



Številka: 032-0004/2016

Datum: 23. 3. 2016

**13. SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE,  
dne 31. 3. 2016**

ZADEVA:	<b>GRADIVO ZA 6. TOČKO SEJE OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE</b>
NASLOV:	<b>PREDLOG ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE SPODNJE PRELOGE (PODBREGAR)</b>
PREDLAGATELJ:	<b>ŽUPAN</b>
PРАВNA PODLAGA:	- 23., 27. in 34. člen 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), - 16. člen Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15 in 12/16 - popravek)
NAMEN:	<b>Predlog za sprejem</b>
STALIŠČE PRISTOJNE KOMISIJE:	<b>Odbor za komunalno infrastrukturo, okolje in prostor je obravnaval predlog Odloka o podrobnem prostorskem načrtu za območje Spodnje Preloge (Podbregar) in ga predlaga v sprejem po skrajšanem postopku s tem, da je potrebno spremeniti 8. člen točka 4 arhitekturno oblikovanje in sicer, da morajo imeti objekti streho dvokapnico z naklonom 30 do 40 stopinj.</b>  <b>Statutarno-pravna komisija potrjuje in predlaga občinskemu svetu sprejem Odloka o podrobnem prostorskem načrtu za območje Spodnje Preloge (Podbregar) v skrajšanem postopku.</b>
POROČEVALEC:	<b>Igor Frim</b>
PREDLOG SKLEPA:	<b>Predlagam, da občinski svet sprejme Odlok o podrobnem prostorskem načrtu za območje Spodnje Preloge (Podbregar) v skrajšanem postopku.</b>

ŽUPAN  
Miran Gorinšek

Priloge:

- Predlog Odloka o podrobnem prostorskem načrtu za območje Spodnje Preloge (Podbregar),
- obrazložitev,
- skica.

Na podlagi 11. in 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 16. člena Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15 in 12/16 - popravek) je Občinski svet Občine Slovenske Konjice na svoji ..... seji ..... 2016 sprejel

## ODLOK

### O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE SPODNJE PRELOGE (PODBREGAR)

#### I. SPLOŠNE DOLOČBE

##### 1. člen

(podlaga občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) S tem odlokom se na podlagi veljavnega Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Slovenske Konjice za obdobje 1986-2000/dopolnjen v letu 1994 in 1998 (Ur.l. RS, št. 23/87,50/98 in 72/00) in družbenega plana razvoja Občine Slovenske Konjice za srednjeročno obdobje 1986, 1990, dopolnjen v letu 1994, 1999 in 2004 (Ur.l. RS, št. 23/87, 50/98, 72/00 in 75/04) sprejme občinski podrobni prostorski načrt za območje Spodnje Preloge (Podbregar) – v nadaljevanju OPPN.

(2) OPPN je izdelalo podjetje BIRO 2001 Maksimilijana Ozimič Zorič s.p. Trg Alfonza Šarha 1, 2310 Slovenska Bistrica s št. proj. 08/15 - OPPN.

##### 2. člen

(vsebina odloka)

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

(2) Z OPPN se načrtuje ureditev dela območja UON Spodnje Preloge 041 – Vinterjevo 041-1, kjer ni bilo sprejetega akta o prostorsko ureditvenih pogojih (PUP).

(3) Namenska raba se z OPPN na tem območju ne spreminja in ostaja namenjena za stanovanjsko gradnjo, z ureditvijo prometne in komunalne opreme. Sprememba namembnosti obstoječih objektov je možna za namene mirne storitvene dejavnosti v delu zgradbe in ne sme presegati 1/2 površine bivalnega dela.

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

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

##### 3. člen

(opis območja obdelave)

- (1) Območje obdelave se nahaja v mestu Slovenske Konjice, v njegovem zahodnem delu – Spodnje Preloge, na meji z območjem, ki se ureja z Odlokom o LN Spodnje Preloge. (2) Obravnavane parcele so delno pozidana in delno nepozidana stavbna zemljišča. (3) Zemljišče predvideno za gradnjo leži na terenu, ki rahlo raste od vzhoda proti zahodu, kjer stoji stanovanjska hiša Spodnje Preloge 32a na dvignjenem platoju. Parcele za gradnjo so dostopne po obstoječi javni poti iz severne strani. (4) Stanovanjske stavbe v bližini so komunalno opremljene z vodovodom, kanalizacijo, elektriko in telekomunikacijami ter plinovodnim omrežjem. Vsi vodi potekajo v cesti.

