

15. člen

Komunalni prispevek zavezanec plača v enkratnem znesku.

16. člen

(1) Če se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam, na lastne stroške, delno ali v celoti zgradil komunalno opremo iz 5. člena tega odloka na neopremljenem ali delno opremljenem zemljišču in jo brezplačno prenesel v last in upravljanje občini, se ta dogovor sklene s pogodbo o opremljanju. Pogodba o opremljanju se sklene skladno z določili veljavne področne zakonodaje.

(2) Šteje se, da je investitor v primeru iz prvega odstavka tega člena, na ta način v naravi plačal komunalni prispevek Občini Žalec za izvedbo komunalne opreme, ki jo je zgradil.

17. člen

(1) Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanec pravico od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

(2) S pogodbo iz prejšnjega odstavka se določi rok za priključitev objekta na komunalno opremo in druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

18. člen

Določila tega odloka se uporabljajo za izračun komunalnega prispevka za območje OPPN severovzhodnega dela naselja Šempeter.

19. člen

(vpogled v elaborat programa opremljanja)

Elaborat programa opremljanja vključno s prilogami je na vpogled na sedežu Občine Žalec.

20. člen

(dokončanje postopkov)

Postopki odmere komunalnega prispevka, začeti pred uveljavitvijo tega odloka, se končajo v skladu s predpisi, ki so veljali pred njegovo uveljavitvijo.

21. člen

(začetek veljavnosti)

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

Št. 007-0008/2024

Žalec, dne 19. junija 2024

Župan
Občine Žalec
Janko Kos

1915. Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora ŠE-1/15

Na podlagi 110., 118. in 119. člena Zakona o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17 in 20/22 – odl. US) v povezavi z 298. členom Zakona o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) ter 20. člena Statuta Občine Žalec (Uradni list RS, št. 29/13 in 23/17) je Občinski svet Občine Žalec na 14. redni seji dne 19. 6. 2024 sprejel

O D L O K

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora ŠE-1/15

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(pravna podlaga)

(1) V skladu z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec (Uradni list RS, št. 64/13, 91/13, 102/20, v nadaljevanju: OPN) Občinski svet Občine Žalec sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora ŠE-1/15 (v nadaljevanju: OPPN).

(2) OPPN je izdelal biro URBANISTI, Gorazd Furman Oman s.p., pod številko projekta 241-2022.

(3) OPPN je v prostorskem informacijskem sistemu objavljen z identifikacijsko številko 2931.

II. VSEBINA

2. člen

(vsebina OPPN)

(1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del.

(2) Tekstualni del obsega naslednje vsebine:

– območje OPPN

– opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN

– umestitev načrtovane ureditve v prostor, ki vsebuje vplive in povezave prostorskih ureditev s soslednjimi območji, vrste dopustnih dejavnosti, rešitve načrtovanih objektov in površin in pogoje in usmeritve za projektiranje in gradnjo

– zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

– rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine

– rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave

– rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

– etapnost izvedbe prostorske ureditve

– velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

– usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN.

(3) Grafični del obsega naslednje vsebine:

GRAFIČNI NAČRT 1: "Izsek iz grafičnega dela OPN Občine Žalec"

GRAFIČNI NAČRT 2: "Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem"

GRAFIČNI NAČRT 3: "Prikaz vplivov in povezav s soslednjimi območji"

GRAFIČNI NAČRT 4: "Zazidalna situacija"

GRAFIČNI NAČRT 5: "Zasnova gospodarske infrastrukture"

GRAFIČNI NAČRT 6: "Načrt parcelacije".

(4) Sestavni del OPPN so tudi naslednje priloge:

– izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta

– prikaz stanja prostora

– geodetski načrt s certifikatom (Geoprojekt d.o.o., št. načrta GEOPROJEKT2021-031GN, 17. 4. 2021)

– geološko-geomehansko poročilo s poudarkom na stabilnosti tal in ugotavljanju nivoja podtalnice za OPPN na območju ŠE-1/15 v Občini Žalec (Damjan Pejovnik s.p., št. načrta 036/2022, 12. 4. 2022)

– IDZ načrt električnih inštalacij in električne opreme (Sabina Ramšak s.p., št. proj. 36/22, november 2022)

– strokovne podlage – urbanistična zasnova enote urejanja prostora ŠE-1/15 (Urbanisti Gorazd Furman Oman s.p., št. pr. 241-2022, september 2022)

– IZP načrt ceste (RC Plan M d.o.o., št. načrta 037/2022, september 2022)

– smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora

– obrazložitev in utemeljitev OPPN

– povzetek za javnost

– elaborat ekonomike.

