



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 : 3502-0007/2023

Datum: 11.5.2026

OBČINSKEMU SVETU OBČINE ŽALEC

ZADEVA:

Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu, spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu stanovanjske soseske V. Žalec in soseske Frenga Žalec, v nadaljnjem besedilu SD OPPN 1 (obravnavana in sprejem)

PРАВNA PODLAGA:

20. člen Statuta Občine Žalec (Uradni list RS, št. 29/13, 23/17 in 47/25) ter 128. in 129. člen 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, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26).

NAMEN:

Obravnavana in sprejem odloka.

OCENA STANJA:

Ureditveno območje SD OPPN 1 obsega dve manjši dislocirani območji s skupno površino ca. 2.010 m².

– Prvo območje se nahaja v osrednjem delu stanovanjske soseske V. v delu, ki je namenjen individualni stanovanjski gradnji.

– Drugo območje se nahaja v severozahodnem delu kareja E in obsega zemljišča objekta z oznako 9 (igralnica Casino Rubin) s pripadajočo zunanjo ureditvijo.

RAZLOGI ZA SPREJEM:

Razloge za izdelavo SD OPPN 1 predstavljajo želje investitorjev po:

- izgradnji nove enostanovanjske stavbe;
- spremembi namembnosti obstoječega objekta igralnice Casino Rubin v knjižnico.

NAČELA IN CILJI:

Predlagana sprememba občinskega podrobnega prostorskega načrta je izvedbeni prostorski akt, s katerim se na obravnavanem območju podrobneje načrtuje prostorske ureditve ter hkrati predstavlja podlago za pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenih dovoljenj in izvajanje drugih posegov v prostor.

FINANČNE POSLEDICE:

Občina Žalec je sofinancer SD OPPN 1 in prevzema samo fiksen del stroškov izdelave SD OPPN 1, ki je določen s pogodbo z načrtovalcem SD OPPN 1 in znaša 4.000,00 EUR z DDV. Sredstva so zagotovljena v proračunu Občine Žalec.

PREDLAGATELJ:

Župan Občine Žalec
Janko Kos

POROČEVALEC:

Predlog odloka bo na seji obrazložila predstavnica
načrtovalca TIURB d.o.o. iz Maribora, ga. Tjaša Marko.

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

Odbor za prostor in gospodarstvo (predsednik g. Karel
Borovnik).



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 : 3502-0007/2023

Datum: 11.5.2026

OBČINSKEMU SVETU OBČINE ŽALEC

ZADEVA: Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu, spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu stanovanjske soseske V. Žalec in soseske Frenga Žalec

V prilogi vam, skladno z določili 1. odstavka 34. člena poslovnika Občinskega sveta Občine Žalec (Uradni list RS, št. 92/13, 63/20 in 47/25), posredujemo predlog **Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu, spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu stanovanjske soseske V. Žalec in soseske Frenga Žalec**, za obravnavo na seji Občinskega sveta, ki bo 20.5.2026.

Predlog **Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu, spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu stanovanjske soseske V. Žalec in soseske Frenga Žalec**, bo na seji Občinskega sveta obrazložila predstavnica načrtovalca TIURB d.o.o. iz Maribora, ga. Tjaša Marko.

PREDLOG SKLEPA:

»Občinski svet sprejme **Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu, spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu stanovanjske soseske V. Žalec in soseske Frenga Žalec** v predloženem besedilu.«

VODJA URADA ZA PROSTOR IN GOSPODARSTVO

Darja Dobrajc Lukman l.r.

V.D. DIREKTORICE OBČINSKE UPRAVE

dr. Darja Majkovič l.r.

ŽUPAN

Janko Kos l.r.

Priloga:

- *Predlog odloka z obrazložitvijo*

Posredovano:

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

Obrazložitev

Splošno

Območje Sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu, spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu stanovanjske soseske V. Žalec in soseske Frenga Žalec (v nadaljnjem besedilu SD OPPN 1), se nahaja v osrednjem severnem delu Žalca, v območju stanovanjske soseske V. in območju soseske Frenga.

Ureditveno območje SD OPPN 1 obsega dve manjši dislocirani območji z oznakama kare F in območje E-3, s skupno površino ca. 2.010 m².

Predmet SD OPPN 1 je podati pogoje za :

- novogradnjo stanovanjske stavbe v kareju F, na območju individualne stanovanjske gradnje;
- spremembo namembnosti obstoječega objekta Casino Rubin v knjižnico in spremembo gabaritov za prilagoditev obstoječega objekta novi funkciji, na območju E-3.

Prometno se območje navezuje na mrežo že izgrajenih javnih cest v okviru predmetnih sosesk.

Obrazložitev načrtovanih posegov

1. **Območje kare F** se nahaja v osrednjem delu stanovanjske soseske V. v delu, ki je namenjen individualni stanovanjski gradnji in obsega zemljišče s parc. št. 200/2 k.o. Gotovlje, v površini 671 m². Predvideni objekt bo v gabaritih in oblikovanju usklajen z obstoječimi objekti v neposredni okolici, pri umestitvi objekta bodo upoštevani regulacijski elementi, izraženi v prostoru.

