



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 : 3502-0003/2024

Datum: 8.6.2026

OBČINSKEMU SVETU OBČINE ŽALEC

ZADEVA:

Predlog odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta stanovanjske soseske Godomlja

PRAVNA PODLAGA:

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

NAMEN:

Obravnava in sprejem odloka.

OCENA STANJA:

Na širšem območju predvidene gradnje velja Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta stanovanjske soseske Godomlja (Uradni list RS, št. 63/01, 91/13, 88/22), ki na obravnavanem območju predvideva gradnjo stanovanjskih stavb, s pripadajočo prometno in komunalno infrastrukturo.

RAZLOGI ZA SPREJEM:

Podana pobuda investitorja za gradnjo dveh trgovskih stavb s pripadajočo prometno in komunalno infrastrukturo.

NAČELA IN CILJI:

Občinski podrobni prostorski načrt je prostorski izvedbeni akt, s katerim se na določenem 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:

V proračunu občine ni finančnih posledic. Vsa finančna sredstva za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta, strokovnih podlag in vseh ostalih gradiv, je zagotovil investitor sam.

PREDLAGATELJ:

**Župan Občine Žalec
Janko Kos**

POROČEVALEC:

Predlog odloka bo na seji obrazložila predstavica načrtovalca Razvojni center Planiranje d.o.o. Celje (ga. Aleksandra Geršak Podbreznik).

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

Predlog odloka bo na svoji seji dne, 15.6.2026 obravnaval 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 : 3502-0003/2024
Datum: 8.6.2026

OBČINSKEMU SVETU OBČINE ŽALEC

ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA STANOVANJSKE SOSESKE GODOMLJA

V prilogi vam, skladno z določili 1. odstavka 34. člena poslovnika Občinskega sveta Občine Žalec (Uradni list RS, št. 92/13, 62/20, 47/25), posredujemo v obravnavo in sprejem predlog **Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta stanovanjske soseske Godomlja**.

Predlog **Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta stanovanjske soseske Godomlja**, bo na seji Občinskega sveta obrazložila predstavnica načrtovalca Razvojni center Planiranje d.o.o. Celje (ga. Aleksandra Geršak Podbreznik).

PREDLOG SKLEPA:

»Občinski svet sprejme **Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta stanovanjske soseske Godomlja**, 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

Faza: usklajeni predlog

Na podlagi 128. in 129. člena Zakona o urejanju prostora, ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26) ter 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 Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu, spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta stanovanjske soseske Godomlja

1. člen

V Odloku o zazidalnem načrtu stanovanjske soseske Godomlja (Uradni list RS, št. 63/01 in 88/22) se za 1. členom dodajo 1.a, 1.b in 1.c člen, ki se glasijo:

**»1.a člen
(predmet OPPN 2)**

(1) S tem odlokom se sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu, Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta stanovanjske soseske Godomlja (v nadaljnjem besedilu: OPPN 2).

(2) OPPN 2 je izdelalo podjetje Razvojni center PLANIRANJE d.o.o. Celje, pod številko projekta 4/24. Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 4297.

(3) V postopku priprave OPPN 2 je izdelano Okoljsko poročilo (izdelalo podjetje Matrika ZVO d.o.o., št. proj. OP_23.25, junij 2025).

**1.b člen
(vsebina OPPN 2)**

(1) OPPN 2 vsebuje tekstualni del (odlok), grafični del in spremljajoče gradivo.

(2) Grafični del OPPN 2 vsebuje grafične prikaze:

1.0	Izsek iz grafičnega dela OPN Žalec	M 1:5000
2.0	Izsek iz OPPN	M 1:1000
3.0	Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	M 1:1000
4.0	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1:5000
5.0	Ureditvena situacija	M 1:1000

6.0	Situacija poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo	M 1:500
7.0	Geodetsko kotirana situacija z načrtom parcelacije	M 1:1000
8.0	Prometna situacija	M 1:1000
9.0	Izsek iz OPN s prikazom spremembe namenske rabe prostora	M 1:5000

(3) Spremljajoče gradivo OPPN 2 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

1.c člen

(sprememba podrobnejše namenske rabe na območju OPPN 2)

(1) Z OPPN 2 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.

(2) S Sklepom o začetku priprave OPPN 2 je občina Žalec ugotovila, da so izpolnjeni pogoji 130. in 309. člena ZUreP-3.

