



Številka: 032-0002/2019

Datum: 19. 2. 2019

**3. SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE,
dne 27. 2. 2019**

ZADEVA:	GRADIVO ZA 2. TOČKO SEJE OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE
NASLOV:	PREDLOG ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA VEČSTANOVANJSKO STAVBO V PRELOGAH
PREDLAGATELJ:	ŽUPAN
PРАВNA PODLAGA:	- 117. in 121. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) - 158. člen Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 70/16) - 16. člen Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15, 12/16 – popravek in 69/17)
NAMEN:	Predlog za sprejem
STALIŠČE PRISTOJNEGA ODBORA / KOMISIJE:	Odbor za komunalno infrastrukturo, okolje in prostor je obravnaval predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za večstanovanjsko stavbo v Prelogah in ga potrjuje s pripombo zagotovitve najmanj 25 parkirnih mest (23 + 2 za invalide) ter ga predlaga v sprejem Občinskemu svetu v prvi in drugi obravnavi (skrajšan postopek). Statutarno-pravna komisija potrjuje in predlaga občinskemu svetu sprejem Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za večstanovanjsko stavbo v Prelogah v skrajšanem postopku.
POROČEVALCA:	Igor Frim in Maksimilijana Ozimič Zorič, BIRO 2001
PREDLOG SKLEPA:	Predlagam, da občinski svet sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za večstanovanjsko stavbo v Prelogah po skrajšanem postopku.

ŽUPAN

Darko Ratajc, univ. dipl. ekon.

Priloge:

- predlog odloka
- obrazložitev
- stališča do pripomb in predlogov javnosti
- grafična priloga

**PREDLOG ODLOKA
skrajšani postopek**

Na podlagi 118., 119. in v povezavi s 108. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) ter 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 in 12/16 – popravek in 69/17) je Občinski svet Občine Slovenske Konjice na svoji seji sprejel

**ODLOK
O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU
ZA VEČSTANOVANJSKO STAVBO V PRELOGAH**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(podlaga občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za večstanovanjsko stavbo v Prelogah - v nadaljevanju OPPN.

(2) OPPN je izdelalo podjetje BIRO 2001 Maksimilijana Ozimič Zorič s.p. Trg Alfonza Šarha 1, 2310 Slovenska Bistrica s številko projekta 15/17 - 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 stanovanjskih stavb in pogoje priključevanja objektov 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 in načrtovane prostorske ureditve)

Za območje A površine razpršene poselitve znotraj UN1 je potrebno izdelati OPPN, ker PIP ne predvideva gradnje večstanovanjskega objekta.

III. UREDITVENO IN VPLIVNO OBMOČJE OPPN

4. člen

(ureditveno območje)

Območje OPPN obsega parcelne številke 576/3, 577/7, *164 in *239 vse k.o. 1105 Škalce in ostale okoliške, ki bodo potrebne za izvedbo prostorskih ureditev in ureditev komunalnih priključkov.

5. 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 državno cesto, ki poteka vzdolž severne meje območja obravnave. V zahodnem delu območja stoji stara večstanovanjska stavba Spodnje Preloge 26, v katero so priključeni osnovni komunalni vodi.

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

(4) Vplivi novogradenj z vidika varnosti pred požarom, z vidika varovanja zdravja ljudi pred vplivi iz okolja, z vidika varnosti pri uporabi objektov in vplivi hrupa v okolju, bodo v okviru dovoljenih ravni.

IV. UMEŠTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

6. člen
(vrste gradenj)

(1) V ureditvenem območju je dovoljena gradnja novih objektov in njihova rekonstrukcija, dozidava in nadzidava ter rušitev obstoječih objektov in nadomestna gradnja. Sprememba namembnosti obstoječih objektov je možna v skladu z vrstami dejavnosti iz 8. 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 oz. razvrščanje objektov.

7. člen
(vrste objektov)

(1) Večstanovanjske stavbe namenjene stalnemu bivanju.

(2) Nezahtevni in enostavni objekti v skladu z veljavnim predpisom.

8. člen
(vrste dejavnosti)

Nova stanovanja so namenjena izključno bivanju.

9. člen
(pogoji za lego, velikost in oblikovanje objektov)

Lega objekta na zemljišču in višinska umestitev

(1) Lega nove večstanovanjske stavbe je določena z gradbeno linijo in gradbeno mejo, ki sta razvidni iz situacije.

(2) Gradbena linija je oddaljena 2m od severne stranice stavbe Spodnje Preloge 26, s čimer zagotovimo odmik najmanj 3.5 m od meje parcele z državno cesto. Na njo je postavljena severna stranica stavbe, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad.

(3) Gradbena meja je linija, ki je fasadna stena stavbe ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je od nje umaknjena v notranjost.

(4) Pri umeščanju večstanovanjske stavbe ter vseh nezahtevnih in enostavnih objektov se upošteva FZ je 0,4, ki ne sme biti prekoračen (FI je 0,4 in OBP je 30%).

(5) Nadomestna gradnja oz. nova gradnja se umesti na mestu poprej odstranjenega obstoječega objekta Spodnje Preloge 26.

Velikost in zmogljivost

- (1) Tloris nove večstanovanjske stavbe je znotraj gradbene meje podolgovat, približnega tlorisa 18.30 m x 15.30 m s toleranco ± 1.0 m v razpoložljivih smereh. Daljša stranica stavbe je vzporedna z državno cesto in z obstoječo stavbo.
- (2) Konstrukcija stavbe je klasična ali montažna.
- (3) V stavbi je predvidenih do največ 14 stanovanjskih enot.
- (4) Višinski gabarit je vkopana klet, pritličje, nadstropje in izkoriščeno podstrešje. Višina stavbe je prilagojena višini sosednje stavbe in ne sme presegati višine 13.50 m nad koto pritličja.
- (5) Nulta kota stavbe (kota pritličja) se smiselno naveže na obstoječo pozidavo in javni prostor ter dovozno cesto.
- (6) Nadomestna gradnja oz. nova gradnja ne sme presegati velikosti v tem OPPN načrtovane večstanovanjske stavbe.

