

Tehnos d.o.o.

**Občinski podrobni prostorski načrt  
Spremembe in dopolnitve  
ZAZIDALNEGA NAČRTA NOVO CELJE**

**Št. proj. 13/26**

Faza: POBUDA



IUP d.o.o., Inštitut za urejanje prostora

**SPLOŠNI PODATKI:**

NAZIV OPPN:

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT  
SPREMEMBE IN DOPOLNITVE  
ZAZIDALNEGA NAČRTA NOVO CELJE**

FAZA:

**POBUDA**

NAROČNIK:

Tehnos d.o.o., Cesta ob železnici 1, 3310 Žalec

PRIPRAVLJAVEC:

OBČINA ŽALEC

IZDELOVALEC:



IUP d.o.o., Inštitut za urejanje prostora  
ulica XIV. divizije 14, 3000 Celje  
telefon: +386 3 42 74 230  
fax: +386 3 42 74 260

ŠT. PROJEKTA

**13/26**

ID PA:

ODGOVORNA VODJA IZDELAVE OPPN:

ALEKSANDRA GERŠAK PODBREZNIK  
univ. dipl. inž. arh., MA  
PA PPN ZAPS 0115

Identifikacijska številka



SODELAVCI RC PLANIRANJE:

KLAVDIJA PEPPERKO,  
mag. inž. kraj. arh.

DIREKTOR:

ALEKSANDRA GERŠAK PODBREZNIK  
univ. dipl. inž. arh., MA



ŠTEV. IZVODOV:

1 + arhivski izvod

nepooblaščen kopiranje in razmnoževanje ni  
dovoljeno

IZDELANO:

September 2026

## VSEBINA

**I. TEKSTUALNI DEL**

|   |                                                                                                                |    |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 | UVODNA POJASNILA .....                                                                                         | 4  |
| 2 | OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA .....                                                        | 5  |
| 3 | OCENA STANJA V PROSTORU .....                                                                                  | 7  |
| 4 | NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OPPN .....                                                                        | 13 |
| 5 | PREDLOG NAMERAVANE PROSTORSKE UREDITVE, ZASNOVA.....                                                           | 13 |
| 6 | OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA NADREJENEGA PROSTORSKEGA AKTA<br>TER VARSTVENIH REŽIMOV .....                         | 16 |
| 7 | POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO<br>JAVNO TER DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO.....   | 17 |
| 8 | PRISTOJNI DRŽAVNI IN LOKALNI NOSILCI UREJANJA PROSTORA TER DRUGI<br>UDELEŽENCI, KI SODELUJEJO V POSTOPKU ..... | 18 |
| 9 | PODATKI IN STROKOVNE PODLAGE, OBVEZNOSTI UDELEŽENCEV<br>UREJANJA PROSTORA.....                                 | 18 |

**II. GRAFIČNI DEL**

|     |                                                         |          |
|-----|---------------------------------------------------------|----------|
| 1.1 | Izsek iz OPN                                            | M 1:5000 |
| 1.2 | Izsek iz zazidalne situacije Zazidalni načrt Novo Celje | M 1:2000 |
| 2.0 | Območje OPPN SD ZN obstoječim parcelnim stanjem         | M 1:1000 |
| 3.1 | Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji          | M 1:2000 |
| 3.2 | Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji          | M 1:2000 |
| 4.0 | Zazidalna situacija                                     | M 1:1000 |
| 5.0 | Geodetska kotirana situacija z načrtom parcelacije      | M 1:1000 |

## I. TEKSTUALNIDEL

### 1 UVODNA POJASNILA

Pobuda je pripravljena z namenom opredelitve izhodišč in vsebin za začetek postopka priprave prostorskega akta **Občinskega podrobnega prostorskega načrta, spremembe in dopolnitve Zazidalnega načrta Novo Celje** (v nadaljevanju: **OPPN SD ZN**).

Veljavni prostorski akti na obravnavanem območju je:

- Odlok o zazidalnem načrtu Novo Celje in spremembe (Uradni list SRS, št. 15/89, Uradni list RS, št. 57/93 in 51/14).

**Predmet pobude za pripravo OPPN SD ZN** je sprememba prostorskih izvedbenih pogojev za umestitev poslovno-proizvodnega objekta na območju obstoječe poslovne cone na zahodnem delu naselja Petrovče.

Pobuda je izdelana v skladu z **Zakonom 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).

V skladu s prvim odstavkom 129. člena ZUreP-3 se za postopek priprave OPPN smiselno uporabljajo določbe 119. do 124. člena ZUreP-3. Vsebina te pobude je zato oblikovana tako, da predstavlja strokovno podlago za pripravo sklepa o pripravi OPPN SD ZN, s katerim se začne postopek priprave prostorskega akta.

V skladu z drugim odstavkom 128. člena ZUreP-3 pobuda predstavlja tudi gradivo za pridobitev mnenja zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetno pomembnih vplivih načrtovanih ureditev na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja.

#### 1.1 VHODNI PODATKI, STROKOVNE PODLAGE

Pri izdelavi gradiva so upoštevane vse predhodno izdelane strokovne podlage in druga gradiva relevantna gradiva za izdelavo naloge:

- Geodetski načrt št. načrta GEO INŽENIRING-2026/15-07, izdelal GEO INŽENIRING d.o.o, Šlandrov trg 20, Žalec, dne 15. 7. 2026.

Uporabljeni so javno dostopni podatki iz javnih evidenc:

- podatki o namenski rabi prostora Občine Žalec (<https://dokumenti-pis.mop.gov.si>),
- podatki o ogroženih območjih (geoportal ARSO, [gis.arso.gov.si](https://gis.arso.gov.si)),
- podatki o prikazu stanja prostora (portal iobčina, <https://gis.iobcina.si/>)

#### 1.2 POMEN KRATIC

Kratice uporabljene v tem elaboratu imajo naslednji pomen:

- |           |                                                                      |
|-----------|----------------------------------------------------------------------|
| - CPVO    | celovita presoja vplivov na okolje,                                  |
| - EUP     | enota urejanja prostora,                                             |
| - OPN     | občinski prostorski načrt,                                           |
| - OPPN    | občinski podroben prostorski načrt,                                  |
| - PA      | prostorski akt,                                                      |
| - ZUreP-3 | Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in spremembe), |
| - ZN      | zazidalni načrt;                                                     |
| - SD ZN   | spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta.                          |



## 2 OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

### 2.1 LOKACIJA

Območje OPPN SD ZN se nahaja v občini Žalec ter obsega zahodni del obstoječe poslovne cone na zahodnem robu naselja Petrovče.



Slika 1: širši prikaz v prostoru – digitalni ortofoto posnetek (vir: GURS, 2025)

### 2.2 OBSEG, VELIKOST

Velikost območja OPPN SD ZN znaša približno **37.966,70 m<sup>2</sup>** oziroma **3,80 ha**.

Območje OPPN SD ZN obsega parcele št. 508, 521/3, 521/4, 521/13, 521/14, 521/15, 528/2, 528/9, 528/10, 528/21, 528/24, 528/25, 528/26, 528/31 k.o. Petrovče (1001).

Sestavni del OPPN SD ZN so lahko tudi zemljišča zunaj meje območja OPPN SD ZN, ki so potrebna za neposredno prometno priključevanje območja na omrežje javnih cest ter za izvedbo priključkov in naprav gospodarske javne infrastrukture, potrebnih za komunalno opremljanje območja.

Natančen obseg območja OPPN SD ZN se lahko v nadaljnjih fazah priprave prostorskega akta spremeni oziroma prilagodi glede na zahteve nosilcev urejanja prostora, izdelane strokovne podlage ter strokovne in tehnične rešitve načrtovanih prostorskih ureditev.

### 2.3 OPIS OBMOČJA

Območje OPPN SD ZN se nahaja južno od lokalne ceste Žalec-Petrovče (LC 490311) in zahodno od parkovnega dela dvorca Novo Celje. Na zahodni in južni strani območja OPPN SD ZN območje meji na kmetijske površine.

Območje je v naravi pozidano, obsega manipulacijske, parkirne in dovozne površine, grajeni objekt in šotore.





