OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA AR-1/1 V ARJI VASI

FAZA: OSNUTEK
DATUM: september 2026

Pripravljavec prostorskega akta	**OBČINA ŽALEC** **Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec**
Investitor:	**STILMETAL INT, d.o.o.** **Arja vas 70A** **3301 Petrovče**
Izdelovalec prostorskega akta:	**URBANISTI, D.O.O.** **Grudnova ulica 6** **3000 Celje**
Odgovorni vodja izdelave prostorskega akta:	**mag. GORAZD FURMAN OMAN, univ.dipl.inž.arh.** **PA PPN ZAPS 1060** Žig: Podpis:
Številka projekta:	**273-2023**
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih podatkov:	**4957**
Akt sprejel:	**OBČINSKI SVET OBČINE ŽALEC** **Župan JANKO KOS** Žig: Podpis:
Datum sprejema: Objava:	…… Uradni list RS št. …, dne….

IZJAVA O SKLADNOSTI

Odgovorni vodja izdelave prostorskega akta

mag. Gorazd Furman Oman, univ.dipl.inž.arh.

IZJAVLJAM,

da je

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA AR-1/1 V ARJI VASI

izdelan v skladu s hierarhično nadrejenimi prostorskimi akti, predpisi s področja urejanja prostora in z drugimi relevantnimi predpisi, ki veljajo na območju podrobnega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

mag. Gorazd Furman Oman
univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 1060
(ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka)

……..…...
(osebni žig, podpis)

SEZNAM IZDELOVALCEV

Odgovorni vodja projekta:
mag. GORAZD FURMAN OMAN, univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 1060

Projektant:
dr. MOJCA FURMAN OMAN, univ.dipl.inž.geod., PPN ZAPS 2185

VSEBINA OPPN

I. TESKTUALNI DEL OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA - ODLOK

I. SPLOŠNE DOLOČBE
II. VSEBINA
III. NAMEN IN OBMOČJE OPPN
IV. OPIS PROSTORSKE UREDITVE
V. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR
VI. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO
VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE
VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE
IX. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM
X. NAČRT PARCELACIJE
XI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE
XII. DOPUSTNA ODSTOPANJA OD NAČRTOVANIH REŠITEV
XIII. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN
XIV. KONČNE DOLOČBE

II. GRAFIČNI DEL OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

1: "Izsek iz grafičnega dela občinskega prostorskega načrta občine Žalec, M 1:5000"
2: "Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem, M 1:500"
3: "Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:5000"
4: "Ureditvena situacija, M 1:500"
5: "Načrt prometne ureditve, M 1:500"
6: "Prikaz regulacijskih elementov, M 1:500"
7: "Načrt poteka omrežij in načina priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo, M 1:500"
8: "Načrt predvidenih gradbenih parcel s prikazom javnih površin, M 1:500"
9. "Prikaz rešitev za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, M 1:500"

III. SPREMLJAJOČE GRADIVO

- POROČILO O SODELOVANJU Z JAVNOSTJO
- PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA
- STROKOVNE PODLAGE
- USMERITVE
- MNENJA
- ELABORAT EKONOMIKE
- OKOLJSKE PRESOJE
- OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN
- POVZETEK ZA JAVNOST

I. ODLOK

Na podlagi 124. člena v povezavi s prvim odstavkom 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/2021, ZUreP-3, 18/23 - ZDU-10, 78/23 -ZUNPEOVE in 95/23 - ZIUOPZP) ter na podlagi …. člena Statuta Občine Žalec (Uradni list RS, št. …), je Občinski svet občine Žalec na svoji ….. redni seji, dne ……, sprejel

ODLOK
O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA AR-1/1 V ARJI VASI

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(pravna podlaga in predmet OPPN)

V skladu z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec (Ur. l. RS, št. 64/2013, 102/2020, v nadaljevanju: OPN) Občinski svet Občine Žalec sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora AR-1/1 po projektu št. 273-2023, ki ga je izdelal biro URBANISTI, d.o.o. (v nadaljevanju: OPPN).

II. VSEBINA

2. člen
(vsebina OPPN)

(1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del.

(2) Tekstualni del obsega naslednje vsebine:

I. splošne določbe
II. vsebina
III. namen in območje OPPN
IV. opis prostorske ureditve
V. umestitev načrtovane ureditve v prostor
VI. zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro
VII. rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine
VIII. rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave
IX. rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
X. načrt parcelacije
XI. etapnost izvedbe prostorske ureditve
XII. dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev
XIII. usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN
XIV. končne določbe

(3) Grafični del obsega naslednje vsebine:

1: "Izsek iz grafičnega dela občinskega prostorskega načrta občine Žalec, M 1:5000"
2: "Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem, M 1:500"
3: "Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:5000"
4: "Ureditvena situacija, M 1:500"
5: "Načrt prometne ureditve, M 1:500"
6: "Prikaz regulacijskih elementov, M 1:500"
7: "Načrt poteka omrežij in načina priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo, M 1:500"
8: "Načrt predvidenih gradbenih parcel s prikazom javnih površin, M 1:500"

9. "Prikaz rešitev za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, M 1:500"

(4) Sestavni del OPPN je tudi naslednje spremljajoče gradivo:
- poročilo o sodelovanju z javnostjo
- podatki iz prikaza stanja prostora
- strokovne podlage
- usmeritve
- mnenja
- elaborat ekonomike
- okoljske presoje
- obrazložitev in utemeljitev OPPN
- povzetek za javnost

III. OBMOČJE

3. člen
(območje OPPN)

Območje OPPN zajema jugozahodni del enote urejanja prostora AR-1/1 s parcelnimi številkami *132/1-del, *291, 1184/1, 1184/2, 1184/3, 1185/2, 1186, 1187/1, 1187/2-del, 1187/3, 1187/4, 1187/5, 1187/6, 1187/7, 1187/8, 1187/9, 1472/17-del, 1473/1-del, 1476/3, 1476/4 in 1476/5, vsa k.o. Levec. Območje je veliko 1,94 ha. Območje se nahaja v jugozahodnem delu naselja Arja vas v Savinjski dolini v občini Žalec.

IV. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

4. člen
(opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN)

V skladu z OPN je za območje določena podrobnejša namenska raba kot SS – stanovanjske površine, namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi. Znotraj območja se že nahajajo stavbe. Predvidena je prenova dvorca z gospodarskimi poslopji na vzhodu, ki je varovan kot kulturna dediščina. Zahodno je na novo predvidena gradnja 6 večstanovanjskih stavb, ene večstanovanjske stavbe s pritličnim razstavnim salonom ter 6 dvojčkov. Preostale stavbe se v celoti odstranijo. Skozi območje poteka občinska cesta JP 991301 »Arja vas«, ki se ustrezno prestavi in rekonstruira. Na novo je predvidena komunalna ureditev območja. Območje OPPN je razdeljeno na dve enoti urejanja prostora EU/01 in EU/02.

V. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

5. člen
(opis vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji)

(1) Območje OPPN predstavlja zemljiške parcele znotraj že zgrajenega območja pretežno stanovanjskih stavb. Območje OPPN je že prometno navezano na kategorizirano javno občinsko cesto LC 490631 Arja vas preko obstoječega priključka, ki ga je potrebno rekonstruirati. Tudi ostala gospodarska infrastruktura se nahaja v bližini. Predvidena gradnja na obravnavanem območju predstavlja morfološko zapolnitev tega dela naselja.

(2) Območje ima zagotovljeno dobro dostopnost do javnega potniškega prometa in do osnovne družbene in trgovske infrastrukture. V neposredni bližini območja se nahaja avtobusno postajališče ter izposoja

koles, na razdalji 500 m od obravnavanega območja pa železniška postaja. V razdalji 250 m se nahaja oskrbna trgovina. V oddaljenosti 500 m se nahajajo osnovna šola, vrtec, lekarna ter javna igrišča.

6. člen
(vrste dopustnih dejavnosti in vrste objektov)

(1) Znotraj ureditvenega območja OPPN je za vse stavbe predvidena stanovanjska namembnost, za pritlični del stavbe S3 pa dodatno še razstavni salon brez neposredne prodaje izdelkov.

(2) Za stavbe S1 do S9 so dopustne:
- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe (v skladu z Uredbo o razvrščanju objektov)

(3) Za stavbe S10 do S15 so dopustne:
- 11100 Enostanovanjske stavbe in sicer dvojčki, v katerih je po eno stanovanje,
- 24122 drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas – samo bazeni za kopanje (za lastno rabo)

(4) Za stavbe S3 do S15 so nadalje dopustne:
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev,

(5) Za stavbo S3 so v pritličju nadalje dopustne:
- 12302 Sejemske dvorane, razstavišča in sicer izključno razstavišče

(6) Na celotne območju je dovoljena gradnja gradbeno inženirskih objektov (šifra 2 v prilogi Uredbe o razvrščanju objektov), ki predstavljajo komunalno opremljanje zemljišč in sicer:
- 21121 lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 222 lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja.

7. člen
(dopustni posegi)

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:
- gradnja novega objekta,
- prizidava (dozidava in nadzidava),
- rekonstrukcija,
- odstranitev objekta,
- vzdrževanje objektov,
- izgradnja gospodarske javne infrastrukture (GJI) ter ureditev pripadajočih priključkov nanjo,
- zunanje ureditve.

8. člen
(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

(1) Znotraj EU/01 se načrtuje prenova dvorca z oznako S1, pripadajočega gospodarskega poslopja z oznako S2 ter ureditev parkirnih mest za stanovalce. Med obema stavbama ter južno od stavbe S1 se načrtuje območje za igro otrok in počitek stanovalcev. Skupaj je v obeh stavbah dopustno načrtovati največ 47 stanovanj. Za načrtovane gradnje je predvidena skupna gradbena parcela stavb (v nadaljevanju SGPS). V tej enoti urejanja se načrtuje še rekonstrukcija občinske ceste JP 991301 Arja vas-zahod.

(2) Znotraj EU/02 se načrtuje gradnja ene večstanovanjske stavbe s pritličnim razstavnim salonom z oznako S3, nad katerim sta dva dela stavbe s po največ štirimi stanovanji. Nadalje so načrtovane večstanovanjske stavbe z oznakami S4 do S9 s po največ štirimi stanovanji. Skupaj je v večstanovanjskih stavbah načrtovanih največ 32 stanovanj. Med večstanovanjskimi stavbami se načrtuje območje za igro otrok in počitek stanovalcev. Na zahodu enote urejanja so načrtovane gradnje dvojčkov z oznakami S10 do S15. Za načrtovane stavbe je predvidenih 13 gradbenih parcel stavb (v nadaljevanju: GPS) ter štiri

SGPS. Na novo se umesti dovozna cesta do načrtovanih stavb ter do kmetijskih površin zahodno od območja OPPN.

(3) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve je prikazana v grafičnem načrtu št. 4: "Ureditvena situacija, M 1:500".

9. člen
(lega stavb in pomožnih objektov)

(1) Znotraj EU/01 se upoštevajo obstoječe lege in odmiki.

(2) Znotraj EU/02 so določene gradbene linije, ki jih morajo stavbe nalegati s fasadnim robom. Znotraj EU/02 znašajo minimalni odmiki stavb od roba GPS in SGPS 4,0 metre, od roba SGPS, ki pripada GPS pa 1,0 meter. Minimalni odmiki pomožnih objektov od roba GPS in SGPS znašajo 1,5 metra, od roba GPS, ki pripada SGPS pa 0,5 metra. Manjši odmiki so dovoljeni ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča.

(3) Medsoseske ograje se lahko postavijo do roba GPS in SGPS.

(4) Pravokotni tlorisi stavb znotraj EU/02 morajo z daljšo stranico potekati v smeri vzhod – zahod, pri čemer se pri dvojčkih upošteva skupen tloris.

(5) Lege stavb in nadstrešnic so prikazane v grafičnem načrtu št. 6: "Prikaz regulacijskih elementov, M 1:500".

10. člen
(velikost stavb)

(1) Znotraj EU/01 se obstoječi stavbi S1 in S2 lahko rekonstruirata v obstoječih gabaritih, pri čemer je pri stavbi S2 dopustno nadvišanje do najvišjega že obstoječega dela te stavbe.

(2) Znotraj EU/02 so v grafičnem načrtu št. 6: "Prikaz regulacijskih elementov, M 1:500" določene največje tlorisne velikosti predvidenih stavb, pri čemer je potrebno upoštevati razmerje stranic v razmerju od 1:1.5 do 1:2, pri čemer se pri dvojčkih upošteva skupen tloris, ter naslednje faktorje izkoriščenosti gradbene parcele, ki poleg stavb vključujejo tudi pomožne objekte:

- faktor zazidanosti FZ do 0,4,

(3) Višinski gabariti stavb znotraj EU/02:

- S3 do S6 do P+1+M
- S7 do S15 do P+M

V primeru gradnje mansarde (M) višina kolenčnega zidu ne sme presegati 1,20 m.

(4) Kote pritličja je potrebno dvigniti nad koto obstoječega terena za najmanj 0,20 metra, da bodo objekti poplavno odporni in stabilni. Podkletitev objektov ni dopustna.

11. člen
(oblikovanje stavb)

(1) Znotraj EU/01 se pri stavbi S1 ohranja primarna arhitekturna masa in zunanja podoba objekta z vsemi likovno–arhitekturnimi sestavinami in elementi na podlagi izdanih kulturnovarstvenih pogojev. Pri stavbi S2 se na podlagi izdanih kulturnovarstvenih pogojev ohranja originalna stavbna masa, odstranijo se vse mlajše, neustrezne prizidave in povrne se avtentična zunanja podoba.

