



**OBČINA**  
**SLOVENSKA BISTRICA**  
**O b č i n s k i s v e t**

**2. redna seja občinskega sveta**  
**dne 14. februarja 2019**

**Gradivo za 8. točko dnevnega reda**

**ZADEVA:** Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za naselje  
Tirgot – Sernčeva ulica – I. obravnava

**Poročevalci:** -Milan OZIMIČ, vodja oddelka za okolje in prostor;  
- Janja MLAKER, strokovna sodelavka na oddelku za okolje in prostor;  
- Gregor PAL, A.B.-INVEST d.o.o., Maribor



**O B Č I N A**  
**SLOVENSKA BISTRICA**

**O b č i n s k a u p r a v a**  
Oddelek za okolje in prostor

Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica

telefon: h.c. + 386 2 / 843 28 00, 843 28 30 fax: + 386 2 / 81 81 141 e-mail: [obcina@slov-bistrica.si](mailto:obcina@slov-bistrica.si)  
uradna spletna stran <http://www.slovenska-bistrica.si>

Številka: 3505-7/2011

Datum: 15.01.2019

**O B Č I N A**  
**SLOVENSKA BISTRICA**  
**O b č i n s k i s v e t**

**ZADEVA: Občinski podrobni prostorski načrt za naselje Tirtot – Sernčeva ulica – I. obravnava**

***I. PREDLAGATELJ***

Župan dr. Ivan ŽAGAR

***II. DELOVNO TELO, PRISTOJNO ZA OBRAVNAVO***

Odbor za okolje in prostor

***III. VRSTA POSTOPKA***

Dvofazni

***IV. PRAVNE PODLAGE ZA SPREJEM:***

- 65. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18), ki določa, da občina ureja zadeve iz svoje pristojnosti z odloki, odredbami, pravilniki in navodili.
- 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (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), ki določa sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta.

- 16. člen Statuta Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, 55/10), ki med drugim določa pristojnost Občinskega sveta Občine Slovenska Bistrica, da sprejema odloke in druge akte.

## ***V. NAMEN IN CILJI***

Na pobudo investitorja Javšovec Janeza se je v letu 2011 pričel postopek za sprejetje občinskega podrobnega prostorskega načrta za naselje Tirtgot – Sernčeva ulica (v nadaljevanju OPPN). Ureditveno območje se nahaja severno od Sernčeve ulice in južno od Kovače vasi v naselju Tirtgot v Slovenski Bistrici. Prostorska ureditev območja predvideva gradnjo sedmih vrstnih hiš in enajst samostojnih stanovanjskih objektov, ustrezno ureditev komunalne, energetske, prometne, komunikacijske infrastrukture, manipulativnih površin ter celovita zunanja ureditev območja na parc. št. 201/1, 201/2 in 201/3, vse k.o. Slovenska Bistrica, ki meri cca. 0,8 ha.

Obravnavano območje se ureja z dolgoročnim planom – prostorski del- občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000, dopolnjen 2003 (Uradni list RS, št. 42/92, 35/94, 41/97, 72/99, 59/03, 131/2004, 47/06 in 53/11) in je opredeljeno kot območje redkejše individualne gradnje.

Občina Slovenska Bistrica je vodila postopek OPPN-ja, stroške izdelave strokovnih podlag pa nosi pobudnik oz. investitor Javšovec Janez. Načrtovalec OPPN-ja je po izboru investitorja A.B. - INVEST d.o.o., Maribor.

V skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju (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) je bil sprejet Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za naselje Tirtgot – Sernčeva ulica (Uradni list RS, št. 89/11, z dne 8.11.2011). Na podlagi pridobljenih smernic nosilcev urejanja prostora in odločbe Ministrstva za okolje in prostor, da celovite presoje vplivov na okolje v postopku priprave ni potrebno izvesti, se je pripravil dopolnjeni osnutek za javno razgrnitev. Javna razgrnitev omenjenega dokumenta je na podlagi sklepa župana št. 3505-7/2011-13-1032, z dne 24.08.2012, potekala od 10.09.2012 do 10.10.2012. Javna obravnava je bila izvedena dne 09.10.2012 v prostorih občine. V okviru javne razgrnitve dopolnjenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta so bile podane pripombe in predlogi, do katerih je načrtovalec zavzel strokovno stališče in so bila tudi sprejeta na 13. redni seji, dne 15.11.2016.

Na osnovi tega je bil izdelan predlog odloka, kateri je bil v pregled in potrditev posredovan pristojnim nosilcem urejanja prostora od katerih so bila pridobljena vsa pozitivna mnenja, razen s strani DRSV. V 30-dnevnem zakonsko določenem roku, mnenja nismo prejeli, kar se šteje kot molk organa in hkrati pozitivno mnenje. Predlog je sestavljen iz tekstualnega in grafičnega dela, izdelan v analogni in digitalni obliki.

Sprejeti odlok predstavlja pravno podlago za vodenje nadaljnjih postopkov pridobitve projektne dokumentacije in upravnih dovoljenj za realizacijo občinskega odloka in izvajanje posegov v prostor.

## ***VI. FINANČNE POSLEDICE***

Predlagana investicija nima neposrednih finančnih posledic za občinski proračun.

## **VII. PREDLOG SKLEPA**

Občinskemu svetu predlagamo, da obravnava predloženo gradivo, o njem razpravlja ter sprejme naslednji

### ***S K L E P***

Občinski svet Občine Slovenska Bistrica sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za naselje Tirtot – Sernčeva ulica v I. obravnavi.

S spoštovanjem,

Pripravila:  
Janja MLAKER, dipl. inž. agr.

Milan OZIMIČ  
vodja oddelka za okolje in prostor

### **Priloga:**

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za naselje Tirtot – Sernčeva ulica, št. 11/11; A.B. - INVEST d.o.o., Maribor.
- Grafične priloge





**O B Č I N A**  
**SLOVENSKA BISTRICA**  
**O b č i n s k i s v e t**

Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica

**telefon:** h.c. + 386 2 / 843 28 00, 843 28 10 **fax:** + 386 2 / 81 81 141 **e-mail:** [obcina@slov-bistrica.si](mailto:obcina@slov-bistrica.si)  
**uradna spletna stran:** <http://www.slovenska-bistrica.si>

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (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 in 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) in 16. člena Statuta Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 55/10), je Občinski svet Občine Slovenska Bistrica na \_\_\_\_ . redni seji dne \_\_\_\_ sprejel

**ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA NASELJE**  
**TIRGOT – SERNČEVA ULICA**

**I. SPLOŠNE DOLOČBE**

**1. člen**  
**(predmet odloka)**

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za naselje Tirtgot – Sernčeva ulica (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje A. B. – INVEST d.o.o., 2000 Maribor s številko projekta 11/11.

**2. člen**  
**(sestavni deli OPPN)**

Občinski podrobni prostorski načrt vsebuje tekstualni del, grafični del ter smernice in mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora.

**3. člen**  
**(opis prostorske ureditve)**

Ureditveno območje se nahaja severno od Sernčeve ulice in južno od Kovače vasi v naselju Tirtgot v občini Slovenska Bistrica.

Obravnavano območje predstavljajo nepozidana stavbna zemljišča – v naravi zelene površine oziroma travniki in njive. Okolica je pozidana s stanovanjskimi in gospodarskimi objekti.

Preko predvidenega območja OPPN poteka fekalna kanalizacija, plinovod, nadzemna in podzemna elektrika, podzemni CATV vod in nadzemni TK vod. Na JZ strani poteka v Sernčevi ulici vodovod. Dovoz do parcel je iz Sernčeve ulice na JZ strani parcel.

Ureditveno območje OPPN lahko poseže tudi izven tega ureditvenega območja za načrtovanje omrežij gospodarske javne infrastrukture.

Na območju OPPN je predvidena izgradnja sedmih novih vrstnih hiš in enajstih samostojnih zgradb, ki bodo razporejene na razpoložljivem prostoru. Predvidena namembnost je stanovanjska, stanovanjsko-poslovna ali poslovno-stanovanjska. Pri vseh samostojnih objektih je dopustna tudi izgradnja nadstrešnice, garaže ali objekta v pritlični izvedbi, pri vrstnih hišah pa je možna samo nadstrešnica. Dovoljena je tudi gradnja enostavnih objektov (ograja, vrtna lopa, nadstrešnica, pergola).

Predvidene vrstne hiše bodo v etažnosti K+P+N ali K+P+M. Samostojni objekti so lahko v etažnosti P+N, P+M, K+P+N ali K+P+M. Klet objekta mora biti vkopana tako, da sega nulta točka pritličja max. 1,20 m nad končno urejenim terenom.

Na obravnavanih parcelah so poleg utrjenih površin za dostop in dovoz, manipulacijo in parkiranje vozil predvidene zelene površine, ki bodo zatravljene in zasajene z drevesi in grmičevjem.

Objekti so lahko montažni ali klasično zidani, strehe so predvidene kot enokapnice ali dvokapnice z ali brez čopov, lahko pa tudi večkapnice.

Na območju OPPN je predvidena izgradnja komunalne in energetske infrastrukture za potrebe predvidene zazidave skupaj z ureditvijo prometnih, zelenih in drugih površin.

## **II. UREDITVENO OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

### **4. člen (reditveno območje)**

Ureditveno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je območje, ki obsega naslednje parcelne št.: 201/1, 201/2 in 201/3, vse k.o. Slovenska Bistrica. Skupna velikost zemljišč je 7984 m<sup>2</sup>.

Ureditveno območje obsega tudi zemljišča, ki so potrebna za izvajanje del v času gradnje. Izgradnja primarnih komunalnih vodov za potrebe območja OPPN se bo vršila tudi na parcelah izven ureditvenega območja.

### **5. člen (vplivno območje)**

V času gradnje bo vplivno območje OPPN zajemalo zemljišče znotraj ureditvenega območja ter zemljišča, zunaj ureditvenega območja OPPN, ki bodo namenjena za gradnjo primarne in energetske infrastrukture.

### **III. UMEŠTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR**

#### **6. člen**

##### **(opis vplivov in povezav s sosednjimi območji)**

Na mestu obravnavane gradnje predvidenih objektov potekajo komunalni vodi, ki jih bo potrebno prestaviti, kar je razvidno iz risbe 5.21 – prestavitev obstoječih komunalnih vodov na območju OPPN.

Prometno se prostorska ureditev navezuje na obstoječo dostopno cesto na južni strani predvidenega OPPN – Sernčeva ulica (parc. št. 191, k.o. Slovenska Bistrica), ki jo je potrebno urediti v min. širini cestišča za normalen potek dvosmernega prometa do območja predvidenega OPPN - malo prometna cesta MP. Za to vrsto ceste je potrebno zagotoviti širino cestišča in voznega pasu 1x3,50 m in obojestransko širino bankine 1x0,75 m. V širino cestišča je mogoče vključiti tudi muldo.

Na področju zazidave poteka fekalni kanal zazidave investitorja Mladen Robnik, ki je bil usklajen z investitorjem OPPN, podpisana je bila pogodba o ustanovitvi služnostne pravice, št. 33/2014-SP/V, 5.9.2014. Po potrebi je potrebno obstoječi fekalni kanal prestaviti na stroške investitorja in pri tem zagotoviti nemoteno odvajanje obstoječih objektov.

Na parceli št. 201/3, k.o. Slovenska Bistrica je potrebno izvesti prestavitev in zamenjavo obstoječega mešanega kanalizacijskega sistema z ločenim kanalskim sistemom in razbremenilnikom, v katerega se le-ta spelje. Obstoječ kanalizacijski kanal 702 se preko razbremenilnika razbremenuje v fekalni sistem zazidave OPPN. Višek meteornih voda iz kanala 702 se odreja v meteorni sistem zazidave OPPN. Lokacija vedno dostopnega razbremenilnika je na parcelni meji št. 750/2 in 201/3, k.o. Slovenska Bistrica.

Za potrebe normalne uporabe prostora bo izvedena nova ustrezno dimenzionirana infrastruktura. Obravnavana gradnja ne bo imela posebnih negativnih vplivov na podobo krajine, na varnost pred požarom, na higiensko in zdravstveno zaščito okolja.

Predvidena gradnja objektov predstavljata zapolnitev prazne površine med pozidanimi površinami.

#### **7. člen**

##### **(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)**

Območje meri 7984 m<sup>2</sup>. Razdeljeno je na dvajset gradbenih parcel. Od tega je 18 gradbenih parcel predvidenih za gradnjo objektov, ena je predvidena za dovozno cesto, ena pa za prostor za smetarnike. Predvideno število prebivalcev v območju ocenjujemo na 70.

Cestno omrežje in parkirne površine potekajo znotraj obravnavanega območja tako, da omogoča normalen in neoviran dostop do vsakega objekta za osebna vozila, dostavo in intervencijo.

Ureditev okolice objektov se izvede sonaravno z avtohtonimi drevninami in rastlinjem. Dovozi in dostopi v objekte se tlakujejo ali asfaltirajo.

Na vse objekte je možna namestitev napetostnih modulov za potrebe sončne elektrarne in kolektorjev.

## **8. člen** **(podrobni prostorski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)**

Predvidena je izgradnja sedmih vrstnih hiš (na JZ strani območja OPPN) in enajst samostojnih objektov. Umeščenost na parcelo je razvidna iz grafičnega dela OPPN.

(1) Pogoji za gradnjo:

- Vrstne hiše
  - največja etažnost K+P+M ali K+P+N,
  - največje tlorisne dimenzije maksimalno. 10,55 m x 8,00 m,
  - streha je lahko enokapnica z naklonom strešine proti JZ ali dvokapnica,
  - orientacija slemena strehe SZ-JV,
  - največja velikost nadstrešnice je 5,00 m x 5,00 m v pritlični izvedbi, največja višina nadstrešnice lahko sega 3,00 m nad koto urejenega terena.
- Samostojni objekti
  - največja etažnost osnovnega objekta je K+P+M ali K+P+N, etažnost nadstrešnice je pritlična (P), ločuje ju etažna linija,
  - največje tlorisne dimenzije osnovnih objektov morajo zadostiti naslednjim pogojem:
    - stranica osnovnega objekta mora biti umeščena na gradbeno linijo. Največ 2,50 m lahko segajo preko gradbene linije osnovnega objekta manjši izzidki, balkoni, nadstrešnice in pergole za pokrito teraso,
    - na gradbeno mejo je lahko umeščena stena objekta, napušč lahko sega preko nje največ 80 cm,
    - kjer ni določena gradbena meja ali gradbena linija lahko objekt sega 3,00 m do parcelne meje, s soglasjem sosedu pa lahko tudi manj,
    - celotna pozidanost parcele Fz ne sme presegati 50 % velikosti gradbene parcele,
  - osnovni objekt se lahko izvede tudi na mestu predvidenem za nadstrešnico, ki je določen z etažno linijo, vendar je potrebno upoštevati etažnost objekta, ki dovoljuje pritlično izvedbo. Največja višina napušča pritličnega dela objekta ne sme presegati 2,50 m (enokapnica, dvokapnica) višine merjeno od urejenega terena. Največja višina pritličnega dela objekta je 4,50 m merjeno od urejenega terena. Dovoljena je

izvedba ravne strehe s teraso, vendar ne sme presegati višine 3,00 m merjeno od urejenega terena,

- streha je lahko enokapnica z naklonom strešine proti JZ, dvokapnica ali razgibana večkapna streha. Dovoljene so ravne strehe in terase, ki se smiselno skladajo z obliko objekta,
- največja velikost nadstrešnice je 5,00 m x 8,00 m v pritlični izvedbi, največja višina nadstrešnice lahko sega 3,00 m nad koto urejenega terena,
- orientacija slemena streh osnovnega objekta in nadstrešnice je SZ-JV.

Vsi odmiki od parcelnih mej, gradbene linije in gradbene meje so podani s steno objekta. Napušč objekta lahko sega maksimalno 80 cm preko dovoljene gradbene meje, gradbene linije ali dopustnega odmika od sosednjih parcel.

Najmanj 20% parcele mora biti ozelenjene.

Etažnost objektov je lahko manjša kot je določeno v OPPN.

Tlorisna velikost in oblika objektov je zarisana načelno. Možna je tudi drugačna oblika in velikost vsakega objekta, kar se določi v projektni dokumentaciji, vendar je potrebno upoštevati gradbeno in etažno linijo, ki je obvezna in gradbeno mejo, ki je objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo.

Naklon streh se določi v projektni dokumentaciji (lahko je strmi ali blagi). Možno je kombinacija streh. Osnovni masi objektov je možno tudi dodajati ali odvzemati gradbene mase, tako da se doseže večja plastičnost objekta in razgibanost fasad.

Nadstrešnica je lahko klasično grajena ali pa montažne konstrukcije.

Pri urejanju okolice objekta je potrebno zagotoviti potrebno število parkirišč, zagotoviti interventno pot ter dostavo. Vse proste površine se uredijo kot zelenice.

Dostopi do objektov se načrtujejo brez arhitektonskih ovir.

Med objekti je možno izvesti ograje.

Oblikovanje posameznih vrst enostavnih objektov (ograj, objektov javne razsvetljave, urbane opreme,...) mora biti enotno.

(2) Vrste dopustnih gradenj:

- nova gradnja objektov in naprav,
- dozidave in nadzidave,
- odstranitve objektov in naprav,
- adaptacija in rekonstrukcija objektov in naprav,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,

- gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje in zagotavlja večjo varnost ljudi in objektov,
- tekoča vzdrževalna dela na objektih in napravah.

(3) Vrste dopustnih objektov:

- stanovanjske stavbe,
- stanovanjsko – poslovne,
- poslovno - stanovanjske stavbe,
- objekti in naprave energetske in komunalne infrastrukture ter prometa zvez,
- nezahtevni in enostavni objekti skladno z veljavnimi predpisi.

(4) Vrste dopustnih dejavnosti:

- stanovanjska,
- poslovna dejavnost (trgovina na drobno, slaščičarne in kavarne, banka, zavarovalniške storitve, računalništvo, podjetništvo in poslovno svetovanje, pisarniške in spremljajoče poslovno storitvene dejavnosti, dejavnost turističnih agencij in druge strokovne in tehnične dejavnosti).

### **9. člen (lega objektov na zemljišču)**

Lega objektov in javnih površin je razvidna iz načrta št. 4.2 Urbanistični pogoji.

Vse novogradnje so pozicionirane s fiksno točko, gradbeno linijo, ki je obvezna in gradbeno mejo, ki je objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo. Višina objekta je določena z višino etaže in sicer je pritličje max. višine 3,60 m, vse ostale etaže pa max. 3,00 m. Etažnost objektov je lahko tudi manjša od predvidene v OPPN. Upoštevati je potrebno etažno linijo, ki določuje pritlično izvedbo objekta v območju namenjenemu nadstrešnici.

## **IV. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE TER OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NANJO**

### **10. člen (pogoji za prometno urejanje)**

Prometno se prostorska ureditev navezuje na obstoječo dostopno cesto na južni strani predvidenega OPPN – Sernčeva ulica (parc. št. 191, k.o. Slovenska Bistrica), ki jo je potrebno urediti v min. širini cestišča za normalen potek dvosmernega prometa do območja predvidenega OPPN - malo prometna cesta MP. Za to vrsto ceste je potrebno zagotoviti širino cestišča in voznega pasu 1x3,50 m in obojestransko širino bankine 1x0,75 m. V širino cestišča je mogoče vključiti tudi muldo.

Za dovozno cesto na območju gradenj je potrebno zagotoviti min. širino cestišča 5,50 m in kjer so objekti obojestransko hodnik za pešce širine min. 1,00 m, urediti pa je potrebno tudi javno razsvetlavo.

Parkirišča pri objektih se ne dovolijo direktno na cesto. Parkirišča je potrebno odmakniti od hodnika za pešce in urediti cestne priključke – dovoze za parkirišča. Širina posameznega priključka je min. 3,00 m. Priključek in njegova neposredna okolica ob cesti mora biti urejena tako, da je zagotovljena zadostna preglednost na dovoznih cestah in na priključkih v obeh smereh na cesto in obratno. Urediti je potrebno odvodnjavanje meteornih vod na vseh dovoznih poteh.

Križišče s Sernčevo ulico je potrebno ustrezno prometno urediti.

Intervencija je zagotovljena preko obstoječe in nove dovozne ceste ter iz vseh notranjih povoznih površin.

Predvidene prometne ureditve so razvidne iz grafične priloge št. 5/1 »Zasnova prometne ureditve«.

Vsaka stavba na obravnavanem območju ima v sklopu funkcionalnega zemljišča predviden uvoz in ustrezno število parkirnih mest za stanovalce oziroma uporabnike in obiskovalce. Minimalno potrebno število parkirnih mest je treba določiti po normativu. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).

## **11. člen** **(pogoji za komunalno in energetska urejanje)**

Stanje komunalnih naprav je razvidno iz posnetka obstoječega stanja. Vsi komunalni in energetska vodi so predvideni kot novi po smernicah nosilcev urejanja prostora.

Predmet komunalne opremljenosti so:

- vodovod in hidrantno omrežje,
- meteorna in fekalna kanalizacija,
- elektro omrežje,
- telekomunikacijsko omrežje + CATV,
- plinovodno omrežje,
- odvoz smeti.

Dopustne so tolerance pri prometnem, komunalnem in energetska urejanju prostora, če to pogojujejo bolj ekonomična investicijska vlaganja in če predstavitev ne spreminjajo koncepta zazidalnega načrta.

## **12. člen** **(Vodovod in hidrantno omrežje)**

V neposredni bližini obravnavanega območja na parceli št. 191 k.o. Slovenska Bistrica je cevovod iz nodularne litine DN 100 mm, ki zadošča potrebam po pitni vodi in istočasno zagotavlja požarno varnost.

Znotraj obravnavanega območja je potrebno v cestno telo novo predvidenih ulic položiti nov cevovod iz nodularne litine DN 100 mm, kamor bodo priključeni novi predvideni objekti.

Pred objekti se vgradijo vodomerni PVC termo izolacijski jaški z vgrajenimi vodomeri na daljinsko upravljanje in sicer za vsako poslovno oziroma stanovanjsko enoto posebej ali betonski jaški z možnostjo vgradnje več vodomeroev.

Za potrebe požarne varnosti je potrebno predvideti zadostno število nadzemnih hidrantov DN 80 mm.

Pri izgradnji vodovoda in kanalizacije je potrebno paziti, da je horizontalni odmik med njima vsaj 3 m, vertikalni pa 50 cm, s tem da so cevi kanalizacije vgrajene pod cevmi vodovoda. Če tega ni možno izvesti, je potrebno cevi vodovoda zaščititi z glinenim nabojem vsaj 3 m na vsako stran križanja.

Po parceli št. 201/3, k.o. Slovenska Bistrica poteka obstoječ vodovodni cevovod. V primeru potrebe po prestavitvi to izvede investitor na lastne stroške.

V Slovenski Bistrici je urejeno hidrantno omrežje. Predvideti je potrebno ustrezno število nadzemnih hidrantov DN 80 mm, skladno s Pravilnikom o tehnični izvedbi in uporabi vodovodnih objektov in naprav na območju Občine Slovenska Bistrica (Ur. L. RS št. 37/2003) in Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. l. RS št. 30/1991). Gasilski dom Slovenska Bistrica je oddaljen cca. 2 km.

### **13. člen (Meteorna in fekalna kanalizacija)**

V neposredni bližini obravnavanega območja na parceli št. 201/2 k.o. Slovenska Bistrica je predvideno mesto priključitve na fekalno kanalizacijo.

Znotraj obravnavanega območja bo zgrajena kanalizacija v ločenem javnem sistemu za odvod padavinskih in komunalnih odpadnih vod. Gradnja greznic ni dovoljena.

Fekalne vode predvidenih objektov bodo odvajane v priključni jašek na parceli št. 201/2 k.o. Slovenska Bistrica. Priključna mesta za fekalni kanal so RJ705-21, RJ705-20.

Padavinske meteorne vode bodo priključene preko peskolovov in lovilcev olj (SIST EN 858-2) - meteorne vode povoznih/parkirnih površin in bodo odvajane v vodotok na vzhodni strani na parceli št. 750/1 k.o. Slovenska Bistrica. Na iztoku v vodotok je treba načrtovati iztočno glavo z žabjim pokrovom, v območju iztoka pa predvideti protierozijsko zavarovanje dna in brežine z lomljencem. Priključna mesta za meteorni kanal so RJ707-23, RJ707-22, RJ707-19. V primeru ureditve podzemnih garaž v kleti objektov, morajo biti tla v podzemnih garažah načrtovana brez talnih iztokov, v primeru izvedbe le-teh, pa morajo biti odpadne vode speljane po vodotesnem sistemu preko lovilca olj in usedalnika v interno kanalizacijo za meteorne vode.

Vsa nova kanalizacija mora potekati v cestnem telesu novo predvidenih ulic.

Meteorne vode, ki gravitirajo na vzhodni del OPPN se lahko speljejo v odprt odvodnik, če se pridobi soglasje Direkcije RS za vode.

Za objekte Sernčeva ulica 20, 20a, 22 in 22a se morajo izvesti povezave na nov ločen sistem fekalne in meteorne kanalizacije.



## **14. člen** **(Elektroenergetsko omrežje)**

Na obravnavanem območju poteka prosto zračno NN omrežje, ki ga bo potrebno prestaviti.

Za napajanje predvidenega območja z električno energijo bo potrebno:

- zgraditi ustrezeni niskonapetostni kablanski priključek iz obstoječe TP 20/0,4 kV t-654 Slovenska Bistrica - Kopališče do predvidene razdelilne omarice RO na parceli št. 201/2 k.o. Slovenska Bistrica in naprej do predvidenih objektov,
- pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo za izgradnjo niskonapetostnega razvoda in niskonapetostnega kablskega priključka za napajanje predvidenih objektov,
- urediti služnostne pogodbe za zemljišča, po katerih bo potekal niskonapetostni razvod in kablanski priključki.

Ostali pogoji:

- pred pričetkom gradbenih del, se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov ter naročiti zakoličbo kablov pri OE Slovenska Bistrica,
- na mestih križanj in približevanj gradbenih del z elektroenergetskimi vodi in napravami bo potrebno gradbena dela prilagoditi sledečim pogojem:
- zaradi posnetja materiala pod podzemnimi vodi ne sme biti zmanjšana statika oporišč.
- medsebojne razdalje (razmak se meri med bližnjimi zunanji robovi inštalacij) na mestih približevanj oziroma križanj elektroenergetskih kablov ter ozemljil z vodovodno cevjo so:
  - minimalni vodoravni razmak, pri paralelnem polaganju cevi poleg elektroenergetskega kabla oziroma ozemljila mora biti najmanj 0,5 m,
  - energetski kabel mora biti do hidranta ali ventilske komore oddaljen najmanj 1,5 m,
  - navpični svetli razmak med kablom in cevjo pri križanju, mora biti najmanj 0,5 m oziroma 0,3 m v primeru priključnega cevovoda,
  - v primeru, da minimalnih razmakov pri paralelnem polaganju cevi poleg elektroenergetskega kabla ne bo mogoče doseči, bo potrebno kable zaščititi s polaganjem v kablasko kanalizacijo,
  - v primeru, da minimalnih razmakov pri križanju cevi s kablom ne bo mogoče doseči, bo potrebno kable mehansko zaščititi s cevjo, ki mora segati vsaj za 3 m na vsako stran križanja,
- pri izkopu jarka za polaganje cevi, globljega od paralelno položenega energetskega kabla, je potrebno na predpisan način zavarovati posedanje zemlje pod energetskimi kablom,
- prestavitev hidrantov in revizijskih jaškov nad kable in ozemljila ter poleg njih, na manjšo oddaljenost kot je predpisano, ni dovoljena,
- minimalni vodoravni razmak, pri paralelnem polaganju cevi plinovoda poleg elektroenergetskega kabla oziroma ozemljila, mora biti najmanj 1,5 m,
- navpični svetli razmak pri križanju med kablom in cevjo plinovoda, mora biti najmanj 0,5 m,
- v primeru, da minimalnih razmakov pri paralelnem polaganju cevi plinovoda poleg elektroenergetskega kabla ne bo mogoče doseči, bo potrebno kable zaščititi s polaganjem v kablasko kanalizacijo,

- v primeru, da minimalnih razmakov pri križanju cevi plinovoda s kablom ne bo mogoče doseči, bo potrebno kable mehansko zaščititi s cevjo, ki mora segati vsaj za 3 m na vsako stran križanja,
- pri izkopu jarka za polaganje cevi plinovoda, globljega od paralelno položenega energetskega kabla, je potrebno na predpisan način zavarovati posedanje zemlje pod energetske kablovodom.

### **15. člen (Javna razsvetljava)**

Ob načrtovani dovozni cesti se predvidi postavitve uličnih svetilk – luči javne razsvetljave. Ta infrastruktura javne razsvetljave se po izgradnji prenese v lastništvo Občine Slovenska Bistrica, s katero upravlja njen pooblaščen upravljavec.

Medsebojna oddaljenost svetilk naj bo približno 25–30 m. Višina namestitve svetilk in izvedba svetilk se izdela na podlagi usmeritev pooblaščenega upravljavca oziroma njihovega projektanta za področje javne razsvetljave. Pri tem mora biti zagotovljena izbira svetil, ki bodo preprečevala svetlobno onesnaževanje okolja, in sicer v skladu z določili Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10 in 46/13).

### **16. člen (Telekomunikacijsko omrežje)**

Telekomunikacijsko omrežje je potrebno urediti pod pogoji pristojne organizacije. Za zazidalno območje je potrebno za dopolnitev komunalne opreme pripraviti PGD projektno dokumentacijo, kjer se upošteva, da se do posameznih stavb na zemljišču, ki je v lasti investitorja zgradi TK kabelska kanalizacija:

- po glavni ulici dve cevi Ø 110 s pripadajočimi kabelskimi jaški, dimenzije 1,2 x 1,2 x 1,2 m,
- do posameznih objektov ena cev Ø 110 za poslovne objekte ali Ø 50 do stanovanjskih stavb.

Priključna točka za predvideno zazidavo je na križišču Kraigherjeve in Partizanske ulice.

Obstoječe TK omrežje je glede na pozidavo potrebno ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve na stroške investitorja.

Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih TK kablov izvede Telekom Slovenije d.d. (ogledi, izdelava tehničnih rešitev in projektov, zakoličbe, izvedba del in dokumentiranje izvedenih del).

Pri načrtovanju objekta je potrebno upoštevati, da se za objekt, kjer bo izveden TK priključek, predvidi vgradnjo dovodne TK omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske omarice, mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna TK omarica mora biti vgrajena na mesto, ki omogoča 24 urni dostop. Notranja telekomunikacijska instalacija se naj izvede s tipiziranimi materiali in elementi. Priporočljiva je izvedba notranje telekomunikacijske instalacije, ki se z ustrezno cevno povezavo (pri tem se upošteva minimalna dimenzija instalacijskih cevi) z dovodno TK omarico zaključi v

notranji TK omarici. V notranji TK omarici (minimalnih dimenzij 350x400x120), je potrebno zagotoviti električno napajanje (ustrezno nameščena vtičnica 220 V) in prezračevanje.

### **17. člen (CATV omrežje)**

CATV omrežje je potrebno urediti pod pogoji pristojne organizacije.

Za potrebe objektov je potrebno za dopolnitev komunalne opreme upoštevati, da se do stavbe po zemljišču, ki je v lasti investitorja zgradi CATV kabelska kanalizacija, pri tem je potrebno upoštevati:

- zunanji razvod CATV omrežja od mesta priključitve na obstoječe omrežje do objektov,
- notranje razvode CATV omrežja v samih objektih.

Zunanji razvodi se izvedejo s kabelsko kanalizacijo s položitvijo ustreznih povezovalnih alcaten cevi in cevi do novega objekta in namestitvijo kabelskih jaškov in prostostojećih CATV omaric v križiščih razvoda pred objektom.

### **18. člen (Plinovodno omrežje)**

Predvideno območje in s tem objekte, katerih izgradnja je predvidena na tem območju, bo možno oskrbovati z zemeljskim mestnim plinom iz plinovodnega omrežja. Plinovodno omrežje se predvidi na dostopni cesti, vendar so možni tudi drugi koridorji. Pri projektiranju nove komunalne infrastrukture je potrebno upoštevati predpisane odmike med plinovodom in drugimi komunalnimi vodi.

Pred gradbenim posegom je potrebno od pooblaščenega upravljavca plinovoda pridobiti soglasje za poseg v varnostni pas plinovoda oziroma priključnih plinovodov.

Plin se lahko uporablja za kuhanje, ogrevanje, pripravo tople sanitarne vode, tehnologijo in hlajenje.

### **19. člen (Ogrevanje)**

Dopusten je individualen način ogrevanja. Kot gorivo se lahko uporablja kurilno olje, zemeljski plin, utekočinjen naftni plin, drva, biomasa, električna energija, oz. vsi alternativni viri ogrevanja (toplotne črpalke – zrak voda, ipd.).

Skladišča goriv morajo biti v kletnih prostorih, v pritličnih prostorih nepodkletenih stavb ali vkopana in izvedena v skladu z veljavnimi tehničnimi in požarno varstvenimi predpisi, ki veljajo za to področje.

## **20. člen (Odvoz smeti)**

Po Odloku o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Slovenska Bistrica (Ur. list RS št. 62/17) je predvideno ločeno zbiranje in odvoz odpadkov na centralno deponijo komunalnih odpadkov. Vsak objekt v območju mora biti opremljen s posodami za smeti, odvoz komunalnih odpadkov pa urejen preko pooblaščenice organizacije. Ureditev ekološkega otoka za ločeno zbiranje odpadkov je možna na južnem delu območja zahodno od uvoza na območje OPPN.

## **V. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN**

### **21. člen (Varovanje okolja)**

Pri načrtovanju, gradnji objektov in naprav in uporabi le-teh je potrebno upoštevati ukrepe za zmanjšanje vplivov na okolje.

Vplivi v času gradnje bodo časovno omejeni in se bodo pojavljali med dograditvijo primarnega infrastrukturnega omrežja, med izgradnjo notranje prometnice območja, gradnjo sekundarnega komunalnega omrežja ter v času gradnje objektov.

Območje urejanja sodi v III. stopnjo varstva pred hrupom.

### **22. člen (varstvo naravne in kulturne dediščine)**

Na območju OPPN se ne nahaja nobena enota kulturne dediščine.

#### Strokovni nadzor nad posegi

V kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno Zavodu 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 naj o dinamiki gradbenih del pisno obvesti ZVKDS OE Maribor 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 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. Načrtovane gradnje sicer neposredno ne posegajo v zavarovane enote, menimo pa, da bodo vplivale na njihov ambient, predvsem zaradi vedut v širšem prostoru. Povzame se varstvene režime območij in objektov, ki so neposredno ali posredno tangirani s prostorskim aktom, saj so za presojo vplivov ključni ti in ne le dejstvo prisotnosti dediščine.