*Slika 2: Pogled na območje iz ceste*



*Slika 3: Pogled na območje iz vzhoda*

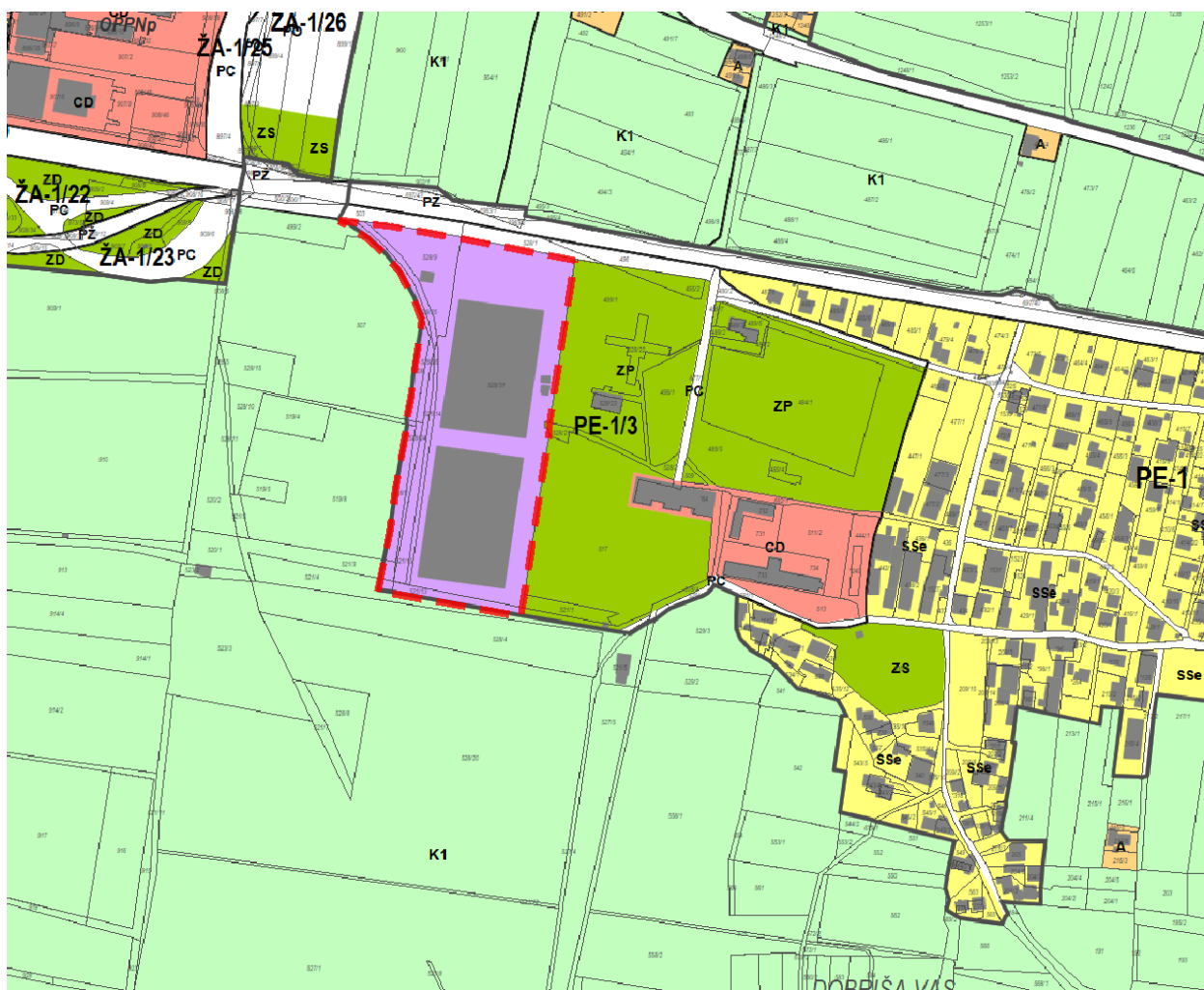
### 3 OCENA STANJA V PROSTORU

#### 3.1 IZVLEČEK IZ VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV

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

Območje OPPN SD ZN leži v območju enote urejanja prostora z oznako – EUP PE-1/3.

Opredeljena je namenska raba prostora: IG – gospodarske cone. OPN opredeljuje kot način urejanja skladno z veljavnim IPA, Odlok o zazidalnem načrtu Novo Celje (Uradni list SRS, št. 15/89, Uradni list RS, št. 57/93 in 51/14).



Slika 4: Izsek iz OPN občine Žalec



## Izvedbeni prostorski akt

Veljavni izvedbeni prostorski akti na obravnavanem območju:

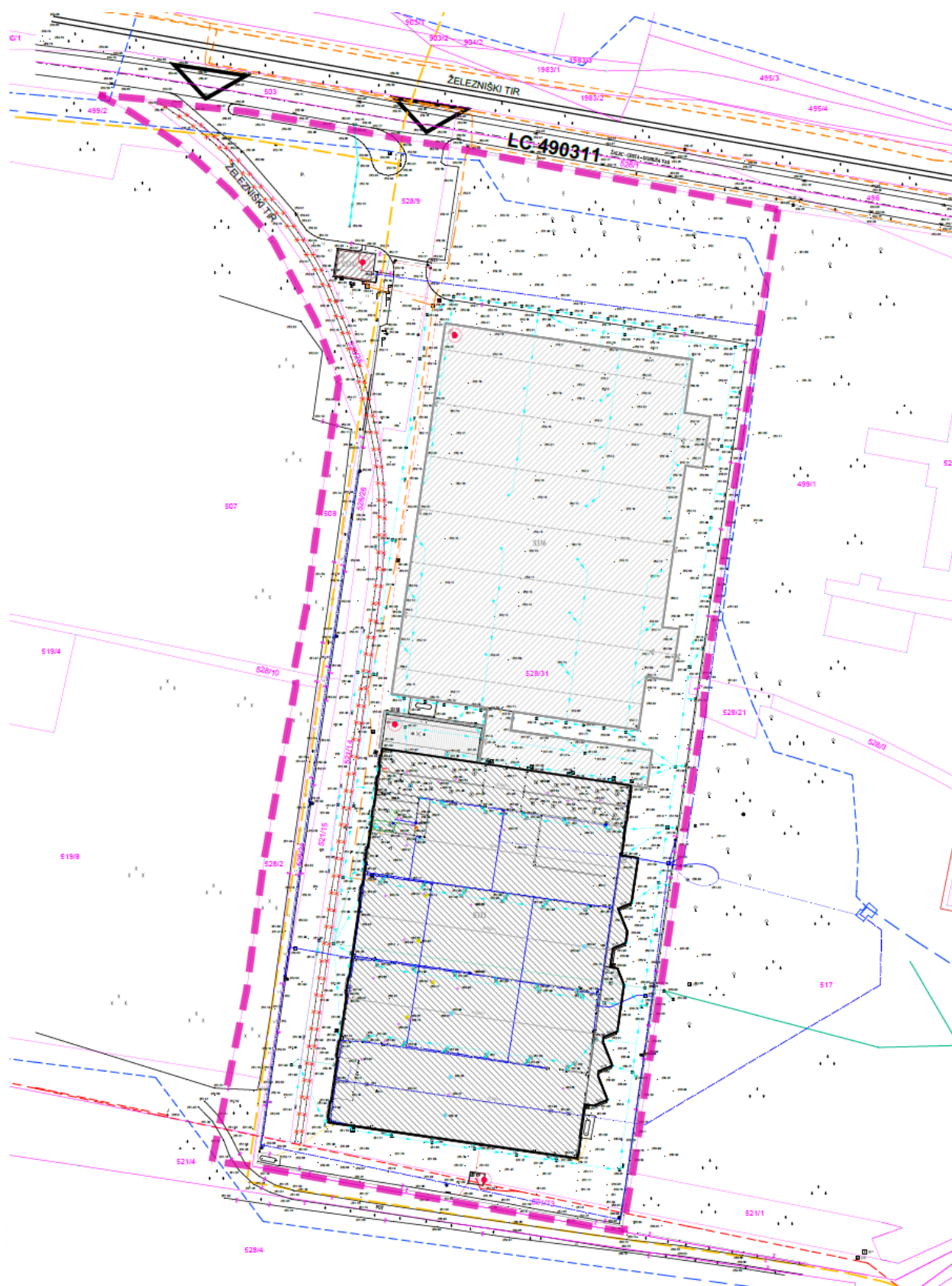
- Odlok o zazidalnem načrtu Novo Celje (Uradni list SRS, št. 15/89, Uradni list RS, št. 57/93 in 51/14).

Izvedbeni prostorski akt na obravnavanem območju **predvideva gradnjo skladiščno-proizvodnih objektov** skladno z določili odloka s pripadajočo prometno ureditvijo, ureditvijo gospodarske javne infrastrukture in priključevanja nanjo.



**Slika 5:** Izsek iz grafičnega dela Zazidalnega načrta Novo Celje (vir: Projekting biro Ljubljana, proj. št. 85/87-A6, Uradni list SRS, št. 15/89)

### 3.2 STANJE



Slika 6: Situacija obstoječega stanja z mejo OPPN SD ZN (vijolična črtkana črta)

### 3.3 OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

**Preglednica 1: Območja varovanj in omejitev**

| Vrsta varstva                                                                                                                                                                                                      | Prisotnost na območju |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Poplavno ogrožena območja                                                                                                                                                                                          | DA                    |
| Ogrožena območja <ul style="list-style-type: none"> <li>Plazovita območja (lavinska)</li> <li>Erozijska območja</li> <li>Plazljiva območja</li> </ul>                                                              | NE<br>NE<br>NE        |
| Vodna in priobalna zemljišča                                                                                                                                                                                       | NE                    |
| Vodovarstveno območje                                                                                                                                                                                              | NE                    |
| Kulturna dediščina                                                                                                                                                                                                 | DA                    |
| Ohranjanja narave                                                                                                                                                                                                  | DA                    |
| Varovalni gozd                                                                                                                                                                                                     | NE                    |
| Varovalni pasovi GJI <ul style="list-style-type: none"> <li>Lokalna cesta (LC 490311)</li> <li>Železnica</li> <li>Plinovod</li> <li>Vodovod, kanalizacijski vodi, telekomunikacijski vodi, elektro vodi</li> </ul> | DA<br>DA<br>DA<br>DA  |