4. člen  
(načrtovane prostorske ureditve)

- (1) Z OPPN se načrtuje novogradnja dveh enostanovanjskih stavb, prometna, komunalna in energetska ureditev ter navezava na obstoječo prometno in komunalno infrastrukturo. (2) Predvidena načrtovana gradnja dveh stanovanjskih stavb določa prostorske ureditve, pogoje za umeščanje, funkcionalne in oblikovalske rešitve objektov in naprav, gradnjo prometnega in komunalnega omrežja ter druge posege v prostor. Podane so usmeritve za posege in ukrepe z namenom ohranjanja kvalitete bivalnega okolja z zelenimi in prometnimi površinami, rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, etapnost izvedbe prostorske ureditve, velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev.

### III. UREDITVENO IN VPLIVNO OBMOČJE OPPN

5. člen  
(ureditveno območje)

- (1) Območje OPPN za gradnjo dveh stanovanjskih zgradb obsega naslednje parcele št.: 601/1, 601/2, 588/2, 758/2, 602/2 v celoti in 1772/4 del vse k.o. 1105 Škalce, ki so opredeljene kot stavbna zemljišča. (2) Meja območja obdelave poteka po zunanem robu sklenjenega območja citiranih parcel, le na severovzhodu prečka meja parc. št. 1772/4 k.o. Škalce za izvedbo uvozov na zemljiške parcele. (3) Vplivno območje OPPN je ureditveno območje OPPN in vključuje ureditve izven njega, ki so potrebne za izvedbo priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo.

### IV. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

6. člen  
(umestitev načrtovane ureditve v prostor)

- (1) Območje obdelave se nahaja v zahodnem delu mesta Slovenske Konjice v naselju Spodnje Preloge. (2) Območje predmetnega OPPN je omejeno z zazidanimi in delno nezazidanimi površinami. (3) Prometna navezava je mogoča po javni poti s parcelno št. 1772/4 k.o. Škalce, kategorizirano kot JP 885942 (Povezovalna Postiljonovo S32) in JP 885943 (Preloge S32).

7. člen  
(vrste dopustnih posegov)

- (1) Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja, ki je namenjeno stanovanjski gradnji. (2) Vrste dopustnih gradenj:

- novi stanovanjski objekti s pripadajočo zunanjo ureditvijo,
- dozidave in nadzidave novih objektov s ciljem funkcionalne dopolnitve,
- dozidave in nadzidave obstoječih objektov z možnostjo spremembe namembnosti za namene mirne storitvene dejavnosti v delu zgradbe, ki ne sme presegati polovice površine bivalnega dela, ob istočasnem pogoju, da se zagotovi predpisano število parkirnih mest za določeno dejavnost na lastni zemljiški parceli
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov
- nova energetska in komunalna infrastruktura,
- tekoča vzdrževalna in investicijska dela na objektih in napravah.

## 8. člen

### (pogoji za lego, velikost in oblikovanje objektov)

(1) Lega objekta na zemljišču

(2) Lega stanovanjskih stavb je določena z gradbeno linijo in gradbeno mejo, ki so določene in razvidne iz situacije.

- Gradbena linija je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni fasadni deli stanovanjskega objekta, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad.
- Gradbena meja je linija, ki je fasadna stena stanovanjskega objekta ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjena v notranjost.
- Umeščanje stavb je ob gradbeno črto oz. linijo znotraj gradbene meje (območje možne pozidanosti, ki upošteva FZ je 0,4, kot je predpisan za Slovenske Konjice).
- Stavba št. 1 leži na parc. št. 601/1 k.o. Škalce,
- stavba št. 2 leži na novi zemljiški parceli, ki je sestavljena iz parc. št. 588/2, dela 601/2 in dela 758/2 vse k.o. Škalce.
- Zagotovljeni so odmiki 4m od meje s sosedom in odmik od ceste, ki je večji kot 5m.