### **23. člen** **(usmeritve za izboljšave človekovega okolja)**

Načrtovana raba v območju ne predvideva dejavnosti, ki bi dodatno obremenjevale okolje, saj gre le za gradnjo stanovanjskih in poslovno-stanovanjskih objektov (mirna dejavnost), zato posebni varovalni ukrepi niso predvideni.

### **24. člen** **(varstvo voda)**

Komunalne odpadne vode iz predvidenih objektov je potrebno priključiti po vodotesni kanalizaciji na fekalni kanal.

Vsak objekt na območju mora biti opremljen z zabojsnikom za komunalne odpadke, odvoz smeti pa urejen na centralno deponijo komunalnih odpadkov.

Padavinske odpadne vode je potrebno priključiti preko peskolovov in lovilcev olj (SIST EN 858-2). Na iztoku v vodotok je treba načrtovati iztočno glavo z žabjim pokrovom, v območju iztoka pa predvideti protierozijsko zavarovanje dna in brežine z lomljencem.

### **25. člen** **(varstvo plodne zemlje in vegetacije)**

Graditelji posameznih objektov morajo pred gradnjo odstraniti plast plodne zemlje, jo deponirati, po dokončanju pa humus uporabiti za ureditev okolja objektov.

## **VI. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI**

### **26. člen** **(varstvo pred požarom)**

V okviru zaščite pred požarom in upoštevanjem določil veljavne zakonodaje o varstvu pred požarom se izvedejo naslednji ukrepi:

- ukrepi za varen umik ljudi in premoženja: posamezni objekti in ureditve morajo biti zasnovani tako, da je omogočen varen umik iz objektov na urejene površine ob objektih,
- pri projektiranju posameznih objektov je potrebno zagotoviti ukrepe za omejevanje širjenja ognja ob požaru z upoštevanjem ustrezne požarne ločitve objektov, in sicer glede na maksimalno mejo zazidljivosti določene odmike med načrtovanimi objekti v območju urejanja, upoštevati pa je potrebno tudi z zakonodajo določene potrebne odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve,
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila so zagotovljene v okviru manipulativnih in parkirnih površin,
- pri projektiranju posameznih objektov se dostopne in delovne površine za intervencijska vozila in gasilce določijo v skladu z določili SIST DIN 14090,
- zagotoviti vire zadostne oskrbe z vodo za gašenje,
- pri projektiranju posameznega objekta morajo biti predvideni ukrepi, ki bodo zagotavljali pogoje za pravočasno odkrivanje, obveščanje, omejitev širjenja in učinkovito gašenje požara,
- pri projektiranju posameznega objekta morajo biti predvideni ukrepi, ki bodo zagotavljali pogoje za preprečevanje in zmanjševanje posledic požara za ljudi, premoženje in okolje.

Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu zasnova požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu študija požarne varnosti. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.

#### **27. člen** **(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

Območje OPPN ni poplavno ogroženo, prav tako ni opaznih ali zaznanih erozij terena. Pri projektiranju je potrebno upoštevati naravne omejitve (poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena, možnost porušitve visokih pregrad) in temu primerno predvideti tehnične rešitve gradnje. Stavbe morajo biti projektirane potresno varno na potresno območje VI. do VII. stopnje po MSK lestvici za projektni pospešek tal (v g) 0.1. Upoštevati je potrebno možnost razlitja nevarnih snovi in temu primerno predvideti gradnjo.

#### **28. člen** **(stabilnost terena)**

Vsi posegi na območju OPPN se morajo izvesti na podlagi poprej izdelanega geomehanskega poročila o sestavi in nosilnosti tal ter o pogojih temeljenja objektov.

### **VII. NAČRT PARCELACIJE**

#### **29. člen** **(načrt parcelacije)**

Parcelacija zemljišča je določena v grafičnem predlogu parcelacije. V območju obravnave je predvidena parcelacija na 20 gradbenih parcel. Od tega je 18 gradbenih parcel predvidenih za gradnjo objektov, ena je predvidena za dovozno cesto, ena pa za prostor za smetarnike.

Natančna velikost parcel bo določena z izvedeno parcelacijo. Določene so z lomnimi točkami, ki so v GAUS-Krügherjevem sistemu.

## **VIII. ETAPNOST IZVEDBE**

### **30. člen (faznost gradnje)**

Izvajanje OPPN je možno v večih fazah oz. etapah. Najprej je potrebno zgraditi infrastrukturo (povozne in pohodne površine in komunalne priključke), ki jo v celoti izvede investitor. Gradnja posameznih objektov in nadstrešnic za parkiranje osebnih vozil je možna v več fazah, pri čemer mora biti vsaka faza oziroma izveden objekt zaključena celota.

## **IX. TOLERANCE**

### **31. člen (dovoljena odstopanja)**

(1) Tolerance pri umestitvi objektov na gradbeno parcelo:

V grafičnih prilogah so določeni tlorisni in višinski gabariti objektov, ki upoštevajo odmike od parcelnih mej, od prometnic in med objekti. Kot tolerance so dovoljene:

- spremembe tlorisnih dimenzij objektov iz zakoličbene situacije v območju gradbene meje in linije, ulični niz mora biti ohranjen,
- vertikalni gabariti ne smejo presegati etažnosti K+P+M oz. K+P+N.

(2) Tolerance pri komunalnem in energetske urejanju:

- dopustne so tolerance pri komunalnem in energetske urejanju prostora, če to pogojujejo bolj ekonomična investicijska vlaganja in če predstavitev ne spreminjajo koncepta prostorske umestitve.

Spremembe, dovoljene z odstopanji, ne smejo ovirati realizacije OPPN in morajo biti v skladu z zakonskimi in podzakonskimi predpisi, ki se nanašajo na posege v prostor in varovanje okolja. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, ki so podali smernice in mnenja k OPPN.

## **X. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU OPPN**

### **32. člen (splošne obveznosti)**

Poleg zahtev iz drugih določb tega odloka morajo investitorji in izvajalci občinskega

podrobnega prostorskega načrta upoštevati:

- pred pričetkom del mora investitor in izvajalec preveriti lego eventualno obstoječih komunalnih in energetskih naprav, jih po potrebi zavarovati, zaščititi ali premestiti pod pogoji upravljavcev,
- investitor in izvajalci morajo vse predvidene posege izvesti tehnično neoporečno, ekološko sprejemljivo ter pri tem ne smejo poslabšati razmer na sosednjih območjih,
- plodno zemljo, ki nastaja pri izkopih, obvezno deponirati in uporabiti za ureditev zelenih površin. Gradnjo je treba načrtovati tako, da območje gradbišča in njegove ureditve ne bo posegalo na zemljišča zunaj ureditvenega območja,
- pri izdelavi tehnične dokumentacije in izvedbi mora investitor in izvajalci upoštevati vse smernice, mnenja, ki so sestavni del občinskega podrobnega prostorskega načrta,
- če se pogoji v naslednjih etapah izvajanja občinskega podrobnega prostorskega načrta spremenijo in niso več v skladu z osnovnimi določili odloka, je potrebno le-tega novelirati.

### **33. člen (posebne obveznosti)**

Kompleksno se uredi vsa predvidena prometna, komunalna in energetska infrastruktura, za katero si investitor ali investitorji sami pridobijo ustrezno dokumentacijo in za poseganje v prostor pridobijo upravna dovoljenja izhajajoč iz zakonodaje, ki opredeljuje področje graditve objektov. V okviru tega je potrebno zagotoviti pogoje za formalno pravno ureditev eventualnega poseganja na tuja zemljišča.

Prav tako mora investitor zagotoviti finančna sredstva za izgradnjo vse infrastrukture in jo izgraditi.

## **XI. NADZOR**

### **34. člen**

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

## **XII. KONČNE DOLOČBE**

### **35. člen ( prenehanje veljavnosti nekaterih veljavnih prostorskih aktov)**

Z dnem uveljavitve tega odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu preneha veljati v tem ureditvenem območju Odlok o začasnih prostorskih ureditvenih pogojih za centralna naselja v občini Slovenska Bistrica in mesto Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 16/93, 79/01, 35/02, 108/08 in 26/10, 78/2015, 74/2016).

### **36. člen**

Občinski podrobni prostorski načrt je stalno na vpogled na Občini Slovenska Bistrica.



### 37. člen

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

Številka: -----

Datum: -----

Župan  
Občine Slovenska Bistrica

dr. Ivan ŽAGAR, l.r.

Naloga: **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA  
NASELJE TIRGOT – SERNČEVA ULICA**

Faza: **PREDLOG**

Pripravljavec: **Občina Slovenska Bistrica  
Kolodvorska cesta 10  
2310 Slovenska Bistrica**

Naročniki: **JAVŠOVEC JANEZ  
Cigonca 73  
2310 Slovenska Bistrica**

Načrtovalec: **A. B. – INVEST d.o.o.  
Partizanska cesta 30  
2000 Maribor**

Odgovorni  
prostorski  
načrtovalec: **TOM PIRKMAJER, univ.dipl.inž.arh.**

Sodelavec: **MATJAŽ KUNSTIČ, mag.inž.arh.**

Številka naloge: **11/11**

Datum izdelave: **julij 2018**

Direktor:  
**Matjaž Kunstič**

## II. SPLOŠNI DEL

### 2. KAZALO VSEBINE PROJEKTA

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA NASELJE TIRGOT – SERNČEVA ULICA .....	1
2. KAZALO VSEBINE PROJEKTA .....	2
3. IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA .....	3
II. ODLOK - PREDLOG .....	4
III. GRAFIČNE PRILOGE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA.....	14
IV. IZVLEČEK IZ STRATEŠKEGA PROSTORSKEGA AKTA.....	15
V. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV PROSTORSKO IZVEDBENEGA AKTA .....	16
VI. SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA .....	25
VII. OKOLJSKO POROČILO .....	26

### 3. IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

Firma projektivnega podjetja: **A.B. – INVEST d.o.o.**  
**Partizanska cesta 30, 2000 Maribor**

Žig podjetja:

Datum: **julij 2018**

Odgovorni načrtovalec: **TOM PIRKMAJER, univ. dipl. inž. arh. A-0232**

k projektu št.: **11/11**

za naročnika in investitorja: **JAVŠOVEC JANEZ**  
**Cigonca 73**  
**2310 Slovenska Bistrica**

Parcelne številke: **201/1, 201/2 in 201/3**  
Katastrska občina: **SLOVENSKA BISTRICA**

za projekt: **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT**  
**ZA NASELJE TIRGOT - SERNČEVA ULICA**  
**- PREDLOG**

**dajemo izjavo s katero izjavljamo,**

da je občinski podrobni prostorski načrt za naselje Tirtgot – Sernčeva ulica – predlog, izdelan v skladu z Odlokom o spremembah in dopolnitvah Odloka o dolgoročnem planu – prostorski del občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986 – 2000 dopolnjen 2003 (Ur. list RS št. 42/92, 35/94, 35/96, 41/97, 72/99, 59/03, 131/04 in 47/06-ust.odl. ), z Zakonom o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS št. 33/2007, 70/2008-ZVO-1B, 108/09) in Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

Odgovorni načrtovalec:  
TOM PIRKMAJER, univ.dipl.inž.arh.

## II. ODLOK - PREDLOG

Na podlagi petega odstavka 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/07, 108/2009), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (ZLS-UPB2, Uradni list RS, št. 94/07, 27/08, 27/2008 Odl.US: Up-2925/07-15, U-I-21/07-18, 76/2008, 100/2008 Odl.US: U-I-427/06-9, 79/2009, 14/2010 Odl.US: U-I-267/09-19, 51/2010) in 16. člena Statuta Občine Slovenska Bistrica ( Uradni list RS, št. 55/2010) je Občinski svet Občine Slovenska Bistrica na redni .....seji dne ..... sprejel

### ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA NASELJE TIRGOT – SERNČEVA ULICA - PREDLOG

#### I. SPLOŠNE DOLOČBE

##### 1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za naselje Tirtgot – Sernčeva ulica, ki ga je izdelalo podjetje A. B. – INVEST d.o.o., 2000 Maribor s številko projekta 11/11.

##### 2. člen (sestavni deli OPPN)

Občinski podrobni prostorski načrt vsebuje tekstualni del, grafični del ter smernice in mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora.

##### 3. člen (opis prostorske ureditve)

Ureditveno območje se nahaja severno od Sernčeve ulice in južno od Kovače vasi v naselju Tirtgot v občini Slovenska Bistrica.

Obravnavano območje predstavljajo nepozidana stavbna zemljišča – v naravi zelene površine oziroma travniki in njive. Okolica je pozidana s stanovanjskimi in gospodarskimi objekti.

Preko predvidenega območja OPPN poteka fekalna kanalizacija, plinovod, nadzemna in podzemna elektrika, podzemni CTV vod in nadzemni PTT vod. Na JZ strani poteka v Sernčevi ulici vodovod. Dovoz do parcel je iz Sernčeve ulice na JZ strani parcel..

Ureditveno območje OPPN lahko poseže tudi izven tega ureditvenega območja za načrtovanje omrežij gospodarske javne infrastrukture.

Na območju OPPN je predvidena izgradnja sedmih novih vrstnih hiš in enajstih samostojnih zgradb, ki bodo razporejene na razpoložljivem prostoru. Predvidena namembnost je stanovanjska, stanovanjsko-poslovna ali poslovno-stanovanjska. Pri vseh samostojnih objektih je dopustna tudi izgradnja nadstrešnice, garaže ali objekta v pritlični izvedbi, pri vrstnih hišah pa je možna samo nadstrešnica. Dovoljena je tudi gradnja enostavnih objektov (ograja, vrtna lopa, nadstrešnica, pergola). Predvidene vrstne hiše bodo v etažnosti K+P+N ali K+P+M. Samostojni objekti so lahko v etažnosti P+N, P+M, K+P+N ali K+P+M. Klet objekta mora biti vkopana tako, da sega nulta točka pritličja max. 1,20 m nad končno urejenim terenom. Na obravnavanih parcelah so poleg utrjenih površin za dostop in dovoz, manipulacijo in parkiranje vozil predvidene zelene površine, ki bodo zatravljene in zasajene z drevesi in grmičevjem. Objekti so lahko montažni ali klasično zidani, strehe so predvidene kot enokapnice ali dvokapnice z ali brez čopov, lahko pa tudi večkapnice.

Na območju OPPN je predvidena izgradnja komunalne in energetske infrastrukture za potrebe predvidene zazidave skupaj z ureditvijo prometnih, zelenih in drugih površin.

#### II. UREDITVENO OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

#### **4. člen** **(ureditveno območje)**

Ureditveno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je območje, ki obsega naslednje parcelne št.: 201/1, 201/2 in 201/3, vse k.o. Slovenska Bistrica. Skupna velikost zemljišč je 7984 m<sup>2</sup>.

Ureditveno območje obsega tudi zemljišča, ki so potrebna za izvajanje del v času gradnje. Izgradnja primarnih komunalnih vodov za potrebe območja OPPN se bo vršila tudi na parcelah izven ureditvenega območja.

#### **5. člen** **(vplivno območje)**

V času gradnje bo vplivno območje OPPN zajemalo zemljišče znotraj ureditvenega območja ter zemljišča, zunaj ureditvenega območja OPPN, ki bodo namenjena za gradnjo primarne in energetske infrastrukture.

### **III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR**

#### **6. člen** **(opis vplivov in povezav s sosednjimi območji)**

Na mestu obravnavane gradnje predvidenih objektov potekajo komunalni vodi, ki jih bo potrebno prestaviti, kar je razvidno iz risbe 5.21 – prestavitev obstoječih komunalnih vodov na območju OPPN.

Prometno se prostorska ureditev navezuje na obstoječo dostopno cesto na južni strani predvidenega OPPN – Sernčeva ulica (parc. št. 191, k.o. 753 Slovenska Bistrica), ki jo je potrebno urediti v min. širini cestišča za normalen potek dvosmernega prometa do območja predvidenega OPPN - malo prometna cesta MP. Za to vrsto ceste je potrebno zagotoviti širino cestišča in voznega pasu 1x3,50 m in obojestransko širino bankine 1x0,75 m. V širino cestišča je mogoče vključiti tudi muldo.

Na področju zazidave poteka fekalni kanal zazidave investitorja Mladen Robnik, ki je bil usklajen z investitorjem OPPN, podpisana je bila pogodba o ustanovitvi služnostne pravice, št. 33/2014-SP/V, 5.9.2014. Po potrebi je potrebno obstoječi fekalni kanal prestaviti na stroške investitorja in pri tem zagotoviti nemoteno odvajanje obstoječih objektov.

Na parceli št. 201/3 753 Slovenska Bistrica je potrebno izvesti prestavitev in zamenjavo obstoječega mešanega kanalizacijskega sistema z ločenim kanalskim sistemom in razbremenilnikom, v katerega se le-ta spelje. Obstoječ kanalizacijski kanal 702 se preko razbremenilnika razbremenjuje v fekalni sistem zazidave OPPN. Višek meteornih voda iz kanala 702 se odvaja v meteorni sistem zazidave OPPN. Lokacija vedno dostopnega razbremenilnika je na parcelni meji št. 750/2 in 201/3 753 Slovenska Bistrica.

Za potrebe normalne uporabe prostora bo izvedena nova ustrezno dimenzionirana infrastruktura. Obravnavana gradnja ne bo imela posebnih negativnih vplivov na podobo krajine, na varnost pred požarom, na higiensko in zdravstveno zaščito okolja.

Predvidena gradnja objektov predstavlja zapolnitev prazne površine med pozidanimi površinami.

#### **7. člen** **(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)**

Območje meri 7984 m<sup>2</sup>. Razdeljeno je na dvajset gradbenih parcel. Od tega je 18 gradbenih parcel predvidenih za gradnjo objektov, ena je predvidena za dovozno cesto, ena pa za prostor za smetarnike.

Predvideno število prebivalcev v območju ocenjujemo na 70.

Cestno omrežje in parkirne površine potekajo znotraj obravnavanega območja tako, da omogoča normalen in neoviran dostop do vsakega objekta za osebna vozila, dostavo in intervencijo.

Ureditve okolice objektov se izvede sonaravno z avtohtonimi drevninami in rastlinjem. Dovozi in dostopi v objekte se tlakujejo ali asfaltirajo.

Na vse objekte je možna namestitev napetostnih modulov za potrebe sončne elektrarne in kolektorjev.

#### **8. člen** **(podrobni prostorski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)**

Predvidena je izgradnja sedmih vrstnih hiš (na JZ strani območja OPPN) in enajst samostojnih objektov. Umeščenost na parcelo je razvidna iz grafičnega dela OPPN.

##### **(1) Pogoji za gradnjo:**

- Vrstne hiše
  - največja etažnost K+P+M ali K+P+N,
  - največje tlorisne dimenzije maksimalno. 10, 55 m x 8, 00 m,

- streha je lahko enokapnica z naklonom strešine proti JZ ali dvokapnica,
- orientacija slemena strehe SZ-JV,
- največja velikost nadstrešnice je 5,00 m x 5,00 m v pritlični izvedbi, največja višina nadstrešnice lahko sega 3,00 m nad koto urejenega terena.

- Samostojni objekti

- največja etažnost osnovnega objekta je K+P+M ali K+P+N, etažnost nadstrešnice je pritlična (P), ločuje ju etažna linija,
- največje tlorisne dimenzije osnovnih objektov morajo zadostiti naslednjim pogojem:
  - o stranica osnovnega objekta mora biti umeščena na gradbeno linijo. Največ 2,50 m lahko segajo preko gladbene linije osnovnega objekta manjši izzidki, balkoni, nadstrešnice in pergole za pokrito teraso.
  - o Na gradbeno mejo je lahko umeščena stena objekta, napušč lahko sega preko nje največ 80 cm.
  - o Kjer ni določena gradbena meja ali gradbena linija lahko objekt sega 3,00 m do parcelne meje, s soglasjem sosedu pa lahko tudi manj.
  - o Celotna pozidanost parcele Fz ne sme presegati 50 % velikosti gradbene parcele,
- Osnovni objekt se lahko izvede tudi na mestu predvidenem za nadstrešnico, ki je določen z etažno linijo, vendar je potrebno upoštevati etažnost objekta, ki dovoljuje pritlično izvedbo. Največja višina napušča pritličnega dela objekta ne sme presegati 2,50 m (enokapnica, dvokapnica) višine merjeno od urejenega terena. Največja višina pritličnega dela objekta je 4,50 m merjeno od urejenega terena. Dovoljena je izvedba ravne strehe s teraso, vendar ne sme presegati višine 3,00 m merjeno od urejenega terena.
- streha je lahko enokapnica z naklonom strešine proti JZ, dvokapnica ali razgibana večkapna streha. Dovoljene so ravne strehe in terase, ki se smiselno skladajo z obliko objekta,
- največja velikost nadstrešnice je 5,00 m x 8,00 m v pritlični izvedbi, največja višina nadstrešnice lahko sega 3,00 m nad koto urejenega terena.
- orientacija slemena streh osnovnega objekta in nadstrešnice je SZ-JV,

Vsi odmiki od parcelnih mej, gradbene linije in gradbene meje so podani s steno objekta. Napušč objekta lahko sega maksimalno 80 cm preko dovoljene gradbene meje, gradbene linije ali dopustnega odmika od sosednjih parcel.

Najmanj 20% parcele mora biti ozelenjena.

Etažnost objektov je lahko manjša kot je določeno v OPPN.

Tlorisna velikost in oblika objektov je zarisana načelno. Možna je tudi drugačna oblika in velikost vsakega objekta, kar se določi v projektni dokumentaciji, vendar je potrebno upoštevati gradbeno in etažno linijo, ki je obvezna in gradbeno mejo, ki je objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo.

Naklon streh se določi v projektni dokumentaciji (lahko je strmi ali blagi). Možno je kombinacija streh. Osnovni masi objektov je možno tudi dodajati ali odvzemati gradbene mase, tako da se doseže večja plastičnost objekta in razgibanost fasad.

Nadstrešnica je lahko klasično grajena ali pa montažne konstrukcije.

Pri urejanju okolice objekta je potrebno zagotoviti potrebno število parkirišč, zagotoviti interventno pot ter dostavo. Vse proste površine se uredijo kot zelenice.

Dostopi do objektov se načrtujejo brez arhitektonskih ovir.

Med objekti je možno izvesti ograje.

Oblikovanje posameznih vrst enostavnih objektov (ograj, objektov javne razsvetljave, urbane opreme,...) mora biti enotno.

## 2. Vrste dopustnih gradenj

- nova gradnja objektov in naprav,
- dozidave in nadzidave,
- odstranitve objektov in naprav,
- adaptacija in rekonstrukcija objektov in naprav,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje in zagotavlja večjo varnost ljudi in objektov,
- tekoča vzdrževalna dela na objektih in napravah.

## 3 Vrste dopustnih objektov

- stanovanjske stavbe,
- stanovanjsko – poslovne,
- poslovno - stanovanjske stavbe,
- objekti in naprave energetske in komunalne infrastrukture ter prometa zvez,
- nezahtevni in enostavni objekti skladno z veljavnimi predpisi.

4 Vrste dopustnih dejavnosti:

Stanovanjska, poslovna dejavnost: (trgovina na drobno, slaščičarne in kavarne, banka, zavarovalniške storitve, računalništvo, podjetništvo in poslovno svetovanje, pisarniške in spremljajoče poslovno storitvene dejavnosti, dejavnost turističnih agencij in druge strokovne in tehnične dejavnosti.)

#### **9. člen**

##### **(lega objektov na zemljišču)**

Lega objektov in javnih površin je razvidna iz načrta št. 4.2 Urbanistični pogoji.

Vse novogradnje so pozicionirane s fiksno točko, gradbeno linijo, ki je obvezna in gradbeno mejo, ki je objekti ne smejo presežati, lahko pa se je dotikajo. Višina objekta je določena z višino etaže in sicer je pritličje max. višine 3,60 m, vse ostale etaže pa max. 3,00 m. Etažnost objektov je lahko tudi manjša od predvidene v OPPN. Upoštevati je potrebno etažno linijo, ki določuje pritlično izvedbo objekta v območju namenjenemu nadstrešnici.

### **IV. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE TER OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NANJO**

#### **10. člen**

##### **(pogoji za prometno urejanje)**

Prometno se prostorska ureditev navezuje na obstoječo dostopno cesto na južni strani predvidenega OPPN – Sernčeva ulica (parc. št. 191, k.o. Slovenska Bistrica), ki jo je potrebno urediti v min. širini cestišča za normalen potek dvosmernega prometa do območja predvidenega OPPN - malo prometna cesta MP. Za to vrsto ceste je potrebno zagotoviti širino cestišča in voznega pasu 1x3,50 m in obojestransko širino bankine 1x0,75 m. V širino cestišča je mogoče vključiti tudi muldo.

Za dovozno cesto na območju gradenj je potrebno zagotoviti min. širino cestišča 5,50 m in kjer so objekti obojestransko hodnik za pešce širine min. 1,00 m, urediti pa je potrebno tudi javno razsvetljavo.

Parkirišča pri objektih se ne dovolijo direktno na cesto. Parkirišča je potrebno odmakniti od hodnika za pešce in urediti cestne priključke – dovoze za parkirišča. Širina posameznega priključka je min. 3,00 m. Priključek in njegova neposredna okolica ob cesti mora biti urejena tako, da je zagotovljena zadostna preglednost na dovoznih cestah in na priključkih v obeh smereh na cesto in obratno. Urediti je potrebno odvodnjavanje meteornih vod na vseh dovoznih poteh.

Križišče s Sernčevo ulico je potrebno ustrezno prometno urediti.

Intervencija je zagotovljena preko obstoječe in nove dovozne ceste ter iz vseh notranjih povoznih površin.

Predvidene prometne ureditve so razvidne iz grafične priloge št. 5/1 »Zasnova prometne ureditve«.

Vsaka stavba na obravnavanem območju ima v sklopu funkcionalnega zemljišča predviden uvoz in ustrezno število parkirnih mest za stanovalce oziroma uporabnike in obiskovalce. Minimalno potrebno število parkirnih mest je treba določiti po normativu. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).

Vsakokratni lastnik parcel št. 203/3, 203/4, 203/5 k.o. 753 Slovenska Bistrica ima pravico hoje in vožnje z vsemi motornimi vozili po predvideni novi dovozni cesti na območju gradenj, ki bo potekala po parcelah št. 201/2, 201/3 k.o. 753 Slovenska Bistrica in to po trasi, ki je predvidena v pogodbi o ustanovitvi stvarne služnosti iz Zemljiške knjige.

#### **11. člen**

##### **(pogoji za komunalno in energetska urejanje)**

Stanje komunalnih naprav je razvidno iz posnetka obstoječega stanja. Vsi komunalni in energetski vodi so predvideni kot novi po smernicah soglasodajalcev.

Predmet komunalne opremljenosti so:



- vodovod in hidrantno omrežje
- meteorna in fekalna kanalizacija
- elektro omrežje
- telekomunikacijsko omrežje + CTV
- plinovodno omrežje
- odvoz smeti

Dopustne so tolerance pri prometnem, komunalnem in energetskem urejanju prostora, če to pogojujejo bolj ekonomična investicijska vlaganja in če predstavitev ne spreminjajo koncepta zazidalnega načrta.

## **12. člen**

### **(Vodovod in hidrantno omrežje)**

V neposredni bližini obravnavanega območja na parceli št. 191 k.o. Slovenska Bistrica je cevovod iz nodularne litine DN 100 mm, ki zadošča potrebam po pitni vodi in istočasno zagotavlja požarno varnost.

Znotraj obravnavanega območja je potrebno v cestno telo novo predvidenih ulic položiti nov cevovod iz nodularne litine DN 100 mm, kamor bodo priključeni novi predvideni objekti.

Pred objekti se vgradijo vodomeri PVC termo izolacijski jaški z vgrajenimi vodomeri na daljinsko upravljanje in sicer za vsako poslovno oziroma stanovanjsko enoto posebej ali betonski jaški z možnostjo vgradnje več vodomerov.

Za potrebe požarne varnosti je potrebno predvideti zadostno število nadzemnih hidrantov DN 80 mm.

Pri izgradnji vodovoda in kanalizacije je potrebno paziti, da je horizontalni odmik med njima vsaj 3 m, vertikalni pa 50 cm, s tem da so cevi kanalizacije vgrajene pod cevmi vodovoda. Če tega ni možno izvesti, je potrebno cevi vodovoda zaščititi z glinenim nabojem vsaj 3 m na vsako stran križanja.

Po parceli št. 201/3 poteka obstoječ vodovodni cevovod. V primeru potrebe po predstavitvi to izvede investitor na lastne stroške.

V Slovenski Bistrici je urejeno hidrantno omrežje. Predvideti je potrebno ustrezno število nadzemnih hidrantov DN 80 mm, skladno s pravilnikom o tehnični izvedbi in uporabi vodovodnih objektov in naprav na območju Občine Slovenska Bistrica (Ur. L. RS št. 37/2003) in Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. I. RS št. 30/1991). Gasilski dom Slovenska Bistrica je oddaljen cca. 2 km.

## **13. člen**

### **(Meteorna in fekalna kanalizacija)**

V neposredni bližini obravnavanega območja na parceli št. 201/2 k.o. Slovenska Bistrica je predvideno mesto priključitve na fekalno kanalizacijo.

Znotraj obravnavanega območja bo zgrajena kanalizacija v ločenem javnem sistemu za odvod padavinskih in komunalnih odpadnih vod. Gradnja greznic ni dovoljena.

Fekalne vode predvidenih objektov bodo odvajane v priključni jašek na parceli št. 201/2 k.o. Slovenska Bistrica. Priključna mesta za fekalni kanal so RJ705-21, RJ705-20.

Padavinske meteorne vode bodo priključene preko peskolovov in lovilcev olj (SIST EN 858-2) - meteorne vode povoznih/parkirnih površin in bodo odvajane v vodotok na vzhodni strani na parceli št. 750/1 k.o. Slovenska Bistrica. Na iztoku v vodotok je treba načrtovati iztočno glavo z žabjim pokrovom, v območju iztoka pa predvideti protierozijsko zavarovanje dna in brežine z lomljencem. Priključna mesta za meteorni kanal so RJ707-23, RJ707-22, RJ707-19.

V primeru ureditve podzemnih garaž v kleti objektov, morajo biti tla v podzemnih garažah načrtovana brez talnih iztokov, v primeru izvedbe le-teh, pa morajo biti odpadne vode speljane po vodotesnem sistemu preko lovilca olj in usedalnika v interno kanalizacijo za meteorne vode.

Vsa nova kanalizacija mora potekati v cestnem telesu novo predvidenih ulic.

Meteorne vode, ki gravitirajo na vzhodni del OPPN se lahko speljejo v odprt odvodnik, če se pridobi soglasje Direkcije RS za vode.

Za objekte Sernčeva ulica 20, 20a, 22 in 22a se morajo izvesti povezave na nov ločen sistem fekalne in meteorne kanalizacije.

## **14. člen**

### **(Elektroenergetsko omrežje)**

Na obravnavanem območju poteka prosto zračno NN omrežje, ki ga bo potrebno predstaviti.

Za napajanje predvidenega območja z električno energijo bo potrebno zgraditi:

- zgraditi ustrezni nizkonapetostni kabelski priključek iz obstoječe TP 20/0,4 kV t-654 Slovenska Bistrica - Kopalnišče do predvidene razdelilne omarice RO na parceli št. 201/2 k.o. Slovenska Bistrica in naprej do predvidenih objektov.
- pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo za izgradnjo nizkonapetostnega razvoda in nizkonapetostnega kabelskega priključka za napajanje predvidenih objektov.

- Urediti služnostne pogodbe za zemljišča, po katerih bo potekal nizkonapetostni razvod in kabelski priključki.

Ostali pogoji:

- pred pričetkom gradbenih del, se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov ter naročiti zakoličbo kablov pri OE Slovenska Bistrica,
- na mestih križanj in približevanj gradbenih del z elektroenergetskimi vodi in napravami bo potrebno gradbena dela prilagoditi sledečim pogojem:
  - zaradi posnetja materiala pod podzemnimi vodi ne sme biti zmanjšana statika oporišč.
  - medsebojne razdalje (razmak se meri med bližnjimi zunanjimi robovi inštalacij) na mestih približevanj oziroma križanj elektroenergetskih kablov ter ozemljil z vodovodno cevjo so:
    - minimalni vodoravni razmak, pri paralelnem polaganju cevi poleg elektroenergetskega kabla oziroma ozemljila mora biti najmanj 0,5 m,
    - energetski kabel mora biti do hidranta ali ventilske komore oddaljen najmanj 1,5 m
    - navpični svetli razmak med kablom in cevjo pri križanju, mora biti najmanj 0,5 m oziroma 0,3 m v primeru priključnega cevovoda,
    - v primeru, da minimalnih razmakov pri paralelnem polaganju cevi poleg elektroenergetskega kabla ne bo mogoče doseči, bo potrebno kable zaščititi s polaganjem v kabelsko kanalizacijo,
    - v primeru, da minimalnih razmakov pri križanju cevi s kablom ne bo mogoče doseči, bo potrebno kable mehansko zaščititi s cevjo, ki mora segati vsaj za 3 m na vsako stran križanja,
- pri izkopu jarka za polaganje cevi, globljega od paralelno položenega energetskega kabla, je potrebno na predpisan način zavarovati posedanje zemlje pod energetskimi kablom,
- prestavitev hidrantov in revizijskih jaškov nad kable in ozemljila ter poleg njih, na manjšo oddaljenost kot je predpisano, ni dovoljena,
- minimalni vodoravni razmak, pri paralelnem polaganju cevi plinovoda poleg elektroenergetskega kabla oziroma ozemljila, mora biti najmanj 1,5 m,
- navpični svetli razmak pri križanju med kablom in cevjo plinovoda, mora biti najmanj 0,5 m,
- v primeru, da minimalnih razmakov pri paralelnem polaganju cevi plinovoda poleg elektroenergetskega kabla ne bo mogoče doseči, bo potrebno kable zaščititi s polaganjem v kabelsko kanalizacijo,
- v primeru, da minimalnih razmakov pri križanju cevi plinovoda s kablom ne bo mogoče doseči, bo potrebno kable mehansko zaščititi s cevjo, ki mora segati vsaj za 3 m na vsako stran križanja,
- pri izkopu jarka za polaganje cevi plinovoda, globljega od paralelno položenega energetskega kabla, je potrebno na predpisan način zavarovati posedanje zemlje pod energetskim kablovodom,

## 15. člen

### (Javna razsvetljava)

Ob načrtovani dovozni se predvidi postavitev uličnih svetilk – luči javne razsvetljave. Ta infrastruktura javne razsvetljave se po izgradnji prenese v lastništvo Občine Slovenska Bistrica s katero upravlja njen pooblaščen upravljavec. Medsebojna oddaljenost svetilk naj bo približno 25–30 m. Višina namestitve svetilk in izvedba svetilk se izdela na podlagi usmeritev pooblaščenega upravljavca oziroma njihovega projektanta za področje javne razsvetljave. Pri tem mora biti zagotovljena izbira svetil, ki bodo preprečevala svetlobno onesnaževanje okolja, in sicer v skladu z določili Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07).

