

Na podlagi 57. člena Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Ur. l. RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP (106/10 – popr.), 43/11 – ZKZ-C in 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 Skl.US: U-I-43/13-8 in 14/15 – ZUUJFO) ter 20. člena Statuta Občine Žalec (Ur. l. RS, št. 29/13) je Občinski svet Občine Žalec na xx. redni seji dne xx. xx. 2015 sprejel

## **Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu HR-4 Hramše**

### 1.1 Splošne določbe

#### 1. člen (podlaga za OPPN)

S tem odlokom se, na podlagi Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec (Ur. l. RS, št. 64/2013), sprejme Občinski podrobni prostorski načrt HR-4 Hramše (v nadaljnjem besedilu OPPN).

#### 2. člen (vsebina OPPN)

OPPN vsebuje:

- 1.0 Besedilo (odlok)
- 1.1 Splošne določbe
- 1.2 Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta
- 1.3 Arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev
  - 1.3.1 Opis vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji
  - 1.3.2 Opis prostorske ureditve
  - 1.3.3 Lokacijski pogoji ter usmeritve za projektiranje in gradnjo
- 1.4 Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede varovanja, gradnje in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro
- 1.5 Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine
- 1.6 Rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave
- 1.7 Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
- 1.8 Etapnost izvedbe prostorske ureditve
- 1.9 Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih oblikovnih in tehničnih rešitev ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN
- 1.10 Prehodne določbe
- 1.11 Končne določbe
- 2.0 Kartografski del
  - 2.1 Prikaz stanja v prostorskih aktih
    - 2.1.1 Izsek iz OPN Občine Žalec M1:5000
    - 2.1.2 Geodetski načrt s prikazom območja urejanja M1:1000
    - 2.1.3 Situacija katastra z obstoječo parcelacijo na ortofoto M1:1000
  - 2.2 Načrt umestitve načrtovane ureditve v prostor
    - 2.2.1 Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji M1:10000
    - 2.2.3 Urbanistično arhitektonska ter krajinska zasnova M1:500
    - 2.2.4 Načrt zakoličbe in parcelacije javnega prostora M1:500
    - 2.2.5 Zasnova ureditve omrežja GJI – zbirna karta GJI M1:500

2.2.5.1	Zasnova ureditve omrežja GJI – energetska infrastruktura	M1:500
2.2.5.2	Zasnova ureditve omrežja GJI – prometna infrastruktura	M1:500
2.2.5.3	Zasnova ureditve omrežja GJI – kanalizacija	M1:500
2.2.5.4	Zasnova ureditve omrežja GJI - vzdolžni profili odsekov cest C1, C2, C3, C4 in C7	M1:500/50
2.2.5.5	Zasnova ureditve omrežja GJI - vzdolžni profili odsekov cest C5, C6 in C8	M1:500/50
2.2.5.6	Zasnova ureditve omrežja GJI – karakteristični prečni profili	M1:100
2.2.6	Načrt členitve površin s prikazom grajenega javnega dobra	M1:1000
2.2.7	Vplivno območje v času gradnje	M1:1000
2.2.8	Prikaz ukrepov za izvajanje dejavnosti varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami	M1:1000
3.0	Priloge	
3.1	Izvleček iz hierarhično nadrejenega prostorskega akta	
3.2	Prikaz stanja prostora	
3.3	Strokovne podlage	
3.4	Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora	
3.5	Obrazložitev	
3.6	Povzetek za javnost	

### 3. člen

(pomen izrazov in okrajšave)

(1) Kratice uporabljene v tem odloku pomenijo sledeče:

E - etaža

EKO – elektronsko komunikacijsko omrežje

EO – ekološki otok

FZ – faktor zazidanosti parcele

FZP – faktor zelenih površin

GJI – gospodarska javna infrastruktura

IDZ – idejna zasnova

k.o. – katastrska občina,

LC – lokalna cesta

M - mansarda

NN – nizkonapetostni (elektroenergetski vod)

OPPN – občinski podrobnejši prostorski načrt,

OPN - občinski prostorski načrt,

PGD – projekt za gradbeno dovoljenje

PIP – prostorski izvedbeni pogoji

PZI – projekt za izvedbo

SN – srednje napetostni (elektroenergetski vod)

OU - območje urejanja (OU OPPN),

PM - parkirna mesta,

TP – transformatorska postaja

UE – ureditvena enota

(2) Izrazi, uporabljeni v odloku, imajo enak pomen, kot ga na dan uveljavitve določajo predpisi s področja prostorskega načrtovanja in graditve objektov.

## 1.2 Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta

#### 4. člen

(opis prostorske ureditve)

(1) Prostor v območju urejanja, ki je določen z mejo OPPN (OU) je namenjen občasnemu bivanju. V OPN je opredeljen kot območje počitniških hiš. Razdeljeno je na naslednje ureditvene enote (v nadaljevanju tudi UE) - UE1, UE2 in UE3.

(2) V postopku izvedbe OPPN se zgradi tudi vsa infrastruktura, ki je potrebna za priključevanje objektov in funkcioniranje območja kot celote. Cestno omrežje, ki določa javni prostor GJI, se prenovi.

#### 5. člen

(obseg in meja območja urejanja)

Območje urejanja je določeno v OPN Žalec in obsega površino 3,33 ha. Zajema naslednja zemljišča s parcelami ali njihovimi deli 1253/4, 1254/3, 1253/5, 1254/4, 1253/6, 1254/5, 1253/7, 1254/6, 1253/8, 1254/7, 1253/9, 2079 (pot, del parcele), 1253/10, 1253/11, 1253/12, 1253/13, 1253/14, 1253/15, 1253/16, 1253/17, 1253/18, 1253/19, 1253/20, 1253/21, 1253/22, 1253/23, 1253/24, 1253/25, 1253/26, 1253/27, 1253/28, 1253/29, 1253/30, 1253/31, 1253/32, 1253/33, 1253/34, 1253/35, 1253/36, 1253/37, 1253/38, 1253/39, 1253/40, 1253/41, 1253/42, 1253/43, 1253/44, 1253/45, 1253/48, 1253/49 (del), 1253/50 (del), 1253/51, 1250/1 (del), 1255 (del), 1257/1 (del), 1257/3 (del), vse k.o. Železno.

#### 6. člen

(sprememba meje območja urejanja)

Zaradi izvedbe navezav na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro se je območje OPPN glede na v OPN opredeljeno območje nekoliko povečalo, in sicer območje zajema še zemljišča s parc. številko 1253/49 del, 1253/50 del, 1253/51, 1250/1 del (na vzhodni strani) 1255 del, 1257/1 del in 1257/3 del (na zahodni strani območja urejanja) ter 1253/42 del in 1253/41 del (na severni strani območja urejanja) Območje urejanja je razvidno iz grafičnega načrta. Območje urejanja se navezuje na lokalno cesto Hramše-Gorca preko zemljišča s parc. št. 1253/50.

### 1.3 Arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev

#### 1.3.1 Opis vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji

#### 7. člen

OU leži na severovzhodnem robu razgibanega Kjumberka oziroma na dokaj strmem pobočju Novakovega hriba. Teren je nagnjen in mestoma dokaj strm, s pretežno severno ekspozicijo. V naravi je delno pozidano pobočje lokalne uvale, ki je na severu omejena s koritom lokalnega potoka ter dokaj strnjanim gozdom. Na jugu je prav tako omejeno s strnjanim gozdom, ki območje vizualno zapira. Odprto je v smeri vzhod- zahod, kjer prehaja v zatravljene površine lokalnega pobočja. Skoraj v celoti je pozidano z nelegalnimi gradnjami manjše gostote, ki so namenjene občasnemu bivanju. Stavbna struktura je drobnega merila in vzpostavljena ob notranjih poteh, ki območje povezujejo.