(3) Velikost in zmogljivost

Tloris: podolgovat velikosti cca 10m x 12m (razmerje stranic 1:1,2 do 1:1,5), daljša stranica je vzporedna cesti. Znotraj gradbene meje so dovoljeni izzidki, ki pa ne smejo bistveno porušiti ostalih razmerij na fasadah.

Višinski gabarit: klet, pritličje in izkoriščeno podstrešje ali nadstropje, prilagojeno višinskim gabaritom na sosednjih stavbah z enako namembnostjo. Pri podkletenih stavbah je klet lahko vkopana v celoti ali le delno, kar je odvisno konfiguracije terena. Nulta kota objekta 1 (kota pritličja) je cca 344,00m n.m. s toleranco  $\pm 0,5$ m in se prilagodi višini okoliških objektov in možnosti priključevanja na kanalizacijske komunalne vode. Nulta kota objekta 2 je za cca 0,5m nižja in znaša 343,50m n.m. s toleranco  $\pm 0,5$ m.

(4) Arhitekturno oblikovanje

Fasade: oblikovanje odprtih na fasadah ter obdelava fasad naj izhajata iz funkcije stavbe in se prilagajata sosednjim (avtohtonim) stavbam, barve na fasadah v svetlih in nevsiljivih tonih. Streha: je simetrična dvokapnica z naklonom strešin  $30^\circ$  do  $40^\circ$  oziroma prilagojena streham na sosednjih stavbah, smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico stavbe; dovoljena je izvedba frčad, strehe nad izzidki morajo biti oblikovane enotno kot so nad osnovnim delom stavbe oz. z vložki ravnih streh. Strešna kritina je opečna oziroma finalno opečne barve (v primeru drugega materiala), z barvo in materialom se mora prilagajati sosednjim obstoječim stavbam.

(5) Pogoji za zunanjo ureditev

Zelenice in vrtovi se nahajajo v okviru predvidenih zemljiških parcel. Za zasaditev zelenih površin naj se uporabljajo avtohtone travne, grmovne in drevesne vrste.

Ograje okoli stanovanjskih stavb so lahko polne, lesene, kovinske, žičnate, obsajene z zelenjem. Ograje ne smejo posegati v območje javnih prometnih in zelenih površin.

Za vsako stanovanjsko enoto sta predvideni po dve parkirni mesti za osebna vozila, z možnostjo nadkritja in dodatno parkirno mesto za obiskovalce.

#### 9. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Na območju OPPN je po predpisih, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost, dovoljena postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe:

- uta, lopa, nadstrešek, garaža, bazen, vetrolov, zimski vrt,
- ograje, škarpe in podporni zidovi,

(2) Nezahtevni in enostavni objekti za lastne potrebe morajo biti od meje sosednjih zemljišč oddaljeni najmanj 1,5 m (napušč oziroma najbolj izpostavljeni del objekta).

(3) Odmik ograje od meje s sosednjim zemljiščem je najmanj 0,50 m, če je odmik manjši oziroma je ograja postavljena na posestno mejo, je potrebno pred začetkom gradnje pridobiti pisno overjeno soglasje lastnikov sosednjih zemljišč.

(4) Škarpe in podporni zidovi so od meje s sosednjim zemljiščem oddaljeni najmanj 2,00 m. Za manjši odmik je treba pred začetkom gradnje pridobiti pisno overjeno soglasje lastnikov sosednjih zemljišč.

(5) Nezahtevni in enostavni objekti se oblikovno uskladijo z osnovnim objektom.

#### 10. člen

(faktor zazidanosti)

(1) Faktor zazidanosti (FZ) je razmerje med zazidano površino vseh objektov na parceli in celotno površino parcele namenjene gradnji.

(2) Pri umeščanju in velikosti objektov (tudi nezahtevnih in enostavnih) je potrebno upoštevati faktor zazidanosti 0,4, kot je predpisan za območje naselja Slovenske Konjice in ne sme biti prekoračen.

