



Številka: 032-0016/2018  
Datum: 19. 9. 2018

**34. SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE,  
dne 27. 9. 2018**

ZADEVA:	<b>GRADIVO ZA 5. TOČKO SEJE OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE</b>
NASLOV:	<b>PREDLOG ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA STANOVANJSKO GRADNJO BEZOVNIK</b>
PREDLAGATELJ:	<b>ŽUPAN</b>
PRAVNA PODLAGA:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 121. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17),</li> <li>- 158. člen Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 70/16),</li> <li>- 16. člen Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15, 12/16 – popravek in 69/17)</li> </ul>
NAMEN:	<b>Predlog za sprejem</b>
STALIŠČE PRISTOJNEGA ODBORA / KOMISIJE:	<p>Odbor za komunalno infrastrukturo, okolje in prostor je obravnaval predlog odloka o OPPN za stanovanjsko gradnjo Bezovnik v prvem branju in ga predlaga občinskemu svetu v sprejemanje po skrajšanem postopku.</p> <p>Statutarno-pravna komisija potrjuje in predlaga občinskemu svetu sprejem Odloka o OPPN za stanovanjsko gradnjo Bezovnik v skrajšanem postopku.</p>
POROČEVALCA:	<b>Igor Frim in Maksimilijana Ozimič Zorič, BIRO 2001</b>
PREDLOG SKLEPA:	<b>Predlagam, da občinski svet sprejme Odlok o OPPN za stanovanjsko gradnjo Bezovnik v skrajšanem postopku.</b>

**ŽUPAN**  
**Miran Gorinšek**

Prilogi:

- Predlog Odloka o OPPN za stanovanjsko gradnjo Bezovnik v skrajšanem postopku,
- obrazložitev,
- stališča do pripomb in predlogov javnosti,
- grafična priloga.

Na podlagi 121. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), na podlagi 158. člena Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 70/16) in 16. člena Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15, 12/16 – popravek in 69/17) je Občinski svet Občine Slovenske Konjice na svoji ..... seji ..... sprejel

**ODLOK  
O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU  
ZA STANOVANJSKO GRADNJO BEZOVNIK**

**I. SPLOŠNE DOLOČBE**

1. člen

(podlaga občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko gradnjo Bezovnik – v nadaljevanju OPPN.

(2) OPPN je izdelalo podjetje BIRO 2001 Maksimilijana Ozimič Zorič s.p. Trg Alfonza Šarha 1, 2310 Slovenska Bistrica s št. proj. 19/17 - OPPN.

2. člen

(vsebina odloka)

(1) Ta odlok določa opis prostorske ureditve za gradnjo v območju obdelave, ki se načrtuje z OPPN in sicer umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovo nove stanovanjske stavbe in pogoje priključevanja na javno gospodarsko infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, etapnost izvedbe, velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih in tehničnih rešitev ter usmeritve za določitev meril in pogojev po izgradnji objektov in ureditvi okolja.

(2) Sestavni del OPPN so poleg tega odloka tudi tekstualni del, grafični del in priloge.

**II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJEJO Z OBČINSKIM PODROBNIM  
PROSTORSKIM NAČRTOM**

3. člen

(opis območja obdelave)

Območje obdelave zajema del območja UN1/032-del, za kar je potrebno izdelati OPPN.

4. člen

(načrtovane prostorske ureditve)

Z OPPN se načrtuje nova gradnja na območju opuščene kmetije in predhodno odstranjenega gospodarskega objekta.

**III. UREDITVENO IN VPLIVNO OBMOČJE OPPN**

5. člen

(ureditveno območje)

(1) Območje OPPN obsega parcelne številke 1922/1, 1922/2, 2053,, 204/14, 204/15 vse k.o. 1115 Slovenske Konjice in ostale okoliške, ki bodo potrebne za izvedbo prostorskih ureditev in ureditev komunalnih priključkov.

(2) Območje obravnave leži v mestnem jedru Slovenske Konjice, med državno cesto R II. reda 430, Škalsko ulico in meji na reko Dravinjo.

#### 6. člen (vplivno območje)

(1) Vplivno območje OPPN je ureditveno območje OPPN in lahko vključuje ureditve izven območja, ki so potrebne za izvedbo priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro.

(2) Območje je povezano z naseljem z javno cesto Škalsko ulico, ki poteka ob vzhodni strani območja obdelave.

(3) Predvidena realizacija programov v območju urejanja ne bo imela negativnih vplivov na obstoječo rabo prostora v okolici in ne bo predstavljala bistvene dodatne obremenitve na že vzpostavljeno prometno, komunalno in energetska infrastrukturo, ki jo bo potrebno ustrezno dograditi in razširiti oziroma zgraditi na novo.

(4) Vplivi novogradnje z vidika varnosti pred požarom, higienske in zdravstvene zaščite, z vidika varnosti pri uporabi in hrupa, ne bodo presegali mej dopustnih ravni.

### IV. UMETITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

#### 7. člen (vrste gradenj)

(1) V ureditvenem območju je dovoljena gradnja novih objektov in njihova rekonstrukcija, dozidava in nadzidava ter rušitve obstoječih starih zgradb. Sprememba namembnosti obstoječih objektov je možna v skladu z vrstami dejavnosti iz 9. člena.