## 16. člen

### (Telekomunikacijsko omrežje)

Telekomunikacijsko omrežje je potrebno urediti pod pogoji pristojne organizacije. Za zazidalno območje je potrebno za dopolnitev komunalne opreme pripraviti PGD projektno dokumentacijo, kjer se upošteva, da se do posameznih stavb na zemljišču, ki je v lasti investitorja zgradi TK kabelska kanalizacija:

- po glavni ulici dve cevi Ø 110 s pripadajočimi kabelskimi jaški, dimenzije 1,2 x 1,2, 1,2 m
  - do posameznih objektov ena cev Ø 110 za poslovne objekte ali Ø 50 do stanovanjskih stavb
- Priključna točka za predvideno zazidavo je na križišču Kraigherjeve in Partizanske ulice..

Obstoječe TK omrežje je glede na pozidavo potrebno ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve na stroške investitorja.

Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih TK kablov izvede Telekom Slovenije d.d. (ogledi, izdelava tehničnih rešitev in projektov, zakoličbe, izvedba del in dokumeniranje izvedenih del).

Pri načrtovanju objekta je potrebno upoštevati, da se za objekt, kjer bo izveden TK priključek, predvidi vgradnjo dovodne TK omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske omarice, mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna TK omarica mora biti vgrajena na mesto, ki omogoča 24 urni dostop. Notranja telekomunikacijska instalacija se naj izvede s tipiziranimi materiali in elementi. Priporočljiva je izvedba notranje telekomunikacijske instalacije, ki se z ustrezno cevno povezavo (pri tem se upošteva minimalna dimenzija instalacijskih cevi) z dovodno TK omarico zaključi v notranji TK omarici. V notranji TK omarici (minimalnih dimenzij 350x400x120), je potrebno zagotoviti električno napajanje (ustrezno nameščena vtičnica 220 V) in prezračevanje.

#### **17. člen (CTV omrežje)**

CATV omrežje je potrebno urediti pod pogoji pristojne organizacije.

Za potrebe objektov je potrebno za dopolnitev komunalne opreme upoštevati, da se do stavbe po zemljišču, ki je v lasti investitorja zgradi CTV kabelska kanalizacija, pri tem je potrebno upoštevati:

- zunanji razvod CATV omrežja od mesta priključitve na obstoječe omrežje do objektov
- notranje razvode CATV omrežja v samih objektih.

Zunanji razvodi se izvedejo s kabelsko kanalizacijo s položitvijo ustreznih povezovalnih alcaten cevi in cevi do novega objekta in namestitvijo kabelskih jaškov in prostostojećih CATV omaric v križiščih razvoda pred objektom.

#### **18. člen (Plinovodno omrežje)**

Predvideno območje in s tem objekte, katerih izgradnja je predvidena na tem območju, bo možno oskrbovati z zemeljskim mestnim plinom iz plinovodnega omrežja. Plinovodno omrežje se predvidi na dostopni cesti, vendar so možni tudi drugi koridorji. Pri projektiranju nove komunalne infrastrukture je potrebno upoštevati predpisane odmike med plinovodom in drugimi komunalnimi vodi.

Pred gradbenim posegom je potrebno od pooblaščenega upravljavca plinovoda pridobiti soglasje za poseg v varnostni pas plinovoda oziroma priključnih plinovodov.

Plin se lahko uporablja za kuhanje, ogrevanje, pripravo tople sanitarne vode, tehnologijo in hlajenje.

#### **19. člen (Ogrevanje)**

Dopusten je individualen način ogrevanja. Kot gorivo se lahko uporablja kurilno olje, zemeljski plin, utekočinjen naftni plin, drva, biomasa, električna energija, oz. vsi alternativni viri ogrevanja (toplotne črpalke – zrak voda, ipd.)

Skladišča goriv morajo biti v kletnih prostorih, v pritličnih prostorih nepodkletenih stavb ali vkopana in izvedena v skladu z veljavnimi tehničnimi in požarno varstvenimi predpisi, ki veljajo za to področje.

#### **20. člen (Odvoz smeti)**

Po Odloku o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Slovenska Bistrica (Ur. list RS št. 79/09) je predvideno ločeno zbiranje in odvoz odpadkov na centralno deponijo komunalnih odpadkov. Vsak objekt v območju mora biti opremljen s posodami za smeti, odvoz komunalnih odpadkov pa urejen preko pooblaščenega organizacije. Ureditev ekološkega otoka za ločeno zbiranje odpadkov je možna na južnem delu območja zahodno od uvoza na območje OPPN.

### **V. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN**

#### **21. člen (varovanje okolja)**

Pri načrtovanju, gradnji objektov in naprav in uporabi le-teh je potrebno upoštevati ukrepe za zmanjšanje vplivov na okolje. Vplivi v času gradnje bodo časovno omejeni in se bodo pojavljali med dograditvijo primarnega infrastrukturnega omrežja, med izgradnjo notranje prometnice območja, gradnjo sekundarnega komunalnega omrežja ter v času gradnje objektov. Območje urejanja sodi v III. stopnjo varstva pred hrupom.

#### **22. člen (varstvo naravne in kulturne dediščine)**

Na območju OPPN se ne nahaja nobena enota kulturne dediščine.

### Strokovni nadzor nad posegi

V kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno Zavodu 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 naj o dinamiki gradbenih del pisno obvesti ZVKDS OE Maribor 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 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. Načrtovane gradnje sicer neposredno ne posegajo v zavarovane enote, menimo pa, da bodo vplivale na njihov ambient, predvsem zaradi vedut v širšem prostoru. Povzame se varstvene režime območij in objektov, ki so neposredno ali posredno tangirani s prostorskim aktom, saj so za presojo vplivov ključni ti in ne le dejstvo prisotnosti dediščine.

### **23. člen**

#### **(usmeritve za izboljšave človekovega okolja)**

Načrtovana raba v območju ne predvideva dejavnosti, ki bi dodatno obremenjevale okolje, saj gre le za gradnjo stanovanjskih in poslovno-stanovanjskih objektov (mirna dejavnost), zato posebni varovalni ukrepi niso predvideni.

### **24. člen**

#### **(varstvo voda)**

Komunalne odpadne vode iz predvidenih objektov je potrebno priključiti po vodotesni kanalizaciji na fekalni kanal. Vsak objekt na območju mora biti opremljen z zabojsnikom za komunalne odpadke, odvoz smeti pa urejen na centralno deponijo komunalnih odpadkov.

Padavinske odpadne vode je potrebno priključiti preko peskolovov in lovilcev olj (SIST EN 858-2). Na iztoku v vodotok je treba načrtovati iztočno glavo z žabjim pokrovom, v območju iztoka pa predvideti protierozijsko zavarovanje dna in brežine z lomljencem.

### **25. člen**

#### **(varstvo plodne zemlje in vegetacije)**

Graditelji posameznih objektov morajo pred gradnjo odstraniti plast plodne zemlje, jo deponirati, po dokončanju pa humus uporabiti za ureditev okolja objektov.

## **VI. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI**

### **26. člen**

#### **(varstvo pred požarom)**

V okviru zaščite pred požarom in upoštevanjem določil veljavne zakonodaje o varstvu pred požarom se izvedejo naslednji ukrepi:

- Ukrepi za varen umik ljudi in premoženja: posamezni objekti in ureditve morajo biti zasnovani tako, da je omogočen varen umik iz objektov na urejene površine ob objektih.
- Pri projektiranju posameznih objektov je potrebno zagotoviti ukrepe za omejevanje širjenja ognja ob požaru z upoštevanjem ustrezne požarne ločitve objektov, in sicer glede na maksimalno mejo zazidljivosti določene odmike med načrtovanimi objekti v območju urejanja, upoštevati pa je potrebno tudi z zakonodajo določene potrebne odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve.
- Prometne in delovne površine za intervencijska vozila so zagotovljene v okviru manipulativnih in parkirnih površin.
- Pri projektiranju posameznih objektov se dostopne in delovne površine za intervencijska vozila in gasilce določijo v skladu z določili SIST DIN 14090.
- Zagotoviti vire zadostne oskrbe z vodo za gašenje.
- Pri projektiranju posameznega objekta morajo biti predvideni ukrepi, ki bodo zagotavljali pogoje za pravočasno odkrivanje, obveščanje, omejitev širjenja in učinkovito gašenje požara.

– Pri projektiranju posameznega objekta morajo biti predvideni ukrepi, ki bodo zagotavljali pogoje za preprečevanje in zmanjševanje posledic požara za ljudi, premoženje in okolje.

Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu zasnova požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu študija požarne varnosti. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.

#### **27. člen**

##### **(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

Območje OPPN ni poplavno ogroženo, prav tako ni opaznih ali zaznanih erozij terena. Pri projektiranju je potrebno upoštevati naravne omejitve (poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena, možnost porušitve visokih pregrad) in temu primerno predvideti tehnične rešitve gradnje. Stavbe morajo biti projektirane potresno varno na potresno območje VI. do VII. stopnje po MSK lestvici za projektni pospešek tal ( $v_g$ ) 0.1. Upoštevati je potrebno možnost razlitja nevarnih snovi in temu primerno predvideti gradnjo.

#### **28. člen**

##### **(stabilnost terena)**

Vsi posegi na območju OPPN se morajo izvesti na podlagi poprej izdelanega geomehanskega poročila o sestavi in nosilnosti tal ter o pogojih temeljenja objektov.

### **VII. NAČRT PARCELACIJE**

#### **29. člen**

##### **(načrt parcelacije)**

Parcelacija zemljišča je določena v grafičnem predlogu parcelacije. V območju obravnave je predvidena parcelacija na 20 gradbenih. Od tega je 18 gradbenih parcel predvidenih za gradnjo objektov, ena je predvidena za dovozno cesto, ena pa za prostor za smetarnike. Natančna velikost parcel bo določena z izvedeno parcelacijo. Določene so z lomnimi točkami, ki so v GAUS-Krügherjevem sistemu.

### **VIII. ETAPNOST IZVEDBE**

#### **30. člen**

##### **(faznost gradnje)**

Izvajanje OPPN je možno v večih fazah oz. etapah. Najprej je potrebno zgraditi infrastrukturo (povozne in pohodne površine in komunalne priključke), ki jo v celoti izvede investitor. Gradnja posameznih objektov in nadstrešnic za parkiranje osebnih vozil je možna v več fazah, pri čemer mora biti vsaka faza oziroma izveden objekt zaključena celota.

### **IX. TOLERANCE**

#### **31. člen**

##### **(dovoljena odstopanja)**

1. Tolerance pri umestitvi objektov na gradbeno parcelo: V grafičnih prilogah so določeni tlorisni in višinski gabariti objektov, ki upoštevajo odmike od parcelnih mej, od prometnic in med objekti.

Kot tolerance so dovoljene:

- spremembe tlorisnih dimenzij objektov iz zakoličbene situacije v območju gradbene meje in linije, ulični niz mora biti ohranjen.

- vertikalni gabariti ne smejo presegati etažnosti K+P+M oz. K+P+N.

2. Tolerance pri komunalnem in energetske urejanju:

- Dopustne so tolerance pri komunalnem in energetske urejanju prostora, če to pogojujejo bolj ekonomična investicijska vlaganja in če predstavitev ne spreminjajo koncepta prostorske umestitve.

Spremembe, dovoljene z odstopanji, ne smejo ovirati realizacije OPPN in morajo biti v skladu z zakonskimi in podzakonskimi predpisi, ki se nanašajo na posege v prostor in varovanje okolja.

Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, ki so podali smernice in mnenja k OPPN.

### **X. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU OPPN**

**32. člen**  
**(splošne obveznosti)**

Poleg zahtev iz drugih določb tega odloka morajo investitorji in izvajalci občinskega podrobnega prostorskega načrta upoštevati:

- Pred pričetkom del mora investitor in izvajalec preveriti lego eventualno obstoječih komunalnih in energetskih naprav, jih po potrebi zavarovati, zaščititi ali premestiti pod pogoji upravljavcev.
- Investitor in izvajalci morajo vse predvidene posege izvesti tehnično neoporečno, ekološko sprejemljivo ter pri tem ne smejo poslabšati razmer na sosednjih območjih.
- Plodno zemljo, ki nastaja pri izkopih, obvezno deponirati in uporabiti za ureditev zelenih površin. Gradnjo je treba načrtovati tako, da območje gradbišča in njegove ureditve ne bo posegalo na zemljišča zunaj ureditvenega območja.
- Pri izdelavi tehnične dokumentacije in izvedbi mora investitor in izvajalci upoštevati vse smernice, mnenja, ki so sestavni del občinskega podrobnega prostorskega načrta.
- Če se pogoji v naslednjih etapah izvajanja občinskega podrobnega prostorskega načrta spremenijo in niso več v skladu z osnovnimi določili odloka, je potrebno le-tega novelirati.

**33. člen**  
**(posebne obveznosti)**

Kompleksno se uredi vsa predvidena prometna, komunalna in energetska infrastruktura, za katero si investitor ali investitorji sami pridobijo ustrezno dokumentacijo in za poseganje v prostor pridobijo upravna dovoljenja izhajajoč iz zakonodaje, ki opredeljuje področje graditve objektov. V okviru tega je potrebno zagotoviti pogoje za formalno pravno ureditev eventualnega poseganja na tuja zemljišča.

Prav tako mora investitor zagotoviti finančna sredstva za izgradnjo vse infrastrukture in jo izgraditi.

**XI. NADZOR**

**34. člen**

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

**XII. KONČNE DOLOČBE**

**35. člen**  
**(prenehanje veljavnosti nekaterih veljavnih prostorskih aktov)**

Z dnem uveljavitve tega odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu preneha veljati v tem ureditvenem območju Odlok o začasnih prostorskih ureditvenih pogojih za centralna naselja v občini Slovenska Bistrica in mesto Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 16/93, 79/01, 35/02, 108/08 in 26/10, 78/2015, 74/2016).

**36. člen**

Občinski podrobni prostorski načrt je stalno na vpogled na Občini Slovenska Bistrica.

**37. člen**

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

Številka: -----

Datum: -----

Župan  
Občine Slovenska Bistrica  
dr. Ivan ŽAGAR l.r.

### III. GRAFIČNE PRILOGE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

1	Izsek iz družbenega plana	M 1:5000
2	Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	M 1:500
3	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1:2500
4.1	Načrt ureditve	M 1:500
4.2	Urbanistični pogoji	M 1:500
4.3	Načrt ureditve - prerezi	M 1:500
5.11	Zasnova prometne ureditve	M 1:500
5.12	Zasnova prometne ureditve	M 1:500
5.21	Prestavitev obstoječih komunalnih vodov na območju OPPN	M 1:500
5.22	Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez	M 1:500
6	Prikaz ureditve za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanja narave, obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1:500
7.1	Načrt parcelacije	M 1:500
7.2	Načrt parcelacije	M 1:500

#### **IV. IZVLEČEK IZ STRATEŠKEGA PROSTORSKEGA AKTA**

Območje obravnavane parcele je po Odloku o spremembah in dopolnitvah dolgoročnega in srednjeročnega plana – prostorski del Občine Slovenska Bistrica, dopolnjen 2003 (Ur. list SRS št. 27/85,25/87, Ur. list RS št. 42/92, 35/94, 35/96, 41/97, 72/99, 59/03, 131/04 in 47/06-ust.odl.) opredeljeno kot nezazidano stavbno zemljišče v ureditvenem območju mesta Slovenska Bistrica – območje redkejše individualne gradnje (cona-AB).



## V. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV PROSTORSKO IZVEDBENEGA AKTA

### 1. Opis prostorske ureditve

Ureditveno območje se nahaja severno od Semčeve ulice in južno od Kovače vasi v naselju Tirtot v občini Slovenska Bistrica.

Osnovni namen OPPN je urediti celotno območje s pripadajočo infrastrukturo ter zapolniti prsto površino s stanovanjskimi, stanovanjsko poslovnimi in poslovno stanovanjskimi objekti.

Z občinskim podrobnim načrtom se določajo merila za umestitev ureditve v prostor, pogoje za oblikovanje objektov, pogoje za reševanje gospodarske javne infrastrukture, rešitve v zvezi z varovanjem okolja in naravne ter kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, parcelacije, etapnosti izvedbe prostorske izvedbe ter obveznosti investitorja in izvajalcev pri realizaciji podrobnega prostorskega načrta.

#### 1.1 Ureditveno območje OPPN

Ureditveno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je območje, ki obsega naslednje parcelne št.: 201/1, 201/2 in 201/3, vse k.o. Slovenska Bistrica. Skupna velikost zemljišč je 7984 m<sup>2</sup>.

Ureditveno območje obsega tudi zemljišča, ki so potrebna za izvajanje del v času gradnje. Izgradnja primarnih komunalnih vodov za potrebe območja OPPN se bo vršila tudi na parcelah izven ureditvenega območja.

#### 1.2 Vplivno območje

V času gradnje bo vplivno območje OPPN zajemalo zemljišče znotraj ureditvenega območja ter zemljišča, zunaj ureditvenega območja OPPN, ki bodo namenjena za gradnjo primarne in energetske infrastrukture.

#### 1.3 Opis vplivov in povezav s sosednjimi območji

Obravnavana gradnja predvidenih objektov ne bo predstavljala bistvene dodatne obremenitve na že obstoječo prometno in komunalno infrastrukturo v širšem območju. Za potrebe normalne uporabe prostora bo izvedena nova ustrezno dimenzionirana infrastruktura. Obravnavana gradnja ne bo imela posebnih negativnih vplivov na podobo krajine, na varnost pred požarom, na higiensko in zdravstveno zaščito okolja. Predvidena pozidava predstavlja zapolnitev prazne površine med pozidanimi površinami.

#### 1.4 Elementi umestitve načrtovane ureditve v prostor

Posegi morajo biti skladni z elementi prikazani na situaciji: Tehnični elementi za zakoličenje objektov (list št. 4.2).

#### 1.5 Opis načrtovanih objektov

Območje meri 7984 m<sup>2</sup>. Razdeljeno je na dvajset gradbenih parcel. Od tega je 18 gradbenih parcel predvidenih za gradnjo objektov, ena je predvidena za dovozno cesto, ena pa za prostor za smetarnike.

Predvideno število prebivalcev v območju ocenjujemo na 70.

Cestno omrežje in parkirne površine potekajo znotraj obravnavanega območja tako, da omogoča normalen in neoviran dostop do vsakega objekta za osebna vozila, dostavo in intervencijo.

Ureditev okolice objektov se izvede sonaravno z avtohtonimi drevninami in rastlinjem. Dovozi in dostopi v objekte se tlakujejo ali asfaltirajo.

Na vse objekte je možna namestitev napetostnih modulov za potrebe sončne elektrarne in kolektorjev.

#### 1.6 Podrobni prostorski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

Predvidena je izgradnja sedmih vrstnih hiš (na JZ strani območja OPPN) in enajst samostojnih objektov. Umeščenost na parcelo je razvidna iz grafičnega dela OPPN.

##### (1) Pogoji za gradnjo:

- Vrstne hiše
  - največja etažnost K+P+M ali K+P+N,
  - največje tlorisne dimenzije maksimalno. 10, 55 m x 8, 00 m,
  - streha je lahko enokapnica z naklonom strešine proti JZ ali dvokapnica,
  - orientacija slemena strehe SZ-JV,
  - največja velikost nadstrešnice je 5,00 m x 5,00 m v pritlični izvedbi, največja višina nadstrešnice lahko sega 3,00 m nad koto urejenega terena.

- Samostojni objekti
  - največja etažnost osnovnega objekta je K+P+M ali K+P+N, etažnost nadstrešnice je pritlična (P), ločuje ju etažna linija,
  - največje tlorisne dimenzije osnovnih objektov morajo zadostiti naslednjim pogojem:
    - stranica osnovnega objekta mora biti umeščena na gradbeno linijo. Največ 2,50 m lahko segajo preko gladbene linije osnovnega objekta manjši izzidki, balkoni, nadstrešnice in pergole za pokrito teraso.
    - Na gradbeno mejo je lahko umeščena stena objekta, napušč lahko sega preko nje največ 80 cm.
    - Kjer ni določena gradbena meja ali gradbena linija lahko objekt sega 3,00 m do parcelne meje, s soglasjem sosedu pa lahko tudi manj.
    - Celotna pozidanost parcele Fz ne sme presegati 50 % velikosti gradbene parcele,
  - Osnovni objekt se lahko izvede tudi na mestu predvidenem za nadstrešnico, ki je določen z etažno linijo, vendar je potrebno upoštevati etažnost objekta, ki dovoljuje pritlično izvedbo. Največja višina napušča pritličnega dela objekta ne sme presegati 2,50 m (enokapnica, dvokapnica) višine merjeno od urejenega terena. Največja višina pritličnega dela objekta je 4,50 m merjeno od urejenega terena. Dovoljena je izvedba ravne strehe s teraso, vendar ne sme presegati višine 3,00 m merjeno od urejenega terena.
  - streha je lahko enokapnica z naklonom strešine proti JZ, dvokapnica ali razgibana večkapna streha. Dovoljene so ravne strehe in terase, ki se smiselno skladajo z obliko objekta,
  - največja velikost nadstrešnice je 5,00 m x 8,00 m v pritlični izvedbi, največja višina nadstrešnice lahko sega 3,00 m nad koto urejenega terena.
  - orientacija slemena streh osnovnega objekta in nadstrešnice je SZ-JV,

Vsi odmiki od parcelnih mej, gradbene linije in gradbene meje so podani s steno objekta. Napušč objekta lahko sega maksimalno 80 cm preko dovoljene gradbene meje, gradbene linije ali dopustnega odmika od sosednjih parcel. Najmanj 20% parcele mora biti ozelenjene.

Etažnost objektov je lahko manjša kot je določeno v OPPN.

Tlorisna velikost in oblika objektov je zarisana načelno. Možna je tudi drugačna oblika in velikost vsakega objekta, kar se določi v projektni dokumentaciji, vendar je potrebno upoštevati gradbeno in etažno linijo, ki je obvezna in gradbeno mejo, ki je objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo.

Naklon streh se določi v projektni dokumentaciji (lahko je strmi ali blagi). Možno je kombinacija streh. Osnovni masi objektov je možno tudi dodajati ali odvzemati gradbene mase, tako da se doseže večja plastičnost objekta in razgibanost fasad.

Nadstrešnica je lahko klasično grajena ali pa montažne konstrukcije.

Pri urejanju okolice objekta je potrebno zagotoviti potrebno število parkirišč, zagotoviti interventno pot ter dostavo. Vse proste površine se uredijo kot zelenice.

Dostopi do objektov se načrtujejo brez arhitektonskih ovir.

Med objekti je možno izvesti ograje.

Oblikovanje posameznih vrst enostavnih objektov (ograj, objektov javne razsvetljave, urbane opreme,...) mora biti enotno.

## 2. Vrste dopustnih gradenj

- nova gradnja objektov in naprav,
- dozidave in nadzidave,
- odstranitve objektov in naprav,
- adaptacija in rekonstrukcija objektov in naprav,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje in zagotavlja večjo varnost ljudi in objektov,
- tekoča vzdrževalna dela na objektih in napravah.

## 3 Vrste dopustnih objektov

- stanovanjske stavbe,
- stanovanjsko – poslovne,
- poslovno - stanovanjske stavbe,

- objekti in naprave energetske in komunalne infrastrukture ter prometa zvez,
- nezahtevni in enostavni objekti skladno z veljavnimi predpisi.

4 Vrste dopustnih dejavnosti:

Stanovanjska, poslovna dejavnost: (trgovina na drobno, slaščičarne in kavarne, banka, zavarovalniške storitve, računalništvo, podjetništvo in poslovno svetovanje, pisarniške in spremljajoče poslovno storitvene dejavnosti, dejavnost turističnih agencij in druge strokovne in tehnične dejavnosti.)

## **2. Zasnova projektnih rešitev prometne, energetske, komunalne in druge gospodarske infrastrukture ter obveznost priključevanja objektov nanjo**

### **2.1 Pogoji za prometno urejanje**

Prometno se prostorska ureditev navezuje na obstoječo dostopno cesto na južni strani predvidenega OPPN – Sernčeva ulica (parc. št. 191, k.o. Slovenska Bistrica), ki jo je potrebno urediti v min. širini cestišča za normalen potek dvosmernega prometa do območja predvidenega OPPN - malo prometna cesta MP. Za to vrsto ceste je potrebno zagotoviti širino cestišča in voznega pasu 1x3,50 m in obojestransko širino bankine 1x0,75 m. V širino cestišča je mogoče vključiti tudi muldo.

Za dovozno cesto na območju gradenj je potrebno zagotoviti min. širino cestišča 5,50 m in kjer so objekti obojestransko hodnik za pešce širine min. 1,00 m, urediti pa je potrebno tudi javno razsvetljavo.

Parkirišča pri objektih se ne dovolijo direktno na cesto. Parkirišča je potrebno odmakniti od hodnika za pešce in urediti cestne priključke – dovoze za parkirišča. Širina posameznega priključka je min. 3,00 m. Priključek in njegova neposredna okolica ob cesti mora biti urejena tako, da je zagotovljena zadostna preglednost na dovoznih cestah in na priključkih v obeh smereh na cesto in obratno. Urediti je potrebno odvodnjavanje meteornih vod na vseh dovoznih poteh. Križišče s Sernčevo ulico je potrebno ustrezno prometno urediti.

Intervencija je zagotovljena preko obstoječe in nove dovozne ceste ter iz vseh notranjih povoznih površin. Predvidene prometne ureditve so razvidne iz grafične priloge št. 5/1 »Zasnova prometne ureditve«.

Vsaka stavba na obravnavanem območju ima v sklopu funkcionalnega zemljišča predviden uvoz in ustrezno število parkirnih mest za stanovalce oziroma uporabnike in obiskovalce. Minimalno potrebno število parkirnih mest je treba določiti po normativu. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).

### **2.2 Pogoji za komunalno in energetska urejanje**

Stanje komunalnih naprav je razvidno iz posnetka obstoječega stanja. Vsi komunalni in energetski vodi so predvideni kot novi po smernicah soglasodajalcev.

Predmet komunalne opremljenosti so:

- vodovod in hidrantno omrežje,
- meteorna in fekalna kanalizacija,
- elektro omrežje,
- telekomunikacijsko omrežje + CTV,
- plinovodno omrežje,
- odvoz smeti.

Dopustne so tolerance pri prometnem, komunalnem in energetskem urejanju prostora, če to pogojujejo bolj ekonomična investicijska vlaganja in če predstavitev ne spreminjajo koncepta zazidalnega načrta.

#### **2.2.1 Vodovod in hidrantno omrežje**

V neposredni bližini obravnavanega območja na parceli št. 191 k.o. Slovenska Bistrica je cevovod iz nodularne litine DN 100 mm, ki zadošča potrebam po pitni vodi in istočasno zagotavlja požarno varnost.

Znotraj obravnavanega območja je potrebno v cestno telo novo predvidenih ulic položiti nov cevovod iz nodularne litine DN 100 mm, kamor bodo priključeni novi predvideni objekti.

Pred objekti se vgradijo vodomerni PVC termo izolacijski jaški z vgrajenimi vodomerni na daljinsko upravljanje in sicer za vsako poslovno oziroma stanovanjsko enoto posebej ali betonski jaški z možnostjo vgradnje več vodomernov.

Za potrebe požarne varnosti je potrebno predvideti zadostno število nadzemnih hidrantov DN 80 mm.

Pri izgradnji vodovoda in kanalizacije je potrebno paziti, da je horizontalni odmik med njima vsaj 3 m, vertikalni pa 50 cm, s tem da so cevi kanalizacije vgrajene pod cevmi vodovoda. Če tega ni možno izvesti, je potrebno cevi vodovoda zaščititi z glinenim nabojem vsaj 3 m na vsako stran križanja.

Po parceli št. 201/3 poteka obstoječ vodovodni cevovod. V primeru potrebe po prestavitvi to izvede investitor na lastne stroške.

V Slovenski Bistrici je urejeno hidrantno omrežje. Predvideti je potrebno ustrezno število nadzemnih hidrantov DN 80 mm, skladno s pravilnikom o tehnični izvedbi in uporabi vodovodnih objektov in naprav na območju Občine Slovenska Bistrica (Ur. L. RS št. 37/2003) in Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. l. RS št. 30/1991). Gasilski dom Slovenska Bistrica je oddaljen cca. 2 km.

### **2.2.2 Meteorna in fekalna kanalizacija**

V neposredni bližini obravnavanega območja na parceli št. 201/2 k.o. Slovenska Bistrica je predvideno mesto priključitve na fekalno kanalizacijo.

Znotraj obravnavanega območja bo zgrajena kanalizacija v ločenem javnem sistemu za odvod padavinskih in komunalnih odpadnih vod. Gradnja greznic ni dovoljena.

Fekalne vode predvidenih objektov bodo odvajane v priključni jašek na parceli št. 201/2 k.o. Slovenska Bistrica. Priključna mesta za fekalni kanal so RJ705-21, RJ705-20.

Padavinske meteorne vode bodo priključene preko peskolovov in lovilcev olj (SIST EN 858-2) - meteorne vode povoznih/parkirnih površin in bodo odvajane v vodotok na vzhodni strani na parceli št. 750/1 k.o. Slovenska Bistrica. Na iztoku v vodotok je treba načrtovati iztočno glavo z žabjim pokrovom, v območju iztoka pa predvideti protierozijsko zavarovanje dna in brežine z lomljencem. Priključna mesta za meteorni kanal so RJ707-23, RJ707-22, RJ707-19.

V primeru ureditve podzemnih garaž v kleti objektov, morajo biti tla v podzemnih garažah načrtovana brez talnih iztokov, v primeru izvedbe le-teh, pa morajo biti odpadne vode speljane po vodotesnem sistemu preko lovilca olj in usedalnika v interno kanalizacijo za meteorne vode.

Vsa nova kanalizacija mora potekati v cestnem telesu novo predvidenih ulic.

Meteorne vode, ki gravitirajo na vzhodni del OPPN se lahko speljejo v odprt odvodnik, če se pridobi soglasje Direkcije RS za vode.

Za objekte Sernčeva ulica 20, 20a, 22 in 22a se morajo izvesti povezave na nov ločen sistem fekalne in meteorne kanalizacije.

Na področju zazidave poteka fekalni kanal zazidave investitorja Mladen Robnik, ki je bil usklajen z investitorjem OPPN, podpisana je bila pogodba o ustanovitvi služnostne pravice, št. 33/2014-SP/V, 5.9.2014. Po potrebi je potrebno obstoječi fekalni kanal prestaviti na stroške investitorja in pri tem zagotoviti nemoteno odvajanje obstoječih objektov.

Na parceli št. 201/3 753 Slovenska Bistrica je potrebno izvesti prestavitev in zamenjavo obstoječega mešanega kanalizacijskega sistema z ločenim kanalskim sistemom in razbremenilnikom, v katerega se le-ta spelje. Obstoječ kanalizacijski kanal 702 se preko razbremenilnika razbremenjuje v fekalni sistem zazidave OPPN. Višek meteornih voda iz kanala 702 se odreja v meteorni sistem zazidave OPPN. Lokacija vedno dostopnega razbremenilnika je na parcelni meji št. 750/2 in 201/3 753 Slovenska Bistrica.

### **2.2.3 Elektroenergetsko omrežje**

Na obravnavanem območju poteka prosto zračno NN omrežje, ki ga bo potrebno prestaviti.

Za napajanje predvidenega območja z električno energijo bo potrebno zgraditi:

- zgraditi ustrezni niskonapetostni kabelski priključek iz obstoječe TP 20/0,4 kV t-654 Slovenska Bistrica - Kopališče do predvidene razdelilne omarice RO na parceli št. 201/2 k.o. Slovenska Bistrica in naprej do predvidenih objektov.
- pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo za izgradnjo niskonapetostnega razvoda in niskonapetostnega kabelskega priključka za napajanje predvidenih objektov.
- Urediti služnostne pogodbe za zemljišča, po katerih bo potekal niskonapetostni razvod in kabelski priključki.

Ostali pogoji:

- pred pričetkom gradbenih del, se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov ter naročiti zakoličbo kablov pri OE Slovenska Bistrica,
- na mestih križanj in približevanj gradbenih del z elektroenergetskimi vodi in napravami bo potrebno gradbena dela prilagoditi sledečim pogojem:
  - zaradi posnetja materiala pod podzemnimi vodi ne sme biti zmanjšana statika oporišč.
  - medsebojne razdalje (razmak se meri med bližnjimi zunanji robovi inštalacij) na mestih približevanj oziroma križanj elektroenergetskih kablov ter ozemljlj z vodovodno cevjo so:
  - minimalni vodoravni razmak, pri paralelnem polaganju cevi poleg elektroenergetskega kabla oziroma ozemljlja mora biti najmanj 0,5 m,

- energetski kabel mora biti do hidranta ali ventilne komore oddaljen najmanj 1,5 m
- navpični svetli razmak med kablom in cevjo pri križanju, mora biti najmanj 0,5 m oziroma 0,3 m v primeru priključnega cevovoda,
- v primeru, da minimalnih razmakov pri paralelnem polaganju cevi poleg elektroenergetskega kabla ne bo mogoče doseči, bo potrebno kable zaščititi s polaganjem v kabelsko kanalizacijo,
- v primeru, da minimalnih razmakov pri križanju cevi s kablom ne bo mogoče doseči, bo potrebno kable mehansko zaščititi s cevjo, ki mora segati vsaj za 3 m na vsako stran križanja,
- pri izkopu jarka za polaganje cevi, globljega od paralelno položenega energetskega kabla, je potrebno na predpisan način zavarovati posedanje zemlje pod energetskimi kablom,
- prestavitve hidrantov in revizijskih jaškov nad kable in ozemljila ter poleg njih, na manjšo oddaljenost kot je predpisano, ni dovoljena,
- minimalni vodoravni razmak, pri paralelnem polaganju cevi plinovoda poleg elektroenergetskega kabla oziroma ozemljila, mora biti najmanj 1,5 m,
- navpični svetli razmak pri križanju med kablom in cevjo plinovoda, mora biti najmanj 0,5 m,
- v primeru, da minimalnih razmakov pri paralelnem polaganju cevi plinovoda poleg elektroenergetskega kabla ne bo mogoče doseči, bo potrebno kable zaščititi s polaganjem v kabelsko kanalizacijo,
- v primeru, da minimalnih razmakov pri križanju cevi plinovoda s kablom ne bo mogoče doseči, bo potrebno kable mehansko zaščititi s cevjo, ki mora segati vsaj za 3 m na vsako stran križanja,
- pri izkopu jarka za polaganje cevi plinovoda, globljega od paralelno položenega energetskega kabla, je potrebno na predpisan način zavarovati posedanje zemlje pod energetskim kablovodom,

#### **2.2.4 Javna razsvetljava**

Ob načrtovani dovoznici se predvidi postavitev uličnih svetilk – luči javne razsvetljave. Ta infrastruktura javne razsvetljave se po izgradnji prenese v lastništvo Občine Slovenska Bistrica s katero upravlja njen pooblaščen upravljavec.

