21 in 22), pri objektu št. 30 je daljša stranica v smeri severozahod - jugovzhod, objekta št. 5 in 12 imata uvoz v garažo s servisne ceste na zahodni strani,
- pravokotni tlorisni gabarit predvidenih enodružinskih stanovanjskih hiš z daljšo stranico v smeri severozahod-jugovzhod in z uvozom v garažo s servisne ceste na jugozahodni oziroma severovzhodni strani objekta (objekti št. 6, 7, od 17 do 20 in od 23 do 28),
- podkletitev objektov v južnem delu ureditvenega območja in v vzhodnem delu ob lokalni cesti, kot je razvidno v tekstualnem in grafičnem delu sprememb in dopolnitev ZN,
- možnost postavitve pomožnih objektov v sklopu funkcionalnih zemljišč obstoječih objektov, maksimalni tlorisni gabarit znaša 20 m²,
- tlorisni gabarit v obliki črke L pri poslovno-stanovanjskem objektu s stranico ob cesti v smeri severozahod-jugovzhod.

7. člen

Za arhitektonsko oblikovanje objektov veljajo naslednji pogoji:

- določen je okvirni tlorisni gabarit za stanovanjske hiše 12 x 10 m, dodani prizidek za garažo pa je dimenzij 5,00 x 6,00m,
- vertikalni gabarit za prizidek za garažo je P ali P+IP,
- vertikalni gabarit je P + 1 ali P + IP za stanovanjske objekte št. 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 in 18,
- vertikalni gabarit je K+P+IP (uvoz v garažo v pritličju) za stanovanjska objekta št. 19 in 20,
- vertikalni gabarit je K+P+IP (uvoz v garažo v kleti) za stanovanjske objekte št. 6, 7, 21, 22, 23, ~~24, 25,~~ 26, 27, 28 in 30 ter za poslovno-stanovanjski objekt št. 29,
- lokacija objektov: upoštevati je v grafičnih prilogah določene minimalne odmike od parcelnih mej in cest,
- streha: dvokapnica s smerjo slemena vzporedno s servisno cesto, naklon 30°–35°, možna uporaba čopov, frčad, strešnih oken, ~~obvezen je enak naklon strehe za osnovni objekt in prizidek, obvezna je opečna oziroma po obliki in barvi sorodna kritina, prizidek za garažo ima lahko ravno streho ali v minimalnem naklonu. Strešna kritina je lahko opečne ali sive barve. Izvede se lahko fotovoltaika na strehah stavb, umešča se jih vzporedno s strešino,~~
- oblikovanje: objekti se prilagajajo obstoječim objektom, pomembno je enotno oblikovanje (tako pri izbiri materialov za obdelavo fasad, pri izboru nerefleksnega zunanjega stavbnega pohištva, kakor tudi pri določanju razmerij med zidanim delom objekta napram strehi ter polnim delom fasade napram odprtinam), ~~fasade so lahko sodobne z uporabo sodobnih obložnih materialov (les, steklo, kamen, kovina),~~
- zaključeni nizi objektov ob servisnih cestah morajo biti realizirani po enotnem projektu,
- prizidki morajo slediti oblikovnim značilnostim osnovnega stanovanjskega objekta (zlasti ~~pri naklonu in kritini strehe ter pri obdelavi fasade~~),
- ograje: dopustna je postavitve ograje kot je živa meja ali lesena ograja ali kombinacija žive meje z ostalimi materiali s tem, da prevladuje živa meja. Ograje so maksimalne višine 1,20 m, poenotene za vse parcele. Postavitve polnih zidanih ograj ni dovoljena.