(2) Znotraj EU/02 naj arhitekturno oblikovanje fasade sloni na tradiciji stavbarstva tega prostora, lahko pa se dopolni z modernimi arhitekturnimi detajli. Finalna obdelava fasad naj bo klasični omet v

enobarvnih, svetlih, naravnih barvah. Možne so sodobne kombinacije fasad z vidnimi naravnimi materiali (beton, steklo ipd.), vendar morajo biti vse členitve vertikalne. Pri stavbah S10 so S15 se dopustijo vertikalne lesene fasadne obloge, kot reminiscenca na tradicionalne lesene gospodarske objekte. Vse fasadne odprtine na posameznem objektu naj bodo pokončne in med seboj dimenzijsko ter kompozicijsko skladno oblikovane, osno poravnane ter simetrično razporejene po fasadah. Vso stavbno pohištvo naj bo enotne (naravne) barve ter obdelave.

(3) Znotraj EU/02 so dopustne strme simetrične dvokapnice z naklonom strešin 38° do 42°. Strehe naj bodo krite s tipološko značilno opečno rdečo kritino (bobrovec, zarezni bobrovec ali zareznik). Vse strehe je potrebno v naklonu in materialu poenotiti. Osvetljevanje mansardnih prostorov se predvidi preko zatrepnih strani objektov. V primeru, da koeficient osvetlitve ne zadošča, je dopustna izvedba manjšega števila strešnih oken, ki pa morajo biti kvalitetno umeščena, osno poravnana s fasadnimi odprtinami, okvirji in obrobe izvedeni v opečno rdeči barvi kritine in zastrta z opečno rdečimi senčili ali transparentnimi folijami na zunanji strani stekel. Na južne strešine vizualno manj izpostavljenih objektov, z izjemo južnega niza stavb S3, S9, S14 in S15 je dopustna namestitev opečno rdečega fotonapetostnega sistema v barvi strešne kritine, z moduli brez okvirjev oz. z opečno rdečimi okvirji.

12. člen
(pogoji in usmeritve za pomožne objekte)

(1) Znotraj EU/01 je dopustna gradnja nadstreška in ograjenega ali zaprtega prostora za posode za odpadke k obstoječim stavbam v skladu s kulturnovarstvenimi pogoji.

(1) Znotraj EU/02 je dopustna gradnja samostojnih pomožnih objektov in sicer nadstreška, nadstrešnice, drvarnice, savne, fitnesa, zimskega vrta, lope, ute, senčnice, letne kuhinje, kolesarnice, ograjenega ali zaprtega prostora za posode za odpadke, bazena za kopanje, pergole. Tlorisna velikost posameznega pomožnega objekta ni predpisana, je pa potrebno upoštevati dopustne faktorje zazidanosti. Pomožni objekti, ki so stavbe za funkcionalno dopolnitev in podobno, so lahko zgolj enoetažni. Oblikovanje pomožnih objektov morajo prav tako slediti historičnemu, trakastemu, urbanizmu. Lahko imajo ravne strehe, ki naj bodo ekstenzivno ozelenjene strehe ali krite s svetlo sivo pločevinasto kritino. Oblikovani morajo biti kot del ureditve neposredne okolice objektov – vrta in ne kot izzidki. Konstrukcija naj bo lahka kovinska ali lesena, nadstrešnice naj bodo oblikovane v videzu pergol, brez močnih potez atik. Fasade naj bodo odprte in čim bolj ozelenjene.

(3) Na skupnih gradbenih parcelah stavb SGPS12, SGPS 15 in SGPS18 je dopustna gradnja samostojnih nadstreškov nad parkirnimi površinami v velikosti do največ 80 m².

13. člen
(oblikovanje zunanjih površin)

(1) Za zunanjo ureditev mora biti izdelan načrt krajinske ureditve.

(2) Pogoji za ureditev zunanjih površin:
- ureditve morajo omogočati dostop funkcionalno oviranim osebam,
- pešpoti in ploščadi morajo biti utrjene in iz materiala, ki omogoča univerzalno uporabo, opremljene z urbano opremo in primerno osvetljene,
- elementi urbane opreme morajo biti oblikovani enotno,
- intervencijske poti izven vozišča morajo biti urejene v skladu s smernico SZPV 206 ali novejšo,
- obstoječa drevesa je treba ohranjati oziroma jih v primeru odstranitve nadomestiti,
- predpisano zasaditev je treba izvajati z visokoraslimi vrstami drevja, z drevesi z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1,00 m od tal ob saditvi, in višino debla več kot 2,20 metra; Končna višina dreves mora biti vsaj 10,00 metrov. V primeru tlakovanja površin ob drevesih je treba zagotavljati ustrezno kakovost in količino tal, dostopnost vode in zračenje tal nad koreninskim sistemom,
- odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa mora biti najmanj 2,00 m. Če ustreznega

odmika ni mogoče zagotoviti, je treba z ustreznimi ukrepi komunalne vode zavarovati pred poškodbami zaradi rasti podzemnih delov dreves,
- površine, namenjene igri otrok, morajo biti opremljene z igrali, namenjenimi različnim starostnim skupinam otrok. Vsaj del igrišča mora omogočati tudi igro funkcionalno oviranih otrok. Površine morejo biti ustrezno senčene,
- dopustna je ograditev površin za igro z živo mejo, ozelenjenimi žičnimi ograjami ali podobno, višine do 1,00 m ter ograditev športnih igrišč z varovalno ograjo, ki mora biti transparentna, lahko je iz kovinske mreže ali podobno, primerne višine glede na vrsto športa. Ograditev ne sme ovirati uporabe površin za umik prebivalcev v primeru naravnih in drugih nesreč,
- površine za druženje se uredijo s klopmi in mizami, ki morajo biti ustrezno senčene,

(3) Znotraj vsake enote urejanja prostora je potrebno zagotoviti najmanj 15 m² površine za igro otrok in počitek stanovalcev na stanovanje. Tako je znotraj EU/01 potrebno zagotoviti površine v velikosti najmanj 705 m², znotraj EU/02 pa najmanj 480 m².

(4) Znotraj EU/01 se okolica graščine z zelenimi površinami v čim večji meri revitalizira in obnovi v prvotni zasnovi na podlagi izdanih kulturnovarstvenih pogojev. Na večjem delu parcele št. 1184/2 k.o. Arja vas se ponovno vzpostavi ravna zelenica s potmi in zasaditvijo ter manjšim otroškim igriščem iz naravnih materialov, prav tako v ozkem pasu vzdolž objekta na zahodni in severni strani. Severno in vzhodno od objekta ter južno ob uvozni cesti se ponovno vzpostavi ograja, možna je postavitev klasične pocinkane mrežaste ograje z betonskimi stebrički ali pa avtohtone strižene žive meje, ob kateri se lahko postavi isti tip ograje s kovinskimi stebrički, ki jo bo živa meja sčasoma prekrila. Pred glavnim vhodom s stopnicami in pred vsemi vhodi v objekt se uredi manjša funkcionalna utrjena površina. Elektro omarice na severni strani objekta se zastrejo s strižено živo mejo ali grmovnicami, v njihovo bližino se umesti in zasadi tudi zunanja enota toplotne črpalke. Vsa parkirna mesta se uredijo kot zelena parkirišča z uporabo tlakovcev, ki omogočajo rast trave ali s travnimi rešetkami in zasadijo z manjšimi listopadnimi drevesi in omejijo s strižено živo mejo. Za osvetlitev parkirišč se lahko po potrebi namestijo nevtralno oblikovane svetilke. Ekološki otok se umesti na stalen prostor ob robu parkirišč in obsadi s strižено živo mejo.