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

#### 11. člen

(prometno urejanje)

(1) Dovoz do območja obravnave bo urejen direktno iz asfaltirane javne ceste 1772/4 k.o. Škalce, ki je kategorizirana kot javna pot JP 885942 Povezovalna Postiljonovo.

(2) Pri načrtovanju prostorske ureditve je potrebno upoštevati:

- Da je potrebno za vsak poseg v varovalni pas občinske ceste pridobiti soglasje upravljavca ceste.
- Vse načrtovane rešitve morajo biti v projektni dokumentaciji PGD, PZI situativno in višinsko prilagojene občinski cesti, njenim spremljajočim objektom in prometnicam ter komunalni, energetski in TK infrastrukturi.
- Odmik objekta na mestu uvoza od parcelne meje ceste je min. 5,00 m oz. obstoječi gradbeni liniji
- V sklopu nadaljnega projektiranja je potrebno urediti odvodnjavanje ceste,
- Os stranske prometne smeri se mora priključevati na os glavne prometne smeri pod kotom  $90^{\circ} \pm 15^{\circ}$  (v našem primeru je  $90^{\circ}$ )
- Cestna priključka na kategorizirano cesto sta širine 4,0 m, kjer vzdolžni naklon individualnega priključka ne sme presegati 4% na dolžini 5m od roba glavne prometne smeri. Umeščena sta v del pločnika in zelenice, kjer ne ovirata obstoječe

javne komunalne opreme. Izvedeta se s poglobitvijo robnika in ustrezno višinsko prilagoditvijo na ureditev obstoječe ceste.

(3) Na zemljiški parceli se zagotovita najmanj dve parkirni mesti za osebna vozila z možnostjo nadkritja in površina za obračanje vozil.

#### 12. člen (vodovod)

(1) Območje se bo priključilo na javni vodovod DN 100 mm v upravljanju JKP Slovenske Konjice d.o.o., ki poteka v ulici.

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

#### 13. člen (kanalizacijsko omrežje)

(1) Na območju predvidene gradnje se izdelata ločen sistem kanalizacije.

(2) Komunalne odpadne vode iz predvidenega objekta 1 se priključijo, preko novega hišnega priključka, na obstoječi sanitarni kanal DN 300 v jašku GKK s koordinatama Y=531997.74 X=133337.42 na višini mulde v jašku. Komunalne odpadne vode iz predvidenega objekta 2 se priključijo, preko novega hišnega priključka, na obstoječi sanitarni kanal DN 300 v jašku GKK s koordinatama Y=532011.89 X=133323,77 na višini mulde v jašku. Priključitev predvidenih objektov 1 in 2 na obstoječa jaška javnega kanala se izdelata po načelu vpadnega jaška.

(3) Hišni priključek se izdelata iz UKC PVC cevi DN 160 mm SN 8 za povozne oz. SN 4 za nepovozne površine in odgovarjajočih fazonskih kosov. Naklon nivelete mora omogočati hitrost odtokanja komunalne vode med 0.5 in 3.0 m/s. Priporoča se naklon nivelete od 2-3%. Na vseh lomih hišnega priključka se izdelajo revizijski jaški iz PE materiala ali betona minimalnega premera DN 625 mm za globine do 1.00 m oz. DN 800 mm za globine 1 do 2 m.

(4) Za potrebe kontrole hišnega priključka se izdelata na parceli revizijska jaška DN 625 mm ali DN 800 mm.

(5) Neobremenjene meteorne vode iz streh objekta 1 se priključijo, skupaj s predhodno očiščenimi meteornimi vodami iz utrjenih površin, v javni meteorni kanal DN 400 mm v obstoječem jašku z GKK koordinatama Y=532001.77 X=133335.20, za objekt 2 v obstoječem jašku z GKK koordinatama Y=532013.47 X=133327.39. Meteorno vodo iz obravnavanega območja gradnje se lahko posredno ponika v podtalje skladno s predhodno pridobljenim geotehničnim poročilo o pogojih gradnje, ponikanja na območju predvidene gradnje in vplivih ponikanja na sosednje objekt ter možnost proženja plazov.

(6) Onesnažene meteorne vode iz povoznih površin je potrebno pred izpustom mehansko obdelati skladno s 17. Členom Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Ur.l.64/12) (v usedalniku - peskolovu, če se padavinsko odpadno vodo odvaja v javno kanalizacijo).