(3) Na zemljiščih s parcelnimi št. 579/3-del, 583/4, 591/4, 592/3, 592/4, 605/1, 605/2, 579/2, 583/3, 588, 590/2, 590/1, 589, 587, 586/1, 586/2, 2003/7, 1953/4, 2003/6, vse k. o. 996 Žalec, se s sprejetjem odloka spremeni podrobnejša namenska raba iz stanovanjskih površin (SSe) v druga območja centralnih dejavnosti (CD). Velikost območja spremembe osnovne namenske rabe je ca. 1,62 ha.

(4) Po sprejemu OPPN 2 se ta sprememba podrobnejše namenske rabe vnese v občinski prostorski načrt po postopku, ki je določen z veljavno prostorsko zakonodajo.«.

2. člen

Za 2. členom se doda nov 2.a člen, ki se glasi:

» 2.a člen

(območje OPPN 2 in opis ureditve)

(1) Velikost območja OPPN 2 je ca. 2,07 ha.

(2) OPPN 2 obsega parcele oziroma njihove dele: 579/3-del, 583/4, 591/4, 592/3, 592/4, 605/1, 605/2, 2075-del (cesta), 579/2, 583/3, 588, 590/2, 590/1, 589, 587, 586/1, 586/2, 2003/7, 1953/4, 2003/6, 2003/5-del, 1955/6-del, 578/2-del, vse k. o. 996 Žalec. V primeru odstopanja števil parcel navedenih v tem odstavku in stanja glede na grafični prikaz velja grafični prikaz.

(3) Na območju OPPN 2 je načrtovana umestitev dveh trgovskih stavb s pripadajočimi prometnimi, parkirnimi, manipulativnimi in zelenimi površinami.«.

3. člen

V 3. členu, se v prvem odstavku spremeni druga alineja tako, da se glasi:

» - nezazidane površine za umestitev trgovskih stavb,«.

4. člen

V 4. členu, se v prvem odstavku spremeni druga alineja tako, da se glasi:

» A2 - območje trgovskih stavb,«.

5. člen

V 8. členu se v prvem odstavku spremeni drugi stavek, ki se glasi:

»V vzhodnem delu območja se predvidi gradnja dveh trgovskih stavb.«.

V 8. členu se v tretjem odstavku črta podpoglavje a), ki se glasi:

»(a) Stanovanjske stavbe od teh:

- 1110 Enostanovanjske stavbe, kot so samostojne hiše, dvojčki, v katerih se nahaja eno stanovanje,
- 11210 Dvostanovanjske stavbe.«.

V 8. členu se v tretjem odstavku v podpoglavju »b) Nestanovanjske stavbe, od teh:«, se spremeni besedilo alinej in se na novo glasi:

- »- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev (od tega samo nadstrešnice).«.

6. člen

V 9. členu se v drugem odstavku črta prva alineja. Druga alineja postane prva alineja in doda se nova druga alineja, ki se glasi:

» - v vzhodnem delu območja je predvidena gradnja dveh trgovskih stavb (oznaka A in B).«.

7. člen

V 10. členu se v prvem odstavku črta drugi stavek.

8. člen

V 11. členu se v prvem odstavku črta tretji stavek.

V 11. členu se drugi odstavek spremeni tako, da se glasi:

» (2) Območje se prometno navezuje na severu na regionalno cesto R2-447(0367) Žalec–Šempeter, kjer se načrtuje novo krožišče ter na jugu na Trubarjevo ulico JP 992971 s predvideno ureditvijo križišča preko katerega se bosta napajali trgovsko-poslovni stavbi na zahodu ter trgovski stavbi na vzhodu. Predvidi se izvedba zbirne ceste »a«, ki napaja predvideni trgovski stavbi (A in B) in omogoča dovoz do ceste B (po ZN Godomlja) za napajanje vzhodnega dela območja.«.

9. člen

V 14. členu se v prvem odstavku, v tretji alineji črta besedilo »36 vrstnih in«.

10. člen

V 15. členu se v drugem odstavku črta besedilo »stanovanjska pozidava« in nadomesti z besedilom »trgovski stavbi«.

V 15. členu se v drugem odstavku spremeni besedilo druge alineje, ki se glasi:» - za trgovski stavbi P,«.

V 15. členu se v drugem odstavku, v šesti alineji, ki se glasi »- tlorisni in višinski gabariti objektov:« spremeni besedilo v prvi in drugi vrstici tabele, ki se na novo glasita:

Tabela : Tabela

Trgovska stavba (oznaka A)	67,00 m x 31,00 m	P	1
Trgovska stavba (oznaka B)	50,00 m X 31,00 m	P	1

«.

