

**31 Uradni list RS, št. 31/2015**  
**z dne 4. 5. 2015**

**1316.** Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje LO-7, Stran 3566.

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 108/09 – ZPNačrt-A, 57/12 – ZPNačrt-B, 109/12 – ZPNačrt-C, 70/08 – ZVO-1B, 80/10 – ZUPUDPP, 57/12 – ZUPUDPP-A, 43/11 – ZKZ-C) ter 20. člena Statuta Občine Žalec (Uradni list RS, št. 29/13) je Občinski svet Občine Žalec na 6. redni seji dne 16. aprila 2015 sprejel

## **ODLOK**

### **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje LO-7**

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za območje LO-7 (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je pod številko 2014/01, december 2014 izdelal LM PROJEKTI, Peter Lojen s.p. iz Velenja.

##### **2. člen**

##### **(vsebina odloka)**

Ta odlok določa:

- opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN,
- območje OPPN,
- umestitev načrtovane ureditve v prostor,
- zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- parcelacijo,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave,
- ostale pogoje za urejanje območja OPPN,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora in

– dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev.

Sestavni del OPPN so poleg tega odloka tudi tekstualni in grafični del ter priloge.

## **II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN**

### **3. člen**

#### **(načrtovane prostorske ureditve)**

Z OPPN so predvidene naslednje ureditve:

- izgradnja objektov konjeniškega centra,
- izgradnja prometne ter potrebne energetske in ostale komunalne infrastrukture.

## **III. OBMOČJE OPPN**

### **4. člen**

#### **(območje OPPN)**

Z OPPN se podrobneje načrtuje prostorske ureditve na območju neizkoriščenega dela zemljišč, ki ležijo zahodno od regionalne ceste II. reda št. 451 na odseku 1448 Arja vas – Žalec od km 1,517 do km 1,574 (desno v smeri stacionaže). Na podlagi Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec (Uradni list RS, št. 64/13, 91/13 – popr.) je za enoto urejanja prostora (EUP) z oznako LO-7 predviden postopek izdelave OPPN. Obravnavano območje je predvideno za gradnjo kmetijskih stavb za intenzivno pridelavo rastlin ali rejo živali.

Območje OPPN LO-7 meri 3.812 m<sup>2</sup> in obsega zemljiške parcele št. 707/3, 708/2, 1950/3-del, 667/1-del, 2082-del, vse k.o. Žalec.

Sestavni del tega OPPN so tudi zemljišča izven območja urejanja, ki so potrebna za neposredno prometno priključevanje na omrežje javnih cest, zagotavljanje intervencijskih mest ter izvedbo komunalnih priključkov in naprav gospodarske javne infrastrukture potrebnih za komunalno opremljanje območja ter nujne vodnogospodarske ureditve.

## **IV. UMEMSTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR**

### **5. člen**

#### **(umestitev načrtovane ureditve v prostor)**

OPPN zajema območje EUP z oznako LO-7, ki je kot takšno opredeljeno v Odloku o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec.

Načrtovana je novogradnja konjeniškega šolskega centra, objektov gospodarske javne infrastrukture, nezahtevnih in enostavnih objektov ter ureditev odprtih površin.

### **6. člen**

#### **(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje)**

Predvidena je postavitev celovitega objekta konjeniškega šolskega centra, ki se gradi v treh fazah. Objekt se prometno napaja posredno preko parcele 1950/3 k.o. Žalec na občinsko cesto z oznako JP 992991 s parc. št. 2082 k.o. Žalec v Občini Žalec, preko obstoječega križišča, ki ga je potrebno ustrezno rekonstruirati.

Obravnnavani objekt je sestavljen iz enotno oblikovanega kubusa, ki se pod dvokapno streho naklona 20° deli na več segmentov. V sklopu centra se bodo pretežno odvijale dejavnosti povezane z rejo živali in drugimi nestanovanjskimi kmetijskimi dejavnostmi. V povezavi z osnovno dejavnostjo bodo v kompleksu urejeni še prostori za opravljanje trgovske dejavnosti, gostinstva in izobraževanja.

Na osrednjem delu objekta je etažnost pritličje (P), na delu objekta pritličje in mansarda (P+M), ponekod pa pritličje, mansarda in podstrešje (P+M+Po).

Gradnja konjeniškega centra bo potekala v več fazah.

## ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE

Arhitekturno oblikovanje je klasično. Fasada bo pretežno klasični toplotnoizolativni omet, deloma tudi fasada iz Alu panelov ali transparentna (mreža). Okenske odprtine so na mestih, ki jih določa razporeditev prostorov v objektu. Streha je dvokapna, naklona 20°. Zaradi velikosti objekta se streha na delu, kjer je predvidena drugačna dejavnost lomi, tako da sta slemeni pravokotni druga na drugo, naklon strešine pa ostaja osnovni. Streha bo iz ALU panelov.

## ZNAČILNI GABARITI OBJEKTOV

### I. FAZA:

Tlorisni gabarit 10,45 m x 35,02 m (hlev) + 23,20 m x  
na nivoju 38,42 m (odprto jahališče)

pritličja:

Višinski gabarit: P+M

Pritličje: ±0,00

Mansarda: +3,50

Sleme strehe: +9,66

### II. FAZA:

Tlorisni gabarit 23,20 m x 38,50 m (prekritje jahališča)  
na nivoju in 7,20 m (+1,60 m) x 33,56 m

pritličja: (gostinsko-trgovski del)

Višinski gabarit: P+M+Po (podstrešje)

Pritličje: ±0,00

Mansarda: +3,80

Podstrešje: +7,60

Sleme strehe: +12,91

### III. FAZA:

Tlorisni gabarit 20,22 m x 35,32 m

na nivoju

mansarde:

(opomba: parkirišča na nivoju pritličja se ohranijo kot odprt prostor)

Višinski gabarit: P+M+Po (podstrešje)

Pritličje: ±0,00

Mansarda: +3,80

Podstrešje: +7,60

Sleme strehe: +12,50

## DRUGE UREDITVE

Križišče: v I. fazi se obstoječe križišče cest JP 992991 in JP 993011 ter nekategorizirane javne poti preuredi v skladu z določili odloka.

Nekategorizirana javna pot: nekategorizirana javna pot na zahodni strani objekta se razširi in deloma utrdi z asfaltom (I. faza); v II. fazi jo je potrebno asfaltirati v celoti.

Nadstrešnica: med objektom in parcelno mejo na južni strani objekta se uredi nadstrešnica za spravilo strojev in sena v III. fazi pod pogojem, da je za predvideno povečanje

	objekta pridobljeno soglasje lastnika sosednjega zemljišča.
Sprehajališče za konje:	na delu dvorišča se uredi sprehajališče za konje – to je pokrita ograda z avtomatom za sprehajanje konj.
Parkirišče za osebna vozila:	na severni strani objekta se uredi petnajst parkirnih mest za osebna vozila.
Prostor za odvoz odpadkov:	na severni strani objekta se uredi prostor za odpadke (v sklopu dvorišča).
Prostor za odvoz gnoja:	na jugozahodni strani objekta se uredi prostor za odvoz gnoja in odpadnega sena (v sklopu južnega manipulacijskega dvorišča).
Občinska cesta:	na severni strani objekta se nahaja občinska cesta, ki se v III. fazi izvajanja OPPN razširi v skladu z določili odloka.
URBANISTIČNI KAZALCI (izraba prostora)	
Odstotek zazidanosti:	78,5%
Odstotek izrabe zemljišča:	125,0%
Odstotek zelenih površin:	8,8%

Postavitev ograj je dopustna na delih območja, ker je to smiselno zaradi zagotavljanja varnosti – predvsem živali, da ne bi zašle na območje javnih prometnih površin. Ob javni cesti je ograjo dopustno postaviti le s soglasjem upravljavca javne ceste. Ograja se ne sme postavljati v cestni svet in ne sme posegati v polje preglednosti.

