OBČINA ŽALEC

URAD ZA PROSTOR IN GOSPODARSTVO

www.zalec.si, e: glavna.pisarna@zalec.si
Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec
t: 03 713 64 54, f: 03 713 64 64

OBČINA ŽALEC
Št. dok.: 351-0479/2024 - 2
Podpisnik: DARJA DOBRAJC LUKMAN
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2
Št. potrdila: 008CE7986A0000000057 29A937 Veljavnost: 30.12.2027
Datum in ura: 22.10.2024 08:01 Dokument je elektronsko podpisan.

Številka: 351-0479/2024
Datum: 14.10.2024

STRIP LAB D.O.O.
SREDNJA POT 12

8333 Semič

L O K A C I J S K A I N F O R M A C I J A

1. ZEMLJIŠKA PARCELA/PARCELE, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKA INFORMACIJA

Št. parcele	Št. katastrske občine	Katastrska občina
149/3	997	GOTOVLJE
149/5	997	GOTOVLJE
149/6	997	GOTOVLJE
150/10	997	GOTOVLJE
150/4	997	GOTOVLJE
150/5	997	GOTOVLJE
150/8	997	GOTOVLJE
150/9	997	GOTOVLJE
156/6	997	GOTOVLJE
161/2	997	GOTOVLJE

2. NAMENSKA RABA PROSTORA

Št. parcele	Oznaka EUP	Oznaka namenske rabe	Naziv namenske rabe	Opis namenske rabe	Delež (%)
161/2	ŽA-1/2	OSREDNJA OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI	STAVBNA ZEMLJIŠČA	CU	100
150/10	ŽA-1/2	OSREDNJA OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI	STAVBNA ZEMLJIŠČA	CU	100
150/4	ŽA-1/2	OSREDNJA OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI	STAVBNA ZEMLJIŠČA	CU	100
150/5	ŽA-1/2	OSREDNJA OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI	STAVBNA ZEMLJIŠČA	CU	100
150/8	ŽA-1/2	OSREDNJA OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI	STAVBNA ZEMLJIŠČA	CU	100
150/9-del	ŽA-1/2	ŠPORTNI CENTERI	STAVBNA ZEMLJIŠČA	BC	27

150/9-del	ŽA-1/2	OSREDNJA OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI	STAVBNA ZEMLJIŠČA	CU	73
156/6	ŽA-1/2	ŠPORTNI CENTERI	STAVBNA ZEMLJIŠČA	BC	100
149/3	ŽA-1/2	OSREDNJA OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI	STAVBNA ZEMLJIŠČA	CU	100
149/5	ŽA-1/2	OSREDNJA OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI	STAVBNA ZEMLJIŠČA	CU	100
149/6	ŽA-1/2	OSREDNJA OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI	STAVBNA ZEMLJIŠČA	CU	100

Opomba: podatki o deležih parcel v posamezni namenski rabi so zgolj informativne narave in pridobljeni na podlagi preseka grafičnih podatkov namenske rabe prostora v Občinskem prostorskem načrtu in grafičnih podatkov zemljiškega katastra iz uradnih evidenc GURS.

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

Veljavni prostorski akti

Št. parcele	Naziv akta	Datum objave	Ident. št.	Faza
161/2, 150/10, 150/4, 150/5, 150/8, 150/9, 156/6, 149/3, 149/5, 149/6	Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu, spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu stanovanjske soseske V. Žalec in soseske Frenga Žalec (Uradni list RS, št. 142/22) – v nadaljevanju OPPN	11.11.2022	1387	Veljavni akt
161/2, 150/10, 150/4, 150/5, 150/8, 150/9, 156/6, 149/3, 149/5, 149/6	Odlok o zazidalnem načrtu stanovanjske soseske V. Žalec in soseske Frenga Žalec (Uradni list RS, št. 92/04) – v nadaljevanju ZN	19.8.2004	3697	Veljavni akt
161/2, 150/10, 150/4, 150/5, 150/8, 150/9, 156/6, 149/3, 149/5, 149/6	Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec (Uradni list RS, št. 64/13, 91/13-popr.)	30.07.2013	365	Veljavni akt
161/2, 150/10, 150/4, 150/5, 150/8, 150/9, 156/6, 149/3, 149/5, 149/6	Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega prostorskega načrta Občine Žalec – SD OPN 1 (Uradni list RS, št. 102/20)	01.07.2020	1076	Veljavni akt
161/2, 150/10, 150/4, 150/5, 150/8, 150/9, 156/6, 149/3, 149/5, 149/6	Sklep o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta Občine Žalec – SD OPN 2 (Uradni list RS, št. 34/24)	19.04.2024	3671	Veljavni akt

Predvideni prostorski akti
Predvideni akti ne obstajajo.

☐ za zemljiško parcelo velja državni prostorski izvedbeni akt in občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim

Št. Parcele: _____, pravna podlaga: _____

4. ZAČASNI UKREPI

Začasni ukrepi ne obstajajo.

5. PREDKUPNA PRAVICA

☒ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine

Št. parcele	Ukrep	Pravna podlaga
161/2, 150/10, 150/4, 150/5, 150/8, 150/9, 156/6, 149/3, 149/5, 149/6	Stavbno zemljišče	Odlok o območju zakonite predkupne pravice Občine Žalec, (Uradni list RS, št. 100/13).

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice države, ki je bila ustanovljena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora.

6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE

☐ Zemljiška parcela je stavbno zemljišče.

Št. Parcele: _____, oznaka: _____

Naziv razvojne stopnje zemljišča _____

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče.

Št. Parcele: _____, pravna podlaga: _____

V skladu s 7. členom Pravilnika o lokacijski informaciji (Uradni list RS, št. 92/2022), se do vzpostavitve razvojnih stopenj stavbnih zemljišč v evidenci stavbnih zemljišč, podatek o razvojni stopnji stavbnega zemljišča v lokacijski informaciji ne navede.

7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju, na katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele.

Št. Parcele: _____, pravna podlaga: _____

☐ Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

Občina nima sprejetega predpisa, ki bi določal, da je potrebno pred parcelacijo pridobiti soglasje občine.

8. PRAVNI REŽIMI

Št. parcele	Vrsta pravnega režima	Ime pravnega režima	Pravna podlaga
149/3	Varovalni pas zbirne mestne ali krajevne ceste		/
149/3	Varovalni pas - plin - 0.02 BAR	PLINOVOD_S8-20mbar	/
161/2, 150/4, 150/5, 149/3, 149/6	Varovalni pas - plin - 0.02 BAR	priključek	/
149/3	Varovalni pas - plin - 4 BAR	GLAVNI PLINOVOD	/
149/3	Varovalni pas - plin - 4 BAR	PLINOVOD_S5-4bar	/
150/10, 150/4, 150/5, 150/8, 150/9, 149/3, 149/5, 149/6	Varovalni pas vodovodnega omrežja	Varovalni pas vodovodnega omrežja	/
149/3	Varovalni pas kanalizacijskega omrežja	Varovalni pas kanalizacijskega omrežja	/

161/2, 150/10, 150/4, 150/5, 150/8, 150/9, 149/3, 149/5	Varovalni pas elektronske komunikacije	Varovalni pas elektronske komunikacije	/

9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

☒ Izsek grafičnega dela prostorskega akta:

- Priloga št. 1: Izris iz grafičnega dela Občinskega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 64/13, 91/13-popr., 102/20, 34/24), merilo 1:5000 z legendo
- Priloga št. 2: Prikaz infrastrukture GJI (OPN, Uradni list RS, št. 64/13, 91/13-popr., 102/20, 34/24), merilo 1:5000
- Priloga št. 3: Izsek iz Arhitektonske ureditvene situacije, list št. 4, Odlok o zazidalnem načrtu stanovanjske soseske V. Žalec in soseske Frenga Žalec (Uradni list RS, št. 92/04)
- Priloga št. 4: Izsek iz Ureditvene situacije, list št. 4.0, OPPN, spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu stanovanjske soseske V. Žalec in soseske Frenga Žalec (Uradni list RS, št. 142/22)

☐ Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

10. PRILOGA: PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

☒ Prostorski izvedbeni pogoji iz prostorskega akta:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec (Uradni list RS, št. 64/13, 91/13- popr.), Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega prostorskega načrta Občine Žalec – SD OPN 1 (Uradni list RS, št. 102/20) in Sklep o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta Občine Žalec – SD OPN 2 (Uradni list RS, št. 34/24);
- Odlok o zazidalnem načrtu stanovanjske soseske V. Žalec in soseske Frenga Žalec (Uradni list RS, št. 92/04 – uradno prečiščeno besedilo); v nadaljevanju ZN;
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu, spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu stanovanjske soseske V. Žalec in soseske Frenga Žalec (Uradni list RS, št. 142/22); v nadaljevanju OPPN.

https://zalec.si/obcina/urejanje-prostora/prostorski-akti-v-veljavi/

10.1. VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI, VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ IN DRUGIH DEL TER VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN

10.1.1. Vrste dopustnih dejavnosti:

- Poslovno trgovska dejavnost, poslovne in centralne dejavnosti (stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine, gostinske stavbe, poslovne in upravne stavbe, trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti, garažne stavbe, stavbe splošnega družbenega pomena).

10.1.2. Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:

Splošno:

- Novogradnje z veljavnim ZN/OPPN predvidenih objektov.
- Ohranitev obstoječih objektov in ureditve pripadajočih gradbenih parcel z zgrajeno prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo v največji možni meri,
- Ureditev zunanjih površin.

Na celotnem območju je dopustno postavljati enostavne in nezahtevne objekte skladno s predpisi o razvrščanju objektov.

10.1.3. Vrste dopustnih objektov glede na namen:

Splošno:

- Novogradnje z veljavnim ZN/OPPN predvidenih objektov.
- Ohranitev obstoječih objektov in ureditve pripadajočih gradbenih parcel z zgrajeno prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo v največji možni meri.