(2) Dovoljena so redna in investicijska vzdrževalna dela na obstoječih objektih, kakor tudi dozidava.

(3) Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov je dovoljena v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost.

(4) Pri vseh gradnjah je potrebno upoštevati, da faktor zazidanosti 40% ne bo prekoračen.

#### 8. člen (vrste objektov)

1/ enostanovanjska stavba namenjena stalnemu bivanju

2/ Nezahtevni in enostavni objekti v skladu z veljavnim predpisom

#### 9. člen (vrste dejavnosti)

V delu stanovanjske zgradbe je lahko do 40 % BTP namenjene za okolju nemoteči poslovni dejavnosti: informacijske in komunikacijske dejavnosti; finančne in zavarovalniške dejavnosti; poslovanje z nepremičninami; strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti;

#### 10. člen (pogoji za lego, velikost in oblikovanje novega objekta)

##### Legaj objekta na zemljišču

(1) Lega stanovanjske stavbe je določena z gradbeno linijo in gradbeno mejo, ki so določene in razvidne iz situacije.

(2) Gradbena linija je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni fasadni deli stanovanjskega objekta, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad in je 2m oddaljena od meje s parc. št. 203/4 k.o. 1115 Slovenske Konjice.

- (3) Gradbena meja je linija, ki je fasadna stena stanovanjskega objekta ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjena v notranjost.
- (4) Umeščanje stanovanjske stavbe je ob gradbeno črto oz. linijo znotraj gradbene meje.
- (5) Nezahtevni in enostavni objekti se gradijo v oddaljenosti 1.5m od meje s sosedi, s pisnim soglasje je odmik lahko manjši.

#### Velikost in zmogljivost

- (1) Tloris zgradbe je znotraj gradbene meje podolgovat (razmerje stranic 1:1,2 do 1:1,5). Sleme objekta mora potekati vzporedno z daljšo stranico objekta.
- (2) Višinski gabarit ne sme presegati etažnosti P+M (1N). Nulta kota objektov (kota pritličja) se prilagodi višini terena in okoliškemu objektom ter možnosti priključevanja na kanalizacijske komunalne vode.

#### Arhitekturno oblikovanje

- (1) Oblikovanje fasad mora sloneti na kompozicijski skladnosti polnih in praznih površin (odprtih), pri čemer naj celota sledi vertikalni usmerjenosti odprtih ter njihovi medsebojni poenotenosti in kompozicijski skladnosti. Možna je izvedba manjšega in enostavnejšega balkona z izzidanim delom pod njim. Fasade naj bodo klasično ometane, nevtralnega enobarvnega tona (umazano belega do svetlo peščenega sli pastelno oker tona).
- (2) Streha objekta mora biti simetrična dvokapnica naklona  $40^{\circ} \pm 2^{\circ}$ , krita z opečno kritino opečno rdeče barve. Osvetljevanje podstrešja je možno iz zatrepnih fasad ter preko ene večje dvokapne strešne frčade ter manjših, ki so na njo simetrično postavljene.

#### 11. člen

(pogoji za posege na obstoječem objektu)

- (1) Za velikost in oblikovanje dozidav k samostojnim enostanovanjskim stavbam je potrebno poleg določil tega odloka za dopustno izrabo prostora in lego objektov upoštevati naslednje pogoje:
- prizidani del mora biti funkcionalno povezan z obstoječo stavbo, lahko tudi kot zaključena stanovanjska enota s svojim vhodom, s pogojem, da s tlorisno površino ne presega:
    - 60 % tlorisne površine obstoječe stavbe v primeru, da je ta manjša od 130 m<sup>2</sup>,
    - 40 % tlorisne površine obstoječe stavbe v primeru, da je ta večja od 130 m<sup>2</sup>;
    - višinski gabarit je lahko le enak osnovni stavbi ali nižji;
    - streha: naklon in kritina usklajena s streho osnovne stavbe.
- (2) Za velikost in oblikovanje nadzidav samostojnih enostanovanjskih stavb je potrebno upoštevati naslednje pogoje:
- nadzidava je mogoča, če novi gabarit ne bo presegal višin obstoječe stanovanjske stavbe;
  - v oblikovanju se mora podrežati obstoječi zazidavi ob soglasju ZVKDS.

#### 12. člen

(pogoji za zunanjo ureditev)

- (1) Dovoz do stanovanjske zgradbe Škalske cesta 3 je urejen z obstoječim cestnim priključkom iz Škalske ceste.
- (2) Dovoz do nove stanovanjske zgradbe se predvidi iz severne strani po parc. št. 203/8, 203/5, 203/14, 203/3 in 203/4, vse k.o. 1115 Slovenske Konjice. Za ureditev dovoza bo potrebno skleniti Služnostno pogodbo z lastnikom zemljišč Občino Slovenske Konjice.
- (3) Okolica objektov mora biti v čim večjem obsegu zatravljena ter zasajena z avtohtonimi grmovnicami in avtohtonim listopadnim drevjem.
- (4) Manipulativne površine naj bodo oblikovane na oblikovno enoten način. Dovozna pot je lahko asfaltirana, dvorišče ob hiši naj bo utrjeno z enostavnimi pranimi ali peskanimi ne-pigmentiranimi betonskimi ploščami.