Medsebojna oddaljenost svetilk naj bo približno 25–30 m. Višina namestitve svetilk in izvedba svetilk se izdelava na podlagi usmeritev pooblaščenega upravljavca oziroma njihovega projektanta za področje javne razsvetljave. Pri tem mora biti zagotovljena izbira svetilk, ki bodo preprečevala svetlobno onesnaževanje okolja, in sicer v skladu z določili Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07).

#### **2.2.5 Telekomunikacijsko omrežje**

Telekomunikacijsko omrežje je potrebno urediti pod pogoji pristojne organizacije. Za zazidalno območje je potrebno za dopolnitev komunalne opreme pripraviti PGD projektno dokumentacijo, kjer se upošteva, da se do posameznih stavb na zemljišču, ki je v lasti investitorja zgradi TK kabelska kanalizacija:

- po glavni ulici dve cevi Ø 110 s pripadajočimi kabelskimi jaški, dimenzije 1,2 x 1,2, 1,2 m
- do posameznih objektov ena cev Ø 110 za poslovne objekte ali Ø 50 do stanovanjskih stavb

Priključna točka za predvideno zazidavo je na križišču Kraigherjeve in Partizanske ulice..

Obstoječe TK omrežje je glede na pozidavo potrebno ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve na stroške investitorja.

Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih TK kablov izvede Telekom Slovenije d.d. (ogledi, izdelava tehničnih rešitev in projektov, zakoličbe, izvedba del in dokumeniranje izvedenih del).

Pri načrtovanju objekta je potrebno upoštevati, da se za objekt, kjer bo izveden TK priključek, predvidi vgradnjo dovodne TK omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske omarice, mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna TK omarica mora biti vgrajena na mesto, ki omogoča 24 urni dostop. Notranja telekomunikacijska instalacija se naj izvede s tipiziranimi materiali in elementi. Priporočljiva je izvedba notranje telekomunikacijske instalacije, ki se z ustrezno cevno povezavo (pri tem se upošteva minimalna dimenzija instalacijskih cevi) z dovodno TK omarico zaključi v notranji TK omarici. V notranji TK omarici (minimalnih dimenzij 350x400x120), je potrebno zagotoviti električno napajanje (ustrezno nameščena vtičnica 220 V) in prezračevanje.

#### **2.2.6 CTV omrežje**

CATV omrežje je potrebno urediti pod pogoji pristojne organizacije.

Za potrebe objektov je potrebno za dopolnitev komunalne opreme upoštevati, da se do stavbe po zemljišču, ki je v lasti investitorja zgradi CTV kabelska kanalizacija, pri tem je potrebno upoštevati:

- zunanji razvod CATV omrežja od mesta priključitve na obstoječe omrežje do objektov
- notranje razvode CATV omrežja v samih objektih.

Zunanji razvodi se izvedejo s kabelsko kanalizacijo s položitvijo ustreznih povezovalnih alcaten cevi in cevi do novega objekta in namestitvijo kabelskih jaškov in prostostoječih CATV omaric v križiščih razvoda pred objektom.

### **2.2.7 Plinovodno omrežje**

Predvideno območje in s tem objekte, katerih izgradnja je predvidena na tem območju, bo možno oskrbovati z zemeljskim mestnim plinom iz plinovodnega omrežja. Plinovodno omrežje se predvidi na dostopni cesti, vendar so možni tudi drugi koridorji. Pri projektiranju nove komunalne infrastrukture je potrebno upoštevati predpisane odmike med plinovodom in drugimi komunalnimi vodi.

Pred gradbenim posegom je potrebno od pooblaščenega upravljavca plinovoda pridobiti soglasje za poseg v varnostni pas plinovoda oziroma priključnih plinovodov.

Plin se lahko uporablja za kuhanje, ogrevanje, pripravo tople sanitarne vode, tehnologijo in hlajenje.

### **2.2.8 Ogrevanje**

Dopusten je individualen način ogrevanja. Kot gorivo se lahko uporablja kurilno olje, zemeljski plin, utekočinjen naftni plin, drva, biomasa, električna energija, oz. vsi alternativni viri ogrevanja (toplotne črpalke – zrak voda, ipd.)

Skladišča goriv morajo biti v kletnih prostorih ali vkopana ter izvedena v skladu z veljavnimi tehničnimi in požarno varstvenimi predpisi, ki veljajo za to področje.

### **2.2.9 Odvoz smeti**

Po Odloku o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Slovenska Bistrica (Ur. list RS št. 79/09) je predvideno ločeno zbiranje in odvoz odpadkov na centralno deponijo komunalnih odpadkov. Vsak objekt v območju mora biti opremljen s posodami za smeti, odvoz komunalnih odpadkov pa urejen preko pooblaščenega organizacije. Ureditev ekološkega otoka za ločeno zbiranje odpadkov je možna na južnem delu območja zahodno od uvoza na območje OPPN.

## **3. Rešitve in ukrepi za varstvo okolja, ohranjanja narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo dobrin**

### **3.1 Varovanje okolja**

Pri načrtovanju, gradnji objektov in naprav in uporabi le-teh je potrebno upoštevati ukrepe za zmanjšanje vplivov na okolje. Vplivi v času gradnje bodo časovno omejeni in se bodo pojavljali med dograditvijo primarnega infrastrukturnega omrežja, med izgradnjo notranje prometnice območja, gradnjo sekundarnega komunalnega omrežja ter v času gradnje objektov. Območje urejanja sodi v III. stopnjo varstva pred hrupom.

### **3.2 Varstvo naravne in kulturne dediščine**

Na območju OPPN se ne nahaja nobena enota kulturne dediščine.

#### Strokovni nadzor nad posegi

V kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno Zavodu 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 naj o dinamiki gradbenih del pisno obvesti ZVKDS OE Maribor 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 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.

Načrtovane gradnje sicer neposredno ne posegajo v zavarovane enote, menimo pa, da bodo vplivale na njihov ambient, predvsem zaradi vedut v širšem prostoru. Povzame se varstvene režime območij in objektov, ki so neposredno ali posredno tangirani s prostorskim aktom, saj so za presojo vplivov ključni ti in ne le dejstvo prisotnosti dediščine.

#### Usmeritve za presojo vplivov izvedbe plana na arheološke ostaline

Ker obstoječi podatki o prisotnosti arheoloških ostalin niso celoviti in ne omogočajo priprave okoljskega poročila, je potrebno v okviru celovite presoje vplivov na okolje, če se bo ta pripravljala na podlagi Uredbe o vrstah posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje, za območje predvidenih ureditev izvesti predhodne arheološke

raziskave predhodno oceno arheološkega potenciala, da se pridobijo informacije, potrebne za vrednotenje dediščine in natančno določijo ukrepi varstva.

Za predhodne arheološke raziskave je skladno z 31. členom ZVKD-1 treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev, razen če dela opravi ZVKDS v okviru javne službe. Kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev izda minister za kulturo.

### **3.3 Usmeritve za izboljšave človekovega okolja**

Načrtovana raba v območju ne predvideva dejavnosti, ki bi dodatno obremenjevale okolje, saj gre le za gradnjo stanovanjskih in poslovno-stanovanjskih objektov (mirna dejavnost), zato posebni varovalni ukrepi niso predvideni.

### **3.4. Varstvo voda**

Komunalne odpadne vode iz predvidenih objektov je potrebno priključiti po vodotesni kanalizaciji na fekalni kanal.

Vsak objekt na območju mora biti opremljen z zabojsnikom za komunalne odpadke, odvoz smeti pa urejen na centralno deponijo komunalnih odpadkov.

Padavinske odpadne vode je potrebno priključiti preko peskolovov in lovilcev olj (SIST EN 858-2). Na iztoku v vodotok je treba načrtovati iztočno glavo z žabjim pokrovom, v območju iztoka pa predvideti protierozijsko zavarovanje dna in brežine z lomljencem.

### **3.5. Varstvo plodne zemlje in vegetacije)**

Graditelji posameznih objektov morajo pred gradnjo odstraniti plast plodne zemlje, jo deponirati, po dokončanju pa humus uporabiti za ureditev okolja objektov.

## **4. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami**

### **4.1 Varstvo pred požarom**

V okviru zaščite pred požarom in upoštevanjem določil veljavne zakonodaje o varstvu pred požarom se izvedejo naslednji ukrepi:

- Ukrepi za varen umik ljudi in premoženja: posamezni objekti in ureditve morajo biti zasnovani tako, da je omogočen varen umik iz objektov na urejene površine ob objektih.
- Pri projektiranju posameznih objektov je potrebno zagotoviti ukrepe za omejevanje širjenja ognja ob požaru z upoštevanjem ustrezne požarne ločitve objektov, in sicer glede na maksimalno mejo zazidljivosti določene odmike med načrtovanimi objekti v območju urejanja, upoštevati pa je potrebno tudi z zakonodajo določene potrebne odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve.
- Prometne in delovne površine za intervencijska vozila so zagotovljene v okviru manipulativnih in parkirnih površin.
- Pri projektiranju posameznih objektov se dostopne in delovne površine za intervencijska vozila in gasilce določijo v skladu z določili SIST DIN 14090.
- Zagotoviti vire zadostne oskrbe z vodo za gašenje.
- Pri projektiranju posameznega objekta morajo biti predvideni ukrepi, ki bodo zagotavljali pogoje za pravočasno odkrivanje, obveščanje, omejitev širjenja in učinkovito gašenje požara.
- Pri projektiranju posameznega objekta morajo biti predvideni ukrepi, ki bodo zagotavljali pogoje za preprečevanje in zmanjševanje posledic požara za ljudi, premoženje in okolje.

Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu zasnova požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu študija požarne varnosti. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.

### **4.2. Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami**

Območje OPPN ni poplavno ogroženo, prav tako ni opaznih ali zaznanih erozij terena. Pri projektiranju je potrebno upoštevati naravne omejitve (poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena, možnost porušitve visokih pregrad) in temu primerno predvideti tehnične rešitve gradnje. Stavbe morajo biti projektirane potresno varno na potresno območje VI. do VII. stopnje po MSK lestvici za projektni pospešek tal ( $v_g$ ) 0.1. Upoštevati je potrebno možnost razlitja nevarnih snovi in temu primerno predvideti gradnjo.

Na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 10000 prebivalci se v objektih določenimi s predpisi gradijo zaklonišča osnovne zaščite, v vseh novih objektih pa je potrebna ojačitev prve plošče.

### 4.3 Stabilnost terena

Vsi posegi na območju OPPN se izvajajo na podlagi geomehanskega poročila o sestavi in nosilnosti tal ter o pogojih temeljenja objektov.

### 5. Tolerance

1. Tolerance pri umestitvi objektov na gradbeno parcelo: V grafičnih prilogah so določeni tlorisni in višinski gabariti objektov, ki upoštevajo odmike od parcelnih mej, od prometnic in med objekti.

Kot tolerance so dovoljene:

- spremembe tlorisnih dimenzij objektov iz zakoličbene situacije v območju gradbene meje in linije, ulični niz mora biti ohranjen.
- vertikalni gabariti ne smejo presežati etažnosti K+P+M oz. K+P+N.

2. Tolerance pri komunalnem in energetskega urejanju

Dopustne so tolerance pri komunalnem in energetskega urejanju prostora, če to pogojujejo bolj ekonomična investicijska vlaganja in če predstavitev ne spreminjajo koncepta prostorske umestitve.

Spremembe, dovoljene z odstopanji, ne smejo ovirati realizacije OPPN in morajo biti v skladu z zakonskimi in podzakonskimi predpisi, ki se nanašajo na posege v prostor in varovanje okolja.

Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, ki so podali smernice in mnenja k OPPN.

### 6. Načrt parcelacije

Parcelacija zemljišča je določena v grafičnem predlogu parcelacije. V območju obravnave je predvidena parcelacija na 20 gradbenih. Od tega je 18 gradbenih parcel predvidenih za gradnjo objektov, ena je predvidena za dovozno cesto, ena pa za prostor za smetarnike. Natančna velikost parcel bo določena z izvedeno parcelacijo. Določene so z lomnimi točkami, ki so v GAUS-Krühherjevem sistemu.

### 7. Faznost gradnje

Izvajanje OPPN je možno v večih fazah oz. etapah. Najprej je potrebno zgraditi infrastrukturo (povozne in pohodne površine in komunalne priključke), ki jo v celoti izvede investitor. Gradnja posameznih objektov in nadstrešnic za parkiranje osebnih vozil je možna v več fazah, pri čemer mora biti vsaka faza oziroma izveden objekt zaključena celota.

### 8. Obveznosti investitorjev in izvajalcev pri izvajanju OPPN

#### 8.1 Splošne obveznosti

Poleg zahtev iz drugih določb tega odloka morajo investitorji in izvajalci občinskega podrobnega prostorskega načrta upoštevati:

Pred pričetkom del mora investitor in izvajalec preveriti lego eventualno obstoječih komunalnih in energetskih naprav, jih po potrebi zavarovati, zaščititi ali premestiti pod pogoji upravljavcev.

Investitor in izvajalci morajo vse predvidene posege izvesti tehnično neoporečno, ekološko sprejemljivo ter pri tem ne smejo poslabšati razmer na sosednjih območjih.

Plodno zemljo, ki nastaja pri izkopih, obvezno deponirati in uporabiti za ureditev zelenih

površin. Gradnjo je treba načrtovati tako, da območje gradbišča in njegove ureditve ne bo posegalo na zemljišča zunaj ureditvenega območja.

Pri izdelavi tehnične dokumentacije in izvedbi mora investitor in izvajalci upoštevati vse smernice, mnenja, ki so sestavni del občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Če se pogoji v naslednjih etapah izvajanja občinskega podrobnega prostorskega načrta spremenijo in niso več v skladu z osnovnimi določili odloka, je potrebno le-tega novelirati.

#### 8.2. Posebne obveznosti

Poleg zahtev iz drugih določb tega odloka morajo investitorji in izvajalci občinskega podrobnega prostorskega načrta upoštevati:

Pred pričetkom del mora investitor in izvajalec preveriti lego eventualno obstoječih komunalnih in energetskih naprav, jih po potrebi zavarovati, zaščititi ali premestiti pod pogoji upravljavcev.

Investitor in izvajalci morajo vse predvidene posege izvesti tehnično neoporečno, ekološko sprejemljivo ter pri tem ne smejo poslabšati razmer na sosednjih območjih.



Plodno zemljo, ki nastaja pri izkopih, obvezno deponirati in uporabiti za ureditev zelenih površin. Gradnjo je treba načrtovati tako, da območje gradbišča in njegove ureditve ne bo posegalo na zemljišča zunaj ureditvenega območja.

Pri izdelavi tehnične dokumentacije in izvedbi mora investitor in izvajalci upoštevati vse smernice, mnenja, ki so sestavni del občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Če se pogoji v naslednjih etapah izvajanja občinskega podrobnega prostorskega načrta spremenijo in niso več v skladu z osnovnimi določili odloka, je potrebno le-tega novelirati

## VI. SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

V 6. členu Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega »Zgornja Bistrica 2« (Uradni list RS, št. 77/10) so določeni nosilci urejanja prostora, kateri podajo smernice za načrtovanje OPPN in sicer:

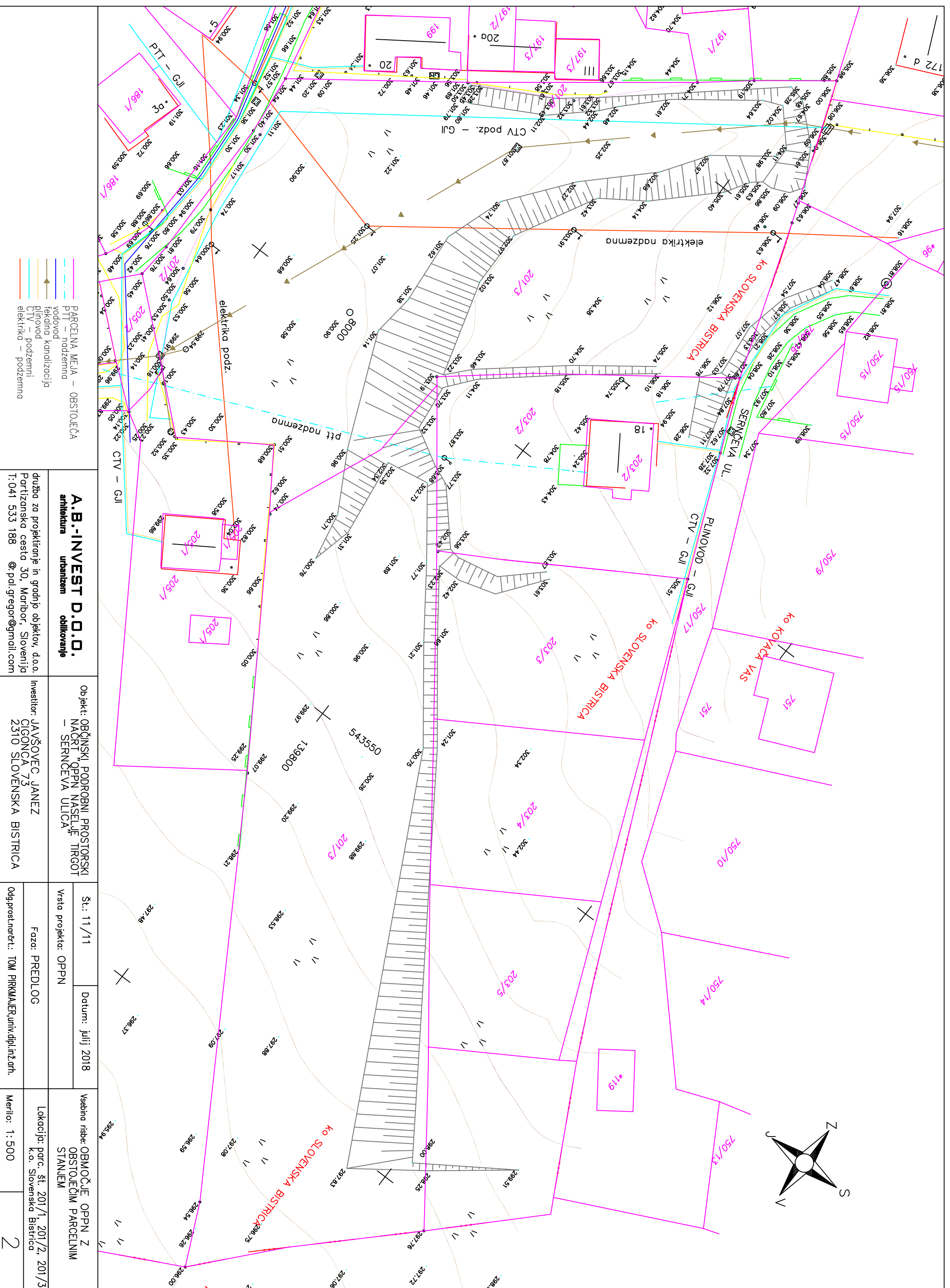
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Krekova 17, 2000 Maribor
- Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, Ljubljana
- Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Vojkova cesta 61, Ljubljana
- RS, Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana
- Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor
- Elektro Maribor d.d. javno podjetje za distribucijo električne energije; Vetrinjska 2, 2000 Maribor
- Občina Slovenska Bistrica, Kolodvorska 10, Slovenska Bistrica
- Telekom Slovenije, Titova c. 38, 2000 Maribor
- Komunala Slovenska Bistrica, d.o.o., Ul. Pohorskega bataljona 12, 2310 Slovenska Bistrica
- Petrol plin d.o.o., Dunajska c. 50, 1000 Ljubljana
- KABEL TV d.o.o., Dobriša vas 3, Petrovče

## VII. OKOLJSKO POROČILO

V skladu z določili 3. odstavka 58. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008-ZVO-1B, 108/09), v povezavi s 40. členom Zakona o varstvu okolja in na podlagi 6. člena Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za naselje Tirtot – Sernčeva ulica (Uradni list RS, št. 89/2011), je potrebno pisno obvestiti oziroma podati vlogo Ministrstvu za okolje in prostor, da poda odločitev, ali je za načrtovan občinski podrobni prostorski načrt potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje. Obvestilo se posreduje na naslov:

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za celovito presojo vplivov na okolje, Dunajska 47, 1000 Ljubljana

Ministrstvo za okolje in prostor je na podlagi 40. člena Zakona o varstvu okolja, 58. člena Zakona o prostorskem načrtovanju, v postopku izdelave predmetnega občinskega podrobnega prostorskega načrta z odločbo št. 35409-225/2011/2, z dne 19.,12..2011 ugotovilo, da v postopku priprave in sprejema plana-občinskega podrobnega prostorskega načrta načrta za naselje Tirtot – Sernčeva ulica celovite presoje vplivov na okolje ni potreba.



- PARCELNA MEJA – OBSTOJEČA
- PTT – nadzemna
  - vodovod
  - tekdina kanalizacija
  - plinovod
  - CTV – podzemni
  - elektrika – podzemna

**A.B.-INVEST D.O.O.**  
 arhitektura urbanizem oblikovanje

družba za projektiranje in gradnjo objektov, d.o.o.  
 Partizanska cesta 30, Maribor, Slovenija  
 T: 041 533 188 @: pal.gregor@gmail.com

Investitor: JAVŠOYEC JANEZ  
 ČIGONČA 73  
 2310 SLOVENSKA BISTRICA

Objekt: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI  
 NAČRT "OPN NASELJE TRGOT  
 – SERNČEVA ULICA"

Št.: 11/11 Datum: julij 2018

Vrsta projekta: OPN

Faza: PREDLOG

Vsebinska risba: OBMOČJE OPN Z  
 OBSTOJEČIM PARCELINIM  
 STANJEM

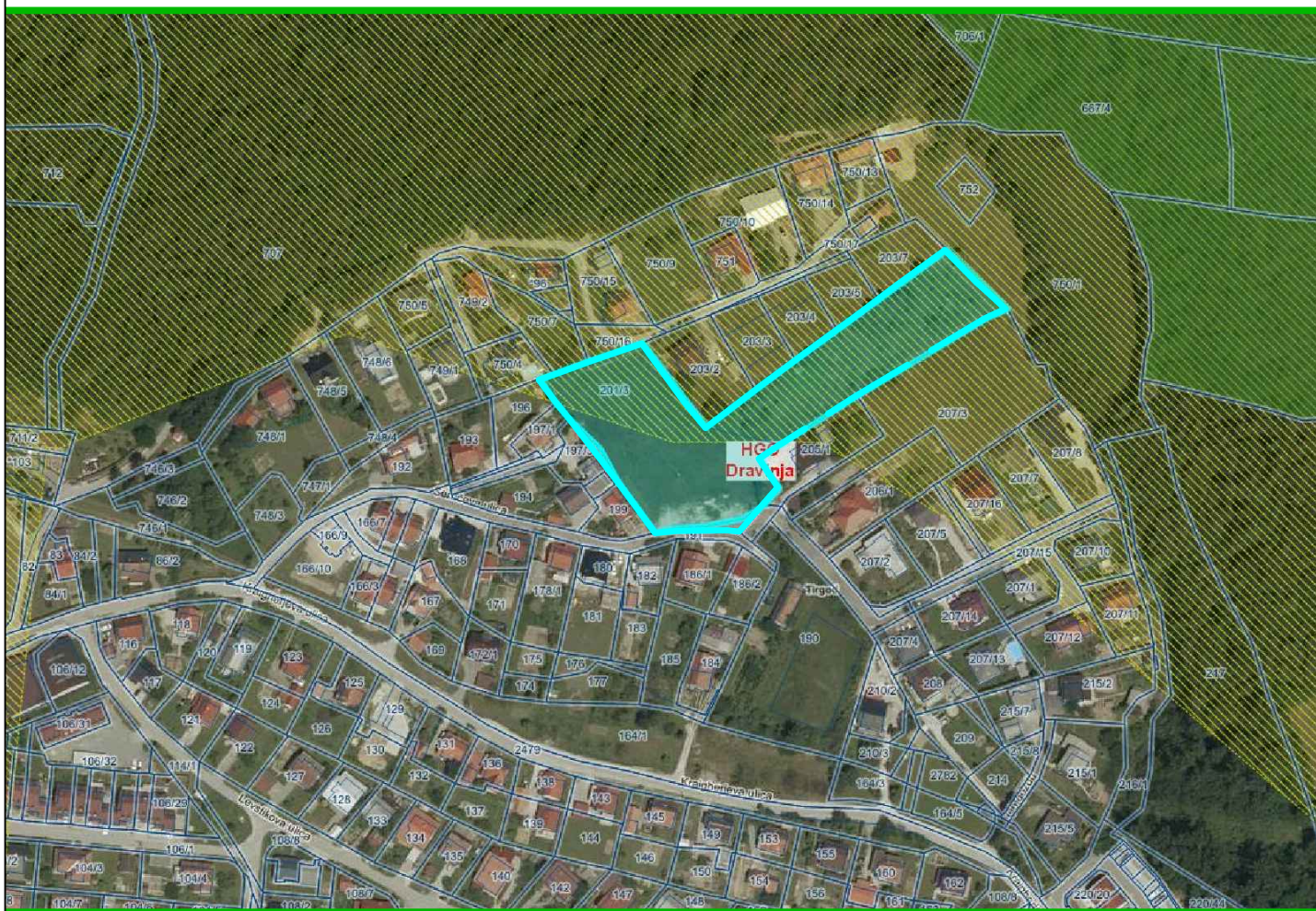
Lokacija: parc. št. 201/1, 201/2, 201/3  
 k.o. Slovenska Bistrica

Merilo: 1:500

Odg.prosl.narčt.: TOM PIKMAJER, univ.dipl.inž.arh.

2





LEGENDA:

—— OBMOČJE OPPN

OBMOČJE OPPN SE DELOMA NAHAJA NA EROZIJSKO OGROŽENEM OBMOČJU.

OBMOČJE OPPN SE NAHAJA IZVEN VSEH DRUGIH VAROVANIH OBMOČJIH IN IZVEN VSEH VARSTVENIH PASOV.

**A.B.-INVEST D.O.O.**  
arhitektura urbanizem oblikovanje

PRIKAZ VPLIVOV IN POVEZAV  
S SOSEDNJIMI OBMOČJI

družba za projektiranje in gradnjo objektov, d.o.o.  
Partizanska cesta 30, Maribor, Slovenija  
T: 041 533 188 @: pal.gregor@gmail.com

Vrsta projekta: OPPN

Št.: 07/10

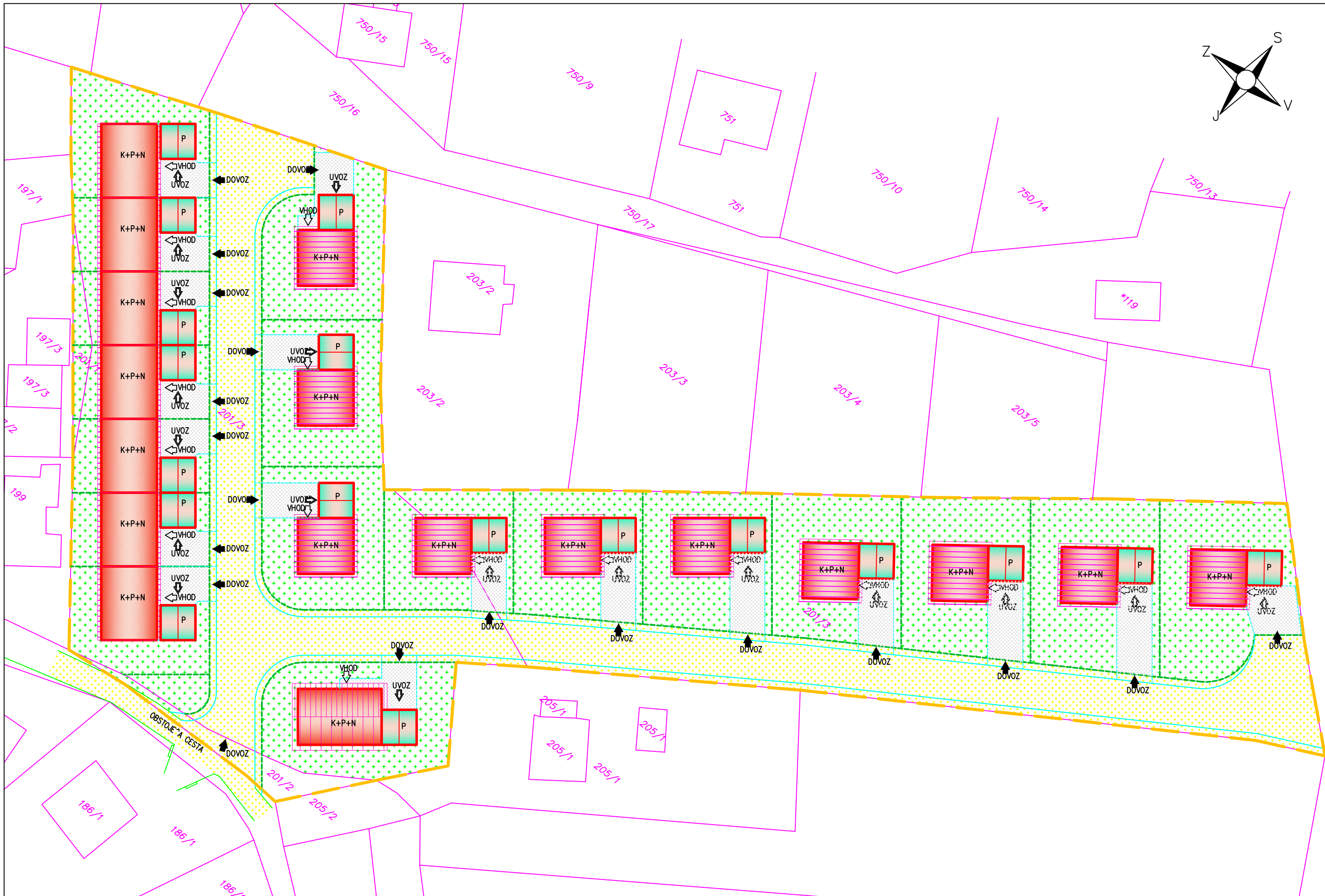
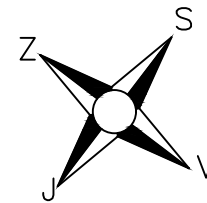
Št. risbe:

Faza: ODLOK

Merilo: 1: 2500

3





- PARCELNA MEJA – OBSTOJEČA
- PARCELNA MEJA – NOVA
- OBMOČJE OPPN
- PREDVIDEN OBJEKT
- PREDVIDENA NADSTREŠNICA
- POVOZNE, POHODNE POVRŠINE
- ZELENICA
- DOVOZ
- SMERI VHODOV / DOSTOPOV
- K+P+N
- ETAŽNOST

**A.B.-INVEST D.O.O.**  
 arhitektura urbanizem oblikovanje

družba za projektiranje in gradnjo objektov, d.o.o.  
 Partizanska cesta 30, Maribor, Slovenija  
 T: 041 533 188 @: pal.gregor@gmail.com

Objekt: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI  
 NAČRT "OPPN NASELJE TIRGOT  
 – SERNČEVA ULICA"

Investitor: JAVŠOVEC JANEZ  
 CIGONCA 73  
 2310 SLOVENSKA BISTRICA

Št.: 11/11 Datum: julij 2018

Vrsta projekta: OPPN

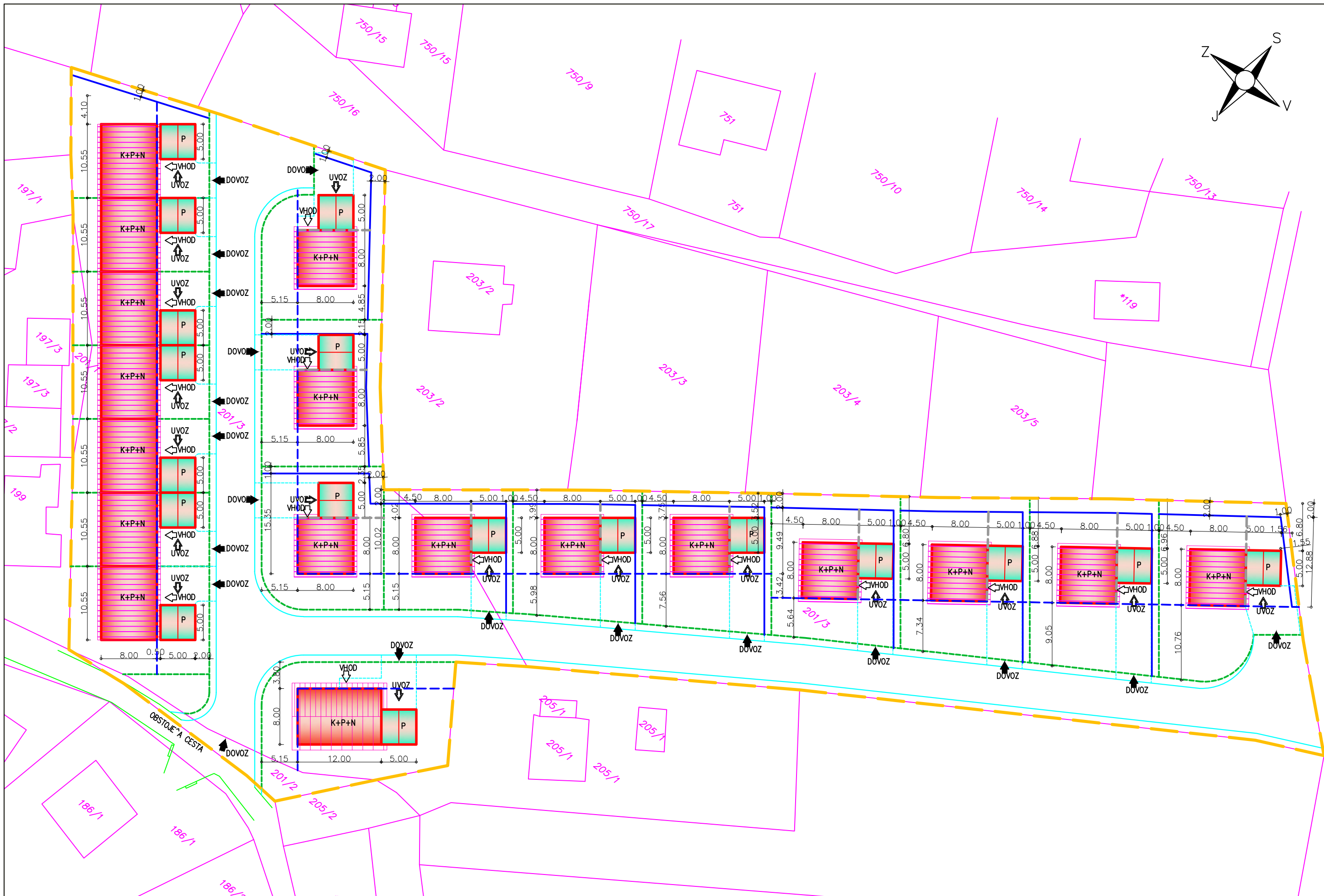
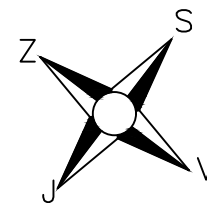
Faza: PREDLOG

Odg.prost.narčrt.: TOM PIRKMAJER, univ.dipl.inž.arh.

