



Številka: 032-0003/2023

Datum: 16. 2. 2023

**3. SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE,  
dne 23. 2. 2023**

ZADEVA:	<b>GRADIVO ZA 5. TOČKO SEJE OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE</b>
NASLOV:	<b>PREDLOG ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA GOSTIŠČE S PRENOČIŠČI V SLOVENSКИH KONJICAH</b>
PREDLAGATELJ:	<b>ZASEBNI INVESTITOR</b>
PRAVNA PODLAGA:	-124. člena in v povezavi z 298. členom Zakona o urejanju prostora -ZUreP 3 (Uradni list RS, št. 199/21) -158. člena Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 70/16) -16. člen Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15, 12/16-popravek in 69/17)
NAMEN:	<b>Sprejem odloka</b>
STALIŠČE PRISTOJNEGA ODBORA IN KOMISIJE:	<b>Odbor za komunalno infrastrukturo, okolje in prostor potrjuje predlog Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gostišče s prenočišči v Slovenskih Konjicah in ga predlaga občinskemu svetu v sprejem po skrajšanem postopku.</b>  <b>Statutarno-pravna komisija potrjuje in predlaga občinskemu svetu sprejem Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gostišče s prenočišči v Slovenskih Konjicah v skrajšanem postopku.</b>
POROČEVALEC:	<b>Nives Žigart, IBIS d.o.o., Igor Frim</b>
PREDLOG SKLEPA:	<b>Predlagam, da občinski svet sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gostišče s prenočišči v Slovenskih Konjicah po skrajšanem postopku.</b>

Župan  
Občine Slovenske Konjice  
Darko Ratajc, univ.dipl.ekon.

Priloga:

- predlog odloka z obrazložitvijo
- skice
- elaborat ekonomike
- stališče do pripomb

Na podlagi 124. člena in v povezavi z 298. členom Zakona o urejanju prostora -ZUreP 3 (Uradni list RS, št. 199/21), 158. člena Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 70/16) in 16. člena Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15, 12/16 – popravek in 69/17) je Občinski svet Občine Slovenske Konjice na svoji ..... seji ..... 20\_ sprejel

**ODLOK  
O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU  
ZA GOSTIŠČE S PRENOČIŠČI V SLOVENSKIH KONJICAH**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(podlaga občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) S tem odlokom se skladno z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 70/16) sprejme "Občinski podrobni prostorski načrt za gostišče s prenočišči v Slovenskih Konjicah", v nadaljevanju: OPPN.

(2) OPPN je izdelal IBIS d.o.o., Trg Alfonza Šarha 1, 2310 Slovenska Bistrica, pod številko naloge 19/2019-OPPN (odgovorna prostorska načrtovalka, Mojca Kraševac, udia, PA PPN ZAPS 0467).

(3) Ta prostorski akt je v prostorskem informacijskem sistemu objavljen pod identifikacijsko številko: 2182.

(4) Za OPPN, skladno z Odločbo Ministrstva za okolje in prostor, št. 35409-128/2021/4, z dne 27.7.2021, ni potrebno izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje in presoje sprejemljivosti izvedbe vplivov plana na varovana območja.

2. člen

(vsebina odloka)

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

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

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

3. člen

(načrtovane prostorske ureditve)

(1) Z OPPN se načrtujejo ureditve povezane z gradnjo gostišča s prenočišči na lastnih parcelah, s predvidenim novim dovozom do parcel in z vso potrebno komunalno in energetske infrastrukturo.

(2) V OPPN so opisani tudi posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture.

4. člen  
(vsebina odloka)

(1) Ta odlok določa opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN, območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno 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 prostorske ureditve, velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev ter usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN.

(2) Sestavni del OPPN so poleg tega odloka tudi kartografski del in priloge.

### III. UREDITVENO IN VPLIVNO OBMOČJE OPPN

5. člen  
(ureditveno območje)

(1) Območje OPPN obsega parcele, na katerih se izvedejo trajni objekti, prometne, energetske, komunalne in druge ureditve, spremljajoči objekti, ki jih zahteva gradnja novega gostinskega objekta s prenočišči v območju EUP UN1/035.

(2) Območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo in so priložene prikazu območja OPPN z načrtom parcelacije.

(3) Območje OPPN načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega del parcele številka 339/33 v katastrski občini 1115 Slovenske Konjice.

(4) Velikost območja OPPN je cca. 2000 m<sup>2</sup>.

(5) Ureditve izven območja OPPN lahko tudi zemljiške parcele, za potrebe izvedbe prostorskih ureditev in ureditev komunalnih, prometnih, energetskih in telekomunikacijskih priključkov.

6. člen  
(namenska raba območja)

(1) Osnovna namenska raba: območje stavbnih zemljišč.

(2) Podrobnejša namenska raba: BD (površine drugih območij- površine drugih območij, ki so namenjene zlasti večjim nakupovalnim centrom, sejmiščem, zabaviščnim parkom, prireditvenim prostorom in drugim podobnim dejavnostim) v EUP UN1/035.

7. člen  
(vplivno območje)

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

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

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

### IV. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

8. člen  
(vrste gradenj)

(1) Na območju OPPN so dovoljeni naslednji posegi:

- gradnja novega objekta,
- rekonstrukcija in vzdrževanje objekta,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- odstranitev objekta,
- prizidava (dozidave in nadzidave) obstoječih in novih stavb v okviru dopustne etažnosti in faktorja zazidanosti parcele (FZ) določenega za nove objekte,
- spremembe namembnosti objektov v okviru dopustnih dejavnosti,
- izgradnja gospodarske javne infrastrukture (GJI) ter ureditev pripadajočih priključkov nanjo,
- zunanje ureditve.

(2) Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov je dovoljena v skladu z veljavnim predpisom.

(3) Pri vseh gradnjah je potrebno upoštevati, da faktor zazidanosti (FZ = 0,8) in faktor izrabe (FI=2) ne bo prekoračen.