#### 13. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

- (1) Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti oblikovani skladno z glavnim objektom, zato mora biti streha dvokapna v istem naklonu kot hiša, krita z opečno krtino, opečno rdeče barve. Fasade teh objektov so lahko zidane in klasično ometane/lesene/kombinacija zidanih in lesenih/polodprte (zračne lesene) ali odprte (nadstreški z leseno konstrukcijo).
- (2) Sprejemljiva je nadstrešnica z delno nesimetrično dvokapnico, torej na eni strani krajšo, vendar z istim naklonom vsaj 30° (zaradi uvoza, dostopa z vzdolžne strani). Enokapni in tipski kovinski nadstreški niso sprejemljivi.
- (3) Umeščanje nezahtevnega in enostavnega objekta je znotraj gradbene meje, označene v situaciji.
- (4) Odmik nezahtevnega in enostavnega objekta od meje s sosedom je najmanj 1.5 m (napušč oziroma najbolj izpostavljeni del objekta). Ob pisnem soglasju sosedu je odmik lahko manjši.
- (5) Ograje je načeloma možno postavljati tam, kjer so okoliška zemljišča pretežno že urejena na podoben način. Kot ograja je priporočena lesena ali živa meja, zasajena z avtohtonimi vrstami grmovnic; neavtohtone vrste (ciprese, kleki in podobno) niso priporočene.
- (6) Odmik ograje od meje s sosednjim zemljiščem je najmanj 0,5 m, če je odmik manjši oziroma je ograja postavljena na posestno mejo, je potrebno pred začetkom gradnje pridobiti pisno soglasje lastnikov sosednjih zemljišč.

## **V. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE JAVNE GOSPODARKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOSTI PRIKLJUČEVANJA NANJO**

### 14. člen (prometno urejanje)

#### Gradnja v varovalnem pasu R II 430

- (1) Lokacija območja obravnave se nahaja v varovalnem pasu državne regionalne ceste II. reda št. 430 na odseku 0279 Slovenske Konjice od km 0,075 do km 0,105 (levo v smeri stacionaže ceste). Predvideno območje se nahaja v naselju, kjer je hitrosti omejena na 50km/h.
- (2) Pri načrtovanju je potrebno upoštevati:
  - uporablja naj se veljavna zakonodaja, predpisi in tehnične specifikacije, ki se nanašajo na gradnjo, upravljanje in vzdrževanje javne ceste.
- (3) Načrtovana prostorska ureditev zagotavlja:
  - varno odvijanje prometa vseh udeležencev in skladnost državnih cest z drugimi posegi v prostor in z okoljem, skozi katerega državne ceste potekajo. Z gradnjo v varovalnem pasu ne bo zmanjšana preglednost in varnost na R II cesti.
  - Opremljenost s prometno signalizacijo in prometno opremo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere in varno odvijanje prometa
  - Načrtovanje usklajeno z najnovejšimi znanji tehnike projektiranja in gradnje cest ter z ekonomskimi načeli in merili za presojo upravičenosti njihove gradnje.
  - Da z gradnjo ne bodo prizadeti interesi varovanja državne ceste in prometa na njej.
- (4) Območje bo oz. je dostopno preko že obstoječega cestnega priključka na lokalno cesto, predviden odmik objektov 8,00m od parcele državne ceste je ustrezen.
- (5) Posegi ne vplivajo negativno na območje državne ceste in promet na njej. V času načrtovanja rekonstrukcija državne ceste ni predvidena.
- (6) Pri eventualnih posegih v cestni svet in parcelo državne ceste so dolžni investitorju oz. upravljavci komunalnih vodov, za vse komunalne vode, ki se bodo predstavljali, ali izvajali na novo, ali priključevali, z Direkcijo RS za infrastrukturo skleniti pogodbo o ustanovitvi služnostne pravice.
- (7) Upravljavca državne ceste ne bo zagotavljal zaščite pred vplivi, ki so oziroma bodo posledica obratovanja ceste na delu državne ceste v območju ureditvenega območja.

#### Dovoz do nove stanovanjske zgradbe

- (1) Dovoz bo urejen po dostopni cesti iz severne strani preko zemljišč parc. št. 203/8, 203/5, 203/14, 203/3 in 203/4, vse k.o. 1115 Slovenske Konjice.

(2) Za načrtovano gradnjo naj se upošteva rekonstrukcija obstoječega priključka na občinsko cesto, ki naj bo širine med 5,00m in 7,00m, medtem ko naj bo prometni profil dostopne ceste 2x0,75m (bankina) in 2,50m (vozišče), skupaj širine 4,00m.

(3) Za fazo pridobitve gradbenega dovoljenja si mora investitor pridobiti pravico uporabe dostopne ceste in cestnega priključka na občinsko cesto.

#### Mirujoči promet

Investitor mora na svojem zemljišču zagotoviti prostor za parkiranje in manevriranje dveh osebnih vozi.

#### 15. člen (vodovod)

(1) JKP d.o.o. je upravljavec javnega vodovoda v naselju Slovenske Konjice. Pred pričetkom kakršnih koli del je potrebno pri upravljavcu naročiti zakoličbo obstoječega vodovodnega omrežja.

(2) Na trasi obstoječega in predvidenega novega vodovoda ni dovoljena gradnja podzemnih ali nadzemnih objektov (škarpe, ograje, drevesa, ...) v izjemnih primerih samo s soglasjem upravljavca JKP d.o.o..