V 15. členu se v tretjem odstavku, v prvi alineji, črta besedilo »stanovanjskih objektov in«.

V 15. členu se v četrtem odstavku, črtajo prva, druga in tretja alineja. Četrta alineja postane prva alineja.

V 15. členu se v osmem odstavku, v tretji alineji, črta prvi stavek.

11. člen

V 19. členu se doda tretji odstavek, ki se glasi:

»(3) Elektro omrežje na območju OPPN 2:

- Na območju je potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo (TP).
- Energija za napajanje predvidene TP, bo na SN podzemnem elektro energetskega voda KB 4/3: Soseska 6 – Feralit strojna, na parceli št.: 787/12 k.o. 996-Žalec (točka A). Predmetni SN vod se na parceli št.: 787/12 k.o. 996-Žalec (točka A) prereže in zazanka v novo transformatorsko postajo TP Godomlja (točka B).
- Energija za napajanje predvidenih objektov, bo na razpolago na nizkonapetostnih zbiralnicah predvidene transformatorske postaje TP Godomlja (2 x 1000kVA).
- Na novo se izdelava kabelska kanalizacija. V delih, kjer bo kabelska kanalizacija potekala pod cesto, je potrebno cevi ob-betonirati. Pri lomih trase SN kabelske kanalizacije, se izdelajo armirano-betonski kabelski jaški AB dim.: 2,0m x 2,0m x 1,8m, s pokrovom dim.: 80 x 80cm, 250kN. Pri lomih trase NN kabelske kanalizacije, se izdelajo armirano-betonski kabelski jaški AB dim.: 1,6m x 1,6m x 1,5m, s pokrovom dim.: 80 x 80cm, 250kN.
- Izdelan je Idejni projekt: Načrt električnih inštalacij in opreme, izdelal REMCOLA – REMCHEM, d.o.o., št. načrta 4/2024, marec 2025, ki je osnova za izdelavo projektne dokumentacije.«.

12. člen

V 20. členu se doda tretji odstavek, ki se glasi:

»(3) Na robu območja OPPN 2 je izgrajeno telekomunikacijsko omrežje (v nadaljevanju TK omrežje) v upravljanju Telekom Slovenije d.d.. Pri posegih v prostor je treba upoštevati obstoječe TK omrežje, ga zakoličiti in ga po potrebi ustrezno zaščititi ali prestaviti, kar se izvede pod nadzorom in po navodilih upravljalca. Priključitev novih objektov se predvidi na TK omrežje, v fazi izdelave projektne dokumentacije se izdelava projekt TK priključka.«.

13. člen

V 21. členu se doda tretji odstavek, ki se glasi:

»(3) Na območju OPPN 2 je širokopasovno telekomunikacijsko omrežje KKS družbe United Fiber d.o.o., 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 Vstavite besediloinfrastrukturo, kar je treba upoštevati v projektni dokumentaciji. Priključitev predvidenih objektov na obstoječe optično širokopasovno telekomunikacijsko omrežje KKS se izvede z izgradnjo zaščitne cevne kabelske kanalizacije znotraj obravnavanega območja OPPN.«.

14. člen

V 22. členu se doda tretji odstavek, ki se glasi:

»(3) Plinovodno omrežje na območju OPPN 2:

- V neposredni bližini območja OPPN 2 je zgrajeno obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje odseka V 46-PE225 in V 49-PE125, delovnega tlaka 23 mbar, ki je dovolj zmogljivo za energetska oskrbo predvidenih ureditev. Javno plinovodno omrežje je v upravljanju podjetja Adriaplin, d.o.o..
- Za območje se predvidi izgradnja navezave na obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje, ki se razširi na območju javnih površin po celotnem območju.
- V 2,50 m pasu na obeh straneh plinovoda ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami globljimi od 0,50 m.
- Pri projektiranju in gradnji plinovoda se upošteva zakonodaja s področja energetike in oskrbi s plini ter tehnične zahteve, ki določajo in narekujejo pravilno izvedbo in vzdrževanje distribucijskega sistema plina.«.

