



2026-01-1361

Na podlagi 128. in 129. člena Zakona o urejanju prostora, ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26) ter 20. člena Statuta Občine Žalec (Uradni list RS, št. 29/13, 23/17 in 47/25) je Občinski svet Občine Žalec na svoji 29. redni seji dne 20.5.2026 sprejel

Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu spremembe in dopolnitve I. faze zazidalnega načrta Škafarjev hrib

1. člen

V Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu spremembe in dopolnitve I. faze zazidalnega načrta Škafarjev hrib, Uradni list RS, št. 63/01 se za 1. členom dodata nova 1.a in 1.b člen, ki se glasita:

»1.a člen
(Predmet OPPN)

(1) S tem odlokom se sprejme Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu, spremembe in dopolnitve I. faze zazidalnega načrta Škafarjev hrib (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) OPPN je izdelalo podjetje Razvojni center PLANIRANJE d.o.o. Celje, pod številko projekta 44/24. Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 5583.

1.b člen
(Vsebina OPPN)

(1) OPPN vsebuje tekstualni del (odlok), grafični del in spremljajoče gradivo.

(2) Grafični del OPPN vsebuje grafične prikaze:

1.1	Izsek iz grafičnega dela OPN Občine Žalec	M 1:5000
1.2	Izsek iz SD ZN	M 1:1000
2.0	Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	M 1:500

3.0	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1:5000
4.0	Ureditvena situacija	M 1:500
5.0	Situacija poteka omrežja in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo	M 1:500
6.0	Geodetska kotirana situacija z načrtom parcelacije	M 1:500
7.0	Ureditve za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave, ureditve za obrambo, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstvo pred požarom	M 1:500

(3) Spremljajoče gradivo obsega:

- 1 Poročilo o sodelovanju z javnostjo
- 2 Prikaz stanja prostora
- 3 Strokovne podlage
- 4 Usmeritve nosilcev urejanja prostora
- 5 Mnenja nosilcev urejanja prostora
- 6 Elaborat ekonomike
- 7 Okoljsko poročilo
- 8 Obrazložitev in utemeljitev
- 9 Povzetek za javnost«.

2. člen

Za 4. členom se doda nov 4.a člen, ki se glasi:

»4.a člen
(Opis in velikost območja OPPN)

(1) Območje OPPN se nahaja na Škafarjevem hribu v Ložnici pri Žalcu. Del območja je v naravi travnik v naklonu, ki je v zaraščanju, deloma so tudi kmetijske površine. Do območja kmetije je izveden dovoz iz severozahodne strani.

(2) Velikost območja OPPN obsega ca. 4002,18 m².

(3) Območje OPPN vključuje parceli št. 540/3 in 543/7-del, obe k.o. Gotovlje (997).

(4) Sestavni del OPPN so lahko tudi zemljišča zven 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.«.

3. člen

Za 5. členom se doda nov 5.a člen, ki se glasi:

»5.a člen
(Odstranitve OPPN)

Za potrebe realizacije tega OPPN je predvidena odstranitev stavbe na parceli 543/7 k.o. Gotovlje (997).«.

4. člen

V 7. členu, v sedmi alineji, se črta besedilo, ki se glasi: »obvezen je enak naklon strehe za osnovni objekt in prizidek, obvezna je opečna oziroma po obliki in barvi sorodna kritina«.

V 7. členu, se na koncu sedme alineje, doda besedilo, ki se glasi: »prizidek za garažo ima lahko ravno streho ali v minimalnem naklonu. Strešna kritina je lahko opečne ali sive barve. Izvede se lahko fotovoltaika na strehah stavb, umešča se jih vzporedno s strešino (razen na ravni strehi),«.

V 7. členu, se osma alineja nadomesti z besedilom, ki se glasi: »fasade so lahko sodobne z uporabo sodobnih obložnih materialov (les, steklo, kamen, kovina),«.

V 7. členu, se deveta alineja nadomesti z besedilom, ki se glasi: »fasadne obloge in steklene površine se načrtujejo skladno z arhitekturnim konceptom stavbe, potek kritine po fasadi,«.

V 7. členu, se črta deseta alineja. Enajsta alineja postane deseta alineja.

5. člen

Za 7. členom se doda nov 7.a člen, ki se glasi:

»7.a člen
(Tlorisni in višinski gabariti na območju OPPN)

- (1) Tlorisni in višinski gabariti, stanovanjska stavba št. 23
- Tlorisni gabarit: 14,00 m x 11,60 m + izzidek 6,00 m x 5,00 m,
 - Višinski gabarit: klet (K), pritličje (P) in izkoriščeno podstrešje (IP), izzidek: klet (K) in pritličje (P),
 - Streha: streha je dvokapnica, naklon 30°, nad izzidkom je streha ravna ali v minimalnem naklonu,
 - Tlorisni gabarit nadstrešnice: 6,00 m x 6,00 m, ravna streha.