(7) Hišna priključka izdelata izvajalec javne službe na podlagi soglasja za priključitev in ponudbenega predračuna ali lastnik objekta v lastni režiji pod nadzorom izvajalca javne službe. Priključitev hišnih priključkov na obstoječe jaške, vključno z izdelavo luknje v jaške, izvede izključno izvajalec javne službe.

(8) V fazi postopkov za pridobitev gradbenega dovoljenja si mora investitor pridobiti soglasje k projektu PGD/PZI za gradnjo.

#### 14. člen (elektroenergetsko omrežje)

- (1) Na območju je 0,4 kV NN omrežje podzemne izvedbe iz transformatorske postaje TP Pristava (t-712 OE Slovenska Bistrica) v lasti Elektro Maribor d.d..
- (2) Med projektiranjem predvidenih objektov se mora investitor oziroma projektant 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.
- (3) Pred pričetkom gradbenih del se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov ter naročiti zakoličbo kablov pri OE Slovenska Bistrica.
- (4) Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih za katera bodo izdelani prostorski akti bo potrebno upoštevati naslednje pravilnike, normative in tipizacijo:
  - 465. in 468. člen Energetskega zakona EZ-1 (Ur. l. RS št. 17/14) glede varovanih pasov elektroenergetskega omrežja,
  - Uredba o elektroenergetskem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Ur.l. RS, št. 70/96) velja za območja bivanja s posebnimi ukrepi varstva pred sevanjem. Območja bivanja spadajo v I. območja varstva pred elektromagnetnimi sevanji, za katera veljajo strožja merila kot za II. območje varstva pred elektromagnetnimi sevanji, kamor spadajo območja brez stanovanj, namenjeno industrijski ali obrtni ali drugi proizvodni dejavnosti.
  - Pravilnik o projektnih omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur.l.RS št. 101/10),
  - Tipizacija elektroenergetskih kablovodov za napetost 1 kV, 10 kV in 20 kV (Tipizacija DES, januar 1981).
- (5) Za izvedbo napajanja obravnavanih objektov z električno energijo bo potrebno:
  - Zgraditi ustrezne nizkonapetostne priključke iz obstoječega NN omrežja napajanega iz TP Pristava t-712, do obravnavanega objekta in postaviti priključno omarico, ter namestiti ustrezne merilne naprave. Predvidena je položitev NN KBV iz obst. jaška v cesti.
  - Pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo za NN KBV priključek.
  - Pridobiti služnostne pogodbe za elektroenergetske vode.
- (6) 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 števcov in morajo biti pod ključem systemskega operaterja distribucijskega omrežja.
- (7) V zbirno karto komunalnih vodov prostorskega akta je potrebno vrisati trase obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav.
- (8) Investitor si mora k izdelanemu predlogu OPPN pridobiti mnenje ELEKTRO.
- (9) Pred izdajo gradbenega dovoljenja za posamezni objekt si je potrebno pridobiti soglasje k projektnim rešitvam.
- (10) Po izdaji gradbenega dovoljenja in pred začetkom izgradnje priključka je potrebno na osnovi 147. člen Energetskega zakona EZ-1 (Ur. l. RS št. 17/14) in 4. členom Splošnih pogojev za dobavo in odjem električne energije iz distribucijskega omrežja električne energije (Ur.l. RS št. 126/07)) v primeru priključitve moral investitor pridobiti soglasja za priključitev za posamezne objekte, v katerih bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev le teh na distribucijsko omrežje.

#### 15. člen

(kabelsko in telekomunikacijsko omrežje)

- (1) Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega TK omrežja Telekom Slovenije d.d.. Trase obstoječih naročniških TK kablov se predhodno določijo z zakoličbo.
- (2) Glede na pozidavo oz. komunalno ureditev je kable potrebno ustrezno zaščititi ali prestaviti, kar se izvede pod nadzorom in po navodilih predstavnika Telekom Slovenije d.d..

(3) S projektom je potrebno predvideti novo telekomunikacijsko omrežje in v sodelovanju s predstavnikom Telekom Slovenije d.d. možnost priključitve na obstoječe.