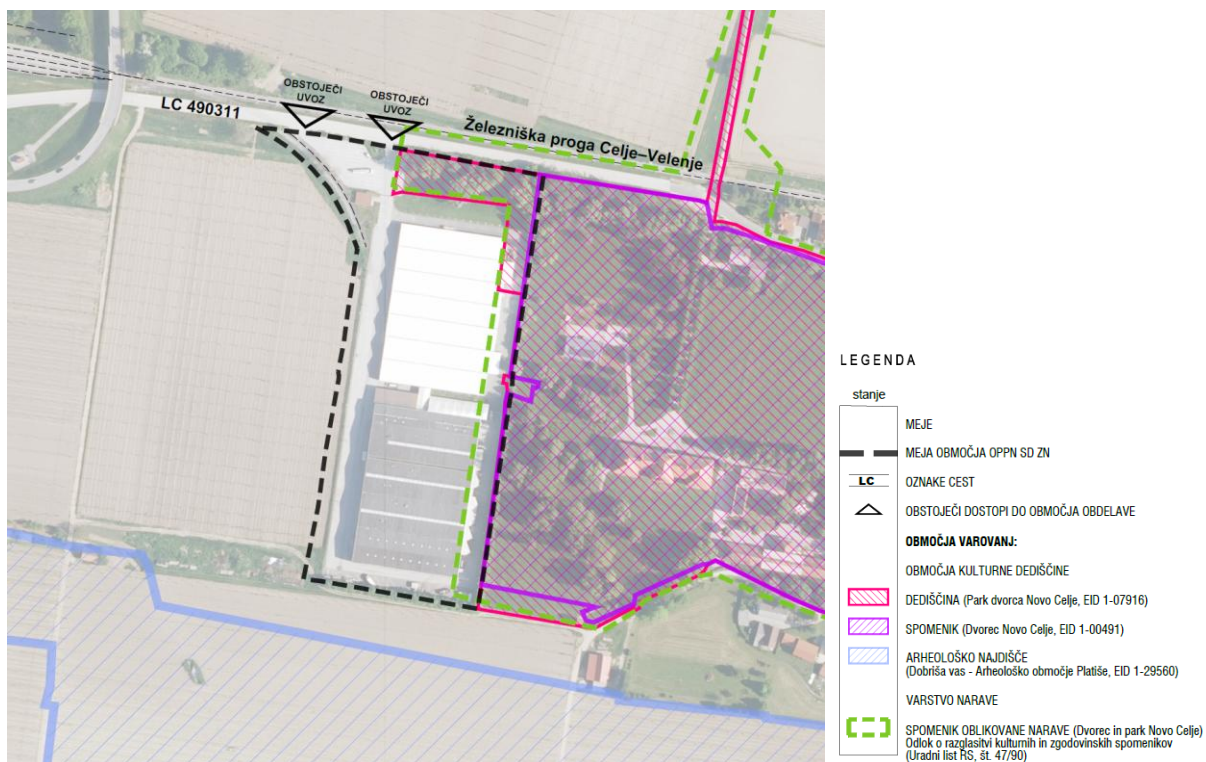
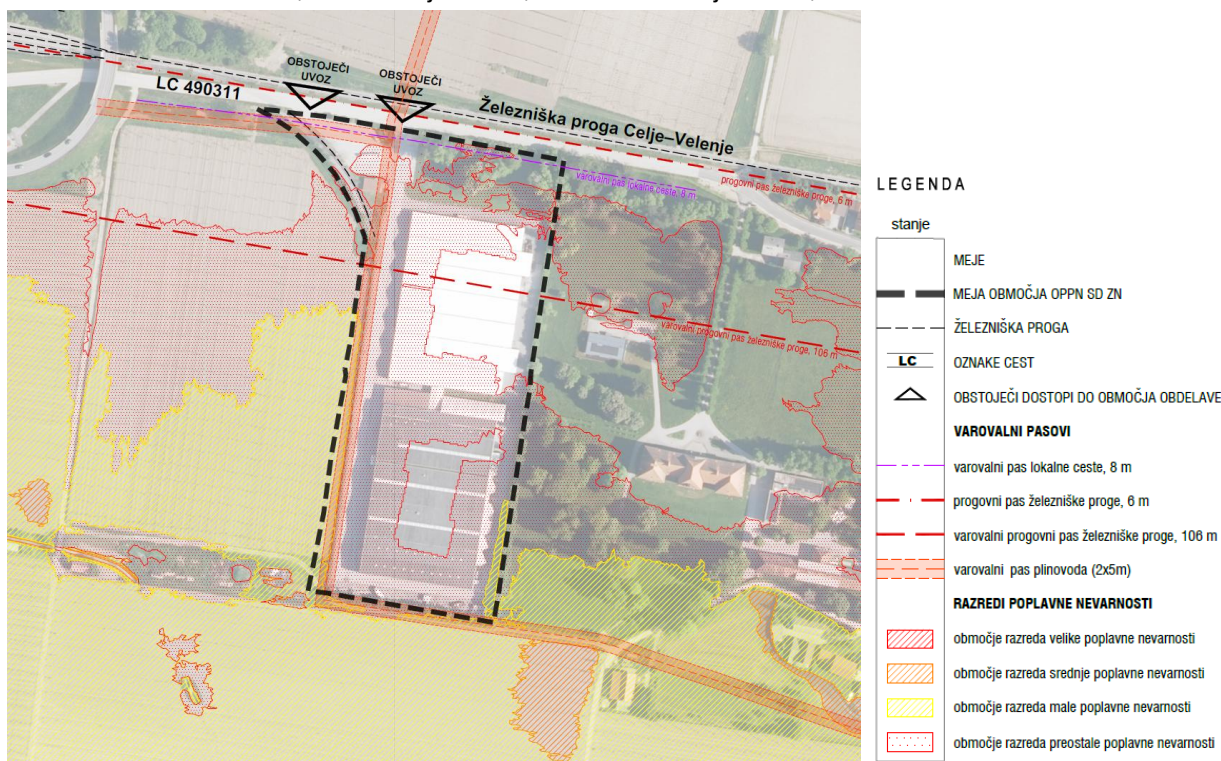
#### OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV:

- **Poplavno ogrožena območja:** Del območja OPPN SD ZN je lahko v primeru nastopa visokih voda poplavno ogroženo, nahaja se znotraj razredov poplavne nevarnosti preostale in majhne poplavne nevarnosti.
- **Ogrožena območja:**
  - Plazovita območja (lavinska): Na območju ni plazovito ogroženih območij.
  - Erozijska območja: Območje je izven erozijsko ogroženih območij.
  - Plazljiva območja: Območje je izven verjetnosti pojavljanja plazov.
- **Vodna in priobalna zemljišča:** Na obravnavanem območju ni vodnih in priobalnih zemljišč.
- **Vodovarstveno območje:** Na obravnavanem območju ni vodovarstvenih območij.
- **Kulturna dediščina:** Na obravnavanem območju so objekti ali območja varstva kulturne dediščine:
  - DEDIŠČINA, VRTNOARHITEKTURNA DEDIŠČINA (Park dvorca Novo Celje, EID 1-07916)
  - SPOMENIK (Dvorec Novo Celje, EID 1-00491)
- **Območja ohranjanja narave:** Na obravnavanem območju je območje ohranjanja narave:
  - SPOMENIK OBLIKOVANE NARAVE (Dvorec in park Novo Celje),
- **Varovalni gozd:** Na obravnavanem območju ni varovalnih gozdov.



• Varovalni pasovi GJI:

- varovalni pas lokalne ceste LC 490311 (8,00 m)
- progovni pas železniške proge, 6 m in varovalni progovni pas železniške proge, 106 m
- varovalni pas plinovoda (2x5m)
- vodovod, kanalizacijski vodi, telekomunikacijski vodi, elektro vodi