Natančna oblika, velikost in pozicija vsakega posameznega objekta se določi s projektno dokumentacijo.

## 7. člen

### (vrste dopustnih dejavnosti)

Na območju OPPN so dovoljene naslednje vrste dejavnosti:

- kmetijska dejavnost v minimalnem 51% deležu skupne uporabne površine celotnega objekta,
- gostinska dejavnost,
- storitvena dejavnost.

S predvideno ureditvijo območje ostaja prvenstveno namenjeno za kmetijsko dejavnost.

## 8. člen

### (vrste dopustnih gradenj in drugih del)

Na območju OPPN so dovoljene naslednje vrste gradenj in drugih del:

- gradnja novih objektov;
- redna in investicijska vzdrževalna dela;
- spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti iz 7. člena tega odloka ob obveznem upoštevanju minimalnega 51% deleža skupne uporabne površine celotnega objekta za kmetijsko dejavnost;
- adaptacije in rekonstrukcije objektov;
- rušitve in nadomestne gradnje pod enakimi urbanističnimi in arhitektonskimi pogoji, kot jih opredeljuje ta odlok;
- dozidave in nadzidave novih objektov v okviru gradbenih linij objekta ob upoštevanju dopustnega faktorja zazidanosti (Fz do 0,80) in dopustne etažnosti objektov;

- gradnja objektov za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez;
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov v okviru določil 10. člena tega odloka.

## **9. člen**

### **(vrste dopustnih objektov)**

Na območju OPPN so dovoljene naslednje vrste objektov glede na namen:

- kmetijske stavbe,
- nestanovanjske kmetijske stavbe,
- silosi, skladišča in rezervoarji za potrebe kmetijske dejavnosti,
- gostinske stavbe (kot spremljevalna kmetijska dejavnost),
- stavbe za opravljanje storitvenih dejavnosti (kot spremljevalna kmetijska dejavnost),
- gradbeno inženirski objekti (prometna, komunalna in energetska infrastruktura);
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov skladno z Uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13 in 26/13) v okviru določil 10. člena tega odloka;
- ureditev zelenih površin.

## **10. člen**

### **(nezahtevni in enostavni objekti)**

V območju OPPN je v skladu z Uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje, dovoljena tudi gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov.

Nezahtevni in enostavni objekti se lahko gradijo ob osnovnemu objektu ali samostojno. Oblikovalno morajo biti usklajeni z osnovnim objektom. Konstrukcijo in materiale objektov prilagoditi izvedbi osnovnega objekta. Pri nezahtevnih in enostavnih objektih je dovoljena gradnja enokapne strehe manjšega naklona. V zvezi z njihovo postavitvijo pa ne sme biti presežen max. dopustni faktor zazidanosti (Fz do 0,80).

Postavitev ograj je dopustna v obliki enostavnega objekta – transparentne žične ograje na podlagi veljavnega pravilnika in občinskega odloka. Ograjo je dopustno postaviti do parcelne meje ob soglasju lastnika sosednje parcele.

Proti cestišču občinske ceste z oznako JP 992991 je dopustna postavitev ograje na mejo predvidne zunanje ureditve (1,50 m od roba cestnega sveta).

Na območju severnega priključka na cestno infrastrukturo je dopustna postavitev ograje v liniji zunanje zahodne fasadne linije.

Na območju južnega priključka na cestno infrastrukturo je potrebno pri umestitvi ograje zagotoviti možnost obračanja motornih vozil na parceli investitorja (postavitev ograje 7,40 m od roba asfalta nekategorizirane javne poti).

## **11. člen**

### **(gradnja gradbenih inženirskih objektov)**

Gradbeni inženirski objekti obsegajo vse objekte in naprave vezane na prometno, komunalno, energetska infrastrukturo (ceste, parkirišča in podobno), postavitve cestne in ostale urbane opreme (ograje, prometna signalizacija) ter objekte in naprave zvez in telekomunikacij.

Ceste se asfaltirajo, parkirišče je asfaltirano ali drugače tlakovano. Tlakovanje se izvede v skladu z etapnostjo gradnje.

## **12. člen**

### **(gradbena parcela)**

Območje OPPN se deli na več gradbenih parcel (kot je razvidno iz grafičnih prilog). Objekti se gradijo do odmikov, ki so predpisani z odlokom.

Gradbena parcela je lahko pozidana do 80% površine, kar vključuje glavni objekt in pomožne objekte. Nepozidane površine je lahko najmanj 20%. Pri določanju razmerja se upošteva bruto etažna površina največje etaže objekta ter vseh enostavnih in nezahtevnih objektov.

## **13. člen**

### **(gradbena linija)**

Gradbene linije so razvidne iz grafičnega načrta »Zazidalno ureditvena situacija«.

## **V. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GRAJENO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

## **14. člen**

### **(splošni pogoji)**

Infrastrukturne ureditve se morajo izvajati v skladu z grafičnim načrtom »Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro« in v skladu s smernicami posameznih nosilcev urejanja prostora.

Novi komunalni vodi se morajo voditi po cestnem svetu, kjer je to mogoče. Polagajo se podzemno. Odmiki med posameznimi vodi različnih omrežij morajo upoštevati predpisane min. horizontalne in vertikalne odmike.

OPPN podaja konceptualne rešitve. Natančnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji, zaradi česar so dopustna odstopanja od rešitev v OPPN, ki so strokovno utemeljena ali so posledica pri pridobivanju zemljišč, vzpostavitvi ustreznega komunalnega reda ter so usklajene s posameznimi upravljavci opreme.

Gradnja objekta konjeniškega šolskega centra s pripadajočo komunalno infrastrukturo se lahko gradi po delih v treh fazah. Pred izdajo uporabnega dovoljenja za vsak posamezen zgrajen del objekta mora biti zgrajena vsa komunalna infrastruktura, ki je potrebna za priključitev tega dela objekta. Poleg tega morata biti pred izdajo uporabnega dovoljenja za vsak posamezen zgrajen del objekta Občini Žalec predana v last in uporabo novozgrajena odseka javnega vodovoda in cestnega omrežja, vključno z zemljišči, na katerih zgrajena cesta leži, razen rekonstrukcije odseka občinske ceste med križiščem in podvozom opredeljene v III. fazi.

## **15. člen**

### **(prometno omrežje)**

Objekt se bo na javno cesto z oznako JP 992991 s parc. št. 2082 k.o. Žalec v Občini Žalec, ki poteka severno od predvidenega centra, priključeval preko obstoječe javne poti ter preko obstoječega križišča, ki se zaradi predvidene gradnje rekonstruirata. Omogočena bo manipulacija osebnih, intervencijskih vozil ter dostave.

Pri izdelavi OPPN je bila upoštevana vsa razpoložljiva projektna dokumentacija o obstoječi komunalni infrastrukturi na obravnavanem območju. Pri projektiranju predloga OPPN je bila upoštevana veljavna zakonodaja, normativi in predpisi. Navedena zakonodaja mora biti upoštevana tudi pri nadaljnjem projektiranju v fazi PGD in PZI;

- Zakon o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12),
- Odlok o občinskih cestah in cestnoprometni ureditvi v občini Žalec (Uradni list RS, št. 52/12),
- Zakon o pravih cestnega prometa (Uradni list RS, št. 109/10),
- Pravilnik o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS, št. 86/09, 109/10),
- Pravilnik o projektiranju cest (Uradni list RS, št. 91/05, 26/06, 109/10),
- Pravilnik o prometni signalizaciji in prometni opremi na javnih cestah (Uradni list RS, št. 46/00, 110/06, 49/08, 64/08, 65/08 – popr. 109/10).