Arhitekturno oblikovanje

- (1) Stavba bo arhitekturno oblikovana, s povzemanjem kvalitetnih oblikovalskih elementov sosednje stavbe.
- (2) Odprtine na fasadah ter obdelava fasad naj izhajata iz funkcije stavbe in se prilagajata sosednjim (avtohtonim) stavbam, barve na fasadah naj bodo v svetlih in nevsiljivih zemeljskih tonih.
- (3) Streha je simetrična dvokapnica z naklonom strešin 35° do 45° . Smer slemena je vzporedna z daljšo stranico stavbe. Dovoljena je izvedba frčad in čopov na strehi.
- (4) Strešna kritina je opečna oziroma finalno opečne barve (v primeru drugega materiala), z barvo in materialom se mora prilagajati sosednjim obstoječim stavbam.

10. člen

(pogoji za posege na obstoječih objektih)

- (1) Za velikost in oblikovanje dozidav k obstoječi stavbi 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:
 - 40 % tlorisne površine obstoječe stavbe v primeru, da je ta večja od 130 m²;
 - višinski gabarit je lahko le enak osnovni stavbi ali nižji;
 - streha: naklon in kritina usklajena s streho osnovne stavbe.
 - FZ = 0,4 in ne sme biti prekoračen.
- (2) Nadzidava obstoječega objekta Spodnje Preloge 26 ni mogoča.

11. člen

(pogoji za zunanjo ureditev)

- (1) Dovoz na območje obravnave bo urejen iz javne poti.
- (2) Ob stari stanovanjski zgradbi in novogradnji se uredi parkirišče za obstoječe in nove stanovalce. Dve parkirni mesti za invalide se predvidita v okviru novega parkirišča. Vozne površine in parkirišče se protiprašno utrdi in obrobi z robniki.
- (3) Zaradi višinske razlike med predvideno ureditvijo dovozne ceste in parkiriščem za stanovalce obstoječega in predvidenega objekta, je na južni strani predvidena izvedba podpornega zidu po celi dolžni proti južnim sosedom parc. št. 576/14, 576/10 in 576/8 vse k.o. Škalce. Oporni zid se zgradi v oddaljenosti od 2.0 m do 2.5 m do meje s sosedi (zaradi neravne linije meje). Na krono zidu se postavi zaščitna ograja višine min. 1.20m. Status zemljišča med mejo s sosedi in zidom, zemeljsko brežino oz. »zeleno bariero«, se določi naknadno.
- (4) Okolica objekta oziroma zelene površine na parceli se lahko zasadi le z drevesnimi in grmovnimi vrstami avtohtonih vrst.

12. člen
(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

Dopustna je gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, z upoštevanjem dopustnega faktorja pozidanosti. Oblikovanje zunanje podobe teh objektov je podrejeno glavni zgradbi, z možnostjo izvedbe dvokapne strehe istega naklona, ravne strehe ali enokapnice.

Za odmike nezahtevnih in enostavnih objektov veljajo naslednji pogoji:

- Zunanje ureditve objektov morajo biti odmaknjene 4,0 m in ne manj kot 2,0 m od najbližje točke parcelne meje javne poti, medtem ko ograja in živa meja ne sme zmanjševati preglednosti, kjer se zahteva odmik 1,0 m.
- Nezahtevni in enostavni objekti za lastne potrebe morajo biti od meje sosednjih zemljišč oddaljeni najmanj 1,5 m (napušč oziroma najbolj izpostavljeni del objekta). Če je odmik objekta manjši, je treba pred začetkom gradnje pridobiti pisno overjeno soglasje lastnikov sosednjih zemljišč.
- 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 overjeno soglasje lastnikov sosednjih zemljišč. Če je sosednje zemljišče javna cesta, zgornji rob ograje oziroma lega ograje ne sme posegati v polje preglednosti in si je potrebno pridobiti soglasje upravljavca javne ceste.
- Škarpe in podporni zidovi so od meje s sosednjim zemljiščem oddaljeni najmanj 2,0 m. Za manjši odmik je treba pred začetkom gradnje pridobiti pisno soglasje lastnikov sosednjih zemljišč. Če je sosednje zemljišče javna cesta, zgornji rob zidu oziroma lega ne sme posegati v polje preglednosti in si je potrebno pridobiti soglasje upravljavca javne ceste. V primeru pogojno stabilnega terena je potrebno za temeljenje pridobiti pogoje geomehanika.
- Zunanje ureditve objektov (robniki internega dovoza do objekta, zunanjih utrjenih manipulativnih površin, parkirnih površin, zunanjih utrjenih pohodnih površin ipd.) morajo biti odmaknjene vsaj 2 m od najbližje točke parcelne meje sosednje parcele; odmik je lahko manjši, če s tem soglašata lastnik sosednje parcele.
- Manjši odmiki od zgoraj določenih morajo biti utemeljeni z dokazili in soglasji lastnikov sosednjih zemljišč.

**V. ZASNOVA PROJEKTIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN
DRUGE JAVNE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOSTI
PRIKLJUČEVANJA NANJO**

13. člen
(gradnja v varovalnem pasu R II 430/0280)

(1) Lokacija obravnave se nahaja v varovalnem pasu državne ceste regionalne ceste II. reda št. 430 na odseku 0280 Slovenske Konjice – Stranice od km 1,190 do km 1,260 (levo v smeri stacionaže). Območje se nahaja izven naselja, omejitev hitrosti je 90 km/h. povprečna dnevna obremenitev prometa PDLP znaša 11.400 vozil/dan (Promet 1916- vir DRSI).

(2) Pri izdelavi OPPN je treba upoštevati vso veljavno področno zakonodajo naštetu pod točko 1. v smernicah.

(3) Območje je zdaj dostopno preko obstoječega cestnega priključka javne ceste oziroma poti JP 888731 Spodnje Preloge – Mušič, ki poteka do obstoječih stanovanjskih hiš in parcel kmetijskega zemljišča. Za potrebe novega večstanovanjskega objekta je treba sprojektirati in izvesti rekonstrukcijo obstoječega cestnega priključka JP na mestu zdajšnjega cestnega priključka na regionalno cesto RIII-430/0280 v km 1,260 (po gis-u levo v smeri stacionaže ceste) skladno s predpisano zakonodajo.

(4) Na osnovi izdelane kapacitetne analize »Prometna analiza cestnega priključka po izgradnji večstanovanjskega objekta v naselju Preloge« (izdelal PLANUM d.o.o. št. elaborata 1608/18 junij 2018) lahko zaključimo, da predvideno križišče s predlagano geometrijo, z ali brez levozavijalnega pasu na GPS nudi zadostno prepustnost iz vseh prometnih smeri ob koncu planske dobe 20 let (leta 2038) in je, gledano s prometno tehničnega vidika, ustrezno.