III. OBMOČJE

3. člen

(območje OPPN)

Območje OPPN zajema severni del enote urejanja prostora ŠE-1/15 s parcelnimi številkami 472/1, 472/4, 472/5, 473, 481-del, 483-del, 1189-del in 1190-del, vse k.o. 995 – Šempeter v Savinjski dolini. Območje je veliko 8.870 m². Območje se nahaja v jugozahodnem delu naselja Šempeter 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 SSe – Stanovanjske površine s tipologijo gradnje enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb. Znotraj območja se že nahajata dve enostanovanjski stavbi. Na novo je predvidena gradnja devetih samostojnih enostanovanjskih stavb etažnosti do P+1 ali P+IP, rekonstrukcija obstoječe javne poti JP 992051 v dvosmerno cesto s pločnikom, izgradnja notranje ulice – enosmerne ceste s hodnikom za pešce ter komunalna ureditev območja.

V. UMETITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

5. člen

(opis vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji)

Območje OPPN predstavlja zemljiške parcele znotraj že zgrajenega območja pretežno individualnih stanovanjskih stavb. Do območja OPPN je že speljana prometna povezava, s katere se bo napajalo območje. Tudi ostala gospodarska infrastruktura se nahaja v bližini. Predvidena gradnja na obravnavanem območju predstavlja morfološko zapolnitev tega dela naselja.

6. člen

(vrste dopustnih dejavnosti in vrste objektov)

(1) Znotraj ureditvenega območja OPPN je predvidena stanovanjska namembnost (bivanje brez dejavnosti).

(2) Znotraj ureditvenega območja OPPN je predvidena gradnja naslednjih stavb:

– enostanovanjske stavbe (šifra 11100 v skladu z Uredbo o razvrščanju objektov), in sicer samostojne stanovanjske stavbe,

– enostavnih in nezahtevnih objektov, skladno s petim odstavkom 7. člena tega odloka.

(3) Dovoljena je gradnja gradbeno inženirskih objektov (šifra 2 v prilogi Uredbe o razvrščanju objektov), in sicer le tistih, ki predstavljajo komunalno opremljanje zemljišč ali služijo opredeljeni dejavnosti in niso v nasprotju z namensko rabo območja.

7. člen

(opis rešitev načrtovanih objektov in površin, pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

(1) Vrste dopustnih gradenj in izvedbe drugih del

Na območju OPPN je dopustna:

– gradnja novega objekta,

– prizidava (dozidava in nadzidava),

– rekonstrukcija,

– odstranitev objekta,

– vzdrževanje objektov,

– izgradnja gospodarske javne infrastrukture (GJI) ter ureditev pripadajočih priključkov nanjo,

– zunanje ureditve.

(2) Stavbe

Znotraj vsake gradbene parcele je dovoljena gradnja ene samostojne enostanovanjske stavbe etažnosti do največ P+1 ali P+IP. Na gradbenih parcelah, kjer sta že izgrajeni stanovanjski stavbi, je dopustna gradnja dozidav, nadzidav in samostojnih stavb, ki se lahko uporabljajo zgolj za namene osnovnega objekta in ne gre za samostojno rabo, in sicer pod pogoji tega odloka in morajo povzemati tipologijo predvidenih in obstoječih objektov. Nadzidave stavb se lahko izvajajo le do zgoraj predpisanega višinskega gabarita. Določene so okvirne tlorisne velikosti stavb, ki so lahko tudi drugačne, vendar bruto tlorisna velikost seštevka vseh stavb, ne sme presegati max. faktorja zazidanosti (Fz) do 0,4. Tlorisi stavb morajo biti enostavni, podolgovati z razmerjem stranic 1:1,5 do 1:2 in daljšo stranico v smeri V-Z, dopustna je gradnja v obliki črke L. Osnovni kubus mora imeti sleme v smeri V-Z. Strehe stavb nad glavnim kubusom so obvezno simetrične dvokapnice z osjo slemena v smeri V-Z in naklonom strešin med 30° in 45°, nad preostalim delom stavbe je streha lahko tudi ravna. Oblikovanje stavb je lahko sodobno, upoštevati je potrebno kvalitete značilnosti in detajle krajevne arhitekture. Kote pritličja stavb morajo slediti nivoletu ceste, dopustno je povišanje kote pritličja za največ 0,30 m. Najvišja dovoljena višina slemena stavb je 10 m nad koto pritličja.