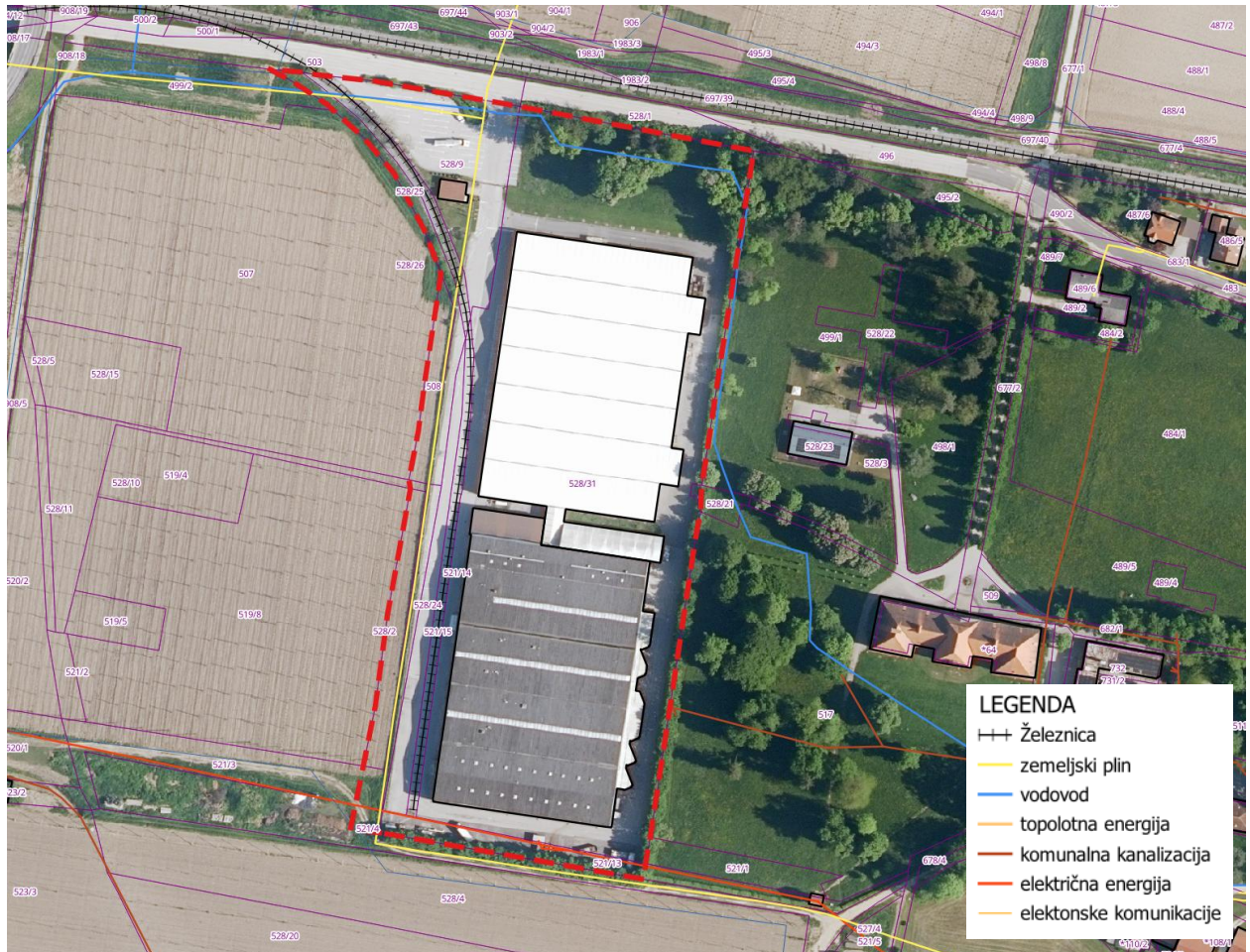


Slika 7: Prikaz območij varovanj (vir podatkov: Atlas okolja, Atlas voda, GURS)



### 3.4 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Na območju OPPN SD ZN obstoječe poslovne cone na zahodu naselja Petrovče je že izgrajena prometna, komunalna in energetska infrastruktura. Na območju obravnave so izvedeni javni vodvod, kanalizacija, plin, elektrika, cesta, industrijski železniški tir.



Slika 8: Prikaz gospodarske javne infrastrukture (vir podatkov: GURS)



#### 4 NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OPPN

Obstoječi izvedbeni akt ne omogoča gradenj, kot prizidav za potrebe poslovno proizvodnih dejavnosti, zato se predlaga izdelava OPPN SD ZN skladno z veljavno zakonodajo.

#### 5 PREDLOG NAMERAVANE PROSTORSKE UREDITVE, ZASNOVA

Z urbanistično arhitekturno zasnovo območja se določi umestitev stavb, prizidave, prometnih, zelenih in manipulativnih površin. Kot izhodišče se upošteva stanje grajene strukture, odprtih in zelenih površin ter investicijska namera investitorja.

##### Predmet OPPN SD ZN:

- novogradnja, prizidava obstoječega objekta za skladiščno-proizvodno dejavnost
- sprememba prostorskih izvedbenih pogojev.

Umestitev objekta je opredeljena z okvirnimi tlorisnimi gabariti in z gradbeno mejo. Gradbena meja je črta, ki je načrtovani objekti s svojim najbolj izpostavljenim delom nad terenom ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča. Gradbeno mejo lahko presegajo pomožni objekti in podzemni deli stavb, vendar z upoštevanjem obveznih odmikov.

##### Odstranitve:

Predvidena je odstranitev vratarnice, montažnih šotorov, petega rastra obstoječega grajenega objekta ter transformatorske postaje (TP) ter železniških tirov ob obstoječem objektu.

##### Zasnova:

Načrtovana je gradnja **skladiščno-proizvodnega objekta z upravnim delom in razstavnim salonom** proizvajalca kmetijske mehanizacije, ki bo izvedena kot **prizidava k obstoječemu objektu**.

Načrtovani objekt bo funkcionalno čim bolj samozadosten in tehnološko zasnovan z **visoko stopnjo avtomatizacije proizvodnih, skladiščnih in logističnih procesov**. Proizvodni, skladiščni in logistični procesi se bodo pretežno odvijali **znotraj zaprtega objekta**, s čimer se bodo zmanjšali vplivi dejavnosti na okolico.

**Dovoz in manipulacija tovornih vozil** sta organizirana po **zahodni strani objekta**, kjer so predvidene površine za dostavo, obračanje in manipulacijo ter dostava in prevoz skozi objekt. Na ta način je gospodarski oziroma servisni del funkcionalno in prostorsko ločen od upravnega in glavnega vhodnega dela objekta. Predviden je ločen uvoz za tovorna vozila.

Programsko in funkcionalno objekt združuje štiri glavne sklope:

- proizvodni / montažni del – proizvodnja in montaža kmetijske mehanizacije;
- skladiščno-logistični del – skladiščenje materiala in izdelkov, odprema, manipulacija;
- prodajno-razstavni salon – reprezentativna razstava izdelkov ob glavnem vhodu;
- pisarniško-upravni del – pisarne, uprava in spremljajoči prostori za zaposlene (garderobe, sanitarije, jedilnica).

##### Gabariti, oblikovanje objektov, ureditev:

Tlorisni gabarit objekta je 250,00 m x 102,00 m, pretežne etažnosti P, z možno izvedbo medetaže (višina ca. 12,00 m), oziroma v manjšem delu P+3 (višina ca. 17,00 m).

Višina upravnega dela objekta nad terenom je 17,00 metrov merjeno od relativne kote terena +/- 0,00 do najvišje točke objekta.

Višina proizvodnega dela objekta nad terenom je 12,00 metrov merjeno od relativne kote terena +/- 0,00 do najvišje točke objekta.

Objekt je zasnovan kot **pretežno enoetažna stavba podolgovatega tlorisa**, umeščena v smeri **sever-jug**. Umestitev in orientacija objekta sledita obstoječi pozidavi ter omogočata racionalno organizacijo proizvodnih, skladiščnih in logističnih procesov.

Zaradi lege v neposredni bližini **Dvorca Novo Celje in parka** je objekt zasnovan zadržano. Volumen, izbor materialov in barvna obdelava fasad so zasnovani tako, da objekt ne konkurira prostorski in arhitekturni pojavnosti dvorca ter ne zmanjšuje njegove prepoznavnosti v prostoru.

Objekt je oblikovan z **arhitekturno poudarjenim upravnim delom**, v katerem so umeščeni upravni prostori in razstavni salon, etažnosti **P+3**, višina približno **17,00 m**. Proizvodno-skladiščni del objekta ima etažnost P, višina približno **12,00 m**.

**Oblikovanje fasad.** Predvideni so **nebleščeči materiali ter umirjeni, nevtralni in belo-sivi barvni toni**, ki se vizualno navezujejo na vegetacijo parkovnega zaledja in zmanjšujejo kontrast objekta v odnosu do zelenih površin. Fasadne površine ne bodo izrazito reflektivne, njihova členitev, tekstura in barvna obdelava pa bodo prispevale k optičnemu zmanjšanju merila objekta ter njegovi bolj zadržani pojavnosti v prostoru.

**Predvidi se namestitev sončne elektrarne na strehi glede na razpoložljivo strešno površino.**

#### Promet, zunanje ureditve:

Odpri prostor je zasnovan za nemoteno obratovanje proizvodno-logistične dejavnosti.

Obstoječi železniški industrijski tir se ukine.

Predvidena sta dva rekonstruirana cestna priključka na cesto Žalec–Dobriša vas (LC 490311) in sicer:

- glavni uvoz **za tovorna vozila** je iz severozahoda preko (rekonstruiranega) cestnega priključka na cesto (LC 490311) ter
- uvoz/izvoz **za osebna vozila** in **izvoz za tovorna vozila** preko (rekonstruiranega) cestnega priključka na cesto (LC 490311).

Zagotovi se krožno/intervencijsko obvozno pot okoli objekta. Okoli objekta so predvidene utrjene manipulativne in intervencijske površine, na severozahodnem delu pa dovozna cesta s parkirišči za zaposlene in obiskovalce. Zeleni pasovi in zasaditev se uredijo ob robovih območja in ob dostopu. Zelene površine parka se ohranjajo, v obsegu kot je opredeljeno v veljavnem zazidalnem načrtu.

#### Komunalno, energetsko in komunikacijsko omrežje:

Objekt se priključi na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo.