Za predmetna zemljišča:
– ob blagovnici Žana je predvidena gradnja prizidka,
– vzhodno od hotela se predvidi gradnja prizidka z možnostjo izvedbe podzemne garaže. Dopusti izvedba podzemne garaže izven opredeljenih tlorisnih gabaritov objekta,
– ob načrtovani pešpoti, ki povezuje območje športnega parka na severu in Dom II. slovenskega tabora Žalec na jugu, se predvidi drevoredna zasaditev,
– pred kulturnim domom in glasbeno šolo je načrtovana ploščad amfiteatrske zasnove in ureditev zelenice z neformalnimi skupinami dreves,
– v atriju južno od blagovnice Žana je predvidena ureditev manjšega trga,
– zelenicam je namenjen prostor ob poslovnih in družbenih objektih, pas ob dostopnih poteh (drevored) ter na parkiriščih (zasaditev drevja).

10.2. MERILA IN POGOJI ZA GRADITEV OBJEKTOV IN IZVEDBO DRUGIH DEL

10.2.1. Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji:

10.2.1.1. Tipologija zazidave:
- Prostostoječa, prizidava.

10.2.1.2. Velikost in zmogljivost objekta:
Splošno:
– vertikalni gabariti vseh predvidenih objektov so opisani v arhitektonski zazidalni situaciji,
– pri navedbi vrste objekta pomeni številka v oklepaju oznako objekta v arhitektonski ureditveni situaciji sprememb in dopolnitev ZN 2003.

Višinski gabariti so določeni okvirno s številom etaž, natančneje bodo določeni v idejnih zasnovah objektov.

- Na območju OPPN so tlorisni gabariti novih stavb (za objekte št. 10, 27, 28, 31) omejeni z gradbenimi mejami (novozgrajene stavbe je ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča), pri kateri so upoštevani minimalni potrebni odmiki od parcelnih mej in zahtevani odmiki od prometne in komunalne infrastrukture. Za objekte, za katere je potrebno zagotavljati gradnjo do predpisane gradbene meje, štejejo samo stavbe in ne gradbeno inženirski objekti ter objekti in omrežje gospodarske javne infrastrukture.

Za predmetna zemljišča:
- **Prizidek k hotelu (10):**
  – tlorisne dimenzije: ca. 27,20 m x 18,50 m, določena je gradbena meja gradnje. Možna je izvedba podzemne garaže tudi izven opredeljenih tlorisnih gabaritov objekta,
  – etažnost: klet (K) + pritličje (P),
  – oblikovanje skladno z arhitekturo obstoječega objekta,
  – uvoz/izvoz v garažno hišo z južne strani objekta.

- **Prizidek blagovnica**
  – bruto tlorisni gabarit: 350 m2
  – etažnost: P+1

10.2.1.3. Oblikovanje zunanje podobe objekta:
Za urbanistično oblikovanje območja sprememb in dopolnitev ZN veljajo naslednji pogoji:
Splošno:
– ohranitev obstoječih objektov in ureditve pripadajočih gradbenih parcel z zgrajeno prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo v največji možni meri,
– upoštevanje prostorskih omejitev obravnavanega območja in vsebine naročila naročnika.
– Kare E:
– upoštevanje v grafičnem delu določenih gradbenih linij (odmikov od ceste) ter ureditev dostopov do teh objektov z obstoječih prometnih površin,
– premostitev višinske razlike med obstoječim platojem pred blagovnico Žana in predvidenim platojem severno od novega poslovnega objekta s stopnicami v obliki polkroga (amfiteater) v kareju E.

10.2.1.4. Lega objekta na zemljišču:
- Kot to določata ZN in OPPN (glej grafične priloge).

10.2.1.5. Ureditev okolice objekta:
Na območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta je potrebno urediti proste zelene površine kot jih prikazuje koncept zasaditve v grafičnem delu ZN z naslednjo funkcijo:

- mestno-higienska funkcija zelenja: to je zelenje, ki je predvideno zaradi zadrževanja hrupa, prahu in izboljšave zraka. Takšno vlogo imajo obvezni zeleni tamponi južno od regionalne ceste, ki ločijo prometnico od zazidanih, športnih in parkovnih površin, zasaditev drevja na parkirišču, drevoredi ob servisnih cestah in peš poteh (od parkirišča do kulturnega doma in glasbene šole) ter nekatere skupine dreves, ki ločijo med seboj različne dejavnosti (med območjem kulturnega doma in predvidenim bazenom)
- parkirišča na nivoju terena se enakomerno zasadijo z enim drevesom na vsaka štiri parkirna mesta.
- oblikovalska funkcija: to so nekateri drevoredi, skupine drevja ob križiščih, soliterna drevesa, ki ločujejo posamezna območja med seboj ali jih povezujejo in pomenijo v prostoru orientacijske točke oziroma nekaj, s čimer se prostor identificira;
- ambientalna funkcija: to so zelene in proste površine, ki ustvarjajo določene zaključene prostore s svojimi specifičnimi vizualnimi in ambientalnimi rešitvami. Mednje sodijo predvideni park severno od osnovne šole in zelene površine ob kulturnem domu, ter zasaditev ob centralnem igrišču in ploščadi notranjega dvorišča stanovanjskih blokov in zasaditev ob nizu garaž.

Koncept zasaditve v spremembah in dopolnitvah ZN je osnova za podrobnejšo obdelavo v projektu zunanje ureditve.

Izbor drevesnih vrst
Pri izboru drevesnih vrst je potrebno upoštevati obstoječe drevesne vrste in drevesne vrste, ki so odporne na klimatske in specifične rastiščne razmere ter takšne vrste, ki hkrati odgovarjajo potrebam po zadrževanju prahu, zmanjševanju hrupa, velikosti in habitusu.

Javne površine
Kot javne površine so opredeljene vse zelene, pohodne in prometne površine izven mej gradbenih parcel.

10.2.1.6. Stopnja izkoriščenosti zemljišča:

- /

10.2.1.7. Velikost in oblika gradbene parcele:
- Kot jo določa ZN.

10.2.1.8. Druga merila in pogoji:
Elementi za zakoličbo objektov so opredeljeni v geodetski kotirani situaciji in so obvezni.

Tolerance pri mikrolokaciji objektov:
Kot toleranca je dovoljena sprememba mikrolokacije objekta ob upoštevanju obveznih odmikov od cest, komunalnih in energetskih vodov, parcelnih mej in zagotovitvi primernega osončenja vseh objektov.

Tolerance pri tlorisnih in višinskih gabaritih:
Za vse objekte (razen za predvidene enodružinske stanovanjske hiše, objekt »CASINO RUBIN« in dvoetažno parkirišče) so kot tolerance dovoljene spremembe tlorisnih in višinskih gabaritov pod pogoji, da spremembe ne bodo ovirale kasnejših izvajanj in realizacije zazidalnega načrta in da bodo v skladu s predpisi, zakoni, navodili in pravilniki, ki se nanašajo na varovanje okolja.
Dopusti se tudi:
– da preko tlorisnih dimenzij stavb nad terenom lahko segajo napušči, konzolni nadstreški nad vhodi in balkoni. Napušči in konzolni nadstreški nad vhodi do 2,5 m ter balkoni do 2,0 m preko opredeljenih tlorisnih dimenzij stavb nad terenom,
– odstopanje pri zunanjih ureditvah športnega parka, vključno s trasami poti, lokacijami igrišč in dreves ter tlorisnimi dimenzijami, se le-ta natančno določijo v projektni dokumentaciji,
– nadvišanje terena za oblikovanje razgibanega parterja ali oblikovanje hribin,
– povečanje tlorisnega gabarita javnih zelenih in športnih površin.
Tolerance pri namembnosti objektov:
Pri spremembah in dopolnitvah ZN 1999 je kot toleranca mogoča sprememba dejavnosti, vendar le v primeru, da le-ta ne bo prekomerno obremenjevala okolja in da sodi v program poslovno-trgovskega in rekreacijskega centra.

Za obstoječi objekt Hotela in Casinoja ter prizidave k le-tem se dopusti sprememba namembnosti v poslovne in centralne dejavnosti (stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine, gostinske stavbe, poslovne in upravne stavbe, trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti, garažne stavbe, stavbe splošnega družbenega pomena).

Tolerance pri gradbenih parcelah:
Meje gradbenih parcel so informativne. Kot tolerance so možne korekcije pri zakoličbi na terenu ob soglasju mejašev.

Tolerance pri ureditvi parkirnih površin:
Zazidalni načrt predvideva tlorisne dimenzije parkirnega mesta 5 x 2,5 m, s talno obeležbo za dimenzije 4,8 x 2,3 m je možno pridobiti ustrezno večje število parkirnih mest. Dovoljena je tudi drugačna razmestitev parkirnih mest znotraj parkirišč, če takšna rešitev prispeva k racionalnejši izrabi prostora in ne spreminja oziroma poslabšuje vplivov na sosednja zemljišča.

Tolerance pri prometnem, komunalnem in energetskem urejanju:
Dopustne so tolerance pri prometnem, komunalnem in energetskem urejanju prostora na podlagi ustrezne projektno-tehnične dokumentacije, če to pogojujejo obratovalni parameter, ekonomsko primernejša investicijska vlaganja in če prestavitve ne spreminjajo vsebinskega koncepta sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta (vključno z izvedbo krožišča R2-447 in Ulice heroja Staneta ter ceste v Podvin v mejah sprememb in dopolnitev ZN). V primeru, da se na obravnavanem območju odkrijejo neevidentirani komunalni in energetski vodi, je le-te potrebno ustrezno preurediti.

Dopusti se **namestitev fotonapetostnih modulov** na strehah stavb. Pri ravni strehi jih je dopustno postaviti v naklonu za strešnim vencem tako, da so naprave čim manj vidne. Na strehah v naklonu se te namestijo vzporedno s strešino.