Arhitekturno oblikovanje

- podolgovata tlorisna zasnova v opredeljenih max. tlorisnih dimenzijah 10,00 x 16,00 m,
- etažnost: P+M, pri čemer višina kolenčnega zidu ne sme presegati 1,2 m (klet je dopustna le pod pogojem, da je vkopane vsaj 2/3 višine kleti). Dovoljena je izgradnja stavb nižje etažnosti.
- streha: dvokapnica z naklonom 30° - 45°.

Dopustne dejavnosti in gradnje

Dopustni objekti:

- enostanovanjske stavbe,
- dvostanovanjske stavbe.

2. **Območje E-3 – knjižnica (objekt 9)** se nahaja v severozahodnem delu kareja E in obsega zemljišča s parc. št. 161/6, 161/9, 161/10, 161/11 in 161/12, vse k.o. Gotovlje-997, v površini 1129 m². S SD OPPN 1 se objektu z oznako 9 (igralnica Casino Rubin) predvidi sprememba gabaritov in ostalih pogojev arhitektonskega oblikovanja ter sprememba namembnosti v knjižnico (vse po projektu idejne zasnove – IDZ, Center Golding Žalec – knjižnica, Efekt arhitektura d.o.o., Ljubljana; proj. št. 218/22, december 2022).

Obstoječi objekt (Casino Rubin) je tlorisnih gabaritov 40 x 12 m + 5 x 14 m (manjši stekleni del na vzhodni strani) ter etažnosti P+N+M. Predvidena je prizidava objekta na severni strani, povečanje etažnosti (K+P+3N+T) ter povečanje tlorisnih gabaritov celotnega objekta zaradi izvedbe fasade. V drugem in tretjem nadstropju se izvedejo zunanje terase. Streha objekta bo ravna.

Arhitekturno oblikovanje

- tlorisni gabarit: ca. 13 x 43 m,

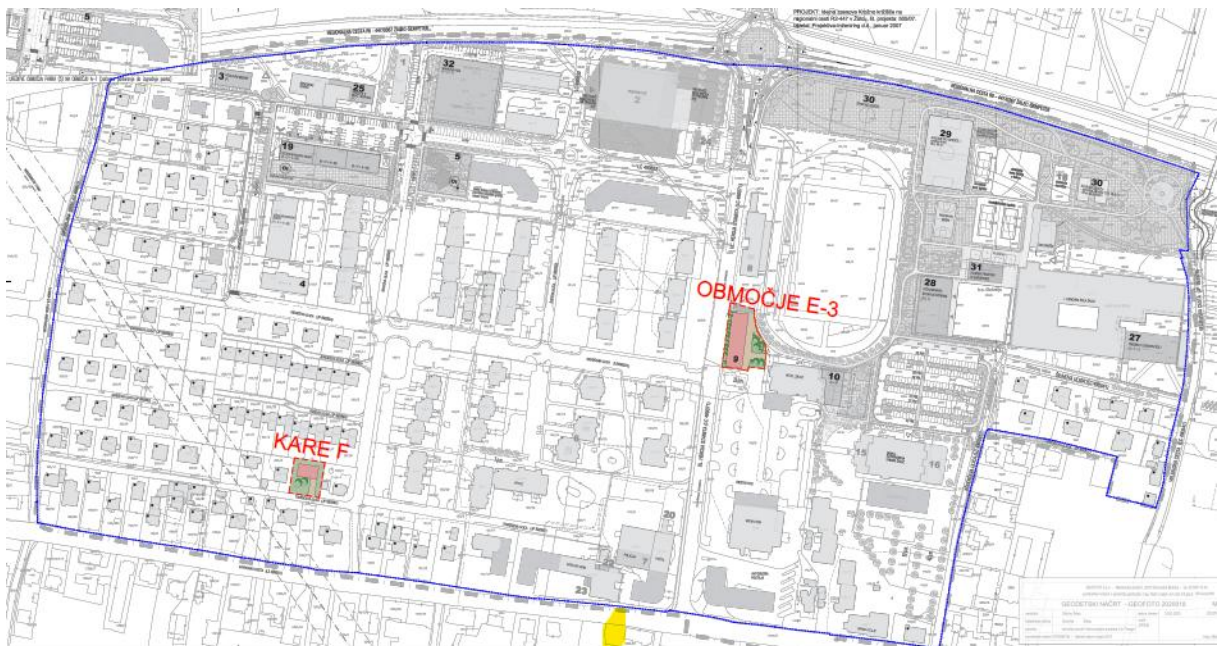
- etažnost: K+P+3N+T,
- streha: ravna.

Dopustne dejavnosti in gradnje

Dopustni objekti:

- muzeji, arhivi in knjižnice.

3. Območji SD OPPN 1 sta umeščeni ob občinskih cestah. Ob območju E-3 poteka lokalna cesta LC 490071, na katero se že sedaj priključuje obstoječ objekt. Ob kareju F pa poteka obstoječa javna pot JP 992981 na katero se predvidi priključitev stanovanjskega objekta.



Slika: Ureditvena situacija iz SD OPPN 1

Pripravila:

Tanja Srdič
višja svetovalka za urbanizem

Darja Dobrajc Lukman
vodja urada