(5) Načrtovane prostorske ureditve morajo zagotavljati;

- 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 in varno odvijanje prometa,
- načrtovanje usklajeno z najnovejšimi znanji tehnike projektiranja in gradnje ceste ter z ekonomskimi načeli in merili za presojo upravičenosti njihove graditve,
- da 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 oz. moteno redno vzdrževanje državne ceste.

(6) Grafični del ureditve območja »večstanovanjska stavbe v Prelogah« mora vsebovati »prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objekta na gospodarski javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro«. V prikazu morajo biti vrisane vse predvidene spremembe prometnega režima vključno s prometno signalizacijo na državni cesti in v njenem varovalnem pasu. Predviden odmik novogradnje od parcele regionalne ceste (pri obstoječi AP), ki znaša 3,50 m je zadosten.

(7) Posegi na območju OPPN (gabariti in zunanje ureditve) ne smejo ogroziti prometne ureditve in prometne varnosti na državni cesti in ne smejo omejevati preglednosti na cestnih priključkih. Upoštevati je potrebno predpisan prostor za postavitve prometne signalizacije in opreme (2 m od zunanjega roba pločnika ob vozišču regionalne ceste).

(8) Znotraj meje cestnega sveta in preglednega trikotnika izvoza na priključku JP ni dovoljena zasaditev, postavitve skulptur, reklamnih panojev, likovnih del in podobnega na način, ki bi oviral preglednost na območju državne ceste.

(9) Odvodnjavanje državne ceste zaradi ureditve predmetnega območja ne sme biti ovirano. Meteorna in druga odpadna voda z območja ne sme pritekati na državno cesto ali na njej celo zastajati in ne sme biti speljana v naprave za odvodnjavanje državne ceste in njenega cestnega telesa. Ureditev odvodnjavanja območja ne sme povzročiti spremembe oz. poslabšati obstoječega odvodnjavanja državne ceste.

(10) Na območju rekonstruiranega priključka oz. križišča je potrebno predvideti ustrezno razsvetljavo v skladu s 59. členom Pravilnika o projektiranju cest (Uradni list RS, št. 91/05, 26/06, 109/10-ZCes-1 in 36/18).

(11) Pri posegih v cestni svet in parcele državne ceste so dolžni investitorji oz. upravljavci komunalnih vodov, za vse komunalne vode, ki se bodo predstavljali ali na novo polagali v cestni svet, cestno telo, zračni prostor, parcelo državne ceste, z Direkcijo RS za infrastrukturo skleniti pogodbo o ustanovitvi služnostne pravice ter za nove cestne priključke, pa pogodbo o ureditvi medsebojnih razmerij v zvezi ureditvi priključkov na državno cesto, skladno z Zakonom o cestah in Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

(12) Projektna dokumentacija mora biti izdelana na podlagi doseženih stopenj obremenitve in ocene sprejemljivih obremenitev glede hrupa, tresljajev, izpušnih plinov, svetlobnega onesnaževanja in ostalih dejavnikov prometa upoštevajoč povečanje prometa na državni cesti za 20-letno plansko obdobje. Zaradi navedenega morebitna potreba po kasnejši protihrupni zaščiti, zaščiti proti tresljajem, izpušnim plinom, svetlobnemu onesnaževanju in ostalim dejavnikom prometa ne sme bremeniti upravljavca državne ceste.

(13) Za varnost prometa in zavarovanje delovišča v skladu s predpisi o varstvu pri delu je odgovoren investitor, ki mora upoštevati tudi zakon o varnosti cestnega prometa.

(14) Investitor je odgovoren za tehnično pravilno in točno izvedbo vseh del pri gradnji ter je materialno in kazensko odgovoren za vso škodo, ki bi nastala na državni cesti ali bi bila povzročena uporabnikom te ceste zaradi tehnologije izvajanja del.

(15) V primeru rekonstrukcije državne ceste ali v primeru, da bi to zahtevale prometno varnostne razmere, je investitor posegov oz. naročnik (pripravlavec) prostorskih aktov, dolžan posege na tangiranem območju uskladiti s projektom rekonstrukcije ceste in zahtevami upravljavca državne ceste. Zaradi posega ne sme biti ogrožena stabilnost cestnega telesa, prav tako ne sme biti ovirano vzdrževanje ceste, odvodnjavanje ceste, preglednost, idr... rešitve morajo zagotavljati prometno varnost – utemeljiti. Vsi posegi morajo biti usklajeni z morebitno izdelano projektno dokumentacijo ureditve državne ceste ali občinske ceste. Vse rešitve je treba predhodno uskladiti z upravljavcem državnih cest ali občinskih cest – pogoje in

zahteve upravljavca ceste je treba upoštevati pr načrtovanju posegov na obravnavanem območju.

(16) Pri eventuelnih posegih v cestni svet in parcele državne ceste so dolžni investitorji oz. upravljavci komunalnih vodov, za vse komunalne vode, ki se bodo prestavljali ali na novo polagali v cestni svet, cestno telo, zračni prostor, parcelo državne ceste, z Direkcijo RS za infrastrukturo skleniti pogodbo o ustanovitvi služnostne pravice.

(17) Investitor si mora za posamezne posege in objekte v varovalnem pasu regionalne ceste pridobiti soglasje na osnovi PGD pred pričetkom izvajanja del.

(18) Direkcija RS za infrastrukturo ne bo zagotavljala nobenih dodatnih ukrepov varstva za predmetno območje in oziroma za nove objekte, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi vplivi, ki so posledica obratovanja regionalne ceste (tresenje, pluzenje, izpuhi, sol, sneg in podobno...), zato mora biti projektna dokumentacija izdelana na podlagi doseženih stopenj obremenitve in ocene sprejemljivih obremenitev glede hrupa, tresljajev, izpušnih plinov, svetlobnega onesnaževanja in ostalih dejavnikov prometa upoštevajoč povečanje prometa na državni cesti za 20-letno plansko obdobje. Zaradi navedenega morebitna potreba po kasnejši protihrupni zaščiti, zaščiti proti tresljajem, izpušnim plinom, svetlobnemu onesnaževanju in ostalim dejavnikom prometa ne sme bremeniti upravljavca državne ceste.

