

PRILOGA 8: OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV

1. UVOD

1.1 UVODNA POJASNILA

Območje sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta poslovne cone Arnovski gozd II (v nadaljnjem besedilu: SD OPPN) se nahaja v občini Žalec, znotraj območja obstoječe poslovne cone Arnovski gozd II, ter obsega severni del območja veljavnega OPPN.

Na obravnavanem območju velja naslednji prostorski akt:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu poslovne cone Arnovski gozd II (Uradni list RS, št. 55/10 in 90/11).

Predmet SD OPPN je sprememba poteka cestnega omrežja ter posledično preoblikovanje karejev za gradnjo na območju obstoječih karejev B1, B2, B3, B4 in B5.

Zaradi spremenjene prostorske zasnove se gradbene parcele oziroma kareji B1, B2, B3, B4 in B5 preoblikujejo. Z novo zasnovo so opredeljeni kareji B1, B2, B3, B4, B5 ter dodatna kareja B5.1 in B5.2. Gradbena parcela oziroma kare B5.1 obsega zelene obvodne površine in zadrževalnik meteornih voda, gradbena parcela oziroma kare B5.2 pa območje ceste.

Predmet SD OPPN je tudi dopolnitev besedila odloka, s katero se določi, da se zahodne gradbene parcele znotraj območja SD OPPN funkcionalno in lastniško navezujejo na sosednje gradbene parcele znotraj območja, ki ga ureja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP LO 4/3 Poslovna cona Arnovski gozd III (Uradni list RS, št. 34/19).

1.2 OBRAZLOŽITEV POSTOPKA

Na podlagi pobude in pridobljenega mnenja Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave, Območne enote Celje, je župan Občine Žalec sprejel:

- Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta poslovne cone Arnovski gozd II (Uradni list RS, št. 30/25).

Na podlagi mnenja Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave, Območne enote Celje, št. 3563-0180/2025-3 z dne 22. 4. 2025, v postopku priprave in sprejemanja SD OPPN **ni treba izvesti** presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na naravo in varovana območja.

Priprava SD OPPN poteka v skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3) po rednem postopku, pri čemer se smiselno uporabljajo določbe 119. do 124. člena ZUreP-3.

V postopku priprave SD OPPN so bile izvedene naslednje aktivnosti:

- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, je prostorskemu aktu dodelilo identifikacijsko številko ID 5664;
- Razvojni center PLANIRANJE d.o.o. Celje je v obdobju od maja do junija 2025 pridobil podrobnejše usmeritve nosilcev urejanja prostora;
- Razvojni center PLANIRANJE d.o.o. Celje je na podlagi vloge iz avgusta 2025 pridobil mnenja nosilcev urejanja prostora.

1.3 POMEN KRATIC

Kratice uporabljene v tem elaboratu imajo naslednji pomen:

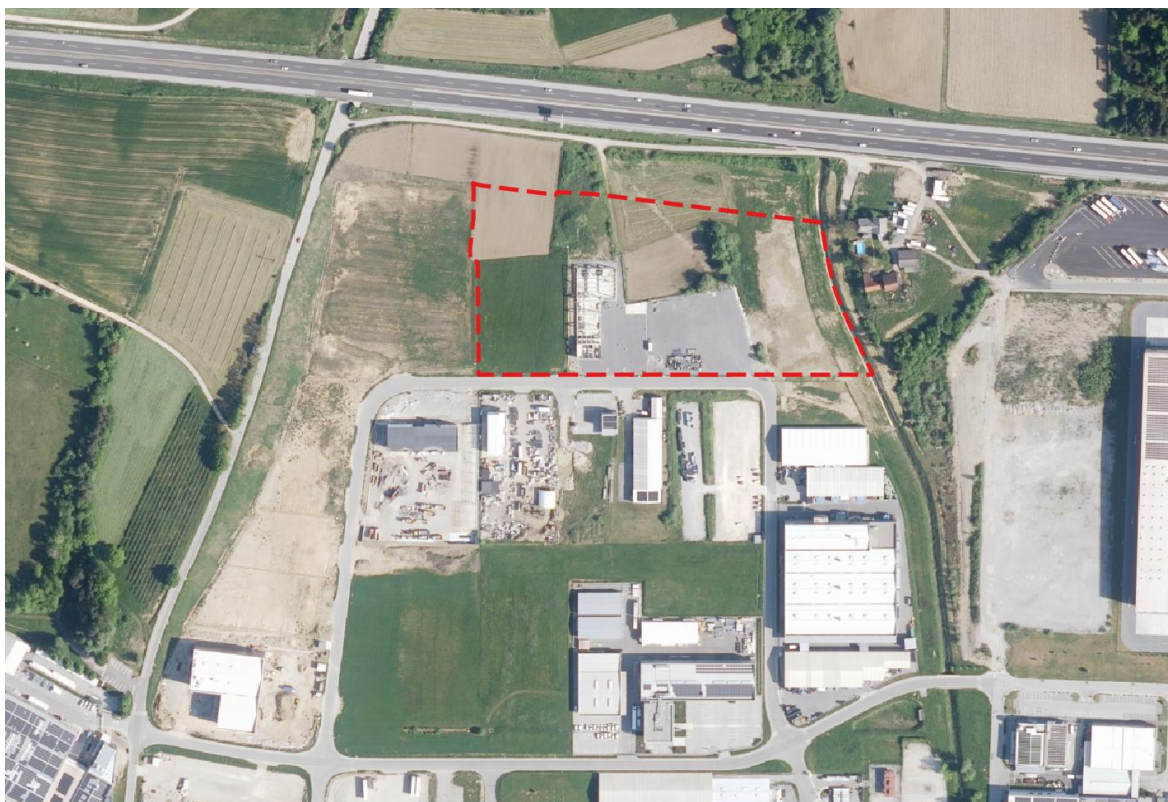
- | | |
|--------|-------------------------------------|
| - CPVO | celovita presoja vplivov na okolje, |
| - EUP | enota urejanja prostora, |
| - NUP | nosilci urejanja prostora, |
| - OP | okoljsko poročilo, |
| - OPN | občinski prostorski načrt, |