#### 1.3.2 Opis prostorske ureditve

#### 8. člen

OPN Žalec ima v OU opredeljeno sanacijo območja razpršenih gradenj (počitniških hiš) z oblikovanjem nove poselitvene enote. Za ta namen so bila določena nova stavbna zemljišča za OU OPPN HR-4 Hramše in predpisan postopek urejanja tega prostora z OPPN. Predmetni OPPN torej postopkovno realizira določilo OPN. Skladno z namenom, obsegom in značajem predvidenih dejavnosti OPPN urbanistično določa organizacijo in oblikovanje stavbne strukture

drobnega merila – počitniških hiš in pomožnih stavb v oblikovanem razmerju do kultivirane krajine na podlagi izhodiščne geomorfologije. Na teh izhodiščih OPPN posledično opredeljuje tudi prenovo, dograditev oziroma izgradnjo prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture.

### 1.3.3 Lokacijski pogoji ter usmeritve za projektiranje in gradnjo

#### 9. člen

(vrste dopustnih dejavnosti)

Območje urejanja je namenjeno sekundarnemu bivanju (počitniškim objektom).

#### 10. člen

(vrste gradenj)

(1) V OU so dovoljene naslednje vrste posegov v prostor: sanacije, dograditve in novogradnje počitniških stavb z upoštevanjem pogojev in meril za gradnjo, določenih v tem odloku, novogradnje pomožnih objektov (manj zahtevnih stavb), postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov za lastne potrebe, gradnja opornih zidov in ograj, ureditev zelenih, manipulativnih in parkirnih površin, postavitve pomožnih infrastrukturnih objektov, rekonstrukcije in odstranitve vseh vrst objektov, ureditve infrastrukture (prometno, komunalno, energetske in komunikacijsko omrežje).

#### *Sanacije nelegalnih gradenj*

(2) Nelegalne objekte se sanira skladno s tem odlokom, v nasprotnem primeru jih je potrebno odstraniti. Gradbeno dovoljenje za posege na posameznih gradbenih enotah se lahko izda le na podlagi predhodnega gradbenega dovoljenja ureditve javnih prometnih površin v območju OPPN. Izjema je legalizacija obstoječih stavb v gabaritih na dan pričetka veljavnosti tega odloka, kjer se lahko projektni pogoji za gradnjo in samo dovoljenje za posege na gradbeni enoti izda na podlagi projektnih pogojev, ki izhajajo iz dokumentacije PGD ureditve javnih prometnih površin.

(3) Sanacija nelegalnih gradenj se lahko izvede, če ima zemljišče za gradnjo zagotovljeno ustrezno odvajanje zalednih voda, odpadnih padavinskih voda s strešin, utrjenih površin in dovoznih cest ter odvajanje komunalnih odpadnih voda.

(4) Vse nelegalne objekte, ki so postavljeni v priobalnem pasu (zunanje ureditve, nasipi brežin, objekti in podobno) se odstrani, površine priobalnega pasu pa ustrezno sonaravno uredi. Brežina potoka se v času odstranjevalnih del ter po odstranitvi nelegalnih gradenj zavaruje pred plazenjem in erozijo.

#### 11. člen

(dopustni objekti)

V skladu z Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Ur. l. RS, št. 109/11) je dopustno graditi naslednje nove stavbe in gradbene inženirske objekte po CC-SI in sicer:

- 11 Stanovanjske stavbe: 11100 Enostanovanjske stavbe - počitniške hiše,
- 12 Nestanovanjske stavbe: 12420 Garažne stavbe, 127 Druge nestanovanjske stavbe
- 2 Gradbeni inženirski objekti: 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste, 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja lokalni in elektroenergetski vodi, 241 Objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas, 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje,
- nezahtevni in enostavni objekti v skladu z Uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Ur. l. RS, št. 18/2013).

## 12. člen (lega objektov)

(1) Stavbe naj bodo v največji meri prilagojene konfiguraciji terena. Počitniške stavbe naj bodo orientirane tako, da je daljša stranica stavb vzporedna s plastnicami. V grafičnem delu odloka so na karti 2.2.3 Urbanistično arhitektonska ter krajinska zasnova prikazana območja za gradnjo stavb v katero naj se umeščajo počitniške hiše in je priporočljivo območje gradnje. Umestitev počitniške hiše izven priporočljivega območja gradnje je dopustna, vendar naj se v tem primeru ohranja v grafičnem delu opredeljena osnovna urbanistična zasnova poselitve ter upoštevajo regulacijske črte in odmiki.

(2) Organizacijo objektov na zemljišču, ki je namenjeno gradnji, določajo naslednji elementi: regulacijske črte, odmiki od sosednjih zemljišč ter odmiki od javnih površin (ceste). Gradnja v opredeljenem območju cest ni dovoljena. Na vsakem zemljišču, namenjenem gradnji, je obvezna najprej postavitve stavbe tipa počitniška hiša (13. člen). Šele zatem se lahko gradijo pomožni ter nezahtevni in enostavni objekti.

### *Regulacijske črte*

(3) Regulacijske črte določajo urbanistične razmejitve ali razmejitve površin javnega in zasebnega interesa oziroma meje do katerih so dopustni posegi. V odloku se delijo na naslednje kategorije: regulacijsko linijo (RL), gradbeno mejo (GM) in smer pozidave in so prikazane v grafičnem delu odloka na karti 2.2.3 Urbanistično arhitektonska ter krajinska zasnova.

(4) Regulacijska linija (RL) je črta, ki ločuje javne površine od površin v zasebni lasti, to je meja, do katere sme na zemljišču namenjenemu gradnji segati kakršnakoli ureditev. Gradbena meja (GM) je regulacijska črta, ki je načrtovane stavbe ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjene v notranjost zemljišča namenjenega gradnji. Smer pozidave je smer slemena osnovne strehe oziroma daljše tlorisne dimenzije stavbe.

### *Odmiki stavb*

(5) Najmanjši odmiki stavb od parcelnih meja sosednjega zemljišča naj bodo od najbolj izpostavljenega dela stavbe vsaj 3,00 m, pri nezahtevnih in enostavnih objektih najmanj 1,50 m, pri ograjah in podpornih zidovih najmanj 0,50 m ter od zunanjih ureditev (zasebni dovozi, parkirišča) vsaj 0,50 m. S pisnim soglasjem lastnika zemljišča so lahko navedeni odmiki tudi manjši.

(6) Odmik stavb od javnih površin je opredeljen z GM. Odmik objektov od javnih površin je opredeljen z RL, do katerih smejo segati ograje in podporni zidovi ter parkirne in manipulacijske površine, razen če ni drugače določeno s soglasjem upravljavca ceste ali lastnika javne površine.

## 13. člen (velikost in oblikovanje počitniških hiš)

### *Oblikovanje počitniških hiš*

(1) Merila oblikovanja stavbne strukture naj izhajajo iz razvoja arhitekturne identitete prostora oziroma iz v območju identificiranega tipa počitniških hiš, ter vloge, ki jo bo imel novi objekt v prostorskih značilnostih lokacije. Stavbni volumen objekta je lahko členjen na osnovni in pomožni stavbni volumen. Osnovni stavbni volumen je del stavbe, ki je po tlorisni velikosti in višini največji in zato oblikovno in prostorsko najbolj izrazit. Sestavni del osnovnega stavbnega volumna je lahko tudi odprta terasa v nivoju terena, ki naj bo nadkrita s streho osnovnega volumna stavbe. Pomožni stavbni volumni naj bodo tlorisno in višinsko manjši in zato oblikovno

podrejeni osnovnemu. Stavba ima lahko le en osnovni in več pomožnih stavbnih volumnov do največ 50 % bruto tlorisne površine osnovnega volumna. Pri tem pomožnega stavbnega volumna ni dopustno oblikovati z neznačilnimi oblikami ali neznačilnimi arhitekturnimi elementi. Stavbe so lahko grajene klasično ali montažno z uporabo naravnih materialov (kamen, opeka, glina, les in steklo).

