

Faza: USKLAJENI PREDLOG:

Na podlagi 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26) in 20. člena Statuta Občine Žalec (Uradni list RS, št. 29/13, 23/17 in 47/25) je Občinski svet Občine Žalec na redni seji dne sprejel

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

1. člen

V Odloku o zazidalnem načrtu stanovanjske soseske V. Žalec in soseske Frenga Žalec (Uradni list RS, št. 92/04 in 142/22) se v 1. členu doda dvanajsta alineja, ki se glasi:

»- Spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu, spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu stanovanjske soseske V. Žalec in soseske Frenga Žalec (v nadaljevanju SD OPPN 1) je izdelalo podjetje TIURB d.o.o., pod številko projekta 14/2024. Identifikacijska številka prostorskega akta je 4627.«.

2. člen

Za 3.a členom se doda 3.b člen, ki se glasi:

»3.b člen

(1) SD OPPN 1 vsebuje tekstualni del (odlok) in grafični del.

(2) Grafični del SD OPPN 1 vsebuje grafične prikaze:

1	Prikaz namenske rabe	
1.1	Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela OPN	1 : 5000
2	Prikaz ureditvenega območja z obstoječim parcelnim stanjem	
2.1	Območje SD OPPN 1 z obstoječim parcelnim stanjem	1 : 5000
3	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	

3.1	Vplivi in povezave s sosednjimi območji	1 : 5000
4	Prikaz umestitev načrtovanih ureditev v prostor	
4.1	Ureditvena situacija	1 : 1000
4.2	Funkcionalno oblikovalski pogoji	1 : 500
4.3	Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na GJI	1 : 500
5	Prikaz ureditev potrebnih za varovanje kulturne dediščine, okolja, naravnih virov, ohranjana narave in ureditev potrebnih za obrambo pred naravnimi ter drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom	
5.1	Prikaz ureditev za obrambo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom	1 : 500
6	Prikaz območja SD OPPN 1 z načrtom parcel	
6.1	Načrt parcelacije	1 : 500

(3) Spremljajoče gradivo SD OPPN 1 je:

- poročilo o sodelovanju z javnostjo
- stanje prostora
- strokovne podlage
- usmeritve
- mnenja
- elaborat ekonomike
- okoljske presoje
- obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
- povzetek za javnost.«.

3. člen

Za 5.a členom se doda 5.b člen, ki se glasi:

»5.b člen

(1) Območje SD OPPN 1 obsega dve ločeni območji:

- območje E-3 znotraj obstoječega kareja E,
- nov kare z oznako F.

(2) Površina območja SD OPPN 1 obsega ca. 2.010 m².

(3) Območje SD OPPN 1 obsega naslednje parcele oziroma njihove dele:

- območje E-3 obsega parc. št.: 161/6, 161/9, 161/10, 161/11, 161/12 in 161/14, vse k.o. 997 - Gotovlje, v obsegu ca. 1340 m²,
- kare F obsega parc. št.: 200/2 k.o. 997 Gotovlje, v obsegu ca. 670 m².«.

4. člen

V 6. členu se pod Kare E besedilo šestnajste alineje spremeni tako, da se glasi:

»- ob vzhodnem robu Ulice heroja Staneta je severno od kotlarne v pasu med ulico in stadionom predvidena gradnja nadomestnega poslovno-stanovanjskega objekta in novega poslovno-trgovskega objekta s tribuno. Predvidena je delna odstranitev in prizidava obstoječega objekta »CASINO RUBIN« v horizontalni in vertikalni smeri ter sprememba namembnosti objekta.«.

5. člen

Za 8.a členom se doda 8.b člen, ki se glasi:

»8.b člen

(1) Na območju kareja F mora biti stanovanjski objekt oddaljen od meje sosednjih parcel 4,0 m, merjeno od najbolj izpostavljenega dela objekta. Nezahtevni in enostavni objekti pa najmanj polovico višine objekta.

(2) Ograje in zunanje ureditve (dovozi in dvorišča) morajo biti oddaljene 0,5 m od parcelne meje.

(3) Dovoljeni so tudi manjši odmiki od zgoraj navedenih ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča.«.

6. člen

(1) V 9. členu se pod Kare E besedilo točke 7. Objekt »CASINO RUBIN« z veznim hodnikom (9) v celoti črta in nadomesti z besedilom:

»7. Knjižnica (9)

- dopustni objekti: muzeji, arhivi in knjižnice,
- tlorisni gabarit: ca. 13 x 43 m,
- etažnost: K+P+3N+T,
- streha: ravna.«.