(3) Stanovanjska hiša se bo oskrbovala s pitno vodo iz javnega vodovoda preko novega vodovodnega priključka. Priključitev se izvede na cev, ki poteka v robu pločnika ob regionalni cesti parc. št. 1477 k.o. 1115 Slovenske Konjice. Investitor je dolžan poravnati ve stroške izvedbe priključka po ponudbenem predračunu in pridobiti vsa dovoljenja ter služnostne pogodbe lastnikov zemljišč, po katerih bo potekal vodovodni priključek (1477 je v lasti RS).

(4) Vodomer se vgradi v novi tipski vodomerni jašek s tipskim pokrovom proti zmrzovanju, katerega tip določi upravljavec. Jašek mora biti primerno odvodnjava in zaščiten proti zmrzovanju. Jašek se izvede izven objekta v zelenici, na zemljišču v lasti investitorja.

(5) Ostali pogoji v smernicah.

#### 16. člen (kanalizacijsko omrežje)

(1) JKP d.o.o. je izvajalec javne službe odvajanja in čiščenja odpadnih vod v Občini Slovenske Konjice.

(2) Predmetna gradnja je umeščena v območje, ki je opremljeno z mešanim javnim kanalom iz BC cevi premera DN 1000 mm. Obstoječi mešani kanal je priključen na CČN Slovenske Konjice Id 2510 preko zadrževalnega bazena ZB3.

(3) Za zagotovitev minimalne komunalne ureditve je na območju obravnave potrebno izdelati interno vodotesno kanalizacijo v ločenem sistemu. Za odvod komunalne in meteorne vode se izdelata nova sanitarni in meteorni kanal, ki se na koncu investitorjeve parcele začasno združita v novem revizijskem jašku. Mešanica komunalnih, strešnih in očiščenih meteornih vod se priključi na javni mešani kanal BC DN 1000 mm preko novega hišnega priključka v novem jašku z GKK koordinatama Y= 532989.57, X=132968.74, ki ga izdela izvajalec javne službe na stroške investitorja.

(4) V primeru, da se bo v Škalski cesti gradila nova ločena kanalizacija, je investitor dolžan na lastne stroške izgraditi nova hišna priključka za sanitarne in meteorne odpadne vode.

(5) Onesnažene meteorne vode iz povoznih površin in parkirišč je potrebno pred izpustom mehansko obdelati skladno s 17. Členom Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 98/15).

(6) Skupni hišni priključek izdela izvajalec javne službe na podlagi soglasja za priključitev in ponudbenega predračuna ali lastnik objekta v lastni režiji pod nadzorom izvajalca javne službe. Priklop hišnega priključka na obstoječi jašek, vključno z izdelavo odprtine v jašek, izvede izključno izvajalec javne službe.

(7) Ostali pogoji in tehnične rešitve so razvidne iz smernic.

#### 17. člen (elektroenergetsko omrežje)

- (1) Na obravnavanem območju so elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektro Maribor d.d.:
  - 0,4 kV nizkonapetostno omrežje iz TP TRG (t-006).
  - Priključna moč obstoječega objekta je 3 x 1 x 25 A. Priključna moč predvidenega objekta je 17 kW (3 x 25 A).
- (2) Pri pripravi OPPN je potrebno za področje distribucije električne energije upoštevati vso predpisano področno zakonodajo in predpise.
- (3) Za izvedbo napajanja območja z električno energijo bo potrebno:
  - Urediti nizkonapetostni kabelski priključek po tipizaciji SONDO 2011 (Ur.l.RS št. 41/11), priloga 2 in priloga 4
  - Pridobiti tripartitne služnostne pogodbe za zemljišča, čez katera bo potekala trasa morebitnih novih elektroenergetskih vodov.
- (4) Vso elektroenergetsko infrastrukturo je potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti gradbeno dovoljenje. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.

18. člen  
(telekomunikacijsko omrežje)

- (1) Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega TK omrežja Telekom Slovenije d.d., ki ga je potrebno zaščititi ali pa prestaviti, v kolikor bi oviralo predvideno gradnjo. V projektno dokumentacijo je potrebno vrisati trase obstoječih TK vodov in predvidene trase novih TK vodov, ki bodo napajali novo zgrajen objekt.
- (2) Podrobneje se napajanje obdela v projektu komunalne infrastrukture v fazi izdelave PGD dokumentacije. V fazi izdelave PGD je potrebno v sodelovanju s predstavnikom Telekom Slovenije d.d. izdelati tudi projekt priključitve posameznih objektov na javno TK omrežje, projekt naročniškega razvoda in projekt zaščite oz. prestavitve obstoječega TK omrežja, ki mora biti usklajen s projektom ostalih komunalnih vodov.
- (3) Vrsta prenosnega medija (baker, optika), mesto navezave na obstoječe omrežje in ostale karakteristike TK omrežja se določijo glede na potrebe in možnosti v projektnih pogojih v sodelovanju s predstavnikom Telekom Slovenija d.d..

