Na podlagi 128. in 129. člena Zakona o urejanju prostora, ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26) in 20. člena Statuta Občine Žalec (Uradni list RS, št. 29/13, 23/17 in 47/25) je Občinski svet Občine Žalec na _____. redni seji, dne _____ sprejel

ODLOK
O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU
ZA OBMOČJE EUP ZA-1/2 IN DEL EUP ZA-1/1

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(podlaga za občinski podrobni prostorski načrt)

(1) S tem odlokom se v skladu z Odlokom 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) sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP ZA-1/2 in del EUP ZA-1/1 (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) OPPN je izdelalo podjetje IUP d.o.o. Celje, pod številko projekta 6/23.

(3) OPPN je v državnem prostorskem informacijskem sistemu objavljen pod identifikacijsko številko 4219.

(4) V postopku priprave OPPN je izdelano Okoljsko poročilo (izdelalo podjetje _____, št. proj. _____, _____ 2026).

2. člen
(vsebina in oblika OPPN)

(1) Ta odlok določa območje OPPN, načrtovane prostorske ureditve, umestitev načrtovane ureditve v prostor, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varovanje okolja in naravnih virov ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, zasnovo projektnih rešitev in pogojev priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, etapnost izvedbe prostorskih ureditev in dopustna odstopanja.

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

(3) Grafični del obsega grafične prikaze:

1	Izsek iz grafičnega dela OPN Občine Žalec	M 1:5000
2	Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	M 1:1000
3	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1:5000
4	Ureditvena situacija	M 1:1000
5	Situacija poteka omrežij in priključevanja objektov na komunalno, energetsko in komunikacijsko infrastrukturo	M 1:500
6	Geodetska kotirana situacija z načrtom parcelacije	M 1:1000
7	Ureditve za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave, ureditve za obrambo, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstvo pred požarom	M 1:500
8	Izsek iz OPN s prikazom spremembe namenske rabe prostora	M 1:1000

(4) Spremljajoče gradivo OPPN obsega:

- Poročilo o sodelovanju z javnostjo
- Prikaz stanja prostora
- Strokovne podlage
- Usmeritve nosilcev urejanja prostora
- Mnenja nosilcev urejanja prostora
- Elaborat ekonomike
- Okoljske presoje
- Obrazložitev in utemeljitev
- Povzetek za javnost

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

3. člen
(predmet OPPN)

Predmet OPPN je je izgradnja petih (5) enostanovanjskih stavb in skladiščne stavbe s pripadajočo ureditvijo gospodarske javne infrastrukture.

4. člen
(sprememba podrobnejše namenske rabe na območju OPPN)

(1) Z OPPN se spreminja podrobnejša namenska raba prostora. Na območju enot urejanja prostora EUP ZA-1/2 in del EUP ZA-1/1, se spremeni podrobnejša namenska raba iz območja gospodarske cone (IG) namenjene proizvodnim dejavnostim, v druga območja centralnih dejavnosti (CD) ter v območje stanovanjskih površin (SS), kar je skladno s cilji prostorskega razvoja občine, pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

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

(3) Na zemljiščih s parcelnimi št. 809/4, 809/3, 993/1, 993/3, 994, 992/1, 998/2, 996/2 in 1711/15 se s sprejetjem tega odloka spremeni podrobnejša namenska raba iz območja gospodarske cone (IG) v druga območja centralnih dejavnosti (CD). Velikost območja spremembe osnovne namenske rabe je ca. 7781,57 m².

(4) Na zemljiščih s parcelnimi št. 810/1, 810/6, 810/5, 1711/7-del, 810/4-del, 990/2 in 998/2 se s sprejetjem odloka spremeni podrobnejša namenska raba iz območja gospodarske cone (IG) v območje stanovanjskih površin (SS). Velikost območja spremembe osnovne namenske rabe je ca. 9604,50 m².

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

III. OBMOČJE OPPN

5. člen
(območje OPPN)

(1) Območje obsega zemljiške parcele št. 1711/7-del, 810/5, 810/1, 810/6, 810/4, 809/4, 809/3, 993/1, 993/3, 992/1, 994, 996/2, 1711/15, 998/2 in 990/2 k. o. 1020 Pongrac.

(2) Površina območja OPPN obsega ca. 17382,87 m².

(3) V primeru odstopanja navedenih parcel in stanja glede na grafični prikaz velja grafični prikaz.

6. člen
(posegi zunaj območja OPPN)

Za izvedbo navezav na obstoječo in predvideno gospodarsko javno infrastrukturo so dopustni tudi posegi na zemljišča izven območja OPPN. Predvidena je izgradnja naslednjih infrastrukturnih vodov:

- komunalna kanalizacija preko parcel št. 992/3 in 992/4 k. o. 1020 Pongrac,
- padavinska kanalizacija preko parcele št.1724 k. o. 1020 Pongrac in parcele št. 2136/12 k. o. 1003 Zabukovica,
- vodovod preko parcel št. 809/1, 808/2, 993/2 in 1724/2 k. o. 1020 Pongrac,
- elektrika (novi vodi in demontaža) preko parcel št. 992/2, 992/3, 992/4, 806/6, 807/5, 807/1, 1732/2, 1724, 812/5, 812/4, 813/2, 814/1, 1725, 802/1 in 802/2 k. o. 1020 Pongrac ter 2136/16, 64/1, 2127/1, 64/4, 2128/8, 2148, 2128/10, *469, 68/2, 3175, 70/1, 70/3, 58/3, 61/1, 58/4 in 61/26 k. o. 1003 Zabukovica.

IV. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

7. člen
(vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji)

(1) Območje OPPN je umeščeno v južnem delu občine Žalec v naselju Zabukovica. Območje OPPN se prometno in funkcionalno navezuje na Žalec.

(2) Območje se prometno priključuje preko obstoječega priključka na lokalno cesto LC 490022 ter preko rekonstruiranega priključka v južnem delu na lokalno cesto LC 490081.