V grafičnem delu OPPN je prikazana predvidena razširitev vozišča občinske ceste JP 992991 s sedanje širine 2,8 m na širino vozišča 5,50 m, ureditev bankin širine 0,75 m in obcestnega jarka na odseku od podvoza do križišča z nekategorizirano cesto na parc. št. 1950/3 k.o. Žalec. Prav tako je v grafičnem delu prikazana rekonstrukcija in razširitev omenjene javne poti s širino asfaltne vozišča 5,0 m na celotnem odseku območja OPPN ter predvidenim obračališčem na južnem delu predvidene ureditve. Rekonstrukcija občinskih cest vključuje tudi rešitve v zvezi z odvodnjavanjem odpadnih padavinskih voda s cestnih površin v odprti odvodnik, ki se nahaja na območju OPPN. Obstoječe križišče, preko katerega se bo predvideni objekt priključeval na javno cestno infrastrukturo se rekonstruira na širino krakov 5,50 m in z ureditvijo ustreznih zavijalnih radijev za merodajna vozila. Pri projektiranju cest je potrebno upoštevati Pravilnik o projektiranju cest (Uradni list RS, št. 91/05, 26/06 in 109/10).

#### Rekonstrukcija občinskih cest v območju OPPN

– Rekonstrukcija občinske ceste JP 992991: širina vozišča občinske ceste JP 992991 je potrebno razširiti s sedanjih 2,80 m na 5,50 m na odseku med podvozom in križiščem s cesto JP 993011 in nekategorizirano cesto, vključno s samim križiščem. Širina bankin mora znašati 0,75 m. Zagotoviti je potrebno ustrezno odvodnjavanje rekonstruirane ceste, za katero v sedanjem stanju služi odprt obcestni jarek na severni strani ceste. Vsi potrebni prekopi ceste se obvezno predvidijo pred dokončanjem rekonstruirane ceste. V grafični prilogi OPPN je prikazan koridor zemljišča, ki je rezerviran za občinsko cesto po rekonstrukciji.

– Rekonstrukcija nekategorizirane ceste na parceli 1950/3, k.o. Žalec: obstoječ kolovoz se ne sme uporabljati kot del manipulacijskih površin objekta. V sklopu urejanja območja OPPN se predvidi rekonstrukcija nekategorizirane ceste, ki zajema razširitev, utrditev in asfaltiranje obravnavane poti, ki se izvede v skladu s predpisi za javne ceste. Cestni priključki z območja objekta se načrtujejo preko samostojnih cestnih priključkov širine do 5,50 m, preostala meja med nekategorizirano občinsko cesto in območjem OPPN pa mora biti razmejena z betonskim robnikom in zelenico širine vsaj 1,50 m. Na južnem koncu razširjenega dela nekategorizirane ceste se predvidi obračališče za vozila, ki je namenjeno javnemu prometu in obiskovalcem. Širina vozišča mora znašati vsaj 5,00 m. Na vzhodni strani ceste se predvidijo betonski robniki, na zahodni strani pa bankina širine najmanj 0,50 m. Obravnavana cesta mora biti ustrezno odvodnjavana. Vsi potrebni prekopi ceste zaradi vgradnje podzemnih komunalnih vodov se obvezno predvidijo pred dokončanjem rekonstrukcije ceste.

– Cestni priključki: cestna priključka s parcele 708/2 in 707/3, obe k.o. Žalec sta dva, širini priključkov sta 5,00 m in 3,00 m se izvedejo v skladu s Pravilnikom o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS, št. 86/09, 109/10), z zadostno preglednostjo in z zavijalnimi radii, prilagojenimi razširjenim občinskim cestam.

Vse ceste so označene v skladu s kategorizacijo občinskih cest v tekstualnem in grafičnem delu OPPN.

V sklopu načrtovanja dograditve in rekonstrukcije obstoječih občinskih cest je potrebno predvideti in načrtovati tudi meteorno kanalizacijo. V trasi predvidenih javnih cest in drugih povoznih in pohodnih javnih površin se predvidijo tudi trase ostalih komunalnih vodov javne gospodarske infrastrukture. Načrtovanje je potrebno prilagoditi že izvedeni komunalni infrastrukturi, ki se predvidoma v celoti ohrani, lahko pa se razširi in dopolni.

#### Dovozi na območje OPPN

– Glavni dostop na območje OPPN je predviden preko križišča občinskih cest preko nekategorizirane poti, ki se nahaja na parceli št. 1950/3 k.o. Žalec.

– Priključevanje na to cesto je predvideno z dvema cestnima priključkoma širin 5,00 m in 3,00 m. Med objektom na območju OPPN in nekategorizirano javno potjo mora biti zeleni pas širine vsaj 1,50 m omejen z betonskimi robniki.

– Dodaten cestni priključek na občinsko cesto JP 992991 ni predviden.

#### Parkirišče in manipulacijske površine ob objektu

Število načrtovanih parkirnih mest je usklajeno s potrebami objekta na podlagi pravilnikov, ki se nanašajo na gradnjo posameznih sklopov objekta. Na podlagi Pravilnika o minimalnih tehničnih pogojih in o minimalnem obsegu storitev za opravljanje gostinske dejavnosti (Uradni list RS, št. 88/00, 114/04 in 52/08) je potrebno na območju konjeniškega šolskega centra zagotoviti 4 parkirna mesta za potrebe gostinskega lokala, 3 parkirna mesta za potrebe prenočitvenega dela objekta ter eno parkirno mesto za invalide. V objektu se bo okvirno nahajalo še največ 5 zaposlenih ter 4 konjeniki, za katere je skupaj namenjeno 7 parkirnih mest. Skupaj je tako za potrebe obratovanja objekta namenjenih 15 parkirnih mest. Faznost izgradnje, lokacija in število parkirnih mest je razvidno tudi iz grafičnega dela odloka. Predvideno parkirišče se na občinsko cesto priključuje s samostojnim cestnim priključkom širine 5,00 m. Omogočen mora biti neoviran dostop pešcev od parkirišča do vhodov v objekte. Dislocirana parkirna mesta se ne prištevajo med načrtovana parkirna mesta. Objekt mora imeti zagotovljeno zadostno območje za manipulacijo.

#### Minimalni dopustni odmiki

– Minimalni dopustni odmiki objekta:

Minimalen dopustni odmik objekta od roba vozišča občinskih cest po predvideni rekonstrukciji (razširitvi) znaša 4,00 m in je hkrati tudi najmanjši dopusten odmik objekta od parcelne meje zemljišč, na katerih ležijo občinske kategorizirane ceste oziroma parcelnih mej po morebitnih potrebnih razširitvah cest (koridor za ceste). Odmiki objekta od cestne infrastrukture so razvidni iz grafične priloge OPPN.

– Minimalni dopustni odmik parkirišč in manipulacijskih površin od roba občinskih cest:

Parkirišča in utrjene manipulacijske površine ob objektu je potrebno načrtovati z odmikom vsaj 1,50 m od roba vozišča razširjenih občinskih cest in parcelnih mej zemljišča, na katerih ceste ležijo.

#### Razmejitev lastništva med javno in zasebno komunalno infrastrukturo, vključno z zemljišči, ki jih le-ta tangira

– Vse manipulacijske in parkirne površine znotraj območja urejanja OPPN bodo predvidoma v lasti investitorjev objekta, kateremu so namenjene.