- OPPN občinski podrobni prostorski načrt,
- PA prostorski akt,
- ZUreP-3 Zakon o urejanju prostora (Uradni list 199/21 in spremembe)
- SD OPPN spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta.

2. OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA NAČRTA

2.1 LOKACIJA

Območje SD OPPN obsega severni del obstoječe poslovne cone Arnovski gozd II v občini Žalec.



Slika 7: Širši prikaz v prostoru – digitalni ortofoto posnetek (vir: GURS, 2023-2025)

2.2 OBSEG, VELIKOST

Velikost območja znaša ca. 31770,40 m².

Območje SD OPPN obsega parcele in dele parcel št. 323/19, 323/20, 339, 340/1, 340/2, 340/10, 345/1, 345/2, 346, 348, 349/1, 349/2, 350/2, 351/1, 351/2, 354/4, 354/8, 354/9, 354/10, 354/18, 354/19, 1506/21, 1965/16, 1971/3, 1971/7, 2001/10, 2307/1, 2307/3, 2307/4, 2306, 2315, 2316, 2317, k.o. Žalec (996) ter parcele in dele parcel št. 1466/1, 1466/2, 1466/3, 1506/15, 1506/16, 1506/17, 1506/18, 1528, 1548, 1549, k.o. Levec (1000).

Na zahtevo Direkcije Republike Slovenije za vode (DRSV) je bila izvedena parcelacija in odmera zemljišč na območju prestavljenega vodotoka Vršca. Zaradi izvedene parcelacije je bil v letu 2026 posodobljen seznam zemljiških parcel, ki jih obsega območje SD OPPN.

Nova parcelacija 2026

Območje SD OPPN obsega parcele in dele parcel št. 323/19, 323/20, 339, 340/1, 340/2, 340/10, 345/1, 345/2, 346, 348, 349/1, 349/2, 350/2, 351/1, 351/2, 354/4, 354/8, 354/9, 354/10, 354/18, 354/19, 1506/21, 1965/16, 1971/3, 1971/7, 2001/10, 2306, 2307/1, 2307/3, 2307/4, 2315, 2316, 2317 k.o. Žalec (996) ter parcele in dele parcel št. 1506/15, 1528/1, 1528/2, 1528/3, 1528/4, 1528/9, 1548, 1549 k.o. Levec (1000).

Sestavni del SD OPPN so lahko tudi zemljišča zven meje SD 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.

2.3 OPIS OBMOČJA

Območje SD OPPN se nahaja severno od povezovalne ceste, južno od avtoceste A1 Arja vas -Šentrupert, zahodno od obstoječe poslovne cone Arnovski gozd I ter vzhodno od obstoječe poslovne cone Arnovski gozd III.

V letu 2024 je bila zaradi zagotavljanja poplavne varnosti izvedena prestavitev potoka Vršca. Hkrati je bila izvedena tudi prestavitev visokotlačnega plinovoda, ki poteka ob desnem bregu prestavljene struge potoka Vršca.

Območje SD OPPN je trenutno v fazi izgradnje.

3. ODSTRANITVE

Odstranitve niso predvidene.

