

Pobuda z izhodišči za pripravo OPPN

**Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) za del EUP GR1/3 v občini
Žalec**

Ljubljana, junij 2026

Naziv projekta	Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) za del EUP GR1/3 v občini Žalec
Vrsta naloge	Pobuda z izhodišči za pripravo OPPN
Faza	Končno gradivo
Naročnik	GEOPROJEKT d.o.o. Šlandrov trg 11A, 3310 Žalec
Izdelovalec	STUDIO KONTEKST, urbanizem in prostorsko načrtovanje, Luka Jereb s.p. Laze pri Dramljah 6a, 3222 Dramlje
Odgovorni vodja projekta	Luka Jereb mag.inž.arh.urb
Sodelavci	/
Številka projekta	2/26
Datum	junij 2026

Kazalo

1	Uvodna pojasnila.....	4
1.1	Pravne in postopkovne podlage	5
1.2	Vhodni podatki in strokovne podlage	6
1.3	Pomen kratic.....	6
2	Območje OPPN.....	6
2.1	Lokacija, obseg in velikost	7
2.2	Opis območja	7
2.3	Vplivi in povezave s sosednjimi območji	8
3	Ocena stanja v prostoru.....	8
3.1	Izvleček iz veljavnih prostorskih aktov	8
3.2	Namenska raba prostora, dopustne dejavnosti in dopustni objekti	8
3.3	Podrobnejši PIP za posamezna območja EUP in PIP na območjih predvidenih OPPN.....	11
3.4	Stanje grajene strukture in rabe prostora	11
3.5	Prometna dostopnost.....	12
3.6	Gospodarska javna infrastruktura	12
3.7	Območja varovanj in omejitev.....	12
3.8	Sklepna ocena stanja	12
4	Namen in potreba po pripravi OPPN	12
5	Variantne rešitve.....	13
6	Predlog predvidene prostorske ureditve – urbanistična zasnova.....	13
6.1	Program in osnovna namembnost	14
6.2	Urbanistična zasnova	14
6.3	Parcelacija	16
7	Potrebne investicije v gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo.....	17
8	Pristojni državni in lokalni nosilci urejanja prostora	18
9	Postopek priprave OPPN.....	19
10	Grafične priloge.....	20

1 Uvodna pojasnila

Dokument predstavlja Pobudo z izhodišči za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP GR-1/3 v Občini Žalec (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

Pobuda je pripravljena z namenom pričetka postopka priprave prostorskega akta in predstavlja strokovno podlago za pridobitev mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave (v nadaljnjem besedilu: ZRSVN) in za pripravo sklepa o pripravi OPPN. Gradivo je namenjeno tudi preveritvi ključnih izhodišč, pridobitvi začetnih mnenj oziroma usmeritev pristojnih nosilcev urejanja prostora ter nadaljnji pripravi strokovnih rešitev.

Razlog za pripravo OPPN predstavljajo interesi lastnikov zemljišč, ki so v vlogi investitorja ter interes Občine Žalec, ki je v vlogi pripravljavca prostorskega akta. Za območje OPPN, ki obsega del EUP GR-1/3 je bil izkazan konkreten investicijski interes, ki je bil predhodno preverjen v skladu z variantnimi rešitvami, ki predstavljajo urbanistično prostorsko ureditev celotnega območja EUP, ki je po namenski rabi prostora namenjeno stanovanjski gradnji.

Na podlagi izbrane variante, so bili pozvani tudi izbrani lokalni nosilci urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: NUP), ki so v sklopu predhodnim smernic dopustile izvedbo delnega OPPN na delu predmetnega EUP.

Na območju OPPN je potrebno načrtovati ureditve, ki bodo omogočile gradnjo stanovanjskih stavb, pripadajoče zunanje površine, prometno ureditev, ureditev gospodarske javne infrastrukture ter druge ureditve, potrebne za funkcionalno in prostorsko usklajeno izvedbo posega.



Pogled na obravnavano območje iz juga proti severu

1.1 Pravne in postopkovne podlage

Pobuda je izdelana skladno z Zakonom o urejanju prostora (v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) in ob upoštevanju veljavnega občinskega prostorskega načrta Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec (Uradni list Republike Slovenije, št. 64/2013, 91/2013 – tehnični popravek, 92/2013 – obvezna razlaga, 102/2020 in 34/2024; v nadaljnjem besedilu: OPN).

OPPN se izdelava tudi ob upoštevanju pravilnika, ki ureja vsebino, obliko in način priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta, ter drugih relevantnih predpisov glede na značilnosti območja in načrtovane prostorske ureditve.

- » **Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3)** (Uradni list Republike Slovenije, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25*),
- » **Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta** (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3)

- » **Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec** (Uradni list Republike Slovenije, št. 64/2013, 91/2013 – tehnični popravek, 92/2013 – obvezna razlaga, 102/2020 in 34/2024*).
- » **Načrtovanje in organizacija gradbene parcele stavbe – priročnik**, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Ljubljana, september 2021.
- » **Regulacijski elementi – priročnik**, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Ljubljana, januar 2020.

1.2 Vhodni podatki in strokovne podlage

Strokovne rešitve se izdelajo na osnovi veljavne prostorske dokumentacije, analize stanja v prostoru, razvojnih potreb pobudnika, javno dostopnih podatkov iz prostorskih evidenc, morebitnih že izdelanih strokovnih podlag ter usmeritev nosilcev urejanja prostora.

- » **Variantni rešitvi prostorske ureditve za enoto urejanja prostora (EUP) GR-1/3 v občini Žalec**, št. proj.: 1/25, izdelal: STUDIO KONTEKST, urbanizem in prostorsko načrtovanje, Luka Jereb s.p., marec 2026
- » **Fekalna kanalizacija Griže, Pongrac**; št. proj.: 202208/053, izdelal: Vodar d.o.o., februar 2025
- » **Fekalna kanalizacija Griže - III. faza**; št. proj.: 50/2021, izdelal: Savinjabprojekto d.o.o., avgust 2025
- » **Umestitev dostopne poti za individualne hiše Acman Griže IDZ**; št. načrta: P0301-26, izdelal: Tehnično projektiranje in svetovanje, Peter Tovornik s.p., marec 2026

1.3 Pomen kratic

- | | |
|-----------|------------------------------------|
| » CPVO | celovita presoja vplivov na okolje |
| » EUP | enota urejanja prostora |
| » GJI | gospodarska javna infrastruktura |
| » OPN | občinski prostorski načrt |
| » OPPN | občinski podrobni prostorski načrt |
| » NUP | nosilec urejanja prostora |
| » PA | prostorski akt |
| » PIA | prostorski izvedbeni akt |
| » PIP | prostorski izvedbeni pogoji |
| » PNRP | podrobnejša namenska raba prostora |
| » ZUreP-3 | Zakon o urejanju prostora |

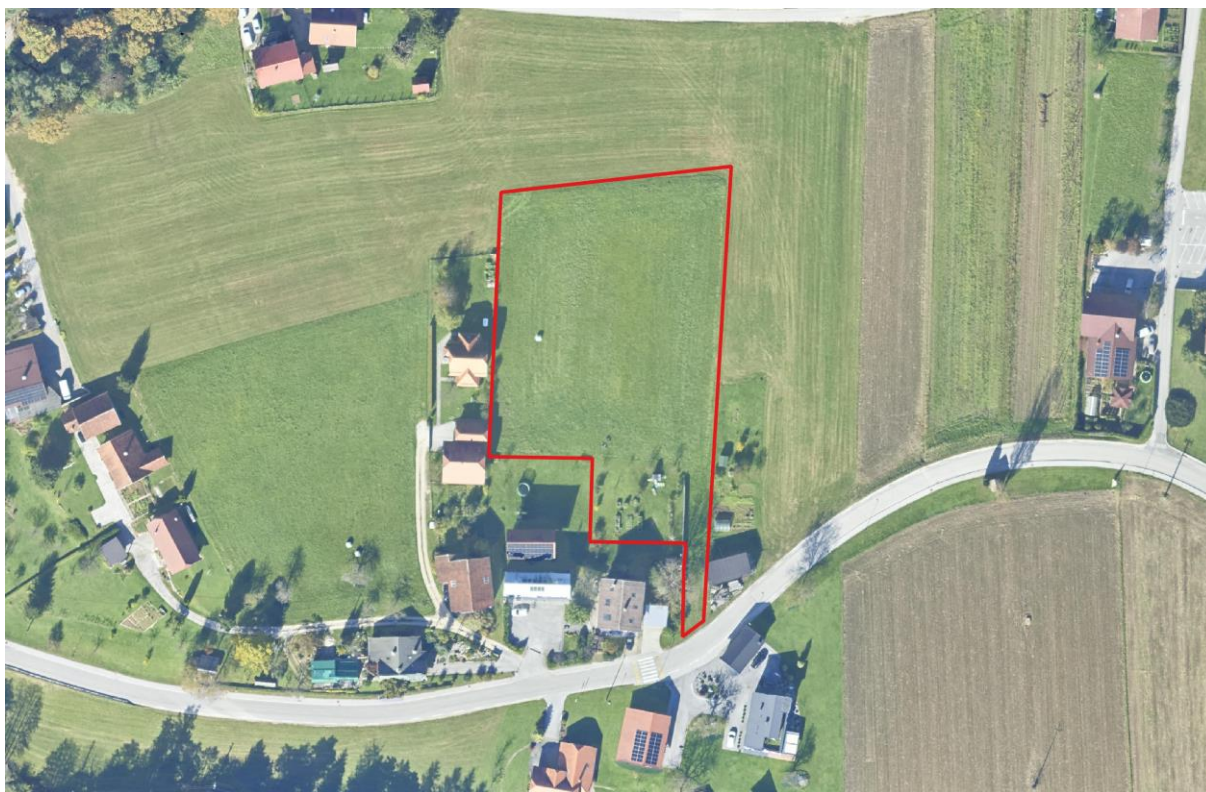
2 Območje OPPN

2.1 Lokacija, obseg in velikost

Območje OPPN se nahaja v zahodnem delu naselja Griže v Občini Žalec. Griže so razloženo naselje v Savinjski dolini, na desnem bregu reke Savinje, severozahodno od središča Žalca. Naselje leži na rahlo valovitem terenu ob lokalni cesti Žalec–Gotovlje.