Na jugu območja stoji obstoječa TP (transformatorska postaja), ki se zaradi izgradnje manipulativnih površin odstrani oz. je potrebno zagotoviti njeno prestavitev. **Plinovod 16 bar**, ki poteka zahodno od obstoječega objekta, **se prestavi** proti zahodu na območje kmetijskih zemljišč. **Obstoječi industrijski železniški tir se ukine.**

Preverjeni so naslednji priključki:

| Vrsta priključka      | Osnovna rešitev / opomba                                                                     | Ocena kapacitete                                                |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Vodovod               | Priključek na javni vodovod; sanitarna in tehnološka voda + požarna voda (hidrantno omrežje) | Zadostuje obstoječ priključek.                                  |
| Fekalna kanalizacija  | Priključek na javno kanalizacijo oz. čiščenje; sanitarne odpadne vode                        | Zadostuje obstoječ priključek.                                  |
| Meteorna kanalizacija | Streha + utrjene površine; lovilci olj, ponikanje/zadrževanje                                | Predvidijo se ponikovalna polja.                                |
| Elektrika (SN)        | SN priključek; Izvedba lastne območne TP.                                                    | Že odobrena povečana moč priključka s strani Elektro Celje d.d. |
| Telekomunikacije      | Priključek na elektronsko komunikacijsko omrežje (podatki, telefonija)                       | Zadostuje obstoječ priključek.                                  |

## Kulturna dediščina

Na obravnavanem območju so objekti ali območja varstva kulturne dediščine:

- DEDIŠČINA, VRTNOARHITEKTURNA DEDIŠČINA (Park dvorca Novo Celje, EID 1-07916)
- SPOMENIK (Dvorec Novo Celje, EID 1-00491)

Za vse posege v varovane enote kulturne dediščine je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in na njihovi podlagi kulturnovarstveno soglasje pristojne enote Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, smernice in mnenja pa izdaja Ministrstvo, pristojno za področje varstva kulturne dediščine

## Usmeritve za varovanje vrtnoarhitekturne dediščine

Varuje se:

- prostorska integriteta (nepozidanost) oziroma razmerje parka do pripadajočih stavb oziroma stavbišč,
- zgodovinska oblikovna zasnova s prostorsko pomembnimi prvinami (pomembnejša drevesa kot sestavni deli parkovne zasnove, oblikovanost reliefa, parkovne poti),
- oblikovanje ploskovnih elementov, vodne in značilne grajene prvine),
- zgodovinsko značilne rastlinske vrste, materiali, skulpture in ostala oprema.

## Usmeritve za varovanje stavbne dediščine

Zlasti se varuje:

- tlorisna in višinska zasnova,
- konstrukcijska zasnova in gradivo,
- oblikovanost zunanjsčine (arhitekturna členitev, strešine, kritina, stavbno pohoštvo, gradiva, barva, detajli itd.),
- funkcionalna zasnova in razporeditev dejavnosti v notranjem in pripadajočem zunanjem prostoru,
- komunikacijska in infrastrukturna navezava na javni prostor,
- ožja okolica (pripadajoči odprti prostor) z niveleto površin ter lega, namembnost in oblikovanost pripadajočih objektov in površin - odnos do drugih objektov na parceli (vključno z vegetacijo in drugimi naravnimi prvinami) ter odnos do sosednjih stavb,
- vsebinski in prostorski kontekst navezave stavbe z okolico – vedute,
- varuje se tudi širša okolica objektov, ki zagotavlja funkcionalno integriteto varovane stavbne dediščine v širšem prostoru brez motečih prvin,
- v stavbno dediščino se lahko posega z raziskovalnimi, vzdrževalnimi, sanacijskimi in obnovitvenimi deli v smislu boljše prezentacije objekta v skladu s kulturnovarstvenimi pogoji in soglasjem.

## Ohranjanje narave

Na obravnavanem območju je območje ohranjanja narave:

- SPOMENIK OBLIKOVANE NARAVE (Dvorec in park Novo Celje)

Na zavarovanih območjih narave je potrebno upoštevati usmeritve, izhodišča in pogoje za varstvo zavarovanih območij narave, ki so podani z varstvenimi režimi v sprejetih aktih o zavarovanju (Odloki občine ali države o zavarovanju). Za vse posege na varovanih območjih je potrebno pridobiti naravovarstvene pogoje in soglasje.



## 6 OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA NADREJENEGA PROSTORSKEGA AKTA TER VARSTVENIH REŽIMOV

### 6.1 UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z OBČINSKIM PROSTORSKIM NAČRTOM

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

- **Opis skladnosti s strateškim delom OPN**

Predmetna OPPN SD ZN upošteva strateške cilje prostorskega razvoja iz 8. člena (cilji prostorskega razvoja) Odloka o OPN Občine Žalec, ki spodbuja uravnotežen policentrični razvoj naselij. Na področju razvoja poslovno proizvodnih in drugih gospodarskih dejavnosti bo OŽ skrbela za uravnotežen in z gospodarsko javno infrastrukturo podprt koncept urejanja in širitev gospodarskih con v Šempetru, Žalcu, Petrovčah, Podlogu, Arnovskem gozdu, Veliki Pirešici, Kasazah, Libojah, Ložnici, Arji vasi (Mlekarna).

Skladno z 10. členom (prednostna območja za razvoj poselitve in dejavnosti) se obstoječa proizvodna območja ohranjajo, nekaterim se predvidi možnost širitve.

Prostorske ureditve, ki se umeščajo in načrtujejo s predmetnim OPPN SD ZN, so skladne s cilji prostorskega razvoja v Občini Žalec, opredeljenimi v strateškem delu OPN, saj izpolnjujejo povzete cilje, potrebe in težnje prostorskega razvoja.

- **Opis skladnosti z izvedbenim delom OPN**

Izvedbeni del OPN, območje OPPN SD ZN obravnava kot enoto urejanja prostora z oznako PE-1/3. Opredeljena je namenska raba prostora: IG – gospodarske cone.

OPN opredeljuje kot način urejanja skladno z veljavnim IPA, Odlok o zazidalnem načrtu Novo Celje (Uradni list SRS, št. 15/89, Uradni list RS, št. 57/93 in 51/14).

**Pri izdelavi IPA je treba upoštevati določilo 79. člena OPN, in sicer drugo alinejo 10. točke, ki določa, da je treba zagotoviti ozelenitev prometnih površin tako, da se parkirišča na nivoju terena enakomerno zasadijo z najmanj enim drevesom na vsaka štiri parkirna mesta.**

## **7 POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO TER DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO**

Za gradnjo novih objektov bo potrebno izgraditi/preoblikovati prometno, komunalno, energetska in komunikacijsko infrastrukturo.

Skupaj s postopkom priprave OPPN SD ZN je predvidena izdelava elaborata ekonomike, ki bo za izvedbo OPPN SD ZN opredelil:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen;
- oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev;
- etapnost izvajanja načrtovanih ureditev OPPN SD ZN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

## **8 PRISTOJNI DRŽAVNI IN LOKALNI NOSILCI UREJANJA PROSTORA TER DRUGI UDELEŽENCI, KI SODELUJEJO V POSTOPKU**

Občina pred sprejemom sklepa o pripravi OPPN SD ZN, pri Zavodu RS za ohranjanje narave pridobi mnenje o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja.

Nosilci urejanja prostora podajo podrobnejše usmeritve za pripravo OPPN SD ZN in mnenja k osnutku OPPN SD ZN.

Nosilci urejanja prostora podajo tudi dopolnitev mnenja k predlogu OPPN SD ZN, če je predlog glede na osnutek tako spremenjen, da vpliva na področje posameznega nosilca urejanja prostora.

Nosilci urejanja na območju OPPN SD ZN so:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Savinje, Mariborska cesta 86, 3000 Celje
2. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana
3. Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova 10, 1000 Ljubljana
4. Zavod RS za varstvo narave, OE Celje, Vodnikova ulica 3, 3000 Celje
5. Občina Žalec, Urad za komunalne dejavnosti, Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec
6. Javno komunalno podjetje Žalec, d.o.o., Ulica Nade Cilenšek 5, 3310 Žalec
7. SIMBIO, Družba za ravnanje z odpadki, d.o.o., Teharska ulica 49, 3000 Celje
8. Elektro Celje, Javno podjetje za distribucijo električne energije d.d., Vrunčeva 2a, 3000 Celje
9. Telekom Slovenije, PE Celje, Lava 1, 3000 Celje
10. United Fiber d.o.o., Brnčičeva ul. 49 a, 1231 Ljubljana Črnuče
11. Plinovodi, Družba za upravljanje s prenosnim sistemom, d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 11b, 1000 Ljubljana
12. Ministrstvo za infrastrukturo in energetiko, Direktorat za železnice, žičnice in upravljanje prometa, Lnagusova 4, 1000 Ljubljana
13. KS Petrovče, Petrovče 33, 3301 Petrovče.

V postopku se vključi tudi druge nosilce urejanja, če to pogojujejo utemeljene potrebe, ugotovljene v postopku priprave.

## **9 PODATKI IN STROKOVNE PODLAGE, OBVEZNOSTI UDELEŽENCEV UREJANJA PROSTORA**

Podatke za pripravo OPPN SD ZN posreduje naročnik, delno pa jih pridobi izbrani načrtovalec iz javno dostopnih evidenc.

Strokovne rešitve prostorske ureditve ter ostale strokovne podlage vključno z geodetskim načrtom in drugimi strokovnimi podlagami za izdelavo OPPN SD ZN zagotovi naročnik prostorskega akta.