15. člen

V 24. členu se doda četrti odstavek, ki se glasi:

»(4) Kanalizacijsko omrežje na območju OPPN 2:

- Na območju je obvezen prikllop na javno kanalizacijo. Po južnem delu območja poteka javno mešano kanalizacijsko omrežje v upravljanju javnega podjetja JKP Žalce d.o.o.. Komunalne odpadne vode in meteorne vode se odvajajo ločeno.
- Meteorna kanalizacija je povzeta po izdelanem hidrološkem elaboratu, ki je sestavni del strokovnih podlag za območje. Izdelana je Hidravlična preverba padavinske kanalizacije za OPPN Godomlja, izdelal RC Plan M. Meteorne vode iz streh in utrjenih povoznih in pohodnih površin bodo odvodnjavane preko nove meteorne kanalizacije in predvidenih ponikovalnic, dimenzioniranih v skladu s parametri, oziroma koeficienta propustnosti tal, speljane v podtalje. Odpadne vode iz povoznih površin se pred iztokom v ponikovalnico čistijo preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj. Ponikalna polja bodo dimenzionirana na način, da zadržujejo vse padavinske vode iz območja (do povratne dobe nalivov 5 in 10 let). Pretoki višji povratnih dob naj se po zapolnitvi ponikalnih zadrževalnikov prelivajo preko sistema prelivov v cevovod, ki bo speljan v obstoječi obcestni jarek na SV območju. Za obravnavano območje se predvidi izgradnja treh ponikovalnih polj, ki se umestijo izven povoznih površin.
- Iz obravnavanega območja se bodo fekalne vode odvajale gravitacijsko v izgrajeno javno fekalno kanalizacijo, ki se priključi v centralno čistilno napravo. Priključek nove fekalne sekundarne mreže kanalov predvidenega obravnavanega območja, bo izvedeno na jugozahodnem delu območja na obstoječi javni fekalni kanal BC DN 400mm, preko obstoječega revizijskega jaška. Kanalizacija se načrtuje min. 3,00 m od trajno grajenih objektov, priključni vodi pa min. 1,00 m od objektov. Pri projektiranju in gradnji kanalizacije se upošteva aktualna zakonodaja s področja odvajanja in čiščenja komunalne vode in pravilniki, ki določajo in narekujejo pravilno izvedbo in uporabo naprav in objektov javne kanalizacije.«.

16. člen

V 26. členu, se v desetem odstavku črta zadnji stavek.

17. člen

Za 25. členom se dodata nova 26.a člen in 26.b člen, ki se glasita:

» 26.a člen

- (1) Območje OPPN 2 se napaja:
 - na severni in zahodni strani območja je predvidena navezava preko novega cestnega priključka - krožišča, ki je v fazi projektiranja ter novega štirirakega križišča.
 - na južni strani je predviden dostop iz JP 992971- podaljšek Bilgerjeve ulice.
 - na vzhodni strani območja se predvidi navezava do ceste B (po ZN Godomlja).
- (2) Območje obravnava cesto »a«, ki poteka po južnem delu območja in se povezuje zahodno območje od krožnega križišča in štirirakega križišča ter na zahodu povezavo na cesto B. Na južnem delu se predvidi enosmerni priključek iz JP 992971- podaljšek Bilgerjeve ulice.
- (3) Ureditev na/ob cesti »a«:
 - Cesta se predvidi kot dvosmerna cesta, širina voznega pasu znaša 3,25 m (skupna širina vozišča znaša 6,50 m). Na vzhodnem delu območja ob otroškem igrišču do navezave na cesto "B" se predvidi zožitev ceste na skupno širino vozišča 5,50 m.
 - Na jugozahodnem delu ceste se predvidi dostop do območja parkirnih površin za osebna vozila. Širina vozišča med parkirnimi površinami znaša 6,00 m.
 - Za potrebe dostave, dostopa intervencijskih in tovornih vozil se predvidi dostop iz zahodne smeri ter izgradnja obračališča (ločilni otok) med trgovskima objektoma, kateri omogoča prevoznost tovornih vozil ter dostavo v obeh objektih hkrati.
 - Površine za pešce se predvidijo južno ob načrtovani cesti.
 - Na jugovzhodnem delu območja se predvidi prehod za pešce in kolesarje v skupni širini 3,50 m.
 - Na območju parkirišč ter na priključku JP 992971 se predvidijo prehodi za pešce v širini 2,00 m.
- (4) Načrtovana prometna ureditev omogoča dostop osebnim vozilom, pešcem in vozilom gospodarskih družb. Prometna zasnova zagotavlja zadostno preglednost in prevoznost za vlečna polpriklopna ter smetarska tri osna vozila.
- (5) Območje OPPN se opremi s talno ter vertikalno prometno signalizacijo.
- (6) Načrtovane javne ceste in cestni priključki morajo ustrezati tehničnim normativom za javne ceste. Vsi priključki na javne ceste morajo biti izvedeni brez višinskih skokov za pešce in kolesarje na način, da omogočajo prehod gibalno oviranim osebam.
- (7) Peš in kolesarski promet:
 - Površine za kolesarje so predvidene na zahodni strani območja v sklopu izgradnje krožnega križišča in štirirakega križišča.