(2) Dopustna višina počitniške hiše je določena s številom etaž (E) nad nivojem terena, pri čemer je možnost izvedbe mansarde nad zadnjo etažo določena z dodatno oznako M. Kletne etaže je dopustno graditi na celotni tlorisni površini stavb ali tudi izven tlorisne površine njihovega nadzemnega dela, če to omogočajo terenske razmere. V primeru, da je kletna etaža izven tlorisne površine nadzemnega dela objekta izvedena pod zelenimi površinami, je potrebno nad kletno etažo zagotoviti ustrezne razmere za rast vegetacije (npr. zadosten sloj zemljine ipd.).

(3) Tlorisna zasnova in višinski gabarit stavb v ureditvenih enotah UE 1, 2 in 3 Osnovni stavbni volumen naj bo praviloma podolgovatega tlorisa, z razmerjem stranic v tlorisu praviloma od 1:1,2 do 1:2, pri legalizaciji obstoječih stavb, zgrajenih pred sprejetjem odloka, pa je lahko to razmerje tudi večje. Višinski gabariti stavb so do E+M. Kolenčni zid mansarde lahko meri do 1,2 m. Balkoni se lahko vzpostavijo le na čelni fasadi.

#### *Oblikovanje strehe počitniške hiše*

(4) Sleme strehe naj poteka v smeri daljše tlorisne stranice stavbe in v okvirni smeri vzdolž plastnic. Dopustna je simetrična dvokapnica z naklonom med 30 in 45 stopinjami, z možnim zaključkom s čopom. Kritina naj bo opečne barve, lahko je tudi siva ali črna. Dopustna je izvedba strešnih oken in frčad. Slednje naj ne bodo višje od slemena osnovne strehe in naj bodo na posamezni strehi poenoteno oblikovane. Dopustna je tudi namestitev fotonapetostnih modulov. Napušči naj bodo odprti, z vidno strešno konstrukcijo.

#### *Oblikovanje fasade počitniške hiše*

(5) Fasade morajo biti obdelane z zaključnimi ometi v spektru svetlih barv oziroma pastelnih zemeljskih tonov. Lahko so tudi v celoti lesene, v naravni barvi uporabljenega lesa in v kombinaciji z naravnim kamnom. Umeščanje fasadnih odprt in drugih fasadnih elementov naj bo likovno enostavno, praviloma v vertikalnih in horizontalnih oseh fasadne kompozicije. Okenske odprtine polkrožnih oblik niso dovoljene. Stavbno pohištvo naj bo v naravnih tonih avtohtonih vrst lesa (smreka, hrast, macesen ...), stavbno pohištvo v beli barvi in barvah kovin ni dovoljeno. Polnila varovalnih ograj balkonov naj bodo lesena, obdelana v vidni naravni teksturi lesa.

### 14. člen

(velikost in oblikovanje pomožnih stavb)

(1) V UE2 in UE 3 je dopustna gradnja pomožne stavbe.

#### *Oblikovanje pomožne stavbe*

(2) Tlorisna zasnova pomožne stavbe naj bo v razmerju 1:1 do 1:1,5. Največji dopusten tlorisni gabarit naj ne presega 60 m<sup>2</sup>, z višinskim gabaritom E+M (s kolenčnim zidom 1,2 m).

#### *Oblikovanje strehe pomožne stavbe*

(3) Sleme posamezne strehe z naklonom naj poteka v smeri daljše tlorisne stranice stavbe. Dopustne so dvokapne strehe z naklonom usklajenim s počitniško hišo ali ravne strehe. Kritina strehe naj bo prav tako usklajena s kritino počitniške hiše.

#### *Oblikovanje fasad pomožne stavbe*

(4) Oblikovanje naj sledi oblikovanju počitniške hiše.

#### 15. člen

(velikost in oblikovanje enostavnih, nezahtevnih objektov)

##### *Oblikovanje enostavnih in nezahtevnih objektov*

(1) Dopustni so nezahtevni in enostavni objekti (stavbe) po veljavni uredbi, kot dopolnitev obstoječe pozidave (k manj zahtevnim objektom, zgrajenim na podlagi gradbenega dovoljenja). Gradnja teh stavb je možna pod pogojem s tem odlokom določenega faktorja zazidanosti (FZ).

##### *Oblikovanje strehe*

(2) Sleme posamezne strehe z naklonom naj poteka v smeri daljše tlorisne stranice stavbe. Dopustne so dvokapne, enokapne ali ravne strehe. Dopusten naklon enokapnih streh je do 30 stopinj, dvokapnih pa med 30 in 45 stopinjami. Kritina strehe naj bo usklajena s streho počitniške hiše.

##### *Oblikovanje fasad*

(3) Oblikovanje naj sledi oblikovanju počitniške hiše.

#### 16. člen

(pogoji za oblikovanje odprtih in zelenih površin)

(1) V čim večji meri naj se ohranja krajinska slika razgibanega dela Novakovega hriba z vsemi naravnimi in ustvarjenimi danostmi. Javnih zelenih površin kot takih v OU ni. Z gozdno vegetacijo poraslo območje ima na ravni mikro ambienta pomembno vizualno funkcijo, saj gre za kvalitetno zeleno cezuro, ki naj se v čim bolj naravni obliki ohranja.

(2) Nezazidana površina zemljišča za gradnjo naj se praviloma izvede s kombinacijo utrjenih manipulativnih površin (kot npr. dovoz, obračališče, parkirišče, dvorišče ...) in zelenih površin (kot npr. okrasna zelenica, zelenjavni vrt, sadovnjak...). Na njej se lahko uredijo tudi začasni vodni zadrževalnik, kot del komunalne ureditve enega ali več zemljišč namenjenih gradnji.

(3). Brežine, nasipi in izpostavljena pobočja naj bodo ozelenjena ter zavarovana pred erozijo. Pri oblikovanju zelenih površin naj se uporablja avtohtone drevesne in grmovne vrste, tujerodne naj se uporabljajo v minimalnem obsegu. Lastnik zemljišča je dolžan zelene površine redno vzdrževati v projektirani ureditvi.

(4) Podporni zidovi za premagovanje večjih višinskih razlik med zemljišči so praviloma lahko visoki do 1,5 m in največ do višine 3,0 m. Nad to višino pa naj se izvedejo sestoji več zidov z vmesnimi ozelenjenimi horizontalnimi pasovi, ki naj bodo široki vsaj 0,6 m. Vidna površina podpornih zidov, ki presegajo 1,5 m naj se ozeleni s plezalkami.

(5) Ograja je lahko visoka do 1,6 m. Oblikovanje ograj naj bo tako, da v okolju ne izstopajo - praviloma žičnate, kovinske ali lesene, lahko se izvedejo tudi z betonskim parapetom (višine do 50 cm). Ograjevanje načeloma ni priporočljivo.

(6) V sklopu zunanje ureditve objekta je potrebno zagotoviti ustrezno število parkirnih /garažnih mest in manipulativnih površin. Število parkirnih mest se določi na podlagi standardov 1 PM – za počitniške hiše. Dostopne poti naj se v največji meri prilagodijo terenu. Površine parkirnih mest, manipulativnih površin naj bodo utrjene, tako da so nepropustne za vodo in naftne derivate.

## 17. člen

(velikost in oblika zemljišča namenjenega gradnji, parcelacije)

(1) Za gradnjo stavbe se določi zemljišče namenjeno gradnji, na katerem se opredeli velikost, lega in oblika. Zemljišče namenjeno gradnji, je sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu, oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.

(2) Velikost zemljišča namenjenega gradnji se opredeli na podlagi števila in velikosti stavbe, predpisanih faktorjev ter odmikov. Lega in oblika naj izhajata iz značilne parcelacije ter upoštevanja prostorsko izvedbenih pogojev (PIP) o legi objektov (12. člen tega odloka). Velikost, lega in oblika morajo omogočati postavitve objekta zahtevane velikosti in zunanjih površin, ki so potrebne za rabo in vzdrževanje objekta ter izvedbo komunalne oskrbe.