8. člen
(vrste gradenj)

Na območju OPPN so dopustne gradnje in drugi posegi pod pogoji določil tega odloka:

- novogradnje,
- rekonstrukcije,
- vzdrževanje objektov,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- odstranitev,
- gradnja pomožnih objektov,
- sprememba namembnosti.

9. člen
(dopustni objekti in dejavnosti)

(1) Z OPPN se predvidijo stanovanjske površine (SS) ter druga območja centralnih dejavnosti (CD).

(2) Vrste dopustnih zahtevnih in manj zahtevnih objektov so opredeljene v skladu s predpisi o razvrščanju objektov (CC-SI):

- 111 Enostanovanjske stavbe, kot so samostojne hiše, dvojčki, v katerih se nahaja eno stanovanje, v območju 2,
- 122 Poslovne in upravne stavbe, v območju 1,
- 125 Industrijske in skladiščne stavbe, v območju 1.

(3) Za potrebe naselja so dopustne tudi gradnje:

- 21121 lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 222 lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja,
- 24122 drugi gradbeno inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (od tega otroška in druga javna igrišča za potrebe območja, javni vrtovi in parki),
- 24205 objekti za preprečitev zdrsa in ograditev,
- zbiralnica ločenih frakcij odpadkov,
- urbana oprema,

- vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine.

10. člen
(pomožni objekti)

(1) Na posameznih gradbenih parcelah je ob stanovanjskih objektih in poslovno-proizvodnih objektih dopustna gradnja pomožnih objektov. Pomožne objekte je dopustno graditi na gradbeni parceli, na kateri je že izgrajen osnovni objekt oziroma se gradita osnovni in pomožni objekt sočasno. Pomožni objekti so lahko glede na zahtevnost enostavni, nezahtevni ali manj zahtevni.

(2) Pomožni objekt je objekt, ki dopolnjuje funkcijo osnovnega objekta in ga po njegovem namenu in velikosti ne presega ter zaradi njega ne pride do potrebe po dodatnih komunalnih priključkih.

(3) Pomožni objekti, ki so stavbe, se postavijo kot samostojni objekti ali pa so prislonjeni k osnovnim stavbam in so z njimi funkcionalno povezani. Niso namenjene bivanju ali izvajanju dejavnosti.

(4) V pet metrskem priobalnem zemljišču gradnja pomožnih objektov ni dopustna, vključno z ograjami in opornimi zidovi.

11. člen
(predvidene odstranitve)

Odstrani se:
- proizvodni objekt, žaga na parceli št. 810/6 k. o. 1020 Pongrac,
- šotor na parceli št. 990/2 k. o. 1020 Pongrac,
- trafo postaja na parceli št. 810/5 k. o. 1020 Pongrac.

V. POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

12. člen
(zasnova)

(1) OPPN obsega dva območja:

- območje 1 - dejavnosti, skladiščenje, proizvodnja,
- območje 2 - stanovanjska pozidava.

(2) Območje 1 predvideva ohranitev obstoječega poslovno-proizvodnega objekta in izgradnjo skladiščnega objekta.

(3) Območja 2 predvideva gradnjo 5 enostanovanjskih stavb z oznakami 1 do 5.

(4) Urbanistična zasnova območja izhaja iz konfiguracije terena, lastništva in predvidenega cestnega omrežja ter oblike parcel. Upoštevajo se kakovostne značilnosti tradicionalne gradnje krajevne arhitekture. Umesti se stavbe podolgovatega tlorisa. Umestitev objektov je določena s tlorisnimi gabariti objektov, predvideno parcelacijo (pozicionirano v prostoru s točkami zakoličbe) ter odmiki od parcelnih mej, gospodarske javne infrastrukture in vodotoka Artišnica.

13. člen
(tlorisni in višinski gabariti objektov)

(1) Območje 1

- tlorisni gabarit objekta SO1 je ca. 25,00 m x 12,00 m,
- etažnost P,
- dvokapne, ravne ali v minimalnem naklonu, oziroma usklajene z arhitekturo obstoječega objekta.

(2) Območje 2

- tlorisni gabarit objekta S1 ca. 14,00 m x 10,00 m, nadstrešnica 8,00 m x 6,00 m,
- tlorisni gabarit objektov S2 do S5 ca. 12,00 m x 9,00 m, nadstrešnica 6,00 m x 6,00 m,
- etažnost P+IP ali P +1, za pomožne objekte ob stanovanjskih objektih P,
- kolenčni zid maksimalne višine 1,2 m,
- streha je simetrična dvokapnica naklona 30° do 42°.

(3) Kote pritličij objektov so razvidne iz grafične priloge 6. Geodetska kotirana situacija z načrtom parcelacije.

14. člen
(dopustna izraba prostora)

(1) Faktor zazidanosti parcele (FZ) je razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele. FZ za območje 1 za namensko rabo CD je do 0,6. FZ za območje 2 za namensko rabo SS, je do 0,4.

(2) V tlorisno površino stavb se štejejo tudi nezahtevni in enostavni objekti, ki so stavbe.

(3) Minimalni delež zelenih površin je najmanj 30 % površine gradbene parcele.

15. člen
(arhitekturno oblikovanje objektov)

(1) Območje 1:

- Fasade objektov morajo biti enostavne in izhajati iz funkcij objekta. Pri oblikovanju fasad je dovoljena uporaba sodobnih obložnih materialov (les, steklo, kovina, beton in drugih sodobnih materialov). Barve naj bodo nevpadljive, zemeljske barve.
- Strehe enostanovanjskih stavb so simetrične dvokapnice s slemenom v smeri daljše stranice oziroma dvokapnice v kombinaciji z ravnimi strehami (pomožni objekti in prizidki). Naklon strešin je v razponu od 35° do 42°.
- Strešna kritina mora biti rdeča opečna, pri zimskih vrtovih in nadstreških se kot streha dovoljuje klasična ravna streha z nasutjem, prozorno steklo in steklu podobni brezbarvni materiali. Odpiranje strešin je dovoljeno v obliki strešnih oken in frčad. Najvišji del frčade ne sme biti višji od slemena osnovne strehe. Dopušča se kombinacija dvokapnice z ravnimi površinami (npr. terase, strehe garaž in nadstreški), ki so lahko pohodne ali ozelenjene. V ta delež niso vštete strehe prostostoječih pomožnih objektov, ki so lahko v celoti ravne.
- Objekti se lahko gradijo v zidani ali montažni izvedbi, material ni predpisan.
- Pomožni objekti morajo biti postavljeni v podrejenem položaju glede na osnovno stavbo na gradbeni parceli in oblikovani skladno z osnovnim objektom.
- Zunanje ureditve se izvedejo po načelih sodobnega oblikovanja in se med seboj in z osnovnim objektom oblikovno uskladijo.
- Namestitev sončnih celic je dopustna le na strehah stavb, le-te se na streho namestijo vzporedno s strešino.