Postavitev reklamnih panojev
Na območju sprememb in dopolnitev ZN je dovoljenja postavitev reklamnih panojev v skladu s Pravilnikom o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Uradni list RS, št. 114/03) in v skladu s »Strokovnimi podlagami za postavitev reklamnih panojev v Občini Žalec (RC Planiranje Celje d.o.o., proj. št. 778/03, oktober 2003).

10.2.2. Merila in pogoji za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznost priključevanja na objekte in omrežja javne infrastrukture:
10.2.2.1. Komunalna infrastruktura:
Vodovodno omrežje na območju ZN:
- oskrba uporabnikov s pitno vodo se zagotovi iz obstoječega vodovodnega omrežja, ki ga je potrebno ustrezno dograditi oziroma preurediti,
- pred pričetkom gradnje predvidenih objektov je potrebno izdelati projektno-tehnično dokumentacijo za dograditev vodovodnega omrežja in ga zgraditi, vodovodno omrežje je predvideti v koridorju predvidenih cest, nadzemni hidranti za zagotavljanje ustrezne protipožarne zaščite pa morajo biti locirani izven cestišč v zelenicah,
- pred priključitvijo predvidenih objektov na vodovodno omrežje je potrebno zgraditi transportni vodovod (400, ki poteka ob severnem robu obravnavanega kareja A,
- pred priključitvijo novih porabnikov na obstoječe in predvideno vodovodno omrežje mesta Žalec je potrebno dograditi transportni vodovod (400 s povezavami na obstoječe in predvideno vodovodno omrežje, opredeliti dodatni vodni vir (usposobiti za obratovanje in ga vključiti v vodovodno omrežje mesta Žalec),
- na predvidenem vodovodnem omrežju je potrebno predvideti in namestiti nadzemne hidrante za potrebe protipožarne zaščite, v skladu s pravilnikom o tehničnih normativih za zunanje in notranje hidrantno omrežje za gašenje požara,
- v kareju E je potrebno obstoječi vodovod pod predvidenim objektom glasbene šole (GŠ) pred pričetkom gradnje trasno preurediti oziroma ukiniti in skleniti drugo krožno zanko od jaška zahodno od parc. št. 2037 do jaška zahodno od parc. št. 2025 k.o. Žalec.

Vodovodno omrežje na območju OPPN:
- Oskrba novih in obstoječih objektov z vodo na obravnavanem območju je možna preko zgrajenega javnega vodovoda v izvedbi PE DN 110 mm, PE DN 90 mm, AC DN 150 nrinn, NL DN 150 mm in NL DN

400 mm, ki se nahajajo na obravnavanem območju ter preko že zgrajenih skupinskih in hišnih vodovodnih priključkov.
- Obstoječi poslovni objekti se že oskrbujejo iz javnega vodovoda preko izvedenih hišnih priključkov.
- 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 3,00 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..

Kanalizacijsko omrežje na območju ZN:
- odvodnjo odpadnih vod z obravnavanega območja je potrebno zagotoviti preko obstoječega kanalizacijskega omrežja, ki se ga ustrezno dogradi, obratuje pa v mešanem sistemu; na območju ob severni obvoznici med Ulico heroja Staneta in Gotoveljsko cesto (kare A) je urediti ločen zajem sanitarnih, meteornih in tehnoloških vod in jih voditi do predvidenega zbirnega kanala ob Ulici heroja Staneta, ki pa bo obratoval v mešanem sistemu,
- predvideno kanalizacijsko omrežje kareja A je potrebno dograditi v dveh delih. Zahodni del predvidenega kanalizacijskega omrežja se navezuje na kanal (80, ki poteka po koridorju Kidričeve ulice. Vzhodni del omrežja kareja A pa se navezuje na kanal, ki poteka v koridorju Ulice heroja Staneta,
- v primeru neustreznih vzdolžnih sklonov predvidene kanalizacije oziroma ekonomsko učinkovitejše rešitve, je dopustna sprememba zasnove predvidenega kanalizacijskega omrežja, sprememba pa mora biti izdelana pod pogoji in v soglasju z upravljavcem kanalizacijskega omrežja Javno komunalno podjetje Žalec,
- pred pričetkom gradnje predvidenih objektov je potrebno dograditi kanalizacijsko omrežje, ki mora biti zasnovano v osi predvidenih prometnic, pred obratovanjem predvidenih objektov, pa morajo biti predvideni objekti priključeni na kanalizacijo skladno s pogoji upravljavca,
- priključevanje poslovno stanovanjskih objektov na kanalizacijsko omrežje je možno v okviru razpoložljivih zmogljivosti čistilne naprave Kasaze,
- čiste vode s streh je voditi v ponikovalnice na območju objektov, kjer se te vode zbirajo oziroma jih je v primeru racionalnejše izvedbe dopustno predhodno združiti, da potem skupno poniknejo na območju obstoječih ali predvidenih zelenic znotraj obravnavanega območja,
- pred odvodom meteornih vod z utrjenih površin, namenjenih prometu tovornih vozil, v kanalizacijo, je potrebno vode predhodno očistiti v lovilcih olj in maščob, požiralniki pa morajo biti opremljeni s peskolovi,
- v primeru, da na območju v tehnološkem procesu uporabnika nastajajo onesnažene odpadne vode, jih je potrebno na območju, kjer nastajajo, očistiti do stopnje, ki je dopustna za odvod v javno kanalizacijo in jih nato odvajati v javno kanalizacijo.

Kanalizacijsko omrežje na območju OPPN:
- Čiste meteorne vode se vodijo v ponikalnice, ki se izvedejo na posameznih gradbenih parcelah. Onesnažene vode se pred tem očisti na lovilcih olj in maščob. Izdelano je Geološko-geotehnično poročilo za območje SD ZN soseske V. in Frenga v Žalcu, izdela Geoekspert, IGOR RESANOVIĆ S.P., št. proj. 44/22, junij 2022, iz katerega izhaja, da je ponikanje dopustno. Koeficient prepustnosti je k = 6,87 x 10-4 m/s. Maksimalna globina ponikanja znaša 2,20 m pod kotom terena.
- Fekalna kanalizacija: Fekalne vode se bodo odvajale v zgrajeno javno kanalizacijsko omrežje, ki se zaključuje s centralno čistilno napravo. Iz obstoječih objektov se fekalne vode odvajajo v kanal 1109 BET DN 800 mm, kanal 1100 BET DN 500 mm in kanal 1097 BET DN 300 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 3,00 m.

Plinovodno omrežje na območju ZN:
- Oskrba z zemeljskim plinom v predvidenih objektih se lahko zagotovi preko obstoječega plinovodnega omrežja, ki se ustrezno dogradi.

Plinovodno omrežje na območju OPPN:
- Na območju je zgrajeno distribucijsko plinovodno omrežje.

– Predvidi se ogrevanje z zemeljskim plinom v kombinaciji z obnovljivimi viri energije ali samo na obnovljive vire.
– Vsa križanja plinovoda z načrtovanimi vodi in priključki na gospodarsko javno infrastrukturo morajo biti predvideni pod koti od 30° do 90° in morajo biti prikazana in projektno obdelana.
– V 2,5 m pasu na obeh straneh plinovoda ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami globlje od 0,5 m.

Električno omrežje na območju ZN:
– predvideni objekti bodo z električno energijo oskrbovani iz obstoječega mestnega nizkonapetostnega (NN) in visokonapetostnega (VN) električnega kabelskega omrežja, ki pa ga je potrebno dograditi,
– pred izgradnjo predvidenih objektov je potrebno izdelati tehnično dokumentacijo za elektrifikacijo kareja A obravnavanega območja in zgraditi električno VN in NN kabelsko omrežje; energetsko-komunikacijski vodi in kabli javne razsvetljave naj bodo položeni v trasah utrjenih površin, namenjenih pešcem,
– v kareju A je za zagotavljanje nemotene oskrbe predvidenih objektov z električno energijo potrebno zgraditi transformatorsko postajo TP Arničeva (20/0,4 kV),
– v kareju E je potrebno pred pričetkom gradnje glasbene šole (GS) izdelati projektno dokumentacijo za prestavitev dela obstoječega VN električnega kabla in prestavitev izvesti,
– pred pričetkom gradnje predvidenih objektov je potrebno na daljnovodu DV 2x110 kV Podlog-Žalec namestiti drugi sistem vodnikov, ki bo v prvi fazi obratoval z napetostjo 20 kV in bo vključen v mestno 20 kV kabelsko omrežje,
– priključitev posameznih uporabnikov na električno omrežje mora biti izvedena v soglasju in pod pogoji upravljavca električnega omrežja Javnega podjetja Elektro Celje,
– s spremembami in dopolnitvami ZN 2003 v koridorju nadzemnega visokonapetostnega daljnovoda DV 2x110kV Laško-Podlog niso predvideni novi posegi oziroma izgradnja objektov namenjenih bivanju oziroma zadrževanju ljudi.

Elektro omrežje na območju OPPN:
– V območju OPPN potekajo obstoječi NN podzemni elektro energetski vodi, katere je potrebno upoštevati kot omejitveni faktor v smislu varovalnega pasu, ki znaša minimalno 1 m od obstoječih elektro energetskih vodov v obeh smereh.
– Na območju se nahajajo obstoječe transformatorske postaje Žalec Frenga, Poslovni center, Žalec Kegljišče, Žalec Čopova, Žalec Koroška in obstoječi SN ter NN kablovodi.
– Predvidena je izgradnja transformatorske postaje Žalec Arničeva. Transformatorska postaja se postavi vzporedno s predvidenimi parkirišči in se vključi v 20 kV omrežje napajano iz RTP Žalec z vzankanjem 20 kV kablovod Žalec Koroška – TP Žalec dom upokojencev. Predvidena transformatorska postaja bo tipska 20/0,4 kV moči do 1 x 1000 kVA. Lokacija se uskladi v projektni dokumentaciji.
– Predvidi se preureditev obstoječih SN kablovodov. Na celotnem območju predvidene ureditve se izdela nova kabelska kanalizacija za kasnejši uvod nadomestnih kablov. Nova elektro kabelska kanalizacija, ki sestoji iz zaščitnih cevi Ø 160 mm, za predvidene optične kable pa se dodatno položi cev PE-HD 2 x Ø 50 mm. V omenjeno kabelsko kanalizacijo se uvlečejo novi 20 kV kablovodi, ki nadomestijo, obstoječe SN kable, ki so položeni prosto v zemlji oziroma jih je potrebno ukiniti zaradi previdene ureditve.
– Na območju novo predvidene zunanje ureditve potekajo obstoječi nizkonapetostni kablovodi in nadzemno NN omrežje. Predvideni NN kablovodi se položijo deloma v skupni kabelski kanalizaciji, ki bo hkrati služila tudi za napajanje SN kablovodov in deloma samostojno.
– Izdelana je strokovna podlaga IDZ Ureditev elektroenergetskih vodov in naprav na območju OPPN SD ZN Stanovanjska soseska V. Žalec in Frenga, izdelal Elektro Celje d.d. št. proj. 170/21, z dne Oktober 2021.