Obravnavano območje se razteza zahodno od osnovne šole Griže in cerkve sv. Pankracija. Na severu meji na lokalno cesto in območje razpršene stanovanjske pozidave, na vzhodu odprte kmetijske površine, na zahodu na obstoječe stanovanjske stavbe ter odprte kmetijske površine.

Prostor je nepozidan, sestavljen iz travniških in njivskih površin, z nekaj posameznimi stanovanjskimi stavbami na robu območja. Zaradi ugodne lege ob cestni infrastrukturi in bližine javnih programov ima območje ugodna izhodišča za urbanistično dopolnitev naselja, saj je infrastrukturno dostopno ter vizualno povezano z obstoječo naselbinsko strukturo.



Območje OPPN, digitalni ortofoto (del EUP GR-1/3)

Območje OPPN obsega zemljišča oziroma dele zemljišč s parcelnimi številkami: 1990/11, 1990/9, 1992 in 1993/2, vse k.o. 1003 Zabukovica. Velikost območja OPPN znaša približno 5600 m².

Sestavni del OPPN so lahko tudi zemljišča zunaj predlagane meje območja, kadar so potrebna za neposredno prometno priključevanje, izvedbo komunalnih priključkov, predstavitev ali zaščite vodov gospodarske javne infrastrukture, ukrepe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ali druge ureditve, ki so funkcionalno povezane z načrtovano prostorsko ureditvijo.

Točen obseg OPPN se lahko v nadaljnjih fazah načrtovanja spremeni zaradi zahtev nosilcev urejanja prostora, strokovnih in tehničnih rešitev, uskladitve z geodetskim načrtom, parcelnim stanjem ali drugimi utemeljenimi razlogi.

2.2 Opis območja

Območje je v naravi nepozidano – kmetijsko. Na območju se nahajajo ne nahajajo obstoječe stavbe, ureditve, vodotoki ali podobne posebne značilnosti.

Obstoječa raba prostora je po dejanski rabi njiva. Ključne prostorske značilnosti, ki vplivajo na načrtovanje, so manjše reliefno znižanje od juga proti severu, možni dostopi do lokacije, bližina obstoječih stanovanjskih stavb, robovi naselja in vedute.

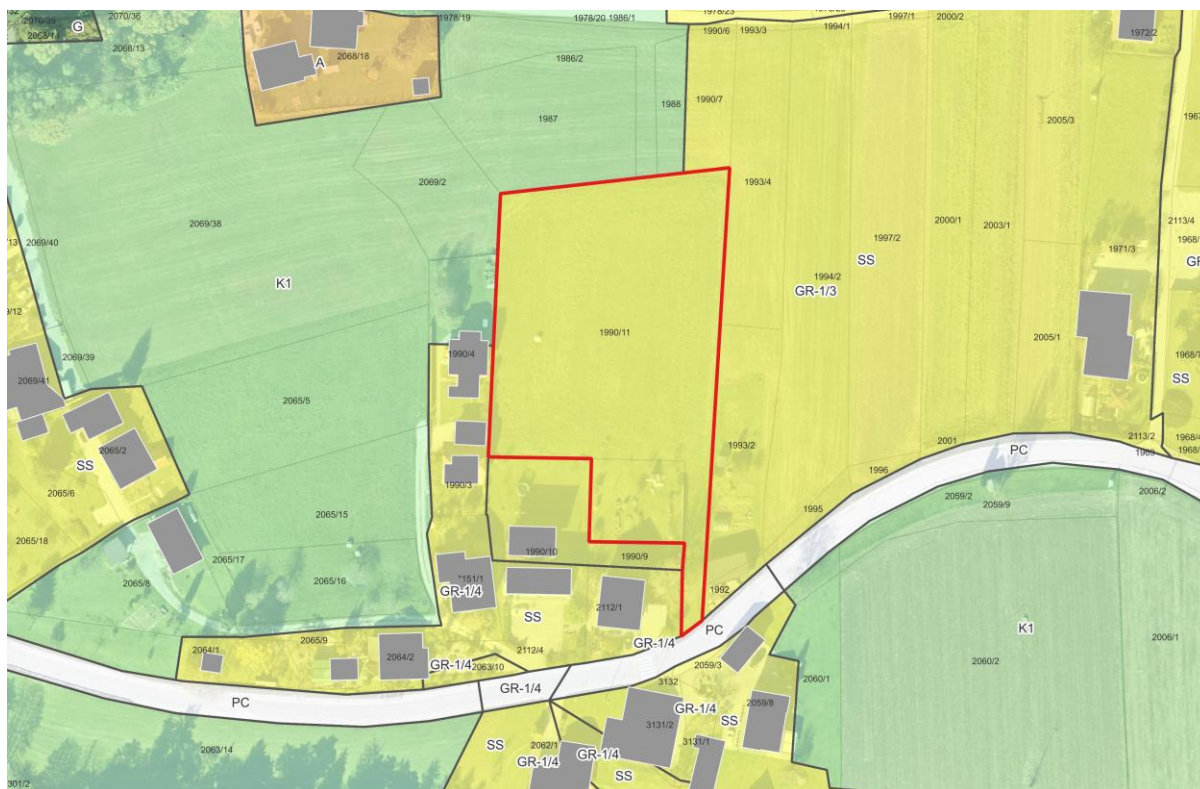
2.3 Vplivi in povezave s soslednimi območji

Načrtovana prostorska ureditev se funkcionalno in prostorsko navezuje na sosednja območja, prometne povezave in gospodarsko javno infrastrukturo.

3 Ocena stanja v prostoru

3.1 Izvleček iz veljavnih prostorskih aktov

Na obravnavanem območju je veljaven Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec (Uradni list Republike Slovenije, št. 64/2013, 91/2013 – tehnični popravek, 92/2013 – obvezna razlaga, 102/2020 in 34/2024*).



Območje OPPN, izsek iz grafičnega dela OPN občine Žalec, namenska raba prostora, vir: TP OPN 2024

Območje OPPN se nahaja v EUP GR-1/3 z namensko rabo SS – STANOVANJSKE POVRŠINE, ki so namenjen bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi. Za območje je z OPN določena obvezna izdelava OPPN in usmeritve za izdelavo OPPN.

3.2 Namenska raba prostora, dopustne dejavnosti in dopustni objekti

PIP za posamezna območja podrobnejše namenske rabe		Skladnost pobude
Podrobnejša namenska raba	SS – STANOVANJSKE POVRŠINE, ki so namenjen bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi	Skladno
Tipologija zazidave	eno ali dvostanovanjski prostostoječi objekt, dvojček, večstanovanjski objekt (do največ štiri stanovanjske enote)	Skladno
EUP / podenote urejanja	GR-1/3	Skladno
Faktor zazidanosti	do 0.4	Skladno
Dopustne dejavnosti	» Bivanje brez dejavnosti. » Bivanje s spremljajočimi dejavnostmi: ○ Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili in motornimi gorivi. ○ Gostinstvo z možno nastanitvijo do 20 oseb. ○ Intelktualne dejavnosti, razen veterinarstva. ○ Vzgoja in izobraževanje. ○ Zdravstvo in socialno varstvo brez nastanitve. ○ Kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti. ○ Druge dejavnosti. ○ Dopustna je tudi kmetijska dejavnost v okviru obstoječih kmetij. Pogoji za umeščanje dejavnosti. » Dovolj velika parcela, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta, vključno z zadostnimi parkirnimi površinami za potrebe objekta, stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev, vendar ne več kot 10 parkirnih mest, ter neposredna navezava na javne ceste. » Dejavnost naj ne generira tovrnega in večjega osebnega prometa. Možne so dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja z emisijami ali prometom ter nimajo škodljivih vplivov na bivalne in delovne pogoje.	Skladno
Dopustni objekti	Stavbe » Stanovanjske stavbe: enostanovanjske stavbe, dvostanovanjske stavbe, večstanovanjske stavbe do največ štiri stanovanjske enote, izjemoma so dopustni večstanovanjski objekti z več stanovanjskimi enotami, kadar gre za nadomeščanje ali dopolnilno gradnjo obstoječih večstanovanjskih objektov. » Nestanovanjske stavbe: ob upoštevanju omejitev glede dopustnih dejavnosti. Gradbeni inženirski objekti	Skladno

	» Objekti prometne infrastrukture, od tega lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste, mostovi, viadukti, predori in podhodi. » Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi. » Igrišča za športe na prostem, samo večnamenska igrišča za potrebe območja, otroška in druga javna igrišča, trgi, zelenice.	
Nezahtevni in enostavni objekti	Skladno s prilogo 3	Skladno
Prostorski izvedbeni pogoji glede velikosti in oblikovanja	Tlorisni gabariti » Za vse stavbe je praviloma predviden 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, na primer 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. » Na strmejših legah mora biti daljša stranica vzporedna s terenskimi plastnicami. » S prizidavami se ne sme bistveno porušiti zgoraj predpisanega razmerja. Višinski gabariti » Na ravnem terenu so dopustni višinski gabariti (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 so dopustni višinski gabariti 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 pri pomožnih objektih in prizidkih oziroma sestavljene dvokapnice istega naklona v primeru lomljenega tlorisa. Strehe so lahko zaključene s čopom. 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 ali občutljivejših območij prostora z vidika ohranjanja narave in krajinskih značilnosti 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	Skladno