(19) Upravljavec državne ceste ne bo zagotavljal zaščite pred vplivi, ki so oz. bodo posledica obratovanja ceste na delu državne ceste v območju ureditvenega območja.

14. člen

(priklučevanje na javno pot)

(1) Do nove večstanovanjske stavbe se izdelava nova dovozna cesta s priklučevanjem na JP 888731 Spodnje Preloge – Mušič ob upoštevanju Zakona o cestah, Gradbenega zakona, Pravilnika o projektiranju cest in Pravilnika o cestnih priključkih na javne ceste z vsemi spremembami in dopolnitvami.

(2) Širina cestnega priključka na občinsko cesto javno pot naj bo med 5.0 m in 7.0 m, in mora biti v nadaljnjem načrtovanju detajlneje obdelana, kjer bo potrebno obdelati tudi odsek občinske ceste – denivelacija nivelete ceste v območju priključka.

(3) Parkiranje za stanovalce se predvidi na lastnem zemljišču, kjer se zagotovi najmanj 25 PM (23 + 2 PM/invalide).

(4) Zunanje ureditve objektov morajo biti odmaknjene 4,0 m in ne manj kot 2,0 m od najbližje točke parcelne meje javne poti, medtem ko ograja in živa meja ne sme zmanjševati preglednosti, kjer se zahteva odmik 1,0 m.

15. člen

(vodovod)

(1) JKP d.o.o. je upravljavec javnega vodovoda v naselju Spodnje Preloge. Nameravana gradnja se bo vršila v varovalnem pasu javnega vodovoda DN 200 mm, zato je potrebno pred začetkom del naročiti zakoličbo. Če se izkaže, da bo potrebna zaščita vodovoda, se le ta po navodilih upravljavca izvede na stroške investitorja.

(2) Nov objekt se priključi na sekundarni javni vodovod dimenzije DN 200 mm. V sklopu priključitve se izvede še priključitev obstoječega objekta na naslovu Spodnje Preloge 26.

(3) Investitor je dolžan poravnati vse stroške izvedbe priključka po ponudbenem predračunu upravljavca vodovoda.

(4) Vodomer (glavni) se vgradi v novi AB vodomerni jašek dimenzije 2500x1200x1500 mm (dxšxv). V jašku je potrebno predvideti kombinirani vodomer, lovilec nesnage, protipovratni ventil, zasun pred in za vodomero, montažno demontažni kos ... Pokrov jaška in vstopna lestev morata biti inox kvalitete. Jašek mora biti odvodnjavan in se izvede v zelenici izven objekta, na zemljišču v lasti investitorja.

(5) Vsako stanovanje mora imeti svoj ločen vodomer, po katerem upravljavec obračunava porabljeno vodo. Ostali tehnični pogoji izvedbe in obratovanja so navedeni v smernicah od tč. 6. do 12.

16. člen
(kanalizacijsko omrežje)

- (1) Predmetna gradnja je umeščena v aglomeraciji Slovenske Konjice štev. 9800, ki je opremljena z ločenim sistemom javne kanalizacije, zaključene s CČN Slovenske Konjice Id 2510.
- (2) Na območju obravnave je potrebno zgraditi novo interno vodotesno kanalizacijo v ločenem sistemu.
- (3) Odpadne vode se priključijo na javni kanal iz UKC PVC DN 250 mm v obstoječem jašku z GK koordinatama odpadne Y=531792.20 X=133656.46. Priključitev se izvede na vrhu mulde v jašku. V primeru priključitve podkletenega objekta je investitor dolžan urediti odvodnjavanje odpadne vode iz kleti na lastne stroške s pomočjo črpalke / s črpanjem.
- (4) Onesnažene meteorne vode iz povoznih površin in parkirišč je potrebno pred izpustom v kanalizacijo mehansko obdelati (ustrezno dimenzioniran lovilec olj tipa SIST EN 858-2 in usedalnik) skladno s 17. členom Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15). Le te se v nadaljevanju s strešnimi vodami vodijo po novi meteorni interni kanalizaciji ustreznega premera cevi v obstoječi jašek meteorne kanalizacije na lokaciji Y=531843,42 X=133609,65, ki je izpuščena preko cestnega prepusta v vodotok Koprivnico.
- (5) Čiste meteorne vode se lahko tudi ponika preko ustrezne ponikovalnice v podtalje, v kolikor je iz geotehničnega mnenja/poročila ugotovljena ustrezna sestava terena z ugotovitvijo vpliva ponikanja na sosednje objekte in možnost proženja plazov.
- (6) V OPPN je obdelan hišni priključek in interna meteorna kanalizacija. Natančna navodila za izvedbo hišnega priključka so v smernicah.

17. člen
(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Na obravnavanem območju so elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektro Maribor d.d. in sicer 0,4 kV nizkonapetostno omrežje iz PRISTAVA 2 (t-712). Predvidena priključna moč je ocenjena na podlagi tabele Ta-77 Elektro Maribor cca 70 kW (13 x 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:
 - zgraditi nov nizkonapetostni kabelski izvod iz transformatorske postaje PRISTAVA 2 (t-712) do predvidenega objekta,
 - pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, preko katerih bo potekala trase novega NN voda.
- (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 bo projektno obdelana v posebni mapi.

18. člen
(telekomunikacijsko omrežje)

- (1) Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega TK omrežja v upravljanju Telekom Slovenije d.d.,
- (2) Trase obstoječih naročniških telekomunikacijskih kablov se določijo z zakoličbo.
- (3) Glede na pozidavo in komunalno ureditev jih je potrebno ustrezno zaščititi ali prestaviti, kar se izvede pod nadzorom in po navodilih predstavnika Telekom Slovenije d.d..
- (4) S projektom je potrebno predvideti novo telekomunikacijsko omrežje in v sodelovanju s predstavnikom Telekom Slovenije d.d. možnost priključitve na obstoječe. V TK kabelskih ceveh in jaških ne smejo potekati vodi drugih komunalnih naprav brez soglasja Telekom Slovenije d.d..
- (5) Za trase novih TK vodov, ki bodo sprejem televizijskih programov v klasični in HD kakovosti, dostopa do interneta, klasične in IP telefonije tudi izgradnjo najetih privatnih in informacijsko – komunikacijsko – tehnoloških omrežij (varnostne kamere, daljinski nadzor ...), brezžične dostopovne tehnologije (WI – FI) naj se v sodelovanju s predstavnikom Telekom

Slovenije d.d. predvidi zgraditev kabelske kanalizacije s PVC premera 110 mm ali 125 mm s pomožnimi jaški in stebrički ter PE-HD cevmi premera 50 mm.