(5) Znotraj EU/02 se pri ureditvi neposredne okolice objektov naj upošteva podeželski, zeleni značaj prostora. Postavitev umetnih barier, večjih grajenih opornih zidov, zidanih ograj in podobno ter netipične urbane opreme s kulturnovarstvenega vidika ni sprejemljivo. Ograje se lahko izvedejo kot živice ali transparentne kovinske ograje. Utrjevanje zunanjih pohodnih in manipulativnih površin naj se izvede v minimalnem obsegu, s travnatimi rešetkami ali preprostimi betonskimi, nepigmentiranimi tlakovci. Večjim asfaltiranim površinam se je treba izogibati. V primeru novih zasaditev naj se uporabijo avtohtona listopadna drevesa, visokodebelna sadna drevesa ali grmovnice avtohtonih vrst. Saditev neavtohtonih rastlin (npr. cipres, klekov in podobno), ni sprejemljiva.

(6) Obvezne so zasaditve parkirnih površin z visokodebelnimi drevesi, pri čemer je potrebno zagotoviti najmanj eno drevo na štiri parkirna mesta.

(7) Nadvišanje terena ni dopustno. Dopustne so zgolj izravnave.

14. člen
(odstranitve stavb)

Znotraj območja OPPN je predvidena odstranitev vseh novejših stavb, ki nimajo historične vrednosti. Stavbe, ki so predvidene za odstranitev, so prikazane v grafičnem načrtu št. 2: "Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem, M 1:500".

VI. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

15. člen
(prometna infrastruktura)

(1) Predvideno priključevanje na kategorizirano javno občinsko cesto LC 490631 se uredi preko rekonstruiranega križišča v skladu s pravilnikom o cestnih priključkih na javne ceste. Rekonstrukcija cestnega priključka je izdelana na podlagi predhodno izdelane Kapacitetne analize (Projektiva NVG, d.o.o., št. proj. 1042/26, april 2026), ki ugotavlja da je najbolj optimalna ureditev križišča v obstoječi obliki, brez dodatnih pasov za leve zavijalce. V nadaljevanju cestnega priključka se prestavi in rekonstruira obstoječa javna pot JP 990631 »Arja vas« , ki poteka v smeri severa med vzhodnim in zahodnim delom območja.

(2) Prestavljena in rekonstruirana obstoječa javna pot JP 990631 predstavlja glavno prometno smer, na katero se preko cestnega priključka priključuje dostopna cesta »A« in v nadaljevanju dostopna cesta »B«.

(3) Za obstoječo rekonstruirano pot in načrtovani novi dostopni cesti so dopustni naslednji minimalni prečni profili:
A/ Javna pot JP 991301 »Arja«
- Hodnik za pešce v širini 1,60 m – desno od križišča z lokalno cesto do uvoza na parkirišče objektov vzhodnega dela S1 in S2
- Vozišče obojestransko obrobničeno širine 5,50 m;
- Pločnik v širini 1,60 m -levo ob JP v smeri severa podaljšati do konca meje območja OPPN
- Obojestranske bankine širine 0,50 m za pločnikom v travnati izvedbi.

B/ Dostopna cesta »A«
- Bankina 0,50 m v travnati izvedbi
- Hodnik za pešce 1,60 m – desno v smeri stacionaže
- Vozišče enostransko obrobničeno širine 5,00 m
- Asfaltni pas širine 1,00 m
- Parkirišče širine 5,00 m

C/ Dostopna cesta »B«
- Bankina 0,50 m v travnati izvedbi
- Hodnik za pešce 1,60 m – desno v smeri stacionaže
- Vozišče enostransko obrobničeno širine 5,00 m
- Bankina ob vozišču širine min. 0,75m

Hišni priključki na strani robnika bodo izvedeni preko pogreznjenega robnika. Zavijalni radij na cestnem priključki na LC 490631 bo izveden s traktrisami za merodajno vozilo – tovorno vozilo. V območju cestnega priključka javne poti na LC 490631 je predviden obojestranski pločnik, ki je ob lokalni cesti podaljšan v smeri proti jugu (Petrovčam) in smeri proti severu (do Arja vas 68a). Širina lokalne ceste bo enaka kot na delu, kjer je pločnik že izveden.

(4) Znotraj EU/01 ob obstoječih objektih S1 in S2 je potrebno zagotoviti najmanj 79 parkirnih mest. Pri predvidenem večstanovanjskem objektu S3 s predvidenim razstavnim salonom v pritličju, je za stanovanja skupno predvidenih najmanj 16 parkirnih mest na vzhodu stavbe, za obiskovalce in zaposlene razstavnega salona pa nadaljnjih najmanj 6 parkirnih mest na jugu stavbe. Za ostale večstanovanjske stavbe S4 do S9 je predvidenih po najmanj 8 parkirnih mest na vsako stavbo. Za dvojčke S10 do S15 sta predvideni po najmanj 2 parkirni mesti na vsako stavbo.

(5) Na območju predvidenega rekonstruiranega križišča, rekonstruirane javne poti JP 991301, dostopne ceste »A« in »B« so predvidene površine za pešce. Predviden hodnik za pešce je prav tako ob lokalni cesti LC 490631 Arja vas v smeri severa do obstoječega pločnika ter v smeri proti jugu (Petrovčam). Vse predvidene površine za pešce se izvedejo v asfaltni izvedbi.

16. člen
(energetska infrastruktura)

(1) V območju predvidenih ureditev v skladu z izhodišči OPPN se nahajajo obstoječi el. en. vodi in naprave v skladu z priloženo situacijo in sicer:
- obstoječi SN 20 kV nadzemni vod DV LEVEC: D47 iz RTP Žalec
- obstoječa transformatorska postaja 20/0,4 kV Arja vas obiralni stroj: 2899
- obstoječi NN 1 kV podzemni vod I08: GRAŠČINA iz TP Arja vas obiralni stroj: 2899
- obstoječi NN 1 kV podzemni vod I09: REZERVA iz TP Arja vas obiralni stroj: 2899
- obstoječi NN 1 kV podzemni vod I01: GRAŠČINA iz TP Arja vas Gril: 2123
Vse prej navedene el. en. vode in naprave je potrebno upoštevati kot omejitveni faktor v smislu varovalnih pasov, kateri znašajo:
- za nadzemni vod, ki lahko obsega enega ali več sistemov nazivne napetosti od 1 kV do vključno 20 kV, 10 m,
- za vsak posamezen podzemni sistem nazivne napetosti do vključno 20 kV 1 m,
- za nadzemni vod, ki lahko obsega enega ali več sistemov nazivne napetosti do vključno 1 kV, 1,5 m,
- za razdelilno transformatorsko postajo, razdelilno postajo in transformatorsko postajo nazivne napetosti do vključno 20 kV 2 m.
Širina varovalnega pasu elektroenergetskega omrežja poteka na vsako stran od osi elektroenergetskega nadzemnega voda in osi vsakega posameznega podzemnega elektroenergetskega sistema oziroma od zunanje ograje razdelilne ali transformatorske postaje.

