



OBČINA ŽALEC
ODDELEK VARSTVO OKOLJA IN
UREJANJE PROSTORA
Ul. Savinjske čete 5, 3310 Žalec
☎: (03) 713 64 00 ☎ (03) 713 64 64

Številka: 35005/0003/2004 2/3

Datum: 21.5.2007

Zadeva: OBČINSKI LOKACIJSKI NAČRT ZARJA PETROVČE – sprejem odloka

V prilogi vam posredujemo:

- odlok o občinskem lokacijskem načrtu Zarja Petrovče – usklajeni predlog,
- STALIŠČE do vseh pripomb, ki so bile podane na predlog občinskega lokacijskega načrta Zarja Petrovče in ga je sprejel župan Občine Žalec (št. 35005/0003/2004 2/3 z dne 15. junija 2006),
- pregled vsebine pripomb in odgovorov na pripombe, na predlog občinskega lokacijskega načrta Zarja Petrovče, ki ga je pod št. PS-IUP/GJ-05/04 dne 05.06.2006 pripravil INŠTITUT ZA UREJANJE PROSTORA d.o.o. Celje, z naslednjimi prilogami:
 - odgovor MOP v zvezi z možnostjo vključitve KS kot stranke v postopku izdaje gradbenega dovoljenja št. 35001-106/2006/2 z dne 08.05.2006,
 - zapisnik javne obravnave OLN št. 35005/0003/2004 2/3 z dne 09.03.2006
 - dopis Oddelka za premoženje in splošne zadeve Občine Žalec št. 465-02-024/2004 z dne 08.06.2006 v zvezi s povečanjem gradbene parcele, lastnika Klampfer Benjamina, Petrovče 117, p. Petrovče;
- pisno seznanitev pripombodajalcev na območju OLN s stališči do njihovih pripomb (Občina Žalec, Oddelek za varstvo okolja in urejanje prostora, št. 35005/0003/2004 2/3, 26.07.2006),
- obrazložitev OLN - povzetek za javnost (IUP d.o.o. Celje)

z namenom, da gradivo obravnavate in do njega zavzamete stališče.

OBRAZLOŽITEV POSTOPKA PRIPRAVE IN SPREJEMANJA OLN:

Pobudo za začetek postopka priprave OLN na območju nekdanjega lastnika Zarja Petrovče, so podali novi lastniki objektov in zemljišč v avgustu 2004 (APLAST d.o.o., DAR TRADE d.o.o., MATJAŽ d.o.o., PARON d.o.o.) in obstoječi lastniki nepremičnin (ZARJA Pleskarstvo Žalec d.o.o. in Občina Žalec), ko so se na razgovoru odločili, da bodo skupno krili stroške izdelave OLN in do konca leta 2004 z izbranim izdelovalcem sklenili posamezne pogodbe. Do začetka postopka javne razgrnitve so bile skladno z določili veljavne prostorske zakonodaje izvedene naslednje aktivnosti:

- **izdelava idejne zasnove** prostorske ureditve ZARJA Petrovče v maju 2005 (IUP d.o.o. Celje),
- **sklic prve prostorske konference** dne 7. junija 2005 z namenom pridobitve priporočil in usmeritev vabljenih predstavnikov lokalne skupnosti, gospodarstva, interesnih združenj in organizirane javnosti,
- **sprejem programa priprave OLN** ZARJA Petrovče v juliju 2005 ter objava programe priprave v uradnem glasilu (Uradni list RS, št. 71/05),
- **pridobitev odločbe Ministrstva za okolje in prostor** v zvezi z izvedbo CPVO v juniju 2005,
- **pridobitev smernic** nosilcev urejanja prostora v juliju in avgustu 2005,
- **sklic druge prostorske konference** dne 19. oktobra 2005 z namenom predstavitve strokovne rešitve predstavnikom lokalne skupnosti, gospodarstva, interesnih združenj in organizirane javnosti ter pridobitev stališča do predstavljene strokovne rešitve,
- **predstavitve dejavnosti** podjetja APLAST d.o.o. in njegovega načrtovanega razvoja krajanom naselja Petrovče in organizirani javnosti dne 24. oktobra 2005,
- **izdelava predloga** občinskega lokacijskega načrta ZARJA Petrovče v decembru 2005 (Inštitut za urejanje prostora d.o.o. Celje, št. proj. 05/04, oktober 2005);

Do predložitve usklajenega predloga OLN strokovnim službam Občine Žalec so bile v nadaljevanju opravljene še naslednje aktivnosti:

- **javna razgrnitev** predloga ZN, ki je potekala **v času od 18. februarja 2006 do 20. marca 2006** (Uradni list RS, št. 13/2006),
- **javna obravnava dne 1. marca 2006** v prostorih krajevne skupnosti Petrovče,
- **posredovanje pripomb** KS Petrovče oz. strokovnim službam Občine Žalec v času javne razgrnitve predloga OLN,
- **izdelava študije osenčenja** – vpliv na sosednji vrt parc. št. 156/1 k.o. Petrovče (SINT d.o.o. Trbovlje, št. poročila 6/2006, maj 2006),
- **priprava pregleda pripomb in odgovorov na pripombe** na predlog OLN (IUP d.o.o., Celje v sodelovanju z Občino Žalec in JKP Žalec, dopis št. PS-IUP/GJ-05/04 z dne 05.06.2006),
- **sprejem končnega stališča do pripomb** (župan Občine Žalec **dne 15. junija 2006** po seji Odbora za okolje in prostor ter komunalne zadeve),
- **pisna seznanitev pripombodajalcev** na območju OLN s stališči do njihovih pripomb (Občina Žalec, Oddelek za varstvo okolja in urejanje prostora, št. 35005/0003/2004 2/3, 26.07.2006), skladno s 77. členom zakona o urejanju prostora, ZUreP-1 (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03),
- **izdelava »Poročila o meritvah obremenitev zunanje zraka z vonji«** (Zavod za zdravstveno varstvo Celje, št. 121-21-308-218/06 z dne 04.07.2006),
- **izdelava elaborata »Idejna rešitev elektroenergetskega napajanja za območje OLN«** (Elektrotehniško društvo Celje, št. 24/06, avgust 2006),
- **izdelava elaborata »Hidro-geološko poročilo o sestavi tal in nivoju podtalnice na območju OLN«** (GEOSVET, Samo Marinc, s.p., št. 8-1/2007, januar 2007),
- **pridobitev mnenj na usklajeni predlog OLN** (od 05.10.2006 do 22.03.2007, nosilec urejanja prostora - »ARSO, Urad za upravljanje z vodami, Sektor za vodno območje Donave, Oddelek območja Savinje« je zakonsko določeni rok za pridobitev mnenj podaljšal za več kot 4 mesece, vzrok: zahtevek po drugačni dopolnitvi vloge, kot je vsebinsko izhajala iz predhodno pridobljenih smernic),
- **izdelava usklajenega dopolnjenega predloga OLN** (IUP d.o.o. Celje, št. 05/04, januar 2007);

Izdelovalec je predlog OLN uskladil s sprejetim stališčem do pripomb in z mnenji nosilcev urejanja prostora. **Usklajeni dopolnjeni predlog OLN je izdelan skladno s prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju lokacijskega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.**

Pripravila:
Višja svet. za prostorsko planiranje
Manca Birsa, univ.dipl.inž.arh.

VODJA ODDELKA
Aleksander Žolnir, univ.dipl.inž.kmet.

Priloge:

- kot v tekstu

Dostavljeno:

1. Odboru za okolje, prostor in komunalne zadeve
2. Občinskemu svetu Občine Žalec

Na podlagi 23., 31., 77. in 175. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03-popr. in 58/03-ZZK-1) ter 16. in 24. člena Statuta Občine Žalec (Uradni list RS, št. 37/99, 43/00, 37/01, 25/02, 5/03, 29/03, 134/04, 16/05, 94/05 in 23/06) je Občinski svet Občine Žalec na seji dne sprejel

**ODLOK
O OBČINSKEM LOKACIJSKEM NAČRTU
ZARJA PETROVČE**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(podlaga za občinski lokacijski načrt)

S tem odlokom se sprejme občinski lokacijski načrt Zarja Petrovče (v nadaljevanju: OLN), ki ga je izdelal Inštitut za urejanje prostora d.o.o. Celje pod št. 05/04 v januarju 2007. OLN je skladen s prostorskimi sestavinami dolgoročnega plana za obdobje 1986 - 2000 in srednjeročnega družbenega plana občine Žalec (Ur.l. RS, št. 21/90, 34/92, 69/93, 7/94, 11/94, 20/94, 76/94, 77/94, 13/96, 35/96, 43/96, 72/97, 7/98, 17/99 in 28/99) in spremembami in dopolnitvami prostorskih sestavin dolgoročnega plana za obdobje 1986-2000 in srednjeročnega družbenega plana občine Žalec – za območje občine Žalec (Uradni list RS, št. 37/99, 98/00 in 94/02).

2. člen

(vsebina občinskega lokacijskega načrta)

Lokacijski načrt iz prejšnjega člena vsebuje naslednje sestavine:

- A. TEKSTUALNI DEL
- B. SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA
- C. PRILOGE
- D. GRAFIČNE PRILOGE

Podrobnejši seznam posameznih sestavin OLN se nahaja v gradivu lokacijskega načrta iz prvega člena tega odloka.

II. MEJA UREDITVENEGA OBMOČJA

3. člen

(lega območja)

Ureditveno območje leži na južnem delu naselja Petrovče ob lokalni cesti Petrovče-Liboje, z južne, zahodne in delno s severne strani je obdano z varovanimi kmetijskimi površinami in je veliko ca 5,50 ha.