– Vse dograditve občinskih cest so predvidene kot občinske ceste. Za vse predvidene razširitve občinskih cest je potrebno predhodno zagotoviti prenos lastništva tangiranih zemljišč na Občino Žalec. Obravnavani koridorji so prikazani v grafičnem delu OPPN.

Odpadne padavinske vode s streh objektov, z utrjenih površin cest, parkirišča in manipulacijskih površin ne smejo pritekati na občinsko cesto ali na njej celo zastajati. V projektni dokumentaciji je potrebno predvideti ustrezno odvodnjavanje asfaltnih površin z ustreznimi skloni, robniki in meteorno kanalizacijo. Zagotoviti in ustrezno prikazati je potrebno tudi odvodnjavanje odpadnih padavinskih voda s streh predvidenih objektov. Za odvod odpadnih padavinskih voda bo glede na geološko zgradbo terena potrebno predvideti iztok v odprt odvodnik, kar je v OPPN grafično prikazano.

Minimalna globina posameznega podzemnega komunalnega voda, ki bo vgrajen pod vozišče ceste, namenjene javnemu prometu, znaša 0,90 m od temena voda do kote asfalta. V projektni dokumentaciji se predvidi ustrezno mehansko zaščito za vkopane komunalne vode, ki bodo vgrajeni pod povozne površine.

V projektni dokumentaciji je potrebno prikazati detajle križanj predvidenih podzemnih komunalnih vodov v trasah predvidenih občinskih cest, pri čemer je potrebno kotirati višinske kote in dopustne medsebojne odmike, na te rešitve pa nato pridobiti soglasja k projektnim rešitvam s strani pristojnih upravljavcev komunalnih vodov in naprav.

Vodovodno, kanalizacijsko, TK in električno omrežje je potrebno načrtovati skladno z ustreznimi tehničnimi predpisi in pri tem upoštevati že zgrajena omrežja komunalne infrastrukture, na katera se nova omrežja priključujejo, za načrtovanje izvajanja prekopov obstoječih občinskih cest pa tudi tehnične smernice TSC 08.512 Varstvo cest – Izvajanje prekopov na voznih površinah.

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. S pogodbo o izvedbi del se določijo obveznosti in garancije iz naslova zavarovanja delovišča, ki jih mora izpolniti izvajalec del.

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 in je materialno in kazensko odgovoren za vso škodo, ki bi nastala na občinski cesti ali bi bila povzročena uporabnikom ceste. S pogodbo o izvedbi del se določijo obveznosti izvajalca del iz naslova garancije za tehnično pravilno in točno izvedbo del.

V skladu s predvideno ureditvijo je potrebno med predvideno ureditvijo in cesto na severni in zahodni strani ureditvenega območja OPPN predvideti zelenico – sklenjeno ob občinski cesti s prekinitvami na mestih cestnih priključkov. Priporočljiva je zasaditev z grmičevjem in neformalnimi skupinami avtohtonega drevja. Pri izbiri grmovnic in dreves je potrebno (primerno danim rastiščnim in klimatskim razmeram) predvideti avtohtone vrste ustreznih višin, ki bodo omilila pogled na veliko stavbno maso predvidenega objekta.

Odvodnjavanje cest se izvede z ureditvijo pravilnih prečnih sklonov cestišča, muld, bankin in obstoječih površinskih odvodnikov.

Gradnja konjenskega šolskega centra Žalec je predvidena v varovalnem pasu regionalne ceste II. reda 451 na odseku 1448 Arja vas–Žalec, od km 1,517 do km 1,574 (desno v smeri stacionaže). Lokacija predvidenega objekta je na območju naselja Ložnica pri Žalcu, kjer pa ni strnjenegega naselja, vozna hitrost na regionalni cesti je tako omejena na 90 km/h. Objekt na regionalno cesto ne bo imel direktnega cestnega priključka, ampak se navezuje na občinsko cesto. Za predvideno gradnjo objekta v varovalnem pasu državne ceste Direkcija RS za ceste ne prevzema nobene finančne ali druge odgovornosti zaradi hrupa, tresljajev, izpušnih plinov, svetlobnega onesnaževanja in ostalih dejavnikov prometa, izvajanja del rednega in investicijskega vzdrževanja, rekonstrukcij, modernizacij ali drugih del v zvezi z izboljšanjem stanja državne ceste in podobnega. Predvideni parceli, na katerih je predvidena gradnja, sta višinsko pod državno cesto, Direkcija RS za ceste tako ne bo zagotavljala zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so posledice obratovanja državne ceste na obravnavanem odseku (tresenje, pluzenje snega, soljenje ceste, razpoke ipd.). Investitor je odgovoren za tehnično pravilno in točno izvedbo vseh del ob upoštevanju pogojev in je materialno in kazensko odgovoren za vso škodo, ki bi nastala na cesti ali bi bila povzročena uporabnikom ceste. Investitor si je dolžan v skladu z Zakonom o graditvi objektov ter Zakonom o cestah pridobiti soglasje k projektnim rešitvam na osnovi PGD projekta, pri čemer morajo biti upoštevani pogoji upravljavca.

## **16. člen**

### **(parkirne in manipulativne površine)**

Na območju OPPN je potrebno zagotoviti najmanj 15 parkirnih mest, od katerih je eno namenjeno funkcionalno oviranim osebam.

## **17. člen**

### **(minimalna komunalna oskrba)**

Priključevanja objektov na obstoječo in načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro se izvajajo v skladu s pridobljenimi smernicami nosilcev urejanja prostora.

V projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno prikazati, da je zagotovljena minimalna komunalna oskrba ter priključek na javno cesto.

Za zagotavljanje minimalne komunalne oskrbe je potrebno zagotoviti oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadnih voda, dostop do javne ceste in ravnanje z odpadki, tako da se v celoti izvede in v skladu s predpisi usposobi s predmetnim OPPN predvidena infrastruktura pred pričetkom gradnje posameznih načrtovanih objektov.

## **18. člen**

### **(vodovod)**

Oskrba objektov s pitno vodo na obravnavanem območju je možna preko izgrajenega javnega vodovoda v izvedbi PVC DN 400 mm, ki poteka vzhodno od obravnavane parcele. Za nove predvideni objekt je potrebno izgraditi sekundarno vodovodno omrežje, ki se bo navezalo na obstoječi javni vodovod. Za sekundarno vodovodno omrežje bo potrebno izdelati projektno dokumentacijo na podlagi predvidene porabe vode v posameznih objektih glede na njihovo namembnost.

Novo 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 naj se vgradijo v zunanje vodomerne jaške.

Raztezanje vode zaradi gretja v boilerju se zaradi nepovratnega ventila v vodomerni garnituri ne bo kompenziralo v sistem javnega vodovoda, kar mora projektant upoštevati pri projektiranju interne vodovodne instalacije. Montažo vodovodnega priključka lahko izvrši le JKP Žalec d.o.o., ali za to registrirano podjetje, ki ga pooblasti JKP Žalec d.o.o.