- (2) Tlorisni in višinski gabariti, stanovanjska stavba št. 26
- Tlorisni gabarit: 14,50 m x 10,00 m,
 - Višinski gabarit: klet (K) delno odprta (konzolni previs pritličja), pritličje (P) in izkoriščeno podstrešje (IP),
 - Streha: streha je dvokapnica, naklon 30°,
 - Tlorisni gabarit nadstrešnice: 6,50 m x 6,00 m, ravna streha.«.

6. člen

8. člen se spremeni tako, da se glasi:

»8. člen
(Dopustna odstopanja)

Dopustna odstopanja na celotnem območju prostorskega akta:

– Gradbena parcela: meje gradbenih parcel (funkcionalnih zemljišč) so okvirne, možne so manjše spremembe pri sami zakoličbi na terenu (prilagajanje katastru in stanju v naravi). Pri objektu 28 je dopustno zmanjševanje gradbene parcele vsled zagotavljanja dostopa na parcelo št. 539/1, k.o. Gotovlje.

– Zakoličba objektov, odmiki: Lokacija objekta se lahko spremeni od lege določene v grafičnih prilogah ob upoštevanju odklikov od parcelnih mej. Ob pridobitvi soglasja lastnika sosednje parcele, kateri se približuje pa se lahko postavijo do parcelne meje. Objekt z oznako 13 se lahko izvede zrcalno, zaradi umestitve dovoza ob križišču, ki se prestavi proti vzhodu.

– Kote pritličij in kote kleti objektov: se lahko prilagodijo kotam načrtovanih cest in kotam zunanje ureditve. Dopustna je sprememba kote pritličij in kote kleti objektov za $\pm 1,00$ m.

– Tlorisni gabariti: za vse načrtovane objekte je dopustna povečava skupnih tlorisnih gabaritov za +15% ter zmanjšanje le teh do -30%, prizidek garaže ni obvezno izgraditi, lahko se nadomesti z enostavnim ali nezahtevnim objektom skladno z uredbo, ki razvršča objekte, vse pod pogojem, da spremembe tlorisnih gabaritov ne bodo ovirale realizacije prostorskega akta in bodo v skladu z zakoni, predpisi, navodili in pravilniki, ki se nanašajo na varovanje okolja.

– Glavni in pomožni objekti: na gradbeni parceli se lahko postavi stanovanjski objekt in pomožni objekti, ki morajo biti oblikovno usklajeni.

– Pomožni objekti: so enostavni in nezahtevni objekti in se jih lahko umešča na gradbeni parceli. Dopustna je gradnja pomožnih objektov in sicer garaže, skladiščne stavbe, vrtno lope, zimskega vrta, nadstreška, nadstrešnice, savne, bazena, rastlinjaka, opornega zida ipd.), ki morajo biti odmaknjeni od parcelne meje 2,00 m, ob pridobitvi soglasja lastnika sosednje parcele pa se lahko postavijo do/na parcelno mejo. Tlorisna velikost posameznega pomožnega objekta mora biti skladna s predpisom, ki ureja razvrščanje objektov, pri čemer je potrebno upoštevati dopustne stopnje izkoriščenosti zemljišč. Pomožni objekti, kot so stavbe za funkcionalno dopolnitev in podobno, so lahko zgolj enoetažni. Lahko so leseni, zidani ali kovinski. Strehe pomožnih objektov so ravne ali v minimalnem naklonu.

– Namembnost objektov: dopustna je sprememba namembnosti obstoječih in načrtovanih objektov v poslovno-stanovanjske za intelektualne dejavnosti, v pritličnih ali kletnih prostorih objektov, do največ 50 % BTP.

– Gospodarska javna infrastruktura: dopustna so odstopanja od posameznih tehničnih rešitev gospodarske javne infrastrukture, če se pri nadaljnjem podrobnejšem načrtovanju poiščejo primernejše rešitve, ki pa ne smejo vplivati na izvedbo prostorskega akta in ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer. Dovoljena so odstopanja od tras vodov gospodarske javne infrastrukture, če to zahteva prilagoditev terenskim razmeram, obstoječim trasam vodov in naprav in sami tehnologiji izvedbe ter lastništvu. Na gradbeni parceli objekta št. 28 se dopusti izvedba dovoza in dostopa ter priključkov na GJI do zemljišča s parcelno števil. 539/1 k.o. Gotovlje.