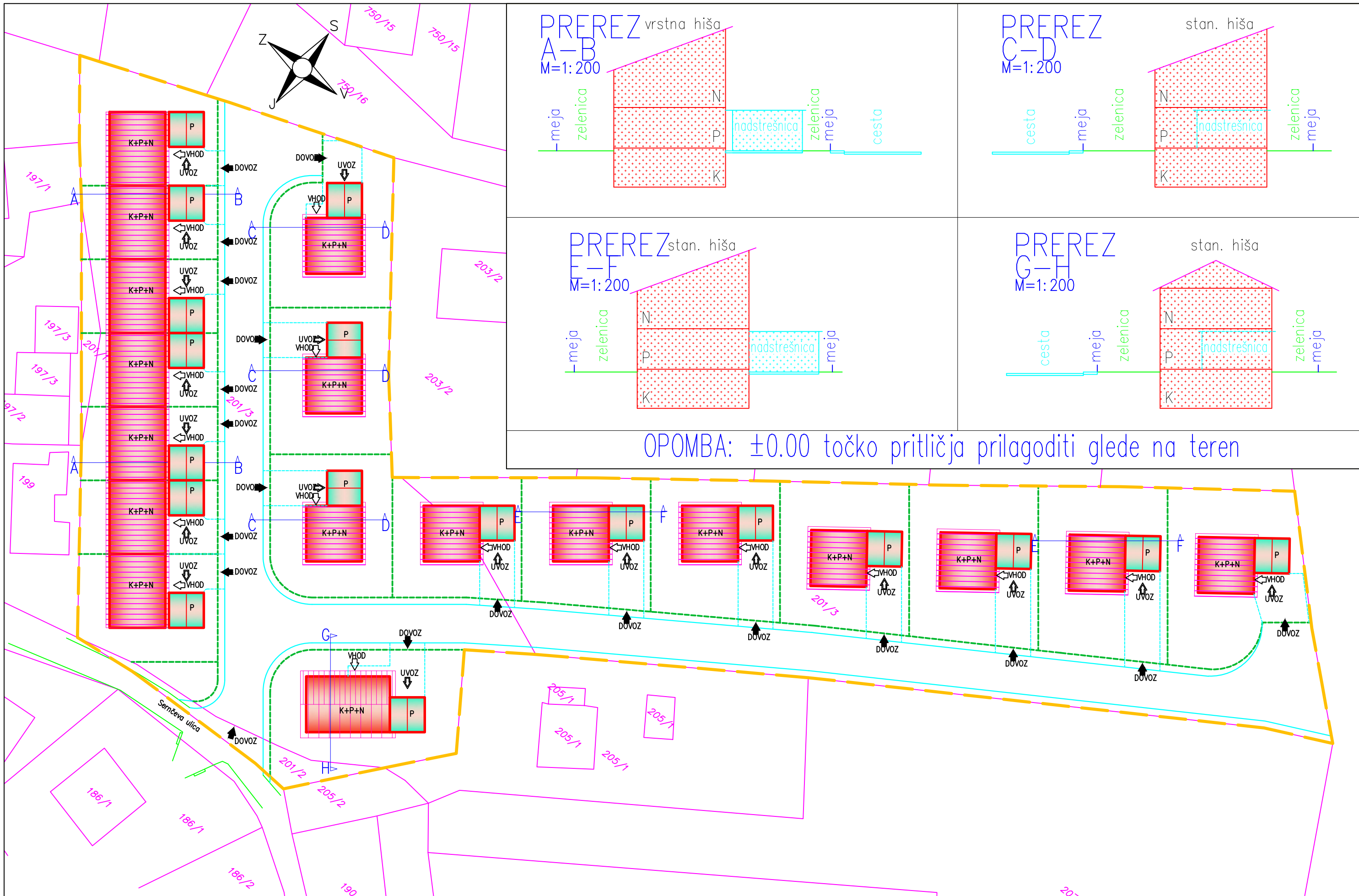
Vsebina risbe: NAČRT UREDITVE

Lokacija: parc. št. 201/1, 201/2, 201/3  
 k.o. Slovenska Bistrica

Merilo: 1: 500



<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: magenta;">—</span> PARCELNA MEJA – OBSTOJEČA</li> <li><span style="color: green;">—</span> PARCELNA MEJA – NOVA</li> <li><span style="color: yellow;">—</span> OBMOČJE OPPN</li> <li><span style="background-color: red; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> PREDVIDEN OBJEKT</li> <li><span style="background-color: lightgreen; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> PREDVIDENA NADSTREŠNICA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> SMERI VHODOV / DOSTOPOV</li> <li><b>K+P+N</b> ETAŽNOST</li> <li><span style="color: blue;">—</span> GRADBENA MEJA</li> <li><span style="color: blue; border-bottom: 1px dashed blue;">—</span> GRADBENA LINIJA</li> <li><span style="color: blue; border-bottom: 1px dashed blue;">—</span> ETAŽNA LINIJA</li> </ul>	<b>A.B.-INVEST D.O.O.</b> arhitektura urbanizem oblikovanje  družba za projektiranje in gradnjo objektov, d.o.o. Partizanska cesta 30, Maribor, Slovenija T: 041 533 188 @: pal.gregor@gmail.com	Objekt: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT "OPPN NASELJE TIRGOT – SERNČEVA ULICA"  Investitor: JAVŠOVEC JANEZ ČIGONCA 73 2310 SLOVENSKA BISTRICA	Št.: 11/11 Vrsta projekta: OPPN Faza: PREDLOG Odg.prost.narčrt.: TOM PIRKMAJER,univ.dipl.inž.arh.	Datum: julij 2018	Vsebina risbe: URBANISTIČNI POGOJI  Lokacija: parc. št. 201/1, 201/2, 201/3 k.o. Slovenska Bistrica Merilo: 1: 500
---	--	---	--	--	-------------------	--



- PARCELNA MEJA – OBSTOJEČA
- PARCELNA MEJA – NOVA
- OBMOČJE OPPN
- PREDVIDEN OBJEKT
- PREDVIDENA NADSTREŠNICA
- ↔ SMERI VHODOV / DOSTOPOV
- K+P+N ETAŽNOST
- GRADBENA LINIJA

**A.B.-INVEST D.O.O.**  
 arhitektura urbanizem oblikovanje

družba za projektiranje in gradnjo objektov, d.o.o.  
 Partizanska cesta 30, Maribor, Slovenija  
 T: 041 533 188 @: pal.gregor@gmail.com

Objekt: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI  
 NAČRT "OPPN NASELJE TIRGOT  
 – SERNČEVA ULICA"

Investitor: JAVŠOVEC JANEZ  
 CIGONCA 73  
 2310 SLOVENSKA BISTRICA

Št.: 11/11

Datum: julij 2018

Vsebina risbe: NAČRT UREDITVE –  
 PREREZI

Vrsta projekta: OPPN

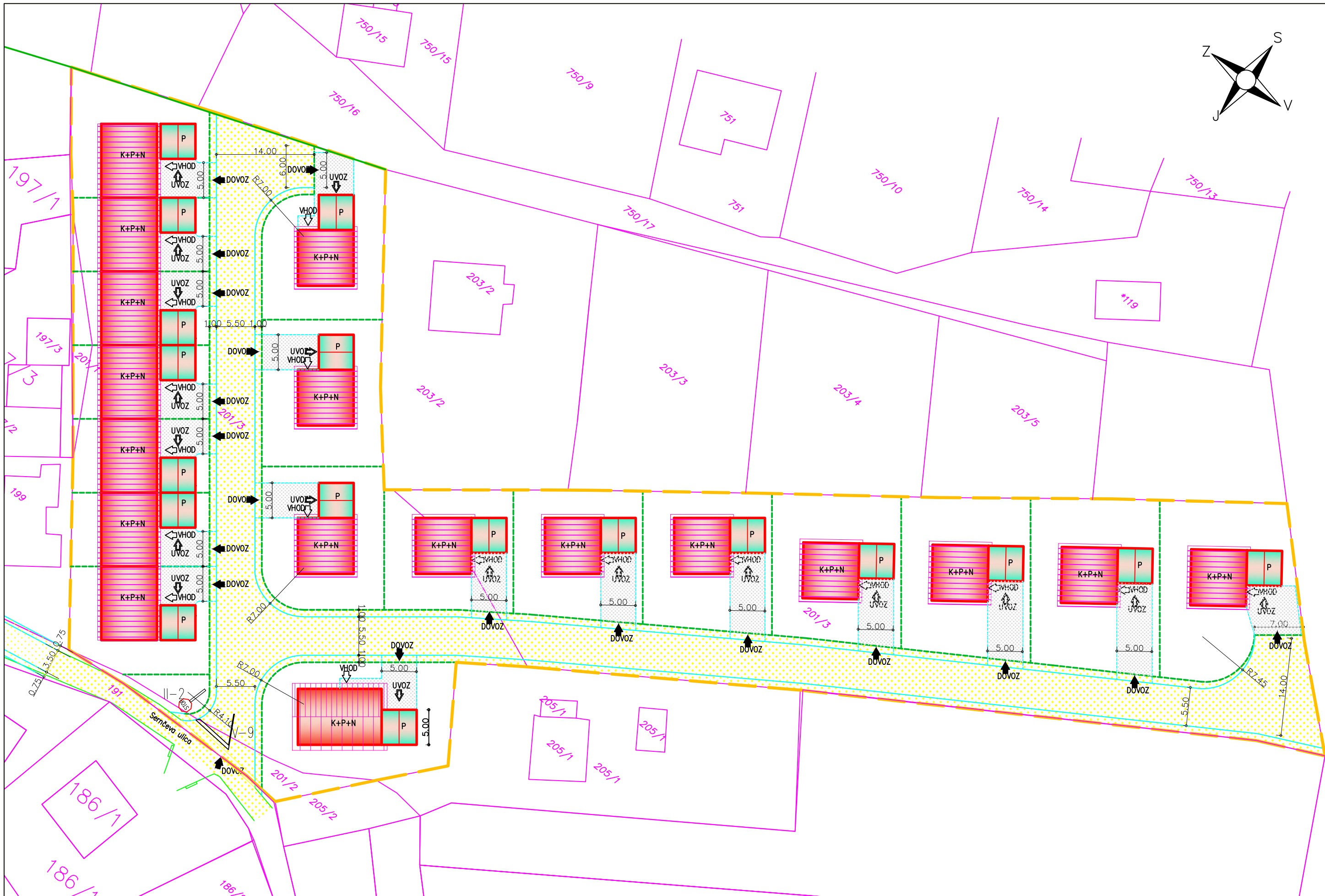
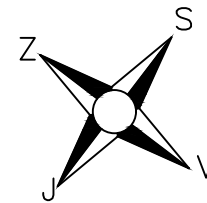
Faza: PREDLOG

Lokacija: parc. št. 201/1, 201/2, 201/3  
 k.o. Slovenska Bistrica

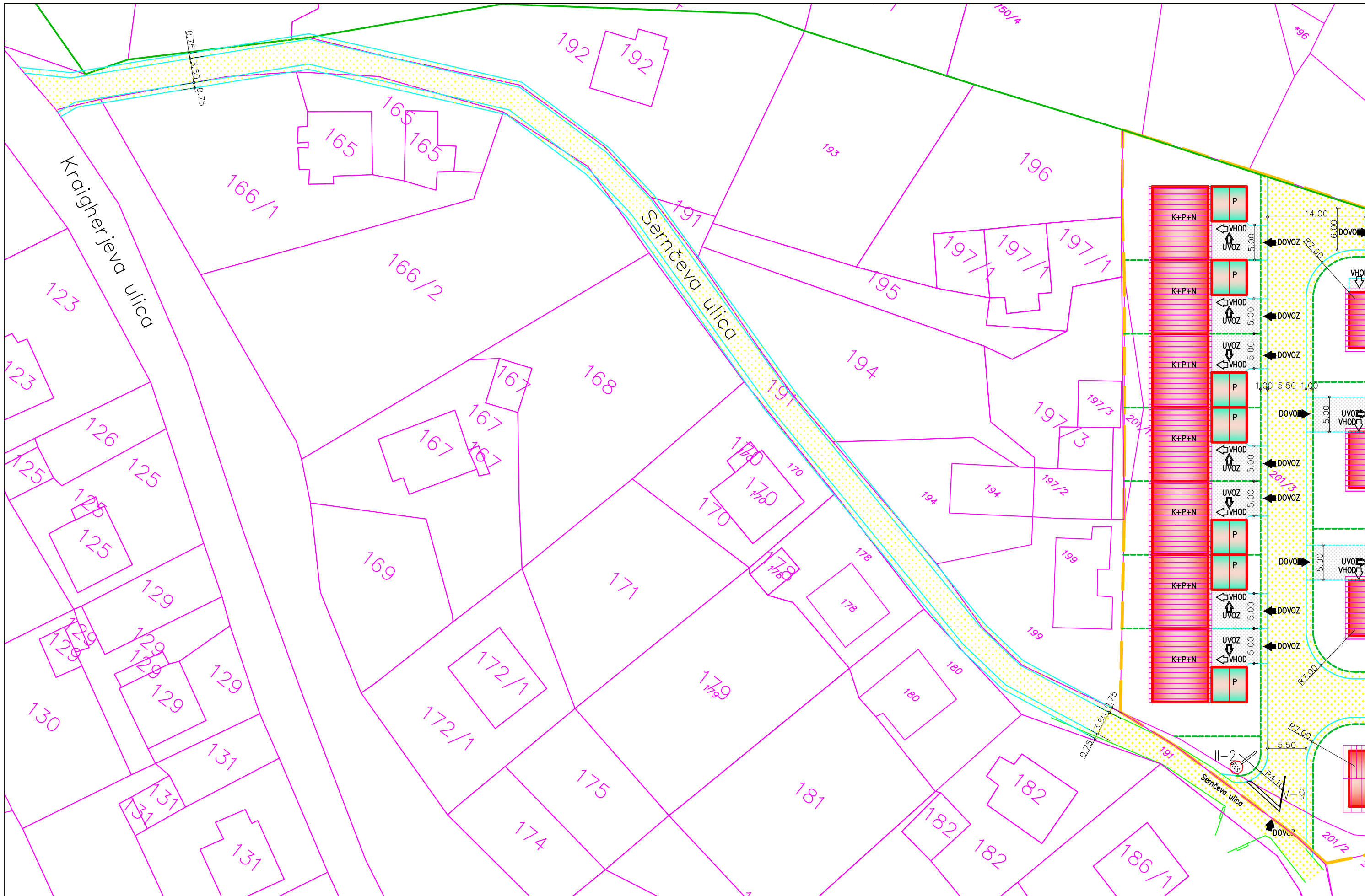
Odg.prost.narčrt.: TOM PIRKMAJER, univ.dipl.inž.arh.

Merilo: 1: 500

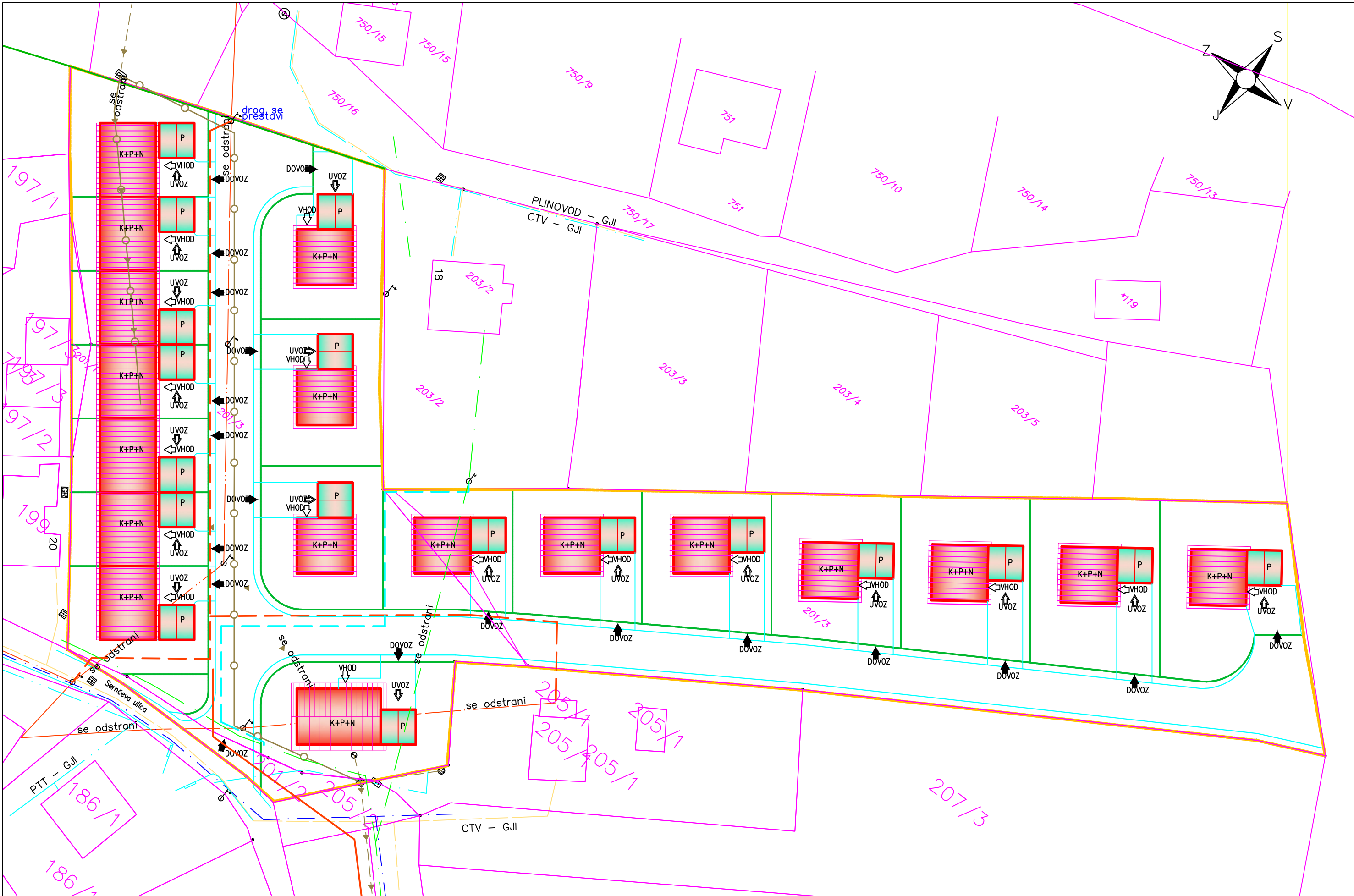
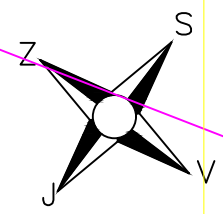




<p>— PARCELNA MEJA – OBSTOJEČA</p> <p>— PARCELNA MEJA – NOVA</p> <p>— OBMOČJE OPPN</p> <p>■ PREDVIDEN OBJEKT</p> <p>■ PREDVIDENA NADSTREŠNICA</p>	<p>↔ SMERI VHODOV / DOSTOPOV</p> <p>K+P+N ETAŽNOST</p> <p>POVOZNE, POHODNE POVRŠINE</p> <p>DOVOZ</p>	<p><b>A.B.-INVEST D.O.O.</b></p> <p>arhitektura urbanizem oblikovanje</p>		<p>Objekt: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT "OPPN NASELJE TIRGOT – SERNČEVA ULICA"</p>		<p>Št.: 11/11 Datum: julij 2018</p>		<p>Vsebina risbe: ZASNOVA PROMETNE UREDITVE</p>	
		<p>družba za projektiranje in gradnjo objektov, d.o.o.</p> <p>Partizanska cesta 30, Maribor, Slovenija</p> <p>T: 041 533 188 @: pal.gregor@gmail.com</p>		<p>Investitor: JAVŠOVEC JANEZ</p> <p>CIGONCA 73</p> <p>2310 SLOVENSKA BISTRICA</p>		<p>Vrsta projekta: OPPN</p>		<p>Faza: PREDLOG</p>	
				<p>Odg.prost.narčrt.: TOM PIRKMAJER, univ. dipl. inž. arh.</p>		<p>Merilo: 1: 500</p>		<p>5.11</p>	



<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: magenta;">—</span> PARCELNA MEJA – OBSTOJEČA</li> <li><span style="color: green;">—</span> PARCELNA MEJA – NOVA</li> <li><span style="color: yellow;">—</span> OBMOČJE OPPN</li> <li><span style="background-color: red; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> PREDVIDEN OBJEKT</li> <li><span style="background-color: lightgreen; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> PREDVIDENA NADSTREŠNICA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> SMERI VHODOV / DOSTOPOV</li> <li><b>K+P+N</b> ETAŽNOST</li> <li><span style="background-color: lightgrey; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> POVOZNE, POHODNE POVRŠINE</li> <li><span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> DOVOZ</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>A.B.-INVEST D.O.O.</b> arhitektura urbanizem oblikovanje</p> <p>družba za projektiranje in gradnjo objektov, d.o.o. Partizanska cesta 30, Maribor, Slovenija T: 041 533 188 @: pal.gregor@gmail.com</p>	<p>Objekt: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT "OPPN NASELJE TIRGOT – SERNČEVA ULICA"</p> <p>Investitor: JAVŠOVEC JANEZ CIGONCA 73 2310 SLOVENSKA BISTRICA</p>	<p>Št.: 11/11 Datum: julij 2018</p> <p>Vrsta projekta: OPPN</p> <p>Faza: PREDLOG</p> <p>Odg.prost.narčrt.: TOM PIRKMAJER,univ.dipl.inž.arh.</p>	<p>Vsebina risbe: ZASNOVA PROMETNE UREDITVE</p> <p>Lokacija: parc. št. 201/1, 201/2, 201/3 k.o. Slovenska Bistrica</p> <p>Merilo: 1: 500</p> <p style="text-align: right; font-size: 24px; font-weight: bold;">5.12</p>
---	--	---	---	---	---



	PARCELNA MEJA - OBSTOJEČA		NOVO		OBSTOJEČE		ODSTRANITVE
	PARCELNA MEJA - NOVA						
	OBMOČJE OPPN						
	PREDVIDEN OBJEKT						
	PREDVIDENA NADSTREŠNICA						

**A.B.-INVEST D.O.O.**  
 arhitektura urbanizem oblikovanje

družba za projektiranje in gradnjo objektov, d.o.o.  
 Partizanska cesta 30, Maribor, Slovenija  
 T: 041 533 188 @: pal.gregor@gmail.com

Objekt: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI  
 NAČRT "OPPN NASELJE TIRGOT  
 - SERNČEVA ULICA"

Investitor: JAVŠOVEC JANEZ  
 CIGONCA 73  
 2310 SLOVENSKA BISTRICA

Št.: 11/11 Datum: julij 2018

Vrsta projekta: OPPN

Faza: PREDLOG

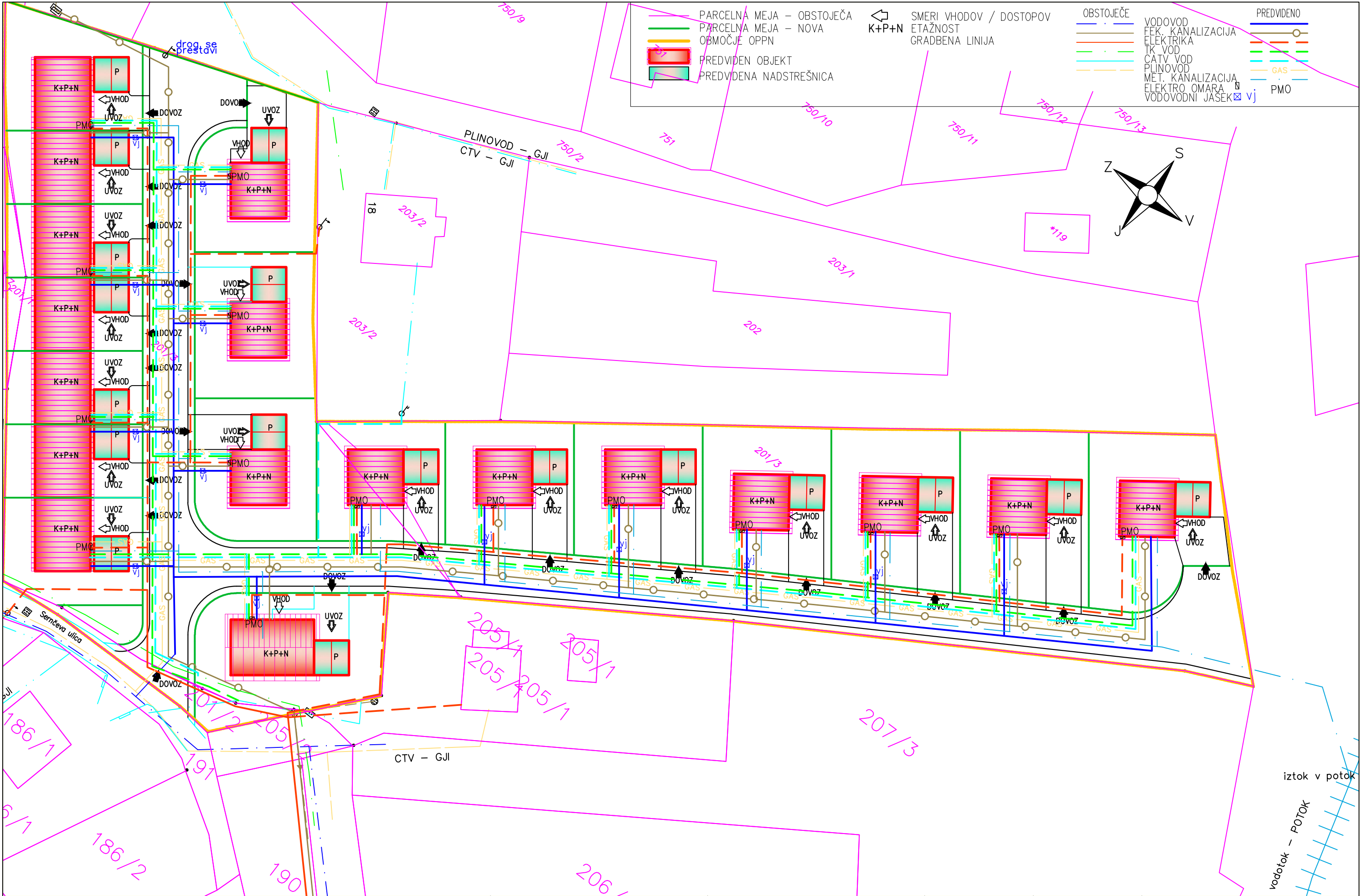
Odg.prost.narčrt.: TOM PIRKMAJER,univ.dipl.inž.arh.

Vsebina risbe: PRESTAVITEV OBSTOJEČIH  
 KOMUNALNIH VODOV NA  
 OBMOČJU OPPN

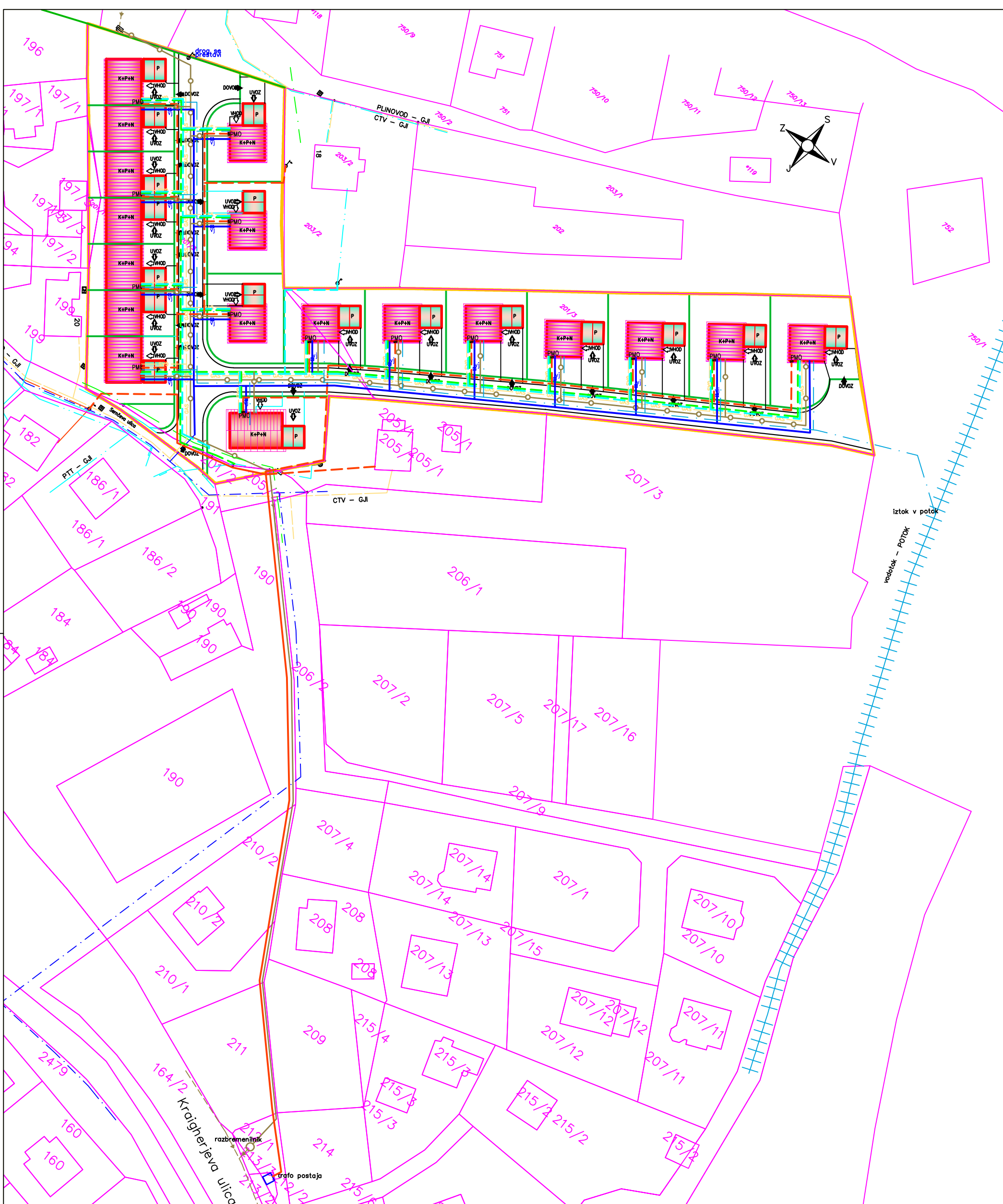
Lokacija: parc. št. 201/1, 201/2, 201/3  
 k.o. Slovenska Bistrica

Merilo: 1: 500 Št. risbe: 5.21

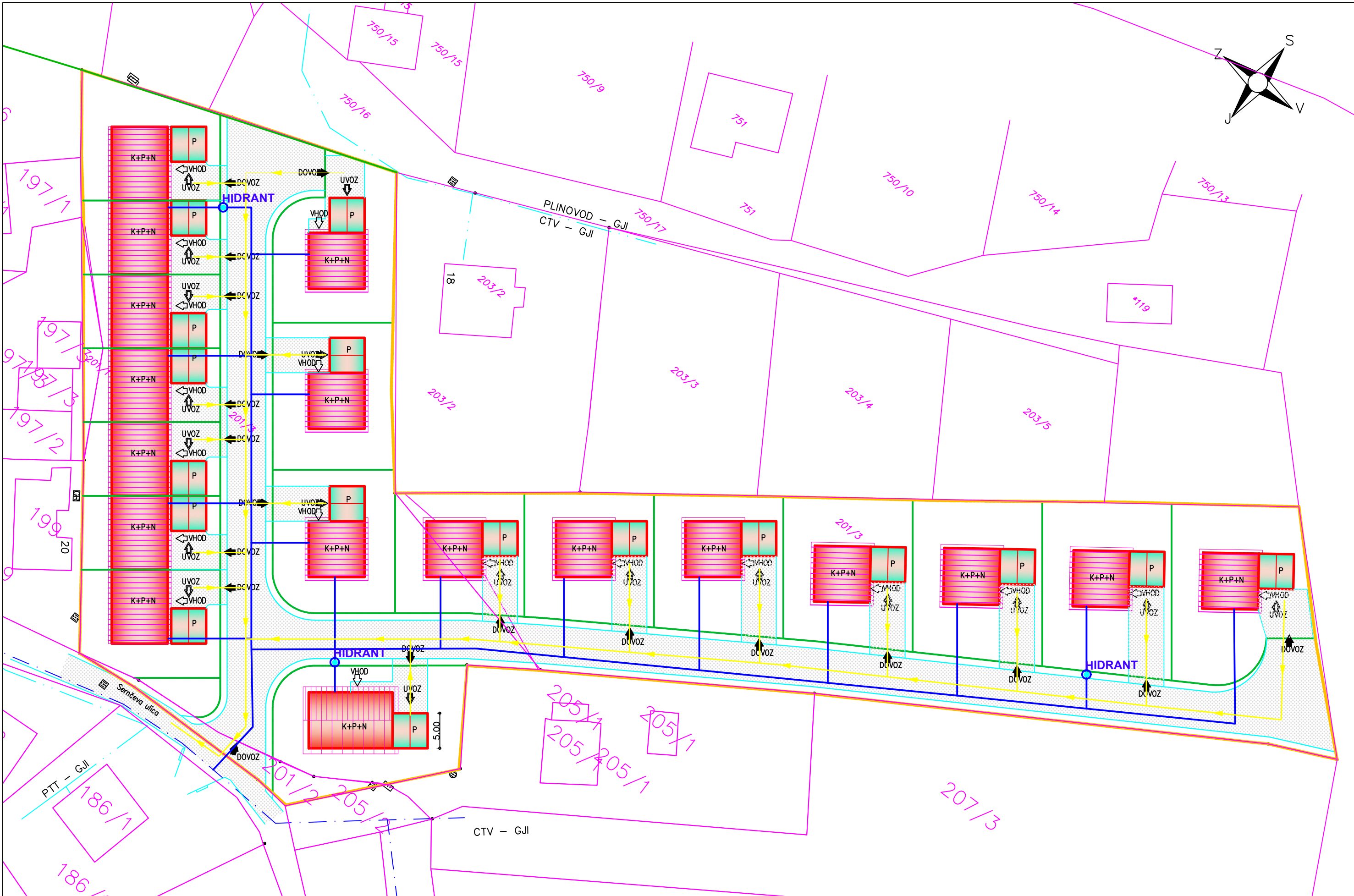
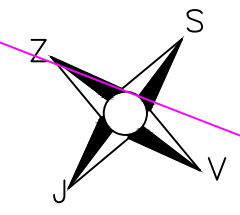