(3) Delitev zemljiških parcel za oblikovanje novih zemljišč namenjenih gradnji je dopustna pod pogojem, da se oblikujejo na podlagi določil tega odloka in da je možno zagotoviti dostop do javne ceste.

(4) Ne glede na določila prejšnjega odstavka je delitev zemljiških parcel dopustna tudi zaradi vzpostavitve novih in sanacije obstoječih infrastrukturnih vodov, širitve gospodarske javne infrastrukture (ceste, pločnik, obračališče ipd.), novih lastniških razmerij, v primeru izravnavanja midsosedskih meja ter za potrebe dovoznih poti.

(5) Načrt parcelacije s tehničnimi elementi za zakoličbo je prikazan na grafičnem načrtu 2.2.4 Načrt zakoličbe in parcelacije javnega prostora.

## 18. člen

(dopustna izraba prostora)

Stopnja izkoriščenosti je opredeljena z dopustno tlorisno velikostjo in dopustno višino stavb ter faktorjem zazidanosti (FZ) in faktorjem zelenih površin (FZP). Faktor zazidanosti parcele (FZ) je razmerje med zazidano površino in celotno površino zemljišča namenjeno gradnji. V tlorisno površino stavb se štejejo tudi nezahtevni in enostavni objekti. Dopusten FZ znaša v vseh UE do 0,3. Faktor zelenih površin (FZP) je razmerje med zelenimi površinami in celotno površino parcele, namenjeno gradnji. Minimalni FZP v vseh UE je 0,4.

1.4 Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede varovanja, gradnje in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

## 19. člen

(splošni pogoji pri poseganju v gospodarske javne infrastrukture)

(1) Načrtovana komunalna oprema obsega javne prometne površine, javni vodovod za sanitarno in požarno vodo, fekalno kanalizacijo speljano v malo komunalno čistilno napravo, meteorološko kanalizacijo, ravnanje s komunalnimi odpadki, elektroenergetsko omrežje in telekomunikacijsko omrežje. Načrtovane rešitve s potekom prometne, energetske, komunalne in druge gospodarske infrastrukture so razvidne iz grafičnega načrta 2.2.5 – Zasnova ureditev omrežja gospodarske javne infrastrukture –GJI.

(2) Primarno in sekundarno komunalno omrežje naj poteka v kabelski podzemni izvedbi, v ali ob cestnem telesu tako, da bo nanj možno priključevanje posameznih objektov.



- (3) Počitniške hiše naj se priključujejo na naslednje vrste javnih instalacij:
- na javno cesto,
  - na vodovodno omrežje (do izgradnje vodovoda se oskrba z vodo iz kapnice),
  - na meteorno kanalizacijo.
  - malo komunalno čistilno napravo,
  - na javno elektroenergetsko omrežje,
  - na odvoz komunalnih odpadkov v okviru gospodarske javne službe.

(4) Pri projektiranju objektov in komunalnih naprav, naj se upošteva obstoječo in predvideno gospodarsko javno infrastrukturo z omejitvami v pripadajočih varovalnih pasovih skladno s predpisi.

#### Prometna infrastruktura

##### 20. člen

(pogoji pri posegih v prometno omrežje)

(1) Ureditev prometnega omrežja naj izhaja iz študije IDZ cest v OPPN HR-4 Hramše (A1515-IDZ, Struktura d.o.o., aprila 2015).

(2) Območje urejanja ima dostop z lokalne prometnice LC 490451 Hramše- Gorca s katere so speljane napajalne poti v vlogi strukturnih osi območja. Predvidi se novo krožno križišče na stiku treh lokalnih cest, ki obenem omogoča obračanje osebnih, predvsem pa tovornih vozil.

(3) Prometna infrastruktura naj bo pred drugimi posegi v prostor v območju OPPN urejena vsaj na ravni projekta za gradbeno dovoljenje. V naslednjih fazah projektiranja in izvedbi je potrebno upoštevati veljavne tehnične predpise in standarde ter pogoje in soglasje upravljavca. Ta projekt naj zatem služi kot verodostojno izhodišče za projektne pogoje s področja prometa za posege na posameznih gradbenih enotah.

(4) Primarna naj bo sanacija ceste LC 490451. Pod cesto je na zemljišču s parc. št. 1253/49 prišlo do sprožitve plazov, zato je priporočljiva izvedba podpornega zidu v dolžini cca. 40 m. Natančna dolžina naj se določi na podlagi dodatnih preiskav in izdelanega projekta PZI z ustreznimi stabilnostnimi analizami. Podporni zid mora na celotnem tlorisu nalegati na homogena kompaktna raščena tla (siva lapornata-sivica), ki se nahaja na globini od 3,20 m pod površjem dalje. Betoniranje se izvede kontaktno na osnovo s podložnim betonom. Podporni zid je lahko pod določenimi pogoji temeljen plitvo ali globoko, vpet na konzolne pilote. V primeru plitvega temeljenja je iz varnostnih razlogov potreben izkop za temelje in betoniranje izvajati po odsekih oziroma kampadah. Zaradi pritiskov zaledne zemljine in zasipa je potrebno podporni zid ojačiti.

(5) Dovoz naj se zagotavlja iz napajalnih poti. Priključki na ceste morajo biti izvedeni tako, da se pri tem zagotavlja prometna varnost. Predvidena širina cest in dimenzije priključnih radijev zagotavljajo prevoznost za intervencijska in gasilska vozila.

(6) V projektni dokumentaciji je potrebno predvideti ter ustrezno utemeljiti vse posege v varovalnem pasu javne poti (cestni priključek, oporni zid in ograje, komunalni vodi, zunanja ureditev), ki se navezujejo na gradnjo priključkov predvidenih objektov. Na vseh predvidenih cestnih priključkih s posameznih zemljišč namenjenih gradnji na predvidene občinske ceste je potrebno zagotoviti zadostno preglednost.

(7) Vse prometne površine se opremijo z ustrezno prometno signalizacijo. Za izvajanje del v območju lokalnih cest se pridobi soglasje upravljavca.

(8) Načrt kanalizacijskega sistema odvajanja meteornih voda s prometnih površin naj bo dimenziniran tako, da vključuje tudi odvodnjavanje odpadnih meteornih voda s strešin stavb, utrjenih in dovoznih površin z zemljišč za gradnjo, iz zalednih površin posameznih enot in zalednih voda. Tehnična rešitev sistema odvajanja naj bo racionalna glede na ugotovljene količine, s kombinacijo podzemne kanalizacije, odprtih jarkov, muld, drenažnih cevi, peskolovov, jaškov, lovilcev olj, prepustov in zadrževalnikov voda.

(9) Vsa zemljišča, potrebna za gradnjo in rekonstrukcijo cest, morajo biti predhodno prenesena v last Občine Žalec.

Energetska infrastruktura

#### 21. člen

(električno omrežje)

(1) Napajanje počitniških objektov z električno energijo je predvideno preko nizkonapetostnega voda od obstoječe transformatorske postaje Hramše počitniška vas do priključnih mest objektov. Pred priključitvijo objektov se zamenja obstoječi transformator 35 kVA s transformatorjem ustrezne moči glede na obremenitev. Posledično se uredi nizkonapetostne zbiralnice TP.

(2) Nova kabelska kanalizacija se izvede z jaški standardnih dimenzij. Kablovod se položi v elektrokabelsko kanalizacijo ali prosto v zemljo, pod povoznimi površinami pa se zaščiti z obbetoniranimi PVC cevmi premera 160 mm. Pri delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav se upošteva veljavne varnostne in tehnične predpise.

(3) Priključna mesta z merilno omarico naj bodo locirana na dostopno mesto – vsaka počitniška enota naj ima samostojno priključno mesto s samostojno merilno omarico, praviloma ob dostopu na zemljišče namenjeno gradnji.