Pri projektiranju je potrebno upoštevati naslednje splošne pogoje:

- na trasi vodovoda ni dovoljeno postavljati objektov, opornih zidov, ograj, drogov ... in saditi dreves ali drugih trajnih nasadov,

- natančnost vrisa komunalnih vodov je omejena, zato je potrebno naročiti zakoličbo vodovoda, kamor bo možna priključitev objekta,

- osnovni tehnični podatki za potrebe projektiranja o vodovodnem sistemu so dostopni na GIS-u v okviru spletne strani podjetja, lahko pa se pridobijo tudi pri JKP Žalec d.o.o.,

- pri izdelavi projektne dokumentacije je potrebno upoštevati Pravilnik o tehnični izvedbi in uporabi objektov in naprav javnih vodovodov in Pravilnik o projektni dokumentaciji (Uradni list RS, št. 55/08),

- pred izdajo gradbenega dovoljenja si mora investitor pridobiti soglasje k izvedbi priključka objekta na podlagi projektnih rešitev pri upravljavcu javnega vodovoda in kanalizacije JKP Žalec d.o.o. K vlogi za pridobitev soglasja k izvedbi priključka objekta mora investitor predložiti projekt PGD/PZI z načrtom arhitekture, zunanje ureditve ter strojnih inštalacij, načrt priključitve objekta na vodovodno omrežje ter zunanje vodovoda,

- v načrtu mora biti obdelana predvidena poraba vode v m<sup>3</sup>/mesec za odjem poslovnih objektov,

- k vlogi za izdajo soglasja mora biti priložena tudi notarsko overjena pogodba za gradnjo in vzdrževanje vodovoda,

- po pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja lahko investitor poda vlogo za izdelavo ponudbe za izvedbo vodovodnega priključka,

- pred izvedbo priključka mora investitor skleniti pogodbo z JKP Žalec d.o.o. o dobavi vode in uporabi gradbiščnega priključka. Vsi morebitni stroški povzročeni na gospodarski javni infrastrukturi vodovoda in kanalizacije zaradi predvidene gradnje bremenijo investitorja del.

## 19. člen

### (kanalizacija)

Na obravnavanem območju ni izgrajenega javnega kanalizacijskega omrežja, zato se fekalne vode odvajajo v malo komunalno čistilno napravo, primerno predvidenim obremenitvam, skladno s Pravilnikom o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 88/11, 8/12), Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 8/12), Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadne vode iz malih komunalnih čistilnih naprav (Uradni list RS, št. 98/07, 30/10).

Čiste meteorne vode bodo odvajane v površinski odvodnik, pretežni del pa bo namenjen ponovni uporabi za pranje mehanizacije in podobne zadeve. Onesnažene vode morajo biti pred izpustom v površinski odvodnik očiščene v lovilcu olj in maščob.

Pri projektiranju je potrebno upoštevati naslednje splošne pogoje:

Na trasi javnega vodovoda in kanalizacije (tudi na hišnih priključkih) ni dovoljeno postavljati objektov, opornih zidov, ograj, drogov ... in saditi dreves ali drugih trajnih nasadov.

Pri projektiranju kanalizacije in vodovoda je potrebno upoštevati tudi Pravilnik o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 109/07, 33/08), Pravilnik o tehnični izvedbi in uporabi javnih objektov in naprav za odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih in padavinskih voda (Uradni list RS, št. 55/07).

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja odpadnih voda mora biti usklajena z »Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 88/11 in 8/12), Pravilnikom o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 109/07, 33/08, 28/11, 88/11), Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05, 45/07, 79/09, 64/12) in Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadne vode iz malih komunalnih čistilnih naprav (Uradni list RS, št. 98/07, 30/10)«.

Imetnik čistilne naprave si mora z izvajalcem komunalnih storitev urediti pogodbo za zagotovitev monitoringa male komunalne čistilne naprave.

V projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja mora biti tekstualno in grafično ustrezno obdelana zunanja ureditev na pregledni situaciji, iz katere bo razvidna dispozicija objektov, ureditve okolice, vsa obstoječa in načrtovana komunalna infrastruktura ter načrtovana rešitev odvoda odpadnih padavinskih, komunalnih voda in morebitnih tehnoloških voda.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih voda mora biti usklajena z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske vode (Uradni list RS, št. 88/11) ter Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske vode (Uradni list RS, št. 98/07).

Odvajanje padavinskih voda je treba predvideti v skladu z 92. členom ZV-1 (Uradni list RS, št. 67/02, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14), in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztekom (zatravitev, travne plošče ...). Očiščene komunalne vode se odvajajo v bližnji površinski odvodnik.

Pri iztoku odpadnih padavinskih voda v vodotok mora biti izpustna glava oblikovana pod naklonom brežine in ne sme segati v svetli profil odvodnika. Na območju iztoka mora biti struga ustrezno zavarovana pred vodno erozijo.

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, ki ga v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja izda Agencija RS za okolje.

#### RAVNANJE S FEKALIJAMI ŽIVALSKEGA IZVORA

Fekalije, ki nastajajo kot stranski produkt konjereje, se dnevno čistijo in odvažajo na posebno mesto v sklopu zunanje ureditve. Gre predvsem za konjsko blato (gnoj), ki je večinoma v trdnem stanju, ter za seno, ki je prepojeno s konjskim urinom. Oba produkta bo prevzemal pogodbenik, ki se ukvarja s predelavo konjskega gnoja, ter jih dnevno odvažal z območja OPPN. Pogodbenik in investitor bosta o predaji vodila monitoring, iz katerega bo razvidna količina in vrsta odpadka.

## 20. člen

### (elektroenergetsko omrežje)

Za navedeno priključno moč na območju OPPN Elektro Celje, d.d. nima zadostnih kapacitet električne energije. Za potrebe predvidenega objekta in tudi za razbremenitev obstoječih transformatorskih postaj TP Ložnica Pirh in TP Ložnica Zagode, je potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo. Energija za napajanje predvidene transformatorske postaje bo na razpolago na predvidenem SN podzemnem vodu iz RTP Žalec – SN izvod Levec, kateri se bo predvidoma zgradil v letu 2015.

#### Izvedba SN kablovoda

Kablovod od predvidenega RTP Žalec – SN izvod Levec do nove transformatorske postaje TP se izvede kot trifazni enožilni sistem, kabli pa se položijo v kabelsko kanalizacijo z dodatnimi prostimi cevmi za kasnejša dela. Prehod pod cesto se izvede s podviranjem, na vsaki strani ceste pa se predvidi standardni kabelski armirano-betonski jašek tip AB 1.6x1.6x1.5 z litoželeznim pokrovom in ustreznim napisom.

#### Transformatorska postaja

Predvidena lokacija nove transformatorske postaje je na parceli št. 682/7 k.o. Žalec. Lokacija nove TP je izbrana tako, da omogoča enostavno vključitev v novo SN omrežje, pri tem pa je poseg v okolje minimalen. Izbrana lokacija omogoča enostaven dostop, ki je pomemben pri vzdrževalnih delih na transformatorski postaji.

#### Izvedba prostostoječe priključno merilne omare PMO-1

Na parceli št. 708/2 k.o. Žalec, na lokaciji predvidenega objekta Konjenskega centra Žalec, je predvidena postavitve prostostoječe priključno merilne omare PMO-1 za potrebe gradnje Konjenskega centra Žalec. Predvidi se prostostoječa omara dimenzij 750 x 1000 x 320 (mm) s podstavkom višine 400 mm, v kateri bo izvedeno priključno merilno mesto s 25 A odjemom v 1. fazi – 1. sklop. Po izvedbi nove transformatorske postaje se bo odjem povečal na 50 A oziroma 63 A.

Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa (Uradni list RS, št. 70/96).

Vsi stroški popravil poškodb, ki bi nastali na el. vodih in napravah, kot posledica predmetnega posega, bremenijo investitorja predmetnih del, kar je v skladu z 10. členom Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Uradni list RS, št. 101/10).

Pri delih v bližini el. vodov in naprav je potrebno upoštevati veljavne varnostne in tehnične predpise. Zaradi tega je treba omejiti doseg gradbenih strojev in njihovih delov tako, da ni možno približevanje istih v bližino tokovodnikov na razdaljo manjšo od 3 m.