19. člen  
(ogrevanje in priprava sanitarne tople vode)

- (1) Do območje je že zgrajeno plinovodno omrežje.
  - Glede na lokacijo bodočih objektov so možni tudi drugi koridorji
  - Lahko se predvidi etapnost gradnje plinovodnega omrežja
  - Pri projektiranju nove komunalne infrastrukture za omenjeno območje je potrebno upoštevati predpisane odmike med plinovodom in drugimi komunalnimi vodi
  - Vsi novi objekti naj se priključijo na omrežje zemeljskega plina
  - Plin naj se uporablja za kuhanje, ogrevanje, pripravo sanitarne tople vode, tehnologijo in hlajenje.
- (2) Obvezna priključitev velja za uporabnike, katerih inštalirana moč ogrevanja presega 50 kW.
- (3) Kot energent za ogrevanje se variantno predvidi možnost vgradnje toplotne črpalke ( npr.: zrak - voda) oz. uporaba drugega obnovljivega vira energije, ob upoštevanju energetske varčne gradnje.

**VI. REŠITVE IN UREPI ZA OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE IN VARSTVA  
NARAVE**

20. člen  
(kulturna dediščina)

- (1) Objekti se nahajajo v zavarovanem območju kulturne dediščine – Slovenske Konjice – Mestno jedro. Splošni del smernic je objavljen na spletni strani Ministrstva

[http://www.mk.gov.si/fileadmin/mk.gov.si/pageuploads/Ministrstvo/Direktorat\\_za\\_kulturno\\_dediscino/Nepremicna\\_dediscina/Prostor/OPPN\\_smernice\\_splosni\\_del\\_verzija4\\_P.pdf](http://www.mk.gov.si/fileadmin/mk.gov.si/pageuploads/Ministrstvo/Direktorat_za_kulturno_dediscino/Nepremicna_dediscina/Prostor/OPPN_smernice_splosni_del_verzija4_P.pdf) (dopis št. 350-84/2016/1 dne 4.11.2016).

#### Posebni del smernic

- (1) Območje urejanja se nahaja v vplivnem območju spomenika Slovenske Konjice – Mestno jedro, EŠD 664. Spomenik je razglašen z Odlokom o razglasitvi kulturnih spomenikov in spomenikov oblikovane narave v Občini Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 50/98). Za naselbinski spomenik velja poleg varstvenega režime, ki ga določa akt o razglasitvi, na podlagi 134. Člena ZVKD-1, še dodatni pravni režim varstva, ki predpisuje varovanje morfološke zasnove in parcelacij naselja, javnih prostorov in njihove opreme, uličnih fasad, ...
- (2) Za kakršnikoli poseg v prostor v območju OPPN je obvezna pridobitev kulturnovarstvenih pogojev in kulturnovarstvenega soglasja.
- (3) Predlogi rešitev in ukrepov ter opredelitev do načrtovanih prostorskih ureditev so navedeni v 10., 11., 12. in 13. členu tega odloka.

#### Strokovni nadzor nad posegi

V kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja del naj o dinamiki gradbenih del pisno obvesti ZVKDS OE Celje vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.

#### Odkritje arheološke ostaline

Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja 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 ZVKDS, 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 kot arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

#### 21. člen (varstvo narave)

Objekti se ne nahajajo v zavarovanem območju narave.

### **VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA IN NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE**

#### 22. člen (vpliv posega na vodni režim)

(1) Območje obravnave se nahaja izven območij varovanja pitne vode in delno v območju razreda preostale poplavne nevarnosti.

1. Vsi objekti skupaj s komunalno infrastrukturo in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti, skladno s 14. In 37. Členom ZV-1, odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je 15 m od zgornjega roba brežine Dravinje, ker gre za vodotok 1. reda (označiti in kotirati).
2. V tekstualnem in grafičnem delu odloka je priložena pregledna situacija, iz katere je razvidna dispozicija objektov, ureditev okolice ter vsa obstoječa in nova komunalna infrastruktura.
3. Kanalizacijski sistem mora v celoti biti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod. Vse odpadne vode bodo priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključuje na VČN.



4. Projektne rešitve odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda morajo biti usklajene z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo.
  5. Padavinske vode se odvajajo v mešan sistem javne kanalizacije.
  6. Ne bo direktnega izpusta padavinski vod v vodotok.
  7. Kot alternativa ogrevanja s plinom je predvidena toplotna črpalka zrak : voda. Ne bo ogrevalnega sistema zemlja : voda ali voda : voda, za kar bi si bilo potrebno pridobiti posebna dovoljenja za raziskavo podzemnih vod in izvedbo vrtin.
  8. Investitor mora zagotoviti, da bo ves odpadni gradbeni material, ki bo nastal pri odstranitvi obstoječega objekta, odstranjen v skladu z Zakonom o graditvi objektov (ZGO-1), Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih in Uredbo o odlagališčih odpadkov ter da se nastali odpadni gradbeni material ter potrebni gradbeni material za gradnjo, v skladu z ZV-2, ne bo odlagal na vodnem in priobalnem zemljišču vodotoka Dravinja.
  9. Po podatkih atlasa okolja ARSO je iz integralne karte razredov poplavne nevarnosti razvidno, da se obravnavana lokacija OPPN nahaja delno v območju razreda preostale poplavne nevarnosti. Zaradi navedenega mora investitor upoštevati dejstvo, da je lahko ob izjemnih dogodkih (Q<sub>500</sub>) predmetno območje občasno poplavljen. Zato mora ob izgradnji in obratovanju objekta 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 primeru nastopa visokih vod naj se vse vstopne odprtine objekta varujejo z individualnimi zaščitnimi ukrepi za preprečevanje vdora poplavne vode v objekt (npr.: protipoplavne vreče in ograje, ...).
  10. V času izvedbe nameravanega posega je treba načrtovati varnostne ukrepe za primer nastopa visokih vod Dravinje,
  11. Začasne deponije je potrebno predvideti izven struge vodotoka ter območja potencialno ogroženega z visokimi vodami Dravinje ter območja pod vplivom zalednih vod.
  12. V času odstranitve in gradnje je investitor dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe ter tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oz. v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v tla in v vodotoke.
  13. Po končani odstranitvi in gradnji je treba odstraniti vse za potrebe odstranitve in gradnje postavljene provizorije ter odstraniti vse ostanke začasnih deponij. Vse z odstranitvijo in gradnjo prizadete površine je potrebno krajinsko ustrezno urediti.
- (2) Po končanem projektiranju in pred gradnjo si je potrebno pridobiti vodno soglasje.