7.a člen

(Tlorisni in višinski gabariti na območju OPPN)

(1) Tlorisni in višinski gabariti, stanovanjska stavba št. 23

- Tlorisni gabarit: 14,00 m x 11,60 m + izzidek 6,00 m x 5,00 m,
- Višinski gabarit: klet (K), pritličje (P) in izkoriščeno podstrešje (IP), izzidek ima: klet (K) in pritličje (P),
- Streha: streha je dvokapnica, naklon 30°, nad izzidkom je streha ravna ali v minimalnem naklonu,

- Tlorisni gabarit nadstrešnice: 6,00 m x 6,00 m, ravna streha

(2) Tlorisni in višinski gabariti, stanovanjska stavba št. 26

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

8. člen

Tolerance:

- zakoličba objektov: upoštevati je minimalne odmike od parcelnih mej in cest, ki so določeni v grafičnih prilogah,
- tlorisni gabariti: za vse načrtovane objekte je dopustna povečava skupnih tlorisnih gabaritov za +10% ter zmanjšanje le teh do -30%, vse pod pogojem, da spremembe tlorisnih gabaritov ne bodo ovirale realizacije ZN in bodo v skladu z zakoni, predpisi, navodili in pravilniki, ki se nanašajo na varovanje okolja; spremembe tlorisnih gabaritov za vse obstoječe objekte so možne po predhodni strokovni preveritvi in ob upoštevanju enakih pogojev, kot veljajo za načrtovane objekte,
- namembnost objektov: dovoljena je sprememba namembnosti obstoječih in načrtovanih objektov v poslovno-stanovanjske pod pogojem, da dejavnost ne bo prekomerno onesnaževala okolja in bistveno poslabšala bivalnih pogojev v stanovanjski soseski; za vsako spremembo namembnosti je potrebno predhodno izdelati oceno vplivov na okolje, na podlagi katere bo možno presojeti o ustreznosti posega v prostor,
- pomožni objekti: dovoljena je gradnja pomožnih objektov (garaže, shrambe za orodje, ute, nadstrešnice) in manjših objektov za opravljanje gospodarskih dejavnosti kot prizidki k obstoječim objektom ali kot samostojni objekti v sklopu funkcionalnih zemljišč objektov, do velikosti 20 m² ter bazenov za lastne potrebe do 40 m², vse po predhodni strokovni preveritvi,
- oblikovanje: pri oblikovanju glavnega in pomožnega objekta, ki se držita skupaj, so možna odstopanja le v manjših okrasnih detajlih na fasadi, nikakor pa ne v velikosti in obliki odprtih, barvi in obdelavi fasade, naklonu strehe ter barvi in vrsti kritine,
- funkcionalna zemljišča: meje funkcionalnih zemljišč so okvirne, možne so manjše spremembe pri sami zakoličbi na terenu,
- komunalna in energetska infrastruktura: na podlagi ustrezne projektne tehnične dokumentacije so dopustne tolerance pri komunalnem in energetskem urejanju prostora, če to pogojujejo primernejši obratovalni parametri, bolj ekonomična investicijska vlaganja in v kolikor te spremembe oziroma predstavitev ne spreminjajo vsebinskega koncepta sprememb in dopolnitev ZN.

Dopustna odstopanja na celotnem območju prostorskega akta:

- Gradbena parcela: meje gradbenih parcel (funkcionalnih zemljišč) so okvirne, možne so manjše spremembe pri sami zakoličbi na terenu,
- Zakoličba objektov, odmiki: Objekt se lahko horizontalno premakne od lege določene v grafičnih prilogah, ob pridobitvi soglasja lastnika sosednje parcele, kateri se približuje. Objekt z oznako 13 se lahko izvede zrcalno, zaradi umestitve dovoza ob križišču, ki se prestavi proti vzhodu.
- Kote pritličij in kote kleti objektov: se lahko prilagodijo kotam načrtovanih cest in kotam zunanje ureditve. Dopustna je sprememba kote pritličij in kote kleti objektov za ±1,00 m.
- Tlorisni gabariti: za vse načrtovane objekte je dopustna povečava skupnih tlorisnih gabaritov za +15% ter zmanjšanje le teh do -30%, vse pod pogojem, da spremembe tlorisnih gabaritov ne bodo ovirale realizacije prostorskega akta in bodo v skladu z zakoni, predpisi, navodili in pravilniki, ki se nanašajo na varovanje okolja.
- Glavni in pomožni objekti: na gradbeni parceli se lahko postavi stanovanjski objekt in pomožni objekti, ki morajo biti oblikovno usklajeni.
- Pomožni objekti: so enostavni in nezahtevni objekti, ki predstavljajo pomožne objekte ob glavni stavbi, stanovanjski stavbi in se jih lahko umešča na gradbeni parceli. Dopustna je gradnja pomožnih objektov in sicer garaže, skladiščne stavbe, vrtno lope, zimskega vrta, nadstreška, nadstrešnice, savne, bazena, rastlinjaka, opornega zida ipd.), ki morajo biti odmaknjeni od parcelne meje 2,00 m, ob pridobitvi soglasja lastnika sosednje parcele pa se lahko postavijo do/na parcelno mejo. Tlorisna

