

## **PRILOGA 8: OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV**

### **1. UVOD**

#### **1.1 Uvodna pojasnila**

Predmet Občinskega podrobnega prostorskega načrta je umestitev dveh poslovno trgovskih stavb s pripadajočimi prometnimi, parkirnimi in zelenimi površinami.

Skladno z določili odloka OPN je za obravnavano območje opredeljena obveznost izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN). OPPN se izdelava za območje opredeljene enote urejanja prostora.

Razlog za pripravo OPPN predstavlja interes investitorja po izgradnji dveh poslovno trgovskih stavb ter pripadajoče prometne in ostale komunalne infrastrukture.

#### **1.2 Obrazložitev postopka**

Pravna podlaga za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta je Zakon o urejanju prostora ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US).

##### Postopek

- Sklep o začetku postopka priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje EUP LS36 (Polzelan, poročevalec Občine Polzela – Uradne objave, št. 7/24 ).
- Osnutek OPPN in pridobitev podrobnejših usmeritev, vloge z dne 4. 12. 2024.
- Razvojni center PLANIRANJE d.o.o. Celje je pridobil podrobnejše usmeritve za načrtovanje.
- Izdelan je osnutek OPPN v oktobru 2025.
- Izdelan je dopolnjen osnutek v januarju 2026.

### 1.3 POMEN KRATIC

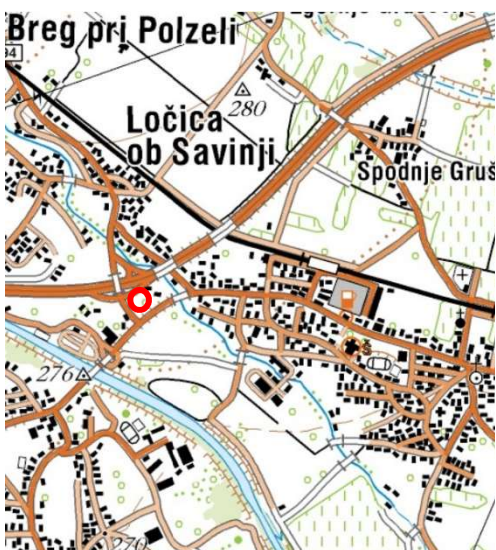
Kratice uporabljene v tem elaboratu imajo naslednji pomen:

- CPVO celovita presoja vplivov na okolje,
- EUP enota urejanja prostora,
- NUP nosilci urejanja prostora,
- OP okoljsko poročilo,
- OPN občinski prostorski načrt,
- OPPN občinski podrobni prostorski načrt,
- PA prostorski akt,
- ZUreP-3 Zakon o urejanju prostora (Uradni list 199/21, in spremembe)

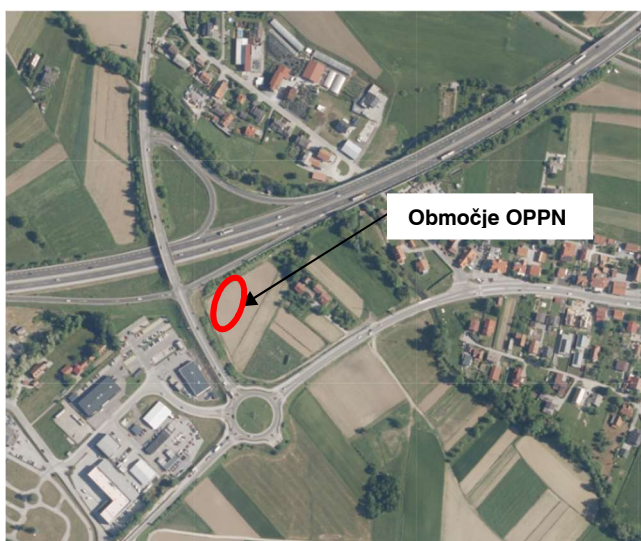
## 2. OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA NAČRTA

### 2.1 LOKACIJA

Območje OPPN se nahaja južno od avtocestnega priključka v Šempetru, ob avtocesti A1 Arja vas – Šentrupert, vzhodno od regionalne ceste RIII – 694/1268, na meji z občino Žalec.



Slika 5: širši prikaz v prostoru – topografija (vir: [www.geopedia.si](http://www.geopedia.si))



Slika 6: širši prikaz v prostoru – digitalni ortofoto posnetek (vir: [www.geopedia.si](http://www.geopedia.si))

### 2.2 VELIKOST

Velikost območja OPPN je ca. 8049,47 m<sup>2</sup>.

Območje OPPN obsega parcele št. 245/74, 245/75, 245/23, 245/24, 245/25, 245/26, 245/27, 245/28, 1108/5, 245/3, 245/4 in 244 vse k. o. Polzela (992).

Sestavni del OPPN so lahko tudi zemljišča izven meje OPPN, ki so potrebna za neposredno prometno priključevanje na omrežje javnih cest in izvedbo komunalnih priključkov in naprav gospodarske javne infrastrukture potrebnih za komunalno opremljanje območja.