(2) Območje 2, pri novogradnji ali dozidavi obstoječih objektov se upošteva:

- Fasade objektov morajo biti enostavne in izhajati iz funkcije objekta. Pri oblikovanju fasad je dovoljena uporaba sodobnih obložnih materialov (les, steklo, kovina, beton in drugih sodobnih materialov). Barve naj bodo nevpadljive, zemeljske barve.
- Strehe so lahko dvokapne, ravne ali v minimalnem naklonu, oziroma usklajene z arhitekturo obstoječega objekta.
- Strešna kritina siva usklajena z obstoječim objetom.
- Objekti se lahko gradijo v zidani ali montažni izvedbi, material ni predpisan.
- Pomožni objekti morajo biti postavljeni v podrejenem položaju glede na osnovno stavbo na gradbeni parceli in oblikovani skladno z osnovnim objektom.
- Zunanje ureditve se izvedejo po načelih sodobnega oblikovanja in se med seboj in z osnovnim objektom oblikovno uskladijo.
- Namestitev sončnih celic je dopustna le na strehah stavb.

16. člen
(odmiki)

(1) Odmiki od parcelnih mej s sosednjimi stavbami:

- novi stanovanjski objekti morajo biti odmaknjeni od parcelnih mej tako, da ni motena sosednja posest in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele, odmiki novih objektov so opredeljeni z umestitvijo objektov in so razvidni v grafičnih prilogah,
- pomožni objekti morajo biti od parcelnih mej odmaknjeni najmanj 2,00 m,

- sosedske ograje in oporne zidove je dopustno graditi največ do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče. Lahko se gradijo na meji, vendar le, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejuje, pisno sporazumejo.
- odmiki zunanjih ureditev od medsosedske parcelne meje morajo biti vsaj 1,00 m, razen če je v ureditveni situaciji prikazano drugače.

(2) Manjši odmiki od odmikov, navedenih v predhodnem odstavku tega člena, so dovoljeni ob pisnem soglasju lastnika sosednjega zemljišča.

(3) Odmiki novih objektov od javnih cest:

- gradnja v varovalnem pasu javne ceste je dopustna na podlagi pisnega soglasja pristojnega organa za promet,
- minimalni odmik pomožnih objektov od roba vozišča javne ceste mora znašati najmanj 1,00 m za stavbe in 1,00 m za ograje, na nepreglednih delih se odmik lahko zaradi zagotavljanja preglednosti ustrezno poveča, kar določi upravljavec v projektnih pogojih in mnenju.
- odmiki ograj in živih mej od javnih cest ter njihove višine ne smejo ovirati polja preglednosti in vzdrževanja cest ter predvidenih ureditev, pridobiti je treba soglasje pristojnega organa za promet.

(4) Vsi objekti s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo se načrtujejo izven priobalnega zemljišča, ki znaša 5,0 m od meje vodnega zemljišča vodotoka Artišnica, razen v primerih, ki jih določa 37. člen Zakona o vodah.

(5) Odmiki od gospodarske javne infrastrukture so določeni s predpisi, ki urejajo posamezne vrste gospodarske javne infrastrukture.

17. člen
(ureditev zunanjih površin)

(1) Območje 1
- Ob obstoječih objektih so urejene površine za dostope, dovoze in manipulativne površine. Območje ob predvidenem skladiščnem objektu služi kot utrjena manipulativna površina in površina, ki se nameni parkiranju in skladiščenju na prostem. Južni in vzhodni del območja proti vodotoku Artišnica je gosto zasajen z drevesi in grmovnicami, ki so v funkciji vizualne bariere.
- Dovoz do proizvodnega dela območja OPPN je obstoječ. V severovzhodnem delu se priključuje na lokalno cesto LC 490022. Obstoječe parkirne površine severovzhodno od območja 1 se ohrani.

(2) Območje 2:
- Vzhodni del območja se gosto zasadi z drevesi in grmovnicami. Površine se zatravijo in zasadijo z avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami. Ob enostanovanjskih stavbah se uredijo utrjene površine za dostope, dovoze, manipulativne površine ter parkirišča. V centralnem delu območja se ohrani in rekonstruira obstoječa interna povezovalna cesta med območjem 1 in območjem 2, ki hkrati služi kot obračališče. Južno od interne povezovalne ceste b ter novo javno cesto a se umesti zbiralnico za ločene frakcije odpadkov.
- V južnem delu je izveden priključek na LC 490081, ki se rekonstruira. Rekonstruirani priključek služi za napajanje območja 2, stanovanjskega dela območja OPPN.
- Ob stanovanjskih objektih se uredi tlakovane površine za dostope in bivalne terase. Materiali in oblikovanje tlakovanih površin morajo biti usklajeni z oblikovanjem okoliških stavb, urbano opremo in drugimi zunanjimi ureditvami. Praviloma se uporabljajo materiali v nevtralnih, neizstopajočih barvah. Materiali morajo biti vodoprepustni, tlakovanje pa izvedeno tako, da je mogoče zagotoviti ustrezen odtok padavinskih voda. Ostale površine se zatravijo in zasadijo z avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami.
- Sosedske ograje se prednostno urejajo z zasaditvijo živice, za katero se uporabi avtohtone rastlinske vrste in so lahko ojačene z žično mrežo. Ograje so lahko tudi mrežne, lesene, zidane kot stebrički z vmesnimi lesenimi ali perforiranimi polnili iz sodobnih materialov, lahko kombinirane z živico. Ograjevanje s polnimi zidovi ni dopustno. Višine ograj in živice so dopustne do 1,60 m. Višine ograj ob javni cesti ne smejo ovirati polja preglednosti in vzdrževanja cest, pridobiti je potrebno soglasje pristojnega organa za promet.