	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, kot so les, steklo, kovina, beton in drugi sodobni materiali. V območjih naselbinske dediščine ali občutljivejših območjih prostora z vidika ohranjanja narave in krajinskih značilnosti naj se uporabljajo tradicionalni materiali, kot so ometan zid, kamen, les in podobno. Dodatni pogoji za nestanovanjske kmetijske stavbe. » Kmetijski gospodarski objekti morajo biti po vertikalnih in horizontalnih gabaritih, oblikovanju streh in fasad usklajeni s stanovanjskimi in ostalimi gospodarskimi objekti. Objekti morajo biti praviloma podolgovatega tlorisa. V primeru velikih gradbenih mas je potrebno objekt členiti na manjše gradbene mase. » Umestitev gospodarskih objektov večjih tlorisnih in višinskih gabaritov zaradi tehnoloških zahtev je izjemoma možna, kadar objekt ni vidno izpostavljen in je intenzivno zazelenjen. » Pri gospodarskih objektih večjih tlorisnih gabaritov je izjemoma dopusten tudi manjši naklon strehe, vendar ne manjši od 20°.	
--	--	--

3.3 Podrobnejši PIP za posamezna območja EUP in PIP na območjih predvidenih OPPN

Oznaka EUP način urejanja	PIP na območjih predvidenih OPPN	Skladnost pobude
GR-1/3 OPPNp	» Do izdelave OPPN so na območju dovoljeni posegi skladno s 119. členom odloka » Širitev naselja se predvidi na posameznih vrzelih med obstoječimi deli naselja » Predvidena gradnja prostostojećih stanovanjskih objektov nižje gostote » Možno sodobno oblikovanje objektov, enotno za celotno območje, upoštevajo naj se osnovne značilnosti avtohtonega stavbarstva » Pred izdelavo OPPN je potrebno izdelati najmanj dve ali več variantnih rešitev prostorske ureditve	Skladno

3.4 Stanje grajene strukture in rabe prostora

Obstoječa grajena struktura na območju je pretežno enostanovanjska gradnja, etažnosti (K)+P+1 ali (K)+P+M, orientacija slemen streh je v smeri vzhod-zahod oziroma sever-jug, prometni priključki so izvedeni neposredno na javno cesto, pred stavbo so manipulativne površine in območje za parkiranje. V neposredni okolici prevladuje stanovanjska, centralna in kmetijska raba.

3.5 Prometna dostopnost

Območje se prometno navezuje na občinsko lokalno cesto (šifra odseka LC490034) na južni strani lokacije. Dostop od obstoječe lokalne ceste se uredi preko parcele 1990/11 k.o. 1003 Zabukovica. Pri nadaljnjem načrtovanju se dodatno preveri ustreznost priključka, preglednost, širina cestišča in površin za pešce, intervencijski dostop, obračališča, poti za odvod odpadkov in parkiranje.

3.6 Gospodarska javna infrastruktura

Na območju oziroma v njegovi bližini potekajo vodi in objekti gospodarske javne infrastrukture: vodovod, elektrika, plinovod, telekomunikacijsko omrežje in javna razsvetljava.

Pri izdelavi OPPN se upošteva aktualno stanje komunalne opremljenosti na področju odvajanja odpadnih voda ter potek in faznost izvedbe v skladu z aktualnima projektoma: »Fekalna kanalizacija Griže, Pongrac« (št. proj. 202208/053, izdelal Vodar d.o.o., februar 2025) in »Fekalna kanalizacija Griže – III. faza« (št. proj. 50/2021, izdelal Savinjaprojekt d.o.o., avgust 2025). Po izgradnji javnega kanalizacijskega omrežja se bo odvajanje komunalnih odpadnih voda za predvidene objekte zagotavljalo preko javne kanalizacije skladno s pogoji in določili upravljavca.

Padavinske odpadne vode s strešin in utrjenih površin ob stavbah, ki niso onesnažene, je treba prioriteto ponikati, možnost ponikanja bo razvidna iz zaključkov geološkega poročila. V primeru, da ponikanje zaradi karakteristik terena ali višine podtalne vode ni mogoče, kar bo razvidno iz geološko-geotehničnega mnenja, je potrebno odpadne padavinske vode kontrolirano odvesti v vodotok (Britenski potok) na južnem delu območja. Odvajanje je treba predvideti na način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, ki bodo s predmetno gradnjo nastale, na podlagi tega je treba predvideti predhodno zadrževanje padavinskih voda.

3.7 Območja varovanj in omejitev

Na podlagi javno dostopnih evidenc in veljavnega prostorskega akta so bila preverjena območja varovanj, varstvenih režimov in omejitev. Ugotovljeno je bilo, da se obravnavano območje ne nahaja znotraj nobenega pravnega ali varstvenega režima.

Območje ni vključeno v območja kulturne dediščine, Natura 2000, ekološko pomembna območja, naravne vrednote, vodovarstvena območja, niti v vplivna območja poplav, erozij ali drugih naravnih omejitev.

Na podlagi razpoložljivih prostorskih evidenc tako na območju ni zaznanih omejitev ali varstvenih režimov, ki bi vplivali na načrtovanje in izvedbo predvidene prostorske ureditve.

3.8 Sklepna ocena stanja

Na podlagi preveritve stanja v prostoru je bilo prepoznano, da na lokaciji ni težav glede možnosti priključevanja na GJI in glede omejitev ali varstvenih režimov.

4 Namen in potreba po pripravi OPPN

Namen priprave OPPN je določitev izvedbene regulacije prostora za del EUP GR-1/3, s katero se omogoči gradnja stanovanjskih stavb ter zagotovi usklajeno urejanje območja glede namembnosti, lege in velikosti objektov, gradbenih parcel, prometnih ureditev, priključevanja na GJI, zelenih in odprtih površin ter ukrepov varstva okolja, narave, kulturne dediščine in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Potreba po pripravi OPPN izhaja iz Priloge 2 OPN in na podlagi investicijske namere lastnikov zemljišč. Brez priprave OPPN izvedba načrtovane prostorske ureditve ni mogoča.

5 Variantne rešitve

Za območje OPPN je bil izdelan preizkus variantnih rešitev v dveh variantah. Namen variantnih rešitev je bil preveriti možne lege objektov, prometno zasnovo, gostoto pozidave, razporeditev gradbenih parcel, vpliv na sosednja območja in potek gospodarske javne infrastrukture vključno s prometno ureditvijo.



Variantne rešitve - ureditvena situacija, izbrana 1. varianta prostorske ureditve z označenim območjem delnega OPPN na zahodu

Kot izhodišče za nadaljnjo pripravo OPPN se predlaga izbrana 1. varianta prostorske ureditve, ki je bila dopolnjena na podlagi usmeritev podanih s strani pripravljavca in NUP.

6 Predlog predvidene prostorske ureditve – urbanistična zasnova

6.1 Program in osnovna namembnost

Na območju OPPN je v skladu z OPN predvidena ureditev stanovanjskih površin, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi.

Dopustna tipologija zazidave je eno ali dvostanovanjski prostostoječi objekt, dvojček, večstanovanjski objekt (do največ štiri stanovanjske enote). Na ravnem terenu so dopustni višinski gabariti (K) + P + M, (K) + P + T ali (K) + P + 1.

Dopustni oziroma predvideni objekti so okvirno razvrščeni kot CC-SI klasifikacije:

- » 1110 Enostanovanjske stavbe
- » 1121 Dvostanovanjske stavbe
- » 1122 Tri in večstanovanjske stavbe (do največ štiri stanovanjske enote)

6.2 Urbanistična zasnova

Urbanistična zasnova območja delnega OPPN izhaja iz obstoječega poselitvenega vzorca, razvojne namere investitorja, prometne dostopnosti območja ter možnosti neodvisnega komunalnega opremljanja. Predlagana ureditev predstavlja smiselno dopolnitev obstoječe stanovanjske pozidave in omogoča postopno aktivacijo dela EUP GR-1/3 brez pogojevanja razvoja preostalega območja.



Pozidava je organizirana ob novi interni prometni povezavi, ki se navezuje na obstoječe javno cestno omrežje in omogoča funkcionalen dostop do načrtovanih stavbnih zemljišč. Območje je zasnovano kot zaključena prostorska in funkcionalna celota, pri čemer prometna ureditev omogoča tudi morebitno nadaljnjo etapno širitev proti vzhodnemu delu EUP.