4. ANALIZA SPLOŠNIH SMERNIC IN UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI

4.1 ANALIZA SPLOŠNIH SMERNIC

Splošne smernice s področja razvoja poselitve (št. 35001-14/2013/1 z dne 29. 1. 2013; v nadaljnjem besedilu: splošne smernice) so bile upoštevane že pri pripravi OPN.

Splošne smernice s področja usmerjanja poselitve

Razmestitev dejavnosti v prostoru: 2.4.3.3 Proizvodne dejavnosti

Za načrtovanje proizvodnih dejavnosti se upoštevajo naslednje usmeritve:

- Na obravnavanem območju se predvideva samo preoblikovanje poteka cestnega omrežja in posledično preoblikovanje karejev za gradnjo. Osnovna namembnost območja pa ostaja enaka. S katero se zagotavljajo vzpostavljena večja gospodarska cona regionalnega pomena.
- Na območju se izkoristi bližina obstoječe infrastrukture, kot je avtocesta in avtocestni priključek in je umeščena v bližini naselja ob prometnem vozlišču.

4.2 UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA TEMELJNIH PRAVIL ZUREP-3

Pri pripravi prostorskega akta so bile upoštevane usmeritve temeljnih pravil urejanja prostora kot jih določa ZUreP-3, ki se nanašajo na:

- **pravila glede racionalne rabe (21. člen ZUreP-3):**
 - Umestitev proizvodnih dejavnosti se načrtuje kot širitev obstoječega proizvodnega območja in ne pomeni nove dejavnosti v prostoru.
 - Učinkovita dostopnost je zagotovljena po obstoječem omrežju regionalne ceste in občinskih cest ter omrežju pešpoti.
- **pravila glede prepoznavnosti naselij in krajine (22. člen ZUreP-3):**
 - Prostorski razvoj se prilagaja obstoječi grajeni strukturi; zaradi navezovanja/širjenja že obstoječe strukture grajenega prostora, s katero se stikuje, s tipologijo zazidave večjega merila, je nova gradnja prilagojena tipologiji in morfologiji naselja.
- **pravila za načrtovanje drugih ureditvenih območjih (33. člen ZUreP-3):**

- Zunaj ureditvenega območja naselja se kot drugo ureditveno območje načrtujejo območja prostorskih ureditev, ki niso namenjena stalnemu bivanju.
- **pravila za načrtovanje gospodarske javne infrastrukture (34. člen ZUreP-3):**
 - Gospodarska javna infrastruktura je načrtovana tako, da je zagotovljena racionalna raba prostora, umestitev je skladna s potrebami in omejitvami glede na obstoječo in načrtovano gradnjo.

4.3 UTEMELJITEV SKLADNOSTI S PROSTORSKIM REDOM SLOVENIJE

V skladu z 340. členom ZUreP-3 je po njegovi uveljavitvi ostala v veljavi Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: PRS). Uredba se uporablja do uveljavitve oziroma začetka uporabe predpisov iz 15. člena ZUreP-3. V skladu z 2. členom PRS se pravila za urejanje prostora uporabljajo za pripravo prostorskih aktov.

Načrtovane ureditve so skladne zlasti z relevantnimi pravili PRS:

- **pravila za načrtovanje poselitve (23. člen PRS):**
 - z načrtovanjem novega poselitvenega območja se zagotovi skladnost z obstoječimi sestavinami prostora s prilagoditvijo gabaritov obstoječega proizvodnega kompleksa in z upoštevanjem naravnih sestavin prostora (upoštevanje naravnih mej kot so gozdni rob, nagib terena, sledenje plastnicam terena),
 - za zagotavljanje varčne in učinkovite rabe prostora se hkrati z opredelitvijo novih zemljišč za gradnjo zagotovi komunalna opremljenost teh zemljišč,
 - z zagotovitvijo novih površin na zemljišča, manj ogrožena zaradi naravnih in drugih nesreč, se obenem tudi zagotovi ukrepe za izboljšanje poplavitvene varnosti,
 - za smotno rabo energije se upošteva določila Uredbe o podrobnejših pravilih urejanja prostora za umeščanje fotonapetostnih naprav in sprejemnikov sončne energije (Uradni list RS, št. 27/24).
- **pravila za načrtovanje območij proizvodnih dejavnosti (33. člen PRS):**
 - v območju proizvodnih dejavnosti ne bo stanovanj in spremljajočih dejavnosti,
 - območje OPPN se ne stikuje z območji stanovanj,
 - gospodarska cona predstavlja krepitev razvoja gospodarskih dejavnosti,
 - primernost lokacije je ugotovljena na podlagi razmestitve in navezave na obstoječo gospodarsko cono ob upoštevanju prostorskih možnosti, omejitev, prometne dostopnosti.
- **pravila za načrtovanje grajene strukture (87. – 94. člen PRS):**
 - pri izdelavi OPPN so upoštevani vsi pogoji za gradnjo iz OPN, ki so za namensko rabo IG opredeljeni v Prilogi 1: PIP za posamezna območja podrobnejše namenske rabe,
 - pri umeščanju prostorske ureditve tipologija zazidave upošteva značilnosti prostora in obstoječe grajene strukture ter naravo načrtovanih prostorskih ureditev. Višinski gabariti objektov upoštevajo višine okoliških objektov, velikost in oblikovanje objektov je določena tako, da se ne znižuje kvaliteta bivanja v območju kot celoti. Lega objektov je določena tako, da se ohrani kvaliteta bivanja v okolici,
 - izvedbeni pogoji glede namena, funkcionalne zasnove, lege objektov, velikosti in oblike gradbenih parcel, velikosti in oblikovanja objektov, stopnje izkoriščenosti gradbene parcele, regulacijske črte in tipologija zazidave so opredeljeni v odloku in grafičnih prilogah OPPN.
- **pravila za načrtovanje površin za mirujoči promet (97. člen PRS):**
 - površine za mirujoči promet so za zaposlene zagotovljene na obstoječem območju proizvodnega kompleksa.