### 2.3 OPIS OBMOČJA

Območje OPPN meji na severu na avtocestni priključek Šentrupert, na vzhodu na mejo občine Žalec ter na jugu in zahodu na regionalno cesto.

V naravi zemljišče predstavlja pretežno kmetijske površine.

### 3. ODSTRANITVE

Odstranitve niso predvidene.

## 4. ANALIZA SPLOŠNIH SMERNIC IN UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI

### 4.1 ANALIZA SPLOŠNIH SMERNIC

Splošne smernice s področja razvoja poselitve (št. 35001-14/2013/1 z dne 29. 1. 2013; v nadaljnjem besedilu: splošne smernice) so bile upoštevane že pri pripravi OPN.

#### Splošne smernice s področja usmerjanja poselitve

##### Centralne dejavnosti

Za načrtovanje centralnih dejavnosti se upoštevajo naslednje usmeritve:

- zagotavlja se dobro dostopnost do območij centralnih dejavnosti. Vanje so lahko vključene stanovanjske ter druge rabe in dejavnosti, ki preprečujejo pojave monofunkcionalnosti, socialne izločenosti in druge oblike urbane degradacije;
- v naselju se oblikuje atraktivna, enakomerno razmeščena in dostopna centralna območja, v katerih se zagotavlja možnosti za razvoj oskrbnih, storitvenih, poslovnih, servisnih in drugih centralnih dejavnosti;
- Nova nakupovalna in druga specializirana območja se lahko locirajo na obrobju naselij z dobro prometno dostopnostjo samo ob pogoju, da dopolnjujejo funkcije naselja in ne ogrožajo vitalnosti mestnega središča. Ob pogoju, da zapolnjujejo in zaokrožujejo stavbno tkivo se lahko locirajo na degradiranih in slabo izkoriščenih površinah.

Predmetna lokacija izpolnjuje usmeritve z umestitvijo neposredno ob regionalni cesti z ustreznim prometnim napajanjem.

### 4.2 UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA TEMELJNIH PRAVIL ZUreP-3

ZUreP-3 določa temeljna pravila urejanja prostora. Načrtovane ureditve so skladne zlasti z temeljnimi pravili urejanja prostora:

- **pravila glede racionalne rabe (21. člen ZUreP-3):**
  - Racionalna raba se zagotovi z zagotavljanjem ustreznega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami ter tudi medsebojno povezanost poselitve in gospodarske javne infrastrukture.
- **pravila za prepoznavnost naselij in krajine (22. člen ZUreP-3):**
  - Pri umeščanju prostorske ureditve se varuje podoba, merilo in obstoječo arhitekturno prepoznavnost, v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora. Prostorski razvoj se prilagaja obstoječi grajeni strukturi. Pri tem se spoštuje značilnosti prostora in varuje naravo, poudarja oblikovne vrednote naselja in varuje kakovostne dominantne poglede.
- **pravila za načrtovanje notranjega razvoja naselja (27. člen ZUreP-3):**
  - Notranji razvoj naselja se zagotovi z izboljšanjem izkoriščenosti in kvalitetnejšo rabo praznega prostora oziroma z nadomeščanjem dotrajanega stavbnega fonda in obenem z zgoščevanjem, vzpostavitvijo uravnoveženega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami v naselju in z ohranitvijo ter razvojem kakovostnih urbanističnih vzorcev ter prepoznavnih značilnosti naselja in krajine.
- **pravila za načrtovanje družbene infrastrukture (31. člen ZUreP-3):**

- Z načrtovanjem območij in objektov družbene infrastrukture se zagotovi primerna, kakovostna, enakovredna, trajnostna in univerzalna dostopnost dobrin v omrežju naselij in izboljša kakovost bivanja.
- **pravila za načrtovanje gospodarske javne infrastrukture (34. člen ZUreP-3):**  
Nova gospodarska javna infrastruktura se načrtuje tako, da zagotavlja racionalno rabo prostora, je umeščena skladno s potrebami in omejitvami glede na načrtovano poselitve, je usklajena s preostalo obstoječo infrastrukturo in ne spreminja krajine in vizur na prostor.
- **določanje namenske rabe prostora (37. člen ZUreP-3):**  
Namenska raba prostora se v skladu z usmeritvami iz prostorskih strateških aktov določi glede na fizične lastnosti prostora in predvideno rabo. Z OPPN se spreminja podrobnejša namenska raba prostora. Na delu območja enote urejanja prostora EUP ŽA-1/4 se spremeni podrobnejša namenska raba iz območja stanovanjskih površin (SSe) v druga območja centralnih dejavnosti (CD), kar je skladno s cilji prostorskega razvoja občine, pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami, kot je opredelil župan v sklepu o pripravi

#### 4.3 UTEMELJITEV SKLADNOSTI S PROSTORSKIM REDOM SLOVENIJE

V skladu z 340. členom ZUreP-3 je po njegovi uveljavitvi ostala v veljavi Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: PRS). V skladu z 2. členom PRS se pravila za urejanje prostora uporabljajo za pripravo prostorskih aktov.