4. člen
(meja ureditvenega območja OLN in obodna parcelacija)

Ureditveno območje meji na jugu, zahodu in delno severu na najboljša kmetijska zemljišča, na vzhodu pa delno na lokalno cesto Petrovče-Liboje in delno na stanovanjsko območje, katerega se dotika tudi z delom severne meje.

Izhodiščna točka meje ureditvenega območja je v jugozahodnem vogalu parcele 200/1. Od tu teče meja proti vzhodu po južnem robu parcel 200/1, 200/2, 199, 227/2, nato se obrne proti jugu po zahodnem robu parcele 227/3, se nadaljuje po južnem in vzhodnem robu te parcele do parcele 227/22. Meja ureditvenega območja poteka v nadaljevanju po južnem robu parcel 227/22, 225 in 204 do parcele 227/9. Tu se obrne proti jugu in teče po zahodnem robu parcel 227/9, 238, 156/1, 147/22 in 147/3 ter se nadaljuje po južnem robu parcele 147/3 do ceste 147/28. Po zahodnem robu ceste Petrovče-Liboje teče do južnega roba parcele 147/7 in se po njenem robu nadaljuje proti zahodu do parcele 154/1. Tu se usmeri proti severu po vzhodnem robu parcel 154/1 in 151/1. Južna meja poteka po južnem in zahodnem robu parcele 153/2, južnem robu parcel 157/1 in 197/6 do zahodne meje ureditvenega območja, ki poteka po zahodnem robu parcel 197/5, 197/7 in 197/1 do izhodiščne točke obodne parcelacije. Vse parcele so v k. o. Petrovče. Detajlni potek meje obodne parcelacije je prikazan v grafičnih prilogah.

5. člen
(obseg ureditvenega območja)

Ureditveno območje OLN obsega zemljišča oziroma dele zemljišč z naslednjimi parcelnimi številkami: 197/1, 197/2, 197/5, 197/6, 197/7, 198/1, 198/2, 198/3, 198/4, 227/16, 227/17, 227/21, 160/1, 160/2, 160/3, 229/1, 229/2, 229/3, 229/4, 229/5, 230/1, 230/2, 230/3, 230/4, 230/5, 235, 233/1, 233/2, 233/3, 233/4, 233/5, 234/1, 234/2, 234/3, 154/1, 154/2, 154/3, 154/6, 154/7, 157/1, 157/2, 197/3, 197/8, 197/9, 197/10, 197/11, 197/12, 197/13, 197/14, 153/1, 153/5, 153/6, 153/7, 155/1, 155/2, 155/3, 155/4, 151/2, 147/4, 147/7, 147/19, vse k.o. Petrovče.

III. FUNKCIJA OBMOČJA UREJANJA

6. člen
(funkcija in prostorske ureditve)

Območje z zemljišči in objekti nekdanjega lastnika Zarja Petrovče je skladno s programom priprave OLN (Uradni list RS, št. 71/05), z razvojnimi programi investitorjev, s smernicami nosilcev urejanja prostora ter ob upoštevanju prostorskih danosti zemljišča (meja ureditvenega območja, ki jo opredeljuje plan, pretežno raven teren, obstoječi objekti z opredeljeno namembnostjo, obstoječa prometna infrastruktura in manipulacijske površine, obstoječa komunalna in energetska infrastruktura ter omrežje zvez, obstoječa parcelacija in občasno poplavljen površine) namenjeno za:

- poslovno, proizvodno, skladiščno in trgovsko dejavnost ter
- poslovno-stanovanjsko dejavnost v manjšem obsegu;

Na ureditvenem območju OLN so predvideni naslednji posegi in ureditve:

- novogradnje 18 objektov, od tega 14 objektov s poslovno-proizvodno-skladiščno-trgovsko dejavnostjo in 4 objekti s poslovno-stanovanjsko dejavnostjo,
- ohranitev obstoječih objektov s poslovno-proizvodno-skladiščno-trgovsko dejavnostjo z dovoljeno nadomestno gradnjo, spremembo namembnosti, gradnjo prizidkov ali adaptacijo oz. rekonstrukcijo objektov,
- namenska sprememba obstoječega zaklonišča oz. nova gradnja,
- rušitve lesenih provizorijev in objektov na kompleksu APLAST, ki so locirani na lokacijah predvidenih objektov,
- prometne ureditve (rekonstrukcija obstoječe servisne ceste, izgradnja novih dovoznih priključkov, ureditev internih parkirnih in manipulacijskih površin v mejah gradbenih parcel),
- ureditev zelenih površin (zelenice v mejah gradbenih parcel, zasaditev drevja na izbranih lokacijah z določeno funkcijo, zasaditev drevoreda) in
- ohranitev, obnova in razširitve oziroma novogradnje komunalne in energetske infrastrukture in omrežja zvez;

7. člen

(povezava prostorskih ureditev OLN s sosednjimi območji)

Načrtovane prostorske ureditve so s sosednjimi območji povezane:

- preko obstoječega dovoznega priključka obstoječe servisne ceste na lokalno cesto Petrovče-Liboje,
- z zasaditvijo drevja in drevoredov ob stiku ureditvenega območja z obdelovalnimi in stanovanjskimi površinami;

IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE, TOLERANCE

8. člen

(urbanistično oblikovanje območja)

Pogoji za urbanistično oblikovanje območja so:

- ohranitev oz. ustrezno preoblikovanje obstoječih objektov,
- ohranitev, obnova in razširitve obstoječe prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez,
- gradnja predvidenih objektov,
- napajanje območja preko obstoječega dovoznega priključka na lokalno cesto Petrovče-Liboje,
- načrtovanje javnih parkirnih mest za osebna vozila ob izvoznem priključku servisne ceste,
- načrtovanje parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce znotraj gradbenih parcel posameznih uporabnikov,
- ustreznejša namenska raba in oblikovanje zunanjih površin,
- obvezna zasaditev drevoreda ob glavni servisni cesti,
- obvezna zasaditev drevja v zelenicah ob mejah gradbenih parcel,
- uskladitev rabe prostora s pogoji in ukrepi varstva pred poplavami;

9. člen
(urbanistično in arhitektonsko oblikovanje objektov)

Pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje objektov so:

- dovoljena je klasična ali montažna gradnja,
- upoštevati je treba odmik gradbenih linij od obstoječih objektov, prometnic ter obstoječih parcelnih mej,
- dovoljena je členitev fasade do gradbene linije,
- višinski gabariti so določeni z etažnostjo objektov; predvideni objekti ne smejo znatno presegati višine obstoječih objektov; točne višine bodo določene s PGD,
- objekti na jugovzhodnem delu, ki so namenjeni poslovno-stanovanjski gradnji, morajo biti sodobno arhitekturno oblikovani,
- pred izvajanjem del je pridobiti geotehnične pogoje za gradnjo;

Okvirni tlorisni in višinski gabariti objektov:

oznaka	Namembnost	Etažnost	tlorisne dimenzije
1.	poslovno-proizvodni-skladiščni-trgovski objekt	P (P+1)	15.00m x 10.00m
2.	poslovno-proizvodni-skladiščni-trgovski objekt	P (P+1)	30.00m x 15.00m
3.	poslovno-proizvodni-skladiščni-trgovski objekt	P (P+1)	55.00m x 25.00m (30.00m)
4.	poslovno-proizvodni-skladiščni-trgovski objekt	P (P+1)	25.00m x 9.00m
5.	poslovno-proizvodni-skladiščni-trgovski objekt	P (P+1)	20.00m x 10.00m
6.	poslovno-proizvodni-skladiščni-trgovski objekt	P (P+1)	35.00m x 12.00m
7.	poslovno-proizvodni-skladiščni-trgovski objekt	P (P+1)	15.00m x 10.00m
8.	poslovno-proizvodni-skladiščni-trgovski objekt	P (P+1)	30.00m x 15.00m
9.	poslovno-proizvodni-skladiščni-trgovski objekt	P (P+1)	80.00m x 15.00m
10.	poslovno-proizvodni-skladiščni-trgovski objekt	P (P+1)	50.00m x 20.00m + 25.00m x 15.00m
11.	poslovno-proizvodni-skladiščni-trgovski objekt	P (P+1)	50.00m x 15.00m
12.	poslovno-proizvodni-skladiščni-trgovski objekt	P (P+1)	30.00m x 15.00m
13.	poslovno-proizvodni-skladiščni-trgovski objekt	P (P+1)	25.00m x 15.00m
14.	poslovno-proizvodni-skladiščni-trgovski objekt	P (P+1)	50.00m x 15.00m
15.	poslovno-stanovanjski objekt	P (P+1,P+1+IP)	40.00m x 15.00m
16.	poslovno-stanovanjski objekt	P (P+1,P+1+IP)	40.00m x 15.00m
17.	poslovno-stanovanjski objekt	P (P+1,P+1+IP)	15.00m x 10.00m
18.	poslovno-stanovanjski objekt	P (P+1,P+1+IP)	15.00m x 10.00m + 8.00m x 8.00m + 15.00m x 10.00m

10. člen
(gradbene parcele)

Za ureditev gradbenih parcel veljajo naslednji pogoji:

- izvedba skladno z namembnostjo območja,
- gradbene parcele so določene v grafičnih prilogah OLN,
- ureditev gradbenih parcel kot dovozne, parkirne in manipulacijske površine ter zelenice,
- izvedba utrjenih površin v asfaltu oziroma tlakovanje utrjenih površin,
- obveznost ureditve parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce,
- postavitev primerno oblikovane transparentne varovalne ograje višine 2.0m v primeru varnostnih razlogov;

11. člen (zelene površine)

Za ureditev zelenih površin veljajo naslednji pogoji:

- ureditev zelenic ob mejah gradbenih parcel in ob glavni servisni cesti,
- obvezna je zasaditev drevja – zelenega tampona v obliki drevoreda ob jugovzhodni meji ureditvenega območja na stiku s stanovanjsko zazidavo,
- zasaditev drevja ob parcelnih mejah v smislu ločevanja posameznih območij in ustvarjanja določenih zaključenih prostorov s specifičnimi vizualnimi in ambientalnimi rešitvami,
- zasaditev drevoreda ob južnem kraku servisne ceste v smislu ločitve kmetijskih zemljišč od proizvodnih objektov s sočasno ambientalno funkcijo,
- skrbni izbor sadik (upoštevanje higienske in oblikovalske funkcije, izbor drevesnih in grmovnih vrst, ki so avtohtone, odporne na klimatske in specifične rastiščne razmere in ki zadovoljujejo potrebe - zadrževanje prahu, habitus, zmanjšanje hrupa, višina krošnje),
- uporaba zemljine iz izkopov pri urejanju zelenih površin in ravnanje z viški materiala skladno z občinskim odlokom o ravnanju s plodno zemljo;

12. člen (tolerance)

LN določa okvirne namembnosti objektov, tlorisne in višinske gabarite. V grafičnih prilogah so določeni okvirni tlorisni gabariti, ki upoštevajo odmik med objekti in od prometnic. Odmiki od prometnic so obvezujoči.

Kot tolerance so dovoljene:

- spremembe parcelnih mej ob soglasju mejašev,
- spremembe dimenzij tlorisnih in višinskih gabaritov objektov v skladu s tehnološkimi potrebami in sicer na podlagi prostorske preveritve v fazi pridobitve gradbenega dovoljenja ter pod pogojem, da spremembe dimenzij ne bodo ovirale kasnejših izvajanj in realizacije OLN in da bodo spremembe v skladu s predpisi, zakoni, navodili in pravilniki, ki se nanašajo na posege v prostor ter varovanje okolja,
- spremembe namembnosti posameznih delov objektov ali objektov v celoti, vendar le v primeru, da nova namembnost ne bo prekomerno obremenjevala okolja,
- na podlagi ustrezne projektno-tehnične dokumentacije so dopustne tolerance pri prometnem, komunalnem in energetske urejanju, če to pogojujejo primernejši obratovalni parametri, bolj ekonomična investicijska vlaganja in v kolikor te spremembe oziroma predstavitev ne spreminjajo vsebinskega koncepta OLN;

Spremembe, dovoljene s tolerancami, ne smejo ovirati realizacije OLN, spreminjati vplivov objektov in naprav na okolje ter na načrtovani videz območja. Prav tako ne smejo poslabšati bivalne in delovne razmere obravnavanega območja.

V. POGOJI PROMETNEGA, KOMUNALNEGA IN ENERGETSKEGA UREJANJA

13. člen (prometno omrežje)

Za prometno omrežje in ostale utrjene površine veljajo naslednji pogoji:

- napajanje območja preko obstoječega dovoznega priključka servisne ceste na lokalno cesto Petrovče-Liboje,
- rekonstrukcija obstoječe servisne ceste (cesta 1) in podaljšek te ceste v smeri proti zahodu z naslednjimi tehnični elementi: širina 5,50m,
- tehnični elementi nove dovozne ceste (dovoz 1) v severozahodnem delu območja, ki se navezuje na servisno cesto (cesta 1): širina 5,50m
- ureditev parkiranja v sklopu gradbenih parcel posameznih kompleksov; dimenzija parkirišč znaša 2.50 x 5.00 m za osebna vozila, pri čemer je potrebno upoštevati še parkirišča za invalide 3.00 x 5.00 m,
- ureditev javnih parkirnih mest za osebna vozila (9 parkirnih mest) ob izvoznem priključku servisne ceste,
- na celotni trasi servisnih cest je predvideti ustrezno vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo skladno z veljavnimi predpisi, zakoni in pravilniki,
- pred izgradnjo cestnega omrežja je izdelati projekt za izvedbo, pred ureditvijo parkirišč in manipulacijskih površin posameznih objektov pa projekte zunanje ureditve;

14. člen (vodovodno omrežje)

Za vodovodno omrežje veljajo naslednji pogoji:

- rekonstrukcija sedanjega vodovodnega priključka DN 80 iz smeri Petrovč v dolžini ca 250,00m v NL DN 125,
- zankasta izvedba novega vodovoda DN 100 v dolžini 875,00m, ki napaja obstoječe in predvidene objekte,
- priključitev vodovoda DN 100 preko vodovoda NL DN 80 v dolžini 40,00m na obstoječi vodovod,
- izvedba nadzemnih hidrantov DN 80 na predvidenih vodih v predpisanih rastrih in odmikih,
- vse odcepe in jaške je izvesti z vgradnjo cestnih zapornih ventilov,
- prevezava obstoječih priključkov na novozgrajeno sekundarno vodovodno omrežje,
- pred izgradnjo sekundarnega vodovodnega omrežja je potrebno izdelati projektno dokumentacijo na podlagi predvidene porabe vode v posameznih objektih glede na njihovo namembnost;