(6) Vrsta prenosnega medija, mesto navezave na obstoječe omrežje in ostale karakteristike TK omrežja se določijo glede na potrebe in možnosti v projektnih pogojih in v sodelovanju s predstavnikom Telekom Slovenije d.d..

(7) Projekt TK priključka na javno TK omrežje se izdelava v fazi izdelave PGD dokumentacije in mora biti usklajen s projektom ostalih komunalnih vodov.

19. člen

(ogrevanje in priprava sanitarne tople vode)

(1) V bližini OPPN je delno že zgrajeno plinovodno omrežje. Novo plinovodno omrežje se predvidi iz naselja S32 po trasi, določeni v projektni dokumentaciji:

- glede na lokacijo bodočega objekta 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,
- novi objekt naj se priključi na omrežje zemeljskega plina,
- plin naj se uporablja za kuhanje, ogrevanje, pripravo sanitarne tople vode, tehnologijo in hlajenje.

(2) Obvezna priključitev na plinovodno omrežje velja za uporabnike, katerih inštalirana moč ogrevanja presega 50 kW.

(3) Kot energent za ogrevanje se variantno predvidi možnost vgradnje toplotne črpalke (zrak : voda) oz. uporaba drugega obnovljivega vira energije, ob upoštevanju energetske varčne gradnje in Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah.

VI. MERILA IN POGOJI ZA PARCELACIJO

20. člen

(parcelacija)

Gradbena parcela stavbe je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe (3. člen ZUreP-2) in se bo po potrebi določila v postopku parcelacije po zaključeni gradnji.

VII. REŠITVE IN UREPI ZA OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE IN VARSTVA NARAVE

21. člen

(kulturna dediščina in varstvo narave)

Objekti se ne nahajajo v zavarovanem območju kulturne dediščine in ne v zavarovanem območju narave.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA IN NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE

22. člen

(vpliv posega na vodni režim)

Omenjen poseg se ne nahaja v vodovarstvenem ali poplavnem območju.

23. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) Na površinah razpršene poselitve (A) morajo vsi ukrepi zaščite proti hrupu zagotoviti, da se ne presegajo mejne vrednosti določene s III. stopnjo zahtevnosti varstva pred hrupom.

(2) Vsa hrupna dela na gradbišču se izvajajo v dnevnem času.

(3) Viri hrupa na posameznem območju stopenj varstva pred hrupom ne smejo povzročiti čezmerne obremenitve območja s hrupom glede na podrobnejšo namensko rabo prostora, določene v skladu z veljavno uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju. Pri načrtovanju, gradnji in obratovanju vseh objektov, naprav in omrežij, se predvidijo ustrezni ukrepi za zmanjšanje vplivov hrupa na okolje v času gradnje in obratovanja.

24. člen (varstvo zraka)

(1) Pri umeščanju objektov in drugih posegov v prostor se potrebno upošteva predpise s področja varovanja kakovosti zunanjega zraka.

(2) Izpusti v zrak ne smejo presegati z zakonom določenih mejnih vrednosti. Objekti se bodo ogrevali z energentom brez prekomernih škodljivih emisij v zrak.

(3) Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo.

Poskrbi se za:

- vlaženje materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu,
- preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala,
- čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste,
- protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

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 Odloka o ravnanju s komunalnimi in drugimi vrstami odpadkov v Občini Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 46/18) in Tehničnega pravilnika o zbiranju in prevozu komunalnih odpadkov v Občini Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 67/18) ter ustrezati vsem sanitarno tehničnim predpisom, vključno z vizualno ter mehansko zaščito proti vetru. Skupno odjemno mesto mora biti podobnega videza kot pri ostalih večstanovanjskih objektih v občini in mora biti opremljeno z vrati na zaklep.

26. člen (varstvo tal)

(1) Kanalizacija in priključki morajo biti izvedeni vodotesno. Pri izvedbi del 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.

(3) V primeru intenzivnejšega posega v zemeljske mase je predhodno potrebno pridobiti mnenje geomehanika.

(4) Pri gradnji se uporabljajo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni, in takšne vrste materialov, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje. Na prometnih in gradbenih površinah ter odlagališčih gradbenega materiala se omejijo in preprečijo emisije prahu.

IX. 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 ne leži v poplavnem, erozivnem ali drugače ogroženem območju.

(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) Objekt se ne bo ogreval z lahkim kurilnim oljem, tako da ne obstaja nevarnost razlitja nevarnih snovi.

(4) Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno vrednost ob upoštevanju nadzora nad:

- tehnično usposobljenostjo vozil in gradbene mehanizacije,
- uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov ter
- ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

28. člen (varstvo pred požarom)

(1) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Pri načrtovanju in izvajanju opravil v naravnem okolju se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom, s katerimi se zmanjšuje možnost za nastanek požara, zlasti pri uporabi odprtega ognja in drugih požarno nevarnih opravilih v naravnem okolju.

(2) V skladu z Zakon o varstvu pred požarom 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.

(3) Prometne in delovne površine za intervencijska vozila so zagotovljena na dvoriščih zgradb z dovozom iz nove dovozne ceste in javne poti.

(4) Varen umik je zagotovljen z dostopom na zunanje površine, dovozno cesto in zelenice.

(5) Viri za zadostno oskrbo vode za gašenje se zagotovijo iz javnega vodovoda.

X. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

29. člen (etapnost gradnje)

Izvedba OPPN je možna v več medsebojno neodvisnih etapah, ki pa morajo biti funkcionalno zaključene.

XI. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

30. člen (dopustna odstopanja)

(1) Pri uresničevanju OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, hidrotehničnih, hidroloških, geomehanskih, geoloških in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše s hidrotehničnega, gradbeno-tehničnega, prometno-tehničnega okoljevarstvenega ali oblikovalskega vidika.

(2) Odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju OPPN oziroma na sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z javnimi koristmi. Z dopustnimi odstopanji morajo soglašati projektni soglasodajalci, v katerih pristojnosti posegajo ta odstopanja.

(3) Dopustno odstopanje od tlorisnih gabaritov načrtovanih stanovanjskih stavb je možno v območju za pozidavo, pri čemer pozidanost gradbene parcele z nezahtevnimi in enostavnimi objekti ne sme presegati 40% njene velikosti.