(4) Pred izdajo gradbenega dovoljenja mora investitor v skladu z Energetskim zakonom (EZ-1, Ur. l. RS, št. 17/2014) pridobiti soglasje za priključitev, v katerem bodo določeni pogoji in parametri priklopa..

(5) Obstoječi NN podzemni vod je potrebno upoštevati kot omejitveni faktor in ga pred pričetkom del v območju, kjer so predvidene utrjene površine mehansko zaščititi oziroma izvesti v novo kabelsko kanalizacijo.

(6) V križni razpetini obstoječega SN nadzemnega elektroenergetskega voda s cesto, ki se bo rekonstruirala, je temu vodu potrebno povečati stopnjo električne in mehanske izolacije. Prav tako je potrebno zagotoviti ustrezno varnostno višino, ki mora znašati minimalno 6,6 m med površino ceste in najnižjo točko vodnika pri maksimalnem povesu.

(7) Pri gradnji objektov varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo.

(8) Izkopi v bližini stojnih mest nadzemnih elektroenergetskih vodov in naprav se morajo omejiti na razdaljo minimalno 2 m.

(9) V kolikor bo uvoz na zemljišče s parc. št. 1253/26, k.o. Železno predviden iz dovozne ceste (1253/11, k.o. Železno) je potrebno obstoječi NN podzemni vod v območju uvoza mehansko zaščititi in oceviti.

Javna razsvetljava

(10) Predvidi se v celotnem OU, načelno ob pločnikih z vključno križiščem lokalnih cest. Za izgradnjo je potrebno v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi ter s soglasjem upravljavca pridobiti gradbeno dovoljenje in izdelati PZI.

#### 22. člen (ogrevanje)

(1) Ogrevanje objektov naj bo individualno. Ogrevanje je možno na lahko kurilno olje, na plin ali druga ekološko sprejemljiva goriva oziroma z izkoriščanjem drugih obnovljivih virov energije. Energijska učinkovitost v stavbah se zagotavlja v skladu s predpisi o učinkoviti rabi energije v stavbah.

(2) V primeru, da izbrani energent za ogrevanje zahteva zunanji rezervoar mora biti lokacija le tega na zemljišču namenjenem gradnji počitniškega objekta. Rezervoar ne sme biti vidno izpostavljen, lokacija se ozeleni ali ogradi.

Komunikacijska infrastruktura

#### 23. člen (elektronsko komunikacijsko omrežje)

(1) Za priklop objektov na javno elektronsko komunikacijsko omrežje (EKO) je potrebno izdelati projekt v skladu s predvidenimi potrebami. Priključna točka je na obstoječem telekomunikacijskem objektu. Za trase novih vodov EKO naj se predvidi kabelska kanalizacija s PVC cevmi premera 110 mm ali 125 mm in pomožnimi jaški. Obstoječe vode EKO je potrebno ustrezno zaščititi s cevmi in obbetoniranjem.

(2) EKO morajo biti grajena skladno z določili predpisov o elektronskih komunikacijah tako, da omogočajo njihovo skupno uporabo, razen če:

- dejanske in tehnične možnosti tega ne dopuščajo,
- zaradi omejevanja nepotrebnih posegov, varstva okolja, javnega zdravja in javne varnosti oziroma,
- če tega ne dopuščajo drugi predpisi.

Zato je potrebno pri gradnji stavb, omrežij komunikacijskih omrežij in omrežij druge GJI, pri kateri se vgrajujejo komunikacijski vodi, predvideti dostopovno točko, ki omogoča skupno uporabo dostopovnega dela omrežja.

(3) Investitor v omrežja GJI, pri katerih se vgrajujejo tudi sistemi EKO, mora ravnati skladno z določili predpisov o elektronskih komunikacijah, ki se nanašajo na skupno gradnjo. Tako morajo vsaj 30 dni pred izdajo naročila za izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, oziroma 60 dni pred začetkom izvajanja del, kadar gradbeno dovoljenje ni potrebno, sporočiti namero o projektiranju oziroma gradnji pristojnemu organu (Agenciji za komunikacijska omrežja in storitve RS). K obvestilu o nameri načrtovanja in gradnje je potrebno priložiti poziv investitorjem, da izrazijo interes za vključitev v načrtovanje EKO in pripadajoče infrastrukture z rokom najmanj 20 dni od objave poziva s strani pristojnega organa (Agenciji za komunikacijska omrežja in storitve RS).

(4) Enako kot investitorji v komunikacijska omrežja morajo ravnati tudi investitorji v druge vrste GJI (prometna, komunalna, elektroenergetska, plinovodna in druga infrastruktura), kjer sicer ni predvidena gradnja EKO, vendar za to obstajajo tehnične možnosti. Investitor v druge vrste GJI mora svoje omrežje načrtovati tako, da se skladno z izkazanim interesom lahko gradi EKO in pripadajoča infrastruktura.

## Okoljska infrastruktura

### 24. člen (vodovodno omrežje)

(1) OU bo opremljeno z javnim vodovodom.

(2) Do izgradnje cevovodnega sistema naj se v območju zagotavlja lastno oskrbo s pitno vodo na podlagi vodnega dovoljenja oziroma v sklopu internih kapnic. Po opremitvi območja poselitve z vodovodnim omrežjem mora biti vsaka počitniška hiša nanj priključena preko vodomera skladno z veljavnimi predpisi. Za primarno in sekundarno vodovodno omrežje bo potrebno izdelati projektno dokumentacijo na podlagi predvidene porabe vode v posameznih objektih glede na njihovo namembnost. Pod utrjenimi površinami je obvezna uporaba materialov iz nodularne litine.

(3) Vsako odjemno mesto posebej bo priključeno na sekundarni vodovod. Poraba vode bo merjena preko vodomera v vodomernem jašku izven objekta na stalno dostopnem mestu. Vsi odcepi in hišni priključki se izvedejo z vgradnjo cestnih zapornih ventilov.

(4) Za zaščito pred požarom je predvideno hidrantno omrežje.

(5) Minimalni odmik novih stavb do javnega vodovoda mora znašati 4,0 m. Na trasi javnega vodovoda (tudi na hišnih priključkih) ni dovoljeno postavljati objektov, opornih zidov, ograj, drogov in saditi dreves ali drugih trajnih nasadov.

### 25. člen (kanalizacijsko omrežje)

#### Fekalna kanalizacija

(1) Na posameznem zemljišču za gradnjo se zgradi interna kanalizacija in zagotovi čiščenje komunalne odpadne vode v mali komunalni čistilni napravi z zmogljivostjo manjšo od 50 PE, ki je sestavljena iz enote za mehansko čiščenje, ki je gradbeni proizvod v skladu s standardom SIST EN 12566-1 (predizdelana pretočna greznica), SIST EN 12566-4 (na mestu sestavljena pretočna greznica) ali drugim enakovrednim, mednarodno priznanim standardom iz katere se odpadna voda odvaja prek enote za nadaljnje čiščenje, filtracijo ali infiltracijo, in sicer preko predizdelane enote za čiščenje komunalne odpadne vode (standard SIST EN 12566-6 ali drug enakovreden standard), filtrirne naprav za predčiščenje (standard SIST-TP CEN/TR 12566-5 ali drug enakovreden standard).

(2) Dokler na območju ureditve ni zgrajen javni vodovod za oskrbo s pitno vodo se na posameznem zemljišču za gradnjo zgradi interna kanalizacija in zagotovi čiščenje komunalne odpadne vode v mali komunalni čistilni napravi z zmogljivostjo manjšo od 50 PE, ki je sestavljena iz enote za mehansko čiščenje (pretočna greznica) iz katere se odpadna voda odvaja prek enote za nadaljnje čiščenje, filtracijo ali infiltracijo v skladu s prejšnjim odstavkom, pri tem pa se zagotavlja dimenzioniranje glede na dnevno količino komunalne odpadne vode, tako da:

- ne sme biti manjša od 150 l/osebo na dan, njena koristna prostornina znaša najmanj 2 m<sup>3</sup> na osebo,
- ima tri prekate, pri čemer prostornina prvega prekata dosega približno polovico prostornine pretočne greznice,
- je izvedena tako, da je preprečeno puščanje ali uhajanje njene vsebine v okolje in je zagotovljeno odzračevanje in
- je zagotovljeno ravnanje z blatom kot je predpisano za ravnanje z blatom iz malih komunalnih čistilnih naprav z zmogljivostjo, manjšo od 50 PE.