10.2.2.2. Prometna infrastruktura:
Na območju ZN:
Za cestno omrežje in ostale utrjene površine veljajo naslednji pogoji:
– priključitev predvidenih objektov v karejih A, B, C, D in E na obstoječe cestno omrežje,
– ureditev parkirišč ob dovoznih cestah oziroma v sklopu gradbenih parcel predvidenih objektov,
– ureditev kolesarskega prometa na način, da sledi cestam in glavnim peš povezavam,
– ureditev manjšega trga s popločenimi površinami, manjšimi zelenimi površinami, fontano ali skulpturami ter možnostjo ureditve letnih vrtov gostinskih lokalov v atriju južno od blagovnice Žana v kareju E,
– ureditev vseh karejev sprememb in dopolnitev ZN na način, da je omogočeno nemoteno gibanje pešcev (otroci, odrasli, invalidi) tako znotraj območja ZN kot tudi zunaj območja ZN.

Pogoji na območju OPPN za občinske ceste:
– Investitor in izvajalci del morajo zagotoviti izvajanje del tako, da ne bo ogrožena varnost prometa na občinskih cestah v času gradnje cestnih priključkov in rekonstrukcije obstoječih delov cest.

– Za varnost prometa na z gradnjo tangirani občinski cesti in za zavarovanje delovišča v skladu s predpisi o varstvu pri delu je odgovoren investitor. Investitor mora zaradi izvajanja del upoštevati Zakon o cestah in Zakon o pravilih cestnega prometa.
– Zaradi oviranja prometa na občinski cesti si mora investitor oziroma izvajalec del za delno zaporo ceste v smislu 101. člena Zakona o cestah (Uradni list RS, št. 109/10) ter 48. in 49. člena Odloka o občinskih cestah (Uradni list RS, št. 6/00) pridobiti odločbo Občine Žalec, na osnovi vloge in elaborata začasne prometne ureditve za čas izvajanja del.
– Prometno signalizacijo zaradi del lahko postavi le izvajalec rednega vzdrževanja ceste skladno s 101. členom Zakona o cestah (Uradni list RS, št. 109/10) na stroške investitorja oziroma izvajalca del, na podlagi predloženega elaborata.
– Investitor je odgovoren za tehnično pravilno in točno izvedbo vseh del ob upoštevanju pogojev ter je materialno in kazensko odgovoren za vso škodo, ki bi nastala na občinski cesti ali bi bila povzročena uporabnikom ceste.

Dostop do območja OPPN se zagotavlja po obstoječem in delno predvidenem cestnem omrežju.
Predvidi se:
– Na občinski cesti LC 490541 (Aškerčeva ulica) je na odseku, ki meji na območje E-1, predvidena razširitev ceste na širino 6,00 m, tako da bo cesta omogočala dvosmeren promet, kot je omogočen na preostalem delu Aškerčeve ulice. Obstoječ pločnik na vzhodni strani ceste se ohrani, predviden je tudi na zahodni strani ceste.
– Obstoječe javno parkirišče na območju E-1 se razširi proti vzhodu na površine odstranjenih objektov. Zasnova se prilagodi krožni vožnji šolskih avtobusov ter dostavam za potrebe delovanja kulturnega doma in knjižnice.

Mirujoči promet. Parkirne površine se zagotovijo znotraj gradbenih parcel posameznih objektov v skladu z zahtevami za načrtovano dejavnost. Praviloma se upošteva naslednje minimalno število parkirnih mest (v nadaljevanju PM):

Namembnost objekta	**Število PM**
butiki, specializirane trgovine	1 PM/30 m^2 BTP, vendar ne manj kot 2 PM
gostinski lokal	1 PM/10 sedežev
gostinske stavbe s prenočišči	1 PM/5 sob
poslovni prostori s strankami	1 PM/30 m^2 BTP, vendar ne manj kot 2 PM
poslovni prostori brez strank	1 PM/2 zaposlena

Za ostale dejavnosti se število parkirišč določi v skladu s Tehničnimi normativi za projektiranje posameznih vrst objektov. Odstopanje od navedenega števila parkirnih mest je dopustno, če se odstopanje utemelji v projektni dokumentaciji, vendar le s soglasjem občinskega upravnega organa, pristojnega za urejanje prostora.

Parkirne površine se lahko izvedejo tudi s travnimi ali betonskimi ploščami (tlakovci).

10.2.2.3. Energetska infrastruktura:
Ogrevanje:
- Predvideni objekti bodo ogrevani preko centralnega sistema ogrevanja mesta Žalec, katerega upravljavec je Stanovanjsko podjetje SIPRO d.o.o. Žalec ali mestnega plinovoda, v kolikor iz tehničnih razlogov ni možno uporabiti centralnega sistema ogrevanja.
- Za ogrevanje objektov se predvideva zemeljski plin, zemeljski plin v kombinaciji z obnovljivimi viri energije ali pa obnovljivi viri energije (sončni kolektorji na stavbah, geotermalna, geotermalno toploto oziroma plitvo geotermijo po sistemu voda – voda ipd.), skladno s sprejetimi odloki občine, ki se nanašajo na učinkovito rabo energije in varstvo zraka.
- Dopusti se namestitev fotonapetostnih modulov na strehah stavb. Pri ravni strehi jih je dopustno postaviti v naklonu za strešnim vencem tako, da so naprave čim manj vidne. Na strehah v naklonu se te namestijo vzporedno s strešino.
- Toplotne črpalke naj bodo locirane na vizualno neizpostavljenih mestih z ustreznim odmikom od sosednjih parcel.
- 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.

- Obstoječa kotlovnica za daljinsko ogrevanje lahko za energetski vir uporablja plin in obnovljive vire energije (med katerimi je tudi lesna biomasa kot energent za daljinsko ogrevanje, ob zagotavljanju ustrezne tehnologije kurilnih naprav).

10.2.2.4. Telekomunikacijska infrastruktura:
Na območju ZN:
- Za telefonsko omrežje in omrežje kabelske televizije veljajo naslednji pogoji:
- pred pričetkom gradnje v ZN predvidenih objektov je potrebno izdelati projektno-tehnično dokumentacijo za dograditev obstoječe kabelske kanalizacije in jo zgraditi,
- predvideni uporabniki bodo na TT kabelsko omrežje priključeni preko obstoječega TT kabelskega omrežja, ki ga je potrebno zgraditi,
- predvidena kabelska kanalizacija se naj načrtuje in zgradi pod utrjenimi površinami namenjenim peš prometu; po možnosti je energetske in komunikacijske kable položiti v skupni koridor kabelskih kanalizacij z upoštevanjem ustreznih odmikov ter izvedbo ločenih kabelskih jaškov za posamezne kabelske kanalizacije,
- za priključitev uporabnikov na TT kabelsko omrežje je potrebno v objektih, oziroma na območju individualnih hiš, predvideti TT razvodišča,
- priključitev uporabnikov na TT kanalizacijsko omrežje mora biti izvedena v soglasju in pod pogoji upravljavca TT omrežja Telekom Slovenije PE Celje,
- izhodiščno mesto za izvedbo zunanjih razvodov CATV omrežja za sosesko Frenga je obstoječe CATV omrežje v kotlovnici podjetja Sipro ob hotelu oziroma v kabelski kanalizaciji ob Ulici heroja Staneta, izhodiščno mesto za izvedbo zunanjih razvodov za sosesko V. pa je obstoječe CATV omrežje v opuščeni kotlovnici podjetja Sipro ob garažni hiši v Bevkovi ulici.

Komunikacijsko omrežje na območju OPPN:
- Pri vseh posegih se upošteva trase obstoječega in predvidenega TK omrežja, glede na pozidavo oziroma komunalno ureditev se ustrezno zaščiti ali prestavi pod nadzorom in po navodilih predstavnika upravljavca.
- Za trase novih TK in KKS vodov se predvidi zgraditev kabelske kanalizacije s PVC cevmi premera 110 mm ali 125 mm s pomožnimi jaški in stebrički ter PE-HD cevmi premera 50 mm.
- Projekt TK priključkov na javno TK omrežje se izdela v fazi izdelave DGD dokumentacije.

10.2.2.5. Druga infrastruktura:
- Objekt se lahko priključi na obstoječe priključke skladno s pogoji in pozitivnim mnenjem upravljavca.

10.2.3. Druga merila in pogoji:

10.2.3.1. Merila in pogoji za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih dobrin:
Odpadki:
- Komunalni odpadki se morajo zbirati na določenih prostorih ob objektih v tipiziranih posodah in kesonih. Odjemno mesto mora biti ob prometnici oziroma ob dovozih v posamezna območja in ob posameznih dvoriščih. Upoštevati je občinski odlok o ravnanju s komunalnimi odpadki (Uradni list RS, št. 19/97).
- Na območju ZN ob pešpoteh ter vseh objektih je potrebno postaviti zadostno število smetnjakov.