(3) Pri umeščanju stavb je potrebno upoštevati gradbeno linijo, območja varovalnih pasov, predpisan faktor zazidanosti (Fz) in zahtevane odmike. Ob predvideni cesti je določena gradbena linija, ki jo morajo objekti z eno stranico nalegati. Predvideni objekti (nad in pod terenom) morajo biti, merjeno od najbolj izpostavljenega dela objekta, oddaljeni od meje sosednjih parcel najmanj 4 m, nezahtevni in enostavni objekti pa najmanj polovico višine objekta. Medposestne ograje se lahko gradi na meji, vendar le, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejuje, pisno sporazumejo, sicer morajo biti oddaljene 0,50 m od parcelne meje. Odmiki zunanjih ureditev (privatni dovozi, dvorišča) morajo biti od parcelne meje oddaljeni vsaj 0,50 m. Odmiki med objekti so najmanj enaki višini kapi višjega objekta razen, ko predvideni objekt leži južno, jugovzhodno ali jugozahodno od obstoječega objekta, kjer mora biti odmik enak 1,5 višine kapi predvidenega objekta (osončenje). Možni so tudi manjši odmiki od navedenih ob predhodnem pisnem soglasju lastnikov sosednjih zemljišč. Minimalen odmik novih objektov od občinskih cest mora znašati vsaj 3,50 m.

(4) Zunanja ureditev

Okolica objektov naj bo ozelenjena s travo in posameznim drevesi, dopustne so zasaditve, ki se lahko med seboj razlikujejo, po velikosti pa ne smejo izstopati, da ne bi tvorile sence sosednjim objektom, v primeru zasaditve sadnega drevja mora lastnik upoštevati varstvo okolja in ne sme uporabljati škropiv. Dopustna je ureditev utrjene površine za igro.

(5) Pogoji za postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov

Nezahtevni in enostavni objekti se lahko postavljajo le znotraj gradbene parcele legalno zgrajenih objektov ob upoštevanju dopustnega Fz. Lahko se uporabljajo zgolj za potrebe osnovnega stanovanjskega objekta. Samostojna raba teh

objektov ni možna. Dovoljena je postavitev ograje višine do 1,60 m. Ograje so lahko žične, lesene, zidane kot stebrički z vmesnimi lesenimi, žičnimi ali perforiranimi polnili iz sodobnih materialov, ali prednostno z zasaditvijo živice iz avtohtonih rastlinskih vrst. Ograjevanje s polnimi zidovi ni dopustno. Zaradi zagotavljanja pluženja, mora biti ograja od roba pločnika in od roba vozišča odmaknjena najmanj 0,5 m. Ograje tudi ne smejo zmanjševati preglednosti na cesti ter ovirati pluženja in opravljanja drugih komunalnih dejavnosti. Na križiščih, kjer je zahtevana preglednost, ograje ne smejo presegati višine 0,75 m. Za postavitev ograje v varovalnem pasu ceste si mora investitor pridobiti pozitivno mnenje upravljavca ceste. Dovoljena je tudi gradnja nadstreškov, nadstrešnic, stavb za funkcionalno dopolnitev, garaž (kot majhnih stavb), bazenov in drugih majhnih stavb, ki so skladne z opredeljeno dejavnostjo. Oblikovanje nezahtevnih in enostavnih stavb mora biti usklajeno z osnovnim objektom. Dimenzije nezahtevnih in enostavnih objektov morajo biti skladne z veljavno Uredbo o razvrščanju objektov. Upoštevati je potrebno območja varovalnih pasov komunalne infrastrukture in zahtevane odmike. Za gradnjo v varovalnih pasovih komunalne infrastrukture je potrebno pridobiti pozitivno mnenje upravljavca tangirane infrastrukture.