**II. GRAFIČNI DEL**

|     |                                                         |          |
|-----|---------------------------------------------------------|----------|
| 1.1 | Izsek iz OPN                                            | M 1:5000 |
| 1.2 | Izsek iz zazidalne situacije Zazidalni načrt Novo Celje | M 1:2000 |
| 2.0 | Območje OPPN SD ZN obstoječim parcelnim stanjem         | M 1:1000 |
| 3.1 | Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji          | M 1:2000 |
| 3.2 | Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji          | M 1:2000 |
| 4.0 | Zazidalna situacija                                     | M 1:1000 |
| 5.0 | Geodetska kotirana situacija z načrtom parcelacije      | M 1:1000 |



OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT  
Spremembe in dopolnitve  
ZAZIDALNEGA NAČRTA NOVO CELJE

IZSEK IZ GRAFIČNEGA DELA OPN OBČINE ŽALEC

M 1:5000

LEGENDA

stanje

|                                          |                                           |
|------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                          | MEJE                                      |
|                                          | MEJA OBMOČJA OPPN SD ZN                   |
| <b>OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE</b> |                                           |
| <b>I. OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ</b>      |                                           |
|                                          | SS Stanovanjske površine                  |
|                                          | CU Osrednja območja centralnih dejavnosti |
|                                          | IG Gospodarske cone                       |
|                                          | BT Površine za turizem                    |
|                                          | ZS Površine za oddih, rekreacijo in šport |
|                                          | ZP Parki                                  |
|                                          | PC Površine cest                          |
|                                          | A Površine razpršene poselitve            |
|                                          | Razpršena gradnja                         |
| <b>II. OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ</b>   |                                           |
|                                          | K1 Najboljša kmetijska zemljišča          |
|                                          | K2 Druga kmetijska zemljišča              |
| <b>III. OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ</b>     |                                           |
|                                          | G Gozdna zemljišča                        |
| <b>IV. OBMOČJA VODA</b>                  |                                           |
|                                          | VC Celinske vode                          |

Naročnik: Tehnos d.o.o.

Št. projekta: 13/26

Datum: september 2026

NEPODBUŠČENO KOPIRANJE IN RAZMNOŽEVANJE NI DOVOLJENO

IUP d.o.o., Inštitut za urejanje prostora  
Ulica XIV. Divizije 14, 3000 Celje  
Tel: 03 42 74 230



OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT  
Spremembe in dopolnitve  
ZAZIDALNEGA NAČRTA NOVO CELJE

IZSEK IZ ZAZIDALNE SITUACIJE  
ZAZIDALNI NAČRT NOVO CELJE

M 1:2000

LEGENDA

- MEJE
- MEJA OBMOČJA OPPN SD ZN

LEGENDA

- meja obravnavanega območja zazidalnega načrta
- funkcionalno zemljišče
- spomeniško zaščiten objekt
- obstoječi objekti
- predvideni objekti
- A dvorec z upravnimi prostori
- B poslovni center MEGA
- C poslovni prostori TOZD SADERIS z razvojnimi oddelkom in zakloniščem
- D stanovanjska hiša
- E vratarnica
- F večnamenska skladišča
- G skladišče kmetijskih pridelkov
- H skladišče sredstev za varstvo rastlin ter barv in lakov
- I kotlarna
- J proizvodni prostori za predelavo zelišč
- predvidena zelenica
- predvidena parkovna ureditev
- predvidena zelena zavesa
- asfaltirane površine
- tlakovane površine
- parkirni prostori
- industrijski tir
- zunanja ograja
- notranja ograja
- uvoz v kompleks
- zasilni izvoz
- vhod v objekt
- 1 izgradnja v prvi fazi
- 1<sup>n</sup> rušenje v prvi fazi
- 2<sup>n</sup> rušenje v drugi fazi

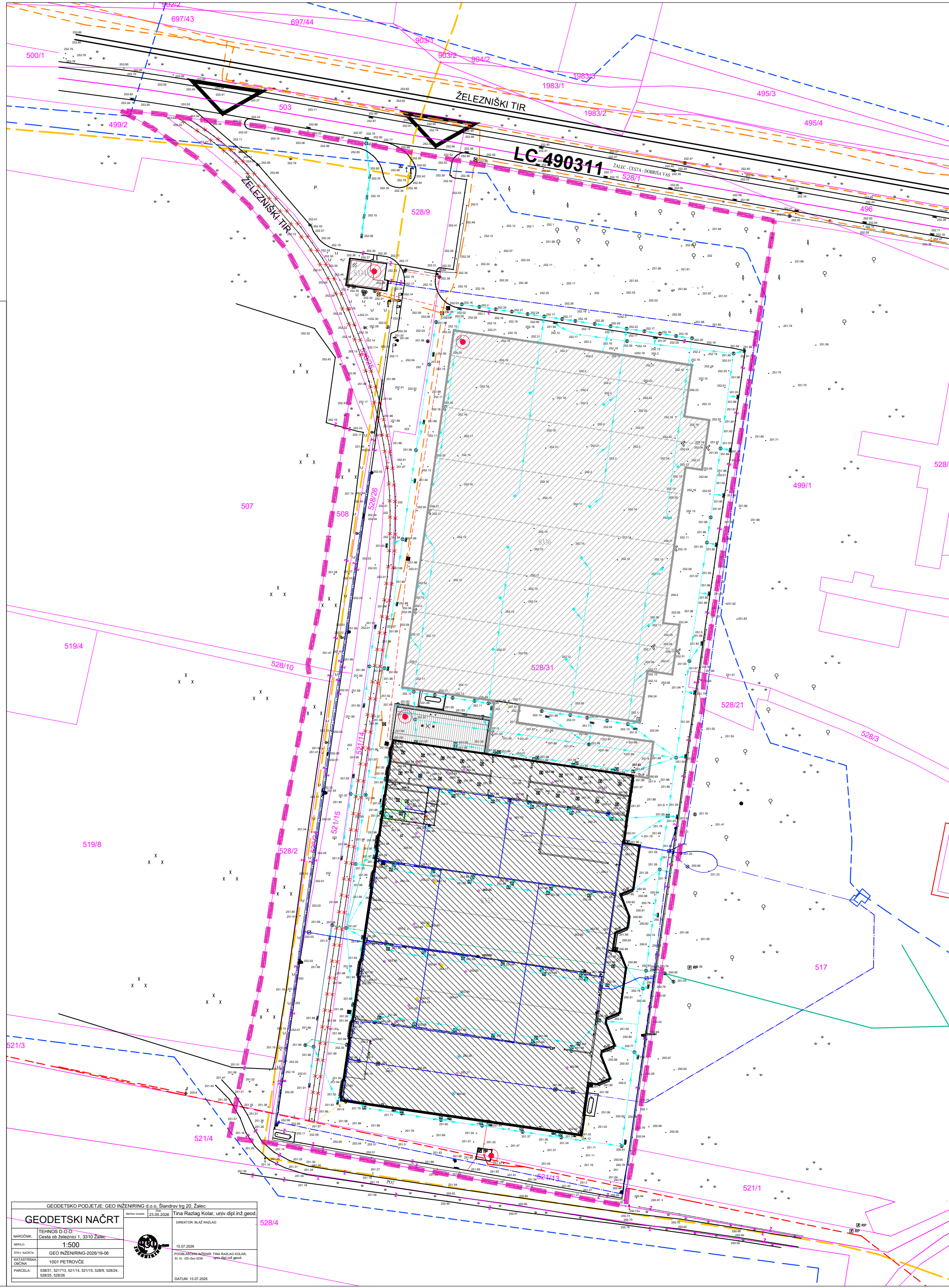
Naročnik: Tehnos d.o.o.

Št. projekta: 13/26

Datum: september 2026

NEPOOBlaščno kopiranje in razmnoževanje ni dovoljeno





OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT  
Spremembe in dopolnitve  
ZAZIDALNEGA NAČRTA NOVO CELJE

| stanje | zasnova |                                           |
|--------|---------|-------------------------------------------|
|        |         | MEJE                                      |
|        |         | MEJA OBMOČJA OPPN SD ZN                   |
|        |         | PARCELNA MEJA                             |
|        |         | GRAJENA STRUKTURA                         |
|        |         | STAVBE                                    |
|        |         | ŠOTORI                                    |
|        |         | NADSTREŠNICA                              |
|        |         | PREDVIDENE RUŠITVE/ODSTRANITVE            |
|        |         | ODSTRANITEV INTERNE ŽELEZNIŠKE PROGE      |
|        |         | DOVOZ                                     |
|        |         | PROMET                                    |
|        |         | CESTA: LC – lokalna cesta                 |
|        |         | KOMUNALNA INFRASTRUKTURA                  |
|        |         | VODOVOD                                   |
|        |         | METEORNA KANALIZACIJA                     |
|        |         | FEKALNA KANALIZACIJA                      |
|        |         | PLINOVOD (v upravljanju Plinovodi d.o.o.) |
|        |         | PLINOVOD (priključek)                     |
|        |         | ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE                  |
|        |         | ELEKTRIKA                                 |