Vsa dela, ki bodo posegala v obstoječe električne vode in naprave, je potrebno vnesti v gradbeni dnevnik, kar mora biti podpisano s strani pooblaščenega predstavnika Elektro Celje, d.d.

Pri izdelavi načrta elektro inštalacij in elektro opreme je potrebno upoštevati načrt elektro inštalacij in elektro opreme št. IDZ1414-ZDE, ki ga je izdelalo projektivno podjetje HTZ Velenje I.P., d.o.o. iz Velenja v januarju 2015.

## **21. člen**

### **(ogrevanje)**

Za obravnavani kompleks je predvideno individualno ogrevanje. Možna je izvedba toplotne črpalke, kotlovnice na lesno biomaso, utekočinjeni naftni plin ali izvedba ogrevanja iz alternativnih virov energije.

V primeru ogrevanja objekta s toplotno črpalke sistema voda-voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir vertikalna zemeljska sonda, za kar je potrebno izvesti vrtino, si mora investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote v skladu s 125. členom Zakona o vodah ZV-1. Če gre za rabo vode po 125. členu ZV-1, izda vodno dovoljenje pristojni organ na podlagi posebne vloge. Vodno dovoljenje je treba pridobiti pred pridobitvijo vodnega soglasja.

## **22. člen**

### **(telekomunikacijsko omrežje)**

#### **Omrežje Telekom Slovenije**

Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati obstoječe omrežje Telekoma Slovenije. Trase obstoječih naročniških TK kablov se določijo z zakoličbo. S projektom je potrebno predvideti novo TK omrežje in v sodelovanju s predstavnikom Telekoma Slovenije d.d. možnost priključitve na obstoječe omrežje. Za trase novih TK vodov ki bodo omogočali tudi sprejem HD televizijskih programov, radijskih programov, interneta, klasične in IP telefonije, naj se predvidi kabelska kanalizacija s PVC cevmi premera 110 mm ali 125 mm, s pomožnimi jaški in stebrički. Vrsta prenosnega medija, mesto navezave na obstoječe omrežje in ostale karakteristike TK omrežja se določijo glede na potrebe in možnosti v projektnih pogojih v sodelovanju s predstavnikom Telekom Slovenije d.d.

#### **Omrežje Telemach**

Obstoječi vodi kabelsko komunikacijskega sistema (KKS) so dostopni na ZKGIJ. Znotraj območja predvidene pozidave ni omrežja KKS, zato posebnih varovalnih ukrepov za KK KKS ni potrebno izvajati. Vpliv posegov na KK KKS je pričakovati le v načrtovanih območjih priključevanja na obstoječo komunalno infrastrukturo, kar je treba upoštevati v ustrezni dokumentaciji (IDZ, PGD, PZI).

Pri načrtovanju posegov v prostor naj bo upoštevano, da je priključitev načrtovanih objektov na obstoječe KKS omrežje izvedljivo z izgradnjo cevne kabelske kanalizacije KKS znotraj predvidenega območja pozidave. Izhodiščne točke za navezavo na obstoječo cevno KK KKS je možno določiti v posebnem delu projekta, ob upoštevanju zahtev za racionalno umestitev ceve KK v prostor.

Obstoječa cevna KK KKS omogoča navezavo KK in priključitev KKS v eni ali v več vstopnih točkah. Kapacitete širokopasovnih TK storitev so zagotovljene z obstoječim kabelskim omrežjem. Kabelska kanalizacija KKS je izvedljiva z umestitvijo PVC cevi z dimenzijo DN 110 mm z vmesnimi revizijskimi jaški in z izvedbo cevne KK od revizijskih jaškov do pozicije priključnih omaric na vsakem posameznem objektu.

Možnost izvedbe cevne KK je ob drugih TK vodih, vendar z ločenimi vmesnimi jaški in ločenimi dovodi do posameznih stavb. Postavitve ojačevalnih in distribucijskih točk so projektno določene in so del posebnega projekta KKS (idejni načrt pripravi Telemach d.o.o.). Izvedba cevne KK do objektov je pogojena s prostorskimi in ostalimi omejitvami vsakega objekta posebej. Definicija tehničnih rešitev je standardizirana (sistem zvezdišča) in je prilagojena načinu gradnje. Podrobne tehnične rešitve morajo biti projektno obdelane v dokumentaciji PGD. Vmesni (revizijski) jaški morajo biti na cevni KK umeščeni tako, da omogočajo dovod distribucijske cevne KK (PVC cev (2) 63 mm) do vsakega od objektov v sistemu zvezdišča. Dovod na objektu mora biti zaključen v podometno vgrajeni omarici. Pri tem morajo biti upoštevani izvedbeni standardi in tehnične rešitve upravljavca Telemach d.o.o. (notranji razvodi do končnih odjemnih mest v sistemu zvezdišča).

Priporočljiva je umestitev cevi ustreznega preseka preko revizijskih jaškov v dolžinah, ki omogočajo povezovanje in razvod kablov. Umestitev cevi in revizijskih jaškov je tehnično izvedljiva v času izvajanja gradbenih del za komunalno ureditev prostora. Mora pa biti dopuščena možnost sodelovanja izvedbe povezav cevne KK tako, da je le-ta integralno povezana z obstoječim omrežjem.

Upoštevati je treba tudi možne spremembe pri morebitni rekonstrukciji obstoječih komunalnih naprav zunaj območja predvidene pozidave, kar deloma pogojuje racionalno umestitev cevne KK za KKS znotraj zazidalnega območja. Pri križanju KK KKS z drugimi komunalnimi vodi mora biti kot križanja 90° oziroma ne manj kot 45°. Minimalni vertikalni odmik med vodi pri križanju znaša 0,30 m. Pri približevanju oziroma vzporednem poteku tras je najmanjša horizontalna medsebojna razdalja 0,5. Morebitni drugačni odmiki so možni samo z uskladitvijo tehničnih rešitev.

## 23. člen

### (ravnanje z odpadki)

Odvoz smeti se bo zagotavljal z dogovorjenega odjemnega mesta, ki bo lociran na dostopnem mestu ob regionalni cesti na severni strani objekta. Ločeno shranjevanje odpadkov je predvideno v zaprtih posodah, da se prepreči širjenje smrada in nekontrolirano odtekanje usedlin iz posod.

Fekalije, ki nastajajo kot stranski produkt konjereje, se dnevno čistijo in odvažajo na posebno mesto (izven ureditvenega območja OPPN), kjer se kompostirajo ter predelujejo v prepereli konjski gnoj, ki je namenjen v uporabo za vrtičkarstvo in podobno ter se bo deloma tudi prodajal v sklopu trgovine v objektu (zapakiran v PVC vreče).

Za vsak poslovni objekt je potrebno zagotoviti zbirno mesto za odpadke, to je urejen prostor v ali ob objektu, kamor se postavijo zabojniki za mešane komunalne odpadke in odjemno mesto, kjer izvajalec javne službe odpadke prevzame. Odjemno mesto je lahko tudi zbirno mesto, če je zagotovljen nemoten dovoz vozilom za odvoz odpadkov. Predvideni način odvoza odpadkov mora ustrezati tehnologiji zbiranja in odvažanja odpadkov, ki jo uporablja izvajalec javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki.