Načrtovane ureditve so skladne zlasti z relevantnimi pravili PRS:

- **pravila za načrtovanje poselitve (23. člen PRS):**
  - Zagotavljanje kakovostne prostorske strukture se zagotovi s prilagoditvijo nove gradnje obstoječi naravni in ustvarjeni strukturni urejenosti prostora, zlasti reliefnim značilnostim, naravnim mejam, smerem komunikacij, smerem značilne parcelacije ter smerem in zasnovi obstoječe grajene strukture, ohranja se prepoznavno podobo naselja kot celote oziroma dela naselja.
- **pravila za načrtovanje notranjega razvoja poselitvenih območij (26. člen PRS):**
  - Načrtovanje notranjega razvoja poselitvenega območja se zagotovi po morfološko in funkcionalno zaokroženih območjih, ob obvezni obravnavi vpliva na razvoj celotnega poselitvenega območja;
  - Ohranja se oziroma vzpostavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter drugimi javnimi odprtimi prostori v naselju;
- **pravila za načrtovanje posebnih območij (35. člen PRS):**  
Pri načrtovanju površin drugih območij, predvsem nakupovalnih središč, je treba zagotavljati uravnoteženost med razvojem obrobja in mestnega jedra, lokacije pa določati glede na gravitacijo uporabnikov.  
Pri načrtovanju novih nakupovalnih središč v centru naselja se zagotovi:
  1. mešanje dejavnosti in rab po območju in po etažah,
  2. da se število objektov in površin, namenjenih bivanju, ne zmanjšuje na račun novih površin nakupovalnih središč,
  3. dostop z javnim potniškim prometom.

Obstoječe površine drugih območij naj se dopolnjujejo z dejavnostmi družbene infrastrukture, zelenimi površinami in drugimi javnimi odprtimi prostori in jih poskušati preoblikovati v območja mešane rabe.

- **pravila za načrtovanje območij zelenih površin (37. člen PRS):**

- Z načrtovanjem zelenih površin se zagotovi površine za rekreacijo in šport, parke ter druge zelene površine.
- **pravila za načrtovanje gospodarske infrastrukture (39. člen PRS):**
  - Nova gospodarska javna infrastruktura se načrtuje tako, da zagotavlja racionalno rabo prostora, je umeščena skladno s potrebami in omejitvami glede na načrtovano poselitev, je usklajena s preostalo obstoječo infrastrukturo.
- **pravila za načrtovanje grajene strukture (87. – 94. člen PRS):**
  - Pri umeščanju prostorske ureditve tipologija zazidave upošteva značilnosti prostora in obstoječe grajene strukture ter naravo načrtovanih prostorskih ureditev. Višinski gabariti objektov upoštevajo višine okoliških objektov, velikost in oblikovanje objektov je določena tako, da se ne znižuje kvaliteta bivanja v območju kot celoti. Lega objektov je določena tako, da je zagotovljena kvaliteta bivanja v načrtovanih objektih in v okolici.
- **pravila za načrtovanje zelenih površin in drugih javnih prostorov (95. in 96. člen PRS):**
  - Načrtujejo se zelene površine pri čemer delež naravnih sestavin v njih prevladuje. Umeščene so tako, da se navezujejo na naravno zaledje naselja. Zagotovi se tudi zelene površin, ki vključujejo igrišča za otroke in mladostnike.
- **pravila za opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen PRS):**
  - Na območju obravnave je obstoječa komunalna infrastruktura, ki se prestavi v nova objekta, zagotovi se tehnična ustreznost predvidenih ter upošteva potrebe priključevanja novega objekta.

#### 4.4 DRŽAVNI PROSTORSKI AKTI

Območje OPPN se delno nahaja znotraj območja Državnega prostorskega načrta v pripravi za prenosni plinovod M9, Kidričevo – Vodice.

#### 4.5 IZVLEČEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA, OPIS SKLADNOSTI

Veljavni prostorski akt na obravnavanem območju je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Polzela (Uradni list RS, št. 96/11, 60/12 – tehn. popr., Polzela, poročevalec Občine Polzela – Uradne objave, št. 9/14 – SD 1 OPN Polzela, 7/17 – tehn. popr., 5/18 – tehn. popr., 4/19 tehn. popr. in št. 4/21 – SD 2 OPN Polzela) v nadaljevanju OPN.

Območje OPPN se nahaja v enoti urejanja prostora z oznako LS36. Opredeljena je namenska raba prostora: CD - območja centralnih dejavnosti.

Skladno z določili odloka OPN je za obravnavano območje opredeljena obveznost izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta. OPPN se izdelava za območje opredeljene enote urejanja prostora.

#### Izveček iz strateškega dela OPN in utemeljitev skladnosti

Predmetni OPPN upošteva strateške cilje prostorskega razvoja občine Polzela.

Medsebojni vplivi in povezave z območji sosednjih občin iz 11. člena Odloka o OPN Občine Polzela, ki navaja, da so občine kljub temu, da so samostojne, odvisne od svoje neposredne in daljne okolice in s svojim razvojnimi cilji vplivajo druga na drugo.