15.člen (kanalizacijsko omrežje)

Za kanalizacijsko omrežje veljajo naslednji pogoji:

- ureditev odvajanja tehnoloških, fekalnih in meteornih odpadnih vod v mešanem sistemu preko zbirnega mešanega kanala, ki se priključuje na zbirni kolektor Arja vas-Kasaze med jaškoma J10 in J1, skladno s pogoji upravljavca kanalizacije,

- kota max. tlačne črte na kolektorju Arja vas – Kasaze znaša na mestu priključitve ca 248.00m n.v., 0.80m pod min. koto zazidave (248.80 m n.v.),
- odvodnja vseh odpadnih tehnoloških in fekalnih vod preko novega zbirnega mešanega kanala na kolektor Arja vas-Kasaze, tehnološke in fekalne vode objektov z oznako od 2-6 in 9 je voditi v obstoječo mešano kanalizacijo,
- tehnološke vode je potrebno pred vtokom v javni kanal očistiti do stopnje, ki dovoljuje nadaljnje čiščenje na centralni čistilni napravi,
- odvodnja meteornih vod s strešin in utrjenih površin po mešani kanalizaciji v kolektor Arja vas-Kasaze,
- očiščenje meteornih vod pred izpustom v javno kanalizacijo skladno z veljavno zakonodajo (peskolovi, lovolci olj ...),
- izvedba lokalnega zadrževanja meteornih vod s ponikanjem, če to dovoljuje sestava terena in potrjuje tudi geomehanski elaborat (lokalno ponikanje je omejeno predvsem z globino podtalnice – kriterij posrednega izpusta in z ustrezno izvedbo zunanje ureditve – zatravitev, travne plošče, suhi zadrževalniki posameznih gradbenih parcel);
- Posamezni objekti se lahko priključijo na kanalizacijsko omrežje samo preko jaška z enim priključkom. Interna kanalizacija, ki poteka skozi prostore pod nivojem terena, mora biti izvedena brez priključkov in brez prekinitev, ki bi lahko povzročale povratno zaplavitve objekta. Pri načrtovanju je potrebno upoštevati podatke o max. tlačni črti na kolektorju.
- Pred izgradnjo kanalizacijskega omrežja je izdelati projekte za izvedbo in pri tem upoštevati veljavne tehnične predpise ter ostale pogoje upravljavca;

16. člen (upravljanje z vodami)

Za upravljanje z vodami veljajo naslednji pogoji:

- pri načrtovanju posameznih objektov je potrebno upoštevati, da je lahko območje občasno poplavljen, zato je potrebno ob gradnji in obratovanju posameznih objektov izvesti vse ukrepe, da v primeru poplave ne bo prišlo do škodljivih vplivov na vode in vodni režim, da se ne bo poslabšala poplavna varnost območja in da ne bo prišlo do drugih škodljivih vplivov na okolje,
- pri nadaljnjem načrtovanju je treba upoštevati usmeritve Državnega lokacijskega načrta za zagotavljanje poplavne varnosti v spodnji Savinjski dolini,
- v postopku pridobivanja dovoljenja za gradnjo si mora vsak investitor pridobiti vodno soglasje;

17. člen (električno omrežje)

Za električno omrežje veljajo naslednji pogoji:

- izgradnja 2 novih transformatorskih postaj s priključnimi SN in NN vodi, ki je vezana na obstoječi daljnovod DV 20 kV Petrovče, odcep Jelovšek,
- pri nadaljnjem načrtovanju je treba upoštevati projekt Idejna rešitev elektroenergetskega napajanja na območju OLN Zarja Petrovče (Elektrotehniško društvo Celje, proj. št. 24/06);

18. člen
(plinovodno omrežje)

Za plinovodno omrežje veljajo naslednji pogoji:

- upoštevati je potek trase obstoječega nizekotlačnega plinovoda (20 mbar) v javni cesti ob vzhodni meji območja in srednjetačnega plinovodnega omrežja (4 bar), ki poteka do predvidenega objekta z oznako 6 iz severne smeri in že napaja obstoječe objekte,
- izgradnja novega plinovoda v telesu servisne ceste (cesta 1) in zankasta priključitev le-tega na plinovod pri objektu z oznako 9; dimenzije novega plinovoda je določiti glede na predvideno porabo v fazi PGD,
- v primeru, da bo objekt z oznako 9 tangiral obstoječi srednjetačni plinovod, bo potrebno le-tega prestaviti skladno s pogoji upravljavca,
- objekte z oznakami od 15 do 18 na južnem območju lokacijskega načrta je priključiti na nov plinovod, ki se priključuje na nizekotlačni plinovod,
- pred izgradnjo plinovodnega omrežja je izdelati projekte za izvedbo, ki morajo upoštevati vse veljavne predpise in standarde ter pogoje upravljavca;