(3) Načrtovanje, gradnja in vzdrževanje male komunalne čistilne naprave zagotovi investitor ali lastnik objekta in je v njegovi lasti in upravljanju. Investitor oziroma lastnik objekta je po izgradnji javnega vodovoda in pred priključitvijo objekta na javni vodovod dolžen malo komunalno čistilno napravo uskladiti oziroma zgraditi v skladu z merili in pogoji iz 1. odstavka tega člena.

#### Meteorna kanalizacija

(4) Meteorne vode s streh se spelje v zbiralnik deževnice – kapnico in s prelivom v zadrževalnik meteornih voda na zemljišču za gradnjo. Onesnažene padavinske vode iz utrjenih površin in parkirišč se odvajajo preko lovilcev olj in peskolovov preko zadrževalnika meteornih voda v javno meteorno kanalizacijo. Ta se zgradi ob oz. v javni cesti, tako da zagotavlja odvajanje meteornih voda s cest, zalednih voda, odpadnih meteornih voda s streh in utrjenih površin na zemljišču za gradnjo ter izliv prečiščenih voda iz malih komunalnih čistilnih naprav. Onesnažene padavinske vode s cest se odvajajo preko peskolovov in standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2) v javno kanalizacijo in preko. Vse odpadne padavinske vode se s kanalizacijo vodijo v bližnji vodotok – Brezov graben preko skupnega zadrževalnika padavinskih voda. Skupni zadrževalnik naj bo lociran v območju najnižje kote OU in mora biti dimenzioniran v skladu s pričakovano količino padavinskih voda glede na lokacijo in prispevne površine ter tehničnimi in drugimi strokovnimi standardi za tovrstne objekte. Izpustna glava zadrževalnika mora biti oblikovana pod naklonom brežine in ne sme segati v svetli profil. Odpadne padavinske vode z zemljišč za gradnjo ob strugi vodotoka, ki se ne morejo odvajati v skupni zadrževalnik padavinskih voda, se pod enakimi pogoji kot v preostalem delu območja urejanja lahko vodijo preko lastnega zadrževalnika, samostojno oziroma skupno s sosednjim zemljiščem za gradnjo v vodotok (skladno s karto 2.2.5.1 - Zasnova ureditve omrežja GJI – energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture). Struga vodotoka na območju iztoka pa mora biti ustrezno zavarovana pred vodno erozijo.

(5) Interno kanalizacijo, peskolove, lovilce olj, revizijske jaške je potrebno nadzirati in vzdrževati v skladu s predpisi.

(6) Za zagotavljanje ustrezne stabilnosti terena se upoštevajo usmeritve iz Geološko-geomehanskega poročila, ki je sestavni del tega OPPN (3\_priloge).

(7) 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.

#### 26. člen

##### (ravnanje z odpadki)

(1) Med gradnjo in v času obratovanja načrtovanih objektov se upošteva veljavne predpise s področja ravnanja z odpadki na splošno in s področja ravnanja z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

(2) V času gradnje se izvede ločeno zbiranje gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Odpadke se oddaja pooblaščen organizaciji, začasno pa se jih lahko hrani na za ta namen urejeni deponiji s predhodno določeno lokacijo. Z neuporabnimi ter morebiti nevarnimi odpadki se ravna v skladu s predpisi o ravnanju z (nevarnimi) odpadki. Odlaganje odpadnega gradbenega in izkopanega materiala ni dovoljeno na občutljiva območja (npr. na brežine, kjer lahko pride do zdrsa ali erozije).

(3) Vsi objekti morajo biti vključeni v sistem zbiranja, odvoza in odlaganja komunalnih odpadkov, ki se izvaja z gospodarsko javno službo v Občini Žalec. Povzročitelji komunalnih

odpadkov so dolžni odlagati odpadke v za to namenjene skupne posode za ločeno zbiranje odpadkov, ki so locirane na območju ekološkega otoka (EO) v vzhodnem delu območja urejanja. EO mora biti dostopen za vozila za odvoz odpadkov (na komunalno deponijo).

(4) Zbirno mesto mora ustrezati funkcionalnim, estetskim, higiensko-tehničnim in požarno varstvenim pogojem, ne sme ovirati ali ogrožati prometa na javnih prometnih površinah, širina dostopa do zbirnega mesta mora biti za 0,5 m večja kot je širina najširšega nameščenega zabojnika, tla morajo biti primerno utrjena zaradi prevoza zabojnikov, odporna na udarce in obrabo ter mora biti urejeno tako, da se prepreči zdrs zabojnika.

#### 1.5 Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine

##### 27. člen

(1) Znotraj območja urejanja ni objektov ali območij varstva kulturne dediščine. V primeru odkritja kulturne dediščine – arheoloških ostalin se o tem obvesti strokovne službe. Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja tudi 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.

(2) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

#### 1.6 Rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave

##### 28. člen

(splošni pogoji)

(1) Pri projektiranju, izvajanju gradbenih del, obratovanju objektov in ureditev, na območju urejanja ne smejo biti povzročene čezmerne obremenitve okolja oziroma presežene dovoljene mejne vrednosti emisij v okolje. Upoštevati je potrebno veljavne predpise in normative s področja varstva okolja, naravnih virov in ohranjanja narave.

(2) Pri organizaciji gradbišča je na podlagi veljavnih predpisov potrebno upoštevati predpise s področja ravnanja z odpadki pri izvajanju gradbenih del na gradbišču ter zahteve za gradbeno mehanizacijo in organizacijske ukrepe na gradbišču z namenom preprečevanja in zmanjševanja emisij delcev, ki pri tem nastajajo.

(3) Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene začasne in pomožne objekte ter odstraniti vse ostanke začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je potrebno sanirati in krajinsko ustrezno urediti oziroma vzpostaviti prvotno stanje.

(4) Izvedba drenaže in podpornega zidu ne bo imela negativnega vpliva na ožje in širše območje, če se bodo ob in po izgradnji upoštevali ukrepi navedeni v geološko-geotehničnem poročilu, ki je priloga k aktu (3\_priloge).

##### 29. člen

(varstvo pred prekomernim hrupom)

(1) Na podlagi Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05, 34/08) sodi obravnavano območje v III. območje varstva pred hrupom. Za to območje veljajo

dnevne ravni hrupa 60 dBA in mejne nočne ravni 50 dBA. Ukrepi za varovanje objektov in območij pred prekomernim hrupom morajo biti izvedeni v skladu s predpisi. Predvideni objekti oziroma njihovo obratovanje in uporaba po končani gradnji ne smejo presegati predpisane mejne ravni hrupa.

(2) V času gradnje je zaradi obratovanja strojev in dovoza tovornih vozil pričakovati občasne povečane emisije hrupa. Za zmanjševanje hrupa v času gradnje je predvideno, da bodo vsa gradbena dela potekala v dnevnem času, med delovnim tednom.

### 30. člen

(varstvo pred onesnaženjem zraka)

(1) Obremenitev zunanjega zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij po predpisih o mejnih vrednostih kakovosti zunanjega zraka.

(2) Zavezanec za izvajanje ukrepov v času gradnje je izvajalec gradbenih del, ki mora zagotoviti, da na območjih v okolici gradbišča ne bodo presežene mejne vrednosti prašnih usedlin v zraku. V ta namen je med gradnjo treba preprečevati prašenje z odkritih delov gradbišča z rednim vlaženjem odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu ter nekontroliran raznos gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi na način, da se prekriva sipke tovore pri transportu z območja gradbišča na javne prometne površine.