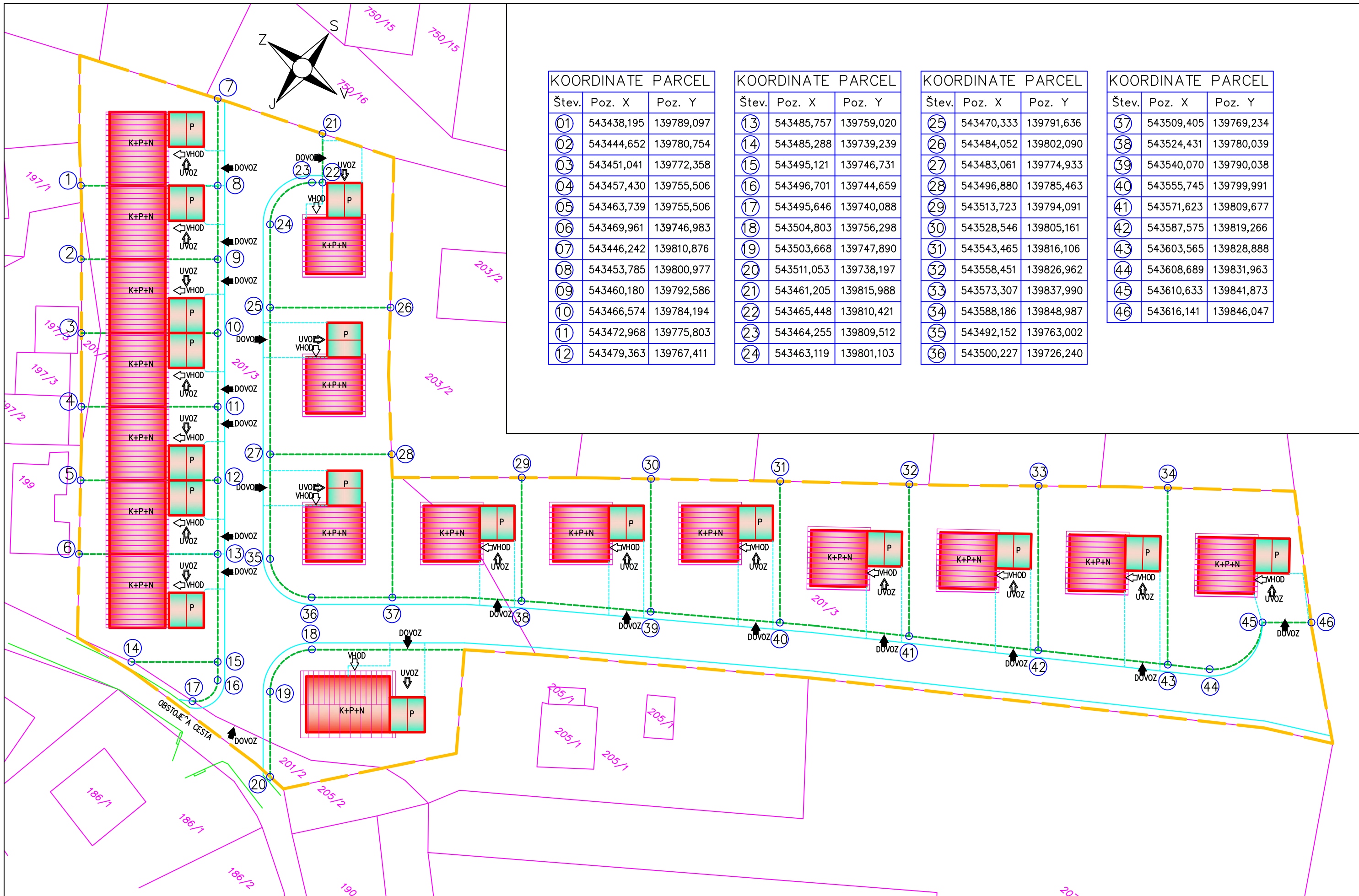
<b>A.B.-INVEST D.O.O.</b> arhitektura urbanizem oblikovanje	Objekt: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT "OPPN NASELJE TIRGOT – SERNČEVA ULICA"	Št.: 11/11	Datum: julij 2018	Vsebina risbe: ZASNOVA KOMUNALNE IN ENERGETSKE INFRASTRUKTURE TER OMREŽJA ZVEZ
	družba za projektiranje in gradnjo objektov, d.o.o. Partizanska cesta 30, Maribor, Slovenija T: 041 533 188 @: pal.gregor@gmail.com	Investitor: JAVŠOVEC JANEZ CIGONCA 73 2310 SLOVENSKA BISTRICA	Vrsta projekta: OPPN	
		Faza: PREDLOG		Lokacija: parc. št. 201/1, 201/2, 201/3 k.o. Slovenska Bistrica
		Odg.prost.narčrt.: TOM PIRKMAJER,univ.dipl.inž.arh.	Merilo: 1: 500	Št. risbe: 5.22



<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: magenta;">—</span> PARCELNA MEJA - OBSTOJEČA</li> <li><span style="color: green;">—</span> PARCELNA MEJA - NOVA</li> <li><span style="border: 1px solid magenta; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> OBMOČJE OPPN</li> <li><span style="background-color: red; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> PREDVIDEN OBJEKT</li> <li><span style="background-color: lightgreen; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> PREDVIDENA NADSTREŠNICA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> SMERI VHODOV / DOSTOPOV</li> <li><b>K+P+N</b> ETAŽNOST</li> <li>— GRADBENA LINIJA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">—</span> OBSTOJEČE</li> <li><span style="color: red;">—</span> VODOVOD</li> <li><span style="color: green;">—</span> ELEK. KANALIZACIJA</li> <li><span style="color: yellow;">—</span> ELEKTRIKA</li> <li><span style="color: cyan;">—</span> TV VOD</li> <li><span style="color: magenta;">—</span> CATV VOD</li> <li><span style="color: blue;">—</span> PLINOVOD</li> <li><span style="color: red;">—</span> MET. KANALIZACIJA</li> <li><span style="color: green;">—</span> ELEKTRO OMARA</li> <li><span style="color: yellow;">—</span> VODOVODNI JASEK</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">—</span> PREDVIDENO</li> <li><span style="color: red;">—</span> VODOVOD</li> <li><span style="color: green;">—</span> ELEK. KANALIZACIJA</li> <li><span style="color: yellow;">—</span> ELEKTRIKA</li> <li><span style="color: cyan;">—</span> TV VOD</li> <li><span style="color: magenta;">—</span> CATV VOD</li> <li><span style="color: blue;">—</span> PLINOVOD</li> <li><span style="color: red;">—</span> MET. KANALIZACIJA</li> <li><span style="color: green;">—</span> ELEKTRO OMARA</li> <li><span style="color: yellow;">—</span> VODOVODNI JASEK</li> <li><span style="color: blue;">—</span> VJ</li> <li><span style="color: red;">—</span> PMO</li> </ul>	<b>A.B.-INVEST D.O.O.</b> arhitektura urbanizem oblikovanje družba za projektiranje in gradnjo objektov, d.o.o. Partizanska cesta 30, Maribor, Slovenija T:041 533 188 @pal.gregor@gmail.com	Objekt: <b>OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT OPPN NASELJE TIRGOT - SERNČEVA ULICA</b> Investor: <b>JAVŠOVEC JANEZ CIGONČA 73 2310 SLOVENSKA BISTRICA</b>	Št.: 11/11 Datum: julij 2018 Vrsta projekta: OPPN Faza: PREDLOG Odg.prost.narbrt: TOM PIRKMAJER,univ.dipl.inz.arh.	Vsebina risbe: ZASNOVA KOMUNALNE IN ENERGETSKE INFRASTRUKTURE TER OMREŽJA ZVEZ Lokacija: parc. št. 201/1, 201/2, 201/3 k.o. Slovenska Bistrica Merilo: 1:500 Št. risbe: <b>5.23</b> vse avtorske pravice pridržane - A.B.-INVEST d.o.o.
--	--	---	--	--	--	--	---







KOORDINATE PARCEL		
Štev.	Poz. X	Poz. Y
01	543438,195	139789,097
02	543444,652	139780,754
03	543451,041	139772,358
04	543457,430	139755,506
05	543463,739	139755,506
06	543469,961	139746,983
07	543446,242	139810,876
08	543453,785	139800,977
09	543460,180	139792,586
10	543466,574	139784,194
11	543472,968	139775,803
12	543479,363	139767,411

KOORDINATE PARCEL		
Štev.	Poz. X	Poz. Y
13	543485,757	139759,020
14	543485,288	139739,239
15	543495,121	139746,731
16	543496,701	139744,659
17	543495,646	139740,088
18	543504,803	139756,298
19	543503,668	139747,890
20	543511,053	139738,197
21	543461,205	139815,988
22	543465,448	139810,421
23	543464,255	139809,512
24	543463,119	139801,103

KOORDINATE PARCEL		
Štev.	Poz. X	Poz. Y
25	543470,333	139791,636
26	543484,052	139802,090
27	543483,061	139774,933
28	543496,880	139785,463
29	543513,723	139794,091
30	543528,546	139805,161
31	543543,465	139816,106
32	543558,451	139826,962
33	543573,307	139837,990
34	543588,186	139848,987
35	543492,152	139763,002
36	543500,227	139726,240

KOORDINATE PARCEL		
Štev.	Poz. X	Poz. Y
37	543509,405	139769,234
38	543524,431	139780,039
39	543540,070	139790,038
40	543555,745	139799,991
41	543571,623	139809,677
42	543587,575	139819,266
43	543603,565	139828,888
44	543608,689	139831,963
45	543610,633	139841,873
46	543616,141	139846,047

- PARCELNA MEJA – OBSTOJEČA
- PARCELNA MEJA – NOVA
- OBMOČJE OPPN
- PREDVIDEN OBJEKT
- PREDVIDENA NADSTREŠNICA
- SMERI VHODOV / DOSTOPOV
- K+P+N
- ETAŽNOST

**A.B.-INVEST D.O.O.**  
arhitektura urbanizem oblikovanje

družba za projektiranje in gradnjo objektov, d.o.o.  
Partizanska cesta 30, Maribor, Slovenija  
T: 041 533 188 @: pal.gregor@gmail.com

Objekt: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI  
NAČRT "OPPN NASELJE TIRGOT  
– SERNČEVA ULICA"

Investitor: JAVŠOVEC JANEZ  
CIGONCA 73  
2310 SLOVENSKA BISTRICA

Št.: 11/11

Datum: julij 2018

Vsebina risbe: NAČRT PARCELACIJE

Vrsta projekta: OPPN

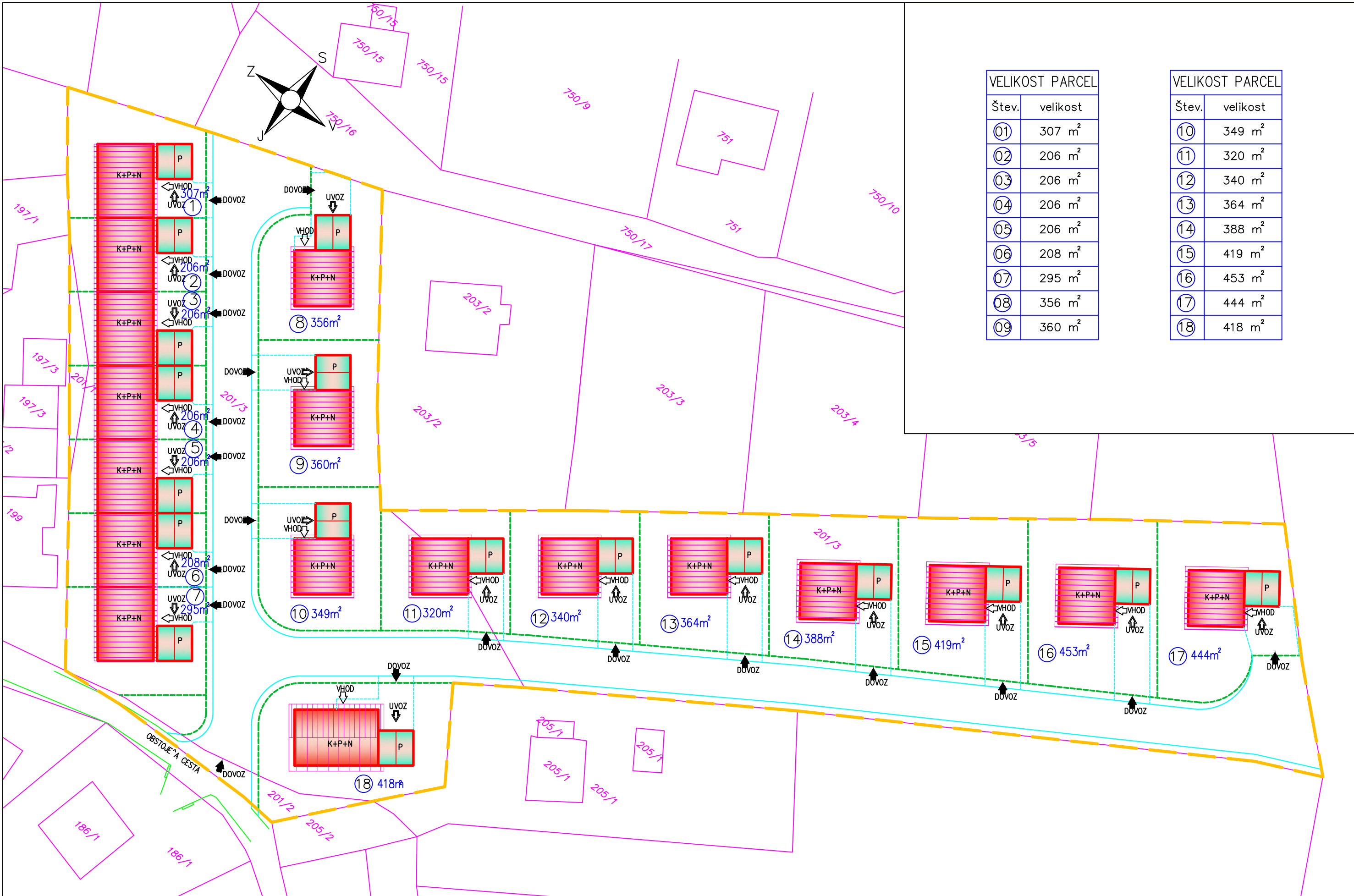
Faza: PREDLOG

Lokacija: parc. št. 201/1, 201/2, 201/3  
k.o. Slovenska Bistrica

Odg.prost.narčrt.: TOM PIRKMAJER, univ. dipl. inž. arh.

Merilo: 1:500

7.1



Štev.	velikost
01	307 m <sup>2</sup>
02	206 m <sup>2</sup>
03	206 m <sup>2</sup>
04	206 m <sup>2</sup>
05	206 m <sup>2</sup>
06	208 m <sup>2</sup>
07	295 m <sup>2</sup>
08	356 m <sup>2</sup>
09	360 m <sup>2</sup>

Štev.	velikost
10	349 m <sup>2</sup>
11	320 m <sup>2</sup>
12	340 m <sup>2</sup>
13	364 m <sup>2</sup>
14	388 m <sup>2</sup>
15	419 m <sup>2</sup>
16	453 m <sup>2</sup>
17	444 m <sup>2</sup>
18	418 m <sup>2</sup>

— PARCELNA MEJA – OBSTOJEČA    ↙ SMERI VHODOV / DOSTOPOV  
- - - PARCELNA MEJA – NOVA    K+P+N  
- - - OBMOČJE OPPN    ETAŽNOST  
 PREDVIDEN OBJEKT  
 PREDVIDENA NADSTREŠNICA

**A.B.-INVEST D.O.O.**  
 arhitektura    urbanizem    oblikovanje  
 družba za projektiranje in gradnjo objektov, d.o.o.  
 Partizanska cesta 30, Maribor, Slovenija  
 T: 041 533 188    @: pal.gregor@gmail.com

Objekt: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI  
 NAČRT "OPPN NASELJE TIRGOT  
 – SERNČEVA ULICA"  
 Investitor: JAVŠOVEC JANEZ  
 CIGONCA 73  
 2310 SLOVENSKA BISTRICA

Št.: 11/11    Datum: julij 2018  
 Vrsta projekta: OPPN  
 Faza: PREDLOG  
 Odg.prost.narčrt.: TOM PIRKMAJER, univ.dipl.inž.arh.

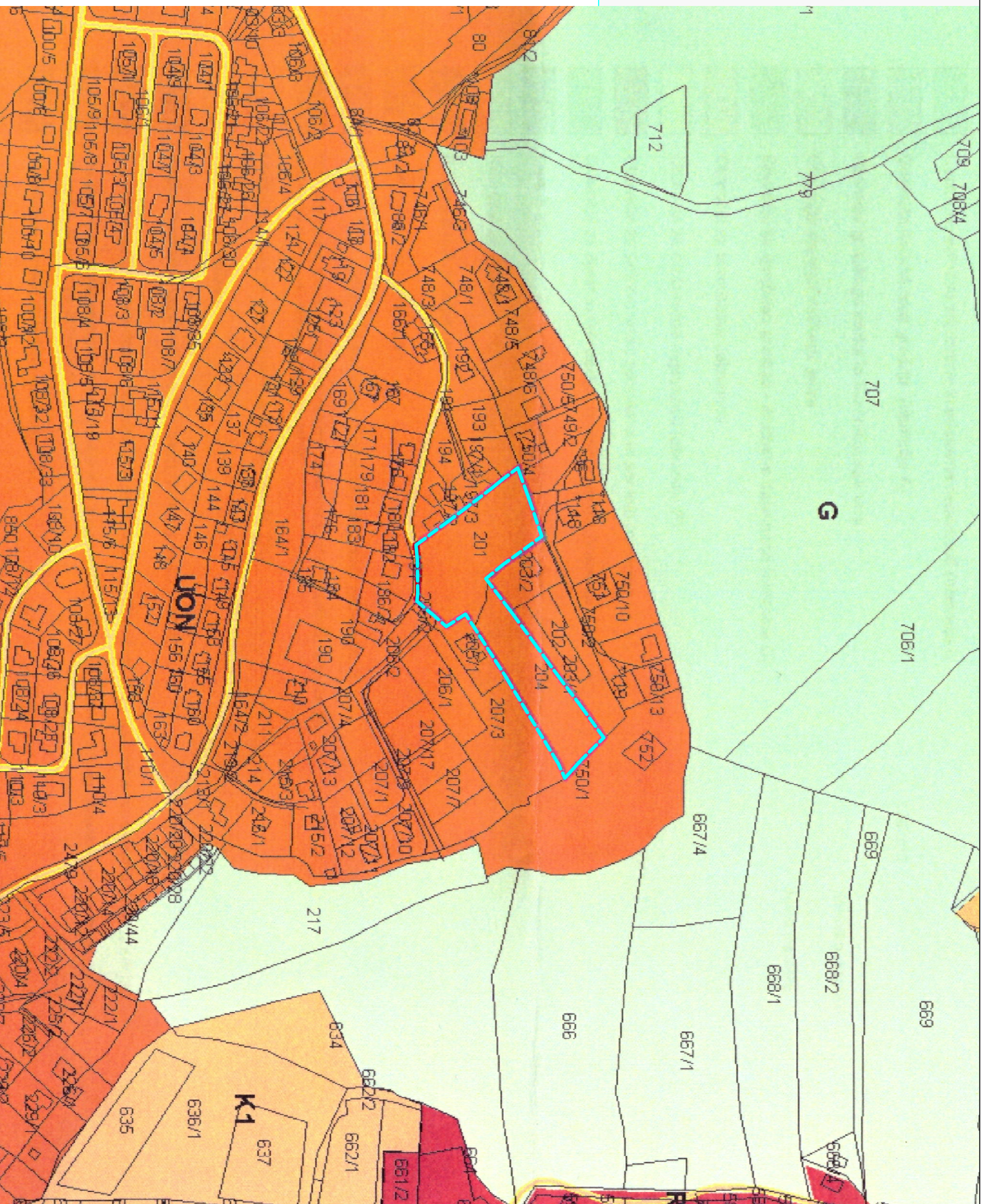
Vsebina risbe: NAČRT PARCELACIJE  
 Lokacija: parc. št. 201/1, 201/2, 201/3  
 k.o. Slovenska Bistrica  
 Merilo: 1: 500    7.2



LEGENDA

NAMENSKA RABA

- "najbolje iznajeto zemljišče"
- drugo kmetijsko zemljišče
- leteproizvodni gozd
- satvno zemljišče v uredebnem območju za posejitev\* - uredebnno območje ravnjila
- satvno zemljišče izven uredebnih območj za posejitev
- turistično območje z nastanitvijo
- območje podbitiskih hiš
- drugo "redavno območje (podbitisko območje, območje streljaka)
- območje proizvodnih dejavnosti
- vodna površina
- območje prometne infrastrukture
- območje za odlaganje odpadkov
- območje razdelnega pridobivalnega prostora
- območje zemljišč s posejavnimi naravnimi razmeram



OBMOČJE OPPN

<b>A.B.-INVEST D.O.O.</b> <i>arhitektura    urbanizem    oblikovanje</i>	Objekt: OBČINSKI, PODROBNI PROSTORSKI NACRT "OPPN NASELJE TRGOT — SERNČEVA ULICA"	Št.: 11/11	Datum: julij 2018
družba za projektiranje in gradnjo objektov, d.o.o. Partizanska cesta 30, Maribor, Slovenija T: 041 533 188    @: pdi.gregor@gmail.com	Investitor: JAVŠOVEC JANEZ ČIGONČA 73 2310 SLOVENSKA BISTRICA	Vista projekta: OPPN	Vsebinska risba: IZSEK IZ DRUŽBENEGA PLANA
	Faza: PREDLOG		Lokacija: parc. št. 201/1, 201/2, 201/3 k.o. Slovenska Bistrica
	Odg.prosl.narčrt.: TOM PIKRAMER, univ.dipl.inž.arh.		Mertilo: 1:500
			1





**KOMUNALA**

**SLOVENSKA BISTRICA**

PODJETJE ZA KOMUNALNE IN DRUGE STORITVE d.o.o.

Ulica Pohorskega bataljona 12

2310 Slovenska Bistrica

Tel.: +386 (0)2 8055-400

Faks: +386 (0)2 8055-410

ID za DDV: SI32621213

TRR pri Nova KBM d.d.: 04430-0000394225

Številka: 48/2019

Datum: 14.01.2019

**A.B. - INVEST d.o.o.**

**Partizanska cesta 30**

**2000 MARIBOR**

**ZADEVA: Drugo mnenje nosilcev urejanja prostora k predlogu  
Občinskega podrobnega prostorskega načrta OPPN za naselje Tirtgot –  
Sernčeva ulica**

Na podlagi vaše vloge z dne 10.01.2019, vam podajamo naslednje

## M N E N J E

**k predlogu Občinskega podrobnega prostorskega načrta OPPN za naselje  
Tirtgot – Sernčeva ulica, parcelne številke 201/1, 201/2 in 201/3, vse k.o.  
Slovenska Bistrica.**

Skladno z 61. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. list RS, št. 33/2007), Smernicami 1236/11, z dne 23.11.2011, Odloka o oskrbi z vodo na območju Občine Slovenska Bistrica (Ur. list RS št. 91/2015), Pravilnikom o tehnični izvedbi in uporabi vodovodnih objektov in naprav na območju Občine Slovenska Bistrica (Ur. list št. 37/2003), Odloka o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju Občine Slovenska Bistrica (Ur. list RS, št. 74/2016), Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur. list RS, št. 64/2012, 64/2014, 98/2015) in Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur. list, RS. št. 98/2015), dajemo sledeče mnenje:

K predlogu Občinskega podrobnega prostorskega načrta OPPN za naselje Tirtgot – Sernčeva ulica na zemljiščih parcelnih št. 201/1, 201/2 in 201/3, vse k.o. Slovenska Bistrica, dajemo **pozitivno mnenje**.

Pripravil:  
Saša VIDMAR

Pregledali:  
Jožica DOBAJ

Jerneja ZORKO

Direktor:  
Blaž GREGORIČ, univ.dipl.inž.str.



**KOMUNALA**

SLOVENSKA BISTRICA d.o.o.

ULICA POHORSKEGA BATALJONA 12





AB invest d.o.o.  
Partizanska cesta 30

2000 Maribor

Številka: 35012-127/2011/6

Datum: 9. 5. 2017

Na podlagi vloge AB invest d.o.o., Partizanska cesta 30, 2000 Maribor (v nadaljevanju: AB invest d.o.o.), izdaja Ministrstvo za kulturo, Maistrova 10, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Ministrstvo) na podlagi 79. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13 in 32/16; v nadaljevanju: ZVKD-1) in 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju in njegovih sprememb (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 in 14/15 – ZUUJFO; v nadaljevanju: ZPNačrt) naslednje

**MNENJE K PREDLOGU  
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA NASELJE TIRGOT –  
SERNČEVA ULICA**

**1. Podatki o vlogi**

Podjetje AB invest d.o.o. je z vlogo z dne 31. 3. 2017 pozvalo Ministrstvo, da na podlagi 61. člena ZPNačrt izda mnenje k predlogu občinskega podrobnega prostorskega načrta za naselje Tirtgot – Sernčeva ulica (nadaljevanju: OPPN Tirtgot - Sernčeva).

Vlogi je bilo priloženo:

- Občinski podrobni prostorski načrt za naselje Tirtgot – Sernčeva ulica (izdelal ZUM d.o.o., št. projekta 11/11 Maribor, januar 2017).

**2. Podatki o smernicah**

K predmetnemu prostorskemu aktu so bile s strani Ministrstva izdane smernice št. 35012-127/2011/4 z dne 16.12. 2016, iz katerih izhaja, da načrtovane rešitve ne zadevajo enot kulturne dediščine.

**3. Mnenje k predlogu občinskega podrobnega prostorskega načrta za naselje Tirtot – Sernčeva ulica**

Na podlagi prejetega predloga ugotavljamo, da so predlagane rešitve sprejemljive z vidika varstva kulturne dediščine. Ministrstvo zato k predlogu OPPN izdaja **pozitivno mnenje**.

Lep pozdrav,

Pripravila:  
mag. Barbara Žižič  
sekretarka

*Barbara Žižič*

mag. Ksenija Kovačec Naglič  
generalna direktorica  
Direktorata za kulturno dediščino

*Ksenija Kovačec Naglič*



Vročiti:

- naslovník - priporočeno
- ZVKDS OE Maribor, tajnistvo.oemaribor@zvkdś.si, srečko.stajnbaher@zvkdś.si



A.B. INVEST d.o.o.  
Partizanska cesta 30

2000 Maribor

Številka: 35012-127/2011/4

Datum: 16.12. 2011

Na podlagi vloge A.B. INVEST d.o.o., Partizanska cesta 30, 2000 Maribor (v nadaljevanju A.B. Invest d.o.o.), daje Ministrstvo za kulturo, Maistrova 10, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju Ministrstvo za kulturo) na podlagi 58. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 108/09; v nadaljevanju ZPNačrt) ter na podlagi 76. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/2008, 123/08; v nadaljevanju ZVKD-1) naslednje

#### SMERNICE

### ZA NAČRTOVANJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA NASELJE TIRGOT – SERČEVA ULICA V SLOVENSKI BISTRICI

#### 1. PODATKI O VLOGI

A.B. INVEST d.o.o. je z vlogo prejeto dne 14.11.2011, po pooblastilu Občine Slovenska Bistrica pozval Ministrstvo za kulturo, da na podlagi drugega odstavka 58. člena ZPNačrt izda smernice za načrtovanje oziroma se opredeli do načrtovanih posegov v prostor ali načrtovanih prostorskih ureditev. ZVKDS OE Maribor je na podlagi 76. in 84. člena ZVKD-1 pripravilo gradivo za smernice (dopis št. SŠ-350-0066/2011/2 z dne 7.12.2011).

Vlogi je bilo priloženo naslednje gradivo:

Osnutek občinskega podrobnega načrta za naselje Tirtot - Serčeva ulica (izdelal A.B. – INVEST d.o.o., št. 11/11, november 2011)

#### 2. USMERITVE ZA CELOSTNO OHRANJANJE

Celostno ohranjanje kulturne dediščine je sklop ukrepov, s katerimi se zagotavljajo nadaljnji obstoj in obogatitev dediščine, njeno vzdrževanje, obnova, prenova, uporaba in oživljanje. Ti ukrepi se uresničujejo v razvojnem načrtovanju in ukrepih države, pokrajin in lokalnih skupnosti na način, da se dediščino ob spoštovanju njene posebne narave in družbenega pomena vključi v trajnostni razvoj.

Načelo trajnostnega razvoja je osnovno izhodišče in vodilo za usmerjanje prostorskega razvoja, pomeni pa rabo prostora in prostorskih ureditev na način, da ob ohranjanju kulturne dediščine in varovanju drugih prvin okolja omogoča zadovoljitev potreb sedanje generacije brez ogrožanja prihodnjih generacij.

Prostorske ureditve morajo upoštevati javno korist varstva dediščine in biti prilagojene celostnemu ohranjanju kulturne dediščine. Ne smejo biti vzrok za uničenje dediščine, ki je edinstveno, nenadomestljivo in neobnovljivo bogastvo. Prostorski razvoj je potrebno usmerjati tako, da so planske usmeritve celovite in strokovno utemeljene ter usklajene z družbenim pomenom kulturne dediščine. Družbeni pomen je vrednost, ki jo ima dediščina za skupnost in posameznike zaradi svojega kulturnega, vzgojnega, razvojnega, verskega, simbolnega in identifikacijskega potenciala ali za preučevanje strok. Na podlagi družbenega pomena dediščine se določa javna korist varstva dediščine za državo, pokrajine in lokalne skupnosti, ki obsega:

- identificiranje dediščine, njenih vrednot in vrednosti, njeno dokumentiranje, preučevanje in interpretiranje
- ohranitev dediščine in preprečevanje vplivov nanjo
- omogočanje dostopa do dediščine ali do informacij o njej vsakomur
- predstavljanje dediščine javnosti in razvijanje zavesti o njenih vrednotah
- vključevanje vedenja o dediščini v vzgojo, izobraževanje in usposabljanje
- celostno ohranjanje dediščine
- spodbujanje kulturne raznolikosti
- sodelovanje javnosti v zadevah varstva.

Prostorske ureditve morajo biti prilagojene celostnemu ohranjanju kulturne dediščine tudi v vplivnem območju kulturnega spomenika ali dediščine, ki pomeni širšo okolico nepremičnega kulturnega spomenika ali dediščine in je določeno z zgodovinskega, funkcionalnega, prostorskega, simbolnega in socialnega vidika in se v njej presojuje vplivi na dediščino.

Objekte in območja kulturne dediščine je potrebno varovati pred poškodovanjem ali uničenjem tudi med gradnjo – čez objekte in območja kulturne dediščine ne smejo potekati gradbiščne poti, obvozi, vanje ne smejo biti premaknjene potrebne ureditve vodotokov, namakalnih sistemov, komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura, ne smejo se izkoriščati za deponije viškov materialov ipd.

### 3. PREDLOGI REŠITEV IN UKREPOV VARSTVA

Smernice v smislu predlogov rešitev in ukrepov varstva so strukturirane v sklopih:

- 3.1 podatki o kulturni dediščini
- 3.2 smernice za načrtovane prostorske ureditve
- 3.3 usmeritve za presojo vplivov na kulturno dediščino in arheološke ostaline
- 3.4 smernice priporočilne narave

Pri pripravi prostorskih aktov je skladno s 74. členom ZVKD-1 potrebno upoštevati varstvo kulturne dediščine in v akt vključiti ukrepe varstva. Upoštevanje varstva je treba zagotoviti v vseh fazah priprave prostorskega akta, še posebej tistih njegovih delov, ki so neposredna podlaga za izdajanje soglasij za posege v dediščino.

#### 3.1 PODATKI O KULTURNI DEDIŠČINI

Gradivo smo pregledali in ugotovili, da v obravnavanem območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine.

Opozarjamo, da se lahko podatki glede enot kulturne dediščine oz. zanj veljavnih varstvenih režimov v času od izdaje smernic do priprave predloga prostorskega akta, spremenijo. Pred pripravo predloga prostorskega akta je treba obvezno preveriti stanje glede pravnih režimov

varstva in po potrebi pridobiti ustrezne podatke o kulturni dediščini ter jih upoštevati pri predlaganih prostorskih ureditvah.

Ažurni podatki o pravnih režimih dediščine, ki jih je treba upoštevati pri pripravi prostorskega akta vključno s povezavami na *Priročnik pravnih režimov varstva, ki jih je treba upoštevati pri prostorskem načrtovanju in posegih v prostor v območjih kulturne dediščine*, in odloki o razglasitvah so dosegljivi za pregledovanje na <http://evrd.situla.org>.