OBMOČJE OPPN SD ZN OBSTOJEČIM PARCELNIM STANJEM

M 1:1000

|                                                       |                                                                                                                                                                                            |                                 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| NEPOOBlašČeno kopiranje in razmnoževanje ni dovoljeno |                                                                                                                                                                                            |                                 |
| NAZIV NAČRTA:                                         | OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT<br>Spremembe in dopolnitve ZAZIDALNEGA NAČRTA NOVO CELJE                                                                                                |                                 |
| FAZA IZDELAVE:                                        | POBUDA                                                                                                                                                                                     |                                 |
| NAROČNIK:                                             | TEHNS d.o.o., Cesta ob železnici 1, 3310 Žalec                                                                                                                                             | IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA AKTA: |
| IZDELOVALEC:                                          |  IUP d.o.o., Inštitut za urejanje prostora<br>Ulica XIV. Divizije 14, 3000 Celje<br>Tel: 03 42 74 230 | ŠT.PROJEKTA: 13/26              |
| ODGOVORNA VODJA IZDELAVE OPPN:                        | ALEKSANDRA GERŠAK PODBREZNİK<br>univ.dipl.inž.arh., MA ZAPS 0115A                                                                                                                          | MERILO: 1:1000                  |
| SODELAVCI:                                            | KLAVDIJA PEPERKO<br>mag.inž.kraj.arh.                                                                                                                                                      | DATUM: SEPTEMBER 2026           |
|                                                       |                                                                                                                                                                                            | LIST ŠTEVILKA: 2.0              |

|                                                                       |                       |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| GEODETSKO PODJETJE: GEO INŽENIRING d.o.o., Sladkov trg 20, Žalec      |                       |
| GEODETSKI NAČRT                                                       |                       |
| NAROČNIK: TEHNS D.O.O.                                                | 15.07.2026            |
| OPIS: Cesta ob železnici 1, 3310 Žalec                                | DIREKTOR: BLAZ RAJČAR |
| SKALA: 1:500                                                          |                       |
| PRILoge: GEO INŽENIRING-2026/19-06                                    |                       |
| POSREDOVATEL: 1001 PETROVČE                                           |                       |
| PARCELA: 528/1, 521/13, 521/14, 521/15, 528/9, 528/24, 528/25, 528/26 | DATUM: 15.07.2026     |





OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT  
Spremembe in dopolnitve  
ZAZIDALNEGA NAČRTA NOVO CELJE

PRIKAZ VPLIVOV IN POVEZAV S SOSEDNJIMI OBMOKJI

M 1:2500

LEGENDA

| stanje                   |                                                                                                                                                   |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          | MEJE                                                                                                                                              |
|                          | MEJA OBMOKJA OPPN SD ZN                                                                                                                           |
|                          | OZNAKE CEST                                                                                                                                       |
|                          | OBSTOJEČI DOSTOPI DO OBMOKJA OBDELAVE                                                                                                             |
| <b>OBMOČJA VAROVANJ:</b> |                                                                                                                                                   |
|                          | OBMOČJA KULTURNE DEDIŠČINE                                                                                                                        |
|                          | DEDIŠČINA (Park dvorca Novo Celje, EID 1-07916)                                                                                                   |
|                          | SPOMENIK (Dvorec Novo Celje, EID 1-00491)                                                                                                         |
|                          | ARHEOLOŠKO NAJDIŠČE<br>(Dobriša vas - Arheološko območje Platiše, EID 1-29560)                                                                    |
| <b>VARSTVO NARAVE</b>    |                                                                                                                                                   |
|                          | SPOMENIK OBLIKOVANE NARAVE (Dvorec in park Novo Celje)<br>Odlok o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov<br>(Uradni list RS, št. 47/90) |

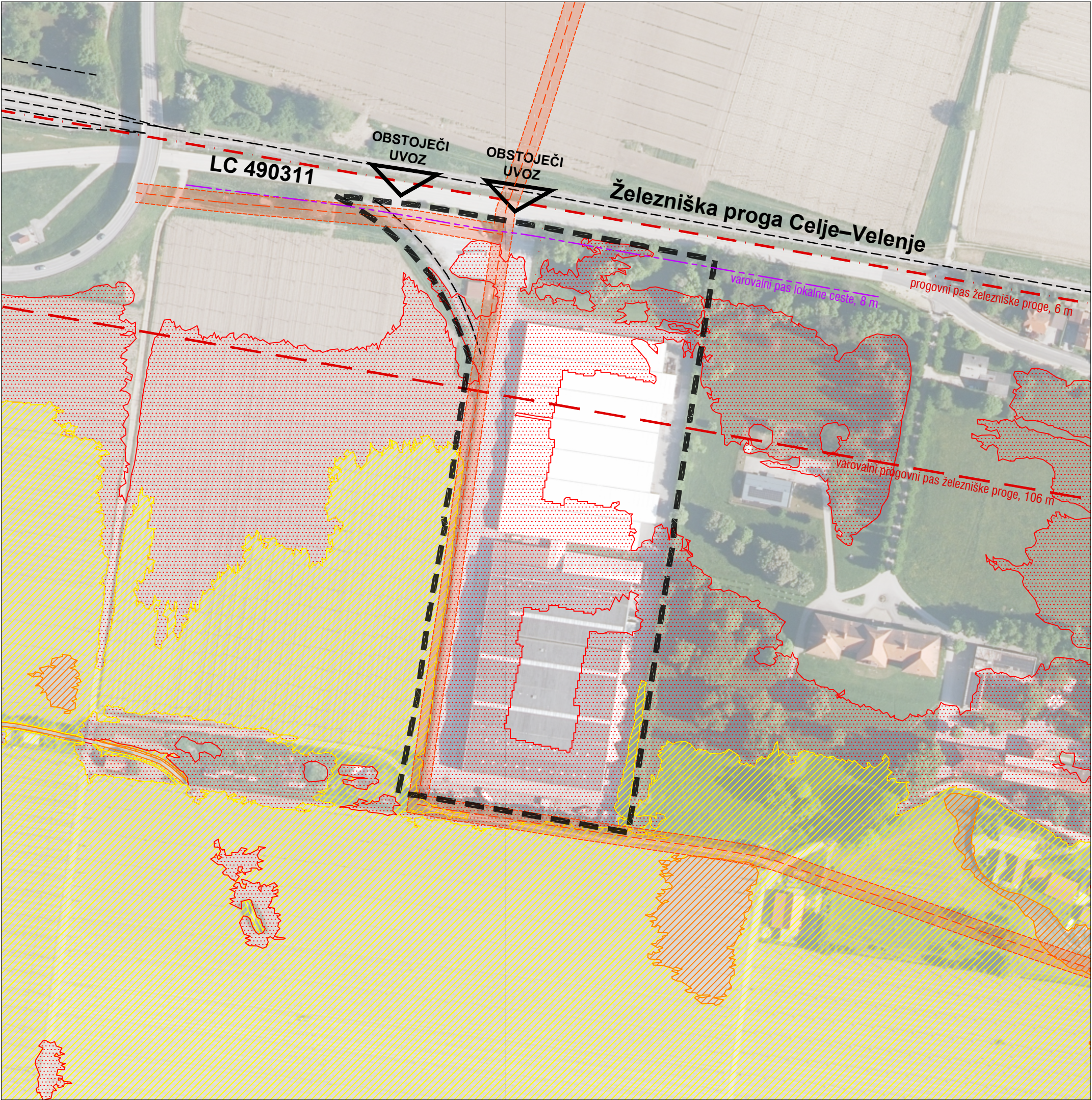
Naročnik: Tehnos d.o.o.

Št. projekta: 13/26

Datum: september 2026

NEPOOBLAŠČENO KOPIRANJE IN RAZMNOŽEVANJE NI DOVOLJENO





OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT  
Spremembe in dopolnitve  
ZAZIDALNEGA NAČRTA NOVO CELJE

PRIKAZ VPLIVOV IN POVEZAV S SOSEDNJIMI OBMOČJI

M 1:2500

LEGENDA

| stanje                      |                                                |
|-----------------------------|------------------------------------------------|
|                             | MEJE                                           |
|                             | MEJA OBMOČJA OPPN SD ZN                        |
|                             | ŽELEZNIŠKA PROGA                               |
|                             | OZNAKE CEST                                    |
|                             | OBSTOJEČI DOSTOPI DO OBMOČJA OBDELAVE          |
| VAROVALNI PASOVI            |                                                |
|                             | varovalni pas lokalne ceste, 8 m               |
|                             | progovni pas železniške proge, 6 m             |
|                             | varovalni progovni pas železniške proge, 106 m |
|                             | varovalni pas plinovoda (2x5m)                 |
| RAZREDI POPLAVNE NEVARNOSTI |                                                |
|                             | območje razreda velike poplavne nevarnosti     |
|                             | območje razreda srednje poplavne nevarnosti    |
|                             | območje razreda male poplavne nevarnosti       |
|                             | območje razreda preostale poplavne nevarnosti  |

Naročnik: Tehnos d.o.o.