- Površine za pešce v širini 1,50 do 2,00 m se predvidijo južno ob načrtovani občinski cesti »a«, na vzhodnem delu območja ob predvidenem igrišču za otroke in na območju parkirnih površin z povezavo okoli trgovskih objektov.

- Vse nove predvidene peš poti in hodniki za pešce ter kolesarje so navezani na obstoječe peš poti oziroma hodnike za pešce.

- Načrtovani hodniki za pešce in kolesarje morajo ustrezati tehničnim normativom za javne ceste.

- Hodniki za pešce ob novih občinskih cestah bodo opremljeni z javno razsvetljavo.

(8) Mirujoči promet:

- Za območje trgovskih stavb je predvidenih ca. 145 parkirnih mest za osebna vozila, dimenzij 2,70 m x 5,00 m, od tega je 6 rezerviranih za gibalno ovirane osebe dim 3,50 m x 5,00 m ter 8 za električna vozila dimenzije 2,70 m x 5,00 m.

- Na območju parkirnih mest za gibalno ovirane osebe se predvidi izvedba klančin za dostop do pohodnih površin.

- Med samimi parkirnimi mesti se predvidijo zeleni oz. tlakovani otoki. Na otokih med parkirišči se predvidi zasaditev dreves z izvedbo zaščite za koreninski sistem.

- Na območju parkirnih površin se predvidijo tudi površine za parkiranje osebnih koles.

- Začasna parkirna mesta predvsem za dostavo predstavljajo tudi manipulacijske površine med objektoma A in B.

- Zavijalne krivulje dostopnih poti in manipulacij so preverjene za tip vozila - sedlasti vlačilec oziroma kamion s priklopnikom ter triosno smetarsko vozilo.

- Vsa parkirišča so od zunanjega roba vozišča državne ceste odmaknjena več kot 5,00 m.

26.b člen

(kulturna dediščina)

(1) V območju urejanja ni registriranih enot kulturne dediščine, zato posebne rešitve in ukrepi za kulturno dediščino niso potrebni.

(2) Ne glede na prejšnjo točko velja ob vseh posegih v zemeljske plasti obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče.

(3) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.«.

18. člen

V 28. členu se dodajo novi tretji, četrti in peti odstavek, ki se glasijo:

»(3) Zunanje stene in strehe stavb se načrtuje in gradi tako, da se izpolni zahteve glede požarne varnosti v stavbah in ob upoštevanju odmika prepreči širjenje požara na sosednje parcele.

(4) Površine za gasilce ob stavbah, ki jih uporabljajo tudi druge interventne in komunalne službe in med katere sodijo dostopne poti za gasilce ter dovozne poti, delovne površine in postavitvene

površine za gasilska vozila, so načrtovane med objekti ob glavnih poteh širine 3,00 m. Voda za gašenje požarov se zagotovi iz načrtovanega vodovodnega in hidrantnega omrežja. Hidrantno omrežje se načrtuje skladno s predpisi, ki urejajo gradnjo hidrantnega omrežja.

(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.«.

19. člen

V 29.a členu se doda nov šesti odstavek, ki se glasi:

»(6) Usmeritve glede padavinskih voda:

- Poleg poplav vodotokov (t.i. fluvialne poplave), je pri umeščanju stavb potrebno ustrezno urediti odvodnjo zalednih voda, ki gravitirajo proti območju posega ter padavinskih voda s samega območja, obenem pa predvideti ustrezno odpornost objekta pred poplavami (fluvialnimi, padavinskimi in zalednimi).

- Pri intenzivnih padavinskih dogodkih, ki presegajo projektne pretoke na katere je dimenzionirano kanalizacijsko omrežje, postanejo ceste glavne komunikacijske poti za vodne tokove, obenem pa retenzijske površine, v katerih se začasno zadržuje voda, ki jo omrežje ni spodobno odvesti. Stavbe je potrebno situacijsko in višinsko umeščati tako, da bo preprečeno poplavljanje padavinskih voda (t.i. pluvialne poplave) ob tovrstnih dogodkih, obenem pa ni dopustno poplavnih tokov preusmerjati na sosednja zemljišča in na tak način škodljivo vplivati na odtočne razmere vplivnega območja oz. obstoječe poselitve.