(4) Pogoji za priključitev novih objektov (vrsta prenosnega medija, mesto navezave na obstoječe omrežje in ostale karakteristike TK omrežja) se določijo glede na potrebe in možnosti v projektnih pogojih v sodelovanju s predstavnikom Telekom Slovenije d.d..

#### 16. člen (plinovodno omrežje)

(1) V območju naselja Spodnje Preloge je delno že zgrajeno plinovodno omrežje zemeljskega plina, katerega koncesionar za distribucijo, izgradnjo upravljanje in vzdrževanje je PETROL d.d.. Novo plinovodno omrežje se predvidi na novi dovozni cesti in se poveže z obstoječim.

- Glede na lokacijo bodočih objektov so možni tudi drugi koridorji.
- Lahko se predvidi etapnost gradnje plinovodnega omrežja.
- Pri projektiranju komunalne opreme je potrebno upoštevati predpisane odmike med plinovodom in drugimi komunalnimi vodi.
- Vsi novi objekti, katerih moč ogrevanja presega 50 kW, naj se priključijo na omrežje zemeljskega plina.

(2) Obvezna priključitev se ne nanaša na stavbe, za katere je s projektno dokumentacijo za ogrevanje predvidena uporaba obnovljivih virov energije.

#### 17. člen (ogrevanje in priprava tople vode)

(1) Stanovanjski zgradbi bosta imeli urejeno variantno možnost ogrevanja z zemeljskim plinom ali toplotno črpalčko ali uporabo drugega obnovljivega vira energije, ob upoštevanju energetske varčne gradnje.

(2) Prezračevanje bo naravno in delno prisilno.

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

#### 18. člen (kulturna dediščina)

Na območju obravnavanih parcel se ne nahaja nobena registrirana enota kulturne dediščine.

#### 19. člen (varstvo narave)

Območje OPPN se ne nahaja v območju varovanja narave.

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

#### 20. člen (varstvo vodnih virov)

Območje OPPN se ne nahaja v območju varstva vodnih virov.



21. člen  
(varstvo pred hrupom)

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

22. člen  
(varstvo zraka)

- (1) Pri načrtovanju je potrebno upoštevati določila Zakona o varstvu okolja (Ur. List RS 41/04), Uredbe o mejah, opozorilnih in kritičnih emisijskih vrednostih snovi v zraku (Uradni list RS št. 73/94) in Uredbe o emisiji snovi v zraku iz kurilnih naprav (Uradni list RS št. 73/94). Izpusti v zrak ne smejo presegati z zakonom določenih mejnih vrednosti. Objekta se bosta ogreval z energentom brez prekomernih škodljivih emisij v zrak.
- (2) V času izkopa zemljine in ostalih gradbenih delih je potrebno v času neugodnih vremenskih razmer prašne površine vlažiti in preprečiti imitiranje prašnih delcev v ozračje.

23. člen  
(odvoz odpadkov)

- (1) Investitor objekta je dolžan na svojem zemljišču na svoje stroške urediti ustrezno dimenzioniran prostor za zbiranje in odvoz odpadkov, vključno z nabavo posod za odpadke. Ureditev odjemnega mesta mora zadostiti določilom veljavnega občinskega odloka (Ur.l. RS, št. 35/14) in tehničnega pravilnika za odpadke (Ur.l. RS, št. 46/14) in ustrezati vsem sanitarno tehničnim predpisom, vključno z vizualno ter mehansko zaščito proti vetru.
- (2) Prezemno mesto mora imeti stalno zagotovljen dostop tovornemu smetarskemu vozilu.

24. člen  
(varstvo tal)

- (1) Kanalizacija in priključki morajo biti izvedeni vodotesno. Pri ravnanju v času gradnje je potrebno upoštevati vse predpise iz področja varovanja okolja.
- (2) Z rodovitno plastjo tal, ki se odstrani z matične podlage, je treba med gradnjo in po izgradnji zagotoviti racionalno ravnanje. Prst se mora odstraniti tako, da se ohrani njena plodnost in količina.