(6) Geomehanski pogoji in usmeritve

Pred gradnjo si mora vsak investitor pridobiti geološko geomehansko poročilo s poudarkom na stabilnosti terena ter določiti potrebne omilitvene ukrepe.

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

8. člen

(prometna infrastruktura)

(1) Do območja OPPN je že speljana prometna povezava, ki se proti severu navezuje na regionalno cesto in nadalje na avtocestni križ. Predvidena je rekonstrukcija odseka občinske ceste JP 992051 – Tovarniška cesta na delu, ki je v območju tega OPPN. Omenjena cesta se na tem delu razširi ustrezno dvosmernemu prometu. Na rekonstruiranem delu te ceste se predvidi tudi pločnik za pešce. Predvidena skupna širina tako znaša 8,50 m, od tega bankina 1,00 m, vozišče 5,50 m, pločnik 1,50 m in bankina za pločnikom 0,50 m.

(2) Na novo se predvidi javna enosmerna cesta, ki napaja previdene stanovanjske stavbe. Vozišče te ceste je širine 3,50 m, enostransko je opremljena s pločnikom širine 1,20 m. Smer enosmerne ceste je Z-V.

(3) Znotraj vsake gradbene parcele je potrebno zagotoviti obračanje vozil in vsaj dve parkirni mesti na stanovanje.

9. člen

(energetska infrastruktura)

(1) Energija za napajanje objektov je na razpolago na nizkonapetostnih zbiralnicah obstoječe transformatorske postaje TP Dobrteša vas Jordan. Na obravnavanem območju poteka obstoječe NN kabelsko omrežje. Na vzhodni strani poteka obstoječi NN kabelski vod za napajanje objektov na parcelah 472/4 in 472/5, k.o. Šempeter v Savinjski dolini. Ta vod se odstrani, obstoječa objekta pa se bosta napajala iz nove omarice PS-R1.

(2) Za napajanje novih objektov se na obravnavanem območju postavi dve novi prostostoječi omarici (PS-R1 in PS-R2). Iz nove omarice PS-R1 se bodo zaradi preureditve omrežja napajali tudi obstoječi objekti na parcelah 472/3, 472/4, 472/5, *299 in 480/3, vse k.o. Šempeter v Savinjski dolini. Vodniki bodo položeni v novo kabelsko kanalizacijo sestavljeno iz kabelskih jaškov 2000/2000/1800 mm in zaščitnih cevi premera 160 mm. Vsak objekt ima svojo priključno merilno omarico R-DES.

(3) Nove in obstoječe podzemne energetske vode je potrebno upoštevati kot omejitveni faktor. V varovalnem pasu 1 meter od osi energetskega voda, gradnja stavb in medsosedske ograje ni dopustna. Morebitne zasaditve dreves, grmičevja, žive meje ali podobno je dopustno izvajati v minimalni oddaljenosti debela 2,5 metra od trase nizkonapetostnega podzemnega voda, pri čemer je potrebno vodnike položiti v zaščitno cev premera 160 mm.

(4) V fazi nadaljnjega načrtovanja in pridobivanja gradbenih dovoljenj za komunalno infrastrukturo in predmetne stanovanjske hiše, je potrebno upoštevati IDZ načrt električnih inštalacij in električne opreme (Sabina Ramšak s.p., št. proj. 36/22, november 2022) in si od Elektra Celje d.d. pridobiti tudi dokumente za posege v prostor v skladu z veljavno zakonodajo.

10. člen

(javna razsvetljava)

Ob rekonstruirani občinski cesti JP 992051 – Tovarniška cesta ter ob predvideni javni enosmerni cesti, je potrebno zagotoviti javno razsvetljavo.

11. člen

(telekomunikacijska infrastruktura)

(1) Telekom Slovenije

Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega telekomunikacijskega omrežja Telekom Slovenije d.d.. Trase obstoječih naročniških TK kablov se določijo z zakoličbo. S projektom je potrebno predvideti novo telekomunikacijsko omrežje in v sodelovanju s predstavnikom Telekom Slovenije d.d. tako predvideti tudi možnost priključitve novih objektov. Projekt TK priključka na javno TK omrežje se izdelava v fazi izdelave DGD dokumentacije in mora biti usklajen s projektom ostalih komunalnih vodov.