- V primeru umeščanja stavb na območja, ki so potencialno podvržena poplavam padavinskih voda, je potrebno v okviru hidravličnega preračuna kanalizacijskega sistema, opraviti tudi preverbo na poplavljanje padavinskih voda ter izvesti ustrezne omilitvene ukrepe, s katerimi bo preprečeno poplavljanje objekta, obenem pa zagotoviti, da se razmere na sosednjih zemljiščih pri izvedbi ukrepov ne bodo poslabšale.«.

20. člen

V 29.b členu se število »0,150« nadomesti s številom »0,20«.

21. člen

V 30. členu se doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

»(3) Protipoplavni ukrepi iz tretjega odstavka 29.a člena se morajo izvesti pred gradnjo stavb.«.

KONČNE DOLOČBE

22. člen

(vpogled)

Projekt iz 1. člena tega odloka je na vpogled na Občini Žalec in Upravni enoti Žalec.

**23. člen
(nadzor)**

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

**24. člen
(veljavnost odloka)**

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

Št. [3502-0003/2024]

Žalec, dne

EDA 2026-5881544000-0011

Župan
Občine Žalec
Janko Kos

OBRAZLOŽITEV

Splošno:

Predmet občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) je umestitev dveh trgovskih stavb s pripadajočimi prometnimi, parkirnimi, manipulativnimi in zelenimi površinami na severovzhodnem delu mesta Žalec.

Veljavni prostorski izvedbeni akt (Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta stanovanjske soseske Godomlja; Uradni list RS, št. 63/01, 91/13, 88/22), na obravnavanem območju predvideva gradnjo desetih enostanovanjskih stavb – dvojčkov in treh prostostojećih enostanovanjskih stavb s pripadajočo prometno in komunalno infrastrukturo.

Razlog za pripravo OPPN predstavlja pobuda investitorja za gradnjo dveh trgovskih stavb s pripadajočo prometno in komunalno infrastrukturo.

Občinski prostorski načrt Občine Žalec (v nadaljevanju OPN) opredeljuje območje OPPN kot del enote urejanja prostora EUP ŽA-1/4 in del EUP ŽA-1/21. V EUP ŽA-1/4 je opredeljena podrobnejša namenska raba kot območje stanovanjskih površin (SS) s podrobneje opredeljeno podrobnejšo namensko rabo SSe (eno in dvostanovanjskih stavb). V EUP ŽA-1/21 je opredeljena podrobnejša namenska raba kot površine cest (PC).

Sprememba podrobnejše namenske rabe z OPPN:

Skladno s 130. členom (v povezavi s 309. členom) Zakona o urejanju prostora ZUreP-3, so izpolnjeni pogoji za spremembo podrobnejše namenske rabe z OPPN brez poprejšnje spremembe OPN. Ker gre za umeščanje trgovskih stavb iz nabora dopustnih dejavnosti v območjih centralnih dejavnosti, je takšna sprememba podrobnejše namenske rabe (t.j. iz območja stanovanjskih površin SS v območje centralnih dejavnosti CD) v delu EUP ŽA 1/4, skladna s cilji prostorskega razvoja Občine Žalec. Prav tako je skladna tudi s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami. S predvideno spremembo podrobnejše namenske rabe se namreč zagotavlja in izboljšuje kakovost bivanja vsem prebivalcem, kar predstavlja tudi enega izmed najpomembnejših ciljev prostorskega urejanja na območju občine. Za razvoj občinskega središča je namreč ključnega pomena ustrezen prostorski razvoj, med drugim tudi zagotavljanje primerne opremljenosti stanovanjskih območij z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi, športnimi objekti, rekreacijskimi in zelenimi površinami, ipd. V večjih stanovanjskih območjih občinskega središča je tako potrebno zagotavljati tudi trgovske dejavnosti, ki sodijo v nabor centralnih dejavnosti. Velikost območja spremembe podrobnejše namenske rabe je 1,62 ha.

V EUP ŽA-1/21 se podrobnejša namenska raba površine cest (PC) ne spreminja.

Zaradi omenjene spremembe podrobnejše namenske rabe, je bilo v postopku priprave OPPN izdelano tudi Okoljsko poročilo, ki ga je izdelalo podjetje Matrika ZVO d.o.o.