(2) V predmetnem območju se nahaja obstoječa TP Arja vas obiralni stroj: 2899 s priključnim SN 20 kV nadzemnim vodom, katera je predvidena za rušitev in gradnjo nadomestne TP Arja vas naselje: 2909 s priključnimi SN 20 kV vodi. Za rušitev in novogradnjo nadomestne TP Arja vas naselje je že bila izdelana PZI projektna dokumentacija št. 133/24, katero je izdelalo Elektro Celje d.d., Vrunčeva 2a, 3000 Celje, izdelano december 2024. V predmetnem območju poteka tudi obstoječ NN podzemni priključni vod, kateri služi za napajanje obstoječega večstanovanjskega objekta S1. Prej navedeni vod po potrebno mehansko zaščititi in oceviti ter ga prestaviti izven območja gradnje. Prej navedeno pomeni, da bo potrebno od lokacije nove nadomestne TP Arja vas naselje do lokacije prostostoječe priključno merilne omarice z obstoječimi merilnimi mesti zgraditi novo kabelsko kanalizacijo, kamor se bo prestavil prej navedeni vod. Traso predvidene kabelske kanalizacije je možno združiti s traso predvidenih SN in NN vodov v sklopu projekta izgradnje predvidene TP Arja vas naselje. Nižanje kote terena v območju prej navedenega varovalnega pasu obstoječega NN podzemnega el. en. voda je nedopustna. V nasprotnem primeru je potrebno obstoječi prej navedeni el. en. voda poglobiti tako, da bo med zgornjo točko prej navedenega el. en. voda in koto terena minimalno 0,8 m. Ob jugovzhodnem delu območja prav tako poteka obstoječi NN podzemni el. en. vod, kjer je predvidena dovozna cesta. Prej navedeni NN podzemni el. en. vod je prav tako potrebno mehansko zaščititi in oceviti. - Pri nadaljnjem načrtovanju je potrebno upoštevati, da je možna kakšna koli zasaditev dreves, grmičevja, žive meje ali podobno v minimalni oddaljenost debla od trase nizkonapetostnega električnega kabla 2,5 m s tem, da pa je električne kable potrebno položiti v mapitel cev fi 160 mm. Cev mora biti glede na os drevesa oziroma na vsako stran osi tako dolga, kot se predvideva razrast koreninskega sistem drevesa.

(3) Zaradi izgradnje predvidenih stanovanjskih ter poslovnih objektov je potrebno predvideti nove nizkonapetostne izvode iz predvidene TP Arja vas naselje, ki je predvidena po projektu DNZO/ PZI, št. 133/24, z naslovom: "TP Arja vas naselje in električni vodi", projektant Elektro Celje, d.d.. V predvideni TP bo na razpolago zadostna moč za napajanje predvidenih objektov, ki ob upoštevanju faktorja istočasnosti znaša cca. 300 kW moči. Za napajanje predvidenih objektov v območju OPPN se bo iz TP Arja vas naselje izvedejo štirje novi NN izvodi:
- Za napajanje predvidenih objektov S3 – S6 se iz TP Arja vas izvede nov izvod št. I05. Pri predvidenem elektro kabelskem jašku EKJ1 se postavi prostostoječa razdelilna omarica PS-RO1 iz katere se izvedejo odcepi do posameznih objektov. Pri vsakem objektu se postavi prostostoječa merilna omarica. Lokacija predvidenih merilnih omaric se predvidi vzporedno s cesto na vedno dostopnem mestu.
- Za napajanje predvidenih objektov S7 – S15 se iz TP Arja vas izvede nov izvod št. I06. Pri predvidenem elektro kabelskem jašku EKJ4 se postavi prostostoječa razdelilna omarica PS-RO2 iz katere bodo

napajanji objekti S7, S8 ter S10 – S13. Prav tako se iz te razdelilne omarice izvede odcep v smeri PS-RO3 iz katere se izvedejo odcepi za napajanje objektov S9 ter S14 in S15.
- Za napajanje objekta S1 se iz predvidene TP Arja vas naselje izvede nov izvod št. I07, ki se na drugi strani priključi v predvideno prostostoječo merilno omarico PS-PMO S1. Trasa predvidenega NN kablovoda se od predvidene TP Arja vas naselje do predvidenega EKJ7, ki je predviden v projektu št. 133/24, vzporedno s traso SN kablovodov. V jašku se trasa usmeri proti predvideni prostostoječi merilni omarici PS-PMO S1.
- Za napajanje objekta S2 se iz predvidene TP Arja vas naselje izvede nov izvod št. I08, ki se na drugi strani priključi v predvideno prostostoječo merilno omarico PS-PMO S2. Trasa predvidenega NN kablovoda se od predvidene TP Arja vas naselje do predvidenega EKJ7, ki je predviden v projektu št. 133/24, vzporedno s traso SN kablovodov. V jašku se trasa usmeri proti predvideni prostostoječi merilni omarici PS-PMO S2.

(4) V fazi nadaljnjega načrtovanja in pridobivanja gradbenih dovoljenj, je potrebno upoštevati IDP načrt Ureditev električnih vodov na območju OPPN AR-1/1 v Arji vasi (Elektro Celje d.d., št. proj. 150/26, avgust 2026) in si od Elektra Celje d.d. pridobiti tudi dokumente za posege v prostor v skladu z veljavno zakonodajo.

17. člen
(javna razsvetljava)

Ob rekonstruirani javni poti JP 991301 in načrtovanih dostopnih cestah je potrebno izgraditi javno razsvetljavo. Razsvetljava mora ustrezati določilom predpisov, ki urejajo svetlobno onesnaženje okolja. Vgradijo se varčne sijalke.

18. člen
(telekomunikacijska infrastruktura)

(1) Telekom Slovenije
V območju OPPN se nahajajo obstoječe telekomunikacijske trase v upravljanju Telekoma Slovenije, d.d.. Za obravnavano območje se predvidi izgradnja komunikacijskega omrežja za upravljalca Telekom Slovenija, d.d. s priključitvijo na obstoječe omrežje v sodelovanju s predstavnikom Telekom Slovenije d.d.. Predvidi se izgradnja kabelske kanalizacije s PVC cevmi 110 mm ali 125 mm s pomožnimi jaški oz. stebrički ter PE-HD cevmi premera 50 mm. Za novo telekomunikacijsko omrežje se predvidi priključitev na obstoječe omrežje na jugovzhodnem delu območja OPPN v obstoječi merilni omarici in na severovzhodnem delu v obstoječem pomožnem telekomunikacijskem jašku. Vrsta prenosnega medija, mesto navezave na obstoječe omrežje in ostale karakteristike telekomunikacijskega omrežja se določijo glede na potrebe in možnosti v projektnih pogojih in v sodelovanju s predstavnikom Telekom Slovenije d.d.. Glede na pozidavo oz. komunalno ureditev je potrebno prestaviti oz. zaščititi obstoječe telekomunikacijsko omrežje pod nadzorom in po navodilih predstavnika Telekom Slovenije d.d..