### 31. člen

(varstvo pred onesnaženjem voda)

(1) Odvajanje odpadnih komunalnih voda je predvideno v malo komunalno čistilno napravo na posameznih UE. Za odvodnjavanje padavinskih voda z javnih prometnih površin se zgradi kanalizacijski sistem, onesnažene padavinske vode se očistijo preko peskolovov in lovilcev olj. Odpadne padavinske vode s streh utrjenih in povoznih površin se skupaj s padavinsko vodo iz prometnih površin kontrolirano odvajajo preko sistema meteorne kanalizacije v potok Brezov graben.

(2) v priobalnem pasu vodotoka II. reda Brezov graben so dopustni le posegi v skladu s 37. členom Zakona o vodah.

### 32. člen

(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

Nov poseg v okolje ter rekonstrukcija objekta ali naprave, ki je vir elektromagnetnega sevanja, ne sme povzročiti čezmerne obremenitve, pri čemer je potrebno upoštevati predpise, ki se nanašajo na elektromagnetno sevanje v naravnem in življenjskem okolju.

### 33. člen

(osončenje)

Oblikovanje objektov in razpored prostorov mora omogočiti 45° kot osončenja občutljivih prostorov za bivanje in delo.

### 34. člen

(varstvo krajinskih značilnosti)

(1) Načrtovane stavbe skladno z ostalimi določili odloka ne bodo presegale višine dveh etaž nad nivojem zemljišča, s tem pa višinsko ne bodo izrazito izstopale iz okolice.

(2) Urejanje okolice stavb, vključno s premostitvami višinskih razlik in utrjevanjem brežin, naj bo čim bolj sonaravno. Ureditev brežin ima prednost pred gradnjo podpornih zidov. Podporni zidovi se gradijo le tam, kjer je to res potrebno in še to po možnosti v čim večji meri v

kombinaciji z brežinami. Pri urejanju okolice stavb je potrebno upoštevati tudi geološke in hidrološke značilnosti terena.

(3) Pri zasaditvi in zatratitvi površin na območju urejanja se upošteva krajinske značilnosti (npr. naklon terena, padec senc, bližino stavb in poti) ter uporabi avtohtono vegetacijo. Po končani gradnji se sanira morebitne poškodbe, nastale zaradi gradnje na okoliški drevesni in grmovni vegetaciji ter na poteh in začasnih gradbenih površinah.

#### 35. člen

(varstvo plodne zemlje in tal)

Zemeljska in gradbena dela naj se s časovnega in tehničnega vidika izvajajo tako, da bodo čim manj prizadete okoliške površine. Poškodbe tal naj se pri gradbenih delih (npr. ob razpiranju gradbene jame) zmanjšajo na najmanjšo možno mero. Tla pod delovnimi stroji naj se ustrezno utrdijo in zaščitijo. Gradbišče naj bo organizirano na čim manjši površini. Začasne prometne in gradbene površine naj se uporabi infrastrukturne površine in površine, katerih tla so manj kakovostna. Izkopane plasti tal se deponira ločeno glede na njihovo sestavo in tako, da ne pride do onesnaženja s škodljivimi snovmi in manj kakovostnim materialom. Rodovitna zemlja se uporabi pri končni ureditvi območja oziroma sanaciji gradbišča (humusiranje brežin itd.) ali se jo odpelje na za to določeno deponijo.

#### 36. člen

(ohranjanje narave)

(1) Na območju urejanja in v ožjem vplivnem območju ni evidentiranih naravnih vrednot ali zavarovanih območij. Tujerodne invazivne vrste rastlin, ki se bodo pojavile npr. na degradiranih površinah zaradi gradnje, je potrebno odstranjevati med posegi in še vsaj 3 leta po končanih gradbenih delih, dokler se ne vzpostavi sklenjena vegetacija. Če investitor oziroma izvajalec odkrije potencialno naravno vrednoto, naj o najdbi čim prej obvesti pristojno enoto Zavoda RS za varstvo narave.

Varovanje gozdov

(2) Pred posegom v gozd oziroma gozdni prostor mora investitor pridobiti soglasje k projektnim rešitvam, ki ga izda Zavod za gozdove Slovenije.

(3) Objekti in ureditve morajo biti od sosednjega gozda odmaknjeni najmanj za višino odraslih dreves sosednjega gozda, v nasprotnem primeru morajo investitorji prevzeti odgovornost za poškodbe na njihovih objektih in nepremičninah, ki bi jih lahko povzročilo normalno gospodarjenje z gozdom ali gozdarski promet po prometnicah v gozdnem prostoru ali ujme ter sanacija njihovih posledic.

(4) Objekti ter pripadajoče komunalne, prometne in zunanje ureditve morajo biti zgrajeni, postavljeni oziroma urejeni tako, da ne bodo ovirali ali onemogočali obstoječih dostopov do sosednjega gozda.

(5) Posegi morajo biti izvedeni tako, da ne bo povzročena škoda na sosednjem gozdnem robu in na gozdnih tleh.

(6) Izvajalec gradbenih del mora med gradnjo objektov zavarovati vegetacijo sosednjega gozda.

(7) Morebitni odvečni odkopni in gradbeni material, ki bi nastajal pri gradnji, se ne sme odlagati v gozd.



(8) Za ureditev zelenih površin zaradi bližine gozda praviloma ni dopustno uporabiti tistih vrst drevnin, ki so prenašalke hruševega ožiga in tujerodnih invazivnih vrst zeli, da bi se preprečilo širjenje hruševega ožiga in neavtohtonih vrst v naravno okolje.

1.7 Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

37. člen  
(stabilnost terena)

(1) Za potrebe OPPN je bilo izdelano geološko-geotehnično poročilo, ki ga je izdelalo podjetje Geoforma, geološke in inženirske storitve ter svetovanje, Bojana Božiček s.p., v oktobru 2014 in je sestavni del predmetnega OPPN (3\_priloge).

(2) OU leži na erozivnem območju, kjer so zahtevani zahtevni in običajni zaščitni ukrepi. Spada tudi v območje plazljivosti, kjer je verjetnost pojavljanja plazov srednja do velika. Kot posledica nestabilnosti obravnavanega območja so zabeleženi nesaniрани plazovi. Območje pod in nad cesto je lokalno nestabilno. Potrebno je urediti odvodnjavanje zalednih in meteornih vod ob cesti LC 490451, ki se sedaj natekajo v večjih količinah in se zadržujejo severno pod cesto. Prav tako je potrebno obnoviti zbiralnik za vodo severozahodno nad cesto LC 490451 ter očistiti in preveriti dotočne in odtočne ventile. Predvidene ureditve ne smejo poslabšati stabilnosti terena niti v fazi gradnje niti v fazi uporabe. Pri odstranitvi nelegalnih objektov v priobalnem pasu je potrebno zavarovati brežine pred zdrsom in erozijsko nevarnostjo, po izvedbi del pa brežino trajno zavarovati.

(3) OU je del 3. hidrografskega območja Ložnica in 4. hidrografskega območja vodozbirne površine vodotoka Pirešica. Vodozbirno zaledje predstavlja Aleksandrov Vrh s svojimi vrhovi na vzhodu in Novakov hrib na jugu. Karbonatne kamnine, ki grade vodozbirno zaledje so tako srednje prepustne s srednjo in deloma kraško razpoklinsko poroznostjo.

38. člen  
(varstvo pred potresom)

(1) Pri projektiranju in gradnji potresnoodpornih konstrukcij se upošteva karto Potresna nevarnost Slovenije – projektni pospešek tal in določila Slovenskega standarda SIST EN 1998-1 Evrokod 8 ter Nacionalnega dodatka k SIST EN 1998-1. OU se uvršča v VII. stopnjo seizmične intenzitete po EMS lestvici. V tem območju velja za trdna tla kriterij za 0,125 g projektnega pospeška tal. Pri vzdrževanju objektov naj se upošteva predpise glede mehanske odpornosti in stabilnosti objektov ter ostale predpise glede varstva pred potresom.