#### 23. člen (varstvo pred hrupom)

- (1) Vsi ukrepi zaščite proti hrupu morajo zagotoviti, da se ne presegajo mejne vrednosti določene s III. stopnjo zahtevnosti (4. člen Uredbe o hrupu v naravnem in bivalnem okolju - Uradni list RS, št. 45/95)
- (2) Vsa hrupna dela na gradbišču se izvajajo v dnevnem času.

#### 24. člen (varstvo zraka)

Pri načrtovanju je potrebno upoštevati določila Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 41/04), Uredbe o mejah, opozorilnih in kritičnih emisijskih vrednostih snovi v zraku (Uradni list RS, št. 73/94) in Uredbe o emisiji snovi v zraku iz kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 73/94). Izpusti v zrak ne smejo presegati z zakonom določenih mejnih vrednosti. Objekt se ogreva z energentom brez prekomernih škodljivih emisij v zrak.

#### 25. člen (odvoz odpadkov)

Investitor je dolžan na svojem zemljišču na svoje stroške urediti ustrezno dimenzionirano zbirno mesto za zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov, vključno z nabavo posod za odpadke. Ureditev odjemnega mesta mora zadostiti določilom veljavnega občinskega odloka (Uradni list RS, št. 35/14) in tehničnega pravilnika za odpadke (Uradni list RS, št. 46/14) in ustrezati vsem sanitarno tehničnim predpisom, vključno z vizualno ter mehansko zaščito proti vetru. Prezemno mesto mora imeti stalno zagotovljen dostop tovornemu smetarskemu vozilu. Lokacija prevzemnega mesta: Y: 532986, X: 132964 (ob obstoječem dovozu).

26. člen  
(varstvo tal)

(1) Kanalizacija in priključki morajo biti izvedeni vodotesno. Pri ravnanju v času gradnje je potrebno upoštevati vse predpise iz področja varovanja okolja.

(2) Z rodovitno plastjo tal, ki se odstrani z matične podlage, je treba med gradnjo in po izgradnji zagotoviti racionalno ravnanje. Prst se mora odstraniti tako, da se ohrani njena plodnost in količina.

**VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

27. člen  
(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Območje obravnave leži delno v poplavnem območju. Zato se naj, v primeru nastopa visokih vod (ob izjemnih dogodkih  $Q_{500}$ ), vse vstopne odprtine objekta varujejo z individualnimi zaščitnimi ukrepi za preprečevanje vdora poplavne vode v objekt (npr.: protipoplavne vreče in ograje, ...).

(2) Objekti se nahajajo na območju z intenziteto VII. stopnje potresne ogroženosti po EMS. Pri projektiranju je potrebno upoštevati projektni pospešek tal za obravnavano območje, ki znaša 0,125g.

(3) Objekti se ne bodo ogrevali z lahkim kurilnim oljem, tako da ne obstaja nevarnost razlitja nevarnih snovi.

28. člen  
(varstvo pred požarom)

(1) V skladu z 22. in 23. členom ZVPoz (Uradni list RS, št. 3/07-UPB, 9/11) so v ureditveni zasnovi upoštevani ukrepi varstva pred požarom, kjer so zagotovljeni odmiki od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.

(2) Prometne in delovne površine za intervencijska vozila so zagotovljena na dovozni cesti.

(3) Varen umik je zagotovljen z dostopom na zunanje površine, javno pot in zelenice.

(4) Viri vode za gašenje bodo zagotovljeni iz javnega vodovoda, gasilski dom je oddaljen manj kot 1 km.

**IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

29. člen  
(etapnost gradnje)

Izvedba OPPN je možna v več medsebojno neodvisnih fazah.

**X. VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV**

30. člen  
(skupne določbe glede dopustnih odstopanj)

(1) Dopustna odstopanja pri tlorisnih gabaritih stanovanjske zgradbe so znotraj gradbene meje, določene v situaciji.

(2) Za infrastrukturo so dovoljena manjša odstopanja od predvidenih rešitev opredeljenih v tem odloku, če so rešitve utemeljene iz tehničnega in ekonomskega vidika in ne vplivajo na končni koncept ostalih rešitev. Z njimi morajo soglašati organi in organizacije, ki so podali smernice in mnenja k OPPN.