(4) Dopustno odstopanje od višinskih gabaritov je možno le za postavitev strojne opreme (klimatske naprave, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji,...) in v naklonu strešine za 10%.

(5) Dopustno je preoblikovanje zarisanih gradbenih parcel z odstopanjem pri površini parcele za $\pm 10\%$.

(6) Dopustno je preoblikovanje površin za parkiranje in manipulacijo, dostopov in vhodov skladno s potrebami investitorja.

(7) Za dopustna odstopanja po tem odloku se lahko štejejo tudi druga križanja in poteki gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra, ki niso določena s tem odlokom.

(8) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se lokacija nove stavbe in potrebnih naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnem delu OPPN, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega člena.

(9) Dopustne so delne ali začasne ureditve, ki morajo biti skladne s programi upravljavcev posameznih vodov gospodarske javne infrastrukture, izdelajo pa se tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo načrtovane ureditve.

XII. OBVEZNOST INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV

31. člen

(obveznost investitorjev in izvajalcev)

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

(2) Pred pričetkom gradnje mora investitor pravočasno obvestiti upravljavce energetske, komunalnih naprav in cest zaradi uskladitve posegov oz. zakoličbe, predstavitev ali ustreznih zaščit 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.

XIII. 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
Darko Ratajc, univ. dipl. ekon.

OBRAZLOŽITEV:

SPLOŠNI PODATKI

V postopku izdelave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjsko stavbo v Prelogah je upoštevano (seznam uporabljenih virov in dokumentacije):

- Sklep o začetku priprave OPPN za večstanovanjsko stavbo v Prelogah je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 69 dne 8.12.2017.
- Grafični izrisi OPPN so izdelani na geodetskem načrtu GEOFOTO d.o.o. št. 506-17, ki ga je januarju 2018 izdelal odgovorni geodet mag. Aljaž Lesjak, univ.dipl.inž.geod., IZS GEO-0356.
- Za obdelavo grafičnega dela načrta je uporabljena programska oprema ZWCAD 2009/9i profesional - licence code CB45DB6F, Product ID - 7C922A85
- Strokovne podlage za objekt je izdelal KONING d.o.o..
- Prometna analiza cestnega priključka po izgradnji večstanovanjskega objekta v naselju Preloge št. elaborata 1608/18 – izdelal Planum d.o.o..
- Javna razgrnitev OPPN je potekala od 3.8.2018 do 3.9.2018, javna obravnava je bila izvedena 29.8.2018. Na javni obravnavi so bile podane pripombe, ki so upoštevane pri izdelavi naloge in obrazložene v potrjenih stališčih do pripomb. Pridobljene so smernice in pozitivna mnenja nosilcev urejanja.

OPIS PROSTORSKE UREDITVE

V naravi predstavljajo parcele nepozidano zemljišče ob večstanovanjski hiši z naslovom Spodnje Preloge 26, ki je v lasti Občine Slovenske Konjice. Hiša stoji ob državni cesti Slovenske Konjice - Celje. Teren se od ceste dviga proti jugozahodu. Območje je dostopno po javni poti JP 888731 Spodnje Preloge – Mušič, ki se zahodno ob hiši Spodnje Preloge 26 priključuje na R II 430/0280.

Na območju stoji starejša večstanovanjska hiša z drvarnicami in utami, vzhodni del območja je nepozidan in meji na lokalno avtobusno postajališča Spodnje Preloge.



Slika 1: Prikaz območja obravnave v OPPN iz:

https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SLOVENSKE_KONJICE

Območje se ureja z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 70/2016). Za območje A površine razpršene poselitve znotraj UN1 je potrebno izdelati OPPN, ker PIP ne predvideva gradnje večstanovanjskega objekta.

Pravna podlaga za izdelavo OPPN je Zakon o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2)) in Regionalni razvojni program Savinske regije 2015-2020, Načrt razvojnih programov 2017-2020 Občine Slovenske Konjice.

Območje umeščanja nove več stanovanjske stavbe leži v varovalnem pasu državne ceste R II 430 odsek 0280 Slovenske Konjice - Stranice. Uvoz na območje OPPN je načrtovan iz javne poti.

Območje je povezano z naseljem z asfaltirano javno potjo JP 888731 Spodnje Preloge – Mušič, ki se priključuje s pravokotnim priključkom na R II 430 v km 1.260.

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 dovozno cesto in parkirišča bo potrebno zgraditi na novo.

Območje se deli na dva dela, zahodni pozidani del in vzhodni nepozidani del.

V zahodnem delu stoji večstanovanjska hiša Spodnje Preloge 26 z drvarnicami in utami, ki jih bo zaradi ureditve potrebno odstraniti.

V vzhodnem delu je predvidena gradnja večstanovanjske stavbe kapacitete z do največ 14 stanovanji z ustreznimi parkirnimi površinami in nezahtevnimi ter enostavnimi objekti. Objekt bo zaradi konfiguracije terena podkleten. V kleti bodo funkcionalne površine objekta – skupni prostori, shrambe, kolesarnica ... V naslednjih treh etažah bodo stanovanja.

Lega objekta na zemljišču:

Novi objekt leži vzporedno obstoječi večstanovanjski hiši, od nje odmaknjen 8 m, ob gradbeni liniji, z odmikom od SV cestne fasade min. 2 m oz. meje s cesto min. 3.5 m (v območju avtobusnega postajališča). Umeščanje novega objekta je znotraj gradbene meje.

Gabariti novega objekta, tolerance:

Tloris stavbe je znotraj gradbene meje podolgovat velikosti max. 17 m x 20 m, z razmerjem stranic 1:1,2 do 1:1,5. Znotraj gradbene meje so dovoljeni izzidki, ki pa ne smejo bistveno porušiti ostalih razmerij na fasadah.

Etažnost je K + P + 1.nadstr. + M, naklon strešine strehe simetrične dvokapnice je 35⁰ do 45⁰.

Predlagatelj:

ŽUPAN, Darko Ratajč, univ. dipl. ekon.



Številka: 350-0032/2017

Datum: 16.11.2018

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

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za večstanovanjsko stavbo v Prelogah

Javna razgrnitev Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za večstanovanjsko stavbo v Prelogah je potekala od 3.8.2018 do 3.9.2018, javna obravnava pa je bila 29.8.2018 s pričetkom ob 15.30 uri v prostorih Občina Slovenske Konjice, Stari trg 29, sejna soba.

