



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

Številka: 35005-0002/2003 02/02
Datum: 21.5.2007

Zadeva: OBČINSKI LOKACIJSKI NAČRT VRBJE OB STRUGI – sprejem odloka

V prilogi vam posredujemo:

- odlok o občinskem lokacijskem načrtu Vrbe ob Strugi – usklajeni predlog,
- STALIŠČE do vseh pripomb, ki so bile podane na predlog občinskega lokacijskega načrta Vrbe ob Strugi in ga je sprejel župan Občine Žalec (št. 35005/00002/2003 02/02 z dne 15. junija 2006),
- pregled vsebine pripomb in odgovorov na pripombe, na predlog občinskega lokacijskega načrta Vrbe ob Strugi, ki ga je pod št. PS/GJ-0704-053/04 dne 19.05.2006 pripravil Razvojni center Planiranje d.o.o. Celje s 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. 35005/0002/2003 02/02 z dne 07.03.2000 in
 - spremembe in dopolnitve 12. člena predloga odloka o občinskem lokacijskem načrtu Vrbe ob Strugi – predlog KS Vrbe z dne 08.06.2006.
- pisno seznanitev pripombodajalcev na območju OLN s stališči do njihovih pripomb (Občina Žalec, Oddelek za varstvo okolja in urejanje prostora, št. 35005/00002/2003 02/02, 25.07.2006),
- obrazložitev OLN - povzetek za javnost (RC Planiranje d.o.o., Celje)

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

OBRAZLOŽITEV POSTOPKA PRIPRAVE IN SPREJEMANJA OLN:

Odločitev, da se za območje objektov in zemljišč v Vrbi, nekdanjega lastnika Hmezad Kmetijstvo Žalec, začne **pripravljati lokacijski načrt**, je bila sprejeta na razgovoru dne 13.6.2002, ki ga je organizirala Občina Žalec in nanj povabila obstoječe in potencialne uporabnike prostora. Do začetka postopka javne razgrnitve so bile skladno z določili veljavne prostorske zakonodaje izvedene naslednje aktivnosti:

- **anketiranje obstoječih lastnikov** objektov in zemljišč oz. uporabnikov prostora ter potencialnih investitorjev o zeleni in obstoječi rabi prostora (junij, julij 2002),
- **izdelava urbanistično-arhitektonske zasnove** območja Vrbe ob Strugi s preveritvijo načrtovanih prostorskih ureditev pri petih ključnih nosilcih urejanja prostora (Agenciji RS za okolje, Zavodu RS za varstvo narave, JKP Žalec, VOC Celje in KS Vrbe) v času od avgusta do oktobra 2002,
- **predstavitev zaključnega mnenja** (RC Planiranje d.o.o. Celje, št. PR.S./SH-RC221003 z dne 22.10.2003) o izdelani urbanistično-arhitektonski zasnovi na razgovoru dne 24.10.2003 (mnenje je potrdilo ugotovitev, da je glede na pridobljene pogoje ključnih nosilcev urejanja prostora možno nadaljevati s postopkom izdelave lokacijskega načrta),
- **izbor izdelovalca geodetskega posnetka** (od decembra 2003 do februarja 2004) in njegova izdelava (marec 2004),
- **izbor izdelovalca lokacijskega načrta** (od decembra 2003 do februarja 2004) ter začetek izdelave LN oktobra 2004,
- **sklic prve prostorske konference** dne 21. oktobra 2004 z namenom pridobitve priporočil in usmeritev vabljenih predstavnikov lokalne skupnosti, gospodarstva, interesnih združenj in organizirane javnosti,
- **sprejem programa priprave OLN** Vrbe ob Strugi v novembru 2004 ter objava programe priprave v uradnem glasilu (Uradni list RS, št. 123/04),
- **pridobitev odločbe Ministrstva** za okolje in prostor v zvezi z izvedbo CPVO v januarju 2005,