(2) V 9. členu za šestim odstavkom, ki se glasi »Kare E« doda nov odstavek, ki se glasi:

»Kare F:

1. Stanovanjski objekt

- dopustni objekti: eno ali dvostanovanjska stavba,
- 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°.«

(3) V 9. členu se pod Postavitev reklamnih panojev besedilo prvega odstavka v celoti črta in nadomesti z besedilom:

»Na območju sprememb in dopolnitev ZN je dovoljena postavitve reklamnih panojev v skladu s predpisi o razvrščanju objektov, predpisi o oglaševanju in plakatiranju v Občini Žalec ter v skladu s »Strokovnimi podlagami za postavitve reklamnih panojev v Občini Žalec (RC Planiranje Celje d.o.o., proj. št. 778/03, oktober 2003).«.

7. člen

(1) V 10. členu se v tretjem odstavku črta besedilo: », za objekt »CASINO RUBIN« in dvoetažno parkirišče«.

(2) V 10. členu se sedmi odstavek v celoti črta in nadomesti z besedilom:

»Tolerance pri tlorisnih in višinskih gabaritih:

Za vse objekte (razen za predvidene enodružinske stanovanjske hiše in stanovanjski objekt v kareju F) so kot tolerance dovoljene spremembe tlorisnih in višinskih gabaritov ob upoštevanju s tem odlokom predpisane etažnosti in pod pogoji, da spremembe ne bodo ovirale kasnejših izvajanj in realizacije zazidalnega načrta in da bodo v skladu s predpisi, zakoni, navodili in pravilniki, ki se nanašajo na varovanje okolja.«.

(3) V 10. členu se v osmem odstavku za drugo alinejo doda nova, tretja alineja, ki se glasi:

»- v kareju F se pri stanovanjski stavbi dopusti tudi lomljen tloris (L oblike), vendar mora biti v tem primeru razvidna podolgovata tlorisna zasnova osnovnega kubusa v opredeljenih max. tlorisnih dimenzijah 10,00 x 16,00 m. Skupna dolžina objekta na krajšem kraku lomljenega tlorisa, pa pri tem ne sme presegati max. dolžine 16,00 m;«.

Dosedanje tretja do sedma alineja postanejo četrta do osma alineja.

(4) V 10. členu se v desetem odstavku črta besedilo: »in Casinoja«.

8. člen

V 11. členu se v četrtem odstavku spremeni peta alineja tako, da se glasi:

»- drevored na vzhodni strani parkirišča ob Aškerčevi ulici,«.

9. člen

Za 12.a členom se doda 12.b člen, ki se glasi:

»12.b člen

(1) Območje SD OPPN 1 je umeščeno 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.

(2) Pogoji na območju SD OPPN 1 za občinske ceste:

- investitor in izvajalci del morajo zagotoviti izvajanje del v skladu z veljavno zakonodajo in pogoji pristojnega upravljavca,
- zasaditve površin ob občinskih cestah je potrebno prilagoditi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja nanjo ter namestitvi prometne signalizacije in opreme. Zasaditve ne smejo ogroziti prometne varnosti.

(3) Mirujoči promet. Parkirne površine za stanovanjski objekt se morajo zagotavljati znotraj gradbene parcele posameznega objekta. Za objekt knjižnica (9) je možno zagotavljanje parkirnih mest izven gradbene parcele objekta, na obstoječih parkiriščih južno od objekta in ostalih javnih parkiriščih v neposredni bližini. Glede na namembnost ali dejavnost je treba pri izračunu parkirnih mest upoštevati naslednje minimalno število parkirnih mest (v nadaljevanju PM). Za objekte v javni rabi mora biti 5% PM rezerviranih za vozila oseb invalidnih oseb.

Namembnost objekta	Število PM
enostanovanjske stavbe	2 PM
dvostanovanjske stavbe, dvojčki	2 PM/stanovanje
muzeji, arhivi, knjižnice	1 PM/ BTP 100 m ²

«.

10. člen

Za 14.a členom se doda 14.b člen, ki se glasi:

»14.b člen

Obstoječi objekt na območju E-3 je priključen na obstoječ sistem. Pred iztokom padavinskih vod v javno kanalizacijo je potrebno zagotoviti zadrževanje vode (zadrževalnik). V kolikor to ni možno, naj se padavinske vode ponikajo, skladno s smernicami za izvedbo ponikovalnikov, ki jih določa Geomehansko mnenje za potrebe ponikanja (št. GP 337 - 2025, oktober 2025, LAM BIRO d.o.o., Šmartno ob Paki).

Kanalizacijsko omrežje na območju kare F:

- Na predmetnem območju je načrtovano ločeno odvajanje komunalne in padavinske vode.
- Padavinske vode strešin in utrjenih površin je potrebno prioriteto ponikati lokalno v podtalje, skladno z zaključki geomehanskega poročila (št. JR-1/2023, januar 2023, Gradbeno-geotehnično projektiranje Jernej Remic s.p., Šmartno ob Paki). Ponikovalnice je potrebno locirati izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Dno ponikovalnice mora biti najmanj 1,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Utrjene površine namenjene parkiranju motornih vozil izven objektov morajo biti opremljene z lovilci olj. Padavinske odpadne vode ne smejo pritekati na javne ceste ali na njih celo zastajati.
- Komunalne odpadne vode se bodo odvajale v zgrajeno javno kanalizacijsko omrežje, skladno z veljavno zakonodajo in pogoji pristojnega upravljavca.
- Minimalni odmik novih objektov od javne kanalizacije mora znašati najmanj 3,00 m.«.