4.4 IZVLEČEK IZ OPN OBČINE ŽALEC IN UTEMELJITEV SKLADNOSTI

Veljavni prostorski akt na obravnavnem območju je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec (Uradni list RS, št. 64/13, 91/13-popr., 102/20-SD OPN1, 34/24-SD OPN 2 in 47/25- SD OPN 4).

4.4.1 Izvleček iz strateškega dela OPN in utemeljitev skladnosti

Skladno z 8. členom odloka o OPN so cilji občine zlasti:

- Spodbujanje in krepitev osnovnih oskrbnih in storitvenih dejavnosti znotraj obstoječih območij naselij ter krepitev oskrbnih, kulturnih, storitvenih in poslovnih dejavnosti v večjih naseljih.
- Na področju razvoja poslovno proizvodnih in drugih gospodarskih dejavnosti bo OŽ skrbela za uravnotežen in z gospodarsko javno infrastrukturo podprt koncept urejanja in širitev gospodarskih con v Šempetru, Žalcu, Petrovčah, Podlogu, Arnovskem gozdu, Veliki Pirešici, Kasazah, Libojah, Ložnici, Arji vasi (Mlekarna).

4.4.2 Izvleček iz izvedbenega dela OPN in utemeljitev skladnosti

Območje SD OPPN se nahaja znotraj dela enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) z oznako LO-4/2.

Za območje je v OPN določena namenska raba prostora IG – gospodarske cone.

OPN za območje določa način urejanja z veljavnim izvedbenim prostorskim aktom, in sicer z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu poslovne cone Arnovski gozd II (Uradni list RS, št. 55/10 in 90/11).

5. OPIS VPLIVOV IN POVEZAV PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNIMI OBMOČJI

Območje SD OPPN se nahaja v občini Žalec, vzhodno od naselja Ložnica pri Žalcu, in predstavlja del poslovne cone Arnovski gozd. Prometno omrežje, ki zagotavlja dostop do območja, se na vzhodu navezuje na regionalno cesto II. reda št. 1448 Arja vas–Žalec, ki poteka v neposredni bližini poslovne cone.

Severno od območja SD OPPN poteka prometni koridor, urejen z državnim prostorskim aktom – Lokacijskim načrtom za avtocesto Arja vas–Ločica pri Vranskem. Območje SD OPPN se prek cestnega omrežja obstoječe poslovne cone Arnovski gozd navezuje na državno cestno omrežje in avtocesto A1 preko bližnjega avtocestnega priključka Arja vas.

Zaradi neposredne bližine avtoceste A1 ima območje SD OPPN ugodno prometno lego ter dobro dostopnost do državnega in mednarodnega prometnega omrežja. Hkrati je umeščeno v širši prometni prostor evropskega prometnega omrežja, kar omogoča učinkovito navezovanje na pomembnejše nacionalne in mednarodne prometne koridorje.

6. POSEGI IZVEN OBMOČJA

Posegi izven območja:

- Za navezavo na GJI so dopustni posegi izven območja SD OPPN.

7. UMEŠTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

Skladno z veljavnim prostorskim aktom so povzeti pogoji za umestitev načrtovanih ureditev v prostor.

Umestitev in maksimalni tlorsni gabariti novih stavb so določeni z regulacijskimi črtami, in sicer v okviru gradbene meje (stavbe so lahko locirane zgolj znotraj območja pozidave z objekti), pri kateri so upoštevani minimalni potrebni odmiki od parcelnih mej in zahtevani odmiki od prometne infrastrukture.