Cilji skladnega prostorskega razvoja občine iz 12. člena Odloka o OPN Občine Polzela navaja, da si dosežen intenzivni razvoj želi Občina Polzela ohranjati tudi v bodoče, hkrati pa želi tudi povečevati njegovo kvaliteto.

Predmetni OPPN upošteva strateške cilje prostorskega razvoja iz 19. člena (promet) Odloka o OPN Občine Polzele. Celovita prenova prometna mora slediti načelom trajnostnega razvoja in trajnostne mobilnosti s ciljem zmanjševanja osebnega motornega prometa, povečevanja kolesarjenja in pešačenja, razvoja in večje uporabe javnega potniškega prometa ter posledičnim izboljšanjem kakovosti bivanja prebivalcev in povečanjem možnosti za razvoj občine in regije, skladno s sprejeto celostno prometno strategijo.

### **Izveček iz izvedbenega dela OPN in utemeljitev skladnosti**

OPN območje obravnava kot del enote urejanja prostora z oznako LS36 z opredeljeno namensko rabo prostora - območja centralnih dejavnosti (CD). Skladno z določili OPN je za območje potrebno izdelati OPPN.

Usmeritve za izdelavo OPPN za EUP LS36 so podane v posebnih prostorsko izvedbenih pogojih (PIP) - posebni PIP za EUP trikotnik (LS36).

V 360. členu odloka (Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Polzela (Uradni list RS, št. 96/11, 60/12 – tehn. popr., Polzelan, poročevalec Občine Polzela – Uradne objave, št. 9/14 – SD 1 OPN Polzela, 7/17 – tehn. popr., 5/18 – tehn. popr., 4/19 tehn. popr. in št. 4/21 – SD 2 OPN Polzela) je določeno:

*(1) LS36 je neposeljeno območje na južnem robu občine, predvideno za razvoj storitvenih dejavnosti, ki se navezuje na območje predvidenih storitvenih dejavnosti v sosednji občini.*

*(2) Podrobnejša namenska raba: storitvene dejavnosti kot območje manjšega predela drugih centralnih dejavnosti z oznako CD, kjer prevladuje ena dejavnost.*

*(3) Na območju je predvidena izdelava OPPN z imenom »OPPN Trikotnik« (meje EUP so identične meji OPPN), ki bo določil podrobnejše prostorske izvedbene pogoje. Obvezna izhodišča izdelave OPPN so naslednja:*

*– območje zazidljivosti ni enako meji OPPN, zato mora meje zazidljivosti natančno določiti OPPN ob upoštevanju vseh zahtevanih odmikov od meje sosednjih območij;*

*– na območju je možen razvoj trgovskih, oskrbnih, storitvenih in upravnih dejavnosti, stanovanjske enote niso dovoljene;*

*– celostno urejanje prostora naj upošteva značilnosti širšega prostora, smiselno skladno z območjem Poligona (LS35), oblikovanje objektov in okolice naj bo enostavno, objekti naj bodo zasnovani enostavno (enostavni volumni enotnih barv in materialov), strehe naj bodo ravne oz. v minimalnem naklonu, zaželeno so ekstenzivne zelene strehe, delež zelenih površin na bo čim večji (najmanj 20%), delež nepropustnih utrjenih površin mora biti zmanjšan na najmanjšo možno mero;*

*– upoštevati je potrebno pogoje upravljavca AC (varovalni pas AC); ker upravljavec AC ne zagotavlja dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za nova poselitvena območja oziroma za območja spremenjene rabe prostora, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so ali bodo posledica obratovanja AC glede na že izvedene oziroma načrtovane ukrepe zaščite v sklopu izgradnje AC je potrebno v okviru OPPN izdelati oceno obremenjenosti okolja s hrupom in predvideti vse iz ocene izhajajoče ukrepe varstva pred hrupom za načrtovano območje in okolico;*

*– dejavnosti z nočnimi izmenami v času od 22.00 do 6.00 niso dovoljene.*

(4) Zaradi ločenosti območja od ostalih enot občine in neposredne navezave na površine znotraj sosednje občine je priporočljiva izdelava skupnega OPPN za celotno območje predvidenih storitvenih dejavnosti znotraj občine Polzela in občine Žalec.

(5) Do uveljavitve OPPN je dovoljena kmetijska dejavnost ter gradnja infrastrukturnih objektov in naprav.