(3) Morebitni oporni zidovi se lahko izvajajo le, kadar to zahtevajo geomehanski pogoji. Po izvedbi jih je treba maksimalno ozeleniti s popenjavkami. Višina merjeno od terena do vrha zidu ne sme presegati 1,50 m. Pri določitvi višine opornega zidu se upošteva pogoje iz 36. člena tega odloka. Primerneje je teren urejati z modeliranjem terena z zatravljenimi brežinami in opornimi zidovi v kaskadah. Višina zemljišča na parcelni

meji mora biti prilagojena sosednjemu zemljišču. Škarpe in oporni zidovi morajo biti arhitekturno oblikovani oziroma obdelani z naravnimi materiali in ozelenjeni.

(4) V območju 5,0 m obvodnega pasu gradnja pomožnih objektov ni dopustna, vključno z ograjami in opornimi zidovi. Vsi objekti s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo se načrtujejo izven 5 m vodnega zemljišča vodotoka Artišnica, razen v primerih, ki jih določa 37. člen Zakona o vodah.

(5) Ohranja naj se čim več obstoječe lokalno značilne vegetacije. Pri novih zasaditvah naj se praviloma uporabljajo lokalno značilne avtohtone drevesne in grmovne vrste. Nove zasaditve ne smejo ovirati prometne varnosti oziroma preglednosti.

VI. POGOJI PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

18. člen
(splošni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko infrastrukturo in grajeno javno dobro)

Splošni pogoji za potek in gradnjo prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture na območju OPPN so:

- pri nadaljnjem načrtovanju in gradnji je treba upoštevati vse pogoje pridobljenih smernic in mnenj k OPPN,
- pred predvideno gradnjo je treba zakoličiti obstoječo komunalno, energetsko in komunikacijsko infrastrukturo na kraju samem,
- trase komunalnih, energetskih, komunikacijskih objektov, vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene. Praviloma se posamezne vode združuje v skupne koridorje, pri čemer je treba upoštevati predpisane medsebojne odmike (odmiki od naravnih in grajenih struktur), kote križanja in druge zahteve, ki jih določajo veljavni predpisi,
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev infrastrukturnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega infrastrukturnega voda po izdelavi idejnih rešitev za to območje,
- obstoječe infrastrukturne vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, prestavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov,
- dopušča se uporaba alternativnih virov energije za energetsko oskrbo objektov (geotermalna, sončna ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

19. člen
(promet)

(1) Območje 1: Dostop do območja 1 se predvidi preko rekonstruiranega priključka. V sklopu priključka se uredi tudi avtobusno postajališče, površine za pešce ter javne parkirne površine.

(2) Območje 2: Za dostop do območja 2 ter stanovanjskih objektov na tem območju se izvede nova javna cesta »a«. Cesta se priključuje na LC 490081 preko rekonstruiranega priključka. Vozišče v območju obdelave se izvede z enostranskim naklonom. Predvidi se naslednji prečni profil ceste »a«:

- bankina 0,50 m
- asfaltna mulda 0,50 m
- vozišče 2 x 2,0 m
- bankina 0,50 m
  skupaj: 5,50 m

(3) Odvodnjavanje ceste je predvideno preko asfaltne mulde ter peskolovov z rešetkami. Peskolovi posredujejo vodo dalje na predvideno meteorno kanalizacijo.

(4) Kot povezava med območjema 1 in 2 se predvidi interna cesta »b«, ki bo služila tudi kot intervencijski prehod med območjema. Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju cestnega omrežja se upoštevajo predpisi, ki urejajo načrtovanje cest.

20. člen

(parkirne površine)

(1) Parkiranje vozil uporabnikov območja 1 je urejeno v sklopu obstoječe gradbene parcele. Zunaj območja OPPN se uredijo javna parkirna površina.

(2) Parkiranje vozil stanovalcev območja 2 se uredi v sklopu posameznih gradbenih parcel. Zagotovita se dve parkirni mesti na stanovanjsko enoto.

21. člen
(vodovodno omrežje)

(1) Na vzhodni strani območja OPPN poteka obstoječ vodovod PE d90, na katerega se naveže predvideni vodovod.

(2) Za oskrbo predvidenih stavb z vodo se izvede nov vodovod. Nov vodovod se predvidi v čim večji meri v predvideni javni cesti. Točna dimenzija se določi v nadaljnjih fazah projektiranja.

(3) Vsa morebitna potrebna dela na vodovodnem omrežju lahko izvede samo upravljalec vodovoda na stroške investitorja.

(4) Pri gradnji vodovodnega omrežja je treba upoštevati predpise, ki urejajo področje oskrbe s pitno vodo.

22. člen
(kanalizacijsko omrežje)

(1) Na območju ter v bližini območja OPPN ni obstoječega javnega kanalizacijskega omrežja.

(2) Na južnem ter vzhodnem delu območja OPPN je predvidena komunalna kanalizacija za katero je izdelan PZI projekt izdelovalca RCI d.o.o., št. projekta K-1370-1/2022.

(3) Za predvidene objekte S1-S5 se predvidita v javni cesti »a« komunalna kanala, ki se priključujeta na prej omenjeno predvideno komunalno kanalizacijo. Za objekt SO1 se predvidi potek komunalnega priključka po območju 1 do predvidenega komunalnega kanala, ki bo potekal v lokalni cesti LC 490022.