Dovozi na gradbeno parcelo se uredijo z osnovne cestne mreže, in sicer iz severne vezne ceste, prečne ceste ali dovoznih cest, uvozi v stavbe pa z manipulacijskih površin oziroma gradbene parcele.

Pri vseh stavbah je potrebno upoštevati regulacijske elemente ter smeri dovozov na parcele, ki so razvidni iz grafičnega dela SD OPPN.

Pri izgrajevanju območja oziroma posameznih parcel, namenjenih gradnji, je potrebno upoštevati faktor zazidanosti parcele, ki je maksimalno 0.8. Prav tako morajo biti ob tem zagotovljeni predpisani odmiki glede na sanitarno-tehnične in požarnovarnostne pogoje, kakor tudi minimalni potrebni odmik od parcelne meje, ki znaša 4,00 m, razen če je v grafičnem delu SD OPPN določeno drugače.

Minimalni odmiki stavb od južne in severne vezne ceste so 10,00 m, od prečne ceste pa 5,00 m.

Oblikovanje

- Strehe so ravne ali imajo naklon max. 12%. Kritina je temna ali se ravna po fasadi.
- Material in konstrukcije objektov niso predpisane.
- Maksimalna višina objekta nad terenom v območjih od B1 do B5 je 15.00 metrov merjeno od relativne kote terena +/- 0.00 do najvišje točke objekta.
- Maksimalna višina objekta nad terenom v območjih od B6 do B14 je 15,00 metrov merjeno od relativne kote terena +/- 0.00 do najvišje točke objekta; na površini 16% celotne parcele, namenjene gradnji, pa je lahko v območjih od B6 do B14 maksimalna višina objekta nad terenom 20.00 m merjeno od relativne kote terena +/- 0.00 do najvišje točke objekta. Možna je izvedba kletne etaže objektov.
- Točne dimenzije objektov bodo določene na podlagi potreb investitorjev ob upoštevanju tehnoloških in logističnih zahtev v fazi izdelave projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo. Vsi posegi v prostor (parkirišča, ograja ...) morajo biti od meje vodnega zemljišča reguliranega vodotoka Vršca, to je od zgornjega roba brežine, oddaljeni minimalno 10,00 m.
- Pri načrtovanju in umeščanju stavb je potrebno upoštevati odmike od plinovoda ter druge omejitve, ki so določene v Pravilniku o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z delovnim tlakom nad 16 bar (Uradni list RS, št. 60/01 in 54/02).

Pomen regulacijskih elementov:

- gradbena meja je črta, ki je novozgrajene oziroma načrtovane stavbe ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjene v notranjost zemljišča,
- minimalni odmik od meje je obvezen najmanjši odmik stavbe od parcelne meje, ki ga je potrebno upoštevati,
- minimalni odmik od ceste je obvezen najmanjši odmik stavbe od ceste in pločnika, ki ga je nujno potrebno upoštevati,
- nove prometne površine so površine, namenjene prometu in so v javni rabi,
- faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji je določen kot razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjene gradnji.

Zunanja ureditev

- Celotno območje gradbenih parcel je namenjeno za izvedbo internih servisnih cest, ureditev parkirišč za zaposlene in stranke ter manipulacijskih površin. Te površine so lahko v celoti asfaltirane oziroma tlakovane, zaželeno pa je ureditev zelenic.
- Ob komunikacijah med severno vezno cesto, južno vezno cesto, prečno cesto in parcelami, namenjeni gradnji je obvezna umestitev zelenega pasu v širini minimalno 2,00 m ter zasaditev drevja v obliki drevoredne zasaditve, kjer pa prostor to dopušča, pa tudi zasaditev večjih skupin

drevja in grmovnic. Drevoredna zasaditev drevja je obvezna skladno z grafičnim delom OPPN kot tudi zasaditev z grmovnicami in drevjem na območju parkirišč.