1.) Predlogi in pripombe zainteresirane javnosti na sami javni obravnavi:

Glede obstoječih drvarnic se le te predvidi na severni strani med obstoječim večstanovanjskim objektom in novim večstanovanjskim objektom.

Podporni zid za parkirišča se zgradi na južni strani do 2 metra od meje sosedov. Predvideti je dve parkirni mesti za invalide.

Za obstoječi večstanovanjski objekt se predvidi možnost nadomestne gradnje.

2.) Pripomba Uroša Š. v imenu stanovalcev Spodnjih Prelog 25 z dne 28.8.2018:

Glede načrtovane gradnje večstanovanjske hiše v Spodnjih Prelogah želimo zainteresirani krajanji Spodnjih Prelog 25 podati mnenje glede umestitve objekta in infrastrukture (predvsem dovozne ceste) do načrtovanega novozgrajenega objekta.

Na dovozni cesti, ki je v lasti občine Slovenske Konjice, že sedaj nastajajo problemi, promet je že sedaj gost. Nova stanovanja bi znala stanje pripeljati do nevzdržnega.

Zato krajanji pričakujemo, da bo občina upoštevala sedanje stanje, da bo upoštevala dogovore in pogodbe glede soglasij o okoliških objektih in škarpah (priloga) ter da bo novi objekt umestila v prostor tako, da ne bo posegal v kakovost življenja krajanov, ki na tej lokaciji živimo. Predvsem je za predviden močno povečan promet na cesti potrebno primerno urediti dovoz z in na glavno regionalno cesto Slovenske Konjice – Celje z upoštevanjem že obstoječega stanja in soglasij. Sicer se krajanji, ki na omenjenem območju od Občine Slovenske Konjice nimamo večjih koristi (ni plinovoda, za OŠO smo se morali sami leta boriti, za asfaltiranje omenjene dovozne ceste prosimo že leta, novi in novi stanovalci neprofitnih stanovanj v naselju so večinoma problematični, ni prehoda za pešce čez glavno izjemno prometno, avtobusno postajališče je le lokalno in na njem ne stojijo nekateri avtobusi, za razsvetljavo postajališča smo prosili leta), z gradnjo večstanovanjske stavbe na tej lokaciji ne strinjamo.

Stališče do podanih pripomb in predlogov:

1.) Pripombe se delno upoštevajo.

Meja obravnave sega do parcelne meje javne poti JP 888731 Spodnje Preloge – Mušič parc. št. 577/8, 577/6 in 577/10 k.o. Škalce.

Na osnovi izdelane kapacitetne analize »Prometna analiza cestnega priključka po izgradnji večstanovanjskega objekta v naselju Preloge« (izdelal PLANUM d.o.o. št. elaborata 1608/18 junij



2018) lahko zaključimo, da predvideno križišče s predlagano geometrijo, z ali brez levozavijalnega pasu na GPS nudi zadostno prepustnost iz vseh prometnih smeri ob koncu planske dobe 20 let (leta 2038) in je, gledano s prometno tehničnega vidika, ustrezno.

Ob izvedbi novega cestnega priključka nove dovozne ceste na parkirišče obeh objektov, bo potrebno ustrezno rekonstruirati javno pot, skladno s smernicami Občine Slovenske Konjice.

Cit. iz smernic: »Širina cestnega priključka na občinsko cesto JP 888731 Spodnje Preloge – Mušič naj bo med 5.0 m in 7.0 m, in mora biti v nadaljnjem načrtovanju detajlneje obdelana, kjer bo potrebno obdelati tudi odsek občinske ceste – denivelacija nivelete ceste v območju priključka.«

Stanovanje ima kot posebna socialna dobrina v vsaki družbi poseben pomen. Skladno s področno zakonodajo ima občina na stanovanjskem področju med drugim tudi nalogo in pristojnost, da zagotavlja sredstva za graditev, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj ter stanovanjskih stavb, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih. 50. člen Ustave, ki pokriva pravico do socialne varnosti, kamor spada tudi dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem, izhaja, da imajo državljani pod pogoji, določenimi z zakonom, pravico do socialne varnosti. To pomeni, da med državljani ne sme biti nedopustne diskriminacije v zvezi z možnostjo pridobitve neprofitnega stanovanja v najem.

2.) Pripombe se upoštevajo.

Obstoječe drvarnice, ki jih koristijo sedanji stanovalci hiše Spodnje Preloge 26, se prestavijo na severno stran območja obravnave med obstoječi in predviden objekt. Uredi se 6 drvarnic velikosti 3 m x 3 m.

Zaradi višinske razlike med predvideno ureditvijo dovozne ceste in parkiriščem za stanovalce obstoječega in predvidenega objekta, je na južni strani predvidena izvedba podpornega zidu po celi dolžni proti južnim sosedom parc. št. 576/14, 576/10 in 576/8 vse k.o. Škalce. Oporni zid se zgradi v oddaljenosti od 2.0 m do 2.5 m do meje s sosedi (zaradi neravne linije meje). Na krono zidu se postavi zaščitna ograja višine min. 1.20m. Status zemljišča med mejo s sosedi in zidom, zemeljsko brežino oz. »zeleno bariero«, se določi naknadno.

V smislu napisanega se dopolni grafični list št. 5 »Ureditveno zazidalna situacija s prerezoma« s koto oddaljenosti zidu od meje in zaščitna ograja.

Nadomestna gradnja obstoječega objekta bo opredeljena v OPPN.

Dve parkirni mesti za invalide se predvidita v okviru novega parkirišča.




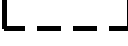

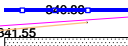





Ustrezno napisanemu se korigira tekst tehničnega poročila z grafičnimi prilogami in Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za večstanovanjsko stavbo v Prelogah se predlaga v nadaljevanje postopka skladno s sprejetim sklepom o začetku priprave (Ur.l. RS, št. 69/2017).