velikost posameznega pomožnega objekta ne sme presegati 50 m², pri čemer je potrebno upoštevati dopustne stopnje izkoriščenosti zemljišč. Pomožni objekti, kot so stavbe za funkcionalno dopolnitev in podobno, so lahko zgolj enoetažni. Pomožni objekti naj bodo usklajeni z osnovno (glavno) stavbo (npr. v barvah in podobno). Lahko so leseni, zidani ali kovinski. Strehe pomožnih objektov so ravne ali v minimalnem naklonu.

- Namembnost objektov: dopustna je sprememba namembnosti obstoječih in načrtovanih objektov v poslovno-stanovanjske pod pogojem, da dejavnost ne bo prekomerno onesnaževala okolja in bistveno poslabšala bivalnih pogojev v stanovanjski soseski; za vsako spremembo namembnosti je potrebno predhodno izdelati oceno vplivov na okolje, na podlagi katere bo možno presoja o ustreznosti posega v prostor.
- Gospodarska javna infrastruktura: dopustna so odstopanja od posameznih tehničnih rešitev gospodarske javne infrastrukture, če se pri nadaljnjem podrobnejšem načrtovanju poiščejo primernejše rešitve, ki pa ne smejo vplivati na izvedbo prostorskega akta in ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer. Dovoljena so odstopanja od tras vodov gospodarske javne infrastrukture, če to zahteva prilagoditev terenskim razmeram, obstoječim trasam vodov in naprav in sami tehnologiji izvedbe ter lastništvu. Na gradbeni parceli objekta št. 28 se dopusti izvedba dovoza in dostopa ter priključkov na GJI do zemljišča s parcelno števil. 539/1 k.o. Gotovlje.
- Oporni zid: gradnja opornega zidu višjega od 1,5 m je dovoljena le zaradi geotehničnih pogojev terena. Oporne 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. Oporni zidovi morajo biti obdelani z naravnimi materiali in ozelenjeni.
- Z odstopanji morajo soglašati organi in organizacije, ki jih ta zadevajo.

V. POGOJI ZA PROMETNO, KOMUNALNO IN ENERGETSKO UREJANJE PROSTORA

9. člen Promet

Za cestno omrežje veljajo naslednji pogoji:

- navezava novega cestnega omrežja (servisni cesti "A" in "B") na obstoječo lokalno cesto "C" Gotovlje - Ložnica, oziroma na obstoječo servisno cesto, ki poteka ob zahodni meji ureditvenega območja in obstoječo servisno cesto na južnem delu ureditvenega območja na način, kot je prikazano v grafičnih prilogah sprememb in dopolnitev ZN,
- načrtovanje in izvedba servisnih cest s tehničnimi elementi, ki so opredeljeni v tehničnem poročilu sprememb in dopolnitev ZN,
- odvodnjavanje površinskih voda je urediti preko požiralnikov v predvideno kanalizacijo, ki se priključuje na kanal ob severnem robu območja in sicer v osi ceste Gotovlje-Ložnica in se izven območja sprememb in dopolnitev ZN priključi na zbirni kanal, za katerega vse projekte za izgradnjo pripravi Javno komunalno podjetje Žalec,
- Omrežje GJI se v ureja s projektom GJI na območju ZN Škafarjev hrib – 1. faza, faza DGD (izdelal SAVINJAPROJEKT d.o.o., št. proj. 14/2023, september 2024).