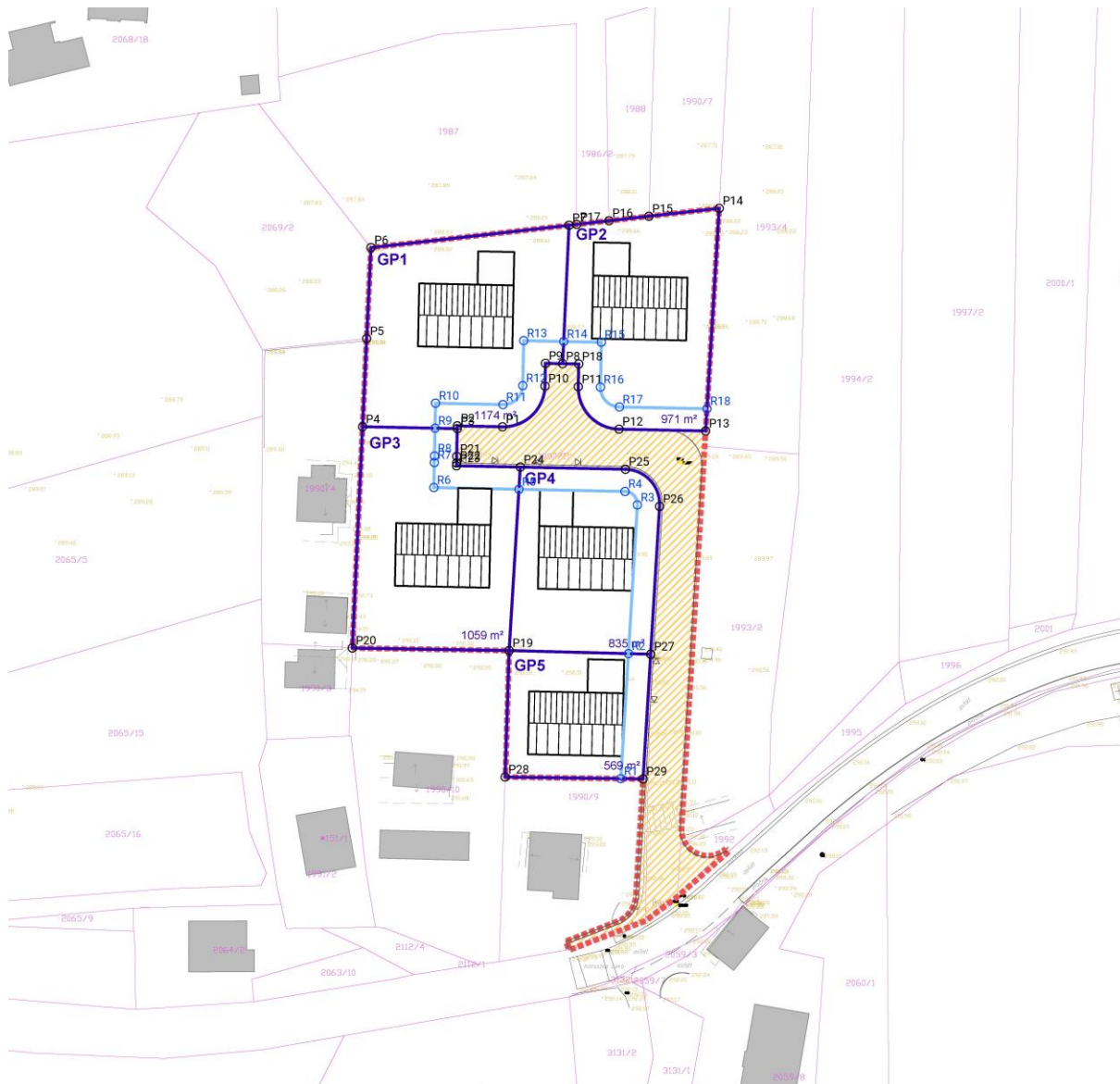


Shematski prerezi

Predvideni stanovanjski objekti so umeščeni tako, da racionalno izrabljajo stavbna zemljišča, upoštevajo predlagano parcelacijo, zagotavljajo ustrezne odmike od parcelnih mej, prometnih površin in gospodarske javne infrastrukture ter se z orientacijo in merilom vključujejo v obstoječi prostorski kontekst naselja. Zasnova omogoča jasno razmejitev javnih, skupnih in zasebnih površin ter oblikovanje pregledne, izvedbeno obvladljive in etapno samostojne prostorske ureditve.

6.3 Parcelacija

Za načrtovane objekte se predvidijo gradbene parcele, ki zagotavljajo redno rabo objektov, dostope, parkiranje, manipulativne površine, zelene površine, požarno varnost, komunalno opremljanje in druge funkcionalne potrebe.

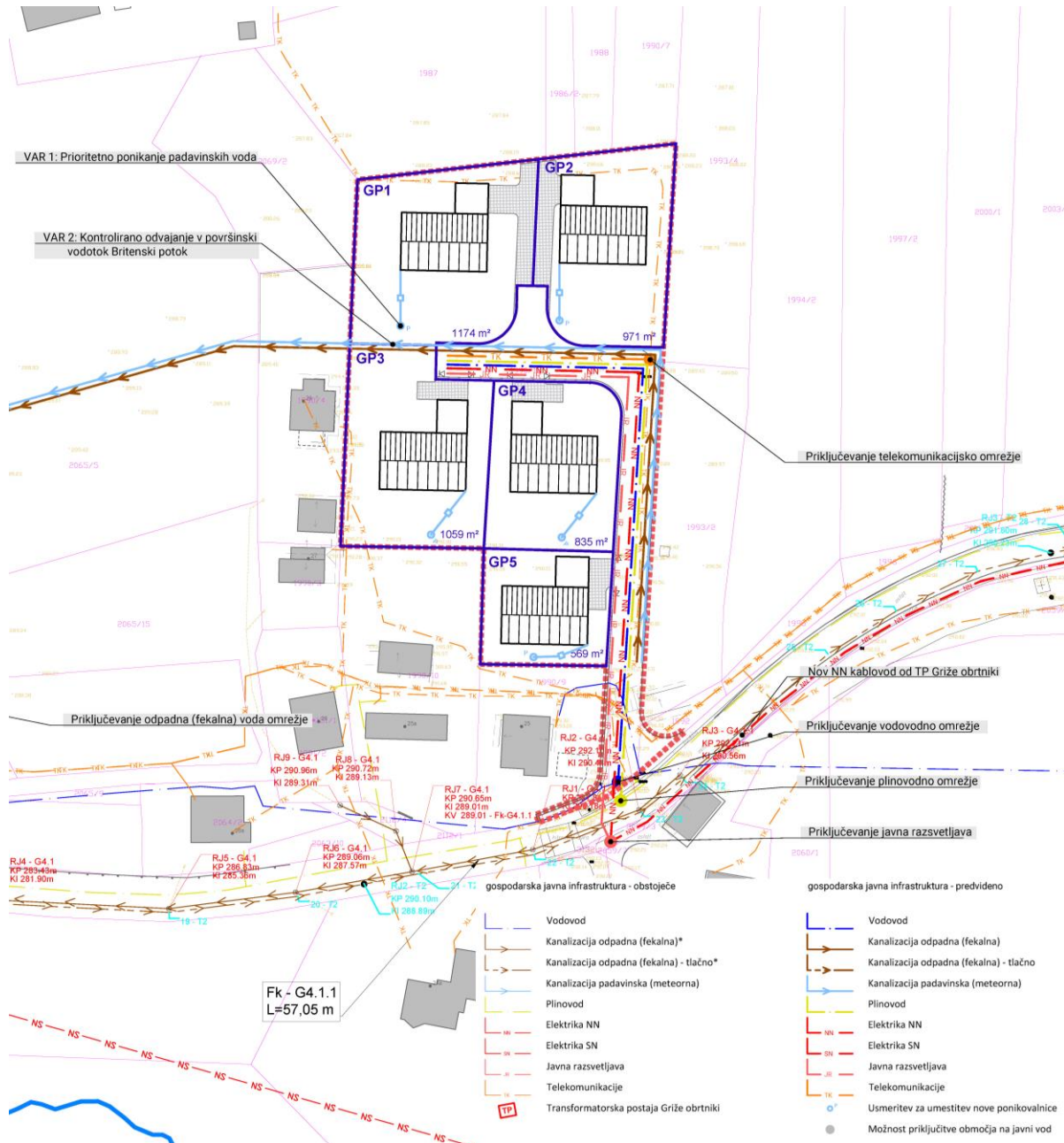


Predlog gradbene parcelacije in območij javnega dobra

Okvirne gradbene parcele se lahko v nadaljnjih fazah podrobneje prilagodijo glede na geodetski načrt, tehnične rešitve, lastniško stanje, pogoje NUP in zasnovo GJI, pri čemer se ne sme poslabšati funkcionalnost območja in prometno-komunalna izvedljivost ureditev.

7 Potrebne investicije v gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo

Za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev bo potrebno zagotoviti prometno, komunalno, energetske, vodovodno in telekomunikacijsko infrastrukturo.



Načrt poteka omrežij in načina priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo

Skupaj s postopkom priprave OPPN je predvidena izdelava elaborata ekonomike, ki bo opredelil komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi, okvirno oceno investicij, vire financiranja in etapnost izvajanja ureditev.

Konkretni podatki o načrtovanih investicijah bodo določeni v nadaljnjih fazah postopka priprave OPPN, po pridobitvi smernic oziroma mnenj upravljavcev GJI ter po izdelavi potrebnih strokovnih podlag.

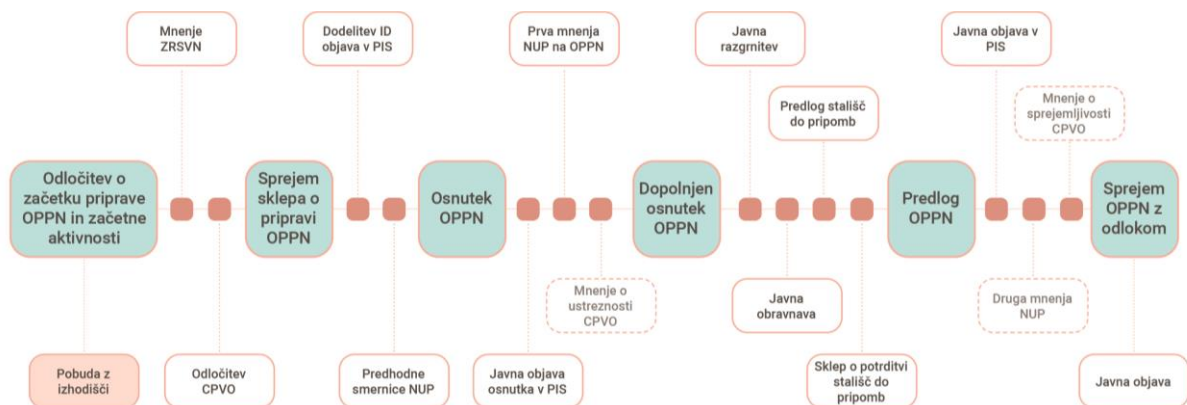
8 Pristojni državni in lokalni nosilci urejanja prostora

Glede na vsebino načrtovanih prostorskih ureditev, lokacijo območja in predvideno priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo se v postopek priprave OPPN predlaga vključitev naslednjih nosilcev urejanja prostora:

- » **MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR**, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana (za področje voda)
- » **MINISTRSTVO ZA OKOLJE, PODNEBJE IN ENERGIJO**, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana (za področje okolja, energetike)
- » **MINISTRSTVO ZA OBRAMBO**, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana (za področje obrambe, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom)
- » **OBČINA ŽALEC**, Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec
- » **Elektro Celje d.d.**, Vrunčeva 2a, 3000 Celje
- » **Telekom Slovenije d.d.**, Cigaletova 15, 1000 Ljubljana
- » **United Fiber, fiksna infrastruktura, d.o.o.**, Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana
- » **JKP Žalec d.o.o.**, Ulica Nade Cilenšek 5, 3310 Žalec
- » **SIMBIO d.o.o.**, Teharska cesta 49, 3000 Celje
- » **ADRIAPLIN d.o.o.**, Dunajska cesta 7, 1000 Ljubljana