– Oporni zid: gradnja opornega zidu višjega od 1,5 m je dovoljena le zaradi geotehničnih pogojev terena. Oporne zidove je potrebno izvesti v kaskadah, če to dopušča velikost zemljišča. Izgradnja podpornega zidu v primeru popolne izravnave terena ni dopustna. Višina zemljišča na parcelni meji mora biti praviloma prilagojena sosednjemu zemljišču. Oporni zidovi morajo biti obdelani z naravnimi materiali in ozelenjeni.

– Z odstopanji morajo soglašati organi in organizacije, ki jih ta zadevajo.«.

7. člen

V 9. členu se doda nova četrta alineja, ki se glasi:

»– Omrežje GJI se v ureja s projektom GJI na območju ZN Škafarjev hrib – 1. faza, faza DGD (izdelal SAVINJAPROJEKT d.o.o., št. proj. 14/2023, september 2024).«.

8. člen

Za 9. členom se doda nov 9.a člen, ki se glasi:

»9.a člen
(Promet na območju OPPN)

(1) Skladno z osnovnim prostorskim aktom je načrtovano cestno omrežje.

(2) Stanovanjska stavba (oznaka stavbe v grafiki 23) se napaja preko obstoječe javne poti JP 990757, ki poteka zahodno od območja OPPN.

(3) Stanovanjska stavba (oznaka stavbe v grafiki 26) se napaja preko načrtovane ceste »A«, ki poteka severovzhodno od območja OPPN.

(4) Znotraj vsake gradbene parcele se zagotovi najmanj dve parkirni mesti za osebna vozila.«.

9. člen

Za 10. členom se dodata nova 10.a in 10.b člen, ki se glasita:

»10.a člen
(Kanalizacijsko omrežje na območju OPPN)

(1) Za odvod komunalnih odpadnih vod iz objektov je predvidena fekalna kanalizacija, ki se priključi na predvideno javno kanalizacijo.

(2) Območje OPPN je v aglomeraciji nad 2000 PE (aglomeracija Žalec) in zajema javni fekalni kanal Škafarjev Hrib v izvedbi PE DN 250 mm z revizijskimi jaški na katere se priključijo objekti.

(3) Za vsak objekt je predviden hišni priključek.

10.b člen
(Odvajanje padavinskih voda)

Padavinska kanalizacija je zasnovana kot ločen sistem v katerega se morajo navezovati le padavinske vode. Obvezno je tudi zadrževanje padavinskih vod v zadrževalnikih meteorne vode na posamezni gradbeni parceli. Višek padavinskih vod iz gradbenih parcel se odvaja dalje v javno kanalizacijo za odvajanje padavinskih voda.«.

10. člen

Za 11. členom se doda nov 11.a člen, ki se glasi:

»11.a člen
(Vodovodno omrežje OPPN)

(1) Za napajanje objektov na območju OPPN se izvede vodovodno omrežje, ki poteka po predvidenih cestah, ter se navezuje na obstoječe omrežje v izvedbi PE DN 90mm, ki poteka zahodno od območja OPPN. Izvedejo se nadzemni hidranti.

(2) Upoštevajo se minimalni odmiki vodovoda od ostalih komunalnih vodov (min. 1,00 m). Sekundarni vodovodi tvorijo zanko s primarnim vodom.

(3) V kolikor tlačne razmere ne bodo zagotavljale zadostnih tlakov, je potrebno vgraditi individualne naprave za dvig tlaka na delu interne vodovodne inštalacije za obračunskim vodomermom.

(4) Hidranti na sistemu so locirani tako, da glede na obstoječe tlake v omrežju zagotavljajo 2.5 bar hidrostatičnega tlaka.«.

11. člen

Za 12. členom se doda nov 12.a člen, ki se glasi:

»12.a člen
(Plinovodno omrežje OPPN)

(1) Za oskrbo predvidenih objektov z zemeljskim plinom (v bodoče tudi obnovljiv plin) je možna priključitev na predvideno plinovodno omrežje z dograditvijo sekundarnega plinskega omrežja in izgradnjo hišnih priključkov.

(2) V varnostnem pasu plinovodov in priključkov ni dovoljen strojni izkop ter trajno odlaganje ali posnetje materiala nad njimi. Vsi izkopi v varovalnem pasu plinovodov in priključkov morajo biti obvezno opravljeni ročno. Čez plinovod izven cestišča ni dovoljen transport za težka vozila med gradnjo brez dovoljenja upravljavca plinovodnega omrežja.