(4) Padavinska kanalizacija za odvod padavinskih vod iz ceste »a« se preko ustrezno dimenzioniranega zadrževalnika odvaja v vodotok Artišnico. Potek predvidene padavinske kanalizacije je v čim večji meri predviden po predvideni javni cesti »a«.

(5) Vse načrtovane stavbe bodo imele urejeno odvodnjavanje odpadnih padavinskih vod preko ustrezno dimenzioniranih zadrževalnikov na predvideno padavinsko kanalizacijo. Onesnažene padavinske vode se pred izpustom v padavinsko kanalizacijo očisti z lovilci olj.

(6) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda in smernice upravljalca Javno komunalno podjetje Žalec, d.o.o..

(7) Priključitev internih kanalskih priključkov na predvideno kanalizacijo izvede Javno komunalno podjetje Žalec, d.o.o..

(8) Kanalizacija se projektira najmanj 3 m stran od stavb. Kanali so v javnih površinah, kjer bo po izgradnji omogočen nemoten dostop za vzdrževalna dela.

23. člen
(elektroenergetsko omrežje)

(1) Elektro energetski vodi in naprave na območju OPPN so:

- obstoječa transformatorska postaja 20/0,4 kV Zabukovica Minerva: tuja 1055,
- obstoječi SN 20 kV nadzemni el. en. vod D4 DV Zabukovica,
- obstoječi NN 1 kV podzemni el. en. vod s priključno merilno omarico I06: Zapušek iz TP Kurja vas: 2226.

(2) Obstoječa transformatorska postaja TP Zabukovica Minerva: tuja 1055 se odstrani. V fazi izdelave je projektna dokumentacija PZI "TP Zabukovica kegljišče (nadomestna) in električni vodi" št. 133/20, katero izdeluje Elektro Celje d.d. in obravnava izgradnjo nadomestne transformatorske postaje kegljišče, ter preureditev SN in NN omrežja na območju Zabukovice.

(3) Izvede se demontaža obstoječega SN 20 kV daljnovoda D4 DV Zabukovica, med opor. št. 45 (na parc. št. 802/2, k. o. 1020 Pongrac) in opor. št. 41 (na parc. št. 812/5, k. o. 1020 Pongrac) in med opor. št. 1 (na parc. št. 61/26, k. o. 1003 Zabukovica) in obstoječo TP Zabukovica Minerva. Po izvedenih delih se opustiti obstoječi nadzemni vod med. opor. št. 41 in TP Zabukovica Minerva ter odstrani TP Zabukovica Minerva.

(4) Na območju predvidene ureditve dovozne ceste na parc. št. 1711/15, k. o. 1020 Pongrac in obstoječi cesti se nahaja obstoječa prostostoječa priključno merilna omarica s priključnimi podzemnimi 1 kV vodi. Priključno merilno omarico se prestavi izven območja gradnje predvidene ceste.

(5) Obstoječi NN podzemni električni energetski vod (I06: Zapušek iz TP Kurja vas: 2226), ki poteka na območju predvidene ceste se mehansko zaščiti.

(6) Demontirata se obstoječa NN električna prostozračna voda znotraj območja OPPN.

(7) Za napajanje predvidenih objektov v območju OPPN se predvideva naslednja priključna moč:

- 5x predvidenih stanovanjskih hiš (S1 - S5) - 17 kW (5 x 17 kW),
- predvidena skladiščna stavba (SO1) - 30 kW,
- obstoječi objekti (OO) – 50 kW.

(8) Za napajanje objektov znotraj območja OPPN se iz predvidene TP Zabukovica kegljišče (nadomestna), katere izgradnja je predvidena po projektu št. 133/20, izdelovalca Elektro Celje, d.d. predvidijo trije nizkonapetostni izvodi:

- Izvod 1: PS-RO: Za napajanje stanovanjskih hiš (S1 – S5)se iz TP Zabukovica kegljišče (nad.) položi novi NN vod,
- Izvod 2: PS-PMO_SO1: Za napajanje skladiščnega objekta (SO1) se iz TP Zabukovica kegljišče (nad.) do predvidene priključno merilne omarice objekta (PS-PMO_SO1) položi novi NN vod,
- Izvod 3: PS-PMO_OO: Za napajanje ostalih obstoječih objektov (OO) v območju OPPN se iz TP Zabukovica kegljišče (nad.) do predvidene priključno merilne omarice objekta (PS-PMO_OO) položi novi NN vod.

(9) Upošteva se, da je zasaditev dreves, grmičevja, žive meje v minimalni oddaljenost debla od trase nizkonapetostnega električnega kabla 2,5 m.

(10) Izdelan je IDP načrt ureditve električnih vodov, izdelal Elektro Celje, d. d., št. projekta 137/26, maj 2026, ki je osnova za izdelavo projektne dokumentacije.

24. člen
(javna razsvetljava)

(1) Javne površine se na območju OPPN opremijo z javno razsvetljavo, ki se izvede ob javni cest »a«.

(2) Razsvetljava mora ustrezati določilom in predpisom, ki urejajo svetlobno onesnaženje okolja in zmanjševanje porabe električne energije.

25. člen
(omrežje elektronskih komunikacij - TK)

(1) Na območju OPPN je obstoječe telekomunikacijsko omrežje v lasti in upravljanju Telekom Slovenije d.d..

(2) 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 upravljavca.

(3) Predvidi se prestavitev obstoječih omaric na mestu priključevanje predvidene ceste »a« na obstoječo lokalno cesto LC 490081. V predvideni javni cesti »a« se predvidi potek nove TK/KKS kabelske kanalizacije.

26. člen
(omrežje elektronskih komunikacij - KKS)

(1) Na območju OPPN je izgrajeno telekomunikacijsko omrežje (KKS) v lasti in upravljanju United Fiber d.o.o..

(2) Pri posegih v prostor je treba upoštevati obstoječe KKS omrežje, ga zakoličiti in ga po potrebi ustrezno zaščititi ali prestaviti, kar se izvede pod nadzorom in po navodilih upravljavca.