9 Postopek priprave OPPN

Priprava in sprejem OPPN bosta potekala po rednem postopku priprave OPPN, določenem v 129. členu 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 in 75/25). V skladu z ZUreP-3 se postopek priprave OPPN začne z odločitvijo o začetku priprave OPPN, ki vsebuje vse začetne aktivnosti, ki obsegajo tudi obvezno pridobitev mnenja zavoda za ohranjanje narave za varovana območja (ZRSVN) in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja, ki se skupaj s sklepom o pripravi objavita v prostorsko informacijskem sistemu (PIS). Za pridobitev mnenja ZRSVN za varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja se pripravi pobuda/izhodišča/variantne rešitve načrtovanih ureditev. **Ključne faze obsegajo sprejem sklepa o pripravi OPPN, osnutek OPPN, dopolnjen osnutek OPPN in njegova javna razgrnitev in končni predlog OPPN in OP ter sprejem OPPN z odlokom. Aktivnosti posameznih faz so prikazane v oranžnih kvadratih.**



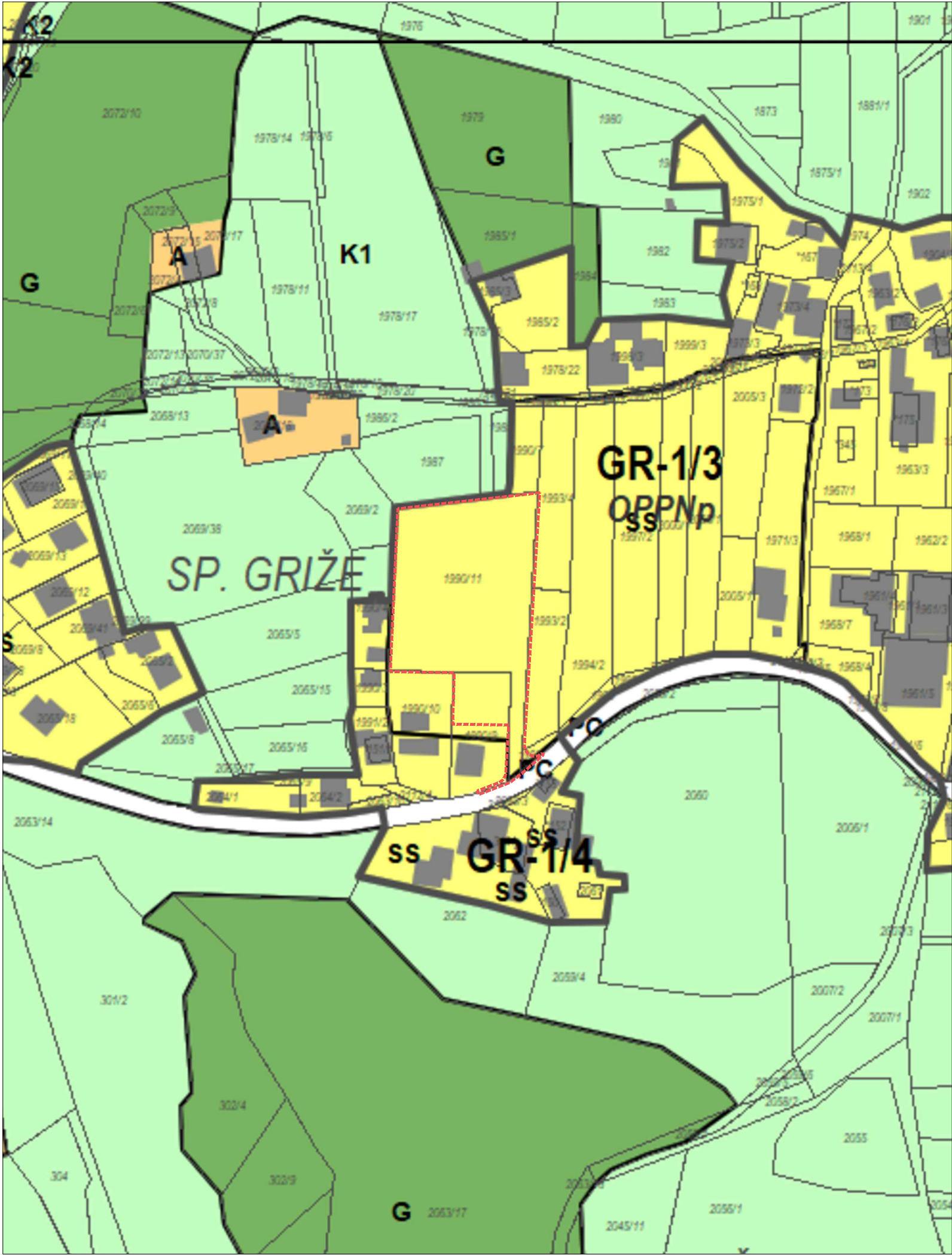
Schema postopka priprave OPPN

AKTIVNOST	ROK
Priprava in uskladitev izhodišč/variantnih rešitev za pripravo OPPN	junij 2026
Priprava sklepa o pripravi OPPN	15 dni po uskladitvi izhodišč
Pridobitev konkretnih smernic in odločitev ali je potrebno izvesti CPVO postopek	odvisno od nosilcev urejanja prostora
Priprava osnutka	2 meseca po pridobitvi CPVO odločbe in vseh potrebnih podlag (v primeru CPVO tudi okoljskega poročila)
Pridobitev mnenj na osnutek in odločbe o ustreznosti okoljskega poročila ter uskladitev z nosilci urejanja prostora	odvisno od nosilcev urejanja prostora
Priprava dopolnjenega osnutka	2 meseca po pridobitvi in uskladitvi mnenj z nosilci urejanja prostora
Prvo branje na OS in javna obravnava dopolnjenega osnutka	2 meseca (javna objava, sklic seje OS, izvedba)
Sprejetje stališč do pripomb	1 mesec po končani javni razgrnitvi
Priprava predloga	1 mesec po sprejemu stališč do pripomb iz javne razgrnitve
Pridobitev in uskladitev mnenj na predlog	odvisno od nosilcev urejanja prostora
Priprava usklajenega predloga	1 mesec po pridobitvi pozitivnih mnenj vseh nosilcev urejanja prostora.
Sprejem na OS in objava v uradnem glasilu	po proceduri in poslovniku Občine Žalec

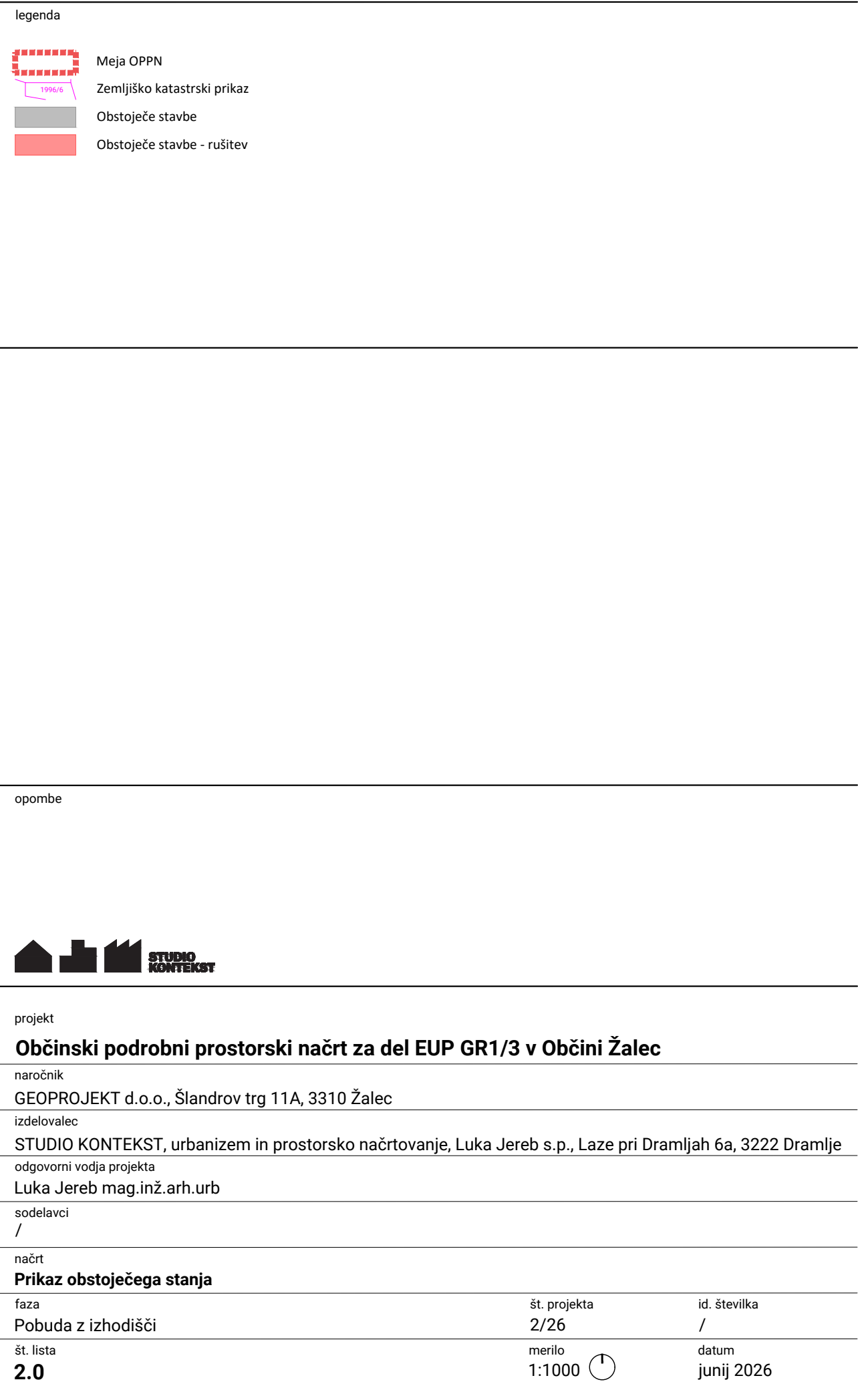
V zgornji preglednici so prikazani okvirni roki postopka za posamezno fazo, ki pa so lahko tudi krajši ali daljši zaradi različnih zahtev in odzivnosti deležnikov v postopku priprave OPPN