11. člen

15. člen odloka se v celoti spremeni tako, da se glasi:

»(1) Na območju OPPN je zgrajeno distribucijsko plinovodno omrežje. Za načrtovane ureditve se za energetska oskrba za ogrevanje, pripravo sanitarne vode in gospodinjsko oz. poslovno rabo omrežnega plina (v bodoče tudi obnovljiv plin) lahko predvidi priključitev na obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje.

(2) Vsa križanja plinovoda z načrtovanimi vodi in priključki na gospodarsko javno infrastrukturo morajo biti pod kotom od 30° do 90° in morajo biti v projektni dokumentaciji DGD prikazana in projektno obdelana.

(3) 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 upravljavca plinovodnega omrežja.

(4) 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.

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

(6) Varovalni pas distribucijskega sistema zemeljskega plina predstavlja zemljiški pas, ki v širini 5 m poteka na vsaki strani plinovoda, merjeno od njegove osi.

(7) Pri umeščanju predvidenih ureditev v prostor in določitvi odmikov od plinovodne infrastrukture je potrebno, poleg gradbene zakonodaje, Tehničnih zahtev za graditev in vzdrževanje distribucijskega sistema plina – Adriaplin d.o.o., podzakonskih aktov in tehničnih smernic, upoštevati pravilnik o tehničnih

pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 bar.«.

12. člen

Za 16.a členom se doda 16.b člen, ki se glasi:

»16.b člen

Elektro omrežje na območju SD OPPN 1:

- Na območju kare F potekata ob robu območja obstoječa NN podzemna voda. Gradnja predvidene stanovanjske stavbe v varovanem pasu ni dopustna. Prav tako ni dopustno nižanje kote v varovalnem pasu oz. je v nasprotnem primeru potrebno elektro vod poglobiti tako, da bo med zgornjo točko voda in koto terena minimalno 0,8 m. Energija za napajanje predvidene stanovanjske stavbe je na razpolago v obstoječi prostostoječi razdelilni omarici na parceli št. 198/24 k.o. 997 Gotovje.

- Na območju E-3 se ob vzhodni strani objekta nahaja obstoječa priključno merilna omarica za obstoječi objekt. V primeru širitve objekta proti vzhodu je potrebno prej navedeno priključno merilno omarico s priključnim elektro vodom prestaviti izven območja gradnje. V kolikor bo obstoječ elektro vod potekal v območju utrjenih površin, ga bo potrebno mehansko zaščititi. V kolikor prej navedenih pogojev ne bo možno doseči, bo potrebno elektro vod prestaviti izven območja gradnje.

- Pri načrtovanju zunanje ureditve je potrebno upoštevati, da je možna kakšna koli zasaditev dreves, grmičevja, žive meje ali podobno v minimalni oddaljenosti debla od trase 2,5 m s tem, da je električne kable potrebno položiti v mapitel cevi fi 160 mm. Cev mora biti glede na os drevesa oz. na vsako stran osi tako dolga, kot se predvideva razrast koreninskega sistem drevesa. Postavitev kakršne koli ograje v območju varovalnega pasu elektro voda je nedopustna. Prostostoječa priključna omarica mora biti locirana na stalno dostopnem mestu za pooblaščenih oseb distributerja električne energije.«.

13. člen

V 23. členu se na koncu zadnjega odstavka, doda peti odstavek, ki se glasi:

»(5) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske 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.«.

14. člen

(1) V 23.b členu se v prvem odstavku za prvim stavkom doda besedilo:

»Ureditveno območje prostorskega akta na jugovzhodnem delu sega v vplivno območje spomenika Žalec – Mestno jedro (EID 1-00892). Za celotno območje veljajo splošna določila za varstvo arheoloških ostalin.«.

(2) V 23.b členu se na začetku prve alineje drugega odstavka doda besedilo:

»strokovni nadzor nad posegi:«.

(3) V 23.b členu se na začetku druge alineje drugega odstavka doda besedilo:

»odkritje arheološke ostaline:«.

KONČNE DOLOČBE

15. člen

Projekt iz 1. člena tega odloka je na vpogled pri pristojnih službah Občine Žalec in Upravni enoti Žalec.

16. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

17. člen

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

Št. 3502-0007/2023

Žalec, dne

EDA 2026-5881544000-0008

Župan
Občine Žalec
Janko Kos