Št. projekta: 13/26

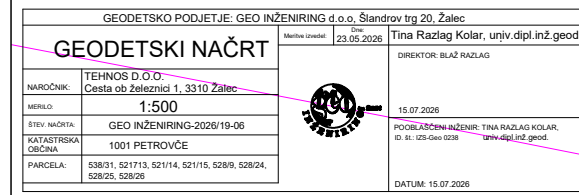
Datum: september 2026

NEPOOBLAŠČENO KOPIRANJE IN RAZMNOŽEVANJE NI DOVOLJENO



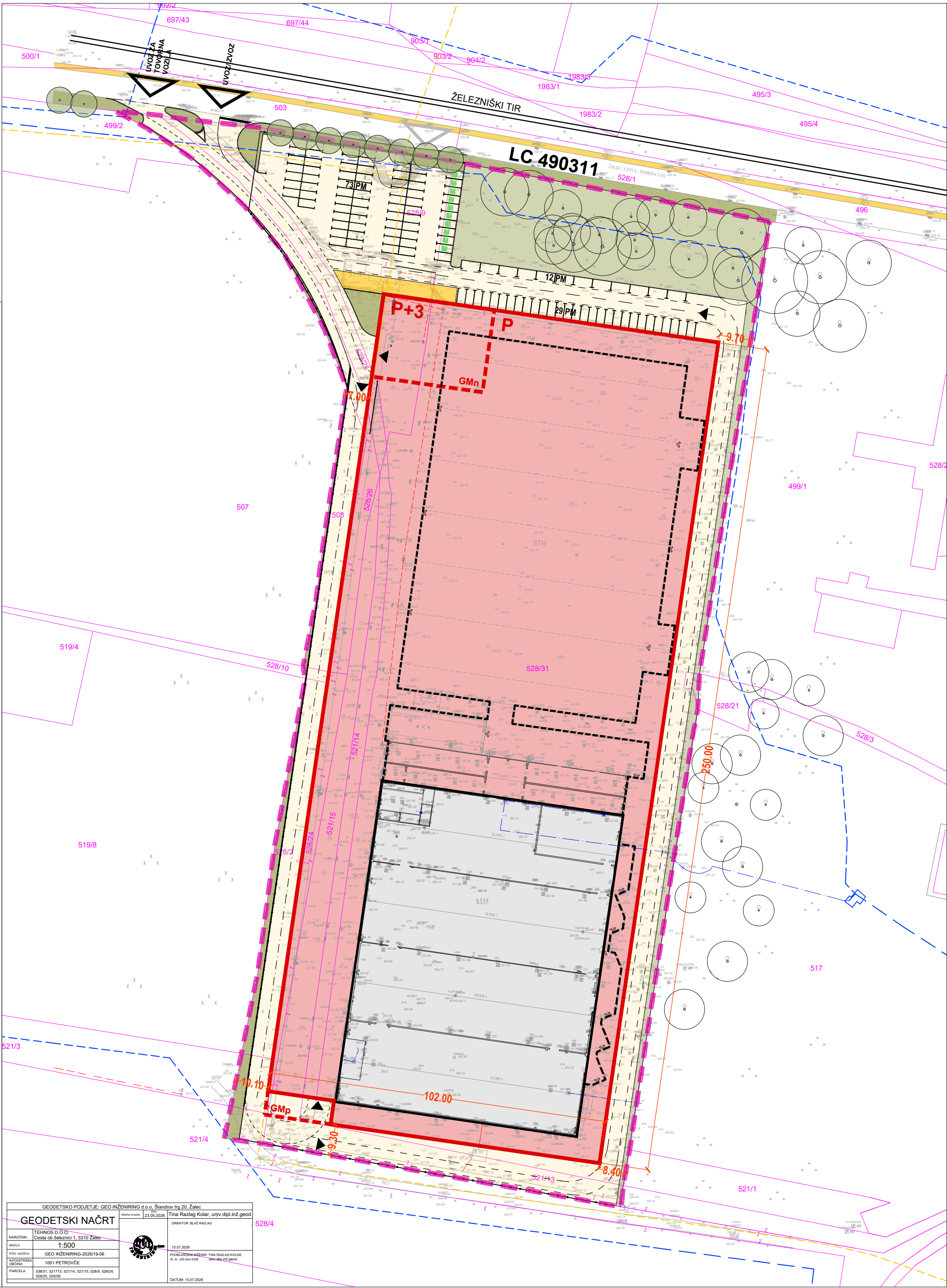
IUP d.o.o. , Inštitut za urejanje prostora  
Ulica XIV. Divizije 14, 3000 Celje  
Tel: 03 42 74 230





|                                                      |                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NEPOBLAŠČENO KOPIRANJE IN RAZNOVEŠČANJE NI DOVOLJENO |                                                                                                                                                                                                    |
| NAZIV NAČRTA:                                        | OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT<br>Spremembe in dopolnitve ZAZIDALNEGA NAČRTA NOVO CELJE                                                                                                        |
| FAZA IZDELAVE:                                       | POBUDA                                                                                                                                                                                             |
| NAROČNIK:                                            | TEHNS d.o.o., Cesta ob železnici 1, 3310 Žalec                                                                                                                                                     |
| IZDELOVALEC:                                         |  <b>IUP d.o.o. , Inštitut za urejanje prostora</b><br>Ulica XIV. Divizije 14, 3000 Celje<br>Tel: 03 42 74 230 |
| ODGOVORNA VODJA<br>IZDELAVE OPPN:                    | ALEKSANDRA GERŠAK PODBREZNIK<br>univ.dipl.inž.arh., MA ZAPS 0115A<br>                                         |
| SODELAVCI:                                           | KLAVDIJA PEPERKO<br>mag.inž.kraj.arh.<br>                                                                     |
| IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA AKTA:                      |                                                                                                                                                                                                    |
| ŠT.PROJEKTA: 13/26                                   |                                                                                                                                                                                                    |
| MEROLO: 1:1000                                       |                                                                                                                                                                                                    |
| DATUM: SEPTEMBER 2026                                |                                                                                                                                                                                                    |
| LIST ŠTEVILKA: 4.0                                   |                                                                                                                                                                                                    |





|                                                                 |                                                              |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| GEODETSKO PODJETJE: GEO INŽENIRING d.o.o., Sladov trg 20, Žalec |                                                              |
| GEODETSKI NAČRT                                                 |                                                              |
| NAČRTOVALNIK: TEHNS D.O.O.                                      | 23.05.2026                                                   |
| PROJEKTANT: Tina Raziščak Kolar, univ.dipl.inž.geod.            | DIREKTOR: BLAZ RAZIŠČAK                                      |
| ŠKALA: 1:500                                                    | 15.07.2026                                                   |
| PROJEKCIJSKI NAČRT: TINA RAZIŠČAK KOLAR, inž. dipl. inž. geod.  | PODGLAVNA RAZPIS: TINA RAZIŠČAK KOLAR, inž. dipl. inž. geod. |
| PROJEKCIJSKI NAČRT: TINA RAZIŠČAK KOLAR, inž. dipl. inž. geod.  | PODGLAVNA RAZPIS: TINA RAZIŠČAK KOLAR, inž. dipl. inž. geod. |
| PARCELA: 528/1, 521/14, 521/15, 528/3, 528/4, 528/5, 528/6      | DATUM: 15.07.2026                                            |

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT  
Spremembe in dopolnitve  
ZAZIDALNEGA NAČRTA NOVO CELJE

LEGENDA

| stanje | zasnova |                                |
|--------|---------|--------------------------------|
|        |         | MEJE                           |
|        |         | MEJA OBMOČJA OPPN SD ZN        |
|        |         | PARCELNA MEJA                  |
|        |         | GRAJENA STRUKTURA              |
|        |         | OBJEKTI                        |
|        |         | OBJEKT - odstranitev           |
|        |         | OBJEKT - rekonstrukcija        |
|        |         | OBJEKT - novogradnja/prizidava |
|        |         | ETAŽNOST OBJEKTOV              |
|        |         | gradbena meja priličja         |
|        |         | gradbena meja nadstropja       |
|        |         | OGRAJA                         |
|        |         | PROMET                         |
|        |         | ŽELEZNIŠKA PROGA               |
|        |         | CESTA S PLOČNIKOM              |
|        |         | INTERNA CESTA                  |
|        |         | PARKIRIŠČA                     |
|        |         | UVOZ/DOVOZ                     |
|        |         | SMER INTERNEGA PROMETA         |
|        |         | ZELENE POVRŠINE                |
|        |         | ZELENICA, ZASADITEV            |
|        |         | DREVESA                        |

GEODETSKA KOTIRANA SITUACIJA Z NAČRTOM PARCELACIJE

M 1:1000

|                                                       |                                                                                                                                                                                            |                                 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| NEPOOBLAŠČENO KOPIRANJE IN RAZMNOŽEVANJE NI DOVOLJENO |                                                                                                                                                                                            |                                 |
| NAZIV NAČRTA:                                         | OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT<br>Spremembe in dopolnitve ZAZIDALNEGA NAČRTA NOVO CELJE                                                                                                |                                 |
| FAZA IZDELAVE:                                        | POBUDA                                                                                                                                                                                     |                                 |
| NAROČNIK:                                             | TEHNS d.o.o., Cesta ob železnici 1, 3310 Žalec                                                                                                                                             | IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA AKTA: |
| IZDELOVALEC:                                          |  IUP d.o.o., Inštitut za urejanje prostora<br>Ulica XIV. Divizije 14, 3000 Celje<br>Tel: 03 42 74 230 | ŠT.PROJEKTA: 13/26              |
| ODGOVORNA VODJA IZDELAVE OPPN:                        | ALEKSANDRA GERŠAK PODBREZNIK<br>univ.dipl.inž.arh., MA ZAPS 0115A                                                                                                                          | MERILO: 1:1000                  |
| SODELAVCI:                                            | KLAVDIJA PEPERKO<br>mag.inž.kraj.arh.                                                                                                                                                      | DATUM: SEPTEMBER 2026           |
|                                                       |                                                                                                                                                                                            | LIST ŠTEVILKA: 5.0              |