- Za območja mirujočega prometa je potrebno izbrati ustrezne listopadne drevesne vrste, izrecno pa niso dovoljene: topoli (*Populus* sp.), jerebike (*Sorbus* sp.), divji kostanj (*Aesculus hippocastanum*) in druge oblike, ki izrazito onesnažujejo s plodovi.
- Obvezna je tudi zasaditev ob desnem bregu reguliranega vodotoka Vršca, z obvodnimi vrstami vegetacije.
- Zasaditev na vzhodnem delu osnovnega OPPN se izvede kot zeleni pas širine 15,00 m, ki se ureja kot:
 - v pasu širine 5 m, tik ob zahodnem bregu regulirane Vršce, kot pas zasaditve z avtohtonimi grmovnimi in drevesnimi vrstami (izključno listavci) tako, da je zapolnjen celoten vertikalni profil in ustvarjen koridorski pas ob prestavljeni strugi vodotoka Vršce z namenom protierozijske zaščite brežini vodotoka in tako, da bo dana zaščita pri prehodih živali oziroma zagotovljena možnost opravljanja koridorske zasaditve in s tem funkcija ohranjanja biotske raznovrstnosti; v zasaditev se vključi večji delež rastišču primernih avtohtonih plodonosnih vrst; v tem pasu je izrecno prepovedano umeščanje sprehajalnih stez ali prometnic, gradnja začasnih in pomožnih objektov ter deponiranje gradbenega materiala; proizvodnja lesa je v tem pasu zasaditve drugotnega pomena;
 - v pasu širine 10,00 m, 5,00 m od zahodnega brega regulirane Vršce, na varovalnem pasu predstavljenega plinovoda, kot pas travnih površin; v tem pasu je izrecno prepovedana gradnja začasnih objektov ter deponiranje gradbenega ali drugega materiala. Obvezna je zasaditev na severnem delu območja OPPN v širini minimalno 10,00 m, kar predstavlja vizualno bariero med območjem poslovnih dejavnosti in avtocesto. V tem pasu je obvezna zasaditev z visokodebelnimi drevesnimi vrstami, lahko pa tudi z ostalim rastlinjem. Poleg funkcije zelene bariere se lahko v območju zasaditve uredijo tudi parkirna mesta, ob pogoju, da se kot povozna površina uporabijo travne plošče. Pri izbiri drevesnih vrst na območju OPPN je potrebno upoštevati klimatske in specifične rastiščne razmere ter zahteve za zadrževanje prahu, zmanjšanje hrupa in velikosti habitata. Pri zasaditvi je potrebno upoštevati trase obstoječih in predvidenih komunalnih vodov. Kot vzdrževalci zelenih in ostalih javnih površin so zadolženi zemljiškoknjižni lastniki teh zemljišč. Hkrati so zadolženi tudi za pripravo režima vzdrževanja teh zemljišč. Niveleta na območjih B mora biti prilagojena niveletam cest.

Pogoji za postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov

- Dovoljena je postavitev ograje višine do maksimalno 2,00 m, in sicer na sam rob parcele, namenjene gradnji.
- Na območju križišča med južno vezno cesto in prečno cesto se lahko postavi skupni totem za oglaševanje ali podoben oglaševalni element v višini maksimalno 15,00 m. Znotraj vsake gradbene parcele se lahko znotraj gradbene meje umesti oglaševalni pano oziroma oznaka podjetja, ki pa ne sme presegati višine strešnega venca stavbe; dovoljena je zgolj posredna, indirektna osvetlitev panojev oziroma oznak podjetij v smeri od zgoraj navzdol, s čimer se zmanjša svetlobno onesnaženje, neonska osvetlitev panojev oziroma oznak podjetij ni dopustna. Dovoljena je postavitev vseh ostalih nezahtevnih in enostavnih objektov, ki služijo osnovni funkciji stavb in se na njih navezujejo in priključujejo ter ne smejo presegati maksimalne višine 15,00 m, razen če ni s tem odlokom drugače določeno. Pri skupnih površinah vseh nezahtevnih in enostavnih objektov k pripadajočim osnovnim objektom se upošteva predpisan maksimalen faktor zazidanosti (0.8). Vsi objekti, razen pomožnih infrastrukturnih objektov in ograje ter skupnega totema, morajo biti umeščeni znotraj gradbene meje (območja pozidave z objekti) in jo lahko presegajo zgolj zaradi varnostnih oziroma tehnoloških potreb same stavbe. V varovalnem pasu avtoceste za investitorjevo dejavnost ali katerokoli drugo dejavnost reklamiranje v kakršnikoli obliki ni dovoljeno.

Geomehanski pogoji in usmeritve

- So enaki kot za osnovni prostorski akt. Pred kakršnimikoli posegi v prostor je potrebno upoštevati geološko-geomehanski elaborat (PLANUM d.o.o., št.ev.: 1232/09, Maribor, 6. 1. 2010), ki ga je v nadaljnjih fazah projektiranja potrebno dopolniti s podrobnejšimi geomehanskimi raziskavami, kolikor bo to potrebno. Objekti morajo biti načrtovani varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja.

8. KOMUNALNO, ENERGETSKO IN KOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

OPOMBA: Ker je možna delitev parcel B3, B4 in B5 na južni in severni del, se na te parcele predvidijo priključki na južni in severni strani (kjer le-ti še niso izvedeni). Na predvideno gospodarsko javno infrastrukturo je predvideno tudi priključevanje parcel severno od prečne ceste A (izven meje SD OPPN Arnovski gozd II). Za to območje se predvidi po 3 komplete priključkov gospodarske komunalne infrastrukture.