19. člen
(telefonsko omrežje)

Za telefonsko omrežje veljajo naslednji pogoji:

- za ustrezno zaščito oz. prestavitev obstoječega TK omrežja in priključitev predvidenih objektov na javno TK omrežje je potrebno izdelati ustrezno projektno dokumentacijo v skladu s pogoji upravljavca pred izdajo dovoljenja za gradnjo;

VI. UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA IN OHRANJANJA NARAVE

20. člen
(ocena vplivov na okolje)

Za vse objekte, za katere je pričakovati, da bi lahko prekomerno onesnaževali okolje, je treba v postopku pridobivanja dovoljenja za gradnjo izdelati oceno vplivov na okolje. Izdelati jo mora pooblaščen strokovna organizacija.

21. člen
(varovanje narave)

Ureditveno območje lokacijskega načrta ne posega na območje varovane naravne dediščine.

22. člen
(varovanje tal)

Za varstvo tal veljajo naslednji ukrepi:

- Površine, namenjene zelenim površinam, ki bodo v času gradnje razgaljene, je potrebno ponovno zatraviti oziroma zasaditi.
- Rodovitni del prsti se ustrezno odstrani in deponira tako, da se ohrani njena rodovitnost in količina, ter uporabi za rekultivacijo razgaljenih ali manj kakovostnih tal.
- Z odpadki in drugim materialom, vključno z odpadnim izkopom ali gradbenim materialom, je potrebno ravnati skladno z veljavnimi področnimi predpisi.

- Pri gradnji je potrebno uporabiti transportna sredstva in gradbene stroje, ki so tehnično brezhibni, ter le z dokazili o neškodljivosti za okolje. S transportnih in gradbenih površin ter deponij gradbenih materialov je potrebno preprečiti emisije prahu z vlaženjem teh površin v sušnem in vetrovnem vremenu. S teh površin je preprečiti tudi odtekanje voda na obdelovalne površine.

23. člen (varstvo voda)

Ureditveno območje lokacijskega načrta je lahko občasno poplavljen, zato morajo investitorji ob izgradnji in obratovanju objektov izvesti vse ukrepe, da v primeru poplave ne bo prišlo do škodljivih vplivov na vode in vodni režim, da se ne bo poslabšala poplavna varnost območja in da ne bo prišlo do drugih škodljivih vplivov na okolje. Ukrepi so opredeljeni v 15. in 16. členu tega odloka, najpomembnejši med njimi so:

- mešan sistem kanalizacije s priključitvijo vseh vod preko novega zbirnega mešanega kanala na zbirni kolektor Arja vas-Kasaze,
- ustrezno predhodno očiščenje tehnoloških vod,
- predhodno očiščenje meteornih vod,
- izvedba lokalnega zadrževanja meteornih vod s ponikanjem samo v skladu z veljavno zakonodajo,
- upoštevati je veljavne predpise o odvajanju odpadnih vod v javno kanalizacijo;

24. člen (varovanje kulturne dediščine)

Ureditveno območje OLN leži izven zavarovanih arheoloških območij na jugozahodnem delu zavarovanega dela naselja Petrovče. Ob vseh posegih v zemeljske plasti je obvezujoč splošni arheološki režim.

25. člen (varstvo pred hrupom)

Območje OLN sodi v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05) v IV. stopnjo varstva pred hrupom, za katero so dovoljene mejne dnevne 75 dBA in nočne ravni hrupa 65 dBA.

Ureditveno območje OLN meji na območje, namenjeno kmetijski in trgovsko-poslovno-stanovanjski rabi, za katerega velja III. stopnja varstva pred hrupom z dovoljeno dnevno mejno ravni 60 dBA in nočno 50 dBA.

Investitorji morajo zagotoviti, da pri svoji dejavnosti ne bodo presežene zakonsko dovoljene ravni hrupa.

Urbanistično-arhitektonska zasnova predvideva na vzhodnem robu zasaditev zelenega tampona, kar zagotavlja primerne obremenitve s hrupom v mejah zakonsko predpisanih ravni.

Med gradnjo ne smejo biti presežene ravni hrupa, določene v predpisih, ki urejajo hrup v okolju. Upoštevani morajo biti ukrepi za varovanje pred hrupom in zmanjšanje vibracij:

- uporaba delovnih naprav in gradbenih strojev, ki so izdelani v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev za uporabo na prostem,
- vsa hrupna dela se izvajajo samo podnevi med 7. in 19. uro. Upošteva se ustrezna izpostavljenost hrupu in kar najbolj omeji čas obratovanja hrupnih operacij, vključno z uporabo zvočnih signalov. Po potrebi se sprejmejo dodatni protihrupni ukrepi.