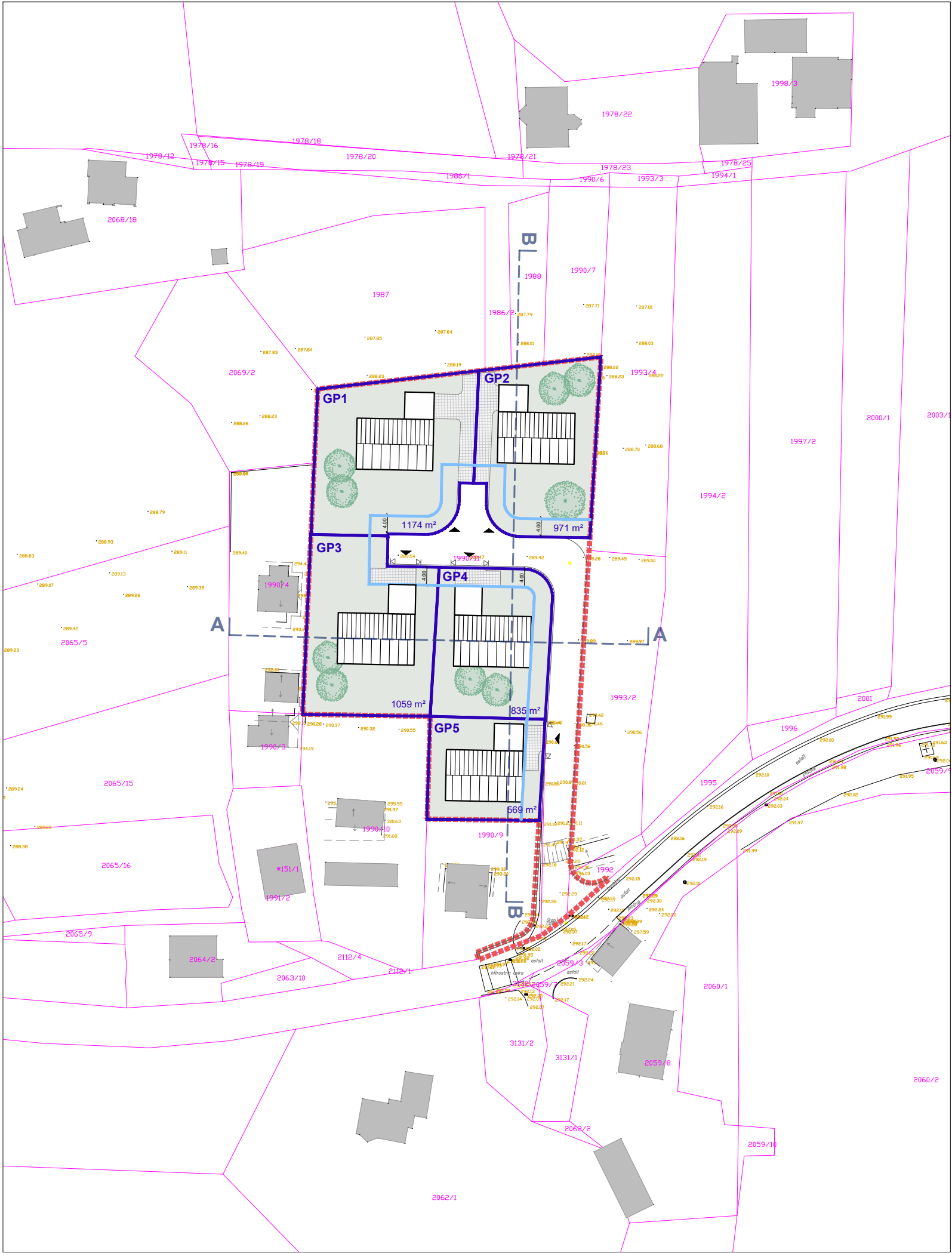
10 Grafične priloge

- » **1.0** Izsek iz grafičnega dela občinskega prostorskega načrta (OPN) Občine Žalec, M 1:2000
- » **2.0** Prikaz obstoječega stanja, M 1:1000
- » **3.0** Ureditvena situacija, M 1:1000
- » **3.1** Shematski prerez in karakteristični prečni profil nove dostopne ceste, M 1:1000 / 1:100
- » **4.0** Načrt poteka omrežij in načina priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo, M 1:1000
- » **4.1** Načrt poteka omrežij in načina priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo – širše, M 1:2000
- » **5.0** Predlog gradbene parcelacije in območij javnega dobra, M 1:1000



legenda		
Meja OPPN		
opombe		
STUDIO KONTEKST		
projekt		
Občinski podrobni prostorski načrt za del EUP GR1/3 v Občini Žalec		
naročnik		
GEOPROJEKT d.o.o., Šlandrov trg 11A, 3310 Žalec		
izdelovalec		
STUDIO KONTEKST, urbanizem in prostorsko načrtovanje, Luka Jereb s.p., Laze pri Dramljah 6a, 3222 Dramlje		
odgovorni vodja projekta		
Luka Jereb mag.inž.arh.urb		
sodelavci		
/		
načrt		
Izsek iz grafičnega dela občinskega prostorskega načrta (OPN)		
faza	št. projekta	id. številka
Pobuda z izhodišči	2/26	/
št. lista	merilo	datum
1.0	1:2000	junij 2026





legenda

- Meja OPPN
- Zemljiško katastrski prikaz
- Obstoječe stavbe
- Parcela namenjena gradnji
- Usmeritev za umestitev stavbe
- Gradbena meja
- Manipulativne površine
- Zelene površine - rašččen teren
- Krajinske ureditve - rašččen teren

- Predvidene prometne površine
- Potek prereza
- Dostop

opombe



projekt

Občinski podrobni prostorski načrt za del EUP GR1/3 v Občini Žalec

naročnik

GEOPROJEKT d.o.o., Šlandrov trg 11A, 3310 Žalec

izdelovalec

STUDIO KONTEKST, urbanizem in prostorsko načrtovanje, Luka Jereb s.p., Laze pri Dramljah 6a, 3222 Dramlje

odgovorni vodja projekta

Luka Jereb mag.inž.arh.urb

sodelavci

/

načrt

Ureditvena situacija

faza

Pobuda z izhodišči

št. lista

3.0

št. projekta

2/26

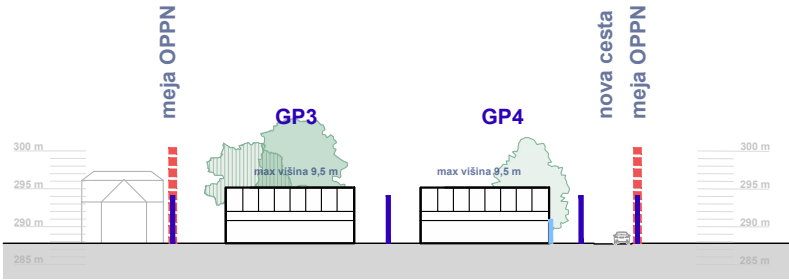
id. številka

/

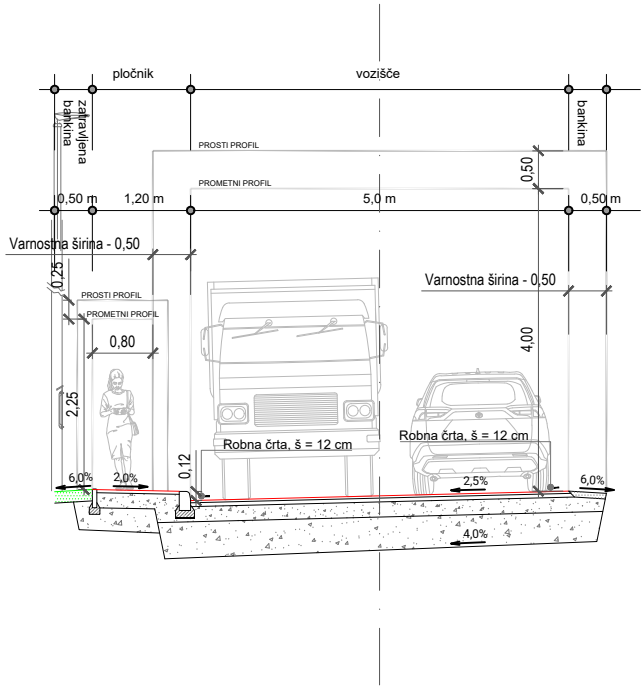
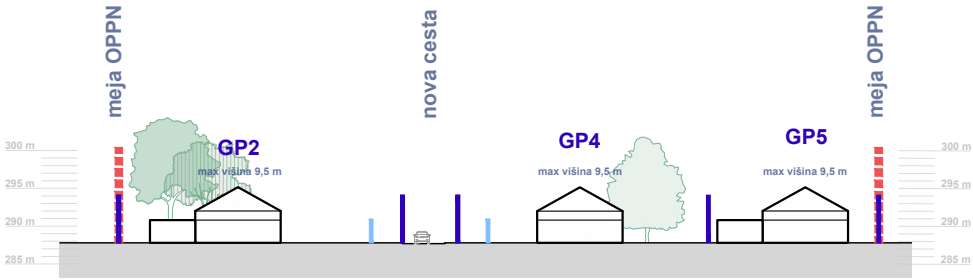
datum