10.2.3.2. Merila in pogoji v zvezi z gradnjo in vzdrževanjem objektov:
Zrak:
Predvideni objekti v območju ZN ne smejo predstavljati možnosti povečanja onesnaženosti zraka. Za zagotovitev čim nižje stopnje onesnaženosti zraka sta za ogrevanje predvidena plin in olje kot energetski vir, parkirne površine pa se nahajajo ob prometnicah na robu zazidave. V območju je možno razvijati nove dejavnosti le na način, ki omogoča uspešno preprečevanje onesnaževanja zraka, kar mora biti opredeljeno v oceni vplivov na okolje in projektni dokumentaciji za posamezne objekte.
Na bencinskem servisu je obvezna uporaba zaprtega sistema pri pretakanju goriva v vkopane cisterne in v avtomobilske rezervoarje, uporaba nivojskega stikala za avtomatsko blokado pretoka v agregatih za polnjenje avtomobilskih rezervoarjev (preprečitev večjega izlitja goriva) in uporaba absorbcijskih sredstev za posutje večje količine razlitih goriv.

Hrup:
V skladu z uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 45/95) sodijo območja A (pretežni del), B in C v II. območje varstva pred hrupom, za katerega veljajo mejne dnevne ravni hrupa 55 dBA in mejne nočne ravni hrupa 45 dBA, del območja A (območje trgovskega centra z avtobusno postajo), območji D in E pa v III. območje varstva pred hrupom, kjer so dovoljene mejne dnevne ravni hrupa 60 dBA in mejne nočne ravni hrupa 50 dBA.

Ureditveno območje je obremenjeno predvsem s komunalnim hrupom-cestnim prometom. Za omilitev komunalnega hrupa je predvidena južno od regionalne ceste zasaditev, v kareju A pa je ob regionalni cesti predviden zeleni tampon ter ureditev parkirnih površin, obvezna pa je dodatna protihrupna izolacija severnih fasad stanovanjskih blokov ter poslovno-stanovanjskih objektov in vrtca. V primeru, da po izvedbi posegov, meritve hrupa v naravnem in življenjskem okolju izkazujejo, da hrup presega s predpisi dovoljene ravni, je obvezno protihrupno zaščititi s hrupom obremenjene fasade stanovanjskih blokov ob Ulici heroja Staneta in Čopovi ulici.

Za omilitev vplivov komunalnega hrupa (promet) je v spremembah in dopolnitvah 2003 predvidena kot protihrupna zaščita zasaditev drevoredov na naslednjih lokacijah:
– ob zahodni fasadi poslovnega objekta (1),
– ob severnem robu parkirišča pri vrtcu v Tomšičevi ulici,
– na vzhodni strani parkirišča za osebna vozila ob Aškerčevi ulici in ob pešpoti med športnim parkom in Domom II. slovenskega tabora Žalec, zahodno od garažne hiše in ob vseh javnih cestah skladno z zasnovo,
– ob robovih otroškega igrišča južno od glasbene šole,
– ob severnem robu servisne ceste (južno od bivše kotlovnice na premog),
– ob zahodnem robu Ulice heroja Staneta (v smeri proti trgovskemu centru),
– ob zahodnem robu Aškerčeve ulice.

Vode:
Vse odpadne vode bodo odvajane v javno kanalizacijsko omrežje s tem, da bodo meteorne vode s parkirnih površin (onesnažene z naftnimi derivati) vodene v kanalizacijsko omrežje preko zadostno dimenzioniranih lovilcev olj. Oljno goščo, ki nastane v lovilcu olj, je potrebno obravnavati kot posebni odpadek.
Izbrana tehnologija na bencinskem servisu mora zagotavljati, da ne bo prišlo do onesnaževanja talnih vod (dvojni plašči rezervoarjev za gorivo, kontrolne naprave, proti korozijska zaščita). Površine v območju pretakanja goriva, vse kinete in jaški morajo biti zgrajeni iz vodotesnega in oljeodpornega betona.
Na obravnavanem območju sprememb in dopolnitev 2003 je predviden mešan sistem odvodnje odpadnih vod (z izjemo območja ob severni obvoznici med Ulico heroja Staneta in Gotoveljsko cesto, kjer je zajem ločen):
– odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin in strešin je potrebno predvideti na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, morebitni suhi zadrževalniki in podobno),
– čiste vode s streh je voditi v ponikovalnice na območju objektov, kjer se te vode zbirajo oziroma jih je v primeru racionalnejše izvedbe dopustno predhodno združiti, da potem skupno poniknejo na območju obstoječih ali predvidenih zelenic znotraj obravnavanega območja,
– odvodnja meteornih vod z voznih površin mora potekati preko požiralnikov s peskolovi,
– meteorne vode z manipulativnih površin in parkirišč je predhodno očistiti v lovilcih olj in maščob,
– meteorne in sanitarne vode je voditi v javno kanalizacijo preko skupnega zbirnega jaška meteornih in fekalnih vod z enim priključkom,
– v primeru nastajanja tehnoloških odpadnih vod na obravnavanem območju je potrebno le-te na mestu nastanka očistiti do stopnje, ki jo predpisuje Uredba o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod iz virov onesnaženja (Uradni list RS, št. 35/96) in Pravilnik o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu odpadnih vod ter pogojih za njegovo izvajanje (Uradni list RS, št. 35/96 in 29/00), ki velja za vse vode, ki se izpuščajo v javno kanalizacijo.

Območje se nahaja znotraj meje veljavnosti kart razredov poplavne nevarnosti. Manjši del območja sega v preostali razred poplavne nevarnosti. Na poplavnem območju ni predvidenih gradenj, le postavitev elementov fitnesa na prostem.
Komunalno opremljanje območja se mora izvesti sočasno z izgradnjo stavb oziroma predhodno, če je to potrebno za realizacijo OPPN.
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 o vplivu na vodni režim in stanje voda, ki ga izda Direkcija RS za vode.

Požarna varnost:
- Požarno varstvo na območju OPPN SD ZN mora biti urejeno skladno z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi. Širitev požara na sosednje objekte je preprečena z medsebojno minimalno razdaljo ali z izvedbo potrebne protipožarne ločitve z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte. Požarna varnost se zagotovi z neoviranimi in varnimi dovozi, dostopi ter delovnimi površinami za intervencijska vozila po obstoječem in predvidenem omrežju cest. Varen umik se zagotovi na zunanje površine.
- Zunanje stene in strehe stavb se gradi tako, da se izpolni zahteve glede požarne varnosti v stavbah z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte in ob upoštevanju odmika prepreči širjenje požara na sosednje parcele.
- Za zagotovitev požarne varnosti se predvidi hidrantno omrežje.

Varstvo voda:
- Območje se nahaja znotraj meje veljavnosti kart razredov poplavne nevarnosti. Manjši del območja sega v preostali razred poplavne nevarnosti. Na poplavnem območju ni predvidenih gradenj, le postavitev elementov fitnesa na prostem.
- Komunalno opremljanje območja se mora izvesti sočasno z izgradnjo stavb oziroma predhodno, če je to potrebno za realizacijo OPPN.
- 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 o vplivu na vodni režim in stanje voda, ki ga izda Direkcija RS za vode.
- V primeru rabe vode za pridobivanje toplote s toplotno črpalko voda-voda za potrebe ogrevanja stavb mora posamezni investitor na podlagi 125. člena Zakona o vodah, pred izdajo mnenja, pridobiti vodno pravico.

Varstvo pred potresom:
– Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati določila predpisov, ki urejajo potresno odporno gradnjo. Upošteva se projektni pospešek tal v (g) 0.15.

Kulturna dediščina:
Znotraj območja ni varovanih objektov kulturne dediščine.
Za varstvo arheoloških ostalin se upošteva:
– 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/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/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, oziroma se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

<u>10.2.3.3. Druga merila in pogoji:</u>
Etapnost izvajanja ZN:

Zazidalni načrt se lahko izvaja v več etapah odvisno od potreb in finančnih možnosti posameznih investitorjev. Obvezno je, da se posamezne faze izvedejo kot celota z vso pripadajočo prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo in z upoštevanjem pogoja, da ne bodo negativno vplivale na varstvo okolja.

Na območju zazidalnega načrta se dopusti začasna raba prostora, ki omogoča izvedbo začasnih posegov v prostor in začasno izvajanje dejavnosti in s tem smotrno rabo ter aktivacijo zemljišč in objektov, ki niso v uporabi. Začasna raba je predvidena:
– Na nezazidanih površinah se dopusti začasna raba namenjena dejavnostim v javnem interesu.

☐ Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

11. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

Taksa na podlagi Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10, 14/15–ZUUJFO, 84/15–ZZelP-J, 32/16, 30/18 - ZKZaš in 189/20) v znesku 35,00 EUR za lokacijsko informacijo za namen gradnje je plačana.

Opozorilo: Izdana lokacijska informacija velja, dokler ni glede predmetnih nepremičnin uveljavljen nov ali spremenjen prostorski izvedbeni akt oziroma dopolnjen veljavni prostorski izvedbeni akt ali dokler ni uveljavljena nova ali spremenjena pravna podlaga.