26. člen (varstvo zraka)

Dejavnosti v predvidenih objektih ne bodo povzročale prekomernih emisij v zrak, ker je kot energetski vir predviden zemeljski plin.

Investitorji morajo zagotoviti, da v tehnološkem postopku ne bo prišlo do prekomernih emisij v zrak. V kolikor je pričakovati takšen vpliv, je ravnati skladno s prvim odstavkom 20. člena.

Gradnja mora biti organizirana in izvajana tako, da se čim bolj prepreči dodatno onesnaževanje zraka:

- preprečevanje prašenja in raznosa gradbenega materiala z območja gradbišča ter
- upoštevanje emisijskih norm pri uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih.

27. člen (varstvo pred požarom)

Občinski lokacijski načrt Zarja Petrovče upošteva določila 22. člena Zakona o varstvu pred požarom (Ur. list RS, št. 71/93) tako, da predvideva prostorske, gradbene in tehnične ukrepe, s katerimi je zagotovljeno naslednje:

- Dostopi in dovozi omogočajo dovoz interventnih vozil in izpolnjujejo pogoje za varen umik ljudi in premoženja.
- Odmiki med objekti preprečujejo širjenje požara.
- Oskrba za gašenje z vodo je zagotovljena preko obstoječega in predvidenega hidrantnega omrežja z nadzemnimi hidranti.

28. člen (ravnanje z odpadki)

Predvideni objekti bodo vključeni v javni odvoz odpadkov. Za vsak objekt je potrebno zagotoviti ustrezen prostor za namestitev posod za odpadke in odjemno mesto v skladu s soglasjem upravljavca. Ob pešpoteh je potrebno namestiti koše za smeti kot del urbane opreme.

Komunalni odpadki se bodo zbirali v posodah za odpadke in bodo povzročitelji zanje zagotavljali zakonsko predpisane obveznosti (ločeno zbiranje vseh vrst odpadkov in predaja pooblaščenim zbiralcem).

Z morebitnimi posebnimi odpadki je potrebno ravnati v skladu z veljavno zakonodajo.

VII. ETAPNOST IZVEDBE

29. člen (etapnost izvedbe)

Za etapno izvajanje OLN veljajo naslednji pogoji:

- Izvajanje OLN lahko poteka v etapah v skladu s potrebami in finančnimi možnostmi investitorja.
- Posamezna etapa OLN mora biti izvedena v celoti z vsemi elementi zunanje ureditve in tako, da ne bo poslabšala ekološkega stanja. Komunalne, energetske, prometne in vodnogospodarske ureditve, ki lahko vplivajo na varovanje okolje, morajo biti dokončno urejene s posamezno etapo gradnje.
- Do pričetka izvajanja posamezne etape mora ostati namembnost površin nespremenjena tako, da se lahko izvajajo posegi, ki omogočajo normalno rabo zemljišč in objektov ter načrtovano realizacijo predvidenih posegov v skladu z OLN.

VIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

30. člen (obveznosti pred in med gradnjo)

Pred začetkom gradnje izvajalec izvede predvidene zaščitne ukrepe na cesti in zaščiti oziroma prestavi komunalne priključke.

Med gradnjo je poleg ukrepov, navedenih v poglavju VI. tega odloka, potrebno izpolniti predvsem naslednje pogoje:

- zavarovati gradbišča tako, da bosta zagotovljena varnost in nemotena raba sosednjih objektov in zemljišč,
- na območjih, kjer bi bila lahko prizadeta tla, izvajati gradbene posege s težkimi gradbenimi stroji v suhem vremenu,
- med gradnjo zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da se prepreči onesnaževanje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta in skladiščenja,
- na gradbišču je dovoljeno skladiščiti le najmanjšo količino nevarnih snovi na za to primerno urejenih skladiščnih površinah,
- med gradnjo je zagotoviti nemoteno komunalno in energetske oskrbo objektov po obstoječih infrastrukturnih objektih in napravah,
- investitor je dolžan omogočiti dostop na kmetijska zemljišča;

31. člen (dodatne obveznosti po gradnji)

Po gradnji je potrebno izpolniti predvsem naslednje pogoje:

- Investitor posameznih objektov je dolžan sočasno z izgradnjo objektov zaključiti zunanjo ureditev objekta.
- Investitor zagotovi sanacijo vseh začasno uporabljenih kmetijskih zemljišč.
- Investitor zagotovi sanacijo poškodovanih delov lokalnih cest in drugih infrastrukturnih objektov zaradi poškodb, ki nastanejo zaradi prevozov pri izvedbi del.

IX. KONČNE DOLOČBE

32. člen

OLN iz 1. člena odloka je stalno na vpogled na Občini Žalec, Oddelku za varstvo okolja in urejanje prostora in pri Upravni enoti Žalec, Oddelku za okolje in prostor.

33. člen

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

34. člen

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

Št. 35005-0003/2004 2/3
Žalec,

Župan
Občine Žalec
Lojze Posedel, univ.dipl.ekon.