(3) V 2,5 m pasu na obeh straneh plinovoda ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami globljimi od 0,5 m. Plinovodnega omrežja in priključkov ni dovoljeno nadzidati oz. nad njim postavljati nadstrešnic.

(4) Za vse gradbene posege v varovalnem pasu plinovodov je potrebno predhodno soglasje operaterja distribucijskega sistema.

(5) Načrtovane trase plinovodov naj potekajo predvsem po javnih površinah pločnikov oziroma kolesarskih stez, v kolikor to ni mogoče pa v javnih zemljiščih v robu cestnega telesa.

(6) Pri nadaljnjem projektiranju je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo, tehnične predpise in smernice operaterja distribucijskega sistema zemeljskega plina.

(7) Priključitev novo načrtovanih objektov na plinovodno omrežje bo možna po zaključeni gradnji plinovodnega omrežja in po pridobitvi soglasja ODS za priključitev posameznih lastnikov stavb.«.

12. člen

Za 13. členom se doda nov 13.a člen, ki se glasi:

»13.a člen
(Električno omrežje OPPN)

(1) V območju OPPN se nahajajo obstoječi in predvideni elektro energetske vode in naprave:

- obstoječi NN 1 kV podzemni el. en. vod I04: Rp-5 iz TP Škafarjev hrib Hropot: 2145,
- predvideni NN 1 kV podzemni el. en. distribucijski vodi s prostostoječimi razdelilnimi omaricami za napajanje območja ZN Škafarjev hrib,
- obstoječi NN 1 kV podzemni el. en. priključni vodi s prostostoječimi priključno merilnimi omaricami za predvidene objekte v območju ZN Škafarjev hrib.

(2) Za vse prej navedene elektro energetske vode in naprave se upošteva kot omilitveni faktor v smislu varovalnih pasov, ki znašajo:

- za vsak posamezen podzemni sistem nazivne napetosti do vključno 20 kV – 1,0 m. Širina varovalnega pasu elektroenergetskega omrežja poteka na vsako stran od osi elektroenergetskega nadzemnega voda in osi vsakega posameznega podzemnega elektroenergetskega sistema, oziroma od zunanje ograje razdelilne ali transformatorske postaje.

(3) Zaradi sprostitev zemljišča se prej navedene elektro energetske vode preuredi:

- obstoječi NN 1 kV podzemni el. en. vod I04: Rp-5 iz TP Škafarjev hrib Hropot: 2145 se pred rušitvijo obstoječega objekta odklopi, merilno mesto se odjavi in fizično odstraniti vključno z NN priključnim kablovodom za napajanje obstoječega objekta,

- obstoječa NN elektro energetska podzemna voda v obstoječi kabelski kanalizaciji, katera služita za napajanje objektov 24a in 42b se med tč. B in tč. C prestavi izven območja gradnje tako, da bo gradnja predvidenega objekta potekala izven območja varovalnega pasu prej navedenih elektro energetske podzemnih vodov z upoštevanjem odmikom od gradbene jame,

- pri nadaljnjem načrtovanju se upošteva upoštevati varovalni pas predvidenih NN podzemnih distribucijskih in priključnih elektro energetske vodov v skladu z izdelano PZI projektno dokumentacijo "Ureditev električnih vodov na območju ZN SD Škafarjev hrib", št. 132/23-E, izdelalo Elektro Celje d.d., Vrnčeva 2a, 3000 Celje, izdelano februar 2025,

- nižanje kote terena v območju prej navedenih varovalnih pasov obstoječih in predvidenih NN podzemnih elektro energetske vodov je nedopustno. V nasprotnem primeru se obstoječe prej navedene elektro energetske vode poglobi tako, da bo med zgornjo točko prej navedenega elektro energetskega voda in koto terena minimalno 0,8 m,

- pri nadaljnjem načrtovanju se upošteva zasaditev dreves, grmičevja, žive meje ali podobno v minimalni oddaljenosti debla od trase nizkonapetostnega električnega kabla 2,5 m,

- postavitve ograje v območju varovalnega pasu NN podzemnih elektro energetske vodov je nedopustna.

(4) Priključitev predvidenih objektov v območju OPPN bo mogoča po izgradnji nadomestne transformatorske postaje TP Škafarjev hrib Hropot in NN distribucijskih in priključnih vodov skladno s projektno dokumentacijo št. 177/24-E in 132/23-E, izdelal Elektro Celje d.d..«.