Pripravila:
Tanja Srdič

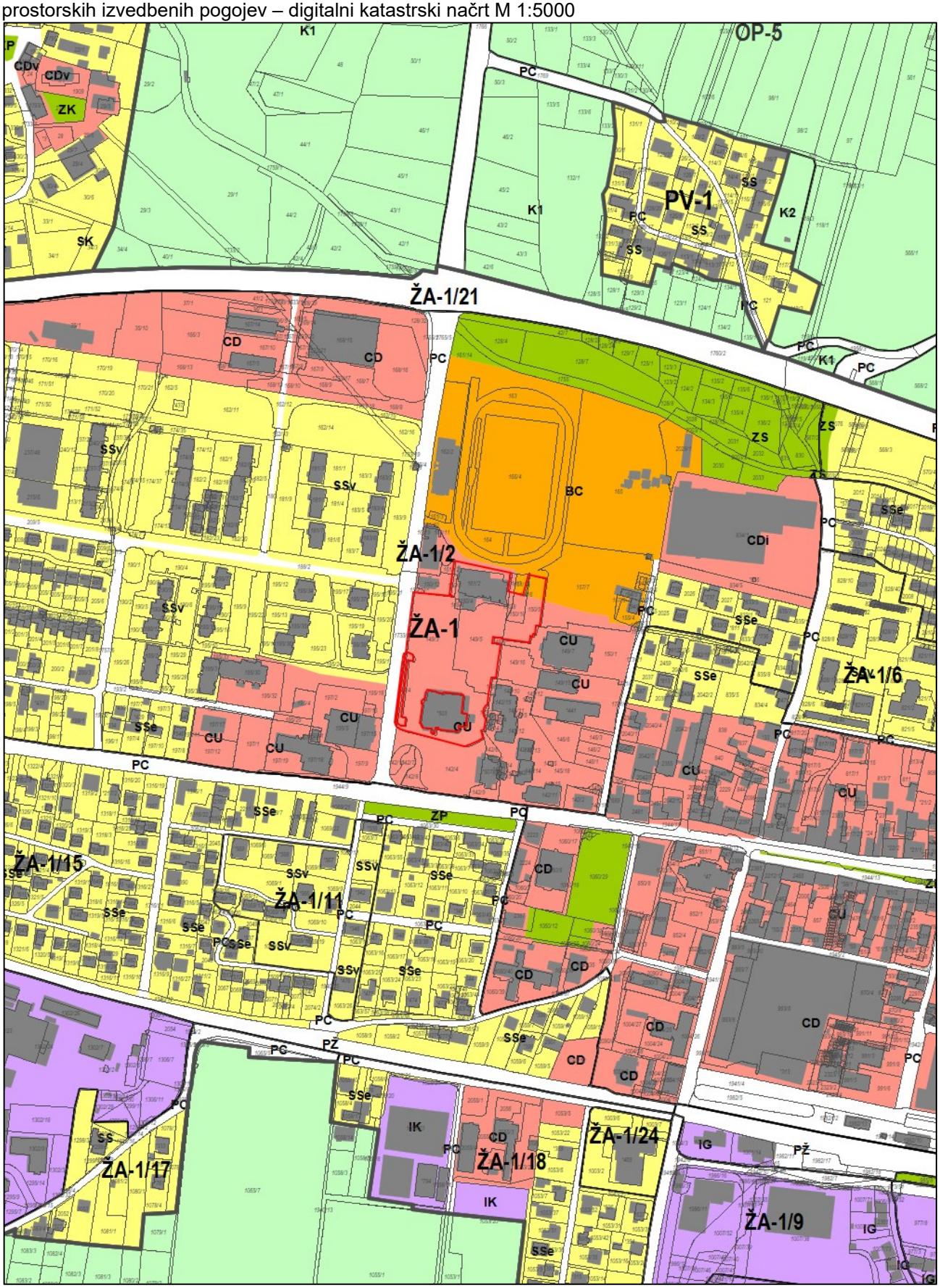
Darja Dobrajc - Lukman
Vodja urada

Vročiti: stranka - osebno, 1x

PRILOGA št.: 1

Občina Žalec, Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec, potrjuje skladnost vsebine grafičnega izseka iz prostorskega akta / Občinskega prostorskega načrta **z original dokumentom.**

Grafični izsek iz akta – Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec (Uradni list RS, št. 64/13, 91/13-popr., 102/20, 34/24). Karta: Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev – digitalni katastrski načrt M 1:5000

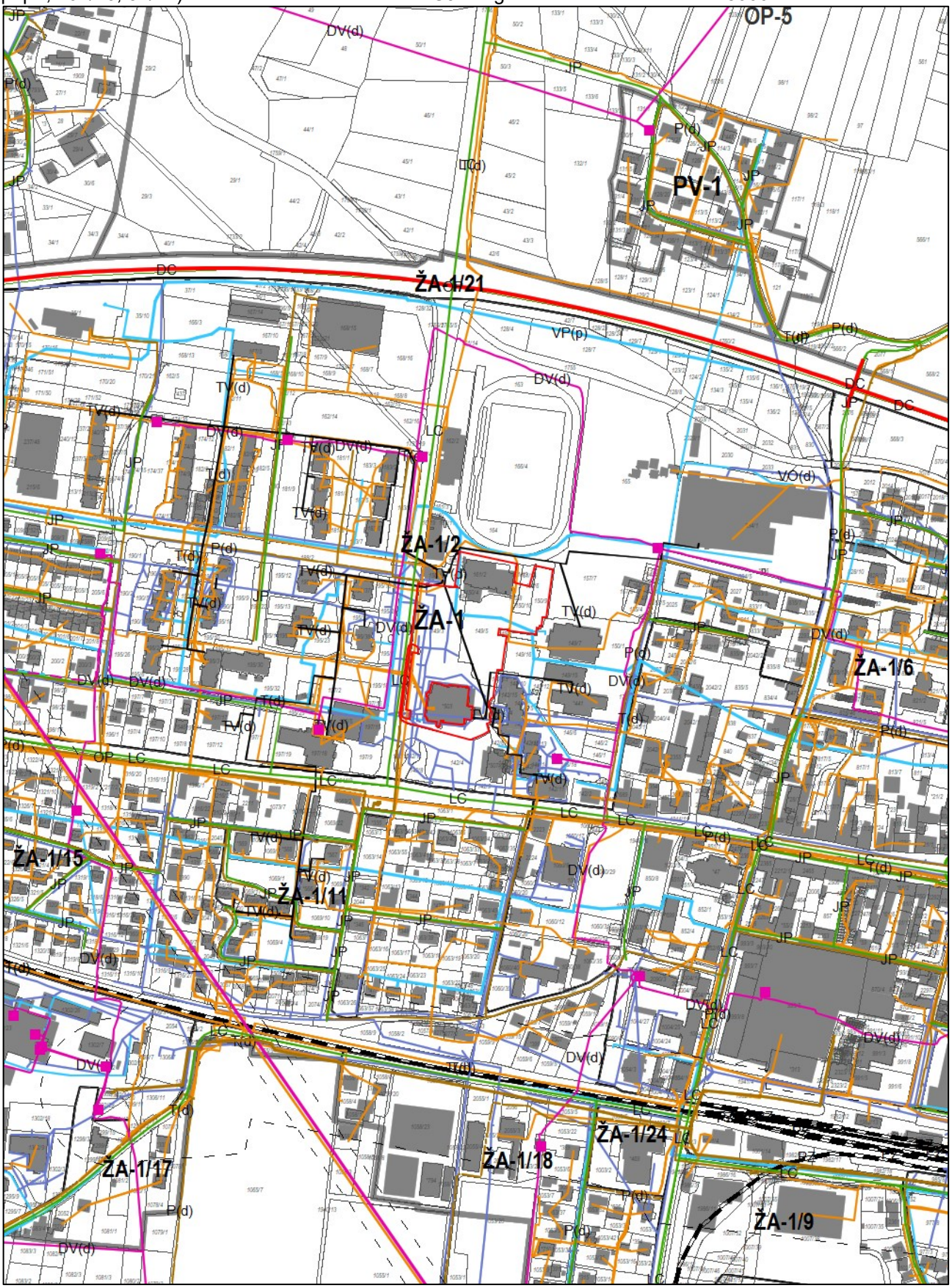


Številka: 351-0479/2024 14.10.2024

PRILOGA št.: 2

Občina Žalec, Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec, potrjuje skladnost vsebine grafičnega izseka iz prostorskega akta/Občinskega prostorskega načrta **z original dokumentom.**

Grafični izsek iz akta – Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec (Uradni list RS, št. 64/13, 91/13-popr., 102/20, 34/24). Karta: Prikaz infrastrukture GJI - digitalni katastrski načrt M 1:5000 .