#### 9. člen (vrste objektov)

(1) Vrste dopustnih zahtevnih in manj zahtevnih objektov oziroma drugih del, ki se dopuščajo v ureditvenem območju OPPN so opredeljene v skladu s predpisi o razvrščanju objektov (CC-SI):

a) Nestanovanjske stavbe:

- 121 Gostinske stavbe,
- 122 Poslovne in upravne stavbe,
- 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti
- 1274 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje.

b) Gradbeno inženirski objekti:

- 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi.

c) Drugi gradbeni posegi:

- 3 Drugi gradbeni posegi.

(2) Na območju OPPN je dovoljena gradnja zahtevnih in manj zahtevnih objektov skladno z določili tega odloka. Objekti so lahko večnamenski. Gradnja objektov z možnostjo stalnega bivanja ni dopustna.

(3) Na območju OPPN so dopustne naslednje gradnje in postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov:

- ograja,
- oporni zid,
- priključek na objekte gospodarske javne in druge infrastrukture,
- drugi gradbeni posegi po klasifikaciji CC-SI:  
- trajno reliefno preoblikovanje terena, kot so nasipi, izkopi in odkopi, utrjene površine, utrjene brežine, - urbana oprema,
- objekti za oglaševanje za lastno dejavnost in informacijski panoji,
- informacijske table.

#### 10. člen (vrste dejavnosti)

V objektu bo gostinska dejavnost z nudenjem prenočitvenih kapacitet. Možno je umeščanje ostalih dejavnosti, ki so dovoljene v namenski rabi BD.

#### 11. člen (regulacijski elementi)

Na območju OPPN so določeni naslednji regulacijski elementi:

- Gradbena meja: črta (prikazana kot tlorisna projekcija najbolj izpostavljenih nadzemnih in podzemnih delov stavb na stiku z zemljiščem), ki je načrtovana stavba ne sme presegati, lahko pa se je dotika v eni ali več točkah ali pa je od nje odmaknjena v notranjost zemljišča.

- Zelenica: je površina namenjena krajinsko-arhitekturni ureditvi (zelenice, nižje drevesne zasaditve oz. grmovnice). Zelene površine se uredijo ob prometnih površinah, obvodnih površinah in na stiku s pozidavo za zahodni strani (trgovina Hofer).

12. člen  
(predvidene odstranitve)

Za potrebe realizacije načrtovanega objekta in ureditev ni predvidene odstranitve obstoječih stavb.

13. člen  
(pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

(1) Na parceli 339/33-del, k.o. 1115 Slovenske Konjice se predvidi umeščanje gostišča s prenočišči. Objekt – gostišče s prenočišči - je glede na obliko parcele predvidoma podolgovatega razgibanega tlorisa, v etažnosti (klet) +pritličje in enega oziroma dveh nadstropij - (K) +P+N1+(N2).

(2) Umestitev in tlorisni gabariti nove stavbe so omejeni z gradbenimi mejami (novozgrajena stavba je ne sme presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča), pri kateri so upoštevani minimalni potrebni odmiki od parcelnih mej in zahtevani odmiki od prometne in komunalne infrastrukture. Za objekt, za katere je potrebno zagotavljati gradnjo do predpisane gradbene meje, štejejo samo stavbe in ne gradbeno inženirski objekti ter objekti in omrežje gospodarske javne infrastrukture s priključki. Na celotni gradbeni parceli se dopusti gradnja dostopa, parkirišča, manipulativnih površin, objektov GJI s priključki, zelenih površin ipd.

(3) V kartografski prilogi so zarisani tlorisi stavb in območje pozidave. Zarisani tlorisi stavb (velikost, oblika) so načelni in se lahko spreminjajo v okviru prikazanega območja pozidave, ki ga ne smejo presegati. Smeri in lokacije dostopov in dovozov so prikazani načelno, natančno se določijo v projektni dokumentaciji.

(4) Tlorisni gabariti:

- oblika je lahko pravokotna ali razgibana, stavba je lahko oblikovana na svojsten način- sodobno arhitekturno za namen dejavnosti, ki se odvija znotraj nje,
- stavbni volumen ne sme presegati dane maksimalne višine 15.00m in zahtevanih odmkov,
- novogradnjo je treba projektirati na način, da s svojo dejavnostjo pri najbližjih stanovanjskih objektih ne bodo povzročale preseženih mejnih vrednosti za hrup, kakovost zunanjega zraka in svetlobnega onesnaženja,
- dovoljene so vse vrste konstrukcij,
- zasnova stavbe mora upoštevati veljavne standarde za toplotno zaščito, priporoča se gradnja nizkoenergetske stavbe.

(5) Streha:

- ravna streha,
- zelena streha,
- streha skrita za fasadnim vencem ali
- streha v naklonu do 15°.

Na strehah je dovoljeno postavljati sončne zbiralnike, strelovode, strojnice, dvigala, ki lahko presegajo maksimalni višinski gabarit do vključno 1 m, ob upoštevanju vpliva na podobo območja in širše okolice;

- kritina je pogojena s tehnološko rešitvijo strehe. Dovoljeni so temnejši toni, zaželeni v sivi barvi. Prepovedana je uporaba svetlečih in bleščečih materialov.

(6) Materiali in barve:

- fasade stavb morajo biti zasnovane s trajnimi in sodobnimi materiali, po načelih varčne energetske gradnje, fasade so nesvetleče, od sivih, peščenih in umazano belih barvnih tonov,
- materiali; sodobni obložni materiali, poenotena uporaba materialov.

(7) Pozidanost gradbene parcele, faktor zazidanosti (FZ): - FZ za območje BD- območje drugih dejavnosti je 0,8, FZ je razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjene gradnji. V zazidano površino se štejejo tudi nezahtevni in enostavni objekti. V zazidano površino se ne šteje površina parkirišč in dovozov.

(8) Lega objektov mora zagotavljati neovirano vzdrževanje in rabo objektov, obenem ne sme biti motena sosednja posest.

(9) Zunanja ureditev ob objektih in zasnova objektov mora zagotavljati nemoten dostop funkcionalno oviranim osebam.