V primeru, da je potrebno pridobiti nove digitalne podatke, naj jih občina oziroma prostorski načrtovalec pridobi na Ministrstvu za kulturo – INDOK, Metelkova 4, 1000 Ljubljana, ki je pristojno za vodenje registra nepremične kulturne dediščine. Podrobnejše pogoje za pridobitev in posredovanje podatkov iz registra v digitalni obliki najdete na spletni strani Ministrstva za kulturo [http://www.mk.gov.si/si/storitve/razvidi\\_evidence\\_in\\_registri/register\\_nepremicne\\_kulturne\\_dediscine/posredovanje\\_podatkov\\_uporabnikom/](http://www.mk.gov.si/si/storitve/razvidi_evidence_in_registri/register_nepremicne_kulturne_dediscine/posredovanje_podatkov_uporabnikom/).

### 3.2 SMERNICE ZA NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE

Na obravnavanem območju OPPN se ne nahaja nobena registrirana enota kulturne dediščine, zato posebnih dodatnih usmeritev nimamo.

V nadaljevanju navajamo splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin. Ki veljajo na celotnem območju urejanja in naj se smiselno vključijo v prostorski akt:

#### - strokovni nadzor nad posegi

V kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno Zavodu 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 naj o dinamiki gradbenih del pisno obvesti ZVKDS OE Maribor 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 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.

### 3.3 USMERITVE ZA PRESOJO VPLIVOV IZVEDBE PLANA NA KULTURNO DEDIŠČINO IN ARHEOLOŠKE OSTALINE V OKVIRU CELOVITE PRESOJE VPLIVOV NA OKOLJE

#### Usmeritve za presojo vplivov izvedbe plana na kulturno dediščino

Če se bo za predmetni OPPN opravila celovita presoja vplivov na okolje, je potrebno upoštevati naslednje:

Predmet presojanja ni samo registrirana kulturna dediščina, ki se nahaja v območju umeščanja novih ureditev, ampak vsa dediščina, na katero ima izvedba plana lahko vpliv (kulturna dediščina, ki je v bližini oz. širšem območju). Z vidika presojanja vplivov na kulturno dediščino je treba upoštevati vse vrste vplivov (neposredni, daljinski, kumulativni in sinergijski, kratkoročni,



srednjeročni, dolgoročni, trajni in začasni vplivi na kulturno dediščino) glede na specifičnost predmeta načrtovanja oz. načrtovane posege v prostor ali prostorske ureditve. Vpliv oz. stopnja vpliva ni odvisna samo od fizičnega poseganja v kulturno dediščino, temveč od obsega in značilnosti posega ter značilnosti objekta ali območja kulturne dediščine (zvrst, umeščenost v prostor, valorizacija, varstvena usmeritev / režim, ocena stanja). Načrtovane gradnje sicer neposredno ne posegajo v zavarovane enote, menimo pa, da bodo vplivale na njihov ambient, predvsem zaradi vedut v širšem prostoru.

Viri podatkov so: Priročnik pravnih režimov varstva, ki jih je treba upoštevati pri prostorskem načrtovanju in posegih v prostor v območjih kulturne dediščine, strokovne zasnove za varstvo kulturne dediščine, odloki o razglasitvah kulturnih spomenikov in izdane smernice. Pri opisu stanja se dosledno uporablja terminologija iz RKD, vključno z navedbo evidenčne številke dediščine (skrajšano EŠD) in ne stare evidenčne oznake dediščine iz prostorskih aktov oz. strokovnih podlag.

Povzame se varstvene režime območij in objektov, ki so neposredno ali posredno tangirani s prostorskim aktom, saj so za presojo vplivov ključni ti in ne le dejstvo prisotnosti dediščine.

#### Usmeritve za presojo vplivov izvedbe plana na arheološke ostaline

Ker obstoječi podatki o prisotnosti arheoloških ostalin niso celoviti in ne omogočajo priprave okoljskega poročila, je potrebno v okviru celovite presoje vplivov na okolje, če se bo ta pripravljala na podlagi Uredbe o vrstah posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje, za območje predvidenih ureditev izvesti predhodne arheološke raziskave - predhodno oceno arheološkega potenciala, da se pridobijo informacije, potrebne za vrednotenje dediščine in natančno določijo ukrepi varstva.

Dokler te raziskave niso opravljene in pridobljene dodatne informacije, ni mogoče ugotoviti vpliva izvedbe prostorskega akta na arheološko kulturno dediščino.

**V primeru, da se bo za prostorski akt izvajal postopek CPVO na podlagi Uredbe o vrstah posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje, je potrebno pridobiti dopolnilne smernice zaradi potrebne konkretizacije predhodnih arheoloških raziskav.** Pripravljavec okoljskega poročila oz. občina kot pripravljavec prostorskega akta in organ, ki mora zagotoviti okoljsko poročilo, naj pozove Ministrstvo za kulturo, da izda tovrstne dopolnilne smernice –konkretizacijo potrebnih predhodnih arheoloških raziskav za ustrezno preveritev vpliva in sprejemljivosti načrtovanih posegov z vidika varstva arheoloških ostalin.

V vlogi za izdajo dopolnilnih smernic morajo biti predstavljeni tudi podatki o posegih, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje skladno s predpisi o varstvu okolja:

- vrsta posega (iz Uredbe o vrstah posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje) in opis posega,
- točna lokacija, vključno s številkami parcel (tudi v shp. obliki),
- kopija odločbe MOP o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje ali vsaj številko in datum dokumenta.

Za predhodne arheološke raziskave je skladno z 31. členom ZVKD-1 treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev, razen če dela opravi ZVKDS v okviru javne službe. Kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev izda minister za kulturo.



### 3.4 SMERNICE PRIPOROČILNE NARAVE

#### 3.4.1 Smernice priporočilne narave k načrtovanim prostorskim ureditvam

Pri pripravi prostorskega akta naj se upošteva tudi:

- druge kakovostne starejše grajene ali kako drugače ustvarjene prostorske prvine zaradi materialnega, gospodarskega, kulturnega in socialnega pomena,
- ostalo značilno naselbinsko, krajinsko in arhitekturno tipologijo in morfologijo,
- pospeševanje dejavnosti, ki pripomorejo k ohranitvi vrednot antropogenega okolja ter omejevanje ali preprečevanje tistih, ki jih načenjajo,
- usmerjanje izvajanja dejavnosti tako, da se ustvarjajo ali ohranjajo kvalitetna razmerja in strukture ter s tem vzpostavljajo prostorske in časovne kontinuitete.

#### 3.4.2 Smernice priporočilne narave za varstvo arheoloških ostalin izven območij registriranih arheoloških najdišč (v primerih, ko se CPVO ne izvede)

Na območjih prostorskih aktov, ki so podlaga za posege v prostor in za katere predhodne arheološke raziskave še niso bile opravljene, je priporočljivo že v času priprave prostorskega akta izvesti predhodne arheološke raziskave – predhodno oceno arheološkega potenciala.

Predhodna ocena arheološkega potenciala je namenjena pridobivanju informacij o ranljivosti oziroma primernosti prostora glede na predlagano namensko rabo oziroma prostorsko ureditev. Rezultati raziskav omogočajo ustrežnejše opredelitve prostorskih ureditev z vidika varstva arheološke dediščine in ustrežnejše določitve rešitev in ukrepov za celostno ohranjanje kulturne dediščine. Z izvedbo predhodnih arheoloških raziskav se občutno zmanjša možnost naknadnih naključnih najdb arheoloških ostalin ob posegih v prostor. Ker predhodna ocena arheološkega potenciala za obravnavano območje še ni bila izdelana, predlagamo, da te raziskave pripravljavec prostorskega akta naroči že v času priprave prostorskega akta.

Čas, ki je potreben za izvedbo predhodnih raziskav za sprostitev zemljišča, obremenitev investicij(e) s stroški raziskav (izkopavanje in poizkopavalni postopki), kot tudi možnost zahteve po spremembi izvedbenih načrtov in prezentiranju odkrite arheološke dediščine *in situ* so po našem mnenju dovolj tehtni razlogi, da je tudi pripravljavcu prostorskega akta (občini) v interesu, da se predhodne arheološke raziskave (ocena arheološkega potenciala) izvedejo pred sprejetjem prostorskih aktov in s tem poveča pravna varnost investitorjev.

V skladu z določili 31. člena ZVKD-1 je za izdajo kulturnovarstvenega soglasja za raziskavo in odstranitev arheološke dediščine pristojen minister za kulturo Republike Slovenije.

Pred sprejetjem prostorskega akta je treba pridobiti mnenje Ministrstva za kulturo, s katerim se ugotovi sprejemljivost predlaganih rešitev v predlogu prostorskega akta z vidika varstva kulturne dediščine. Zahtevi za izdajo mnenja morata biti priložena **predlog prostorskega akta s prilogami (prikaz stanja prostora) in obrazložitev o upoštevanju smernic.**

S spoštovanjem,

Pripravila:

Mag. Barbara Žižič  
podsekretarka

*Barbara Žižič*

Damjana Pečnik  
generalna direktorica  
Direktorata za kulturno dediščino

*Damjana Pečnik*



Vročiti:

- Naslov (priporočeno)
- ZVKDS OE Maribor, Slomškov trg 6, 2000 Maribor - navadno



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA OBRAMBO**

DIREKTORAT ZA LOGISTIKO

Sektor za gospodarjenje z nepremičninami  
Oddelek za investicijske projekte

Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

T: 01 471 26 01

F: 01 471 29 78

E: glavna.pisarna@mors.si

www.mors.si

**A.B. Invest**  
**družba za projektiranje in gradnjo objektov d.o.o.**  
Partizanska cesta 30

2000 MARIBOR

Številka: 350-209/2011-2

Datum: 15.11.2011

**Zadeva: Občinski podrobni prostorski načrt za naselje Trigot-Sernčeva ulica - SMERNICE**  
Zveza: Vaša vloga, ki smo jo prejeli 14. 11. 2011

V zvezi z vašo vlogo in posredovanim gradivom ter skladno s 58. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09) vam sporočamo, da Ministrstvo za obrambo nima smernic s področja obrambe, ki bi jih bilo treba upoštevati pri pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za naselje Trigot-Sernčeva ulica.

S spoštovanjem,

Pripravil:  
Rade Rot  
podsekretar

Poslano:  
– naslovu.



Dr. Margareta Jeraj  
sekretarka  
vodja sektorja



**O B Č I N A**  
**SLOVENSKA BISTRICA**

**Občinska uprava**  
Oddelek za okolje in prostor

Kolodvorska 10, 2310 Slovenska Bistrica

telefon: h.c. + 386 2 / 843 28 00, 843 28 30 fax: + 386 2 / 81 81 141 e-mail: [obcina@slov-bistrica.si](mailto:obcina@slov-bistrica.si)

uradna spletna stran: <http://www.slovenska-bistrica.si>

Številka: 35110-8/2019-2-1030

Datum: 16.01.2019

Oddelek za okolje in prostor Občine Slovenska Bistrica, na podlagi zahteve stranke A.B. invest d.o.o., Partizanska cesta 30, 2000 Maribor, po pooblastilu pripravljalca Občine Slovenska Bistrica, Kolodvorska 10, 2310 Slovenska Bistrica, za pridobitev mnenja o usklajenosti predloga Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za naselje Tirtot-Sernečeva ulica, na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju (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, 35/13 – sklep US in 76/14 – odločba US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) in 207. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (ZUP-UPB2, Uradni list RS, št. 24/06-uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13) daje naslednje

**M N E N J E**

Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za naselje Tirtot-Sernečeva ulica, številka 11/11, julij 2018, ki ga je izdelal A.B. invest d.o.o., Partizanska cesta 30, 2000 Maribor, je usklajen z izdanimi smernicami številka 3505-9/2016-2-1030 z dne 08.09.2016.

Postopek vodila:

Danica Sagadin Leskovar, višja svetovalka



Vodja oddelka:  
Milan OZIMIČ

Vročiti:

- Stranka, s povr.,
- Medobčinska inšpekcija,
- Arhiv, tu.



**O B Č I N A  
SLOVENSKA BISTRICA**

**Občinska uprava**  
Oddelek za okolje in prostor

Kolodvorska 10, 2310 Slovenska Bistrica

**telefon:** h.c. + 386 2 / 843 28 00, 843 28 30 **fax:** + 386 2 / 81 81 141 **e-mail:** [obcina@slov-bistrica.si](mailto:obcina@slov-bistrica.si)  
**uradna spletna stran:** <http://www.slovenska-bistrica>

Številka: 371-306/2011-2-1034

Datum: 12.12. 2011

Oddelek za okolje in prostor Občine Slovenska Bistrica izdaja na podlagi zahteve stranke A.B. INVEST družba za projektiranje in gradnjo objektov d.o.o., Partizanska cesta 30, 2000 Maribor, za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta **OPPN za naselje Tirtot – Sernčeva ulica**, na parcelah parc. št. 201/1, 201/2 in 201/3 vse k.o. Slovenska Bistrica, na podlagi 29. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-1, Ur. l. RS, št. 110/2002) in 207. člena zakona o splošnem upravnem postopku (ZUP-UPB2, Ur. l. RS, št. 24/06) naslednje

**S M E R N I C E**

- Ureditev dovozne ceste Sernčeva ulica v min. širini cestišča za normalen potek dvosmernega prometa do območja predvidenih novih stanovanjskih in poslovnih objektov.
- Zagotoviti varnost pešcev po Sernčevi ulici z vključitvijo javne razsvetljave.
- Za dovozno cesto na območju stanovanjskih gradenj je potrebno zagotoviti min. širino cestišča 5.50 m in kjer so objekti obojestransko hodnik za pešce širine min. 1.0 m.
- Parkirišča pri stanovanjskih objektih se ne dovolijo direktno na cesto. Parkirišča je potrebno odmakniti od hodnika za pešce in urediti stanovanjske priključke - dovoze na parkirišča.
- Širina posameznega stanovanjskega priključka je min. 3.0 m.
- Priključni radiji stanovanjskih priključkov so min. 4 m.

- Priključki na dovozne ceste morajo biti urejeni v niveleti vozišča cest in čimbolj pravokotni. Niveleta priključkov sme imeti od roba bankine ceste maksimalni padec ali vzpon + - 4 % v dolžini vsaj 5 m.

- Križišče z Sernčevo ulico je potrebno ustrezno prometno urediti.

- Priključki in njihova neposredna okolica ob cesti morajo biti urejeni tako, da je zagotovljena zadostna preglednost na dovoznih cestah in na priključkih v obeh smereh na cesto in obratno.

- Investitor je dolžan izvesti odvodnjavanje meteornih vod na vseh dovoznih poteh.

- Investitor je odgovoren za tehnično pravilno in točno izvršitev vseh del pri gradnji glavne in stranskih dovoznih cest ter priključkov.

- Investitor mora zagotoviti varnost prometa v času gradnje.

- Vsi priključki morajo biti ves čas obstoja vzdrževani tako, da ne predstavljajo nevarnosti za cesto in promet na njej.

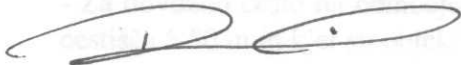
- Investitor je odgovoren za vso škodo, ki bi nastala zaradi gradnje dovoznih cest in priključkov.

- Investitor nima pravice do odškodnine za škodo, ki bi nastala zaradi ceste, njenega vzdrževanja ali prometa na njej.

- Če bi zaradi gradnje prišlo do uničenja mejnih kamnov, je le te dolžan investitor na svoje stroške po pooblašteni organizaciji za geodetske meritve postaviti v prvotno stanje.

Postopek vodil:

Marko PUČNIK, dipl. inž. prom.



Vodja oddelka:

**Danica SAGADIN - LESKOVAR, grad. inž., dipl. oec.**



Vročiti:

- Stranka,
- Občinska inšpekcija,
- Arhiv, tu.



**PETROL**

Petrol, Slovenska energetska družba, d.d., Ljubljana  
Dunajska c. 50, 1527 Ljubljana  
tel.: 01 47 14 234  
www.petrol.si

Naš znak: SLB-S1329/17-B.Zupančič

Vaš znak:

Datum: 03.04.2017

**INVEST d.o.o.**  
Partizanska cesta 30

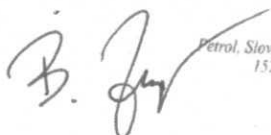
2000 Maribor

## **MNENJE k predlogu OPPN za naselje Tirtot - Serčeva ulica v Slovenski Bistrici**

PETROL d.d. (kot koncesionar za graditev in upravljanje omrežja za distribucijo zemeljskega plina v občini Slovenska Bistrica) izdaja **POZITIVNO MNENJE** k predlogu OPPN za naselje Tirtot - Serčeva ulica v Slovenski Bistrici:

- Pred pričetkom kakršnekoli gradnje je potrebno od upravljalca plinovoda pridobiti projektne pogoje oz. soglasje h gradnji. Vlogi za soglasje h gradnji mora investitor priložiti PGD/PZI projekt.

Postopek vodil:  
Boštjan Zupančič



**PETROL**

153

Petrol, Slovenska energetska družba, d.d., Ljubljana  
1527 Ljubljana, Dunajska cesta 50

**A.B. - INVEST d.o.o.**  
Partizanska cesta 30

2000 Maribor

## SMERNICE k OPPN za naselje Tirtgot - Serčeva ulica

za objekt: OPPN za naselje Tirtgot - Serčeva ulica  
investitor: Javšovec Janez

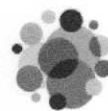
PETROL d.d. (kot koncesionar za distribucijo zemeljskega plina, izgradnjo, upravljanje in vzdrževanje plinske infrastrukture v občini Slovenska Bistrica) izdaja SMERNICE za OPPN za naselje Tirtgot - Serčeva ulica in sicer:

- **Plinovodno omrežje se predvidi na vseh notranjih cestah.**
- Glede na lokacijo bodočih objektov so možni tudi drugi koridorji.
- Glede na gradnjo objektov se lahko 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 tople sanitarne vode, tehnologijo in hlajenje.

Postopek vodil:  
Boštjan Zupančič

  04  
Petrol, Slovenska energetska družba, d.d., Ljubljana  
1527 Ljubljana, Dunajska cesta 50





Dostopovna omrežja

Operativa

TKO vzhodna Slovenija

Titova cesta 38, 2000 Maribor, Tel.: (02) 333 20 00, Fax: (02) 333 20 40

**A.B. - INVEST D.O.O.**  
**PARTIZANSKA 30**

Številka: 17610202-00121201703290011

Datum: 29.5.2017

**2000 MARIBOR**

## **Zadeva: Mnenje k OPPN ZA NASELJE TIRGOT - SERNČEVA ULICA**

Na podlagi: 30., 34., 47., 51., 58., 61. in 70. člena Zakona o prostorskem načrtovanju ZPNačrt, ZPNačrt-A (Uradni list RS, št. 33/07, 108/09), 9., 10., 12., 13. in 16. člena Zakona o elektronskih komunikacijah – ZEKom-1 (Uradni list RS, št. 109/2012) in Pravilnika o delu komisije za pregled projektne dokumentacije (Uradno glasilo Telekoma Slovenije št. 3/04), ter vloge vlagatelja vam izdajamo **POZITIVNO mnenje k OPPN ZA NASELJE TIRGOT - SERNČEVA ULICA.**

Smernice k: **OPPN ZA NASELJE TIRGOT - SERNČEVA ULICA št.: 2079/2011-MB-IV**, izdane dne 22.12.2011.

OPPN za naselje Tirtgot –Sernčeva ulica

Območje obdelave zajema parcele števil.: 201/1, 201/2 in 201/3 vse k.o. Slovenska Bistrica. Predvidena je izgradnja sedmih vrstnih hiš in enajstih samostojnih zgradb.

V predloženem OPPN področje telekomunikacijskega omrežja obravnava 16 člen :

»Telekomunikacijsko omrežje je potrebno urediti pod pogoji pristojne organizacije. Za zazidalno območje je potrebno za dopolnitev komunalne opreme pripraviti PGD projektno dokumentacijo, kjer se upošteva, da se do posameznih stavb na zemljišču, ki je v lasti investitorja zgradi TK kabelska kanalizacija:

-po glavni ulici dve cevi fi 110 s pripadajočimi kabelskimi jaški, dimenzije 1,2x1,2x1,2m

-do posameznih objektov ena cev fi 110 za poslovne objekte ali fi 50 do stanovanjskih stavb.

Priključna točka za predvideno zazidavo je na križišču Kraigherjeve in Partizanske ulice.

Obstoječe TK omrežje je glede na pozidavo potrebno ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve na stroške investitorja.

Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih TK kablov izvede Telekom Slovenije d.d. (ogledi, izdelava tehničnih rešitev in projektov, zakoličbe, izvedba del in dokumentiranje izvedenih del).

Pri načrtovanju objekta je potrebno upoštevati, da se za objekt, kjer bo izveden TK priključek, predvidi vgradnjo dovodne TK ómarice ....«

Smernice Telekoma Slovenije d.d. so upoštevane, investitorji si morajo pridobiti soglasja k projektnim rešitvam.

Kontaktna oseba Telekoma Slovenije d.d.:

- Aleš Švajncer, tel.: 02 333 2639

Lep pozdrav!





Sektor za vzdrževanje omrežja in zagotavljanje storitev  
Center za vzdrževanje omrežja in zagotavljanje storitev Maribor  
Titova cesta 38 , 2000 Maribor  
Tel.: (02) 333 20 00, Fax: (02) 333 20 40  
<http://www.telekom.si>



Številka: 38/04-IV-00121201011140073  
Datum: 22.12.2011  
Številka: 2079 / 2011 - MB - IV

**A.B.-INVEST D.O.O.**  
**Partizanska cesta 30**  
**2000 Maribor**

**Zadeva: Smernice, pogoji za OPPN za naslje Tirtgot - Sernčeva ulica**

Na podlagi: 47., 51., 58., 61. in 70. člena Zakona o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/2007), 49b., 49c., 50. in 50a. člena Zakona o graditvi objektov ZGO-1B (Uradni list RS, št. 126/20072), 75. in 83. člena Zakona o elektronskih komunikacijah ZEKom (Uradni list RS, št. 43/2004 in Pravilnika o delu komisije za pregled projektne dokumentacije (Uradno glasilo Telekoma Slovenije št. 3/2004) ter vloge vlagatelja vam izdajamo smernice, pogoje za OPPN za naslje Tirtgot - Sernčeva ulica.

1. Za predvidene zazidave na področju OPPN za naslje Tirtgot - Sernčeva ulica je potrebno na Telekom Slovenije dostaviti gradbene situacije v elektronski obliki in naročiti projekt za izvedbo TK priključkov predvidenih objektov na TK omrežje. Predvideti je potrebno izgradnjo TK kableske kanalizacije po Kraigherjevi ulici do področja OPPN in ustreznega TK omrežja. Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega TK omrežja in predhodno pridobiti soglasje Telekoma Slovenije d.d k projektnim rešitvam.

2. Za zazidalno območje je potrebno za dopolnitev komunalne opreme pripraviti PGD projektno dokumentacijo, kjer se upošteva, da se do posameznih stavb (poslovnih ali stanovanjskih) po zemljišču, ki je v lasti investitorja zgradi TK kableska kanalizacija:

- po glavni ulici vsaj dve cevi fi 110 s pripadajočimi kableskimi jaški dimenzije 1,2 x 1,2 x 1,2 m
- do posameznih objektov ena cev fi 110 za poslovne stavbe ali fi 50 do stanovanjskih stavb

Prenosni medij pa bo določen za vsako zazidavo posebej glede na potrebe investitorjev.

Izvedba TK kableske kanalizacije mora omogočati Telekomu Slovenije kot obveznemu izvajalcu Univerzalne storitve (prvi odstavek 11. člena ZEKom).možnost priklopa vseh objektov v zazidavi.

Priključna točka za naveden OPPN je na križišču Kraigherjeve in Partizanske ulice.

3. Obstoječe TK omrežje glede na pozidavo ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve. Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite, prestavitve in izvedbe TK omrežja, zakoličbe, zaščite in prestavitve TK omrežja, ter nadzora krije investitor gradnje na določenem območju. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del na omenjenem objektu, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.

4. Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih TK kablov izvede Telekom Slovenije, d.d. (ogledi, izdelava tehničnih rešitev in projektov, zakoličbe, izvedba del in dokumentiranje izvedenih del.

5. Pri načrtovanju objektov predlagamo, da investitor za objekte kjer bo izveden TK priključek, predvidi vgradnjo dovodne TK omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske omarice, mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna TK omarica mora biti vgrajena na mesto, ki omogoča 24 urni dostop. Notranja telekomunikacijska instalacija se naj izvede s tipiziranimi materiali in elementi. Priporočljiva je izvedba notranje telekomunikacijske instalacije, ki se z ustrezno cevno povezavo (pri tem se upošteva minimalne dimenzije instalacijskih cevi) z dovodno TK omarico zaključi v notranji TK

omarici.(minimalnih dimenzik 350 x 400 x 120) V notranji TK omarici je potrebno zagotoviti električno napajanje (ustrezno nameščena vtičnica 220 V, ki omogoča priklop terminalne opreme) in prežračevanje.

Kontaktna oseba Telekom Slovenije d.d.:

- predstavnik SVOZS- centra za vzdrževanje omrežja in zagotavljanje storitev - g. Švajncer 02/ 333 26 39.

Lep pozdrav!

Postopek vodil:

Igor Vincetič

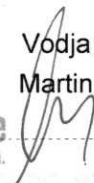


Žig

Telekom Slovenije  
132 d.d.

Vodja centra

Martin Novak



V vednost: naslov, arhiv

- CVOZS - lokacija Maribor - J g.Švajncer

Priloga: - notranje TK instalacije enostanovanjski objekt

- Notranje TK instalacije: - večstanovanjski/poslovni objekt



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA OBRAMBO**

UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
ZA ZAŠČITO IN REŠEVANJE

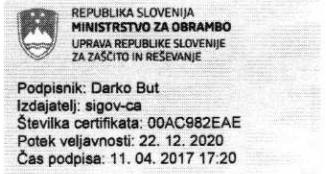
Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

T: 01 471 33 22

F: 01 431 81 17

E: gp.dgZR@urszr.si

www.sos112.si



Številka: 350-281/2011-6 - DGZR  
Datum: 11. 04. 2017

Na podlagi vloge AB invest d. o. o., Partizanska cesta 30, Maribor, ki po pooblastilu zastopa Občino Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, Slovenska Bistrica (v nadaljevanju vlagatelj), z dne 27. 3. 2017, izdaja Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP, 43/11-ZKZ-C, 57/12, 109/12) in na podlagi trinajste alineje prvega odstavka 102. člena Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06-UPB, 97/10) in 8. točke prvega odstavka 49. člena Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07-UPB, 9/11, 83/12) naslednje

#### **MNENJE** **k predlogu OPPN za naselje Tirtgot – Sernčeva ulica**

Vlagatelj je z vlogo z dne 27. 3. 2017, ki smo jo prejeli 29. 3. 2017 in dopolnitvijo vloge prejeto 10. 4. 2017 po elektronski pošti, pozval Ministrstvo za obrambo, Upravo RS za zaščito in reševanje, pristojno za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom, da mu v zakonitem roku poda mnenje k predlogu OPPN za naselje Tirtgot – Sernčeva ulica. Vlagatelj je hkrati z vlogo dostavil predlog občinskega podrobnega prostorskega načrta (tekstualni in grafični del) in posredoval dopolnjeno gradivo po elektronski pošti.

Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje je smernice s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom k osnutku OPPN za naselje Tirtgot – Sernčeva ulica podalo skladno z zakonodajo. Vlagatelj je bil 6. 4. 2017 pozvan, da gradivo dopolni.

Vlagatelj je pri pripravi predloga OPPN za naselje Tirtgot – Sernčeva ulica upošteval dane smernice in veljavno zakonodajo, zato Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje k predlogu, prejetemu 10. 4. 2017 po elektronski pošti, izdaja **pozitivno mnenje**.

Pripravila:  
Irena Zupančič  
višja svetovalka II

Darko But  
sekretar  
generalni direktor

Poslano:  
- AB invest d. o. o., Partizanska cesta 30, 2000 Maribor.



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA OBRAMBO**

UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
ZA ZAŠČITO IN REŠEVANJE

Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

T: 01 471 33 22

F: 01 431 81 17

E: gp.dgZR@urszr.si

www.sos112.si

REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA OBRAMBO**  
UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
ZA ZAŠČITO IN REŠEVANJE

Podpisnik: Darko But

Izdajatelj: sigov-ca

Številka certifikata: 3A5E1005

Potek veljavnosti: 01.02.2016

Čas podpisa: 21.11.2011 11:44

Številka: 350-281/2011-2 - DGZR

Datum: 18.11.2011

Na podlagi vloge AB invest d. o. o., Partizanska cesta 30, Maribor, ki po pooblastilu zastopa Občino Slovenska Bistrica, Kolodvorska 10, Slovenska Bistrica (v nadaljevanju vlagatelj), št. naloge 11/11, november 2011, daje Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, na podlagi 58. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP) ter na podlagi trinajste alineje prvega odstavka 102. člena Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06 – UPB, 97/10) in 8. točke prvega odstavka 49. člena Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – UPB, 9/11) naslednje

#### **SMERNICE**

##### **za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta za naselje Tirtot – Serčeva ulica**

Vlagatelj je z vlogo št. naloge 11/11, november 2011, ki smo jo prejeli 14. 11. 2011, pozval Ministrstvo za obrambo, Upravo RS za zaščito in reševanje, pristojno za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstvo pred požarom, da mu v zakonitem roku 30 dni poda smernice za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta za naselje Tirtot – Serčeva ulica. Vlagatelj je hkrati z vlogo dostavil osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta (tekstualni in grafični del).

Skladno z določili 56. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09) in 11. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07), morajo biti v občinskem podrobnem prostorskem načrtu prikazane in opisane rešitve in ukrepi za izvajanje dejavnosti obrambe ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami na ogroženih območjih ter ukrepi za zagotavljanje požarne varnosti.

Pri pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za naselje Tirtot – Serčeva ulica je treba s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami smiselno upoštevati naslednje smernice:

- opredeliti in upoštevati je treba vse naravne omejitve kot so poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena ter temu primerno predvideti in opredeliti potrebne ukrepe, ki morajo biti upoštevani pri izvedbi prostorskega akta oziroma navesti ustrezne hidrološke in geološke raziskave glede poplavnosti, visoke podtalnice ter erozivnosti in plazovitosti, iz katerih izhajajo potrebni ukrepi (v odloku je treba opredeliti ali območje urejanja leži oziroma ne leži na ogroženem območju);
- opredeliti je treba projektni pospešek tal (potresna varnost) ter temu primerno predvideti tehnične rešitve gradnje;
- opredeliti je treba za katere objekte je potrebna ojačitev prve plošče oziroma za katere objekte je potrebna gradnja zaklonišč (64. in 68. člen Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06 – UPB, 97/10) in Uredba o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96)). Na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 5000 prebivalci se v objektih določenimi s predpisi gradijo zaklonišča osnovne zaščite. V vseh novih objektih pa je potrebna ojačitev prve plošče;
- opredeliti je treba možnost razlita nevarnih snovi in temu primerno predvideti način gradnje.

Pri pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za naselje Tirtot – Serčeva ulica je treba s področja varstva pred požarom smiselno upoštevati naslednje smernice:

- opredeliti je treba morebitne ukrepe zaradi požarne ogroženosti okolja;
- opredeliti je treba dopustna požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov v objektih na predvidenem področju, ki bodo namenjeni poslovni in storitveni dejavnosti ter možnosti širjenja požara na morebitna sosednja poselitvena območja;
- opredeliti je treba ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom podanih v 22. in 23. členu Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – UPB, 9/11) in pri tem upoštevati tudi določila:
  - 3. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05 in 14/07) - zaradi zagotovitve potrebnih odmikov od meje parcel in med objekti ter potrebnih protipožarnih ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte (v kolikor z ustreznimi odmiki objekta od parcelne meje ni mogoče zagotoviti preprečitev širjenja požara na sosednje objekte in parcele, je treba zagotoviti ustrezne protipožarne ukrepe);
  - 6. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05 in 14/07) in zahteve od 3. do 12. člena II. poglavja in III. poglavja Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/1991, Uradni list RS 83/05) - zaradi zagotovitve virov vode za gašenje;
  - 6. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05 in 14/07) – zaradi zagotovitve neoviranih in varnih dovozov, dostopov ter delovnih površin za intervencijska vozila.

Ker glede na predpisano vsebino načrta, iz le-tega ne morejo biti razvidni vsi predpisani ukrepi požarne varnosti, naj se v načrtu opredeli, da je treba za objekte, ki so določeni v pravilniku o študiji požarne varnosti, v sklopu projektne dokumentacije PGD izdelati študija požarne varnosti. Investitorji so za te objekte pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja dolžni pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam pri Upravi RS za zaščito in reševanje. Za stavbe, za katere študija požarne varnosti ni zahtevana, mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhajati iz elaborata »zasnova požarne varnosti«, vendar v tem primeru soglasje Uprave RS za zaščito in reševanje ni potrebno.

Pripravila:  
Irena Zupančič  
višja svetovalka III

Darko But  
sekretar  
generalni direktor



Poslano:  
- AB invest d. o. o., Partizanska cesta 30, 2000 Maribor.





ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE  
ZA VARSTVO NARAVE

OBMOČNA ENOTA MARIBOR

Pobreška cesta 20 | 2000 Maribor  
T 02 33 31 370 | F 02 33 31 380  
E zrsvn.oemb@zrsvn.si | www.zrsvn.si

Številka: 4-II-1117/2-O-11/SŠ  
Datum: 17. 11. 2011

A.B.-Invest d.o.o.  
Partizanska cesta 30

2000 Maribor

**ZADEVA: Naravovarstvene smernice za Občinski podrobni prostorski načrt za naselje  
Tirgot – Sernčeva ulica, Občina Slovenska Bistrica**

Z vlogo za izdajo smernic, prejeto dne 14. 11. 2011, ste naslovni zavod zaprosili za naravovarstvene smernice za Občinski podrobni prostorski načrt za naselje Tirgot – Sernčeva ulica, k.o. Slovenska Bistrica – Občina Slovenska Bistrica.

Vlogi ste priložili:

- osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta za naselje Tirgot – Sernčeva ulica,
- pooblastilo Občine Slovenska Bistrica z dne 8. 11. 2011 (št. 3505-7/2011-9-1032).