Obrazložitev načrtovanih gradenj in drugih ureditev:

Območje urejanja OPPN na severnem delu zamejuje regionalna cesta II. reda Žalec – Šempeter, na vzhodu in jugu ga obdaja obstoječa stanovanjska pozidava enostanovanjskih stavb ter na zahodu nezazidana, po osnovni namenski rabi stavbna zemljišča.

Velikost območja urejanja OPPN je 2,07 ha in obsega parcele oziroma njihove dele: 579/3-del, 583/4, 591/4, 592/3, 592/4, 605/1, 605/2, 2075-del (cesta), 579/2, 583/3, 588, 590/2, 590/1, 589, 587, 586/1, 586/2, 2003/7, 1953/4, 2003/6, 2003/5-del, 1955/6-del, 578/2-del, vse k.o. 996 Žalec.

Urbanistična zasnova predvideva umestitev dveh trgovskih stavb »A« in »B«. Trgovski stavbi se umestita v centralnem delu območja. Daljši stranici stavb sta vzporedni s potekom regionalne ceste in načrtovanimi trgovskimi objekti zahodno od območja OPPN. Med

stavbama »A« in »B« se umesti rondo, ki omogoča dostavo, manipulacijo in obračanje tovornih vozil za obe trgovski stavbi.

Dovoz na območje OPPN je predviden iz jugozahodne strani, preko novega cestnega priključka iz Trubarjeve ulice. Po južnem delu območja OPPN je predvidena nova cesta »a«, ki se na vzhodnem delu območja navezuje na cesto »B« (slednja je že predvidena v veljavnem ZN Godomlja). Povezava Trubarjeve ulice na regionalno cesto (preko novega krožnega križišča) je prav tako že predvidena v veljavnem ZN Godomlja in se s predmetno spremembo OPPN ne spreminja. Na jugovzhodni strani OPPN je predvidena enosmerna povezava iz smeri Bilgerjeve ulice na novo cesto »a«.

Parkirne površine za potrebe trgovskih stavb »A« in »B« so predvidene zahodno ter severno od omenjenih stavb in so na nivoju terena. Med trgovskima stavbama in parkirnimi površinami se uredijo peš povezave, zelene površine ter zasaditev dreves. Parkirne površine se zasadijo z drevoredom avtohtonih drevesnih vrst. Načrtovano je eno drevo ali več na štiri parkirna mesta. Ob regionalni cesti se umesti živica. Manipulativne površine za tovorna vozila so predvidene med objektoma »A« in »B« ob rondoju (slednji se ustrezno ozeleni z zelenico in posameznimi drevesi). Ostale proste površine se ozelenijo s travo in nizkimi grmovnicami. Na vzhodnem delu območja OPPN se umesti otroško igrišče ter intenzivna zasaditev proti obstoječi pozidavi stanovanjskih hiš. V južnem delu, se med novo cesto »a« ter obstoječo poselitvijo, prav tako predvidijo zelene površine in zasaditev drevoreda. Zunanje ureditve in urbana oprema (reklamni steber - totem, drogovi za zastave, oglaševanje, ipd.), se izvedejo po načelih sodobnega oblikovanja in se med seboj oblikovno uskladijo.

Faktor zazidanosti (t.j. razmerje med zazidano površino vseh objektov na gradbeni parceli in celotno površino gradbene parcele) je določen z max. FZ = 0,6.

Predvideni trgovski stavbi sta pravokotnega tlorisa naslednjih tlorisnih dimenzij:

- stavba A: 67,00 m x 31,00 m + nadstrešnica 67,00 m x 4,00 m
- stavba B: 50,00 m x 31,00 m + nadstrešnica 50,00 m x 4,00 m

Etažnost trgovskih stavb je pritličje (P), z max višino objektov od terena 7,26 m.

Trafo postaja je tlorisnih dimenzij 5,00 m x 5,00 m.

Stavbe se oblikujejo kot enostavni volumni brez izrazitih členitev fasad in s sodobnimi gradbenimi materiali. Fasade so predvidene v umirjenih barvnih tonih.

Strehe stavb so predvidene kot ravne strehe ali strehe v minimalnem naklonu, skritem za atiko. Strehe nadstrešnic so ravne ali v blagem naklonu.

Pomožni objekti morajo biti postavljeni v podrejenem položaju glede na osnovno stavbo na gradbeni parceli in oblikovani skladno z osnovnim trgovskim objektom.