Zbirno mesto mora ustrezati naslednjim splošnim zahtevam:

– funkcionalnim, estetskim, higiensko-tehničnim in požarno varstvenim pogojem, ne sme ovirati ali ogrožati prometa na javnih prometnih površinah,

– vzdolžni nagib dostopne poti od zbirnega do odjemnega mesta je lahko max. 15% v strmini oziroma max. 4% v klančini,

– med zbirnim in odjemnim mestom ne sme biti stopnice ali robnikov, ti morajo biti poglobljeni, širina dostopa do zbirnega mesta mora biti za 0,5 m večja kot je širina najširšega nameščenega zabojnika,

– kadar so med zbirnim in odjemnim mestom vrata, naj bodo ta široka vsaj 0,3 m več kot je širok najširši nameščen zabojnik. Ista širina velja tudi za poglobljen robnik,

– tla zbirnega mesta morajo biti primerno utrjena zaradi prevoza zabojnikov, odporna na udarce in obrabo,

– zbirno mesto urediti tako, da se prepreči zdrs zabojnika,

– če je zbirno mesto v objektu, mora biti urejeno na naslednji način: prostor mora imeti električno razsvetljavo – prostor naj bo ustrezno prezračevan,

– tla v prostoru naj bodo ustrezno utrjena (betonirana, tlakovana ...) in nagnjena proti kanalizacijskemu jašku z rešetko in priključkom na javno kanalizacijsko omrežje,

– v prostoru ne smejo biti priključki za plin, plinski števcji ipd.

## **VI. NAČRT PARCELACIJE**

### **24. člen**

**(parcelacija)**

Na območju OPPN se izvede parcelacija zemljišča na podlagi izhodišč tega odloka.

Združevanje in deljenje parcel na območju OPPN je dovoljeno.

## **VII. FAZNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

### **25. člen**

**(faznost izvedbe)**

Gradnja objekta Konjenskega šolskega centra s pripadajočo komunalno infrastrukturo se lahko gradi po delih v treh fazah. Pred izdajo uporabnega dovoljenja za vsak posamezen zgrajen del objekta mora biti zgrajena vsa komunalna infrastruktura, ki je potrebna za priključitev tega dela objekta. Poleg tega morata biti pred izdajo uporabnega dovoljenja za vsak posamezen zgrajen del objekta Občini Žalec predana v last in uporabo novozgrajena odseka javnega vodovoda in cestnega omrežja, vključno z zemljišči, na katerih zgrajena cesta leži, razen rekonstrukcije odseka občinske ceste med križiščem in podvozom, opredeljene v III. fazi.

Deli objekta, ki se zgradijo v posamezni fazi, so opisani v 6. členu tega odloka, komunalna infrastruktura, ki jo je potrebno zgraditi v posamezni fazi pa je določena v nadaljevanju:

#### Prva faza

V I. fazi se uredi križišče občinskih cest z oznako JP 992991, JP 993011 in nekategorizirane javne poti. Obstoječa javna pot se izvede v skladu z določili odloka ter utrdi z makadamom, njen priključek na križišče v dolžini 24,50 m, vključno s priključkom na severno dvorišče, pa se asfaltira. Izgradi se hlev in odprto jahališče ter dvorišča na južni in severni strani območja urejanja (v makadamski izvedbi).

V zvezi s komunalnimi priključki se uredi NN elektro priključek med obstoječim odjemnim mestom investitorja in merilnim mestom na objektu. Izvede se priključitev na obstoječe vodovodno omrežje ter zunanji priključek vodovoda, ki vključuje tudi hidrant in se zaključuje z vodomernim mestom na zahodni strani objekta. Izvede se tudi fekalna in pretežni del meteorne kanalizacije, ki vključuje tudi izvedbo zadrževalnika in iztoka v površinski odvodnik na vzhodni strani ureditvenega območja OPPN. V prvi fazi izvajanja je predvidena tudi postavitvev sprehajališča za konje.

#### Druga faza

V II. fazi izvajanja se z asfaltom utrdi celoten odsek nekategorizirane javne poti, ki poteka skozi območje urejanja OPPN (na zahodni strani). S streho se prekrije jahališče ter postavi del gostinsko-trgovskega sklopa objekta na severni strani objekta. Na severni strani se tlakuje dvorišče – parkirišče.

V II. fazi izvajanja del je predvidena tudi izgradnja trafo postaje s priključitvijo na predvideni SN vod ter novo nizkonapetostno elektro povezavo med novo trafo postajo in merilnim mestom na objektu. Predvidena je tudi priključitev objekta na TK omrežje. Kolikor so izpolnjeni pogoji, je dopustna v drugi fazi tudi postavitvev nadstrešnice na južni strani objekta.

#### Tretja faza

V III. fazi je predvidena širitev gostinsko-trgovskega dela objekta proti severu na nivoju mansarde in podstrešja ter rekonstrukcija občinske ceste JP 992991 med križiščem in podvozom na severni strani ureditvenega območja OPPN.

V sklopu posamezne faze se lahko izgradi tudi manjši sklop objekta od predvidenega pod pogojem, da predstavlja objekt zaključeno celoto.

Posamezne etape se lahko izvajajo tudi sočasno.

## **VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE**

### **26. člen**

**(splošno)**

Pri načrtovanju je potrebno upoštevati ukrepe za varstvo okolja, ki so z zakonom predvideni. Posegi niso ekološko zahtevni.

### **27. člen**

**(varstvo pred hrupom)**

Raven hrupa mora v območju OPPN ostati v mejah dovoljenega.

Glede na dejansko in namensko rabo prostora se območje OPPN, skladno s 4. členom Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05, 62/10), razvršča v III. stopnjo varstva pred hrupom, kjer je mejna vrednost kazalcev hrupa za dan 60 dBA in za noč 50 dBA. Kolikor bodo s predvidenim posegi presežene maksimalne dovoljene ravni hrupa, se izvedejo meritve, na podlagi katerih se izvede protihrupna zaščita.

### **28. člen**

**(varstvo zraka)**

Snovi, ki se izpuščajo v ozračje, ne smejo presegati mejnih količin, določenih z Uredbo o mejah, opozorilnih in kritičnih emisijskih vrednostih snovi v zrak (Uradni list RS, št. 73/94, 52/02, 8/03, 39/06; ZVO-1-UDB1) in Uredbo o emisiji snovi v zrak iz kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 73/94, 51/98, 83/98, 105/00).

Dimnovodne naprave morajo biti zgrajene tako, da zagotavljajo varno, zanesljivo in trajno delovanje kurišča, torej ne smejo presegati maksimalne dovoljene emisije določene v navedeni uredbi.

### **29. člen**

**(varstvo voda)**

Odvajanje odpadnih voda iz območja OPPN mora biti urejeno s pogoji, določenimi v Uredbi o emisiji snovi in toplote in odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05, 45/07, 79/09) in Pravilniku o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode (Uradni list RS, št. 5/02, 50/04).

Izboljšanje okolja oziroma varstvo voda bo doseženo z:

– izgradnjo lokalne male biološke čistilne naprave za vse objekte, ki imajo iztok v fekalno kanalizacijo, zgrajeno na območju OPPN,

– odvajanjem meteornih vod z manipulativnih, asfaltnih in tlakovanih površin do standardiziranega lovilca olj in maščob, z iztokom v meteorno kanalizacijo, zgrajeno na območju OPPN,

- odvajanjem meteornih vod s streh in zelenic v meteorno kanalizacijo, zgrajeno na območju OPPN,
- rednim vzdrževanjem kanalizacijskega sistema.

Vsak poseg na obravnavanem ureditvenem območju urejanja, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, se lahko skladno s 150. členom Zakona o vodah ZV-1 (Uradni list RS, št. 67/02, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14) izvede samo na podlagi vodnega soglasja, ki ga v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja izda Agencija RS za okolje.