(3) Predvidi se prestavitev obstoječih omaric na mestu priključevanje predvidene ceste »a« na obstoječo lokalno cesto LC 490081. V predvideni javni cesti »a« se predvidi potek nove TK/KKS kabelske kanalizacije.

27. člen
(ogrevanje in učinkovita raba energije)

(1) Za ogrevanje objektov in pripravo tople vode se uporabljajo obnovljivi viri ogrevanja.

(2) Pri projektiranju in gradnji novih objektov se upoštevajo normativi in predpisi, ki urejajo učinkovito rabo energije in uporabo obnovljivih virov energije.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

28. člen
(ukrepi za ohranjanje kulturne dediščine)

(1) V območju OPPN ni objektov ali območij varstva kulturne dediščine.

(2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/ lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline 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. Zaradi varstva arheoloških ostalin je treba pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Investitor mora 14 dni pred pričetkom gradbenih oziroma pred začetkom zemeljskih del z nameravanim posegom seznaniti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV, OHRANJANJE NARAVE IN VAROVANJE ZDRAVJA LJUDI

29. člen
(kakovost zunanjega zraka)

(1) Zaradi zmanjševanja onesnaževanja zraka z emisijami prahu med gradnjo se upošteva naslednje ukrepe za varstvo zraka: ureditev dovoznih poti na gradbišče in zadostno močenje prevoznih poti ter odkritih površin ob sušnih dnevih z namenom zmanjšanja prašenja.

(2) Za zmanjševanje onesnaževal v zrak se načrtuje in gradi v skladu s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah

(3) Na območje OPPN ni dovoljeno umeščanje objektov in dejavnosti, ki so lahko pomembni viri emisij v zrak.

30. člen
(varstvo voda)

(1) Preprečevanje onesnaženja podtalnih in padavinskih vod se zagotavlja z gradnjo kanalizacijskega omrežja za komunalne odpadne vode.

(2) Pri načrtovanju, odvajanju in čiščenju odpadnih voda se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda.

(3) Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega soglasja oziroma mnenja, ki ga pred gradnjo ali v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja izda Direkcija RS za vode.

31. člen
(varstvo tal)

(1) Posegi v tla se izvedejo na način, da se prizadene čim manj talne površine.

(2) Pri gradnji se uporabljajo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni. Pri skladiščenju gradbenih materialov je treba preprečiti vnos nevarnih snovi v tla, zagotovi se ustrezno začasno skladiščenje in predaja odpadnega materiala pooblaščenim prevzemnikom odpadkov.

(3) Pri posegih v prostor je treba zavarovati plodno zemljo pred uničenjem. Pri gradnji objektov se humus odstrani tako, da se lahko ponovno uporabi pri urejanju zelenic na istih gradbenih parcelah. S prometnih površin, gradbenih površin in odlagališč gradbenega materiala je treba v največji meri preprečiti odtekanje padavinske vode v vodotok.

32. člen
(varstvo pred hrupom)

(1) Območje OPPN je v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju razvrščeno v III. stopnjo varstva pred hrupom.

(2) Za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo se izvajajo naslednji ukrepi:

- uporabljajo se delovne naprave in gradbeni stroji, ki so izdelani v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev po Pravilniku o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem,
- upoštevajo se časovne omejitve rušitev in gradbenih del v vplivnem območju stavb z varovanimi prostori (dnevni čas med 6:00 in 18:00 uro od ponedeljka do petka, ob sobotah pa samo izjemoma oziroma v primeru neodložljivih del, ob nedeljah in praznikih, ki so dela prosti dnevi, so gradbena dela prepovedana),
- v primeru, da bi meritve hrupa v času gradnje pokazale preseganje ravni hrupa, je treba zagotoviti ustrezne dodatne zaščitne ukrepe, pri čemer imajo prednost ukrepi zmanjšanja emisije hrupa – zmanjša se število strojev, ki delujejo sočasno.

(3) Obratovanje in uporaba naprav za prezračevanje, ogrevanje ali hlajenje stanovanjskih objektov ne sme presegati predpisanih mejnih ravni hrupa za III. stopnjo varstva pred hrupom.

33. člen
(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)

Zunanja razsvetljava ob javni cesti »a« se izvede v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja. Vse svetilke nameščene na prostem se izvedejo tako, da je svetloba usmerjena izključno v tla pod vodoravnico.

34. člen
(ravnanje z odpadki)

(1) Za vsak objekt se na posamezni gradbeni parceli zagotovi ustrezno urejen prostor za zabojnike ob ali v objektu kot zbirno mesto za odpadke in embalažo. Zbirno mesto je lahko tudi odjemno mesto, če je zagotovljen nemoten dovoz z vozilom za odvoz odpadkov.

(2) Zbiralnica ločenih frakcij komunalnih odpadkov se uredi ob cesti »a« pred križiščem s cesto »b«. Prostor se ogradi in ozeleni s popenjavkami oziroma se obsadi.

(3) Zbiralnica ločenih frakcij komunalnih odpadkov in prevzemna mesta za odpadke morajo biti dostopna za neoviran in varen prevzem odpadkov v vseh vremenskih razmerah in smejo biti oddaljeni od roba prometne poti največ 5,00 m. Najmanjša širina dostopne poti do prevzemnega mesta je 3,00 m, svetla višina pa 4,00 m.

(4) Pri ravnanju z odpadki je investitor dolžan upoštevati veljavne predpise, ki urejajo področje ravnanja z odpadki. Način zbiranja in odvoz odpadkov se izvaja v skladu z določili, ki urejajo ravnanje s komunalnimi odpadki v občini.

35. člen
(ohranjanje narave)

(1) Območje OPPN se nahaja izven območij ohranjanja narave.

(2) Izkopane zemlje, gradbenih odpadkov ali kakršnega koli drugega odpadnega materiala se ne odlaga na brežino ali v strugo vodotoka Artišnica. Višek izkopanega materiala naj se vgradi v nasipne platoje stavbnih zemljišč za gradnjo objektov ali se odpelje na za to urejeno deponijo.