14. člen  
(odmiki)

- (1) Nove stavbe so odmaknjene od parcelnih mej najmanj 4,00 m (razen, če je v grafičnem delu OPPN določeno drugače) tako, da ni motena sosednja posest in, da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru gradbene parcele.
- (2) Odmiki od gospodarske javne infrastrukture so določeni s predpisi, ki urejajo posamezne vrste gospodarske javne infrastrukture.
- (3) Ograjo je dopustno postaviti do meje parcele, na kateri se gradi; če se gradi na meji, se morajo lastniki zemljišč, na katere gradnja meji, o tem pisno sporazumeti.

15. člen  
(lega, velikost in oblikovanje enostavnih in nezahtevnih objektov)

- (1) Na območju OPPN je skladno s predpisom, ki ureja razvrščanje objektov glede na zahtevnost gradnje, dovoljeno graditi oz. postaviti enostavne in nezahtevne objekte skladno z določili tega odloka. Velikost se določi v skladu z veljavnim predpisom za tovrstne objekte.
- (2) Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti oblikovno poenoteni z osnovnimi stavbami.

16. člen  
(ureditev zunanjih površin)

- (1) Dovoz k stavbi oz. na gradbeno parcelo se uredi po novem cestnem priključku na R3 688 v višini obstoječega križišča z Mariborsko ulico. Prav tako morajo biti ob tem zagotovljeni predpisani odmiki glede na sanitarno-tehnične in požarnovarnostne pogoje, kakor tudi minimalni potrebni odmik stavb od parcelne meje, ki znaša 4,00 m, razen če je v grafičnem delu OPPN določeno drugače.
- (2) Utrjene površine znotraj mej gradbenih parcel se asfaltirajo ali tlakujejo (travne plošče). Zagotovljeno mora biti obračanje in parkiranje vseh vozil, ki so povezana z opravljanjem njihove dejavnosti, na svoji gradbeni parceli.
- (3) Dopustna je postavitve ograj. Ograje so lahko višine do 2,20 m (enotne, tipske) in postavljene do meje parcele, na kateri se gradi. Za postavitve ograje na mejo se morajo lastniki zemljišč, na katere gradnja meji, o tem pisno sporazumeti in upoštevati še pogoje, da se s tem ne omejuje prometne preglednosti. Ograje ne smejo posegati v območje javnih prometnih in zelenih površin in morajo biti postavljena v soglasju z upravljavcem.
- (4) Ob javnih cestah je predvidena obvezna umestitev obcestnih drevoredov na zelenih pasovih, namenjenih varovanju vizur, omejevanju negativnih vplivov prometa, izboljšanju podobe prostora in njegove raznolikosti. Širša zelena pasova sta predvidena po zahodni strani območja, vzdolž regionalne ceste ter po vzhodni strani območja z namenom prilagajanja terenu.

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

17. člen  
(splošni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko infrastrukturo in grajeno javno dobro)

Splošni pogoji za potek in gradnjo prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture na območju OPPN so:

- pred predvideno gradnjo je treba zakoličiti tangirano obstoječo komunalno, energetske in komunikacijsko infrastrukturo na kraju samem;
- trase komunalnih, energetske, komunikacijske objektov, vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih in grajenih struktur;
- obstoječe infrastrukturne vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov.

18. člen  
(cestno omrežje)

- (1) Območje OPPN se navezuje na regionalno cesto III. reda št. 688 na odseku 1231 Slovenske Konjice–Žiče preko novega cestnega priključka v km 0,040 (levo v smeri stacionaže ceste).
- (2) Nov cestni priključek je lahko v območju obstoječega križišča z Mariborsko ulico in mora biti prilagojen projektiranemu cestnemu priključki predkratkim že zgrajenemu pri rekonstrukciji križišča državnih cest RII-430/0278 Tepanje-Slovenske Konjice in RIII-688/1231 Slovenske Konjice–Žiče v krožišče (krožišče Hofer). Cestni priključek je potrebno izvesti kot skupinski cestni priključek.
- (3) Hodnik za pešce s kolesarsko stezo je potrebno podaljšati od krožišča do novega cestnega priključka in sicer na zahodni strani območja OPPN, v koridorju min.širine 2,5 m. Območje pešcev in križišč morajo biti ustrezno pregledna in osvetljena. Ustrezno morajo biti obdelane navezave novih prometnih površin za pešce na obstoječe prometne površine.
- (4) Območje OPPN se nahaja ob regionalni cesti RIII- št. 688 na odseku 1231 Slovenske Konjice–Žiče. Varovalni pas regionalne ceste znaša 15 m in se meri od zunanjšega roba cestnega sveta. Zunanje ureditve, parkirišča in notranje prometne povezave morajo biti od zunanjšega roba rekonstruiranega vozišča državne ceste odmaknjene najmanj 5 m, objekti pa najmanj 10 m. Zaradi dokončne prometne ureditve državne ceste novo predvideni objekt s svojim gabaritom in zunanjo ureditvijo ne sme ogroziti prometne ureditve in prometne varnosti na državni cesti in ne smejo omejevati preglednosti na cestnih priključkih in križiščih.
- (5) Upravljavalec državne ceste ne bo zagotavljal ukrepov varstva pred hrupom kakor tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so oziroma bodo posledica obratovanja ceste na delu državne ceste v območju OPPN, Direkcija RS za infrastrukturo ne prevzema nobene finančne ali druge odgovornosti zaradi hrupa, tresljajev, izpušnih plinov, svetlobnega onesnaževanja in ostalih dejavnikov prometa, izvajanja del rednega in investicijskega vzdrževanja, rekonstrukcij, modernizacij ali drugih del v zvezi z izboljšanjem stanja državne ceste in podobnega.
- (6) Odtekanje vode z državne ceste zaradi ureditve območja ne sme biti ovirano. Meteorna in druga odpadna voda s parcele, objekta, zunanje ureditve in cestnega priključka ne sme pritekati na državno cesto ali na njej celo zastajati in ne sme biti speljana v naprave za odvodnjavanje državne ceste in njenega cestnega telesa, zato je treba na območju urediti odvodnjavanje po predpisih. Ureditev odvodnjavanja ne sme povzročati spremembe/poslabšanje obstoječega odvodnjavanja državne ceste.
- (7) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju cestnega omrežja se upoštevajo predpisi, ki urejajo načrtovanje cest. Na vsaki gradbeni parceli je potrebno zagotoviti prostor za manipulacijo, obračanje in parkiranje vozil namenjenih potrebam stavb in dejavnostim, ki so na posamezni gradbeni parceli.