- pridobitev smernic nosilcev urejanja prostora v februarju in marcu 2005,
- sklic druge prostorske konference dne 24. junija 2005 z namenom predstavitve dveh variantnih strokovnih rešitev vabljenim predstavnikom lokalne skupnosti, gospodarstva, interesnih združenj in organizirane javnosti ter pridobitev stališča do predstavljenih strokovnih rešitev,
- izdelava predloga občinskega lokacijskega načrta Vrbje ob Strugi v decembru 2005 (RC PLANIRANJE d.o.o. Celje, št. proj. 053/2004, september 2005) in
- izdelava elaborata »Hidro-geološko poročilo o sestavi tal in nivoju podtalnice na območju OLN« (GEOSVET, Samo Marinc, s.p., št. 105-11/2005, 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 Vrbje,
- posredovanje pripomb KS Vrbje oz. strokovnim službam Občine Žalec v času javne razgrnitve predloga OLN,
- priprava pregleda pripomb in odgovorov na pripombe na predlog OLN (Razvojni center Planiranje d.o.o. Celje v sodelovanju z Občino Žalec, dopis št. PS/GJ-0704-053/04 z dne 19.05.2006),
- 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. 35005/00002/2003 02/02, 25.07.2006), skladno s 77. členom zakona o urejanju prostora, ZUreP-1 (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03),
- izdelava elaborata »Elektrifikacija na območju OLN Vrbje ob Strugi« (Elektrotehniško društvo Celje, št. 25/06, september 2006),
- pridobitev mnenj na usklajeni predlog OLN (od 17.10.2006 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 4 mesece, vzrok: zahtevek po drugačni dopolnitvi vloge, kot je izhajala iz predhodno pridobljenih smernic)
- izdelava usklajenega dopolnjenega predloga OLN (RC Planiranje d.o.o., Celje, št. 053/2004, januar 2007);

Izdelovalec je predlog OLN uskladal 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 in 23/06) je Občinski svet Občine Žalec na seji dne sprejel

ODLOK O OBČINSKEM LOKACIJSKEM NAČRTU VRBJE OB STRUGI

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(podlaga za občinski lokacijski načrt)

S tem odlokom se sprejme občinski lokacijski načrt Vrbje ob Strugi (v nadaljevanju: OLN), ki ga je izdelal Razvojni center Planiranje d.o.o. Celje pod št. 053/2004 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 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 južno od naselja Vrbje med naseljem in potokom Struga, sredi večinoma varovanih kmetijskih površin in je veliko ca 6,49 ha.

4. člen

(meja ureditvenega območja OLN in obodna parcelacija)

Ureditveno območje meji na severozahodu na območje najboljših kmetijskih zemljišč, na jugovzhodu in jugu poteka meja ob potoku Strugi in obstoječi dovozni cesti, severozahodna meja pa teče po robu obstoječega parka ob stanovanjskem objektu in robu ceste – javne poti, ki vodi v Vrbje.

Izhodiščna točka meje ureditvenega območja je v stičišču zahodne meje parcele 1823/61 in ceste 1940/2. Od tu teče meja obodne parcelacije proti jugozahodu po robu ceste 1940/2 in se nadaljuje po severnem robu ceste 1997. V razdalji cca 3.00m od križišča obeh cest se obrne proti jugozahodu, prečka cesto in teče po robu parcele 1813/1 do potoka Struge 1975/1. Meja se nadaljuje po desnem bregu potoka do mosta 1823/438, kjer se obrne proti jugu. Nadaljuje se po zahodnem robu ceste 1823/438 do potoka Struga 1975/1. Po levem bregu potoka Struga teče meja vse do parcele 1823/80, jo v oddaljenosti 6.00m od vzhodne meje prečka in se nadaljuje po vzhodnem robu parcele 1823/79 do ceste 1940/3. Meja v nadaljevanju prečka cesto 1940/3 in teče proti severozahodu preko parcel 1823/437 in 1823/63 ter cesti 1940/2 do izhodiščne točke. Vse parcele se nahajajo v k. o. Žalec. 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: 1940/2, 1823/289, 1823/383, *572/2, 1823/71, 1823/434, 1823/435, 1823/452, 1823/425, 1823/426, 1823/427, 1823/428, 1823/437, 1823/431, 1823/432, 1823/433, 1823/73, 1823/441, 1823/439, 1823/440, 1823/438, 1823/78, 1823/79, 1823/461, 1823/290, 1823/68, 1823/436, 1975/1, 1823/63, *156, *318, *459, 1823/310, 1940/3, 1823/72, 1823/69, 1823/70, 1823/80, 1823/423, 1823/642, vse k. o. Žalec.