(2) UnitedFiber
V območju OPPN se nahaja obstoječe medkrajevno optično in koaksialno širokopasovno telekomunikacijsko omrežje KKS United Fiber d.o.o., zato je potrebno izvajati varovalne ukrepe za zaščito omrežja KKS (kabelsko komunikacijski sistem). Za obravnavano območje se predvidi izgradnja komunikacijskega omrežja za upravljalca United Fiber d.o.o., s priključitvijo na obstoječe omrežje v sodelovanju s predstavnikom upravljavca. Predvidi se izgradnja kabelske kanalizacije s PEHD cevi ustrezne dimenzije (2x Φ50 mm) z vmesnimi revizijskimi jaški in z izvedbo cevne KK od revizijskih jaškov do priključne točke objekta. Dovodna cev do posameznega objekta bo izvedena v sistemu zvezdišča z zaščitnimi alcaten cevmi ustreznega premera (Φ50 mm). Zvezdišče bo projektirano tako, da bodo dovodne cevi z glavnimi linijami povezane preko betonskih revizijskih jaškov dimenzij Φ80 mm z LTŽ pokrovi ustrezne nosilnosti. Za novo telekomunikacijsko omrežje se predvidi priključitev na obstoječe omrežje na jugovzhodnem delu območja OPPN na predviden nov jašek na obstoječi optični trasi. Notranja telekomunikacijska inštalacija se naj izvede s tipiziranimi materiali in elementi po sistemu zvezda – optični SM kabel 2 vlakni med hišno TK omaro in vsako poslovno enoto ter UTP

razvod znotraj enot. Vrsta prenosnega medija, mesto navezave na obstoječe omrežje in ostale karakteristike telekomunikacijskega omrežja se določijo glede na potrebe in možnosti v projektnih pogojih in v sodelovanju s predstavnikom United Fiber d.o.o..

19. člen
(meteorna in fekalna kanalizacija)

(1) Območje OPPN se nahaja na območju aglomeracije Petrovče (zajema javni fekalni kanal Kolektor Arja vas – Kasaze v betonski izvedbi DN 1000 mm), kjer je potrebno komunalne odpadne vode iz objektov obvezno odvajati v javno kanalizacijo. Predvidi se ločen sistem odvajanja kanalizacijskih vodov (meteorna in fekalna kanalizacija).

(2) Predvidi se izgradnja nove javne fekalne kanalizacije z zasebnimi kanalizacijskimi hišnimi priključki. Priključitev na obstoječ javni kanal se izvede preko obstoječih revizijskih jaškov. Predvidena je priključitev na fekalni jašek na jugovzhodnem delu območja. Za vsak objekt je predviden hišni priključni jašek ob parcelni meji. Preizkusi vodotesnosti kanalizacijskih cevi, jaškov in kanalizacijskih priključkov od glavnega kanala do jaška na meji zemljiških parcel uporabnikov, se morajo opraviti po standardnem sistemu SIST EN 1610. Preizkuse opravi za to pooblaščena družba, prisoten pa mora biti tudi predstavnik bodočega upravljavca kanalizacijskega sistema.

(3) Za odvod meteornih voda s streh objektov in pripadajočih dvorišč se predvidijo individualne ponikovalnice na parcelah, namenjenih gradnji. V fazi izdelave projektne dokumentacije za izvedbo (PZI) se predlaga izvedba terenskega nalivalnega preizkusa, na podlagi katerega se natančno določita dejanska ponikalna sposobnost tal in velikost ponikovalnic. Za odvodnjavanje cestnih in preostalih javnih utrjenih površin se predvidi nova meteorna kanalizacija, ki se bo odvajala preko predvidenega skupnega zadrževalnega bazena, iz katerega se nato meteorna voda priključi na mešani kanal. Detajlni izračuni skupnega zadrževalnega bazena se točno določijo v DGD/PZI fazi projektiranja. Zadrževalni bazen mora biti dimenzioniran tako, da ob upoštevanju 15 minutnega naliva z enoletno povratno dobo maksimalni odtok z območja gradnje po izgradnji ni večji kot je bil pred gradnjo.

(4) Kanalizacijo je potrebno projektirati najmanj 3,00 m stran od objektov. Kanali naj bodo v javnih površinah (v cesti in parkirnih površinah), kjer bo po izgradnji omogočen nemoten dostop za vzdrževalna dela. Padci kanalizacijskih cevi morajo biti določeni tako, da omogočajo normalno odtekanje odpadnih vod in preprečujejo nabiranje usedlin ter zadrževanje le teh na dnu kanalov.

20. člen
(vodovod)

(1) Gradnja je predvidena v območju vodovodnega sistema Javnega komunalnega podjetja Žalec d.o.o.. Predvidena novogradnja se nahaja v varovalnem pasu javnega vodovoda. Na obravnavanem območju poteka obstoječe vodovodno omrežje v upravljanju JKP Žalec d.o.o. v izvedbi PE DN 125 mm, ki poteka po zahodnem delu obravnavanega območja. Predvidena je njegova prestavitev.
(2) Za nove objekte na obravnavanem območju bo potrebno izgraditi javni sekundarni vodovod, lociran v utrjenih površinah ulične ceste s posameznimi odcepi za posamezne objekte. Zaključi se z nadzemnim hidrantom. Nov vodovod se bo navezoval na obstoječ javni vodovod v izvedbi PE DN 125 mm. Novo sekundarno vodovodno omrežje zagotavlja ustrezno požarno varnost z vgradnjo nadzemnih hidrantov.
Pri križanju vodovoda z ostalimi komunalnimi vodi je potrebno mehansko zaščititi višje položen vod. Dolžina zaščitne cevi pri glavnih vodih je 2,00 + 2,00 m, pri priključkih pa 1,00 + 1,00 m. Odmik novih objektov od javnega vodovoda znaša najmanj 3,00 m. Cevovod mora biti dimenzioniran glede na hidravlični izračun in predvideno porabo vode z vsemi potrebnimi elementi. Sekundarni vodovod naj tvori krožno zanko. V povoznih in utrjenih površinah je potrebno pri gradnji vodovoda uporabljati materiale iz nodularne litine,

(3) Hišni in skupinski priključki se izvedejo s PE cevmi in ustrezno zaščiteni v utrjenih površinah. Vodomeri naj bodo vgrajeni v zunanjih vodomernih jaških in sicer za vsako stanovanjsko ali poslovno

enoto posebej. Locirani naj bodo ob parcelni meji ali v oddaljenosti največ 5,00 m od parcelne meje. Montažo hišnega priključka od cestnega ventila do vključno vodomerne garniture izvede JKP Žalec d.o.o. ali pooblaščeni izvajalec.