Na podlagi prejete dokumentacije (Osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta za naselje Tirgot – Sernčeva ulica, št. naloge 11/11, november 2011) ugotavljamo, da na obravnavanem območju ni naravnih vrednot ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

Na osnovi petega odstavka 97. člena Zakona o ohranjanju narave (*Uradni list RS, št. 96/04 – ZON-UPB2 in 61/06 – Zdru-1; v nadaljevanju ZON*) vas obveščamo, da za Občinski podrobni prostorski načrt za naselje Tirgot – Sernčeva ulica, k.o. Slovenska Bistrica – Občina Slovenska Bistrica izdelava naravovarstvenih smernic in izdaja naravovarstvenega mnenja nista potrebni.

Na osnovi 105. člena ZON v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja za objekt na tem območju pridobitev naravovarstvenih pogojev in naravovarstvenega soglasja ni potrebna.

Morebitna vprašanja in dodatne pojasnila v zvezi z vsebino naravovarstvenih smernic naslovite na Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor (tel. 02 33 31 370).

Pripravil:  
Sebastjan Štruc, univ. dipl. inž. gozd.  
naravovarstveni svetovalec



Vodja OE Maribor  
mag. Matjaž Jež, prof.biol.  
visoki naravovarstveni svetnik

**Vročiti:**

- naslovník
- arhiv tu



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR**

DIREKTORAT ZA OKOLJE

Dunajska c. 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 74 00

F: 01 478 74 22

E: gp.mop@gov.si

www.mop.gov.si

Številka: 35409-225/2011/2

Datum: 19.12.2011

Ministrstvo za okolje in prostor izdaja na podlagi 36. člena Zakona o državni upravi (Uradni list RS, št. 113/05-ZDU-1-UPB4), 40. člena Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 39/06-ZVO-1-UPB1, 49/06-ZMetD, 66/06-odl. US, 33/07-ZPNačrt, 70/08-ZVO-1B in 108/09-ZVO-1C), 58. člena in 95. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 – ZPNačrt in 108/09-ZPNačrt-1A in 80/10), prvega odstavka 101. a člena Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04-ZON-UPB2) in 144. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06-ZUP-UPB2, 105/06-ZUS-1, 126/07 in 08/10-ZUP-G) v upravni zadevi določitve planov, za katere je treba izvesti postopek celovite presoje njihovih vplivov na okolje za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za naselje Tirtgot – Sernčeva ulica, pripravljavcu plana Občini Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica naslednjo

## **O D L O Č B O**

- 1. V postopku priprave in sprejemanja Občinskega podrobnega prostorskega načrta za naselje Tirtgot – Sernčeva ulica celovite presoje vplivov na okolje ni treba izvesti.**
- 2. V tem postopku ni bilo stroškov.**

## **Obrazložitev**

Pooblaščenec A.B. - Invest d.o.o., Partizanska cesta 30, 2000 Maribor, je po pooblastilu Občine Slovenska Bistrica, št. 3505-7/2011-8-1032 z dne 28.10.2011, z vlogo prejeto dne 14.11.2011, zaprosil za pridobitev mnenja na podlagi 58. člena Zakona o prostorskem načrtovanju v zvezi z izvajanjem celovite presoje vplivov na okolje za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za naselje Tirtgot – Sernčeva ulica.

Vlogi je bilo priloženo:

- Pooblastilo Občine Slovenska Bistrica, št. 3505-7/2011-8-1032 z dne 28.10.2011,
- Osnutek - Občinski podrobni prostorski načrt za naselje Tirtgot – Sernčeva ulica (izdelovalec A.B. – Invest d.o.o., št. projekta 11/11, november 2011).

Po 40. členu Zakona o varstvu okolja (v nadaljnjem besedilu ZVO) je treba v postopku priprave plana, programa, načrta ali drugega splošnega akta (v nadaljnjem besedilu: plan), katerega izvedba lahko pomembno vpliva na okolje, izvesti celovito presojo vplivov njegove izvedbe na okolje, s katero se ugotovi in oceni vplive na okolje in vključenost zahtev varstva okolja, ohranjanja narave, varstva človekovega zdravja in kulturne dediščine v plan, in pridobiti potrdilo ministrstva o sprejemljivosti njegove izvedbe na okolje. ZVO v drugem odstavku 40. člena določa, da se za plan izvede celovita presoja vplivov na okolje, če se s planom določa ali načrtuje poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje skladno z določbami 51. člena ZVO, ali če je zanj zahtevana presoja sprejemljivosti po predpisih o ohranjanju narave. ZVO v tretjem odstavku 40. člena določa, da se celovita presoja vplivov na okolje izvede tudi za drug plan, če ministrstvo oceni, da bi njegova izvedba lahko pomembneje vplivala na okolje.



V skladu z določili četrtega odstavka 58. člena ZPNačrt ministrstvo pristojno za varstvo okolja v 30 dneh pisno sporoči občini, ali je za občinski podrobni prostorski načrt treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje. Postopek celovite presoje vplivov na okolje se izvede po določilu petega odstavka 95. člena ZPNačrt. Ta določa, da se za občinske podrobne prostorske načrte izvede postopek celovite presoje na okolje skladno z zakonom, ki ureja varstvo okolja in ob smiselni uporabi določb ZPNačrt, ki se nanašajo na celovito presojo vplivov občinskega podrobnega prostorskega načrta na okolje.

Vplivi plana na okolje se ugotovijo in njihov vpliv na okolje presodi na podlagi okoljskega poročila, ki ga je dolžan zagotoviti pripravljavec plana, pri čemer je potrebno upoštevati določbe Zakona o varstvu okolja, Zakona o ohranjanju narave in Zakona o prostorskem načrtovanju.

Po določilu drugega odstavka 51. člena Zakona o varstvu okolja Vlada RS predpiše vrste posegov, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje, na podlagi njihovih značilnosti, lokacije in možnih vplivov na okolje. Obveznost te presoje se ugotavlja po Uredbi o spremembah in dopolnitvah Uredbe o vrstah posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, 78/06, 72/07, 32/09 in 95/11; v nadaljevanju: uredba).

Iz vloge je razvidno, da se s predmetnim planom načrtuje izgradnjo osmih vrstnih hiš in enajstih samostojnih zgradb na parcelah št. 201/1, 201/2 in 201/3 vse k.o. Slovenska Bistrica, ki obsegajo 7984 m<sup>2</sup>. V skladu z določili uredbe za načrtovane ureditve ni treba izdelati presoje vplivov na okolje, zato za predmetni plan ni treba izvesti presoje vplivov na okolje skladno z določbami drugega odstavka 51. člena Zakona o varstvu okolja.

Na podlagi 101. člena Zakona o ohranjanju narave se celovita presoja vplivov na okolje izvede za plane, ki bi lahko pomembno vplivali na zavarovano območje, posebno varstveno območje ali potencialno posebno ohranitveno območje sami po sebi ali v povezavi z drugimi plani.

Ministrstvo ugotavlja, da načrtovane prostorske ureditve ležijo izven posebnega varstvenega območja (območja Natura 2000) (Uredba o posebnih varstvenih območjih, območjih Natura 2000, Uradni list RS št. 49/04, št. 59/07, št. 43/08), izven območja daljinskega vpliva na posebno varstveno območje in izven zavarovanega območja. Iz navedenega izhaja, da predmetni plan v skladu s 6. členom Pravilnika o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja (Uradni list RS, št. 130/04, 53/06, 38/10 in 3/11) ne bo imel pomembnih vplivov na varovana območja, zato v okviru postopka celovite presoje vplivov predmetnega plana presoje sprejemljivosti na okolje ni potrebno izvesti.

Merila za ocenjevanje verjetnih pomembnejših vplivov plana na okolje, skladno z določbami tretjega odstavka 40. člena ZVO, so določena z Uredbo o merilih ocenjevanja verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana, programa, načrta ali drugega splošnega akta in njegovih sprememb na okolje v postopku celovite presoje vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 9/09; v nadaljnjem besedilu Uredba o merilih).

Skladno s 3. členom Uredbe o merilih je ministrstvo preverilo ali obstajajo drugi okoljski razlogi za uvedbo celovite presoje vplivov na okolje. Ministrstvo je po pregledu dokumentacije ugotovilo, da predmetni plan ne posega v območja varstva kulturne dediščine, varstva narave in varstva voda in ne vsebuje posegov, ki bi verjetno pomembno vplivali na varstvo človekovega zdravja, zato ne obstajajo drugi okoljski razlogi za uvedbo celovite presoje vplivov na okolje, skladno s tretjim odstavkom 40. člena ZVO.

Po pregledu vloge je pristojni organ ugotovil, da v postopku priprave in sprejemanja predmetnega plana celovite presoje vplivov na okolje ni treba izvesti.

**Pouk o pravnem sredstvu:** Zoper to odločbo ni pritožbe, pač pa se lahko sproži upravni spor in sicer s pisno vložitvijo tožbe, ki se vložijo v roku 30 dni po vročitvi te odločbe na Upravno sodišče Republike Slovenije, Fajfarjeva 33, Ljubljana.

Postopek vodila:  
Dr. Barbara Breznik  
Podsekretarka



Dr. Roko ŽARNIČ  
MINISTER

**Vročiti:**

- A.B. - Invest d.o.o., Partizanska cesta 30, 2000 Maribor,
- Občina Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica.



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

**AGENCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA OKOLJE**

Oddelek porečja reke Drave

Krekova 17, 2000 Maribor

T: 02 250 77 50  
F: 02 250 77 59  
E: gp.arso@gov.si  
www.arso.gov.si

Številka: 35001-629/2011-2

Datum: 12.12.2011

Datoteka: 35001-629-4-11-AH-VL.doc

Agencija Republike Slovenije za okolje izdaja na podlagi drugega odstavka 12. člena Uredbe o organih v sestavi ministrstev (Uradni list RS, št. 58/03, 45/04, 86/04-ZVOP-1, 138/04, 52/05, 82/05, 17/06, 76/06, 132/06, 41/07, 64/08-ZViS-F, 63/09, 69/10, 40/11 in 98/11), 58.člena oziroma 53.člena (če gre za skrajšan postopek) Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.) in 43/11-ZKZ-C), 61. člena Zakona o vodah (ZV-1, Uradni list RS, št. 67/02, 102/04-ZGO-1-UPB1, 126/07-ZGO-1B, 2/04-ZZdrI-A, 41/04-ZVO-1 in 57/08) in 6. člena Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za naselje Tirtgot – Sernčeva ulica - Uradni list RS št. 89/2011 z dne 08.11.2011, na vlogo, ki jo je naslovni organ prejel dne 11.11.2011, Občine Slovenska Bistrica, Kolodvorska 10, 2310 Slovenska Bistrica, ki jo zastopa pooblaščenec A.B. Invest d.o.o., Partizanska cesta 30, 2000 Maribor, naslednje

**S M E R N I C E**

k izdelavi pogojev osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za naselje Tirtgot – Sernčeva ulica, ki ga je pod številko 11/11 novembra 2011 izdelal A.A.B. Invest d.o.o. Maribor.

Vlogi je bil priložen:

- Osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta za naselje Tirtgot – Sernčeva ulica, ki ga je pod številko 11/11 novembra 2011 izdelal A.A.B. Invest d.o.o. Maribor.

Območje ureditve po osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za naselje Tirtgot – Sernčeva ulica, obsega 201/1, 201/2 in 201/3, vse k.o. Slovenska Bistrica, v občini Slovenska Bistrica, s skupno površino ureditve okoli 7.984 m<sup>2</sup>. Obravnavano območje se nahaja severno od Sernčeve ulice in južno od Kovače vasi v naselju Tirtgot, v občini Slovenska Bistrica. Predvidena je gradnja novih osmih vrstnih hiš in enajstih samostojnih zgradb z nadstrešnicami ali garažami, ureditvijo okolice in izgradnjo potrebne prometne, energetske ter komunalne infrastrukture. Vrstne hiše bodo tlorisne velikosti 9,25 m x 8,00 m (za vsako posamezno stanovanjsko enoto), etažnosti K + P + 1, samostojne stavbe pa bodo tlorisne velikosti 8,00 m x 8,00 m (10 stavb), etažnosti K + P + 1, z nadstrešnicami tlorisne velikosti 5,00 m x 5,00 m oziroma tlorisne velikosti 12,00 m x 8,00 m (en objekt), etažnosti K + P + 1, z nadstrešnico

enake tlorisne velikosti kot ostale. Za samostojne objekte pa je predvidena tudi etažnost P + 1, P + M, K + P + 1 ali K + P + M. Predvidena namembnost objektov je stanovanjska, stanovanjsko-poslovna, poslovno-stanovanjska in poslovna. Objekti bodo priključeni na javno vodovodno omrežje, ki poteka v Sernčevi ulici. Komunalne odpadne vode bodo speljane v javno kanalizacijsko omrežje. Iz predložene dokumentacije ni razvidno odvajanje padavinskih vod iz obravnavanega območja ter način ogrevanja objektov. V sklopu gradbenih parcel vsakega posameznega objekta sta predvideni po dve parkirni mesti. Območje predmetne gradnje se bo navezalo na obstoječo energetska in komunalno omrežje: elektrika, vodovod, odvod odpadnih vod, plin, TK in CATV omrežje, odvoz smeti. V besedilu osnutka je predvidena tudi možnost etapne gradnje. Dovoz na obravnavano območje bo urejen iz obstoječe ceste na južni strani območja (Sernčeva ulica).

Omenjen poseg se nahaja izven vodovarstvenega območja varovanja pitne vode in izven poplavnega območja, nahaja pa se na območju zaznanih erozijskih procesov.

Pri nadaljnjem načrtovanju predvidenega posega ureditve območja po osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za naselje Tirtot – Sernčeva ulica, ki lahko vpliva na vodni režim ali stanje voda je treba upoštevati naslednje smernice:

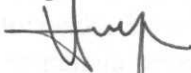
1. V Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za naselje Tirtot – Sernčeva ulica, mora biti ustrezno obdelana in prikazana:
  - zunanja ureditev na pregledni situaciji, iz katere bo razvidna dispozicija objektov, ureditev okolice in vsa obstoječa in nova komunalna infrastruktura,
  - predvidena rešitev odvoda vseh vrst odpadnih vod,
  - način ogrevanja objektov (tip toplotne črpalke).
2. Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod. Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi, če le-ta obstaja.
3. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena s Pravilnikom o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Ur.l.RS, št. 109/07, 33/08, 28/11 in 88/11) in z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur.l. RS, št. 47/05, 45/07 in 79/09).
4. Padavinske vode iz obravnavanega območja (iz strehe, parkirišča, ceste ...) je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati, pri tem morajo ponikovalnice biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Če ponikanje ni možno, kar je treba računsko dokazati, in v kolikor geološke razmere ta to niso ugodne, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok, če tega ni, pa razpršeno po terenu. Pri tem mora ureditev odvodnje biti načrtovana tako, da bodo padavinske vode speljane izven plazovitega in erozijsko ogroženega območja. V primeru odvodnje po erozijsko nestabilni ali plazoviti ogroženi brežini je treba predvideti odvodnjo po kanaletah ali drugače utrjenih muldah.



5. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Ur.l.RS, št. 47/05) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Ur.l. RS, št. 47/05, 45/07 in 79/09).
6. V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko sistema voda-voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda, si mora investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote v skladu s 125. členom ZV-1. Če gre za rabo vode po 125. čl. ZV-1, izda vodno dovoljenje Agencija RS za okolje, Vojkova 1b, 1000 Ljubljana na podlagi posebne vloge. Vodno dovoljenje je treba pridobiti pred pridobitvijo vodnega soglasja. Za izvedbo vrtine in toplotne črpalne zgoraj omenjenih sistemov je treba pridobiti ločeno vodno soglasje.
7. V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko sistema zemlja-voda (vertikalna geosonda), kjer je toplotni vir zemlja, si mora investitor pridobiti dovoljenje za raziskavo podzemnih voda, če je vrtina globlja od 30 m, ki ga izda Agencija RS za okolje, Vojkova 1b, 1000 Ljubljana na podlagi posebne vloge. Dovoljenje za raziskavo podzemnih voda je treba pridobiti pred pridobitvijo vodnega soglasja.
8. Lokacija predvidene gradnje leži v območju zaznanih erozijskih procesov, zato je treba izdelati geomehansko poročilo, ki bo vključevalo tudi možnost ponikanja, in v času gradnje zagotoviti geomehanski nadzor.
9. Vloga in dokumentacija za pridobitev vodnega soglasja morata biti izdelani v skladu s Pravilnikom o vsebini vlog za pridobitev projektnih pogojev in pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja (Ur. l. RS, št. 25/09).

Pri pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za naselje Tirtot – Sernčeva ulica so dovoljena tudi odstopanja od danih smernic, če so ta odstopanja v okviru zakona in osnovnih usmeritev in smernic ter utemeljena z mnenjem druge strokovne institucije. V takih primerih mora pripravljavec svojo utemeljitev priložiti dopolnjenemu prostorskemu aktu, ki ga v skladu z 61. členom ZPNačrt pošlje pristojnemu nosilcu urejanja prostora v sprejem.

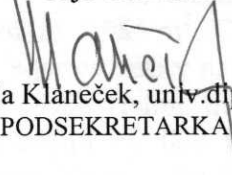
Postopek vodilja:



Anja Hrastelj, univ.dipl.inž.VKI  
SVETOVALKA II



Vodja oddelka:



mag. Mateja Klaneček, univ.dipl.inž.grad.  
PODSEKRETARKA

Vročiti:

1. A.B. Invest d.o.o., Partizanska cesta 30, 2000 Maribor
2. ARSO, Vojkova 1b, 1000 Ljubljana



ELEKTRO MARIBOR

podjetje za distribucijo  
električne energije, d.d.

Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor  
Slovenija

> T: +386 (0)2 22-00-000 (h.c.)  
> F: +386 (0)2 25-22-241  
> P.P.: 1244  
> E: info@elektro-maribor.si  
> www.elektro-maribor.si  
> TRR/IBAN: SI56 0451 5000 0570 965  
> SWIFT CODA: KBMASI2X

AB Invest d.o.o.  
Partizanska cesta 30

2000 Maribor

Vaš znak: \_\_\_\_\_

Naš znak: 3902-54/2018-2

Maribor, dne: 9.8.2018

### **ZADEVA: Mnenje k OPPN za naselje Tirtot –Sernčeva ulica v Slovenski Bistrici-sprememba**

V zvezi z vlogo, ki smo jo prejeli od podjetja od podjetja AB Invest d.o.o., Partizanska cesta 30, 2000 Maribor z dne 25. 7. 2018 in s priloženim gradivom, ugotavljamo:

1. Predlog občinskega podrobnega prostorskega načrta je izdelan na podlagi 465. člena Energetskega zakona (Ur.l.RS, št. 17/14, 81/15) in 39. člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS 61/17).

Območje obdelave je razvidno iz priloženega gradiva.

2. Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih za katera bodo izdelani prostorski akti bo potrebno upoštevati naslednje pravilnike, normative in tipizacijo:
  - Pravilnik o projektnih omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovanega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur. l. RS št. 101/10),
  - 465. in 468. člen Energetskega zakona EZ-1 (Uradni list RS, št. 17/14 in 81/15) glede varovanih pasov elektroenergetskega omrežja.

Na podlagi gornjih ugotovitev ter na podlagi 39. člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS 61/17), ter na osnovi vloge dajemo k predlogu OPPN za naselje Tirtot –Sernčeva ulica v Slovenski Bistrici-sprememba.

### **pozitivno mnenje.**

Smernice: št. 06-TV/H-2509/12 z dne 21. 6. 2012

Lep pozdrav.

Pripravil:  
Aleksandar NOVAKOVIĆ, dipl.inž.el.

Direktor področja distribucije:  
Silvo ROPOŠA, univ.dipl.inž.el.

ELEKTRO MARIBOR,  
podjetje za distribucijo  
električne energije, d.d.  
MARIBOR, Vetrinjska ulica 2

EPP: OE Slovenska Bistrica



> Elektro Maribor d.d. je vpisana v sodni register Okrožnega sodišča v Mariboru, v vložku št. 1/00847/00.  
> Matična številka: 5231698 > Osnovni kapital: 139.773.510,27 EUR > ID za DDV: SI46419853





**ELEKTRO MARIBOR**

podjetje za distribucijo  
električne energije, d.d.

Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor  
Slovenija

> T: +386 (0)2 22-00-000 (h.c.)  
> F: +386 (0)2 22-00-785  
> P.P.: 1244  
> E: info@elektro-maribor.si  
> www.elektro-maribor.si  
> TRR/IBAN: SI56 0451 5000 0570 965  
> SWIFT CODA: KBMASI2X

Javšovec Janez  
Cignca 73

2310 Slovenska Bistrica

Vaš znak: \_\_\_\_\_

Naš znak: 06-TV/H-2509/12

Maribor, dne: 21.6.2012

### **Zadeva: Smernice k OPPN za naselje Tirtot - Sernčeva ulica v Slovenski Bistrici - sprememba**

V zvezi z dopisom A.B. Invest d.o.o iz Maribora, št. V00503913, z dne 12.06.2012, in s priloženim osnutkom sprememb OPPN za naselje Tirtot - Sernčeva ulica v Slovenski Bistrici, ugotavljamo:

1. Zakonski okvir za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta daje Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS št. 33/07).
2. Predmet občinskega podrobnega prostorskega načrta zajema izgradnjo novih osmih vrstnih hiš in enajst samostojnih zgradb. Predvidena namembnost je stanovanjska, stanovanjsko-poslovna in poslovna. Pri samostojnih objektih je predvidena tudi izgradnja nadstrešnice ali garaže. Območje OPPN za zazidavo poslovno-stanovanjskih objektov se nanaša na parc. št. 201/1, 201/2 in 201/3, k.o. Slovenska Bistrica.

Lokacija predvidene izgradnje je razvidna iz priložene dokumentacije.

3. Območje se približujejo naslednji elektroenergetski vodi v lasti Elektro Maribor d.d.:
  - niskonapetostno prostozaračno omrežje 0,4 kV iz transformatorske postaje TP IMPOL Kolonija (t-056 Slovenska Bistrica).
4. Glede na podatke iz prejete dokumentacije skupna priključna moč za objekte ni znana in je za celotno področje poslovno -stanovanjske zazidave ocenjena na cca. 60 kW.

Na podlagi pooblastila družbe SODO d.o.o., ki se prenaša z Aneksom št. 2 k pogodbi o najemu elektrodistribucijske infrastrukture in izvajanju storitev za systemskega operaterja distribucijskega omrežja za električno energijo, podpisanim dne 14.05.2010 z Elektro Maribor d.d. in soglasja Vlade Republike Slovenije k prenosu pooblastila (sklep št. 36000-5/2008/2 z dne 30.10.2008 in v skladu z 71. členom Energetskega zakona (Ur.l. RS št. 27/07, 70/08 in 22/10) ter na podlagi 58. in 96. člena Zakonom o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Ur.l. RS št. 33/07) in 48. člena Energetskega zakona (EZ-UPB2) (Ur.l. RS št. 27/07, 70/08, 22/10 in 10/12), vam dajemo, k pripravi OPPN za naselje Tirtot - Sernčeva ulica v Slovenski Bistrici naslednje

## **smernice.**

1. Pri projektiranju predvidenih objektov bo potrebno pri izdelavi projektne dokumentacije in pri gradnji upoštevati **soglasje za priključitev objekta** (4. člen Splošnih pogojev za dobavo in odjem električne energije – Ur.l. RS št. 126/07). Investitor oziroma projektant se mora seznaniti s točno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, katere je potrebno vrisati v situacijo komunalnih vodov, podatke si mora pridobiti na OE Slovenska Bistrica.



> Elektro Maribor d.d. je vpisana v sodni register Okrožnega sodišča v Mariboru, v vložku št. 1/00847/00. > Matična številka: 5231698  
> Ustanovitveni kapital: 139.773.510,27 EUR > ID za DDV: SI46419853 > Predsednik nadzornega sveta: Roman Ferenčak





2. Pred pričetkom gradbenih del se mora izvajalec seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naročiti zakoličbo kablov pri OE Slovenska Bistrica.
3. Pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav mora biti zagotovljen nadzor s strani OE Slovenska Bistrica.
4. Za potrebe napajanja predvidenega območja z električno energijo bo potrebno:
  - prestaviti obstoječe prosto zračno niskonapetostno omrežje iz transformatorske postaje TP IMPOL Kolonija (t-056 OE Slovenska Bistrica),
  - zgraditi ustrezní niskonapetostni kabelski razvod iz transformatorske postaje TP Slovenska Bistrica kopališče (t-654 OE Slovenska Bistrica) do razdelilne omarice za napajanje objektov,
  - zgraditi ustrezní niskonapetostni kabelski priključek od razdelilne omarice do predvidenih objektov,
  - pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo za izgradnjo niskonapetostnega razvoda in niskonapetostnega kabelskega priključka za napajanje predvidenih objektov,
  - urediti služnostne pogodbe za zemljišča, po katerih bo potekal niskonapetostni razvod in kabelski priključek.
5. Vso elektroenergetsko infrastrukturo (NN razvod in NN kabelski priključek) je potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
6. Za napajanje objektov z električno energijo bo potrebno v skladu z 71. členom Energetskega zakona (Ur.l. RS št. 27/07, 70/08, 22/10 in 10/12) in 4. členom Splošnih pogojev za dobavo in odjem električne energije iz distribucijskega omrežja električne energije (Ur.l. RS št. 126/07) **si bo moral investitor pred izdajo soglasij k projektnim rešitvam in izdajo gradbenih dovoljenj pridobiti soglasja za priključitev za objekte**, v katerem bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev na distribucijsko omrežje.
7. Električne inštalacije v novih objektih bodo morale izpolnjevati pogoje TN sistema. Objekti morajo imeti izvedeno temeljno ozemljilo ter glavno izenačenje potencialov. Priključno merilne omarice morajo biti nameščene tako, da bo omogočeno nemoteno odčitavanje števecv in morajo biti pod ključem systemskega operaterja distribucijskega omrežja.
8. V fazi pridobivanja ustrezne dokumentacije za elektroenergetske objekte in naprave iz teh smernic, morajo biti pridobljene overjene tripartitne služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, kjer bo navedeno, da ima Elektro Maribor d.d. pravico vpisa služnostne pravice gradnje in vzdrževanja omenjene infrastrukture v zemljiško knjigo.
9. Investitor bo moral k vlogi za pridobitev mnenja na pripravljen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) predložiti strokovne podlage in idejne rešitve napajanja območja obdelave, v katerih bo obdelano napajanje predvidenih objektov z območja OPPN in morebitne prestavitve obstoječih elektroenergetskih vodov na območju OPPN.

Strokovne podlage in idejne rešitve napajanja območja obdelave mora investitor naročiti pri Elektro Maribor d.d.. Ob naročilu le te mora investitor priložiti dokumentacijo s katere bo razvidna natančna lokacija in gabariti predvidenih objektov ter predvidena priključna moč le teh.
10. Pripravljalec občinskega podrobnega prostorskega načrta si bo moral k osnutku OPPN za naselje Tirtot - Sernčeva ulica v Slovenski Bistrici pridobiti naše mnenje.
11. Investitorja bremenijo stroški morebitnih prestavitev obstoječih elektroenergetskih vodov, ki so last Elektro Maribor d.d., ter vsi stroški, zaradi neupoštevanja navodil iz teh pogojev.

Za vse elektroenergetske vode in objekte, ki so predmet teh projektnih pogojev in bodo last Elektro Maribor d.d., mora investitor pri Elektro Maribor d.d. pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo. Investitor nosi odgovornost za časovno usklajenost izvedbe vseh potrebnih del.



Izvedba del na elektroenergetskih vodih, ki so last Elektro Maribor d.d., ne more biti predmet javnega razpisa. Omenjena dela mora investitor naročiti pri Elektro Maribor d.d..

Lep pozdrav !

Izvršni direktor za distribucijo:  
Peter KAUBE, univ. dipl. inž. el.

**Dostaviti:**     **A.B. Invest,**  
                         **Partizanska cesta 30**  
                         **2000 Maribor**

Ko/OE Slovenska Bistrica,  
06-razvoj,  
06

ELEKTRO MARIBOR,  
distribucija  
6  
MARIBOR, Partizanska cesta 2



# KOMUNALA

**SLOVENSKA BISTRICA**

PODJETJE ZA KOMUNALNE IN DRUGE STORITVE d.o.o.

Ulica Pohorskega bataljona 12

2310 Slovenska Bistrica

Tel.: +386 (0)2 8055-400

Faks: +386 (0)2 8055-410

ID za DDV: SI32621213

TRR pri Nova KBM d.d.: 04430-0000394225

Štev.: 1236/11

Datum: 23. 11. 2011

**A.B. INVEST d.o.o.**  
**Partizanska cesta 30**

**2000 MARIBOR**

**ZADEVA: Smernice k pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za naselje  
TIRGOT – SERNČEVA ULICA**

Na podlagi vaše vloge z dne 14. 11. 2011 k pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za naselje »TIRGOT – SERNČEVA ULICA«, podajamo naslednje

## **S M E R N I C E**

Pri pripravi podrobnega občinskega prostorskega načrta za naselje »TIRGOT – SERNČEVA ULICA« je potrebno predvideti:

### **VODOVOD**

- za predvideno pozidavo, je potrebno zamenjati obstoječi cevovod PE DN 90 mm s cevmi iz nodularne litine DN 100 mm in sicer od obstoječe priključitve PE DN 90 mm na nodularno litino v hodniku za pešce ob Kraigherjevi ulici, pa vse do zemljišča s parcelno št. 206/2, k.o. Slovenska Bistrica od koder v nadaljevanju poteka obstoječi cevovod PE DN 63 mm; od obstoječega cevovoda PE DN 63 mm je potrebno po zemljišču s parcelno št. 206/2, k.o. Slovenska Bistrica položiti nov cevovod iz nodularne litine DN 100 mm, ki se naveže na predhodno zamenjan cevovod DN 100 mm in poveže z obstoječim vodovodom LŽ DN 80 mm,
- na mestih prevezav je potrebno postaviti betonske jaške s povoznimi LŽ pokrovi z napisom VODOVOD, vstopnimi lestvami iz nerjavečega materiala in urejenim odvodnjavanjem,
- na novem cevovodu iz nodularne litine DN 100 mm je potrebno predvideti dva nadzemna hidranta DN 80 mm,
- v jaške se vgradijo zaporni elementi,

- za priključevanje objektov se po zemljiščih predvidenih za gradnjo izvede cevovod iz nodularne litine DN 100 mm, ki se naveže na mestu združitve LŽ DN 80 mm in duktilne litine DN 100 mm,
- za potrebe požarne varnosti je potrebno predvideti zadostno število nadzemnih hidrantov DN 80 mm,
- priključek za posamezno stanovanjsko enoto se izvede na cev iz duktilne litine DN 100 mm z vgradnjo navrtnega zasuna DN 100 mm, zapiralnega droga in cestne kape 125 mm,
- pred vhodom v posamezen objekt oz. stanovanjsko enoto, je potrebno predvideti tipski termo izolacijski jašek z LŽ pokrovom,
- merilci porabe vode – vodomeri, se vgradijo v predhodno navedene jaške in sicer za vsako stanovanjsko enoto posebej – vodomer na daljinsko odčitavanje,
- upravljavcu vodovodnega sistema mora biti vedno omogočen dostop do merilcev,
- zamenjava obstoječih cevovodov, novogradnje, prevezave cevovodov, izvedbo priključkov in vgradnjo vodomero, lahko opravi le upravljavec vodovodnega sistema,
- nad cevovodi in priključki v širini 1,5 m (varovalni pas) ni dovoljeno postavljati nobenih objektov, kakor tudi ni dovoljeno sajenje dreves in raznega grmičevja,
- zagotoviti je potrebno služnostne pravice za vsa zemljišča, po katerih bodo potekali cevovodi in priključki,
- izvesti je potrebno geodetski posnetek vseh prestavljenih in novo zgrajenih cevovodov, ter ga predati upravljavcu sistema.

## KANALIZACIJA

- predvideti ločen sistem kanalizacijskega omrežja (komunalne odpadne vode, padavinske odpadne vode),
- gradnja greznic ni dovoljena,
- priključevanje komunalnih odpadnih in padavinskih odpadnih voda predvidenih objektov se izvede ločeno v revizijske jaške,
- obstoječ mešan kanal, ki prečka zemljišče s parcelno št. 201, k.o. Slovenska Bistrica je potrebno prestaviti v predvideno cestišče (osnutek OPPN), kar istočasno pomeni upravljavcu možnost dostopa za redno čiščenje kanalizacije (PRILOGA),
- obstoječi mešan kanal z oznako 702 je že poddimenzioniran in tako ni več primeren za sprejem dodatnih komunalnih odpadnih voda,
- pred priključitvijo komunalnih odpadnih voda predvidenih objektov je potrebno predhodno naveden kanal zamenjati in sicer od razbremenilnika z oznako R703, ki je postavljen zna zemljišču s parcelno št. 212/1, k.o. Slovenska Bistrica, pa vse do zemljišča s parcelno št. 201, k.o. Slovenska Bistrica,
- odvajanje padavinskih odpadnih voda je potrebno urediti preko lovilcev peska in lovilca olj, ter jih odvesti v neimenovani potok,
- iztok v neimenovani potok je potrebno urediti tako, da bi iztok usmerjen v smer toka voda v potoku in sicer pod kotom 45° - na iztoku se vgradi zapora (žabji poklopec),
- pri pripravi projekta je potrebno upoštevati max. možne globine izvedbe kanalizacijskih vodov,
- zagotoviti je potrebno služnostne pravice za vsa zemljišča, po katerih bodo potekali kanalizacijski vodi,
- opraviti je potrebno geodetski posnetek iz katerega mora biti razvidno :

- a. kota dna jaška
- b. kota pokrova jaška
- c. kote vtokov in iztokov
- d. preseki cevi
- e. material cevi
- f. tip kanalizacije (fekalna, meteorna)

## JAVNA RAZSVETLJAVA

- varčne svetilke max.36 W z ravnim steklom,
- pocinkani kandelabri klasične izvedbe-višina 5m,
- montažni betonski podstavki,
- priključitev napajanja-dogovor z projektantom.

## KOMUNALNI ODPADKI

- skladno z zakonodajo urediti EKO zbiralnico/e za ločeno zbiranje odpadkov,

Pripravil:  
Alojz VIŠIČ



Pregledali:  
Jožica DOBAJ  
Jerneja ZORKO  
Stanko BRDNIK  
Natalija PEČOVNIK

Direktor:  
Blaž GREGORIČ, univ.dipl.inž.str.

**KOMUNALA**  
SLOVENSKA BISTRICA d.o.o.  
ULICA VOJVOVKEGA BATALJONA 12