III. FUNKCIJA OBMOČJA UREJANJA

6. člen

(funkcija in prostorske ureditve)

Območje z zemljišči in objekti nekdanjega lastnika Hmezad Kmetijstvo Žalec je skladno s programom priprave OLN (Uradni list RS, št. 123/04), 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) namenjeno za:

- a) na zemljiščih obstoječih lastnikov, ki že opravljajo svojo dejavnost:
 - trgovsko-servisne, proizvodno-skladiščne in poslovne dejavnosti
- b) na prostih površinah predvsem v južnem delu za potencialne investitorje:
 - trgovsko-servisne, proizvodno-skladiščne, poslovno-gostinske, kulturne, športne in turistične dejavnosti;

Na ureditvenem območju OLN so predvideni naslednji posegi in ureditve:

- novogradnje 18 objektov, od tega 15 objektov s poslovno-proizvodno-skladiščno-trgovsko dejavnostjo in 3 objekti s poslovno-trgovsko-gostinsko-rekreacijsko dejavnostjo,
- ohranitev obstoječih objektov z različno dejavnostjo (stanovanja, skladišča, proizvodnja, servis, trgovina) z dovoljeno nadomestno gradnjo, spremembo namembnosti, gradnjo prizidkov ali adaptacijo oz. rekonstrukcijo objektov,
- rušitve vseh objektov betonarne, lesenih gospodarskih poslopij in vseh lesenih provizorijev,
- prometne ureditve (rekonstrukcija obstoječe servisne ceste, ureditev hodnika za pešce ob servisni cesti, ureditev učne poti, izgradnja nove servisne ceste, ureditev internih parkirnih in manipulacijskih površin v mejah gradbenih parcel),

- ureditev zelenih površin (obvezni 8.00-10.00 m zeleni pas, ob potoku Struga, rekonstrukcija parka, zasaditev drevoredov, zasaditev drevja v zelenicah) in
- ohranitev, obnova in razširitve oziroma novogradnje komunalne in energetske infrastrukture in omrežja zvez;

Na območju OLN Vrbje ob Strugi je prepovedana avtoprevozniška dejavnost v smislu urejanja parkirišča za parkiranje tovornih vozil.

7. člen

(povezava prostorskih ureditev OLN s sosednjimi območji)

Načrtovane prostorske ureditve so s sosednjimi območji povezane:

- preko dovozne ceste Vrbje-Griže, na katero se priključuje obstoječa servisna cesta mimo betonarne znotraj območja, ki predstavlja glavno napajalno cesto za objekte na območju in bo razširjena na širino 6m,
- z učno peš potjo, ki poteka preko območja OLN in ureditveno območje OLN povezuje z naravno ekološko pomembnim območjem Vrbje pri Žalcu (oznaka 17500),
- z zelenim pasom z obrežno vegetacijo ob potoku Struga in
- z namensko rabo prostora (športna, rekreacijska, kulturna, izobraževalna in gostinsko-turistična ponudba), ki je v povezavi z eko-turističnim razvojem ribnika Vrbje in z njegovim zaledjem;

IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE, TOLERANCE

8. člen

(urbanistično oblikovanje območja)

Pogoji za urbanistično oblikovanje območja so:

- ohranitev obstoječih objektov,
- ohranitev obstoječe prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez,
- gradnja predvidenih objektov,
- ureditev dostopa na območje za ves promet po cesti Vrbje-Griže (na severozahodnem delu območja), ki se navezuje na lokalno cesto Žalec-Griže in rekonstrukcija obstoječe servisne ceste kot glavne napajalne ceste (mimo betonarne do zahodne meje ureditvenega območja),
- načrtovanje parkirnih površin za zaposlene in obiskovalce znotraj gradbenih parcel posameznih uporabnikov,
- obvezna je zasaditev drevoreda ob glavni napajalni cesti,
- obvezna je zasaditev drevja v zelenicah ob mejah gradbenih parcel,
- ohranitev obrežne vegetacije ob potoku Struga,
- 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 presežati višine obstoječih objektov; točne višine bodo določene s PGD,
- objekti na jugozahodnem delu, ki so namenjeni gostinski in rekreacijski dejavnosti ob robu naravnega rezervata morajo biti arhitektonsko primerno oblikovani v smislu upoštevanja značilnosti tipologije obstoječe arhitekture,
- 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	48.00m x 12.00m
2.	poslovno-proizvodni-skladiščni-trgovski objekt	P (P+1)	40.00m x 15.00m
3.	poslovno-trgovski-gostinski-rekreacijski objekt	P (P+1)	30.00m x 15.00m
4.	poslovno-proizvodni-skladiščni-trgovski objekt	P (P+1)	30.00m x 15.00m + 10.00m x 15.00m
5.	poslovno-proizvodni-skladiščni-trgovski objekt	P (P+1)	20.00m x 15.00m
6.	poslovno-proizvodni-skladiščni-trgovski objekt	P (P+1)	35.00m x 15.00m
7.	poslovno-proizvodni-skladiščni-trgovski objekt	P (P+1)	35.00m x 15.00m
8.	poslovno-proizvodni-skladiščni-trgovski objekt	P (P+1)	30.00m x 15.00m
9.	poslovno-proizvodni-skladiščni-trgovski objekt	P (P+1)	20.00m x 15.00m
10.	poslovno-proizvodni-skladiščni-trgovski objekt	P (P+1)	30.00m x 15.00m
11.	poslovno-proizvodni-skladiščni-trgovski objekt	P (P+1)	30.00m x 15.00m
12.	poslovno-proizvodni-skladiščni-trgovski objekt	P (P+1)	40.00m x 15.00m
13.	poslovno-proizvodni-skladiščni-trgovski objekt	P (P+1)	35.00m x 15.00m
14.	poslovno-proizvodni-skladiščni-trgovski objekt	P (P+1)	35.00m x 15.00m
15.	poslovno-trgovski-gostinski-rekreacijski objekt	P (P+1)	25.00m x 15.00m
16.	poslovno-trgovski-gostinski-rekreacijski objekt	P (P+1)	30.00m x 15.00m
17.	poslovno-proizvodni-skladiščni-trgovski objekt	P (P+1)	48.00m x 15.00m
18.	poslovno-proizvodni-skladiščni-trgovski objekt	P (P+1)	48.00m x 7.00m

10. člen (gradbene parcele)

Za ureditev funkcionalnih zemljišč veljajo naslednji pogoji:

- izvedba skladno z namembnostjo območja,
- funkcionalno zemljišče je določeno v grafičnih prilogah OLN,
- ureditev gradbene parcele 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,
- postavitve primerno oblikovane transparentne varovalne ograje višine 2.0 m v primeru varnostnih razlogov;

11. člen (zelene površine)

Za ureditev zelenih površin veljajo naslednji pogoji:

- ohranitev obrežne vegetacije in manjših skupin dreves ter grmovja v smislu ohranitve biotske raznovrstnosti zaradi lege ureditvenega območja, ki delno posega v območje naravnega rezervata ribnika Vrbje (NR17) in se dotika naravne vrednote Savinja (NV269),
- obvezna ohranitev 8.00 do 10.00m zelenega pasu ob potoku Struga in vključitev v urbanistično-arhitektonsko zasnovo območja,
- rekonstrukcija parka ob stanovanjskem objektu ob Strugi na skrajnem zahodnem delu ureditvenega območja OLN po posebnem projektu,

- zasaditev drevoreda v kombinaciji z nizkim grmičevjem ob robu učne poti ob ribniku Vrbje kot vizualna bariera med proizvodnimi objekti in potjo,
- zasaditev drevoredov ob glavni dovozni cesti in ob mejah gradbenih parcel,
- ureditev novih zelenih površin z zasaditvijo neformalnih skupin avtohtonega drevja in grmičevja v oblikovalski in ambientalni funkciji ob predvidenih poslovno-trgovsko-gostinsko-rekreacijskih objektih ob potoku,
- zasaditev drevja v zelenicah ob parcelnih mejah v smislu poudarka meje posameznih gradbenih parcel in vizuelne ublažitve pogleda na celotno pozidano območje na meji naravnega rezervata,
- 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)

OLN 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.