19. člen  
(mirujoči promet - parkirne površine)

- (1) Parkiranje za zaposlene in obiskovalce se zagotovi znotraj gradbene parcele oziroma območja OPPN. Ustrezno število parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce se določi v projektni dokumentaciji za objekt ali prostorske ureditve skladno s predpisi, določili Občinskega prostorskega načrta občine Slovenske Konjice oziroma normativi, ki urejajo to področje.
- (2) Parkiranje za zaposlene in obiskovalce se lahko zagotovi tudi na drugi gradbeni parceli.
- (3) Skladno s predpisi se na parkirišču znotraj gradbene parcele zagotovi tudi ustrezno število parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe.

20. člen  
(vodovodno omrežje)

- (1) Na obravnavanem območju se na parc. št. 288/5 in 288/6 k.o. Slovenske Konjice nahaja javni vodovod dimenzije DN 80, ki se zaključi v betonskem vodovodnem jašku.
- (2) Za potrebe predvidenega objekta je potrebno izvesti nov interni vodovodni priključek s pripadajočim vodomernim termo jaškom, ki se opremi z obračunskim vodomernom, in sicer se jašek vgradi na rob oziroma največ 5 m od roba parcele. Interni vodovodni priključek se lahko priključi na javni vodovod na parc. št. 288/5 in 288/6 obe v k.o. 1115 Slovenske Konjice.

- (2) V kolikor bo na območju, kjer bo zgrajen objekt tlak v vodovodnem sistemu zaradi tehničnih lastnosti vodovoda previsok/prenizek, mora investitor na lastne stroške po pooblaščenem izvajalcu vgraditi ustrezno napravo za zmanjšanje/povečanje tlaka v sistemu ter napravo za zmanjšanje/povečanje tlaka ustrezno vzdrževati.
- (4) Predvidi se dodatna umestitev nadzemnih hidrantov za zagotavljanje požarne varnosti.
- (5) Za vse posege je potrebno izdelati ustrezno dokumentacijo. Vsa dela se izvajajo v skladu s pogoji in sodelovanjem upravljavca.

#### 21. člen (kanalizacijsko omrežje)

- (1) Predmetna gradnja je umeščena v prostor na območju dela naselja Slovenske Konjice v aglomeraciji Vešenik števil. 9980, ki je opremljena z ločenim sistemom javne kanalizacije zaključene s CČN Slovenske Konjice ID 2510.
- (2) Za zagotovitev minimalne komunalne ureditve je potrebno na območju OPPN izdelati novo interno vodotesno kanalizacijo v ločenem sistemu.
- (3) Odpadne komunalne vode se priključijo na javni kanal iz BC DN 300 mm v območju jaška z GK koordinatama Y=533841,2, X=133121,7. Priključitev se izvede na vrhu mulde v jašku. V primeru priključevanja podkletenega dela je investitor dolžan urediti odvajanje odpadne vode iz kleti na lastne stroške.
- (4) Onesnažene meteorne vode iz povoznih površin in parkirišč je potrebno pred izpustom mehansko obdelati skladno s 17. členom (ukrepi za padavinsko odpadno vodo) Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15). Očiščene meteorne vode iz povoznih površin in parkirišč ter strešne meteorne vode se vodijo po novi meteorni interni kanalizaciji ustreznega premera cevi ter se priključijo na javni kanal iz BC DN 400 mm (ID 54544).
- (5) Hišni priključek izdelata izvajalec javne službe na podlagi soglasja za priključitev in ponudbenega predračuna ali lastnik objekta v lastni režiji pod nadzorom izvajalca javne službe. Priključek hišnega priključka na obstoječa jaška, vključno z izdelavo odprtine v jašek, izvede izključno izvajalec javne službe.
- (6) Za vse posege je potrebno izdelati ustrezno dokumentacijo. Vsa dela se izvajajo v skladu s pogoji in sodelovanjem upravljavca.

#### 22. člen (elektroenergetsko omrežje)

- (1) Na obravnavanem območju predvidene gradnje ni elektroenergetskih naprav v lasti Elektra Maribor d.d.
- (2) Za izvedbo napajanja območja z električno energijo bo potrebno:
- Zgraditi novi NN kabelski priključek od obstoječe prostostoječe razdelilne omarice (NNRO PS-RO T0664), ki stoji na parc. št. 288/4 k.o. Slovenske Konjice NN izvod (I-06 Hofer) iz transformatorske postaje TP 20/0,4 kV VEŠENIK 2 (t-644 OE Slovenska Bistrica) do nove prostostoječe NN prostostoječe NN priključno merilne omarice PS-PMO (mesto postavitve PS-PMO ter traso NN priključka določi OE Slovenska Bistrica);
  - skleniti služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, preko katerih bodo potekale trase novih elektroenergetskih vodov;
  - pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo.
- (3) Pri pripravi projektne dokumentacije je potrebno za področje distribucije električne energije upoštevati vso predpisano področno zakonodajo in predpise.
- (4) Pri nadaljnjem načrtovanju zunanje ureditve je potrebno upoštevati, da je možna kakršna koli zasaditev dreves, grmičevja, žive meje ali podobno v minimalni oddaljenosti debla od trase srednje napetosti električnega kabla 2,5 m s tem, da pa je električne kable potrebno položiti v mapitel cevi  $\phi$  160 mm.
- (5) Za vse posege je potrebno izdelati ustrezno dokumentacijo. Vsa dela se izvajajo v skladu s pogoji in sodelovanjem upravljavca.