Dopustna se postavitev ali vgradnja fotovoltaike in sončnih sprejemnikov na strehe.

Objekti se priključujejo na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje. Meteorne vode iz streh in utrjenih povoznih in pohodnih površin bodo odvodnjavane preko nove meteorne kanalizacije in predvidenih ponikovalnic.

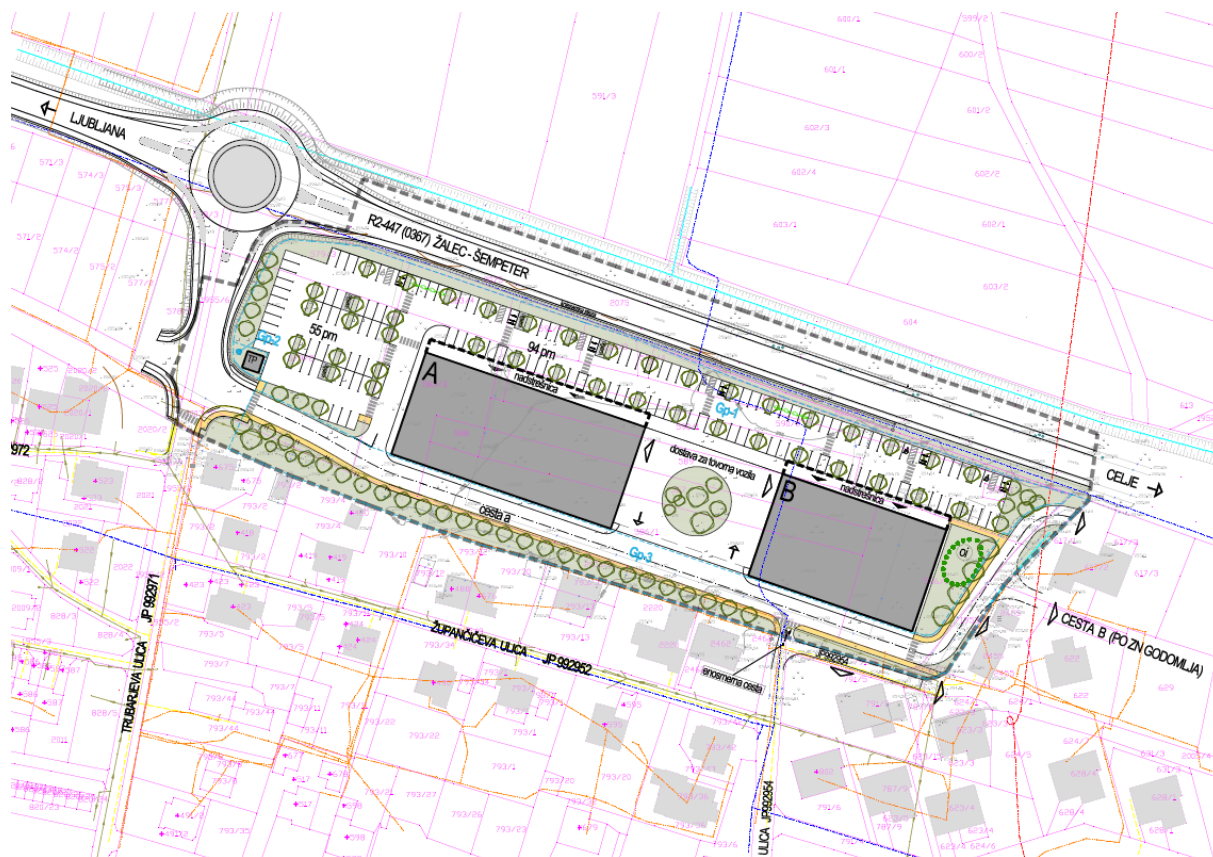
Za območje OPPN se predvidi izgradnja navezave na obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje, ki se razširi na območju javnih površin po celotnem območju OPPN. Novo zgrajeno sekundarno plinovodno omrežje se priključi na obstoječe omrežje na jugozahodnem delu območja, izven območja OPPN.

Energija za napajanje predvidenih objektov je predvidena na nizkonapetostnih zbiralnicah, novo predvidene transformatorske postaje TP Godomlja (2 x 1000kVA).

Predvidena je tudi priključitev objektov na TK in KKS omrežje.

Javne površine na območju OPPN se opremijo z javno razsvetljavo.

Previdena ureditvena situacija:



Pripravil:
Bojan Iršič l.r.
Občinski urbanist