junij 2026

A-A



B-B



Karakteristični prečni profil nove dostopne ceste

legenda

- Meja OPPN
- Parcela namenjena gradnji
- Gradbena meja
- Usmeritev za umestitev stavbe
- Krajinske ureditve

opombe

- *Upoštevan projekt:
 - Umestitev dostopne poti za individualne hiše Acman Griže IDZ; št. načrta: P0301-26, izdelal: Tehnično projektiranje in svetovanje, Peter Tovornik s.p., marec 2026



projekt

Občinski podrobni prostorski načrt za del EUP GR1/3 v Občini Žalec

naročnik

GEOPROJEKT d.o.o., Šlandrov trg 11A, 3310 Žalec

izdelovalec

STUDIO KONTEKST, urbanizem in prostorsko načrtovanje, Luka Jereb s.p., Laze pri Dramljah 6a, 3222 Dramlje

odgovorni vodja projekta

Luka Jereb mag.inž.arh.urb

sodelavci

/

načrt

Shematski prerez in karakteristični prečni profil nove dostopne ceste

faza

Pobuda z izhodišči

št. projekta

2/26

id. številka

/

št. lista

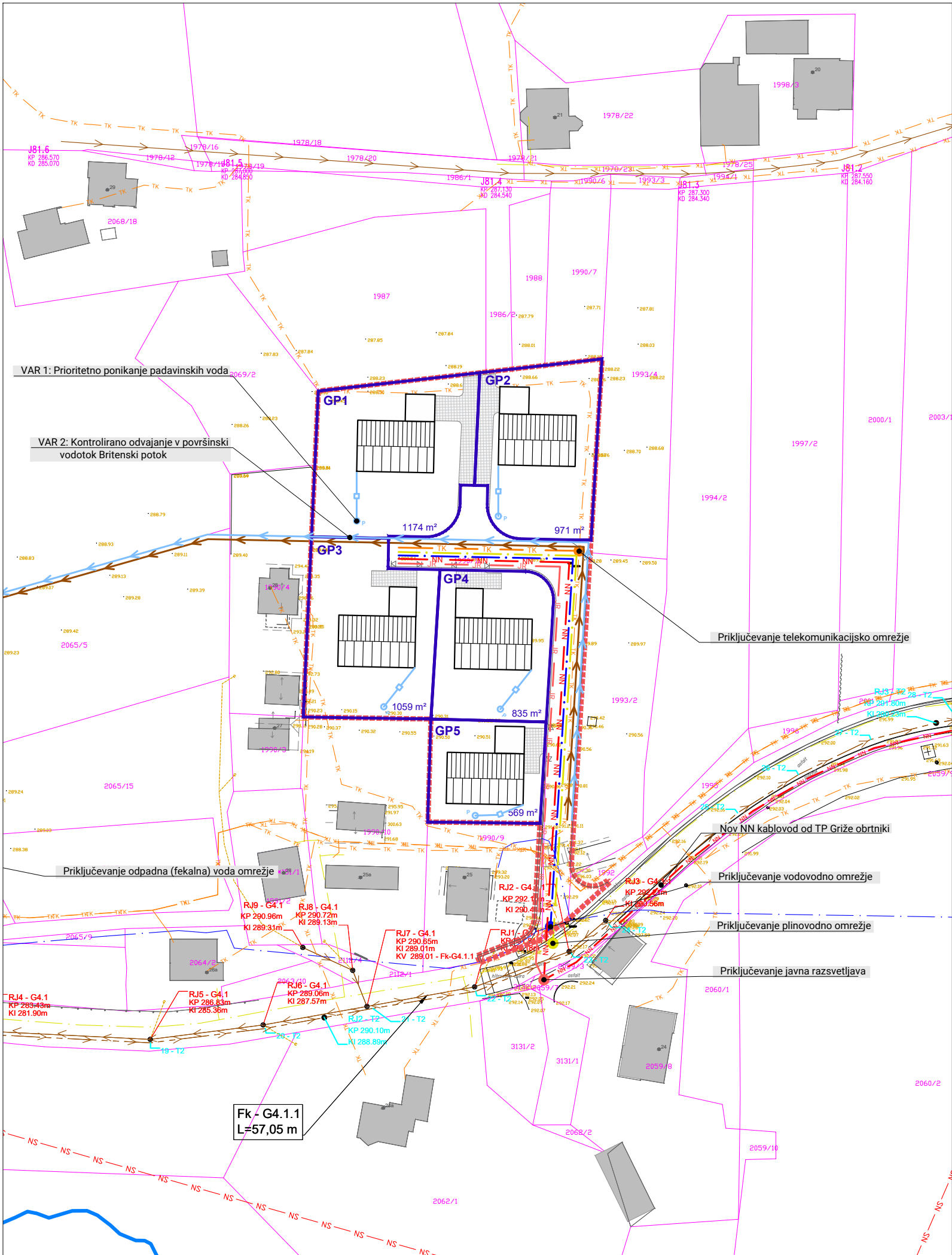
3.1

merilo

1:1000 / 1:100

datum

junij 2026



legenda

Meja OPPN

Zemljiško katastrski prikaz

Obstoječe stavbe

GP1

Parcela namenjena gradnji

Usmeritev za umestitev stavbe

Manipulativne površine

Predvidene prometne površine

Vodna zemljišča

Vodovod

Kanalizacija odpadna (fekalna)*

Kanalizacija odpadna (fekalna) - tlačno*

Kanalizacija padavinska (meteorna)

Plinovod

NN

Elektrika NN

SN

Elektrika SN

JR

Javna razsvetljava

TK

Telekomunikacije

TP

Transformatorska postaja Griže obrtniki

Vodovod

Kanalizacija odpadna (fekalna)

Kanalizacija odpadna (fekalna) - tlačno

Kanalizacija padavinska (meteorna)

Plinovod

NN

Elektrika NN

SN

Elektrika SN

JR

Javna razsvetljava

TK

Telekomunikacije

Usmeritev za umestitev nove ponikovalnice

Možnost priključitve območja na javni vod

opombe

*Upoštevana projekta:

- Fekalna kanalizacija Griže, Pongrac; št. proj.: 202208/053, izdelal: Vodar d.o.o., februar 2025

- Fekalna kanalizacija Griže - III. faza; št. proj.: 50/2021, izdelal: Savinjabprojekt d.o.o., avgust 2025

STUDIO KONTEKST

projekt

Občinski podrobni prostorski načrt za del EUP GR1/3 v Občini Žalec

naročnik

GEOPROJEKT d.o.o., Šlandrov trg 11A, 3310 Žalec

izdelovalec

STUDIO KONTEKST, urbanizem in prostorsko načrtovanje, Luka Jereb s.p., Laze pri Dramljah 6a, 3222 Dramlje

odgovorni vodja projekta

Luka Jereb mag.inž.arh.urb

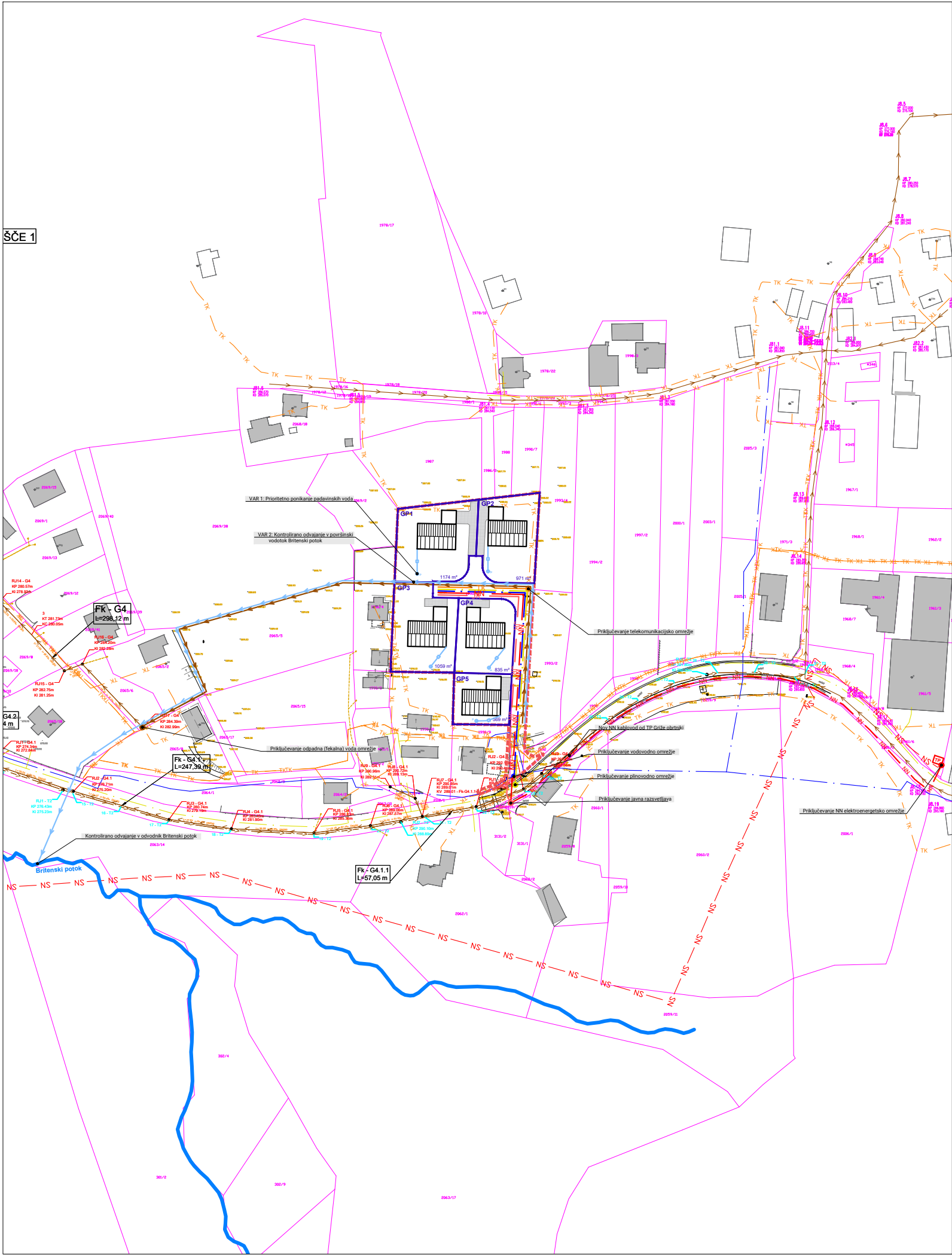
sodelavci

/

načrt

Načrt poteka omrežij in načina priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo

faza	št. projekta	id. številka
Pobuda z izhodišči	2/26	/
št. lista	merilo	datum
4.0	1:1000	junij 2026



legenda

Meja OPPN

Zemljiško katastrski prikaz

Obstoječe stavbe

GP1

Parcela namenjena gradnji

Usmeritev za umestitev stavbe

Manipulativne površine

Predvidene prometne površine

Vodna zemljišča

Vodovod

Kanalizacija odpadna (fekalna)*

Kanalizacija odpadna (fekalna) - tlačno*

Kanalizacija padavinska (meteorna)