#### 23. člen (javna razsvetljava)

- (1) V območju OPPN je predvidena cestna javna razsvetljava in sicer na zunanji strani hodnika za pešce.



(2) Razsvetljava mora ustrezati določilom predpisov, ki urejajo svetlobno onesnaženje okolja. Vgradijo se varčne sijalke.

(3) Za vse posege je potrebno izdelati ustrezno dokumentacijo. Vsa dela se izvajajo v skladu s pogoji in sodelovanjem upravljavca.

#### 24. člen (omrežje elektronskih komunikacij)

(1) Znotraj območja OPPN je predvideno omrežje elektronskih komunikacij. Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega TK omrežja Telekom Slovenije d.d. in T2 d.o.o.

(2) Vrsta prenosnega medija (baker, optika), mesto navezave na obstoječe omrežje in ostale karakteristike TK omrežja se določijo glede na potrebe in možnosti v projektnih pogojih v sodelovanju s predstavnikom posameznega operaterja.

(3) Glede na pozidavo oz. komunalno ureditev jih je potrebno ustrezno zaščititi ali pa prestaviti, kar se izvede pod nadzorom in po navodilih predstavnika posameznega operaterja.

(4) Projekt TKO priključka na javno TKO omrežje se izdelava v fazi izdelave DGD dokumentacije in mora biti usklajen s projektom ostalih komunalnih vodov. V telekomunikacijskih kabelskih ceveh in jaških ne smejo potekati vodi drugih komunalnih napeljav brez soglasja pristojnega operaterja.

(5) Za vse posege je potrebno izdelati ustrezno dokumentacijo. Vsa dela se izvajajo v skladu s pogoji in sodelovanjem upravljavca.

#### 25. člen (plinovodno omrežje)

(1) V bližini območja OPPN je že izgrajeno plinovodno omrežje, ki omogoča priključevanje objekta.

(2) Pri pripravi projektne dokumentacije je potrebno za področje distribucije zemeljskega plina upoštevati vso predpisano področno zakonodajo in predpise.

(4) Pri projektiranju nove komunalne infrastrukture je potrebno upoštevati predpisane odmike med plinovodom in drugimi komunalnimi vodi.

(5) Za vse posege je potrebno izdelati ustrezno dokumentacijo. Vsa dela se izvajajo v skladu s pogoji in sodelovanjem upravljavca.

#### 26. člen (ogrevanje in učinkovita raba energije)

(1) Za ogrevanje predvidene stavbe se kot vir energije predvideva zemeljski plin, zemeljski plin v kombinaciji z obnovljivimi viri energije ali pa obnovljivi viri energije (sončni kolektorji na stavbi, toplotne črpalke, ipd.), skladno s sprejetimi odloki občine, ki se nanašajo na učinkovito rabo energije in varstvo zraka.

(2) Dopusti se namestitev fotonapetostnih modulov na strehi stavbe.

(3) Pri projektiranju in gradnji nove stavbe se upošteva normative in predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in uporabo obnovljivih virov energije in upoštevajo varstvo zraka.

## VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

#### 27. člen (ukrepi za ohranjanje kulturne dediščine)

(1) V območju OPPN ni objektov ali območij varstva kulturne dediščine.

(2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja, lastnika zemljišča, investitorja ali odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti krajevno 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 oziroma se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

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

### 28. člen (ukrepi za ohranjanje narave)

- (1) Obravnavano območje OPPN ni v vplivnem območju OPPN ni naravnih vrednot, varovanih območij ali drugih območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti.
- (2) Pri nadaljnem projektiranju se upoštevajo določila zakonodaje s področja ohranjanja narave, ki opredeljujejo pogoje za območja strnjene poselitve.

### 29. člen (varstvo zraka)

- (1) Za zmanjševanje onesnaževanja zraka s prašnimi delci zaradi del v času gradnje in izpustov plinov gradbenih strojev in transportnih vozil mora investitor zagotoviti, da izvajalec med gradnjo izvaja naslednje ukrepe za varstvo zraka:
  - preprečevanje prašenja z odkritih delov območja ureditve, prometnih in manipulativnih površin, vlaženje materialov, nezaščitenih površin in dovoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
  - preprečevanje raznosa materialov z gradbišč, primerna razporeditev in ureditev začasnih in drugih dovoznih poti na gradbišče, redno čiščenje prometnih površin na območju urejanja in javnih prometnih površin, ureditev čim krajših poti za prevoze za potrebe ureditev in gradbišč ter sprotno rekultiviranje območij večjih posegov;
  - upoštevanje emisijskih norm v skladu s predpisi, ki urejajo področje emisij pri začasnih gradbenih objektih, uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih.
- (2) Za zmanjševanje emisij toplogrednih plinov se izvedejo naslednji ukrepi:
  - kot energetski vir za oskrbo s toploto se uporabljajo ekološko sprejemljiva goriva oziroma obnovljivi viri energije;
  - gradnja novih objektov se izvede v skladu s predpisi, ki urejajo učinkovito rabo energije v stavbah.

### 30. člen (varstvo voda)

- (1) Območje obravnave se ne nahaja ob vodotoku ali na vodovarstvenem območju, kot tudi ne na poplavno, erozijsko ali plazljivo ogroženem območju. Poseg ne vpliva na vodni režim in stanje voda.
- (2) Varstvo kakovosti voda se zagotavlja z gradnjo kanalizacijskega omrežja. Na območju predvidene prostorske ureditve se uredi ločeni sistem odvajanja in čiščenja odpadnih in padavinskih vod. Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno.
- (3) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda.
- (4) Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z 92. členom ZV-1 in sicer, na tak način, da o v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki..) oziroma kanalizacijo za odvajanje padavinskih vod, ki ima urejen iztok v vodotok.
- (5) Odvodnja padavinskih vod iz parkirišč in manipulativnih površin naj se uredi preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj s koalescentnimi filtri, ki naj bodo dimenzionirani ob upoštevanju velikosti prispevnih površin, intenziteti padavin in možne pričakovane količine naftnih derivatov. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardnih lovilcev olj (SIST EN 858-2).
- (6) Način odvajanja padavinske odpadne vode mora izhajati iz analize odtočnih razmer, izhajajoč iz načrtovanih novih pozidanih površin ob upoštevanju morebitne trenutne problematike na obravnavanem območju (morebitno lokalno poplavljanje). Analiza mora vsebovati hidravlični izračun odtočnih razmer kot posledico povečanja prispevnih površin zaradi načrtovane pozidave in spremembe odtočnih koeficientov, pri čemer je treba vključiti vse nove predvidene pozidane površine za celotno območje. Upoštevati je treba odtočne količine padavinskih, zalednih

odpadnih voda in preveriti pretočno sposobnost obstoječih odvodnikov za te količine oziroma vpliv teh dodatnih količin na poplavno varnost dolvodno ter podati rešitve za zagotovitev ustreznega odvajanja padavinskih odpadnih vod.