**Predlagana dejavnost na območju EUP je skladna z namensko rabo zemljišč.**

**Predlagana zazidava opredeljuje delež zelenih ali drugih površin celotnega območja OPPN in je skladna s 360. členom OPN in upošteva, da je oblikovanje objektov in okolice enostavno, objekti zasnovani enostavno (enostavni volumni enotnih barv in materialov), strehe ravne oz. v minimalnem naklonu, zaželeno so ekstenzivne zelene strehe, delež zelenih površin na bo čim večji (najmanj 20%), delež nepropustnih utrjenih površin mora biti zmanjšan na najmanjšo možno mero.**

**Predlagana zasnova ne presega faktor zazidanosti in je skladen z določilom OPN, ki določa faktor zazidanosti max 0,6.**

**Izdelava skupnega OPPN z Občino Žalec ni bila mogoča iz razloga, ker je bil Občinski prostorski načrt Občine Polzele, sprejet šele v letu 2021. Do takrat so bile predmetne parcele opredeljene kot kmetijska zemljišča. OPPN v občini Žalec, pa se je začel izdelovati že pred tem datumom.**



Slika 7: Izsek iz OPN Občine Polzela (vir: OPN Polzela)

## 5. OPIS VPLIVOV IN POVEZAV PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNIMI OBMOČJI

Območje OPPN se nahaja južno od avtoceste A1 Arja vas – Šentrupert, severno od obstoječega krožnega križišča in vzhodno od regionalne ceste RIII – 694/1268, na stiku občine Polzela in Žalec.

Območje OPPN se prometno navezuje preko občine Žalec. Dostop do območja OPPN je preko predvidene ceste »a« (predvidena po OPPN za del območja EUP ŠE 1/17 v Šempetru).

Severni del območja OPPN se nahaja znotraj meje državnega prostorskega načrta, ki je v pripravi – Državni prostorski načrt za prenosni plinovod M9 Kidričevo – Vodice.

## 6. POSEGI IZVEN OBMOČJA OPPN

Za izvedbo navezav na obstoječo in predvideno gospodarsko javno infrastrukturo so dopustni tudi posegi na zemljišča izven OPPN. Predvidena je izgradnja:

- Električni NN vod preko del parcel št. 1353/40, 1353/44 in 1353/45 vse k. o. Latkova vas (1006) in preko del parcel št. 246/322, 246/400, 246/462, 246/468, 1183/6 in 1992/5 vse k.o. Polzela (992).
- Vodovod preko dela parcele št. 41/24 k.o. Šempeter v Savinjski dolini (995) in preko del parcel št. 1992/5, 1183/6 in 246/468 vse k.o. Polzela (992).
- Kanalizacija preko del parcel št. št. 41/3, 1228/27 in 1228/17 k.o. Šempeter v Savinjski dolini (995).
- KKS vod preko dela parcele št. 41/3 k.o. Šempeter v Savinjski dolini (995).
- TK vod preko dela parcel št. 41/3 in 41/4 k.o. Šempeter v Savinjski dolini (995).
- Plinovod preko dela parcel št. 1992/5, 1183/6, 246/468, 246/322 in 246/186 vse k.o. Polzela (992).

## 7. UMEMSTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

### Zasnova:

Območje OPPN sestavlja ena gradbena parcela (Gp-1).

Z urbanistično arhitekturno zasnovo je določena umestitev objektov, prometnih in zelenih površin. Urbanistična zasnova izhaja iz obstoječe parcelacije, lastniških razmer ter omejitev.

Zasnova opredeljuje umestitev dveh poslovno trgovskih stavb ter parkirnih površin za osebna vozila na gradbeni parceli z oznako Gp-1

Umestitev predvidenih objektov je določena z gradbeno mejo, gabariti, odmiki, dopustno izrabo prostora in pogoji za arhitekturno oblikovanje objektov.

Objekta sta zasnovana v občini Polzela. Za umestitev dela objektov v Občini Žalec je potrebno sprejeti prostorski izvedbeni akt.

### Namembnost območja

Vrste dopustnih zahtevnih in manj zahtevnih objektov so opredeljene v skladu s predpisi o razvrščanju objektov (CC-SI):

- 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti,
- 127 Druge nestanovanjske stavbe (od tega samo 12740, in sicer: nadstrešnica kot pripadajoč objekt h glavnemu objektu in nima opredeljenega namena),
- 121 Gostinska stavba.

## Tlorisni in višinski gabariti

Tlorisne dimenzije stavb na gradbeni parceli Gp-1 so nepravilne oblike in so severnem ter vzhodnem delu določene z gradbeno mejo za stavbo 1.

Višina stavb je ca. 7,50 m. Etažnost stavb ni predpisana.

Kota terena se našuje na koto ca. 274,50 m n.v. Gradbena parcela Gp-1 in sosednje gradbene parcele v občini Žalec morajo biti niveletno usklajeni. Kota pritličja objekta se prilagodi koti terena in se podrobneje opredeli v projektni dokumentaciji.

## Arhitekturno oblikovanje objektov

Arhitektura objektov je sodobna, oblikujejo se enostavni volumni. Fasade objektov se izvedejo iz trajnih in kakovostnih materialov, skladnih geometrijskih oblik ter usklajene v barvah in materialih (steklene površine, les, kamen, kovina in drugi sodobni materiali). Oblikovalski poudarki so lahko na vhodnih – glavnih fasadah objektov. Oblikovanje vseh objektov na gradbeni parceli je potrebno poenotiti.

Streha je ravna ali v minimalnem naklonu. Dopustna je namestitvev sončnih celic na strehi.