13. člen

14. člen se spremeni tako, da se glasi:

»14. člen
(Telekomunikacijsko omrežje in kabelsko komunikacijski sistem)

(1) Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega in predvidenega telekomunikacijskega omrežja. Trase obstoječega telekomunikacijskega omrežja se določijo z

zakoličbo. Glede na pozidavo oz. komunalno ureditev jih je potrebno ustrezno zaščititi ali prestaviti, kar se izvede pod nadzorom in po navodilih predstavnika Telekom Slovenije d.d..

(2) Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega in predvidenega kableskega komunikacijskega sistema.«.

14. člen

15. člen se spremeni tako, da se glasi:

»15. člen
(Ogrevanje)

(1) Za ogrevanje objektov in pripravo tople vode se uporabljajo obnovljivi viri ogrevanja (toplotna črpalka, sončni kolektorji, biomasa) ali plin v kombinaciji z OVE.

(2) Pri projektiranju in gradnji novih objektov se upošteva normative in predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in uporabo obnovljivih virov energije.«.

15. člen

16. člen se spremeni tako, da se glasi:

»16. člen
(Odpadki)

(1) Za vsak objekt se na posamezni gradbeni parceli zagotovi ustrezno urejen prostor za zabojnike ob ali v objektu kot zbirno mesto za odpadke in embalažo. Zbirno mesto je lahko tudi odjemno mesto, če je zagotovljen nemoten dovoz z vozilom za odvoz odpadkov.

(2) Pri ravnanju z odpadki je investitor dolžan upoštevati veljavne predpise, ki urejajo področje ravnanja z odpadki. Način zbiranja in odvoz odpadkov se izvaja v skladu z določili, ki urejajo ravnanje s komunalnimi odpadki v občini.«.

16. člen

20. člen se spremeni tako, da se glasi:

»20. člen
(Varstvo pred požarom)

(1) Pri pripravi OPPN so v skladu s predpisom, ki ureja varstvo pred požarom upoštevani ustrezni prostorski, gradbeni in tehnični ukrepi. Z ustrezno razmestitvijo objektov in z odmiki med njimi so ustvarjeni pogoji za požarno ločitev objektov, zagotovljeni so pogoji za omejevanja širjenja ognja ob požaru ter pogoji za varen umik ljudi in premoženja. Urejene so prometne in delovne površine za intervencijska vozila. Oskrba za gašenje z vodo je predvidena preko nadzemnih hidrantov, izvedenih skladno s v skladu s predpisom, ki ureja tehnične normative za hidrantno omrežje. Pri nadaljnjem projektiranju je potrebno upoštevati predpis, ki ureja varstvo pred požarom ter požarno varnostjo v stavbah.

(2) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala skladno s predpisom, ki ureja varstvo pred požarom.«.

Za 20. členom se dodajo novi 20.a, 20.b , 20.c, 20.d in 20.e člen, ki se glasijo:

»20.a člen
(Potresna varnost)

Upoštevati je potrebno cono potresne ogroženosti ter temu primerno prilagoditi način gradnje. Obravnavano področje je po EMS-98 lestvici uvrščeno v 8. stopnjo seizmične intenzitete, kjer lahko pričakujemo seizmične pospeške do 0.200 g. Po seizmični mikrorajonizaciji je obravnavano območje razvrščeno v C tip tal.

20.b člen
(Poplavna varnost)

Območje OPPN ni poplavno.

20,c člen
(Varstvo pred škodljivim delovanjem erozije, varstvo pred plazovi)

Po opozorilni karti verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov (SKUPNA-GeoZS.) se del območja nahaja znotraj majhne stopnje verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov (vir: Atlas voda). V skladu s podatki Atlasa voda območje se območje ne nahaja na erozijskem območju ter se nahaja znotraj velike verjetnosti pojavljanja plazov.

20.d člen
(Podnebne spremembe)

Za blaženje podnebnih sprememb se predvidi:
– čim večji del gradbenih parcel se predvidi za zelene površine, predvidi se zasaditev z višjimi drevesi, živicami in popenjalkami,
– priporoča se izvedba zelenih streh nad pomožnimi objekti.

20.e člen
(Ukrepi za ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Na območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine.

(2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, 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, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin, oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.«.

KONČNE DOLOČBE

17. člen (vpogled)

Projekt iz 1. člena tega odloka je na vpogled na Občini Žalec in Upravni enoti Žalec.

18. člen (nadzor)

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

19. člen (veljavnost odloka)

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

Št. 3503-0005/2024

Žalec, dne 20. maja 2026

EDA 2026-5881544000-0010

Župan
Občine Žalec
Janko Kos