21. člen
(plinovodno omrežje)

(1) Na vzhodnem delu območja je zgrajeno distribucijsko plinovodno omrežje v upravljanju Adriaplin d.o.o.., odseka V3A-PE225, delovnega tlaka 23 mbar in V3B-PE125, delovnega tlaka 3 bar, ki je dovolj zmogljivo za energetsko oskrbo predvidenih ureditev.

(2) Varovalni pas distribucijskega sistema plina predstavlja zemljiški pas, ki v širini 5 m poteka na vsaki strani plinovoda, merjeno od njegove osi. 2. Pri umeščanju predvidenih ureditev v prostor in določitvi odmikov od plinovodne infrastrukture je potrebno, poleg gradbene zakonodaje, Tehničnih zahtev za graditev in vzdrževanje distribucijskega sistema plina - Adriaplin d.o.o., Sistemskih obratovalnih navodil Adriaplin d.o.o, podzakonskih aktov in tehničnih smernic, upoštevati pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 bar.

22. člen
(obveznost priključevanja)

Stavbe se morajo priključiti na načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo. Gradnja ali drugi pogoji upravljavcev v zvezi z gospodarsko javno infrastrukturo bremenijo investitorja.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

23. člen
(enote kulturne dediščine)

(1) Celotno območje OPPN se nahaja v jugozahodnem delu registrirane naselbinske dediščine Arja vas - Vas (EID 1-23943). Znotraj EU/01 je stavba S1 registrirana kot enota stavbne dediščine Arja vas - Hiša Arja vas 69 (EID 1-27375).

(2) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Lastnik zemljišča, investitor ali odgovorni vodja naj o dinamiki gradbenih del obvesti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del. Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja, lastnika zemljišča, investitorja in 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. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin, oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

(3) Za vse posege v okviru SD ZN, tako vzdrževalne kot gradbene, je potrebno pridobiti predhodne kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje/mnenje pristojne območne enote ZVKDS.

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

24. člen

(varstvo voda)

(1) Območje OPPN se nahaja na območju širšega vodovarstvenega pasu vodnih virov (VVO III). V nadaljnjih fazah načrtovanja mora biti v projektni dokumentaciji jasno razvidno upoštevanje določil Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov za območje Celja in Žalca, zlasti pri načrtovanju in sami izvedbi gradbenih del ter opredeljeni zaščitni ukrepi s katerimi se preprečijo negativni vplivi na stanje površinskih in podzemnih voda. Izvedba gradbenih del mora biti v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja podrobno obdelana ob upoštevanju Priloge 3 in preglednice 1.2 Uredbe. V zvezi s tem je potrebno posebno pozornost nameniti omejitvi globine izkopov glede na višino podtalnice.

(2) Varstvo kakovosti voda se zagotavlja z gradnjo kanalizacijskega omrežja. Padavinske vode se bodo preko ponikovalnic ponikale v podtalje. 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 v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki ga izda Direkcija RS za vode.

25. člen
(varstvo pred hrupom)

(1) Območje OPPN sodi v III. območje varstva pred hrupom, skladno z določili Občinskega prostorskega načrta Občine Žalec.

(2) Ukrepi za varovanje objektov in območij pred prekomernim hrupom morajo biti izvedeni v skladu s predpisi. Predvideni objekti oziroma njihovo obratovanje in uporaba po končani gradnji ne smejo presegati predpisane mejne ravni hrupa.

26. člen
(varstvo zraka)

Predvideni objekti ne smejo predstavljati možnosti povečanja onesnaženja zraka. Za potrebe po toplotni energiji se naj uporabljajo obnovljivi viri energije ter ekološko nesporni viri. S tem bo kvaliteta zraka ostala na sprejemljivi ravni. Za zmanjšanje onesnaževanja zraka z emisijami prahu med samo gradnjo, se uporabljajo ukrepi za varstvo zraka (ureditev dovoznih poti na gradbišče, zadostno močenje prevoznih poti in odkritih površin ob sušnih dnevih ter le tehnično brezhibna vozila in gradbene stroje).

27. člen
(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)

Javna in druga razsvetljava se uredi tako, da ne povzroča svetlobnega onesnaževanja. Vse svetilka se izvedejo tako, da je svetloba usmerjena izključno v tla.

28. člen
(ravnanje z odpadki)

Za vsak posamezni objekt se zagotovi mesto za odpadke, kjer se posode za odpadke postavi na ekološko tehnično brezhiben prostor, odjemno mesto pa mora ustrezati sanitarno tehničnim predpisom in biti dostopno vozilom za odvoz odpadkov. Način zbiranja odpadkov in odvoz se izvajata v skladu z določili, ki urejajo ravnanje s komunalnimi odpadki v Občini Žalec.

29. člen
(varstvo tal)

Posegi v tla se izvedejo na način, da se prizadene čim manj talne površine. Pri gradnji se uporablja le tehnično brezhibna vozila in gradbene stroje. Rodovitni del prsti, ki bo odstranjen med gradnjo, je potrebno ustrezno deponirati ter uporabiti za ureditev zelenic ter ostalih zelenih površin.

30. člen
(ohranjanje narave)

Območje leži izven območja, ki bi imelo na podlagi predpisov s področja varstva narave poseben status.

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

31. člen
(obramba)

Na območju OPPN ni obstoječih ali načrtovanih območij ali objektov za obrambo.

32. člen
(potresna varnost)

Upoštevati je potrebno cono potresne ogroženosti ter temu primerno prilagoditi način gradnje. Po podatkih Agencije RS za okolje za območje OPPN velja projektni pospešek tal v (g): 0,20. Za nadaljnje projektiranje se uporablja naveden podatek iz karte projektnega pospeška tal in Evrokod 8.

33. člen
(požarna varnost)

(1) Pri pripravi OPPN so v skladu s predpisi s področja požarne varnosti upoštevani ustrezni prostorski, gradbeni in tehnični ukrepi. Z ustrezno razmestitvijo objektov in z odmiki med njimi so ustvarjeni pogoji za požarno ločitev objektov, zagotovljeni so pogoji za omejevanja širjenja ognja ob požaru ter pogoji za varen umik ljudi in premoženja. Urejene so prometne in delovne površine za intervencijska vozila. Oskrba za gašenje z vodo je predvidena preko nadzemnih hidrantov, izvedenih skladno s pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Pri nadaljnjem projektiranju je potrebno upoštevati predpise s področja požarne varnosti.

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

34. člen
(varstvo pred škodljivim delovanjem visoke podtalnice)

Pred kakršnimikoli posegi v prostor ter v nadaljnjih fazah projektiranja je potrebno upoštevati geološko geotehnično poročilo za del enote urejanja prostora AR-1/1 (Geoekspert Iva Resanovič s.p., št. proj. 55/26, junij 2026) in v skladu z njim prilagoditi način gradnje. Trenutni podatki najbliže merilne postaje Arja vas 1500 kažejo, da je nivo podzemne vode na ca 247,72 m n.v. (2,28 m globine) in je neposredno odvisen od meteornih padavin ter pretoka Savinje. Zaradi visokega nivoja podtalnice uporaba klasičnih ponikovalnic ni možna in je potrebna izvedba ponikovalnih polj, vendar ne globljih od 1,0 m. Klasične drenaže objektov in črpanje vode v ponikovalno polje se odsvetuje.