9.a člen (Promet na območju OPPN)

- (1) Skladno z osnovnim prostorskim aktom je načrtovano cestno omrežje.
- (2) Stanovanjska stavba (oznaka stavbe v grafiki 23) se napaja preko obstoječe javne poti JP 990757, ki poteka zahodno od območja OPPN.
- (3) Stanovanjska stavba (oznaka stavbe v grafiki 26) se napaja preko načrtovane ceste »A«, ki poteka severovzhodno od območja OPPN.
- (4) Znotraj vsake gradbene parcele je potrebno zagotoviti najmanj dve parkirni mesti za osebna vozila.

10. člen

Kanalizacijsko omrežje

Za kanalizacijsko omrežje veljajo naslednji pogoji:

- za obravnavano območje je predviden ločen kanalizacijski sistem,
- fekalne odplake vseh načrtovanih in obstoječih objektov na ureditvenem območju sprememb in dopolnitev ZN je voditi v interni fekalni kanalizacijski kanal, ki se ob izhodu na severnem robu območja priključuje na zbirni fekalni kanalizacijski kanal, katerega trasa se bo nadaljevala ob javni poti proti primarnemu kanalizacijskemu kanalu Minerva-Žalec,
- pred priključitvijo internega fekalnega kanalizacijskega kanala preko zbirnega fekalnega kanalizacijskega kanala na obstoječi primarni fekalni kanalizacijski kanal Minerva-Žalec, je potrebno za slednjega izdelati projekt – hidravlični izračun in ugotoviti zadostnost propustnosti oziroma profila za sprejem dodatnih količin odpadnih fekalnih voda iz območja sprememb in dopolnitev I. faze ZN Škafarjev hrib. V primeru preobremenitve je potrebno še pred priključitvijo ustrezno povečati njegov profil. Projekt mora biti potrjen s strani upravitelja kanalizacijskega omrežja,
- vse projekte za izgradnjo zbirnega fekalnega kanalizacijskega kanala pripravi upravitelj kanalizacijskega omrežja,
- meteorne vode z območja sprememb in dopolnitev I. faze ZN Škafarjev hrib je voditi v odprti obstoječi kanal za odvod meteornih voda. Slednjega pa je potrebno še pred povečano obremenitvijo s količinami meteornih voda z območja sprememb in dopolnitev I. faze ZN Škafarjev hrib, ustrezno usposobiti do izliva v potok Ložnica,
- priključitev novih priključkov iz širšega ureditvenega območja I. faze ZN Škafarjev hrib bo možna šele po sanaciji obstoječe kanalizacije,
- pred izgradnjo kanalizacijskega omrežja je potrebno izdelati projekte, s katerimi mora soglašati upravitelj omrežja.

10.a člen **(Kanalizacijsko omrežje na območju OPPN)**

- (1) Za odvod komunalnih odpadnih vod iz objektov je predvidena fekalna kanalizacija, ki se priključi na predvideno javno kanalizacijo.
- (2) 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.
- (3) Za vsak objekt je predviden hišni priključek.

10.b člen **(Odvajanje padavinskih voda)**

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.