## **XI. OBVEZNOST INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV**

### **31. člen**

(obveznost investitorjev in izvajalcev)

(1) Financiranje izgradnje infrastrukture poteka v dogovoru med investitorjem in upravljavci energetskih in komunalnih naprav ter ceste.

(2) Pred pričetkom gradnje mora investitor pravočasno obvestiti upravljavce energetskih, komunalnih naprav in cest zaradi uskladitve posegov oz. zakoličbe, prestavitve ali ustrezne zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzora nad izvajanjem del.

(3) Zagotovljeni morajo biti vsi potrebni varstveni ukrepi in organizacija gradbišča, da ne bo prišlo do onesnaževanja okolja in voda.

## **XII. KONČNE DOLOČBE**

### **32. člen**

(vpogled v OPPN)

OPPN je na vpogled v Občini Slovenske Konjice in UE Slovenske Konjice.

### **33. člen**

Za nadzor nad ravnanjem po tem odloku je pristojna inšpekcijska služba.

### **34. člen**

Po realizaciji tega OPPN se območje ureja z OPN občine Slovenske Konjice.

### **35. člen**

(začetek veljavnosti)

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

Številka: .....

Slovenske Konjice, dne

**ŽUPAN**  
Občine Slovenske Konjice  
Miran Gorinšek

Obrazložitev:

Območje obravnave leži v središču mesta Slovenske Konjice med državno cesto drugega reda, vodotokom Dravinjo in Škalsko ulico.

Z OPPN se načrtuje nova gradnja stanovanjskega objekta na območju opuščene kmetije in predhodno odstranjenega gospodarskega objekta. Območje je povezano z naseljem s cesto – Škalsko ulico na katero ima urejen cestni priključek. V obstoječo stanovanjsko hišo so priključeni vsi mestni komunalni vodi.

Vplivi novogradnje z vidika varnosti pred požarom, higienske in zdravstvene zaščite, z vidika varnosti pri uporabi in hrupa, bodo optimalni. Komunalno in energetska infrastrukturo ter cesto bo potrebno ustrezno dograditi in razširiti oziroma zgraditi na novo.

V ureditvenem območju so dovoljene rušitve/odstranitve obstoječih starih objektov, dovoljena je gradnja novih objektov in njihova rekonstrukcija, dozidava in nadzidava. Sprememba namembnosti obstoječih objektov je možna po pogojih OPN.

Dovoljena so redna in investicijska vzdrževalna dela na zgrajenih objektih, kakor tudi gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost. Pri vseh novih gradnjah je potrebno upoštevati da faktor pozidanosti 40% ne bo prekoračen.

Predlogov in pripomb zainteresirane javnosti na sami javni obravnavi ni bilo, prav tako ne v času javne razgrnitve.

Predlagatelj:  
Župan Miran Gorinšek



Številka: 350-0041/2017

Datum: 11.9.2018

STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV JAVNOSTI  
PODANIH V ČASU PONOVLJENE JAVNE RAZGRNITVE IN NA JAVNI OBRAVNAVI TER PISNO  
PRISPELIH NA OBČINO SLOVENSKE KONJICE  
ZA

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko gradnjo Bezovnik

Ponovljena javna razgrnitev Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko gradnjo Bezovnik je potekala od 3.8.2018 do 3.9.2018, javna obravnava pa je bila 29.8.2018 s pričetkom ob 15.00 uri v prostorih Občina Slovenske Konjice, Stari trg 29, sejna soba. Predlogov in pripomb zainteresirane javnosti na sami javni obravnavi ni bilo, prav tako ne v času ponovljene javne razgrnitve.

**Stališče:**

Obravnavan Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko gradnjo Bezovnik se predlaga v nadaljevanje postopka skladno s sprejetim sklepom o začetku priprave (Ur.l. RS, št. 75/2017).



ŽUPAN  
Miran Gorinšek

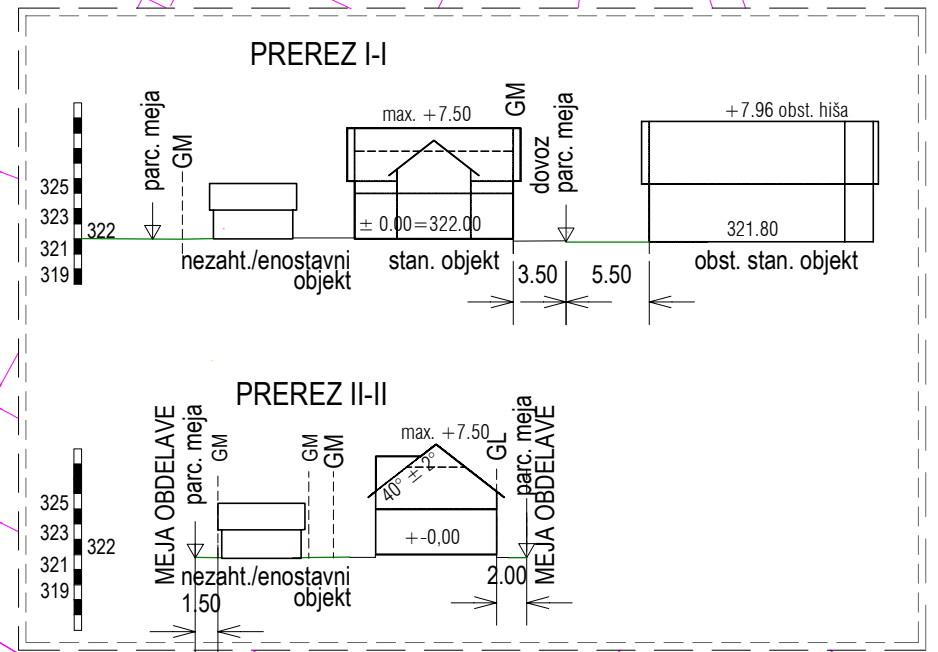
# OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA STANOVANJSKO GRADNJO BEZOVNIK