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

25. člen  
(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Območje obravnave ne leži v poplavnem območju.
- (2) Objekta se nahajata na območju z intenziteto VII. stopnje potresne ogroženosti po EMS. Pri projektiranju je potrebno upoštevati projektni pospešek tal za obravnavano območje, ki znaša 0,125g.

(3) Objekta se ne bosta ogrevala z lahkim kurilnim oljem, tako da ne obstaja nevarnost razlitja nevarnih snovi.

26. člen  
(varstvo pred požarom)

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

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

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

(4) Viri vode za gašenje bodo zagotovljeni iz javnega vodovoda.

## IX. MERILA IN POGOJI ZA PARCELACIJO

27. člen  
(parcelacija)

(1) Zemljiška parcela – zemljišče za uporabo objekta – je razvidno iz situacije.

(2) Med izvajanjem načrtovanih ureditev se meje parcel prilagodijo obstoječim lastniških mejam in podatkom zemljiškega katastra v naravi, dejanskemu stanju katastrskih mej, če s tem bistveno ne spremenijo načrtovane ureditve.

(3) Natančna oblika in velikost zemljiške parcele se določi v postopku geodetske odmere.

## X. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

28. člen  
(etapnost gradnje)

(1) Izvedba OPPN je možna v več medsebojno neodvisnih fazah.

(2) Gospodarska javna infrastruktura: komunalne ureditve ter ostala infrastruktura se izvedejo pred ali sočasno z gradnjo objektov.

## XI. VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

29. člen  
(skupne določbe glede dopustnih odstopanj)

(1) Dopustna odstopanja pri tlorisnih gabaritih stanovanjskih zgradb so znotraj gradbene meje, določene v situaciji, pri čem pozidanost posamezne zemljiške parcele z nezahtevnimi in enostavnimi objekti ne sme presegati 40% njene velikosti.

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

(3) Pri parcelaciji je možno odstopanje v velikosti  $\pm 15\%$  površine parcele.

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

### **30. člen**

(obveznost investitorjev in izvajalcev)

V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
  - zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
  - zagotoviti odvijanje prometa v času gradnje praviloma preko makadamskih cest in ga organizirati tako, da ne bo prihajajo do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
  - v skladu z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
  - zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
  - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
  - v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
  - sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane,
- (2) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

## **XIII. KONČNE DOLOČBE**

### **31. člen**

(vpogled v OPPN)

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

### **32. člen**

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

### **33. člen**

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

### **34. člen**

(začetek veljavnosti)

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

Številka: .....

Slovenske Konjice, dne

**ŽUPAN**  
Občine Slovenske Konjice

Miran Gorinšek

Obrazložitev:

#### OPIS PROSTORSKE UREDITVE

V naravi predstavljajo parcele 601/1, 601/2, 588/2, 758/2, 602/2 v celoti in 1772/4 del vse k.o. 1105 Škalce delno pozidano območje med dvema vzporednima cestama JP 885943 (Preloge S32) in JP 885942 (Povezovalna Postiljonovo S32) v Spodnjih Prelogah, za Finkom. Teren rahlo raste od vzhoda proti zahodu, kjer stoji obstoječa stanovanjska hiša Spodnje Preloge 32a na dvignjenem platoju.



**Slika 1:** Prikaz območja obravnave v OPPN iz: <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled>, ki leži ob meji LN Spodnje Preloge

Za predvideno območje ni sprejetega akta o prostorsko ureditvenih pogojih (PUP), zato je predpisana izdelava OPPN. V okolici se pojavlja tipologija objektov enodružinske zazidave v etažnosti K+P+M. Naklon dvokapnih streh poteka vzporedno s plastnicami in cesto, z naklonom streh 30° do 40°. Ob hišah so postavljeni nadstreški za avtomobile ali garaže. Javna razgrnitev je potekala od 24.12.2015 do 25.1.2016, obravnava je bila izvedena 20.1.2016. V času javne razgrnitve, kakor tudi na javni obravnavi, ni bilo pripomb ali predlogov. Pridobljena so pozitivna mnenja nosilcev urejanja.

#### UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

V ureditvenem območju je dovoljena gradnja novih objektov in njihova rekonstrukcija, dozidava in nadzidava. Sprememba namembnosti obstoječih objektov je možna za namene mirne storitvene dejavnosti v delu zgradbe in ne sme presegati polovico površine bivalnega dela. Istočasno je potrebno za določeno dejavnost zagotoviti predpisano število parkirnih mest na lastni zemljiški parceli.

#### Lega objekta na zemljišču

Lega stanovanjskih stavb je določena z gradbeno linijo in gradbeno mejo, ki so določene in razvidne iz situacije.

Umeščanje stavb je ob gradbeno črto oz. linijo znotraj gradbene meje (območje možne pozidanosti, ki upošteva  $FZ = 0,4$ ).

Stavba št. 1 leži na parc. št. 601/1 k.o. Škalce, stavba št. 2 leži na novi zemljiški parceli, ki je sestavljena iz parc. št. 588/2, dela 601/2 in dela 758/2 vse k.o. Škalce.

Zagotovljeni so odmiki 4m od meje s sosedom in odmik od ceste, ki je večji kot 5m.

### Velikost in zmogljivost

Tloris: podolgovat velikosti cca 10m x 12m (razmerje stranic 1:1,2 do 1:1,5), daljša stranica je vzporedna cesti. Znotraj gradbene meje so dovoljeni izzidki, ki pa ne smejo bistveno porušiti ostalih razmerij na fasadah.

Višinski gabarit: klet, pritličje in izkoriščeno podstrešje ali nadstropje, prilagojeno višinskim gabaritom na sosednjih stavbah z enako namembnostjo. Pri podkletenih stavbah je klet lahko vkopana v celoti ali le delno, kar je odvisno konfiguracije terena. Nulta kota objekta 1 (kota pritličja) je cca 344,00m n.m. s toleranco  $\pm 0,5$ m in se prilagodi višini okoliških objektov in možnosti priključevanja na kanalizacijske komunalne vode. Nulta kota objekta 2 je za cca 0,5m nižja in znaša 343,50m n.m. s toleranco  $\pm 0,5$ m.

### Arhitekturno oblikovanje

Fasade: oblikovanje odprtih na fasadah ter obdelava fasad naj izhajata iz funkcije stavbe in se prilagajata sosednjim (avtohtonim) stavbam, barve na fasadah v svetlih in nevsiljivih tonih. Streha: je simetrična dvokapnica z naklonom strešin  $0^\circ$  do  $40^\circ$  oziroma prilagojena streham na sosednjih stavbah, smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico stavbe; dovoljena je izvedba frčad, strehe nad izzidki morajo biti oblikovane enotno kot so nad osnovnim delom stavbe oz. z vložki ravnih streh. Strešna kritina je opečna oziroma finalno opečne barve (v primeru drugega materiala), z barvo in materialom se mora prilagajati sosednjim obstoječim stavbam.

### Pogoji za zunanjo ureditev

Zelenice in vrtovi se nahajajo v okviru predvidenih zemljiških parcel. Za zasaditev zelenih površin naj se uporabljajo avtohtone travne, grmovne in drevesne vrste.

Ograje okoli stanovanjskih stavb so lahko polne, lesene, kovinske, žičnate, obsajene z zelenjem. Ograje ne smejo posegati v območje javnih prometnih in zelenih površin.

### Nezahtevni in enostavni objekti ter vzdrževalna dela v javno korist

Na območju OPPN je po predpisih, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost, dovoljena postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe:

- uta, lopa, nadstrešek, garaža, bazen, vetrolov, zimski vrt;
- ograje, škarpe in podporni zidovi.

### **ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE, KOMUNALNE, ENERGETSKE, IN DRUGE INFRASTRUKTURE**

Območje Lokacijskega načrta Spodnje Preloge je komunalno opremljeno s primarnimi vodi, ki so položeni v cesti ali ob njej. Ceste so asfaltirane. Izvedba priključkov je možna skladno s smernicami nosilcev urejanja.

Javna razgrnitev prostorskega akta je potekala v času od 24.12.2015 do 25.1.2016 in nanj ni bilo podanih pripomb in dopolnitev.

Predlagatelj:  
Župan Miran Gorinšek