11. člen

Vodovodno omrežje

Za vodovodno omrežje veljajo naslednji pogoji:

- izgradnja povezovalnega cevovoda (povezava dveh vej obstoječega vodovoda) v levem robu obstoječe ceste Gotovlje-Ložnica,
- izdelava hidravličnega izračuna in projekta razvodnega vodovodnega omrežja v ZN s priključitvijo na javni vodovod DN 400 Žalec - rezervoar Plevno in z načrtovanjem krožnega sistema za celotno naselje Škafarjev hrib,
- izvedba hidrofornih naprav in dnevnih rezervoarjev zaradi majhne višinske razlike med rezervoarjem Plevno in uporabniki v ZN,
- izgradnja dveh skupinskih priključkov za napajanje objektov s pitno vodo in delna odstranitev obstoječega skupinskega vodovodnega priključka, ki poteka po južni strani obravnavanega območja,
- izgradnja hidrantnega omrežja,

- pred izgradnjo vodovodnega omrežja je potrebno izdelati projekte in vsled nizkih obratovalnih tlakov ter pomanjkanja vode v omrežju Škafarjev hrib prilagoditi požarno varnost; s projekti mora soglašati upravljavec omrežja.

11.a člen (Vodovodno omrežje OPPN)

- (1) 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.
- (2) Upoštevajo se minimalni odmiki vodovoda od ostalih komunlnih vodov (min. 1,00 m). Sekundarni vodovodi tvorijo zanko s primarnim vodom.
- (3) 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.
- (4) Hidranti na sistemu so locirani tako, da glede na obstoječe tlake v omrežju ~~le-ti~~ zagotavljajo 2.5 bar hidrostaticnega tlaka.

12. člen Plinovodno omrežje

Za plinovodno omrežje veljajo naslednji pogoji:

- pred priključitvijo predvidenih stanovanjskih objektov na plinovodno omrežje je potrebno izdelati projekte in si pridobiti soglasje upravljavca plinovodnega omrežja,
- pri projektiranju ostalih komunalnih vodov se upošteva predpisane odmike od plinovodnih cevi.

12.a člen (Plinovodno omrežje OPPN)

- (1) Za oskrbo predvidenih objektov z zemeljskim plinom (v bodoče tudi obnovljiv plin) je možna priključitev na predvideno plinovodno omrežje z dogradnjo sekundarnega plinskega omrežja in izgradnjo hišnih priključkov.
- (2) Pri nadaljnjem projektiranju je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo, tehnične predpise in smernice operaterja distribucijskega sistema zemeljskega plina.
- (3) Priključitev novo načrtovanih objektov na plinovodno omrežje bo možna po zaključeni gradnji plinovodnega omrežja in po pridobitvi soglasja ODS za priključitev posameznih lastnikov stavb.

13. člen Električno omrežje

Za električno omrežje veljajo naslednji pogoji:

- oskrba objektov z električno energijo iz obstoječe transformatorske postaje 20/0.4 kV "Puncer" in izvedba nizkonapetostnega kabelskega električnega omrežja s podzemnimi kablji 1 kV,
- izvedba nizkonapetostnega kabelskega omrežja s priključki na osnovi "Idejne rešitve elektrifikacije ZN Škafarjev hrib II" (proj. Elektro Celje št. 9/10794/94/89 - ing. Ha/CV),
- izdelava projektov za priključitev objektov in javne razsvetljave na javno električno omrežje ter pridobitev soglasja na projekte s strani upravljavca električnega omrežja.

12.a člen (Električno omrežje OPPN)

- (1) V območju OPPN se nahajajo obstoječi in predvideni elektro energetske vodi 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.
 - za vsak posamezen podzemni sistem nazivne napetosti do vključno 20 kV – 1,0 m.

(2) Zaradi sprostitev zemljišča se prej navedene elektro energetske vode preuredi in se uredi:

- 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, katera služi 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 poglobi 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 debela od trase nizkonapetostnega električnega kabla 2,5 m.
- postavitve ograje v območju varovalnega pasu NN podzemnih elektro energetskih vodov je nedopustna.

14. člen

~~Telefonsko omrežje~~

~~Za telefonsko omrežje veljajo naslednji pogoji:~~

- ~~— priključitev načrtovanih objektov na obstoječe telefonsko omrežje,~~
- ~~— pred izgradnjo TK omrežja je potrebno izdelati projekte ter si pridobiti soglasje na projekte s strani upravljavca telefonskega omrežja~~

Telekomunikacijsko omrežje in kabelsko komunikacijski sistem

(1) Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega in predvidenega telekomunikacijskega omrežja. Trase obstoječega telekomunikacijskega 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..