Pomožni objekti morajo biti postavljeni v podrejenem položaju glede na osnovno stavbo na gradbeni parceli in oblikovani skladno z osnovnim objektom.

Zunanje ureditve se izvedejo po načelih sodobnega oblikovanja in se med seboj in z osnovnim objektom oblikovno uskladijo.

### Zunanja ureditev:

Parkiranje je na nivoju terena. Ob stavbah se uredi asfaltirane ali tlakovane površine za dostope, dovoze, manipulativne površine ter parkirišča. Ostale površine se zatravijo in zasadijo z avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami. Zagotovi se najmanj 20 % delež zelenih površin. Zasaditi je potrebno vsaj eno drevo na 4 parkirna mesta (PM). Drevesa morajo biti po parkirišču razporejena čim bolj enakomerno.

Zunanje ureditve in urbana oprema (reklamni pilon, drogovi za zastave, oglaševanje ipd.) se izvedejo po načelih sodobnega oblikovanja in se med seboj oblikovno uskladijo.

## 7.1 PROMETNA IN KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

### Promet

Območje OPPN se nahaja južno od avtoceste A1 (v nadaljevanju AC), odsek Arja vas - Šentrupert, ob AC priključku Šempeter.

Območje OPPN se nahaja znotraj 40 m varovalnega pasu AC, upošteva se:

- v varovalnem pasu AC ne sme biti tabel, napisov in drugih objektov ali naprav za slikovno ali zvočno obveščanje in oglaševanje,
- zagotoviti je potrebno 10,0 m pas za širitev AC, kar pomeni, da je za vse načrtovane posege treba zagotoviti odmik minimalno 10,0 m od meje cestnega zemljišča,
- območje OPPN je obremenjeno s hrupom zaradi prometa na AC, zato se v območju OPPN predvidijo dejavnosti, ki za hrup niso občutljive in za katere ni potrebno zagotavljati povečane stopnje varstva pred hrupom,
- meteorna in druga odpadna voda z objektov in pripadajočih površin ne sme biti speljana v naprave za odvodnjavanje AC in njenega cestnega zemljišča. Izvedba odvodnjavanja in novo načrtovane ureditve ne smejo poslabšati ali ogroziti obstoječega sistema odvodnjavanja AC,
- razsvetljava mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi,

- zaradi načrtovanih ureditev ne sme biti onemogočena ali ovirana izvedba rednega vzdrževanja, investicijskih vzdrževalnih del in vzdrževalnih del v javno korist na AC in na njenih spremljajočih objektih, prometnicah in vgrajeni infrastrukturi,
- meteorna voda z objektov in pripadajočih površin ni speljana v naprave za odvodnjavanje AC. Izvedba odvodnjavanja ne sme poslabšati ali ogroziti obstoječega sistema odvodnjavanja AC,
- DARS d. d. ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za objekt in njegove funkcionalne površine, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi (prah, vibracije, ipd.), ki so ali bodo posledica obratovanja AC. Izvedba vseh ukrepov za zaščito objekta in območja je obveznost investitorja novih ureditev in objektov.

Dostop do območja OPPN je preko predvidene ceste »a« (predvidena po OPPN za del območja EUP ŠE 1/17 v Šempetru).

Obravnavano območje se nahaja v varovalnem pasu ceste R2-447 na odseku 0367 Žalec – Šempeter in R3-694 na odseku 1268 Velenje – Dobrteša vas. Upošteva in zagotavlja se:

- varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu in skladnost državnih cest z drugimi posegi v prostor in z okoljem, skozi katerega državne ceste potekajo,
- opremljenost s prometno signalizacijo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa,
- načrtovanje bo usklajeno z najnovejšimi znanji tehnike projektiranja in graditve cest ter z ekonomskimi načeli in merili za presojo upravičenosti njihove graditve,
- s predlaganim posegom v varovalnem pasu državne ceste ne bodo prizadeti interesi varovanja državne ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza oziroma moteno redno vzdrževanje državne ceste.

Predvidena ureditev zelenih površin oziroma zasaditev dreves se ne predvidi v območju preglednosti na cestnem priključku oziroma križišču, cestni priključek oziroma križišče mora imeti zagotovljeno ustrezno preglednost.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju cestnega omrežja se upoštevajo predpisi, ki urejajo načrtovanje cest.

### **Mirujoči promet**

Površine za mirujoči motorni promet so predvidene na terenu. Predvidi se predvidi ustrezno število parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce. Predvidena so tudi parkirna mesta za invalide in parkirna mesta s polnilnim avtomatom za vozila na električni pogon. Parkirna mesta se zagotavljajo na površinah, ki so v občini Žalec.

V skladu z določili Odloka o občinski prostorskem načrtu Občine Polzela se za dejavnosti se upošteva normativ :

- poslovni prostori z obiski strank: 1 PM na 20 m<sup>2</sup> neto površine, vendar ne manj kot 3 PM,
- gostinski lokal: 1 PM na 4 sedeže in 1 PM na 1 tekoči meter točilnega pulta oziroma najmanj 5 PM,
- trgovski lokali: 1 PM na 40 m<sup>2</sup> koristne prodajne površine in min. 2 PM.