(2) Načrtovanje gradbene konstrukcije objekta mora biti skladno s predpisi o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov.

39. člen  
(varstvo pred požarom)

Za zagotavljanje požarne varnosti ter mehanske odpornosti in stabilnosti objektov je potrebno spoštovanje določil predpisov o požarni varnosti objektov in ostale predpise, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov ter naprav, njihovo rabo in vzdrževanje. Ob načrtovanih objektih na območju urejanja morajo biti zagotovljene ustrezne prometne in delovne površine za intervencijska vozila v primeru požara. Odmiki med objekti oziroma požarna ločitev objektov mora ustrezati požarnovarstvenim predpisom, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru. V primerih eventualnih odstopanj pa se le ti

nadomestijo z normativno sprejemljivimi ukrepi za doseganje ustrezne požarne varnosti. Za omejitev hitrega širjenja požara po stavbah morajo biti uporabljeni ustrezni gradbeni materiali oziroma proizvodi. Poleg tega morajo biti zagotovljeni predpisani ukrepi za varen umik v pogojih požara, omejeno mora biti ogrožanje uporabnikov sosednjih objektov in posameznikov. Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz študije požarne varnosti, kadar je to zahtevano s predpisi o študiji požarne varnosti oziroma iz zasnove požarne varnosti. Voda za gašenje se zagotavlja tudi z črpanjem požarne vode iz potoka..

#### 40. člen

(varstvo pred poplavami)

(1) Po severni meji OU teče potok Brezov graben. V sklopu priprave OPPN je bila izdelana hidrološko-hidravlična analiza (Hidrosvet d.o.o., št. elaborata 3/15, april 2015). Hidravlični izračuni obstoječega stanja Brezovega grabna so pokazali, da ob nastopu visokih vod z 10, 100 in 500 letno povratno dobo, le te ne dosežejo meje območja OPPN. Iz omenjenega elaborata je tako razvidno sledeče: predvideni posegi ne povečajo obstoječe stopnje ogroženosti na območju obdelave in izven njega, vpliv načrtovanega posega v prostor ni bistven in predvideni posegi nimajo v primeru poplav škodljivega vpliva na vode, vodna in priobalna zemljišča in ne povečujejo poplavne ogroženosti območja obdelave.

(2) Vsi posegi v prostor morajo biti skladno z zakonodajo od meje vodnega zemljišča, to je od zgornjega roba brežine Brezovega grabna, ki je vodotok II. reda, odmaknjeni vsaj 5 m. Vsak poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, se lahko izvede samo na podlagi vodnega soglasja.

### 1.8 Etapnost izvedbe prostorske ureditve

#### 41. člen

(etapnost izvedbe)

(1) V prvi fazi realizacije OPPN se najprej izvede komunalno opremljanje območja: izgradnja predvidenih cest, električnega omrežja, meteorne kanalizacije za odvajanje odpadnih padavinskih voda s strešin objektov, utrjenih površin zemljišč za gradnjo, z zalednih površin in cest. Gradbeno dovoljenje za gradnjo počitniških hiš se lahko pridobi le po izdaji gradbenega dovoljenja za gradnjo nove gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN, ki mora obsegati predvidene nove ceste, kanalizacijo in električno omrežje ter izpolnitvi obveznosti glede zagotavljanja izgradnje infrastrukture iz 1.,3. in 5. alineje, 3. odstavka, 19. člena tega odloka tako, da bo zagotovljena možnost priključitve počitniških hiš na javna omrežja, kar se dokaže s potrdilom Občine Žalec o poravnanim komunalnem prispevku za gradnjo posamezne počitniške hiše.

(2) Posege v posamezni ureditveni enoti se lahko izvaja neodvisno od urejanja drugih ureditvenih enot. Etape oziroma faze se lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote. Podrobnejša opredelitev poteka gradnje se določi v projektni dokumentaciji.

(3) Pred pričetkom izgradnje komunalne infrastrukture morajo biti zemljišča, na katerih bodo ležale ceste z ostalimi komunalnimi vodi, prenesene v last Občine Žalec. Izgradnjo komunalne infrastrukture, se zagotavlja na načine kot so predvideni s predpisom o prostorskem načrtovanju.

1.9 Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovnih in tehničnih rešitev ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN

#### 42. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Investitorji so dolžni poleg načrtovanih prostorskih ureditev znotraj posameznih ureditvenih enot oziroma faz izgradnje sočasno, v skladu z 41. členom, izpolniti obveznosti v zvezi z gradnjo pripadajoče gospodarske infrastrukture.

(2) Če je za izvedbo z OPPN načrtovanih ureditev potrebna prestavitev, zaščita ali novogradnja infrastrukturnih vodov znotraj ali izven območja urejanja oziroma je njena posledica, stroške krijejo investitorji. Omogoči se tudi spremljanje stanja na terenu oziroma opravljanje strokovnega nadzora pristojnim službam s področja gospodarske javne infrastrukture, s področja zaščite in reševanja, varstva okolja ter naravnih virov v času izvajanja zemeljskih in gradbenih del.

#### 43. člen

(dovoljena odstopanja)

(1) Pri realizaciji OPPN HR-4 Hramše so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev določenih s tem odlokom, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, geoloških, geomehanskih, hidroloških in drugih razmer ter na podlagi podrobnejših programskih in oblikovalskih izhodišč najdejo tehnične rešitve, ki so racionalnejše in primernejše z oblikovalskega, prometno-tehničnega ali okoljevarstvenega vidika. Pri tem se z novo rešitvijo ob upoštevanju 16. člena tega odloka v nobenem primeru ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji.

(2) Dopustne so tolerance pri prometnem, komunalnem in energetske urejanju prostora na podlagi ustrezne projektno-tehnične dokumentacije, če to pogojujejo primernejši obratovalni parameter, ekonomsko primernejša investicijska vlaganja in če prestavitve ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN.

(3) Za sanacijo stavb katerih oblikovanje ni skladno z merili odloka in so bile zgrajene pred uveljavitvijo tega akta so dopustna odstopanja v tlorisnem razmerju stavbe, arhitekturnem oblikovanju in v odmikih od sosednjih parcel, pri čemer so lahko manjši od 3 m le s soglasjem sosedu. V takih primerih se v upravnem postopku pridobitve dovoljenja za gradnjo posebej utemelji, da odstopanja ne povzročajo negativnih vplivov v vplivnem območju posega (funkcionalno prostorskih, okoljskih, ipd.).

(4) Z uporabo toleranc se ne smeta spreminjati vpliv objektov in naprav na sosednje parcele ter načrtovani videz območja. Prav tako se ne smejo poslabšati bivalne razmere obravnavanega območja.

#### 1.10 Prehodne določbe

#### 44. člen

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

Po izgradnji in predaji v uporabo s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev se lahko OPPN ali njegovi funkcionalno zaključeni deli razveljavijo. Ob razveljavitvi je potrebno izvedene prostorske ureditve evidentirati v zemljiškem katastru gospodarske javne infrastrukture ter opredeliti območje varovalnega pasu gospodarske javne infrastrukture za potrebe prikaza stanja prostora v prostorskem informacijskem sistemu. Po razveljavitvi OPPN se uporabljajo določbe veljavnega OPN Občine Žalec.

1.11 Končne določbe

45. člen

OPPN je na vpogled vsem zainteresiranim na sedežu Občine Žalec.

46. člen

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem tega odloka opravlja Inšpektorat RS za okolje in Inšpektorat RS za promet, energetiko in prostor.

47. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije. Odlok (grafični del in besedilo) se objavi na spletni strani Občine Žalec.

številka:-----

v Žalcu, dne-----

Župan Občine Žalec  
Janko Kos l.r.