(2) Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega in predvidenega kabelskega komunikacijskega sistema.

15. člen

Ogrevanje

~~Do izgradnje plinovodnega omrežja je objekte potrebno ogrevati individualno, kot energetski vir pa uporabiti plin ali lahko kurilno olje.~~

(1) Za ogrevanje objektov in pripravo tople vode se uporabljajo obnovljivi viri ogrevanja (topoltna črpalka, sončni kolektorji, biomasa).

(2) Pri projektiranju in gradnji novih objektov se upošteva normative in predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in uporabo obnovljivih virov energije.

16. člen

Odpadki

Za zbiranje in odvoz odpadkov veljajo naslednji pogoji:

- ~~komunalne odpadke je potrebno zbirati na določenih prostorih ob objektih v tipiziranih posodah, v skladu z občinskim odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki (Uradni list RS, št. 19/97 in 40/97).~~

(1) Za vsak objekt se na posamezni gradbeni parceli zagotovi ustrezno urejen prostor za zabojnike ob ali v objektu kot zbirno mesto za odpadke in embalažo. Zbirno mesto je lahko tudi odjemno mesto, če je zagotovljen nemoten dovoz z vozilom za odvoz odpadkov.

(2) Pri ravnanju z odpadki je investitor dolžan upoštevati veljavne predpise, ki urejajo področje ravnanja z odpadki. Način zbiranja in odvoz odpadkov se izvaja v skladu z določili, ki urejajo ravnanje s komunalnimi odpadki v občini.

VI. POGOJI ZA VAROVANJE IN IZBOLJŠANJE BIVALNEGA IN DELOVNEGA OKOLJA

17. člen

Zrak

Žalec je v skladu z odlokom o razvrstitvi območij v RS v območja onesnaženosti za potrebe varstva zraka (Uradni list SRS, št. 19/88) razvrščen v III. območje.

Predvideni objekti v ZN ne smejo predstavljati možnosti prekomernega onesnaževanja znaka. Za zagotovitev čim nižje stopnje onesnaženosti zraka sta za ogrevanje kot energetski vir predvidena zemeljski plin in lahko kurilno olje.

18. člen

Hrup

V skladu z uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 45/95) sodi obravnavano območje v II. stopnjo varstva pred hrupom, za katerega veljajo mejne dnevne ravni hrupa 55 dBA in mejne nočne ravni hrupa 45 dBA.

Predvideni posegi v prostor ne bodo obremenjevali okolja s hrupom, ki bi presegal zakonsko dovoljene ravni. Pred spremembo namembnosti stanovanjskih objektov v poslovno-stanovanjske je potrebno predhodno izdelati ustrezno oceno o obremenitvah s hrupom, če se pričakuje, da bo predvideni poseg v prostor obremenjeval okolje s prekomernim hrupom.

19. člen

Vode

Vse odpadne vode je odvajati v javno kanalizacijsko omrežje, s tem, da je meteorne vode z manipulativnih površin in parkirišč pred izpustom v javno kanalizacijsko omrežje predhodno očistiti v ustrezno dimenzioniranih lovilcih olj.

20. člen

Požarna varnost

~~Pri izvedbi sprememb in dopolnitev ZN je potrebno upoštevati pogoje s področja varstva pred požari (22. člen zakona o varstvu pred požarom, Uradni list RS, št. 71/93). Do vseh objektov je omogočiti dovoz urgentnih vozil po lokalni in servisnih cestah, ki morajo biti utrjene in zgrajene tako, da omogočajo vožnjo z gasilskimi vozili. Obvezna je izvedba hidrantnega omrežja z nadzemnimi hidranti in zagotovitev predpisanih odmikov med objekti.~~