ŽUPAN
Miran Gorinšek

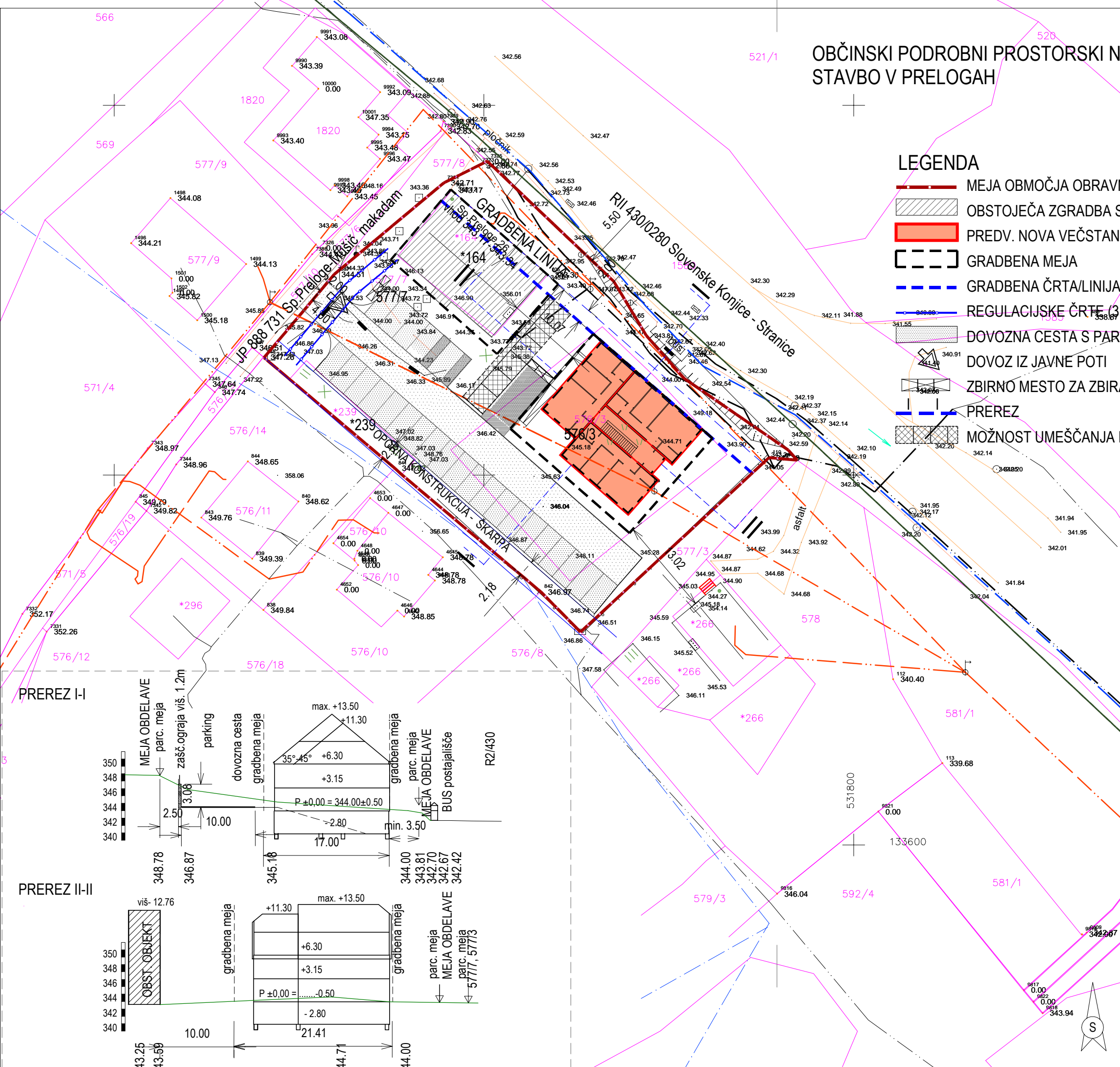
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA VEČSTANOVANJSKO STAVBO V PRELOGAH

LEGENDA

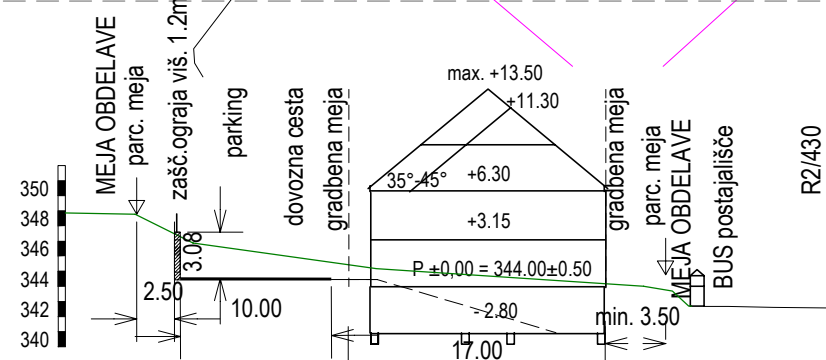
-  MEJA OBMOČJA OBRAVNAVE
-  OBSTOJEČA ZGRADBA SP. PRELOGE 26
-  PREDV. NOVA VEČSTANOVANJSKA STAVBA
-  GRADBENA MEJA
-  GRADBENA ČRTA/LINIJA - 2m od obst. objekta
-  REGULACIJSKE ČRTE (3.5m od meje R ceste, 4-2m od meje JP)
-  DOVOZNA CESTA S PARKIRIŠČEM/2 PM invalidi IN OBRAČALIŠČE
-  DOVOZ IZ JAVNE POTEI
-  ZBIRNO MESTO ZA ZBIRANJE IN ODVOZ ODPADKOV
-  PREREZ
-  MOŽNOST UMEŠČANJA DRVARNIC

FAZA - gradivo za mnenja

 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 VEČSTANOVANJSKO STAVBO V PRELOGAH
Naročnik:	OBČINA SLOVENSKE KONJICE Stari trg 29, 3210 Slovenske Konjice
Parc.št., k.o.	577/7, 576/3, *239, *164 k.o. 1105 Škalce
Risba:	UREDITVENO ZAZIDALNA SITUACIJA S PREREZOMA
Vodja projekta:	Ljubica OSTAŠEVSKI, udia Id.št. A-0227
Odgovorni projektant:	Ljubica OSTAŠEVSKI, udia Id.št. A-0227
Sodelavci:	Maksimilijana OZIMIČ ZORIČ, udig Id. št. G-0520
Datum:	november 2018
Merilo:	M 1:500
Številka projekta:	15/17-OPPN
Št. lista:	5
ZWCAD 2008i profesional	GEODETSKI NAČRT GEOFOTO d.o.o. številka načrta: 506-17



PREREZ I-I



PREREZ II-II