35. člen
(dopolnilna in druga zaščita)

(1) Pri načrtovanju objektov, kjer obstaja možnost razlitja nevarnih snovi, je potrebno predvideti tehnične rešitve in način gradnje, ki bodo preprečili razlitje nevarnih snovi.

(2) Dostopi in dovozi morajo omogočati dovoz in delovne površine interventnih vozil in izpolnjevati pogoje za varen umik ljudi in premoženja.

36. člen
(varstvo pred poplavo)

(1) Ureditveno območje je v primeru nastopa katastrofalnih visokih voda vodotoka Ložnica poplavno ogroženo. Nahaja se v razredu preostale poplavne nevarnosti. Pri načrtovanju je potrebno upoštevati Uredbo o pogojih in omejitvah za poseganje v prostor ter za izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (v nadaljevanju: poplavna uredba). Z načrtovanjem nove namenske rabe je potrebno zagotoviti, da ne bo prišlo do povečanja obstoječe stopnje ogroženosti na območju in izven njega. Kote obstoječega terena ni dopustno nadvišati nad koto sosednjih zemljišč.

(2) Skladno s poplavno uredbo je potrebno načrtovati objekte tako, da bodo poplavno odporni in stabilni ob upoštevanju morebitnih obremenitev. Prvenstveno se to zagotovi z dvigom pritličja objektov nad poplavno koto. Podkletitev objektov ni dopustna. Poplavna in z njo povezana erozijska odpornost je gradbenotehnična lastnost objekta, ki objektu in dejavnosti v njem omogoča varstvo pred škodljivim delovanjem voda. Odpornost in stabilnost objekta pred visokimi vodami mora biti v nadaljnjih fazah projektno obdelana in prikazana.

37. člen
(erozijska, plazljiva in plazovita ogroženost)

Območje OPPN ni plazljivo in plazovito ogroženo.

38. člen
(razlitje nevarnih snovi)

V območju OPPN ni pričakovati razlitja olj.

X. NAČRT PARCELACIJE

39. člen
(parcelacija)

(1) Znotraj EU/01 je določena skupna gradbena parcela stavbe z oznako SGPS1.

(2) Znotraj EU/02 so za gradnjo večstanovanjskih stavb določene gradbene parcele stavb z oznakami GPS2 do GSP8. Za zagotavljanje površine za igro otrok in počitek stanovalcev je določena skupna gradbena parcela stavb z oznako SGPS9.

(3) Znotraj EU/02 so za gradnjo dvojčkov določene:
- gradbene parcele stavb z oznakama GPS10 in GPS11, katerima pripada skupna gradbena parcela stavb z oznako SGPS12 za skupne parkirne in manipulativne površine,
- gradbene parcele stavb z oznakama GPS13 in GPS14, katerima pripada skupna gradbena parcela stavb z oznako SGPS15 za skupne parkirne in manipulativne površine in
- gradbene parcele stavb z oznakama GPS16 in GPS17, katerima pripada skupna gradbena parcela stavb z oznako SGPS18 za skupne parkirne in manipulativne površine.

(4) Parcelacija se izvede skladno z načrtom parcelacije, kot izhaja iz grafičnega prikaza št. 8: "Načrt predvidenih gradbenih parcel s prikazom javnih površin, M 1:500".

XI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

40. člen
(etapnost)

(1) V prvi etapi je potrebno najprej odstraniti obstoječe stavbe, ki so predvidene z rušenje. Nato je potrebno v celoti prestaviti in rekonstruirati obstoječo občinsko cesto JP 991301 »Arja« vas ter zagotoviti dostop do kmetijskih površin zahodno od območje OPPN.

(2) Po izvedeni prvi fazi se lahko izvedejo vse načrtovane ureditve znotraj EU/01 in EU/02. Gradnja stavb znotraj EU/02 mora potekati iz vzhoda proti zahodu, pri čemer se najprej izgradijo stavbe S3 do S6, nato S7 do S9 ter na koncu S10 do S15. Gradnja stavb lahko poteka tudi sočasno. Hkrati z izgradnjo prvega niza stavb S3 do S6 mora biti izgrajeno tudi območje za igro otrok in počitek stanovalcev v celoti.

(3) Preostala prometna in komunalna infrastruktura znotraj posamezne etape morata biti zgrajena in predana v uporabo pred izdajo uporabnih dovoljenj za zgrajeni posamezni objekt ali skupino objektov, ki se priključujejo nanjo.

XII. DOPUSTNA ODSTOPANJA OD NAČRTOVANIH REŠITEV

41. člen
(velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev)

(1) Dopustna so minimalna odstopanja od velikosti gradbenih parcel, določenih v grafičnem načrtu št. 8: "Načrt predvidenih gradbenih parcel s prikazom javnih površin, M 1:500", in sicer v velikosti do največ ±5%, pri čemer odstopanja ne smejo ovirati izvedbe podrobnega načrta.

(2) Dopustna so odstopanja od posameznih tehničnih rešitev gospodarske infrastrukture, če se pri nadaljnjem podrobnejšem načrtovanju poiščejo primernejše rešitve, ki pa ne smejo vplivati na realizacijo OPPN in ne poslabšujejo prostorskih in okoljskih razmer.

(3) Dovoljena so odstopanja od tras vodov gospodarske infrastrukture, v kolikor to zahteva prilagoditev terenu, obstoječim trasam vodov in naprav in sami tehnologiji izvedbe.

(4) Dopustno je povečanje tlorisnih gabaritov objektov za največ do 2,00 m ob upoštevanju v odloku navedenih razmerij stranic, naklonov strešin, določene max. kote slemena, dopustnega max. Fz, odmikov od sosednjih parcelnih mej in tras komunalne infrastrukture. Objekti so lahko tudi manjših tlorisnih dimenzij ob upoštevanju enakih predhodno navedenih pogojih. Sprememba mikrolokacije objektov je možna le ob upoštevanju opredeljenih gradbenih linij. Sprememba orientacije slemen stavb ni možna.

(5) Odstopanja od rešitev določenih s tem odlokom ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom. Z odstopanji morajo soglašati organi in organizacije, ki jih le-ta zadevajo.

XIII. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

42. člen
(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN)

Po prenehanju veljavnosti OPPN (ko se OPPN realizira v celoti) se opredelijo ustrezne enote urejanja prostora s podrobnejšimi prostorskimi izvedbenimi pogoji, ki se vključijo v občinski prostorski načrt.

XIV. KONČNE DOLOČBE

43. člen
(vpogled)

Projekt iz 1. člena tega odloka je na vpogled pri pristojnih službah Občine Žalec, Uradu za prostor in gospodarstvo in na Upravni enoti Žalec.

44. člen
(nadzor)

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

45. člen
(začetek veljavnosti)

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

Št.
Žalec, dne

Župan
Občine Žalec
Janko Kos