Tolerance za parcelacijo:

Dovoljeno je združevanje ali delitev parcel ob upoštevanju pogojev:

- na združeni parceli je dovoljena gradnja enega ali več objektov s samo enim dovoznim priključkom;
- v primeru združitve parcel postane prej nezazidljivo območje med sosednjima parcelama zazidljivo ob upoštevanju ostalih pogojev toleranc;
- pri delitvi parcel je dovoljena gradnja enega objekta in izvedba enega dovoznega priključka za vsako gradbeno parcelo;
- pri delitvi parcel je treba upoštevati ostale pogoje toleranc;
- spremembe mej gradbenih parcel so mogoče ob soglasju mejašev;

Tolerance za namembnost objektov:

- dovoljene so spremembe obstoječih in načrtovanih delov objektov ali objektov v celoti, vendar le v primeru, da nova namembnost ne bo prekomerno obremenjevala okolja; nova namembnost lahko izhaja tudi iz programov, ki so v povezavi z eko-turističnim razvojem ribnika Vrbje in njegovim zaledjem v smislu športne, rekreacijske, kulturne, izobraževalne in gostinsko turistične ponudbe: mladinski center (izobraževanja, letni kino, koncerti), protokolarni objekt, muzej in hiša eksperimentov, šola v naravi (sobe, učilnice, jedilnica), gostinski lokal, avtokamp s pripadajočimi objekti in drugo.

Tolerance za objekte:

- dovoljene so 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.

Tolerance za prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ter omrežje zvez:

na podlagi ustrezne projektno-tehnične dokumentacije so dopustne tolerance pri prometnem, komunalnem in energetskem urejanju in omrežju zvez, 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.

Za vse posege v prostor, ki jih dopuščajo tolerance, je treba v fazi izdelave dokumentacije za pridobitev dovoljenja za gradnjo izdelati ustrezne prostorske preveritve in pridobiti pogoje nosilcev urejanja prostora.

V. POGOJI PROMETNEGA, KOMUNALNEGA IN ENERGETSKEGA UREJANJA

13. člen (prometno omrežje)

Za prometno omrežje in ostale utrjene površine veljajo naslednji pogoji:

- napajanje območja izključno samo z vzhodne strani po cesti mimo Ingradove betonarne, ki se priključuje na cesto Vrbje-Griže, le-ta pa na lokalno cesto Žalec-Griže, javna pot na zahodu območja je namenjena samo prometu vozil stanovalcev naselja,
- tehnični elementi glavne napajalne ceste mimo betonarne, ki se rekonstruira: širina 6,00m s hodnikom za pešce 1,60m, dolžina 500,00m,
- tehnični elementi nove servisne ceste v vzhodnem delu območja: širina 5,50m in dolžina 67,00m,
- ureditev parkiranja v sklopu funkcionalnih zemljišč posameznih kompleksov, ob glavni napajalni cesti na odseku od km 0,30 do km 0,350 ureditev vzdolžnega parkiranja za osebna vozila,
- ureditev učne poti z navezavo na načrtovano učno pot izven mej ureditvenega območja ob ribniku Vrbje,
- 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:

- izgradnja novega sekundarnega vodovoda DN fi 100 v trasi obeh servisnih cest in priključitev le-tega na obnovljen glavni vodovod v obstoječem vozlišču na jugozahodu parcele št. 1823/59 k.o. Žalec,
- izvedba nadzemnih hidrantov DN fi 80 na predvidenih vodih v predpisanih rastrih in odmikih,
- vse odcepe in jaške je izvesti z vgradnjo cestnih zapornih ventilov,
- prevezava obstoječih hišnih 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 ločenem sistemu skladno s pogoji upravljavca,
- odvodnja vseh odpadnih tehnoloških in fekalnih vod preko zbirnega fekalnega gravitacijskega kanala v glavni servisni cesti na fekalno črpališče Č1 in preko njega v obstoječ javni kanal na severozahodu območja,
- odvodnja fekalnih in tehnoloških vod objekta 4 na javni kanal v cestišču na severozahodu območja,
- tehnološke vode je potrebno pred vtokom v javni kanal očistiti do stopnje, ki dovoljuje nadaljnje čiščenje na centralni čistilni napravi,
- izvedba javne meteorne kanalizacije, ki je namenjena odvajanju padavinskih vod s streh in utrjenih površin (lokalno ponikanje meteornih odpadnih vod je dovoljeno samo v skladu z veljavno zakonodajo in je omejeno predvsem z globino podtalnice - kriterij posrednega izpusta, lega podtalnice je na globini 1.50 do 2.50 m pod površino),
- očiščenje meteornih vod s strešin in utrjenih površin pred izpustom v javno kanalizacijo skladno z veljavno zakonodajo (peskolovi, lovilci olj..),
- odvodnja očiščenih meteornih vod po meteorni kanalizaciji na cevni zadrževalni bazen in meteorno črpališče Č2 na vzhodu območja, ki prečrpava meteorne vode v Strugo. Črpališče je opremiti z varnostnim prelivom odpadnih meteornih vod v Strugo.
- 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.
- 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:

- objekte in naprave je odmakniti od zgornjega roba brežine potoka Struga minimalno 5m,
- nove objekte je potrebno višinsko locirati na sedanjo koto terena,
- 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,
- 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 VN in NN vodi, ki sta vezani na obstoječi daljnovod Roje DV 20 kV,
- izgradnja novega električnega omrežja v skladu s projektom Elektrifikacija na območju OLN Vrbje ob Strugi (Elektrotehniško društvo Celje, proj. št. 25/06);

18. člen (plinovodno omrežje)

Za plinovodno omrežje veljajo naslednji pogoji:

- upoštevati je potek trase obstoječega nizekotlačnega (20 mbar) in srednjetačnega plinovodnega omrežja (4 bar) v cestnem telesu ceste Vrbje-Griže,
- izgradnja novega plinovoda v telesu glavne napajalne ceste in priključitev le-tega na obstoječi nizkotlačni plinovod v prvi fazi ter v primeru večje porabe prevezava novega plinovoda na obstoječi srednjetačni plinovod in dodatna regulacija tlaka na hišnih priključkih,
- 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)

Za varovanje narave veljajo naslednji pogoji:

- upoštevanje lege ureditvenega območja OLN, ki meji in delno posega v ekološko pomembno območje Vrbje pri Žalcu z oznako 17500 (ohranitev 8.00-10.00m pasu ob potoku Struga, povezava območja s potekom učne peš poti),
- gradnja objektov in ureditev parkirnih ali manipulacijskih površin ni predvidena v pasu obvodne vegetacije,
- dostop do vode ne sme biti oviran,
- utrjevanje brežin vodotoka naj se izvede s sonaravnimi ukrepi (utrjevanje s količki, vrbovimi popleti);

Pri načrtovanju vseh posegov je treba upoštevati usmeritve, izhodišča in pogoje za ohranjanje biotske raznovrstnosti, navedena v strokovnem gradivu »Naravovarstvene smernice za

občinski lokacijski načrt Vrbje ob Strugi« (ZRSVN, OE Celje, februar 2005), ki so priloga temu projektu in se hranijo na sedežu Občine Žalec.

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 poplavljeno, 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:

- ločen sistem kanalizacije,
- odvajanje fekalnih in tehnoloških odpadnih vod v javno kanalizacijo in na čistilno napravo Kasaze,
- ustrezno predhodno očiščenje tehnoloških vod,
- odvajanje meteornih vod s strešin in prometnih površin v meteorno kanalizacijo,
- predhodno očiščenje meteornih vod,
- prečrpavanje meteornih vod v Strugo,
- zadrževanje meteornih vod pred iztokom v površinski odvodnik v mejah gradbenih parcel z ustrezno izvedbo zunanje ureditve (zatravitev terena ali suhi zadrževalniki in v cevnem zadrževalnem bazenu);

24. 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 rabi in zelenim površinam, 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 južnem in vzhodnem robu ohranitev obstoječe obvodne vegetacije, 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. Upoštevanji 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.

25. člen (varstvo zraka)

Dejavnosti v predvidenih objektih ne bodo povzročale prekomernih emisij v zrak, ker je kot energetski vir predviden zemeljski plin. 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 rznosa gradbenega materiala z območja gradbišča ter
- upoštevanje emisijskih norm pri uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih.

26. člen (varstvo pred požarom)

Lokacijski načrt Vrbje ob Strugi 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.

27. člen (ravljanje z odpadki)

Predvideni objekti bodo vključeni v javni odvoz odpadkov. Za vsak objekt je potrebno zagotoviti ustrezen prostor za namestitev zabojnika in odjemno mesto za zabojnik 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, povzročitelji pa bodo 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

28. 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

29. 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, že 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;

30. 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

31. 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.

32. člen

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

33. člen

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

Št. 35005-0002/2003 02/02
Žalec,

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