### **30. člen**

#### **(ohranjanje narave)**

Z OPPN načrtovana prostorska ureditev ne leži v zavarovanih območjih ali posebnem varstvenem območju ter ne more bistveno vplivati na ta območja, zato za predmetni OPPN celovite presoje vplivov na okolje ni treba izvesti.

### **31. člen**

#### **(ukrepi za zmanjšanje odtoka padavinskih vod z urbanih površin)**

Pri načrtovanju območja OPPN so bile upoštevane smernice MOP, Agencija RS za okolje, Sektor za porečje reke Save, Oddelek za porečje reke Savinje.

Kot ukrep za zmanjšanje odtoka padavinskih voda z urbanih površin je predvideno zadrževanje vode v zadrževalniku meteornih vod in v travnatih površinah. Odvečna meteorna voda se spelje v površinski odvodnik, ki poteka mimo območja OPPN.

## **IX. OSTALI POGOJI ZA UREJANJE OBMOČJA OPPN**

### **32. člen**

#### **(varstvo kulturne dediščine)**

Na ureditvenem območju OPPN ni kulturnih prvin, ki bi bile zaščitene z varovalnim režimom.

Na območjih prostorskih aktov, ki so podlaga za posege v prostor in za katere predhodne arheološke raziskave še niso bile opravljene, je priporočljivo že v času priprave prostorskega akta izvesti predhodne arheološke raziskave – predhodno oceno arheološkega potenciala.

## **X. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

### **33. člen**

#### **(požarna varnost)**

Na območju urejanja je treba za zagotavljanje požarne varnosti zagotoviti potrebne odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve, vire vode za gašenje, neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila. Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se



dokazuje v elaboratu – zasnova požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu – študija požarne varnosti. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.

Intervencijske poti so urejene po obstoječih prometnih površinah. Izvedba intervencijskih poti mora biti skladna s standardom SIST DIN 14090. Vse povozne površine morajo biti dimenzionirane na 10 t osnega pritiska.

#### **34. člen**

##### **(varstvo pred potresi)**

Območje se nahaja na območju, kjer je projektni pospešek tal ( $g$ ) = 0,15. Glede na zahtevnost predvidenih objektov je potrebna ojačitev prve plošče v objektih, kjer se bodo nahajali ljudje in živali.

#### **35. člen**

##### **(varstvo pred poplavami)**

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je ob visokih vodah vodotoka Ložnica poplavljen. V študiji »Izdelava kart poplavne nevarnosti in kart razredov poplavne nevarnosti na urbaniziranih območjih na porečju Ložnice« je ugotovljeno, da predmetno območje spada v razreda preostale in majhne poplavne nevarnosti. Pri nadaljnjem projektiranju je potrebno upoštevati Uredbo o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 89/08), vrste posegov v prostor pa morajo biti načrtovane skladno s prilogo 1 in 2 navedene uredbe.

Na poplavnem območju so prepovedane vse dejavnosti in vsi posegi v prostor, ki imajo lahko ob poplavi škodljiv vpliv na vode, vodna in priobalna zemljišča ali povečujejo poplavno ogroženost območja, razen posegov, ki so namenjeni varstvu pred škodljivim delovanjem voda (86. člen Zakona o vodah, ZV-1; Uradni list RS, št. 67/02, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14).

### **XI. OPIS VPLIVOV IN POVEZAV PROSTORSKE UREDITVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI**

#### **36. člen**

##### **(vplivi s sosodnjimi območji)**

V času uporabe zemljišča se pričakuje vpliv na občinsko cesto, ki se nahaja na severni strani območja.

Z gradnjo komunalne in energetske infrastrukture investitor posega na druga zemljišča tako, da v času gradnje priključkov vpliva na druge parcele, kakor je to prikazano v grafični prilogi.

Drugih vplivov na sosodnja območja ni.

#### **37. člen**

##### **(povezave s sosodnjimi območji)**

Obraunavano območje je z drugimi območji povezano le na severni strani preko javne ceste.

Vplivi in povezave s sosodnjimi območji so razvidni iz grafičnih prilog.

## XII. DOPUSTNA ODPSTOPANJA OD NAČRTOVANIH REŠITEV

### 38. člen

#### (odstopanja)

Na območju OPPN so dopustna naslednja odstopanja:

– za lego objektov: načrtovani objekti se lahko gradijo v sklopu površine za gradnjo, ki je določena z gradbeno mejo. Izven območja gradbene meje se lahko urejajo samo zunanje površine objekta.

– za oblikovanje objektov: dopustna je uporaba drugačnih materialov ter drugačno oblikovanje objektov. Gabariti objektov so lahko manjši od predvidenih. Minimalni naklon strešin je 20°. Največji dopusten naklon strešine je 40°. V okviru gradbenih linij objekta je dopustna izvedba balkonov. Dopustna je tudi izvedba frčad.

– za horizontalni gabarit: načrtovani objekti se lahko gradijo večjega tlorisnega gabarita, kot je določeno v grafičnih prilogah, pod pogojem, da se ne preseže faktorja zazidanosti ( $F_z$  do 0,8) in upošteva predvidena etažnost objekta, ki je določena s tem odlokom.

– za kote pritličja in manipulativnih površin so tolerance + 50 cm, kota manipulativnih površin se prilagaja vozišču javne ceste;

– dopustna so odstopanja od določitve vhodov v objekt;

– pri prometni, komunalni in energetske infrastrukture so odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, dopustna glede potekov predvidenih vodov, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju okoljevarstvenih ali hidroloških ali geoloških ali vodnogospodarskih ali lastniških ali drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše iz oblikovalskega ali gradbenotehničnega ali okoljevarstvenega vidika, ki pa ne smejo povečevati negativnega vpliva načrtovanega posega na sosednje objekte in parcele, ne smejo poslabšati videza obravnavanega območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih pogojev in ne smejo povečati negativnih vplivov na okolje. Odstopanja so dopustna tudi, če to pogojujejo bolj ekonomična investicijska vlaganja in kolikor te spremembe ne spreminjajo vsebinskega koncepta predmetnega OPPN.

## XIII. KONČNE DOLOČBE

### 39. člen

#### (vpogled v OPPN)

OPPN je na vpogled v času uradnih ur pri pristojnem občinskem organu za urejanje prostora Občine Žalec in na Upravni enoti Žalec.

### 40. člen

#### (dejavnosti in gradnje, ki se lahko izvajajo po izvedbi del, predvidenih po tem občinskem podrobnem prostorskem načrtu)

Po izvedbi gradenj, predvidenih po tem OPPN, se lahko na območju OPPN izvajajo vsa dela, ki se nanašajo na vzdrževanje objektov.

Objekti se lahko:

– rekonstruirajo ob upoštevanju določil 7. člena tega odloka,

– rušijo in

– prizidujejo v okviru gabaritov, določenih s tem prostorskim načrtom, upoštevanju faktorja zazidanosti (Fz do 0,8) in določil 7. člena tega odloka.

Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja in vzdrževanje infrastrukturnih objektov.

#### **41. člen**

##### **(obveznosti investitorjev in izvajalcev del)**

Kolikor bi v postopku gradnje prišlo do prestavljanja komunalnih vodov zaradi nepredvidenih ali neevidentiranih vodov, stroški takšne prestavitve bremenijo investitorja del. Vse ureditve je potrebno po končanih delih vzpostaviti v prvotno stanje.

#### **42. člen**

##### **(nadzor)**

Nadzor nad izvajanjem tega OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

#### **43. člen**

##### **(pričetek veljavnosti)**

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

Št. 351-03-0040/2014

Žalec, dne 16. aprila 2015

Župan  
Občine Žalec  
Janko Kos l.r.

Na vrh

[<< Nazaj](#)