(7) Pred izdajo gradbenega dovoljenja za posege, ki lahko vplivajo na vodni režim ali stanje voda, se pridobi vodno mnenje pri pristojnem Ministrstvu za okolje in prostor.

(8) Po izgradnji meteorne in fekalne kanalizacije in vodovodnega omrežja, pridobivanje mnenja o vplivih gradnje na vodni režim in stanje voda v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ni potrebno, razen, če gre za ogrevanje objekta s toplotno črpalko voda-voda ali za ogrevanje objekta z geosondo globine več kot 30 m.

### 31. člen (varstvo tal)

(1) Posegi v tla se izvedejo na način, da se prizadene čim manj talne površine. Pri gradnjah je potrebno zavarovati plodno zemljo pred uničenjem. Plodno zemljo, ki bo odstranjena pred gradnjo, se lahko uporabi za ureditev zelenih površin znotraj območja OPPN.

(2) Pri gradnji se uporabljajo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni ter le takšne vrste materialov, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje. S prometnih površin, gradbenih površin in odlagališč gradbenega materiala se omeji in prepreči emisije prahu. S teh površin se prepreči tudi otekanje vode.

### 32. člen (varstvo pred hrupom)

(1) Površine v OPPN z namensko rabo ostale dejavnosti so opredeljena s III. stopnjo varstva pred hrupom v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju, kjer je dopusten poseg v okolje, ki je manj moteč zaradi povzročanja hrupa.

(2) Upravljevec regionalne ceste ne zagotavlja dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za načrtovane dejavnosti na območju OPPN, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so ali bodo posledica obratovanja avtoceste. Izvedba vseh ukrepov za zaščito je obveznost investitorjev na območju OPPN.

(3) Pri načrtovanju morebitnih klimatskih naprav in toplotnih črpalk, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom.

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

### 33. člen (varstvo pred svetlobnim onesnaženjem)

Javna in druga razsvetljava se uredi tako, da ne povzroča svetlobnega onesnaževanja in da ni moteča za okolico. Vse svetilke se izvedejo tako, da je svetloba usmerjena izključno v tla.

### 34. člen (ravljanje z odpadki)

(1) Območje OPPN bo vključeno v organiziran odvoz odpadkov.

(2) Posode za odpadke se postavi na ekološko tehnično brezhiben prostor. Ureditev odjemnega mesta mora ustrezati sanitarno-tehničnim predpisom, vključno z vizualno ter mehansko zaščito proti vetru. Lokacija, kjer se odpadki zbirajo, se uredi tako, da je dostopna vozilom za odvoz odpadkov.

(3) Način zbiranja in odvoz odpadkov se izvaja v skladu z določili, ki urejajo ravnanje s komunalnimi odpadki v občini.

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

### 35. člen (varstvo pred poplavo, erozijo)

Območje obravnave se nahaja izven naravnih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica ter plazovitost.

### 36. člen (varstvo pred potresom)

(1) Gradnja objektov mora biti potresno odporna. Pri načrtovanju se upošteva veljavna zakonodaja s področja o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov, v skladu z evropskim standardom za potresno odporno gradnjo. Upoštevati je potrebno cono potresne ogroženosti ter temu primerno prilagoditi način gradnje. Po podatkih ARSO za območje OPPN velja projektni pospešek tal v (g): 0,125.

(2) Za projektiranje objektov na območju OPPN je potrebno pridobiti geomehansko poročilo. Vsi posegi v območju urejanja morajo biti dimenzionirani, projektirani in izvedeni skladno z geomehanskim poročilom.

### 37. člen (obramba)

Na območju OPPN ni objektov za potrebe obrambe.

### 38. člen (varstvo pred požarom)

(1) Požarno varstvo vseh objektov na območju urejanja mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarnovarstvenimi predpisi. Požarna varnost se zagotovi z dovozi za intervencijska vozila po obstoječem in predvidenem omrežju cest. Varen umik se zagotovi na zunanje površine.

(2) Zunanje stene in strehe stavb se načrtuje in gradi tako, da se izpolni zahteve glede požarne varnosti v stavbah z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte in ob upoštevanju odmika prepreči širjenje požara na sosednje parcele.

(3) Za zagotovitev požarne varnosti se predvidi hidrantno omrežje. Viri vode za gašenje bodo zagotovljeni iz javnega vodovoda, gasilski dom je oddaljen manj kot 500 m.

### 39. člen (razlitje nevarnih snovi)

Na zunanjih površinah v območju OPPN ni pričakovati razlitja nevarnih snovi.

## IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

### 40. člen (etapnost)

(1) Ureditve, načrtovane z OPPN, se lahko izvajajo v več etapah. Etapna gradnja je možna v sklopu s potrebami in finančnimi možnostmi investitorja, etape morajo biti funkcionalno zaključene celote in se lahko tudi združujejo. Tudi gradnja notranje mreže gospodarske javne infrastrukture lahko poteka v etapah.

(2) Etape:

- I. etapa obsega izgradnjo gospodarske javne infrastrukture za objekt: izgradnja cestne priključka, hodnika za pešce s kolesarsko stezo,, vodovoda, fekalne kanalizacije ter meteorne kanalizacije, elektrike in tk vodov, skladno z določili iz prvega odstavka tega člena

- II. etapa obsega gradnjo stavbe/ objektov ter zunanje ureditve na gradbeni parceli, ki je usklajena z etapno izgradnjo GJI kot zaključene celote.