**PROMETNA UREDITEV - DOVOZ**  
 DOVOZ DO NOVE HIŠE BO S SLUŽNOSTNO POGODBO PO OBSTOJEČEM MAKADAMSKEM PLATOJU (parc. št. 203/8, 203/5, 203/14, 203/3 in 203/4 vse k.o. Slovenska Konjice), KI IMA OBSTOJEČ PRIKLJUČEK NA ŠKALSKO CESTO JP 884 481 Ul. Adolfa Tavčarja. OBST. PRIKLJUČEK NA JP SE REKONSTRUIRA. PROMETNI PROFIL NOVE DOSTOPNE CESTE JE 4m (2x0,75 bankina + 2.5m vozišče). DO OBSTOJEČE STANOVANJSKE HIŠE JE UREJEN UTRJEN DOVOZ.

**MIRUJOČI PROMET**  
 NA PARCELI SE ZAGOTVI PROSTOR ZA PARKIRANJE IN MANEVRIRANJE DVEH OSEBNIH VOZIL.

- LEGENDA**
- △ - MEJNIK-NARAVNI KAMEN
  - - MEJNIK - BETONSKI
  - - Električna omarica
  - ⊞ - TELEFONSKA OMARICA
  - ⊞ - PLINSKA OMARICA
  - ⊗ - Svetilka na drogu
  - ▽ - VRT
  - ▨ - Travnik
  - ▨ - Zidana gospodarska stavba, garaža
  - - Stanovanjska stavba
  - - Kanalski jašek - okrogel
  - ⊞ - Kanalski jašek - pravokoten

- LEGENDA**
- MEJA OBMOČJA OBRAVNAVE
  - ▨ OBST. PARCELNO STANJE
  - ▨ PREDV. STANOVANJSKI OBJEKT
  - ▨ NEZAHTEVNI/ENOSTAVNI OBJEKT
  - ▨ PREDV. RUŠITEV OBST. OBJEKTA
  - ▨ GRADBENA LINIJA (2m od parc. meje s 203/4 k.o. 1115)
  - ▨ GRADBENA MEJA
  - ▨ DOVOZ NA OBMOČJE OBRAVNAVE
  - ▨ SLUŽNOSTNA DOVOZNA CESTA
  - ▨ INTERNA DOVOZNA CESTA



WWW.GEODEON-CO.SI  
**GEODETSKI NAČRT**  
 OBSTOJEČEGA STANJA ZEMLJIŠČA  
 MERILO= 1:500

OBČINA :	SLOV.KONJICE
KAT. OBČINA:	SLOV.KONJICE
PARC. ŠT.:	204/6,1922
NAROČNIK:	BEZOVNIK LUCIJA POH.ODREDA 9 2310 SLOV.BISTRICA
ŠTEVILKA VLOGE:	125-5-2017
IZMERIL:	HRASTNIK SAŠA
DNE	17.11.2017
NAČRT IZDELAL:	HRASTNIK SAŠA
DNE:	22.11.2017
OPOMBA:	VIŠINE SO ABSOLUTNE KOMUNALNI VODI: VIR-STRANKA NA TERENU PARCELNE MEJE: DKN - GURS
GEDEON HRASTNIK & C.O.d.o.o. PODJETJE ZA GEODETSKE STORITVE TRG ALFONZA ŠARHA 1,2310 SLOV.BISTRICA TEL.:02 843 11 83	

**BIRO 2001 s.p.**  
 SVETOVANJE, NAČRTOVANJE, PROJEKTIRANJE, NADZOR  
 2310 SLOVENSKA BISTRICA, Trg Alfonza Šarha 1  
 tel. 02 8180 585, 031 371 284, ID ŠT. IZS 2286

Predmet:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA STANOVANJSKO GRADNJO BEZOVNIK
Naročnik:	ANA BEZOVNIK Škalska cesta 3, 3210 Slov. Konjice
parc.št., k.o.	1992/1, 1992/2, 204/14, 204/15, 2053, vse k.o. 1115 Slovenske Konjice
Risba:	UREDITVENO ZAZIDALNA IN PROMETNA SITUACIJA S PREREZOMA
Vodja projekta:	Ljubica OSTAŠEVSKI, udia Id.št. A-0227
Odgovorni projektant:	Ljubica OSTAŠEVSKI, udia Id.št. A-0227
Projektant:	Maksimilijana OZIMIČ ZORIČ, udig Id. št. G-0520
Datum:	april 2018
Številka projekta:	19/17-OPPN
ZWCAD 2008i profesional	GEOD. NAČRT GEDEON HRASTNIK & CO. številka načrta: 125-5-2017