Plinovod

Elektrika NN

Elektrika SN

Javna razsvetljava

Telekomunikacije

TP

Transformatorska postaja Griže obrtniki

Vodovod

Kanalizacija odpadna (fekalna)

Kanalizacija odpadna (fekalna) - tlačno

Kanalizacija padavinska (meteorna)

Plinovod

Elektrika NN

Elektrika SN

Javna razsvetljava

Telekomunikacije

Usmeritev za umestitev nove ponikovalnice

Možnost priključitve območja na javni vod

opombe

*Upoštevana projekta:

- Fekalna kanalizacija Griže, Pongrac; št. proj.: 202208/053, izdelal: Vodar d.o.o., februar 2025

- Fekalna kanalizacija Griže - III. faza; št. proj: 50/2021, izdelal: Savinjabprojekt d.o.o., avgust 2025

STUDIO KONTEKST

projekt

Občinski podrobni prostorski načrt za del EUP GR1/3 v Občini Žalec

naročnik

GEOPROJEKT d.o.o., Šlandrov trg 11A, 3310 Žalec

izdelovalec

STUDIO KONTEKST, urbanizem in prostorsko načrtovanje, Luka Jereb s.p., Laze pri Dramljah 6a, 3222 Dramlje

odgovorni vodja projekta

Luka Jereb mag.inž.arh.urb

sodelavci

/

načrt

Načrt poteka omrežij in načina priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo - širše

faza

Pobuda z izhodišči

št. lista

4.1

št. projekta

2/26

merilo

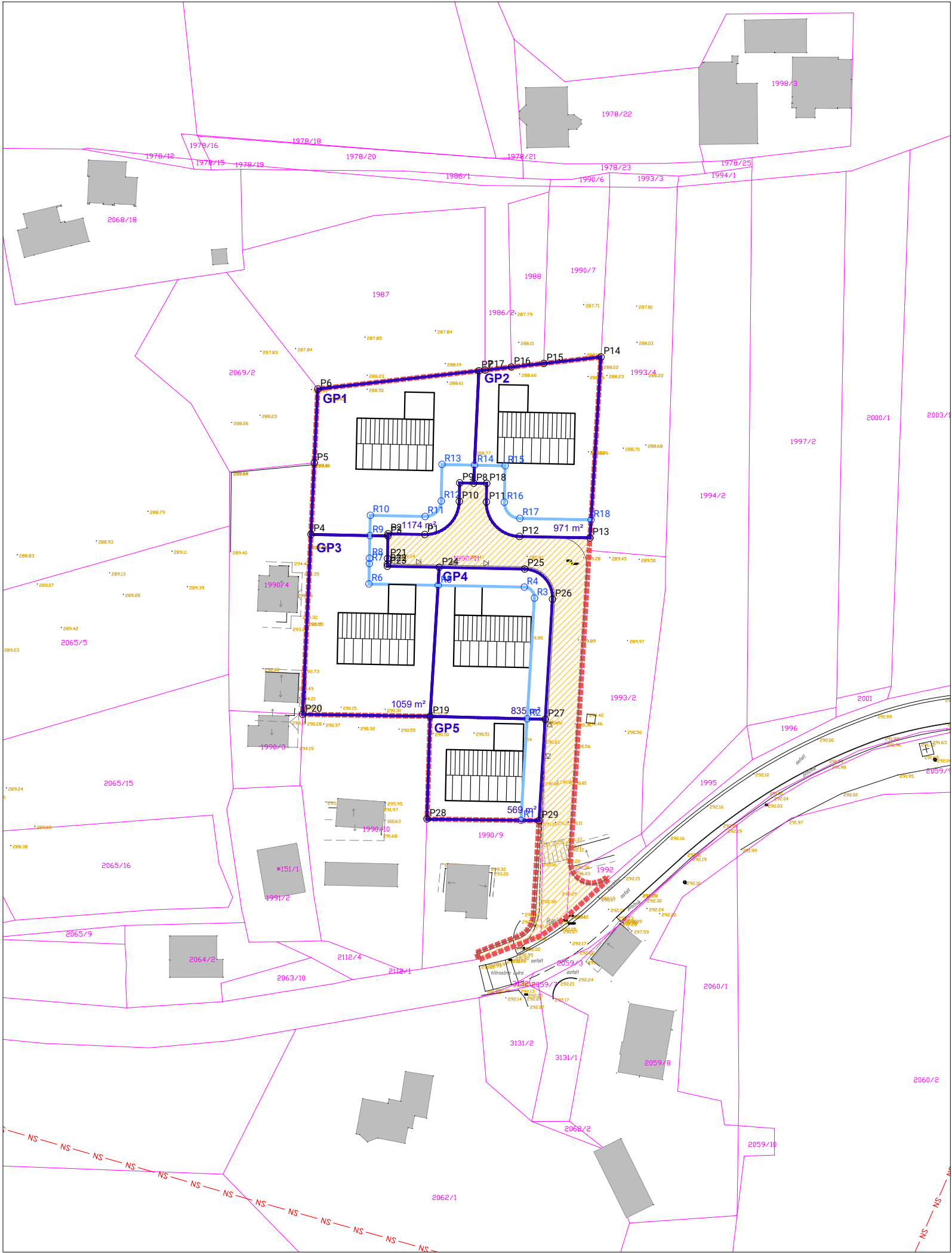
1:2000

id. številka

/

datum

junij 2026



legenda

- Meja OPPN
- Zemljiško katastrski prikaz
- Obstoječe stavbe
- GP1
- Parcela namenjena gradnji
- Usmeritev za umestitev stavbe
- Javno dobro
- Točka zakoličbe parcele namenjene gradnji
- Točka zakoličbe regulacije

točka zakoličbe parcele namenjene gradnji

TOČKA	X	Y
P1	5.115.163.766	1.212.472.935
P2	5.115.082.293	1.212.474.594
P3	5.115.082.191	1.212.469.595
P4	5.114.911.552	1.212.473.114
P5	5.114.918.900	1.212.631.800
P6	5.114.926.700	1.212.795.400
P7	5.115.283.693	1.212.835.654
P8	5.115.272.136	1.212.586.654
P9	5.115.241.110	1.212.587.286
P10	5.115.240.278	1.212.546.392
P11	5.115.300.265	1.212.545.170
P12	5.115.373.723	1.212.468.659
P13	5.115.529.799	1.212.465.480
P14	5.115.554.300	1.212.866.200
P15	5.115.427.600	1.212.851.900
P16	5.115.355.600	1.212.843.800
P17	5.115.297.400	1.212.837.200
P18	5.115.301.098	1.212.586.064
P19	5.115.175.700	1.212.070.100
P20	5.114.893.100	1.212.074.600
P21	5.115.081.173	1.212.419.605
P22	5.115.080.928	1.212.407.608
P23	5.115.080.826	1.212.402.609
P24	5.115.195.818	1.212.400.267
P25	5.115.385.288	1.212.396.408
P26	5.115.446.802	1.212.329.598
P27	5.115.430.712	1.212.063.541
P28	5.115.168.425	1.211.842.637
P29	5.115.417.071	1.211.839.195

točka zakoličbe regulacije

TOČKA	X	Y
R1	5.115.377.031	1.211.839.750
R2	5.115.390.701	1.212.064.570
R3	5.115.406.879	1.212.332.079
R4	5.115.384.498	1.212.356.416
R5	5.115.193.384	1.212.360.308
R6	5.115.040.020	1.212.363.432
R7	5.115.040.937	1.212.408.422
R8	5.115.041.181	1.212.420.420
R9	5.115.042.199	1.212.470.420
R10	5.115.043.115	1.212.515.400
R11	5.115.164.581	1.212.512.926
R12	5.115.200.286	1.212.547.206
R13	5.115.201.933	1.212.628.092
R14	5.115.273.991	1.212.626.625
R15	5.115.341.904	1.212.625.242
R16	5.115.340.257	1.212.544.356
R17	5.115.374.537	1.212.508.650
R18	5.115.532.242	1.212.505.439

opombe



projekt

Občinski podrobni prostorski načrt za del EUP GR1/3 v Občini Žalec

naročnik

GEOPROJEKT d.o.o., Šlandrov trg 11A, 3310 Žalec

izdelovalec

STUDIO KONTEKST, urbanizem in prostorsko načrtovanje, Luka Jereb s.p., Laze pri Dramljah 6a, 3222 Dramlje

odgovorni vodja projekta

Luka Jereb mag.inž.arh.urb

sodelavci

/

načrt

Predlog gradbene parcelacije in območij javnega dobra

faza

Pobuda z izhodišči

št. lista

5.0

št. projekta

2/26

merilo

1:1000



id. številka

/

datum

junij 2026