(3) Morebitno prečkanje vodov gospodarske javne infrastrukture preko vodotoka Artišnica naj se izvede s podvrtavanjem struge ter na način, ki ne bo zahteval izvedbo posebnih zaščitnih ukrepov za zavarovanje struge vodotoka, kot je npr. betoniranje, kamnomet. Prečkanja pod strugo vodotoka je treba načrtovati tako, da ni zmanjšana prevodna sposobnost struge vodotoka.

36. člen
(varovanje gozdnih zemljišč)

Območje OPPN se ne nahaja ob robu obstoječega gozda.

IX. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VARSTVO PRED POŽAROM

37. člen
(varstvo pred poplavo)

(1) Izdelana je Hidrološko hidravlična študija za OPPN na območju EUP ZA-1/2 in del EUP ZA1/1 ob vodotoku Artišnica v Zabukovici, ki jo je izdelalo podjetje IZVO-R, projektiranje in inženiring d.o.o., št. elaborata P86/25, z dne marec 2026.

(2) Na območju obstoječe poslovne in proizvodne stavbe se na dveh mestih pojavi razred srednje erozijske nevarnosti. Večji del preostalega območja OPPN se nahaja v razredu male erozijske nevarnosti.

(3) Iz kart razredov poplavne nevarnosti obstoječega stanja je razvidno, da se znotraj območja OPPN na območju obstoječe poslovne in proizvodne stavbe nahaja razred srednje poplavne nevarnosti ter v manjšem delu razred male in preostale nevarnosti. Karte predvidenega stanja so izdelane z upoštevanjem predlaganih ukrepov, kar pomeni, da se poslovni objekt in zidan del proizvodnega objekta ne nahajata več v razredu srednje poplavne nevarnosti ampak v razredu preostale nevarnosti, saj so objekti ob izrednem dogodku visokih vod Q500 še vedno poplavljeni.

(4) Območje OPPN kjer so predvidene nove stanovanjske stavbe S1-S5 ter nov skladiščni objekt niso poplavno ogrožene. Ker gradnja načrtovanih objektov s pripadajočimi ureditvami ni predvidena v poplavnem območju, le ta ne bo imela negativnega vpliva na vodni režim, zato je s hidrotehničnega vidika sprejemljiva.

(5) Ukrepi za zmanjšanje poplavne ogroženosti:

- obstoječi proizvodni objekt se sestoji iz zidanega dela in nadstrešnice. Za zidani del objekta se za zmanjšanje poplavne ogroženosti na odprtinah objekta kot so vrata in okna namesti vodila za možnost vgradnje mobilne protipoplavne zaščite z zapornimi elementi do višine visokih vod Q100 + 0,5 m, kar pomeni višino1,5 m oz. koto 326,8 m n.v.,
- pri poslovnem objektu, ki je ogrožen z visokimi vodami iz JV smeri, se odprtine, ki segajo do tal (vrata oziroma okna z nižjimi parapeti), kot so gladine visokih vod Q100, zaščititi z mobilno protipoplavno zaščito z zapornimi elementi – lamelami. Pričakovana globina vode je previsoka, da bi bilo možno objekt ustrezno varovati samo s protipoplavnimi vrečami. Če katere odprtine niso potrebne za uporabo objekta se jih lahko zazida. V prihodnje se ob morebitnih rekonstrukcijah in novogradnjah na tem delu ne predvidi odprtin do nivoja visokih vod. Kot ukrep za zmanjšanje poplavne ogroženosti je tudi prilagoditev rabe objekta. Spodnji etaži, ki je poplavno ogrožena, se predvidi funkcijo, ki je manj ali neobčutljiva na pojav poplavnih vod.

38. člen
(varstvo pred potresom)

Pri načrtovanju objektov je treba upoštevati določila predpisov, ki urejajo potresno odporno gradnjo. Upošteva se projektni pospešek tal v (g) 0,225 g.

39. člen
(zaklanjanje)

Gradnja zaklonišč ali ojačitev prve plošče kot dopolnilna zaščita ni potrebna.

40. člen
(varstvo pred požarom)

(1) Požarna varnost se zagotovi z dovozi za intervencijska vozila po obstoječem in predvidenem omrežju cest. Varen umik se zagotovi na zunanje zelene površine in prometne površine.

(2) Za zagotavljanje požarne vode za gašenje objektov se v nadaljnjih fazah projektiranja preveri potrebna količina požarne vode ter na tej podlagi določi način oziroma vir njenega zagotavljanja. Požarna voda se lahko zagotavlja iz različnih virov oziroma s kombinacijo več virov, in sicer:

- iz vodovodnega omrežja,
- z izgradnjo lastnih zaprtih zbiralnikov požarne vode (požarnih bazenov) na območju posameznega objekta ali z izgradnjo skupnega zbiralnika kot dela skupne infrastrukture območja,
- z ureditvijo zajema požarne vode oziroma odvzemnega mesta (črpališča) iz bližnjega vodotoka, če ta glede na razpoložljivo količino vode, stalnost pretoka, globino in dostopnost izpolnjuje pogoje za zanesljivo oskrbo z vodo za gašenje.

(3) Zunanje stene in strehe stavb se načrtujejo in gradijo tako, da se izpolnijo zahteve glede požarne varnosti v stavbah z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte in ob upoštevanju odmika prepreči širjenje požara na sosednje parcele.

(4) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetski infrastrukturi montirajo ali vgradijo na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

(5) Požarna varnost objektov in ureditev na območju OPPN se zagotavlja v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo pred požarom.

41. člen
(erozijska, plazljiva in plazovita ogroženost)

(1) Izdelano je Geološko – geomehansko poročilo, izdelal Blan d.o.o., št. proj. GM-274/2024, oktober 2024.

(2) Obravnavano področje se uvršča v 6. stopnjo seizmične intenzitete po Evrokod 8. V območju OPPN se pričakuje seizmične pospeške do 0.225 g za tip tal D.