(3) Pred izdajo uporabnega dovoljenja za stavbo in objekte na gradbeni parceli mora biti zgrajena pripadajoča javna prometna in komunalna infrastruktura.

## X. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE

### 41. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Za zagotavljanje varnosti in kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej, ima investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale zaradi gradnje, mora investitor sanirati na svoje stroške;
- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode;
- zagotoviti ustrezno odvijanje motornega in peš prometa po obstoječem omrežju cest in poti;
- sanirati oziroma povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane;
- v času gradnje zagotoviti nemoteno komunalno in energetske oskrbo objektov preko obstoječih infrastrukturnih omrežij, objektov in naprav;
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode;
- financiranje izgradnje infrastrukture poteka v dogovoru med investitorjem in upravljavci energetskih in komunalnih naprav ter ceste;
- 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.

### 42. člen

(merila in pogoji za parcelacijo)

(1) Gradbena parcela je prikazana na karti št. 8.

(2) Zemljiške parcele se lahko delijo ali združujejo skladno z opredeljeno gradbeno parcelo. Odstopanja od pogojev za določitev gradbene parcele so dopustna, kadar so posledica prilagajanja pozicijski natančnosti geodetskih postopkov, kadar zaradi odstopanj, dopustnih s tem prostorskim aktom, pride do spremenjenih funkcionalnih, oblikovalskih ali tehničnih rešitev in s tem do spremenjene oblike in lege objekta ali cestnih površin ter kadar glede na samo gradnjo zaradi tehnoloških razmer ni mogoče gradbene parcele oblikovati skladno s prikazom na karti št. 4, vendar mora biti le-to v projektni dokumentaciji posebej utemeljeno.

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

### 43. člen

(dopustna odstopanja)

(1) Dopustna so odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom:

- Dopusti se združevanje gradbene parcele v OPPN in gradbene parcele v EUP UN1/067. V primeru združitve gradbenih parcel se lahko gradbena meja stavb poveže v enovit objekt preko ene ali več gradbenih parcel.
- Dopusti se izvedba kletne etaže, ob pridobitvi geomehanskega poročila.
- Dopusti se odstopanja pri tlorisnih gabaritih objekta so znotraj gradbene meje, določene v situaciji.
- Preseganje višinskih gabaritov stavb je možno le za postavitve strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, ..). Dovoljenja je izgradnja stavb nižjih višinskih gabaritov.
- Dopustno je zgraditi oporne zidove kadar premostitev višinske razlike ni drugače izvedljiva.
- Odstopanja od ureditev prometnega, komunalnega, energetskega in komunikacijskega omrežja na območju OPPN na podlagi ustrezne projektna dokumentacije, če se pri nadaljnjem preučevanju prometnih, tehnoloških,

hidroloških, geomehanskih, lastniških in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše s prometno tehničnega, tehnološkega in oblikovalskega vidika ali če to pogojujejo primernejši obratovalni parametri, ekonomsko primernejša investicijska vlaganja. Spremembe se uskladijo z upravljavci posamezne gospodarske javne infrastrukture, za kar je potrebno pridobiti njihova pozitivna mnenja.

(2) Odstopanja so dopustna, če ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in arhitekturne zasnove ter ne poslabšujejo prostorskih in okoljskih razmer. Prav tako dopustna odstopanja ne smejo poslabšati bivalnih razmer v sosednjih območjih.

(3) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se lokacija objekta in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v kartografskih prilogah, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave podatkov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega odloka.

## XII. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI PODROBNEGA NAČRTA

### 44. člen (prenehanje veljavnosti OPPN)

Po prenehanju veljavnosti OPPN (ko se OPPN realizira v celoti) se opredelijo ustrezne enote urejanja prostora s podrobnejšimi prostorskimi izvedbenimi pogoji, ki se vključijo v občinski prostorski načrt.

## XIII. KONČNE DOLOČBE

### 45. člen (vpogled v OPPN)

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

### 46. člen (nadzor)

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

### 34. člen (začetek veljavnosti)

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

Številka: .....  
Slovenske Konjice, dne

ŽUPAN  
Občine Slovenske Konjice  
Darko Ratajc, univ. dipl. ekon.

## OBRAZLOŽITEV:

Na podlagi Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS, št. 61/17) in Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur.l. RS, št. 99/07) je Občina Slovenske Konjice pričela s pripravo izdelave in sprejema Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gostišče s prenočišči v Slovenskih Konjicah, s tem, da je župan občine Slovenske Konjice, julija 2020 sprejel Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za gostišče s prenočišči v Slovenskih Konjicah, ID:2182 (objavljen v Ur.l.RS, št. 194/2020). Predlog odloka je bil javno razgrnjen v času javne razgrnitve od 8.7.2022 do 8.8.2022 in 3.8.2022 je bila izvedena javna obravnava. Gradivo za javno razgrnitev je obravnaval tudi svet KS Slovenske Konjice in nanj ni imel pripomb.

Občinski podrobni prostorski načrt je prostorski akt, s katerim se podrobneje načrtuje prostorska ureditev na nekem območju in je podlaga za pripravo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Z njim se določajo pogoji glede namembnosti posegov v prostor, njihove lege, velikosti in oblikovanja, pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo, merila in pogoje za parcelacijo, pogoje ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, pogoje varovanja zdravja ljudi, etapnost izvedbe ter druge pogoje in zahteve za izvajanje občinskega podrobnega prostorskega načrta.

## OBMOČJE OBRAVNAVE

### ŠIRŠE OBMOČJE

Lokacija OPPN se nahaja v vzhodnem delu naselja Slovenske Konjice in je nepozidano zemljišče. Območje na severu omejuje državna cesta tretjega reda R 430 Maribor – Slivnica – Slovenska Bistrica – Slovenske Konjice – Celje. Na zahodu poteka mimo državna cest drugega reda R 688 Slovenske Konjice – Žiče – Poljčane – Majšperk. Vzhodno območje meji na trgovski center Hofer, južno so zelene površine.