(2) Telemach

Na severnem delu obravnavanega območja se nahaja primarno optično in koaks omrežje KKS v lasti in upravljanju Telemach d.o.o.. Priključitev novih objektov na kabelsko komunikacijski sistem je možna v sodelovanju s predstavnikom Telemach d.o.o.. Investitor je v območju gradbenih posegov, kjer je umeščeno omrežje KKS, dolžan izvajati zaščitne ukrepe za varovanje in zaščito KKS naprav v lasti Telemacha d.o.o.. Na mestih, kjer bo KKS omrežje Telemach d.o.o. oviralo gradnjo objekta, komunalnih priključkov ali dovoza, je potrebna njegova zaščita s cevjo (obbetoniranje) in položitev rezervnih alcaten cevi premera 110 mm po celotni dolžini pri prečkanju ali vzporednem poteku obstoječe trase vsaj 1,5 m na vsako stran križanja ali prestavitve, katera se izvede v sodelovanju, pod nadzorom in po navodilih predstavnika Telemach d.o.o. Rezervne alcaten cevi premera 110 mm se ustrezno zaščitijo in zaprejo na obeh straneh. Zemeljska dela v bližini obstoječega TK omrežja je potrebno izvajati ročno z obveznim pregledom stanja KKS vodov pred zasutjem. Ogled opravi nadzorni organ Telemach d.o.o.. Projekt priključka na javno omrežje se izdelava v fazi izdelave DGD dokumentacije in mora biti usklajen s projektom preostalih komunalnih vodov.

12. člen

(meteorna in fekalna kanalizacija)

(1) Na obravnavanem območju je že izgrajeno javno kanalizacijsko omrežje. Iz obravnavanega območja se bodo fekalne vode odvajale v zgrajeno javno kanalizacijsko omrežje, ki se zaključuje s centralno čistilno napravo. Iz novih objektov se bodo fekalne vode odvajale v javni kanal BET DN 600 mm preko obstoječih revizijskih jaškov, ki se nahajajo na obravnavanih kanalih in hišnih priključnih jaškov. Fekalne vode je potrebno odvajati v javno kanalizacijo skladno z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS,

št. 98/15), Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15) ter Pravilnikom o tehnični izvedbi in uporabi javnih objektov in naprav za odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih ter padavinskih voda (Uradni list RS, št. 45/20). Minimalni odmik novih objektov od javne kanalizacije mora znašati najmanj 3,0 m.

(2) V skladu z geološko-geomehanskim poročilom s podarkom na stabilnosti tal in ugotavljanju nivoja podtalnice za OPPN na območju ŠE-1/15 v Občini Žalec (Damjan Pejovnik s.p., št. načrta 036/2022, 12. 4. 2022), je glede na sestavo materiala in morfologijo terena možno ponikanje meteornih vod. Že sama preperina, torej zgornja meljasta plast, je na celotnem območju dobro prepustna. Pod plastjo preperine, katere debelina predvidoma ni večja od 1,1 m, se pričenjajo sprane prodnate plasti z velikimi bloki, ki imajo zelo dobro vodoprepustnost s koeficientom vodoprepustnosti $K \times 10^{-4}$. Priporoča se vsaj 2 m globoke ponikovalnice oziroma izvedbo le-teh do globine, da bodo dosežene sprane kvartarne plasti, ki vsebujejo tudi večje bloke. Jaške ponikovalnice naj se zasuje z debelo zrnatim prodom ali blokovnim materialom tudi od znotraj. Na ta način ob občasnem dvigu podtalnice ne bo prihajalo do neposrednega odvajanja zbranih vod iz objektov, saj je neposredno odvajanje prepovedano. Z nekoliko globljim ponikanjem se je izogniti tudi vsem vplivom na temeljenje predvidoma pritličnih objektov. Zaradi dobre vodoprepustnosti plasti ni mogoče povsem izločiti vpliva na morebitne podkletene objekte in vkopane bazene. Takšni objekti morajo biti izvedeni kesonsko, ponikovalnice za ponikanje vod ostalih objektov okolice, pa je potrebno umestiti kar se da v stran od njih.