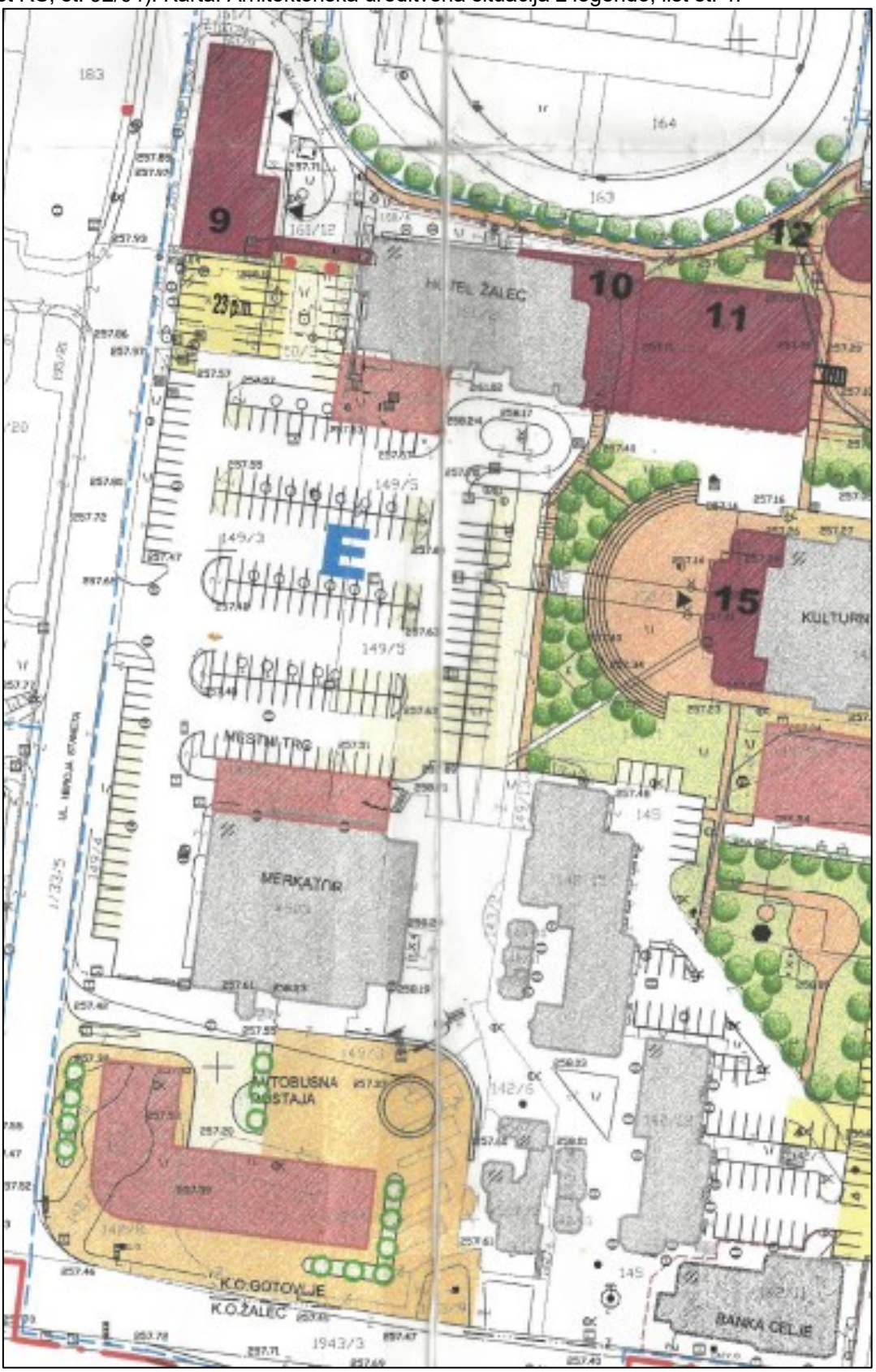


Številka: 351-0479/2024 14.10.2024

PRILOGA št.: 3

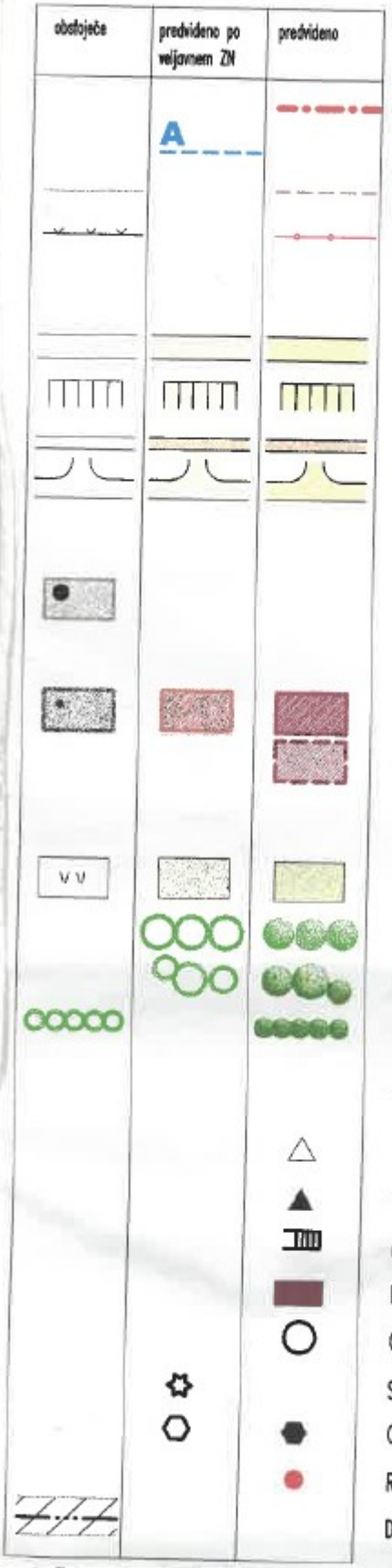
Občina Žalec, Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec, potrjuje skladnost vsebine grafičnega izseka iz prostorskega akta/Občinskega prostorskega načrta **z original dokumentom.**

Grafični izsek iz akta –Odlok o zazidalnem načrtu stanovanjske soseske V. Žalec in soseske Frenga Žalec (Uradni list RS, št. 92/04). Karta: Arhitektonska ureditvena situacija z legendo, list št. 4.



Številka: 351-0479/2024 14.10.2024

LEGENDA:



MEJE

MEJA UREDITVENEGA OBMOČJA

OZNAKA KAREJEV

GRADBENA PARCELA

OGRAJA

PROMETNE POVRŠINE

CESTA

PARKING

HODNIK ZA PEŠCE, PEŠPOT, PLOŠČAD

PRIKLJUČEK

ZAZIDANE POVRŠINE

STANOVANJSKA HIŠA
dovoljena nadomestna gradnja, adaptacije, gradnja prizidkov, spremembe namembnosti

OBJEKT

NADSTREŠNICA

ZELENE POVRŠINE

ZELENICE

DREVORED

NEFORMALNE SKUPINE DREVES

ŽIVICA

OZNAKE

DOVOZ

VHOD

MOSTIČEK

PREDVIDENA SPREMEMBA NAMEMBNOSTI OBJEKTA

OBJEKT KULTURNE DEDIŠČINE

SPOMENIK

OTROŠKO IGRIŠČE

REKLAMNI PANO

DALJNOVOD 110 kV

OZNAKE OBJEKTOV

1	POSLOVNI OBJEKT 38.00 m x 10.00 m, P+1
2	TRGOVSKI CENTER Z AVTOBUSNO POSTAJO 75.00 m x 45.00 m, P, P+1 68.00 m x 22.50 m, P
3	KOTLOVNICA 20.00 m x 12.00 m, P
4	VRTEC V PRITLIČJU PREDVIDENEGA STANOVANJSKEGA BLOKA – VARIANTA STANOVANJSKI BLOK
5	VRTEC 30.00 m x 15.00 m, P (P+1)
6	SPREMEMBA NAMEMBNOSTI VRTCA V PRITLIČJU V STANOVANJA
7	NADZIDAVA OBJEKTA ZA POTREBE POLICIJE
8	SPREMEMBA NAMEMBNOSTI V POSLOVNO–TRGOVSKO–STANOVANJSKI OBJEKT
9	OBJEKT ZA IGRALNIŠKO, GOSTINSKO, HOTELSKO IN ZABAVIŠČNO DEJAVNOST Z VEZNIM HODNIKOM 40.00 m x 12.00 m + 14.00 m x 5.00 m, P+1+M
10	GARDEROBE 29.00 m x 9.00 m, K1+K2+P+1
11	POKRITI BAZEN 25.00 m x 35.00 m, K+P
12	ČRPALIŠČE TERMALNE VODE 5.00 m x 5.00 m
13	ODPRTO KOPALIŠČE Z BAZENOM 25.00 m x 18.00 m, Z OTROŠKIM BAZENOM 30.70 m x 15.00 m IN BISTROJEM ø 15.00 m, P+1
14	DVOETAŽNO PARKIRIŠČE 35.50 m x 17.00 m, K+P
15	PRIZIDEK H KULTURNEMU DOMU 10.00 m x 30.00 m, P+1
16	PRIZIDEK H KNJIŽNICI 15.00 m x 30.00 m, P+1
17	KLUBSKI PROSTORI 12.00 m x 5.00 m, P
18	BALINIŠČE 28.00 m x 17.50 m
19	STANOVANJSKI BLOK 30.00 m x 30.00 m, K+P+3
20	DOSTAVA POŠTE 4.00 m x 10.00 m + 2.00 x 7.00 m, P
21	DELAVNICA IN SKLADIŠČE ORODJA 10.40 m x 8.20 m, P
22	NADSTREŠNICA 17.50 m x 3.50 m, P
23	NADSTREŠNICA 5.00 m x 7.00 m, P
24	NADSTREŠNICA 5.00 m x 15.00 m, P