Cestno omrežje

Glavno prometno napajanje območja SD OPPN je preko obstoječih občinskih cest JP 993072 (prečna cesta) in JP 993073 (severna vezna cesta). Predvidena je še izgradnja podaljška ceste »E«, ki bo povezovala križišče JP 993072 in JP 993073 z JP 993069 (cesto E po ZN Arnovski gozd).

Predvidena cesta A se priključuje preko dodatnega severnega kraka v križišču cest JP 993072, JP 993073 in predvidene ceste »E«. Od tu dalje poteka proti severu do roba območja OPPN ter nato vzdolž območja proti zahodu do parcele B1. Niveletni potek ceste sledi obstoječemu terenu, se vzpenja. Prečni sklon ceste je enostranski in znaša od 2,5% do 5%. Na koncu prečne ceste A je predvideno obračališče.

Normalni profil ceste A:

- Bankina 0,50 m
- Pločnik š=1,60 m
- Robni pas 0,25 m
- Vozni pas 2x3,25 m
- Robni pas 0,25 m
- Robnik 15/25
- Bankina 1,25 m

Križišče ter razširitve v krivini so dimenzionirane na prevoznost vlačilcev. Obračališče omogoča obračanje triosnega tovornega vozila.

Mirujoči promet

Ob vsaki stavbi je potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih mest, tako za zaposlene kot za obiskovalce. Potrebno število parkirnih mest se zagotovi znotraj posamezne gradbene parcele.

Vodovodno omrežje

Za napajanje objektov na območju se izvede nov vodovod Vod 1. Vod 1 se navezuje na že izveden odcep NL DN 150 iz ceste JP 993072 na parcelni št. 2306. Vodovod nato poteka proti severu do prečne ceste A ter nato proti vzhodu do obstoječega vodovoda NL DN 150. Predviden vodovod bo tako skupaj z obstoječim vodovodom tvoril krožno zanko.

Ker trenutno ni točnih podatkov za bolj točno dimenzioniranje vodovoda in priključkov se za vodovod predvidi cev NL DN 125 ter za vodovodne priključke cev PE d110. Pri izdelavi nadaljnje projektne dokumentacije (DGD, PZI) je potrebno preveriti ustreznost predvidenih dimenzij vodovoda.

Minimalni odmik novih objektov od javnega vodovoda mora znašati 3,0 m.

Na novem vodovodu se izvedejo nadzemni hidranti DN 80 na razdalji <80 m.

Pri nadaljnjem projektiranju (DGD, PZI) in izvedbi vodovodnega omrežja ter priključkov je potrebno upoštevati Pravilnik o tehnični izvedbi in uporabi objektov in naprav javnih vodovodov ter pridobljene smernice.

Kanalizacijsko omrežje

Komunalne odpadne vode in meteorne vode se odvajajo ločeno.

Priključitev novozgrajene kanalizacije na obstoječo kanalizacijo se izvede pod nadzorom upravljalca javne kanalizacije.

Za predvideno kanalizacijo je za pridobitev soglasja k projektnim rešitvam potrebno izdelati načrt meteorne in fekalne kanalizacije z vsemi potrebnimi objekti, kjer je potrebno upoštevati pridobljene smernice.

Fekalna kanalizacija

Za odvodnjavanje objektov se izvede nov Fekalni kanal 1. Fekalni kanal 1 se navezuje na obstoječ kanal v križišču cest JP 993072 in JP 993073. Nato sledi poteku predvidene prečne ceste A. Predvidena je izvedba fekalnega kanala iz PVC DN 250 SN8 cevi. Na kanal je predvideno priključevanje samo fekalnih vod iz

parcel na območju.

Ker trenutno ni točnih podatkov za bolj točno dimenzioniranje fekalne kanalizacije in priključkov se za fekalni kanal cev PVC DN 250 SN8 ter za fekalne priključke cev PVC DN 200 SN8. Pri izdelavi nadaljnje projektne dokumentacije (DGD, PZI) je potrebno preveriti ustreznost predvidenih dimenzij fekalne kanalizacije.

Meteorna kanalizacija

Za odvodnjavanje padavinskih odpadnih vod iz območja se izvede Meteorni kanal 1. Na meteorni kanal 1 se vodijo padavinske vode iz območja. Ker padavinskih vod na območju ni moč ponikati se pred iztokom v vodotok Vršca predvidi izvedba zadrževalnega bazena. Zadrževalni bazen bo omogočal zadrževanje in bo zmanjšal padavinski odtok tako, da le-ta ne bo večji kot pred izgradnjo. Velikost zadrževalnika se ocenjuje na cca. 350 m³. Točna velikost in oblika se določi pri nadaljnjem projektiranju.