13. člen

(vodovod)

Oskrba novih in obstoječih objektov z vodo na obravnavanem območju je možna preko zgrajenega javnega vodovoda v izvedbi NL DN 200 mm, ki se nahaja na obravnavanem območju. Upoštevati je potrebno obstoječo poselitve na področju nove pozidave. Obstoječi objekti se že oskrbujejo iz javnega vodovoda preko izvedenih hišnih priključkov. Raztezanje vode zaradi gretja v boilerju se zaradi nepovratnega ventila v vodomeri garnituri ne bo kompenziralo v sistem javnega vodovoda, kar mora projektant upoštevati pri projektiranju interne vodovodne instalacije. Razvodno vodovodno omrežje mora zagotavljati požarno varnost z vgradnjo nadzemnih hidrantov. Pod utrjenimi površinami je obvezna uporaba materialov iz nodularne litine. Minimalni odmik novih objektov od javnega vodovoda mora znašati 3,0 m. Vsi odcepi in hišni priključki se izvedejo z vgradnjo cestnih zapornih ventilov. Vodomeri se vgradijo v zunanje vodomerne jaške. Montažo vodovodnega priključka lahko izvrši le JKP Žalec d.o.o., ali za to registrirano podjetje, ki ga pooblasti JKP Žalec d.o.o.

14. člen

(ogrevanje in učinkovita raba energije)

(1) Za ogrevanje objektov se kot vir energije predvidevajo obnovljivi viri energije (sončni kolektorji na stavbah, toplotne črpalke ipd.), skladno s sprejetimi odloki občine, ki se nanašajo na učinkovito rabo energije in varstvo zraka. Toplotne črpalke naj bodo locirane na vizualno neizpostavljenih mestih z ustreznim odkom od sosednjih parcel.

(2) Dopusti se namestitev fotonapetostnih modulov na strehah stavb.

(3) Pri projektiranju in gradnji novih stavb se upošteva normative in predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in uporabo obnovljivih virov energije in upoštevajo varstvo zraka.

15. člen

(obveznost priključevanja)

Stavba se mora 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

16. člen

(enote kulturne dediščine)

Na obravnavanem območju ter v območju vplivov novih posegov na okolje se ne nahajajo enote kulturne dediščine. Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim.

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

17. člen

(varstvo voda)

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.

18. 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.

19. 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).

20. člen

(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)

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

21. 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.

22. 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.

23. 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

24. člen

(obramba)

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

25. 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.

26. člen

(požarna varnost)

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. Predvidene so ustrezne 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.

27. člen

(varstvo pred škodljivim delovanjem visoke podtalnice)

Pred kakršnikoli posegi v prostor ter v nadaljnjih fazah projektiranja je potrebno upoštevati geološko-geomehansko poročilo s poudarkom na stabilnosti tal in ugotavljanju nivoja podtalnice za OPPN na območju ŠE-1/15 v Občini Žalec (Damjan Pejovnik s.p., št. načrta 036/2022, 12. 4. 2022) in v skladu z njim prilagoditi način gradnje.

28. 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.

29. člen

(varstvo pred poplavo)

Območje se nahaja izven območij poplavne nevarnosti.

30. člen

(varstvo voda)

Južni del območja OPPN posega na širše vodovarstveno območje (z oznako WO III) zajetja vira pitne vode Roje, ki se ureja z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov za območje Celja in Žalca (Uradni list RS, št. 25/16). Za gradnje, ki posegajo na širše vodovarstveno območje je potrebno pridobiti vodno soglasje.

31. člen

(erozijska, plazljiva in plazovita ogroženost)

(1) Območje OPPN ni plazljivo in plazovito ogroženo.

(2) Pri nadaljnjem načrtovanju in izvajanju gradenj je potrebno upoštevati pogoje geološko-geomehanskega poročila s poudarkom na stabilnosti tal in ugotavljanju nivoja podtalnice za OPPN na območju ŠE-1/15 v Občini Žalec (Damjan Pejovnik s.p., št. načrta 036/2022, 12. 4. 2022).

32. člen

(razlitje nevarnih snovi)

V območju OPPN ni pričakovati razlitja olj.