(1) Pri pripravi OPPN so v skladu s predpisom, ki ureja varstvo pred požarom upoštevani ustrezni prostorski, gradbeni in tehnični ukrepi. Z ustrezno razmestitvijo objektov in z odmiki med njimi so ustvarjeni pogoji za požarno ločitev objektov, zagotovljeni so pogoji za omejevanja širjenja ognja ob požaru ter pogoji za varen umik ljudi in premoženja. Urejene so prometne in delovne površine za intervencijska vozila. Oskrba za gašenje z vodo je predvidena preko nadzemnih hidrantov, izvedenih skladno s v skladu s predpisom, ki ureja tehnične normative za hidrantno omrežje. Pri nadaljnjem projektiranju je potrebno upoštevati predpis, ki ureja varstvo pred požarom ter požarno varnostjo v stavbah.

(2) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetski infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni

presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala skladno s predpisom, ki ureja varstvo pred požarom.

20. a člen **Potresna varnost**

Upoštevati je potrebno cono potresne ogroženosti ter temu primerno prilagoditi način gradnje. Obravnavano področje je po EMS-98 lestvici uvrščeno v 8. stopnjo seizmične intenzitete, kjer lahko pričakujemo seizmične pospeške do 0.200 g. Po seizmični mikrorajonizaciji je obravnavano območje razvrščeno v C tip tal.

20. b člen **Poplavna varnost**

Območje OPPN ni poplavno.

20. c člen **Varstvo pred škodljivim delovanjem erozije, varstvo pred plazovi**

Po opozorilni karti verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov (SKUPNA-GeoZS.) se del območja nahaja znotraj majhne stopnje verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov (vir: Atlas voda).

V skladu s podatki Atlasa voda območje se območje ne nahaja na erozijskem območju ter se nahaja znotraj velike verjetnosti pojavljanja plazov.

20. d člen **Podnebne spremembe**

Za blaženje podnebnih sprememb se predvidi:

- čim večji del gradbenih parcel se predvidi za zelene površine, predvidi se zasaditev z višjimi drevesi, živicami in popenjkami,
- priporoča se izvedba zelenih streh nad pomožnimi objekti.

VII. ETAPNOST IZVAJANJA ZN

21. člen

Zazidalni načrt se lahko izvaja v več etapah odvisno od potreb in finančnih možnosti posameznih investitorjev. Obvezno je, da se posamezne etape izvedejo z vso pripadajočo prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo z upoštevanjem pogoja, da ne bodo negativno vplivale na varstvo okolja in ne bodo onemogočale realizacije zazidalnega načrta.

VIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU ZN

22. člen

Investitor mora v postopku za izdajo upravnega dovoljenja za poseg v prostor obvezno pridobiti geološko-geomehansko poročilo. Za dejavnosti, ki lahko vplivajo na okolje, pa mora pridobiti oceno vplivov na okolje ter v projektni dokumentaciji prikazati rešitve predvidenih ukrepov za zaščito okolja.

23. člen

Za komunalno opremo zemljišč je odgovoren investitor objekta v območju sprememb in dopolnitev ZN.

24. člen

Plodno zemljo, ki bo odstranjena pred gradnjo objektov in izvedbo prometnih površin, je uporabiti za ureditev zelenic, viške pa je deponirati na določenih lokacijah skladno z občinskim odlokom o ravnanju s plodno zemljo (Uradni list SRS, št. 8/88).

25. člen

Pri izvajanju posegov v prostor je izvajalec dolžan zagotoviti varen promet in dostope do objektov, v času gradnje racionalno urediti gradbišče, gospodarno ravnati s prstjo in upoštevati pogoje tega odloka.

»IX. KONČNE DOLOČBE

26. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehata veljati 9. in 10. člen odloka o spremembah in dopolnitvah I. faze zazidalnega načrta Škafarjev hrib (Uradni list SRS, št. 34/87).

27. člen

Projekt iz 1. člena tega odloka je stalno na vpogled pri Upravni enoti Žalec - oddelku za okolje in prostor in Občini Žalec - oddelku za varstvo okolja in urejanje prostora.

28. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

29. člen

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