(3) Območje OPPN se nahaja delno v razredu male in srednje erozijske nevarnosti.

(4) Vzhodni del območja OPPN se delno nahaja znotraj plazljivega območja srednje in majhne verjetnosti pojavljanja plazov.

(5) Pogoji:

- pri izvajanju izkopov se proste izkope izvede z naklonom 1:2. Zaščiti se jih pred erozijskimi procesi. Globlje in bolj strme izkope se ustrezno zavaruje s podpornimi ukrepi oziroma se izračuna stabilnost le teh. Pri izvajanju izkopov v kamninah so lahko nakloni večji, vendar je potrebno kamnino ustrezno očistiti in zavarovati pred erozijskimi procesi. V primeru izvajanja nasipov z izkopanim materialom se izvedejo podporne konstrukcije do globine nepodajne podlage,
- za nasipanje pod temelji se uporabijo nekoherentne zemljine, kot so dobro granulirani materiali proda ali kamniti drobljenec,
- dno temeljev ali tamponskega nasutja se izvede je na globini minimalno 90 cm merjeno z nivoja terena. Dno temeljev oziroma temeljno podlago se izvede na takšni globini, da se doseže zadostna nosilnost temeljnih tal in posledično stabilnost objekta,
- glede na sestavo tal se temelji objektov izvedejo na kamniti nasip pod temeljno ploščo oziroma pasovnimi temelji. Objekti bodo temeljeni na sloj gline. V primeru temeljenja s temeljno ploščo/pasovnimi temelji je potrebno izvesti pod temelji kamniti nasip v debelini vsaj 60 cm, ki se sproti statično utrjuje. Po izvedbi izkopa med temeljnimi tlemi ter kamnitim nasipom se vgradi ločilna

plast geotekstila v kolikor bo izkop izveden na nivoju gline. V primeru, da bo izkop izveden do nivoja laporja, se vgradnja geotekstila lahko opusti,
- pri dimenzioniranju vozišče konstrukcije se po karti informativnih globin prodiranja mraza na obravnavanem območju upošteva hm = 90 cm. Pri izvedbi nove vozišče konstrukcije je potrebno na dnu izkopa med temeljnimi tlemi ter kamnitim nasipom izvesti ločilno plast iz geotekstila, ki preprečuje mešanje zemljine s kamnitim nasipom. V primeru, da bo izkop izveden do nivoja laporja, se vgradnja geotekstila opusti. V primeru posegov v obstoječe brežine je potrebna izvedba opornih konstrukcij in jih statično preveriti ter izvesti čim bližje nivoja matične podlage, ki jo na tem območju predstavlja lapor.

42. člen
(razlitje nevarnih snovi)

V območju OPPN ni pričakovati razlitja olj.

X. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

43. člen
(etapnost)

Po izgradnji celotne gospodarske javne infrastrukture se lahko gradnja stanovanjskih stavb izvaja v poljubnem vrstnem redu.

XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE

44. člen
(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Za zagotavljanje varnosti in kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- med gradnjo je treba vse začasne deponije ustrezno zaščititi pred spiranjem in odnašanjem materiala ob močnejših nalivih,
- morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale zaradi gradnje, mora investitor sanirati na svoje stroške,
- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
- zagotoviti je potrebno ustrezno odvijanje motornega in peš prometa po obstoječem omrežju cest in poti,
- sanirati oziroma povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane,
- v času gradnje je potrebno zagotoviti nemoteno komunalno in energetsko oskrbo objektov preko obstoječih infrastrukturnih omrežij, objektov in naprav,
- v času gradnje je potrebno zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode,
- vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

45. člen
(gradbene parcele ter merila in pogoji za parcelacijo)

Posameznim novim stanovanjskim stavbam, cestam in obstoječim manipulacijskim površinam se opredelijo gradbene parcele, ki določajo predvideno parcelacijo. Načrt parcelacije z elementi za zakoličbo je prikazan na karti 6 geodetska kotirana situacija z načrtom parcelacije.

XII. VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

46. člen
(dopustna odstopanja)

(1) Dopustna so odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom:

- sprememba tlorisnih gabaritov objektov do ± 5,50 m znotraj opredeljene gradbene meje,
- sprememba višinske kote pritličja in dovozov do ±0,50 m oziroma usklajeno z niveleto ceste,
- dopustna je izvedba dvojčkov, 11210 dvostanovanjskih stavb namesto enostanovanjskih stavb,
- odstopanje lokacije predvidenih parcelnih mej od opredeljenih v OPPN (zamik) do ±1,00 m,
- odstopanje mikrolokacije dovoznih priključkov s ceste »a« na gradbeno parcelo, ob upoštevanju zahtevanih odmikov, določenih s tem odlokom,
- pri povečanju in zmanjšanju tlorisnih gabaritov, pri spremembi mikrolokacije objektov se ne sme zmanjševati v OPPN določenih odmikov od parcelnih mej, ki so obvezni in odmikov od vodov gospodarske javne infrastrukture ter vodotoka Artišnica skladno z veljavno zakonodajo,
- odstopanja od ureditev prometnega, komunalnega, energetskega in komunikacijskega omrežja ter vodnogospodarskih ureditev na območju OPPN na podlagi ustrezne projektne dokumentacije, če se pri nadaljnjem preučevanju prometnih, tehnoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše s prometno tehničnega, tehnološkega in oblikovalskega vidika ali če to pogojujejo primernejši obratovalni parametri, ekonomsko primernejša investicijska vlaganja. Spremembe se uskladijo z upravljavci posamezne gospodarske javne infrastrukture.

(2) Odstopanja so dopustna, če ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in arhitekturne zasnove ter ne poslabšujejo prostorske in okoljske razmere.

XIII. KONČNE DOLOČBE

47. člen
(vpogled)

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

48. člen
(nadzor**)**

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

49. člen
(veljavnost odloka)

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

Št.: _____
Žalec, dne _____

Župan
Občine Žalec
Janko Kos