X. NAČRT PARCELACIJE

33. člen

(parcelacija)

Načrt parcelacije vsebuje načrt gradbenih parcel. Določenih je 9 gradbenih parcel z oznakami od GP1 do GP9, namenjenih gradnji novih stanovanjskih stavb. Določeni sta tudi gradbeni parceli GP10 in GP11, ki zajemata obstoječi stanovanjski stavbi. Na GP10 in GP 11 je možna prizidava obstoječih objektov in gradnja samostojnih stavb ob upoštevanju določil tega odloka.

XI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

34. člen

(etapnost)

OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Etapo predstavlja gradnjo posameznega objekta ali skupine objektov s pripadajočo zunanjo ureditvijo, vključno z gradnjo za njihovo priključitev potrebne prometne, komunalne in energetske infrastrukture. Prometna in komunalna infrastruktura posamezne etape morata biti zgrajeni in predani v uporabo pred izdajo uporabnih dovoljenj za zgrajeni posamezni objekt ali skupino objektov, ki se priključujejo nanjo. Gradnja pripadajočih stavb znotraj gradbenih parcel GP10 in GP11 je možna tudi pred izgradnjo gospodarske javne infrastrukture ob pogoju, da se dostop in dovoz do predvidenih objektov zagotavlja iz severne strani (tj. iz Šolske ulice) in je hkrati omogočeno tudi njihovo priključevanje na že izgrajeno ostalo javno komunalno infrastrukturo.

XII. DOPUSTNA ODSTOPANJA OD NAČRTOVANIH REŠITEV

35. člen

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

(1) 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.

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

(3) 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 pogojev. Sprememba mikrolokacije objektov je možna le ob upoštevanju opredeljenih gradbenih linij. Sprememba orientacije slemen glavnih kubusov objektov ni možna.

(4) 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

36. 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

37. 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.

38. člen

(nadzor)

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

39. člen

(začetek veljavnosti)

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

Št. 3502-0002/2022

Žalec, dne 19. junija 2024

Župan
Občine Žalec
Janko Kos

1916. Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o oddaji službenih stanovanj Občine Žalec v najem

Na podlagi 83. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVetL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10 in 77/23 – odl. US) in 20. člena Statuta Občine Žalec (Uradni list RS, št. 29/12 in 23/17) je Občinski svet Občine Žalec na 14. redni seji dne 19. junija 2024 sprejel

P R A V I L N I K

o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o oddaji službenih stanovanj Občine Žalec v najem

1. člen

V Pravilniku o oddaji službenih stanovanj Občine Žalec v najem (Uradni list RS, št. 46/11) se v 4. členu spremeni drugi odstavek tako, da se glasi:

»Za službena stanovanja se plačuje tržna najemnina. Višina tržne najemnine se določi v skladu z veljavnim Sklepom o določitvi tržne najemnine.«.

2. člen

V 14. členu se v drugem odstavku:

– v 1. točki besedilo »odbora za stanovanjske zadeve« nadomesti z besedilom »odbora za gospodarske javne službe«;

– v 3. točki drugega odstavka se črtata besedi »gospodarske in«.

3. člen

Naslov poglavja »V. Plačilo varščine« ter 19. člen se črtajo.

4. člen

24. člen se spremeni tako, da se glasi:

»Za zadeve, ki niso posebej urejene s tem pravilnikom, se neposredno uporabljajo določbe veljavne stanovanjske zakonodaje.«

5. člen

Ta pravilnik začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 007-0010/2024

Žalec, dne 19. junija 2024

Župan
Občine Žalec
Janko Kos

1917. Sklep o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi

Na podlagi prve alineje 127., 128. in 131. člena Zakona o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 175/20 – ZIUOPDVE) v povezavi z 299. členom Zakona o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24) ter 20. člena Statuta Občine Žalec (Uradni list RS, št. 29/13, 23/17) je Občinski svet Občine Žalec na 14. redni seji dne 19. junija 2024 sprejel

S K L E P

o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev za Elaborat lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, ki ga je izdelal Razvojni center PLANIRANJE d.o.o. Celje (št. proj. 55/21, september 2021, dopolitve maj 2022, oktober 2023, november 2023, januar 2024), na parceli št. 675, k.o. Velika Pirešica (998). Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov je 2945.

2. člen

(1) Z lokacijsko preveritvijo se za namen gradnje stanovanjske stavbe prilagodi in določi natančna oblika ter veli-