Parkirne ploščadi z več kot 10 PM morajo biti ozelenjene z zasaditvijo dreves po podrobnejših pogojih za saditev.

- zunanje ureditve industrijskih objektov in vseh ostalih objektov naj presegajo zgolj tehnične rešitve in naj bodo zasnovane tako, da bo delež zelenih površin čim večji in da v njihovih ureditvah prevladujejo praviloma avtohtone vrste velikih dreves in velikih grmovnic,
- zunanje ureditve ob vseh ostalih objektih naj poleg zahtev predhodne alineje upoštevajo tudi zahtevo po čim večji estetski kvaliteti ureditev,
- višinske razlike na zemljišču je treba prednostno premostiti z ozelenjenimi brežinami. Izjemoma se višinske razlike lahko premostijo z opornimi zidovi do višine 1,5 m. Gradnja opornega zidu, višjega od 1,5 m, je dopustna, kadar obstaja nevarnost rušenja terena. Če

je zaradi terenskih razmer potrebna gradnja opornega ali podpornega zidu, mora biti zid, v kolikor ni določeno drugače, grajen skladno s splošnimi določili in intenzivno ozelenjen.

### **Vodovodno omrežje**

Oskrba novih objektov z vodo na območju OPPN bo preko predvidenga javnega vodovoda (VOD 1), ki naj poteka po interni cesti »1a«. Le-ta se na stiku z OPPN Šempeter priključuje na predviden vodovod po OPPN za del območja EUP ŠE 1/17 v Šempetru.

Kot alternativna navezava na vodovodno omrežje oziroma za izvedbo zanke na predvidenem vodovodnem omrežju je predvidena navezava (VOD 2) na obstoječ vodovod, ki poteka na zahodni strani območja OPPN.

Pod utrjenimi površinami je obvezna uporaba materialov iz nodularne litine. Minimalni odmik novih objektov od javnega vodovoda mora znašati 3,00 m.

Vsi odcepi in hišni priključki se izvedejo z vgradnjo cestnih zapornih ventilov.

Voda za gašenje požarov se lahko zagotovi tudi iz predvidenega vodovodnega omrežja. Za zagotovitev požarne varnosti se, v kasnejših fazah projektiranja, na predvidenem vodovodnem omrežju ustrezno locirajo hidranti.

Za predvideni vodovod je za pridobitev soglasja k projektnim rešitvam potrebno izdelati načrt vodovoda, kjer je potrebno upoštevati smernice za projektiranje vodovoda.

Montažo vodovodnega priključka lahko izvrši le JKP Žalec d.o.o., ali za to registrirano podjetje, ki ga pooblasti JKP Žalec d.o.o.

Pri gradnji vodovodnega omrežja je potrebno upoštevati predpise, ki urejajo področje oskrbe s pitno vodo.

### **Kanalizacijsko omrežje**

Iz obravnavanega območja se bodo fekalne vode preko novo zgrajenega fekalnega kanala odvajale v javni kanal Ločica ZN II PVC DN 300 preko obstoječih revizijskih jaškov. Dimenzija predvidenega kanala se v kasnejših fazah projektiranja ustrezno dimenzionira glede na predvidene fekalne odplake iz območja. Za objekte na območju se predvidijo odcepi s hišnimi jaški.

Odvajanje meteornih voda je predvideno preko ustrezno dimenzioniranih ponikovalnic oz. ponikalnih tunelov v podtalje. Skladno z izdelanim geološkim poročilom (Geološke storitve, Jaka Žibrat s.p., št. ponikanje Šempeter III/2024) je na območju možno ponikanje meteornih vod. Odvodnjavanje padavinskih voda mora biti usklajeno z ZV-1, Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12 in spremembe).

Pri gradnji kanalizacijskega omrežja je potrebno upoštevati predpise, ki urejajo odvajanje in čiščenje komunalnih in padavinskih voda

### **Elektro omrežje**

Izdelan je Idejni projekt – načrt elektrotehnike, izdelal M3si d.o.o., št. načrta 47-2025/IDP, julij 2025.

Po podatkih investitorja se za napajanje predvidenih objektov predvidevajo tri priključno merilna mesta z naslednjo predvideno priključno močjo:

- trgovski lokal - 150 kW
- gostinski lokal - 200 kW
- skupna raba (pilon, zunanja razsvetljava...) - ca. 50 kW,
- skupaj ca. 400 kW.

Energija za napajanje predvidenih objektov v območju je na razpolago na nizkonapetostnih zbiralnicah obstoječe TP Ločica Poligon 1: 2057 s tem, da bo potrebno pred priključitvijo predvidenih objektov razširiti nizkonapetostne zbiralnice z vgradnjo dodatnega NN stikalnega

bloka v TP.

### **Javna razsvetljava**

Razsvetljava mora ustrezati določilom in predpisom, ki urejajo svetlobno onesnaženje okolja in zmanjševanje porabe električne energije.