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA

STANOVANJSKE SOSESKE V. ŽALEC IN SOSESKE FRENGA ŽALEC

ARHITEKTONSKA UREDITVENA SITUACIJA

M 1:1000

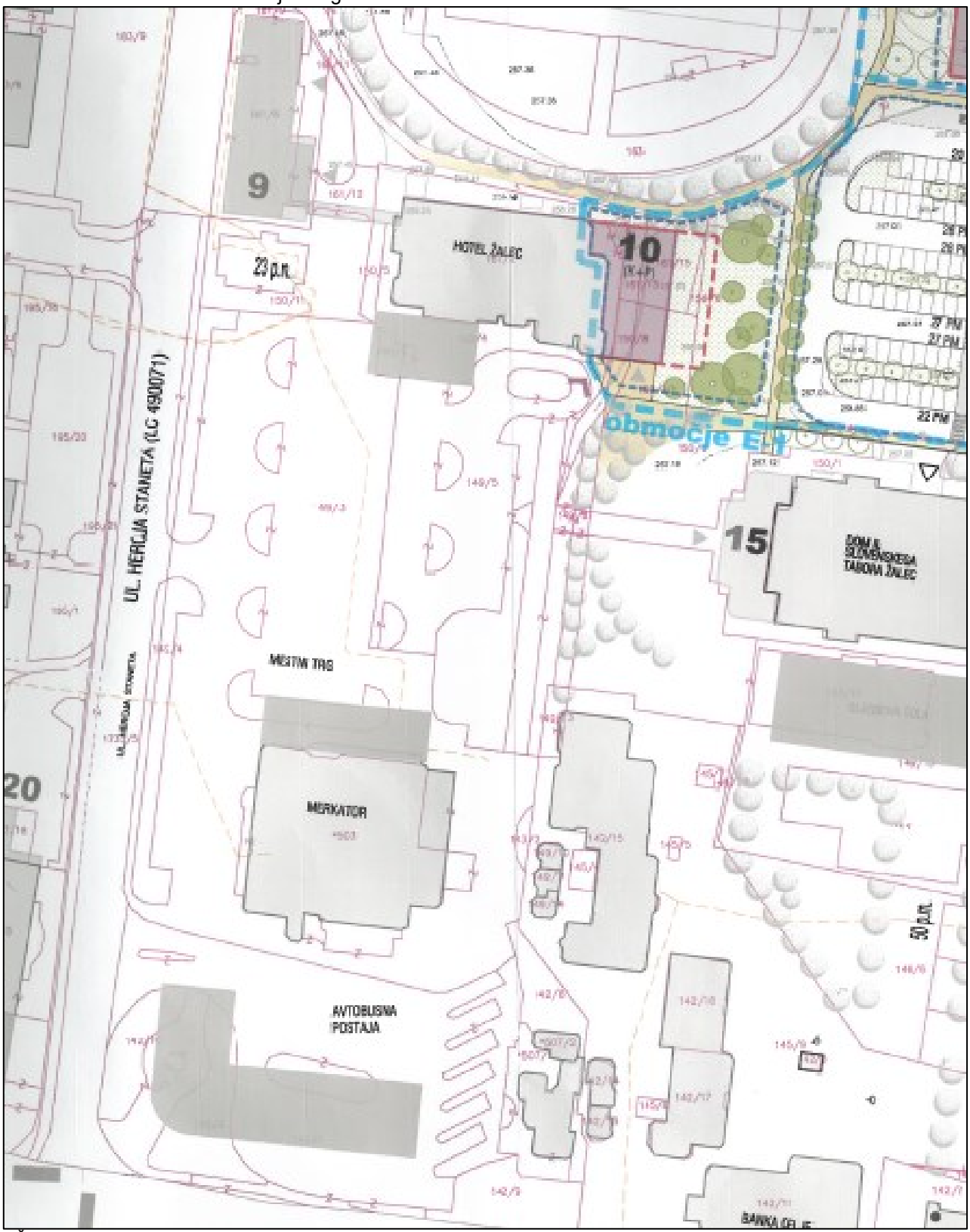
NEPOOBLAŠČENO KOPIRANJE IN RAZMNOŽEVANJE NI DOVOLJENO

PREDMET: SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA STANOVANJSKE SOSESKE V. ŽALEC IN SOSESKE FRENGA ŽALEC		STEVILKA PROJEKTA 774/03	Razvojni center PLANIRANJE d.o.o. CELJE Ulica XIV. divizije 14, Celje
NAROCNIK: OBČINA ŽALEC			
ODGOVORNI VODJA PROJEKTA:	ALEKSANDRA G. PODBREZNIK, univ.dipl.inž.arh., 0663 IZS A-0115		
ODGOVORNI PROJEKTANT:	SMILJA PRESINGER, univ.dipl.inž.arh. 0663 IZS A-0129		MERILO: 1:1000
PROJEKTANT:	IRENA POVALEJ, univ.dipl.inž.arh.		DATUM: MAJ 2004
OBDELAL:	IRENA POVALEJ, univ.dipl.inž.arh.		LIST ŠTEVILKA: 4

PRILOGA št.: 4

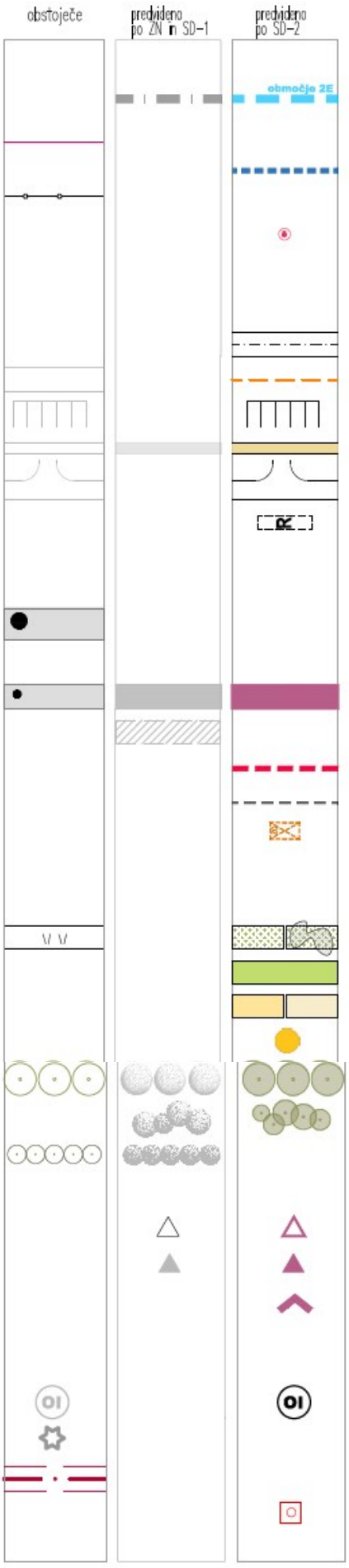
Občina Žalec, Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec, potrjuje skladnost vsebine grafičnega izseka iz prostorskega akta/Občinskega prostorskega načrta **z original dokumentom.**

Grafični izsek iz akta – Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu, spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu stanovanjske soseske V. Žalec in soseske Frenga Žalec (Uradni list RS, št. 142/22). Karta: Arhitektonska ureditvena situacija z legendo.



Številka: 351-0479/2024 14.10.2024

L E G E N D A:



MEJE

MEJA SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZN

PARCELNA MEJA

GRADBENA PARCELA

OGRAJA

ODSTRANITEV OBJEKTOV

PROMETNE POVRŠINE

CESTA

VAROVALNI PAS REGIONALNE CESTE (15 m)

PARKIRNE POVRŠINE

HODNIK ZA PEŠCE, PEŠPOT, PLOŠČAD

PRIKLJUČEK

REZERVIRAN PROSTOR ZA SMETARSKO VOZILO

ZAZIDANE POVRŠINE

STANOVANJSKA HIŠA
dovoljena nadomestna gradnja, adaptacije, gradnja prizidkov, spremembe namembnosti

OBJEKT

NADSTREŠNICA

GRADBENA MEJA

KONTURA KLETNE ETAŽE

ZBIRALNICA ODPADKOV (ZO)

ZELENE POVRŠINE

ZELENE POVRŠINE, OTROŠKO IGRIŠČE, URBANI VRTOVI ...

NOGOMETNO IGRIŠČE

ŠPORTNO IGRIŠČE ZA RAZLIČNE DEJAVNOSTI

FITNES NAPRAVE NA PROSTEM

DREVORED, DREVESA

NEFORMALNE SKUPINE DREVES

ŽMCA

OZNAKE

DOVOZ

VHOD

UVOZ/IZVOZ V GARAŽO

DRUGE UREDITVE

OTROŠKO IGRIŠČE

SPOMENIK

NADZEMNI DV 110 kV Z VAROVALNIM PASOM 2 x 15 m

STOJNO MESTO REFLEKTORJA ZA OSVETLITEV IGRIŠČA

OZNAKE OBJEKTOV (tlorisne dimenzije in etažnosti)

3	POSLOVNI OBJEKT 27,60 m x 12,70 m, P
5	JAVNA ZELENA POVRŠINA, URBANI VRT, OTROŠKO IGRIŠČE
10	PRIZIDEK K HOTELU 27,20 m x 18,50 m, K+P, MOŽNOST IZVEDBE PODZEMNE GARAŽE
19	VEČSTANOVANJSKI OBJEKT 3 X (26,20 m x 15,00 m), K+P+4+M
25	PRIZIDEK K BENCINSKEMU SERVISU 35,80 m x 14,50 m, P
27	PRIZIDEK K OSNOVNI ŠOLI 42,10 m x 21,40 m, K+P+1
28	VEČNAMENSKA ŠPORTNA DVORANA 45,00 m x 25,00 m, P+1
29	NOGOMETNO IGRIŠČE 60,00 m x 38,00 m
30	ŠPORTNA IGRIŠČA (fitnes, odbojka, ...)
31	KLUBSKI PROSTORI IN GARDEROBE 27,00 m x 14,00 m, P
32	GARAŽNA HIŠA 48,50 x 49,60 m, P+2+T

ARHITEKTONSKA UREDITVENA SITUACIJA

M 1:1000

NEPOOBLAŠČENO KOPIRANJE IN RAZMNOŽEVANJE NI DOVOLJENO

NAZIV NAČRTA:	OPPN SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA STANOVANJSKE SOSESKE V. ŽALEC IN SOSESKE FRENGA ŽALEC		
FAZA PROJEKTA:	SPREJETI PROSTORSKI AKT		
NAROČNIK:	OBČINA ŽALEC, ULICA SAVINJSKE ČETE 5, 3310 ŽALEC	IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA AKTA:	1387
IZDELOVALEC:	Razvojni center PLANIRANJE d.o.o. Celje Ulica XIV. divizije 14, 3000 Celje Telefon: 03/42 74 230, Fax: 03/42 74 260	ŠT.NAČRTA:	1.1/20
ODGOVORNA VODJA IZDELAVE OPPN:	ALEKSANDRA GERŠAK PODBREZNIK univ.dipl.inž.arh.,MA ZAPS 0115A	MERILO:	1:1000
SODELAVCI:	KLAVDIJA PEPERKO mag.inž.kraj.arh.	DATUM:	SEPTEMBER 2022
		LIST ŠTEVILKA:	4.0

PODUK PREJEMNIKU FIZIČNE KOPIJE IZVIRNIKA DOKUMENTA V ELEKTRONSKI OBLIKI

Dokument številka 351-0479/2024 - 2 je bil elektronsko podpisan v dokumentnem sistemu ODOS Občine Žalec, kjer je tudi hranjen izvirnik.

Kot prejemnik te kopije dokumenta, lahko od Občine Žalec, pisno zahtevate, da vam na vaš elektronski naslov posredujemo:

- potrdilo o skladnosti elektronske kopije dokumenta z izvirnikom ali
- izvirnik dokumenta v elektronski obliki.

V primeru zahteve nam na elektronski naslov glavna.pisarna@zalec.si, posredujte vaš zahtevek, ki naj nujno vsebuje:

- številko zadeve in dokumenta,
- navedbo kateri dodatni dokument želite prejeti:
    - potrdilo o skladnosti kopije z izvirnikom ali
    - izvirnik.

Navesti je potrebno tudi **elektronski naslov** na katerega vam naj posredujemo zahtevano.