Ker trenutno ni točnih podatkov za bolj točno dimenzioniranje meteorne kanalizacije in priključkov se za meteorni kanal predvidijo cevi ABC DN 500 – DN 600 in PVC DN 250 – DN 400 SN8 ter za meteorne priključke cevi PVC DN 315 – DN 400 SN8. Pri izdelavi nadaljnje projektne dokumentacije (DGD, PZI) je potrebno preveriti ustreznost predvidenih dimenzij meteorne kanalizacije.

Stavbe ter zunanje površine okoli stavb na območju je potrebno umestiti nad niveleto ceste. Tako se omogoči, da se morebitne padavinske vode ob intenzivnih padavinskih dogodkih stekajo na prečno cesto A. Niveletni potek prečne ceste A gravitira proti zelenim površinam na vzhodu ter Vršci. Tako se izognemo morebitnemu poplavljanju stavb (t.i. pluvialne poplave).

Plin

Plinovodi d.d. (operater prenosnega sistema plina)

Po vzhodnem delu območja SD OPPN poteka v smerni sever - jug obstoječ prestavljen prenosni plinovod R23A, od M2 v km 45+200 – MRP Žalec (premer 100 mm, tlak 50 bar, stacionaža ca. 570 m, obč. Žalec). V varnostni pas plinovoda (5m na vsako stran plinovoda) se posega z meteornim kanalom (iztok iz ZBDV). Križanje s prenosnim plinovodom je potrebno izvesti skladno z zahtevami. Pri nadaljnjem projektiranju je potrebno upoštevati tudi smernice operaterja prenosnega sistema plina.

Adriaplin d.d. (operater distribucijskega sistema plina na območju Občine Žalec)

V cesti JP 993072 in JP 993073 poteka obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje (odsek APZ1-PE63, delovnega tlaka 3 bar). Za napajanje objektov na območju se v prečni cesti A predvidi izvedba novega odseka plinovoda. Predvidena trasa poteka v levem robu prečne ceste A.

Pri nadaljnjem projektiranju je potrebno upoštevati smernice operaterja distribucijskega sistema plina.

Energetska infrastruktura

Ob robu območja SD OPPN se nahajajo obstoječi in predvideni el. en. vodi in naprave in sicer:

- obstoječi NN 1 kV podzemni el. en. vod I02: GOMINŠEK iz TP Ložnica Juteks 5: 2657,
- obstoječi NN 1 kV podzemni el. en. vod s priključno merilno omarico I09: MINIS iz TP Ložnica Juteks 5: 2657,
- predvidena transformatorska postaja TP 20/0,4 kV TP Ložnica Juteks VI.

Vse prej navedene el. en. vode in naprave je potrebno upoštevati kot omejitveni faktor v smislu varovalnih pasov, kateri znašajo:

- za vsak posamezen podzemni sistem nazivne napetosti do vključno 20 kV 1 m,
- za razdelilno postajo srednje napetosti, transformatorsko postajo srednje napetosti 2 m.

Vsi pogoji glede izgradnje predvidene transformatorske postaje kakor tudi ostale energetske infrastrukture ostajajo v veljavi po osnovnem prostorskem aktu za celotno območje OPPN PC Arnovski gozd II.

Elektronske komunikacije

Na območju je predvidena izgradnja nove TK/KKS kabelske kanalizacije. Predviden potek kabelske kanalizacije je v pločniku vzdolž prečne ceste A. Predvidena je izgradnja kabelske kanalizacije 2x PE d110 z vmesnimi betonskimi jaški DN 1000. Za priključke na posamezne parcele so predvidene cevi PE d50.

Ravnanje z odpadki

Zagotovi se zbiranje in odvoz odpadkov v skladu z veljavnim občinskimi predpisi. Nastajanje komunalnih odpadkov ni predvideno. V kolikor bodo nastajali komunalni odpadki se zagotoviti ravnanje s komunalnimi odpadki v skladu z občinskim odlokom.

9. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

V območju urejanja ni enot nepremične kulturne dediščine.

10. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJA NARAVE

V območju urejanja ni enot ali območij ohranjanja narave.

11. OGROŽENA OBMOČJA

Območje obravnave se nahaja znotraj poplavno ogroženih območij. Za zagotavljanje poplavne varnosti je bil prestavljen/reguliran vodotok Vršca. Po podatki Atlasa voda je vzhodni del območja v preostalem in majhnem razredu poplavne nevarnosti.

Erozijska območja – opozorilna karta erozije. Območje se ne nahaja znotraj erozijskega območja (vir: Atlas voda).

Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati določila predpisov, ki urejajo potresno odporno gradnjo. Upošteva se projektni pospešek tal v (g) 0,20.