### **Omrežje elektronskih komunikacij – TK**

Za priključitev objektov na javno TK omrežje v upravljanju Telekom Slovenije d.d. se izgradi kabelsko Za priključitev objektov na javno TK omrežje v upravljanju Telekom Slovenije d.d. se izgradi kabelsko kanalizacijo za TK omrežje od predvidene TK kabelske kanalizacije po OPPN za del območja EUP ŠE 1/17 v Šempetru do predvidenih objektov. Predvidena kabelska kanalizacija po OPPN Šempeter se navezuje na obstoječe priključne točke oziroma obstoječ TK jašek.

Pri posegih v prostor je treba upoštevati obstoječe TK omrežje, ga zakoličiti in ga po potrebi ustrezno zaščititi ali prestaviti, kar se izvede pod nadzorom in po navodilih upravljavca.

V fazi izdelave projektne dokumentacije se izdelava projekt TK priključka na javno TK omrežje.

### **Omrežje elektronskih komunikacij – KKS**

Na širšem območju je izgrajeno obstoječe KKS omrežje v upravljanju United Fiber d.o.o. (v nadaljevanju KKS omrežje).

Za priključitev objektov na javno KKS/optično omrežje v upravljanju United Fiber d.o.o. se izgradi kabelsko kanalizacijo za KKS/optično omrežje od predvidene KKS kabelske kanalizacije po OPPN Šempeter do predvidenih objektov. Predvidena KKS kabelska kanalizacija po OPPN za del območja EUP ŠE 1/17 v Šempetru se navezuje na obstoječe priključne točke.

V fazi izdelave projektne dokumentacije se izdelava projekt KKS priključka na javno KKS omrežje.

Na obravnavanem območju je potrebno za predvidene gradbene posege v fazi izdelave projektne dokumentacije IZP, DGD (PZI), pridobiti še projektne pogoje in pozitivno mnenje za dela v varovalnem pasu kabelsko kanalizacijskega sistema (KKS), ki je v lasti in upravljanju United Fiber d.o.o.

### **Plinovodno omrežje**

Območje OPPN se delno nahaja znotraj meje območja državnega prostorskega načrta v pripravi – Državni prostorski načrt za prenosni plinovod M9 Kidričevo – Vodice.

Zahodno od območja OPPN, v Občini Polzela je na cesti Ob Savinji zgrajeno distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 1 bar, odsek V41-6-PE63.

Predvidi se priključitev na plinovodno omrežje zahodno od obravnavanega območja

### **Ogrevanje in učinkovita raba energije**

Za ogrevanje in pripravo tople vode se uporabljajo obnovljivi viri ogrevanja. Uporablja se rekuperacijo odpadne toplote iz hladilnikov v kombinaciji s toplotno črpalko.

Dopusti se ogrevanje z omrežnim plinom (v bodoče tudi obnovljivim plinom).

Pri projektiranju in gradnji se upošteva normative in predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in uporabo obnovljivih virov energije.

## **8. KULTURNA DEDIŠČINA**

V območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine, zato posebne rešitve in ukrepi za kulturno dediščino niso potrebni. Ob vseh posegih v zemeljske plasti je obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del

ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče.

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. Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja naj o dinamiki gradbenih del obvesti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.

## 9. OHRANJANJE NARAVE

Območje OPPN se ne nahaja v območju ohranjanja narave.

## 10. GEOLOŠKO POROČILO

Izdelano je Geološko poročilo o možnosti gradnje na območju OPPN za del območja EUP ŠE 1/17 v Šempetru, izdelal Geološke storitve, Jaka Žibrat s.p., marec 2024.

Geološko poročilo je bilo izdelano za OPPN za del območja EUP ŠE 1/17 v Šempetru, ki je locirano na istem zemljišču v stiku z območjem OPPN.

Območje OPPN ni v erozivnem ali plazljivem območju.

Odvod padavinskih voda mora biti načrtovan in izveden tako, da ne bo nenadzorovanega odvajanja vode in tako, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča.

Pri izdelavi projektne dokumentacije in izvedbi objektov se upošteva:

- Temeljna tla na površju sestavlja delno zameljeno prodnato peščena zemljina do globine 1,0 m. Od globine 1,0 m do globine vsaj 5 m ležijo čisti prodnato peščeni nanosi.
- Nosilnost plasti delno zameljenega proda s peskom je  $q_f = 250$  kPa.
- Nosilnost čistega peščenega proda je  $q_f = 300$  kPa.
- Globina podtalnice je na območju parcel na globini približno 5 metrov.
- Pred temeljenjem je potrebno odstraniti zgornjo humusno in del glinenih plasti ter vgraditi tamponsko blazino debeline vsaj 0,50 metra.
- Obvezna je vgradnja geotekstila.
- Obvezna je drenaža območja temeljenja.
- Meteorne vode se lahko ponikajo, faktor prepustnosti je  $k = 1 \times 10^{-4}$  m/sek.
- Pri izvedbi temeljenja objekta je obvezen geomehanski nadzor.