### OŽJE OBMOČJE

Predmet OPPN je območje, ki obsega zemljišče s parc. št. 339/33-del k.o. Slovenske Konjice.

## OBRAZLOŽITEV KLJUČNIH VSEBIN PROSTORSKEGA AKTA

### OBMOČJE UREJANJA

Območje OPPN obsega parcele, na katerih se izvedejo trajni posegi v okolje. Območje OPPN načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega del parcele številka 339/33 v katastrski občini 1115 Slovenske Konjice. Velikost območja OPPN je cca. 2000 m<sup>2</sup>. Ureditve izven območja OPPN lahko tudi zemljiške parcele, za potrebe izvedbe prostorskih ureditev in ureditev komunalnih, prometnih, energetskih in telekomunikacijskih priključkov.

### OPIS PREDVIDENEGA STANJA

Na območju OPPN je predvideno gostišče s prenočišči.

Na območju OPPN so dovoljeni naslednji posegi:

- gradnja novega objekta,
- rekonstrukcija in vzdrževanje objekta,
- vzdrževalna dela v javno korist,

- odstranitev objekta,
- prizidava (dozidave in nadzidave) obstoječih in novih stavb v okviru dopustne etažnosti in faktorja zazidanosti parcele (FZ) določenega za nove objekte,
- spremembe namembnosti objektov v okviru dopustnih dejavnosti,
- izgradnja gospodarske javne infrastrukture (GJI) ter ureditev pripadajočih priključkov nanjo,
- zunanje ureditve.

Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov je dovoljena v skladu z veljavnim predpisom. Pri vseh gradnjah je potrebno upoštevati, da faktor zazidanosti (FZ = 0,8) in faktor izrabe (FI=2) ne bo prekoračen.

Vrste dopustnih zahtevnih in manj zahtevnih objektov oziroma drugih del, ki se dopuščajo v ureditvenem območju OPPN so opredeljene v skladu s predpisi o razvrščanju objektov (CC-SI):

a) Nestanovanjske stavbe:

- 121 Gostinske stavbe,
- 122 Poslovne in upravne stavbe,
- 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti
- 1274 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje.

b) Gradbeno inženirski objekti:

- 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi.

c) Drugi gradbeni posegi:

- 3 Drugi gradbeni posegi.

Na območju OPPN je dovoljena gradnja zahtevnih in manj zahtevnih objektov skladno z določili tega odloka. Objekti so lahko večnamenski. Gradnja objektov z možnostjo stalnega bivanja ni dopustna.

Na območju OPPN so dopustne naslednje gradnje in postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov:

- ograja,
- oporni zid,
- priključek na objekte gospodarske javne in druge infrastrukture,
- drugi gradbeni posegi po klasifikaciji CC-SI:
- trajno reliefno preoblikovanje terena, kot so nasipi, izkopi in odkopi, utrjene površine, utrjene brežine,
- urbana oprema,
- objekti za oglaševanje za lastno dejavnost in informacijski panoji,
- informacijske table.



V objektu bo gostinska dejavnost z nudenjem prenočitvenih kapacitet. Možno je umeščanje ostalih dejavnosti, ki so dovoljene v namenski rabi BD.

Objekt – gostišče s prenočišči - je glede na obliko parcele predvidoma podolgovatega razgibanega tlorisa, v etažnosti (klet) +pritličje in enega oziroma dveh nadstropij - (K) +P+N1+(N2).

Umestitev in tlorisni gabariti nove stavbe so omejeni z gradbenimi mejami (novozgrajena stavba je ne sme presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča), pri kateri so upoštevani minimalni potrebni odmiki od parcelnih mej in zahtevani odmiki od prometne in komunalne infrastrukture.

Za kompleksno ureditev predvidene komunalne in energetske infrastrukture si investitor pridobi ustrezno dokumentacijo, vsa potrebna soglasja lastnikov zemljišč (po potrebi), zagotovi finančna sredstva za izgradnjo in jo zgradi.

OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno in energetsko infrastrukturno ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

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

#### OKOLJSKO POROČILO

Z odločbo Ministrstva za okolje in prostor, št. 35409-128/2021/4, z dne 27.7.2021, je bilo odločeno, da v postopku priprave in sprejema OPPN, celovite presoje vplivov na okolje ni treba izvesti. Prav tako ni bilo potrebno izvesti presoje sprejemljivosti izvedbe plana v naravo na varovana območja.

Pripravila:

Izdelovalec PA: Nives Žigart

Občinski urbanist: Igor Frim

PREDLAGATELJ:

Župan Darko Ratajč, univ.dipl.ekon.



OPPN ZA GOSTIŠČE S PRENOČIŠČI V SLOVENSKIH KONJICAH

PREGLEDNA SITUACIJA ŠIRŠEGA OBMOČJA

M 1 : 2500

FAZA PROJEKTA: PREDLOG

LEGENDA

 meja ureditvenega območja OPPN

NAROČNIK  
ZASEBNI INVESTITOR

OBJEKT  
OPPN ZA GOSTIŠČE S PRENOČIŠČI V SLOV. KONJICAH

IZVAJALEC  
IBIS d.o.o., inženiring biro, investicijsko svetovanje  
Trg Alfonza Šarha 1, 2310 Slov. Bistrica  
Tel.: 02 80 50 450, e-mail: info@ibis-ideaal.si



NASLOV RISBE  
PREGLEDNA SITUACIJA  
ŠIRŠEGA OBMOČJA

FAZA PROJEKTA  
OPPN  
OBČINSKI PODROBNI  
PROSTORSKI NAČRT

ŠT. NAČRTA	DATUM	ID št. PIA	MERILO	ŠT. RISBE
19/2019-OPPN	september 2022	2182	1:2500	4.0



OPPN ZA GOSTIŠČE S PRENOČIŠČI V SLOVENSKIH KONJICAH

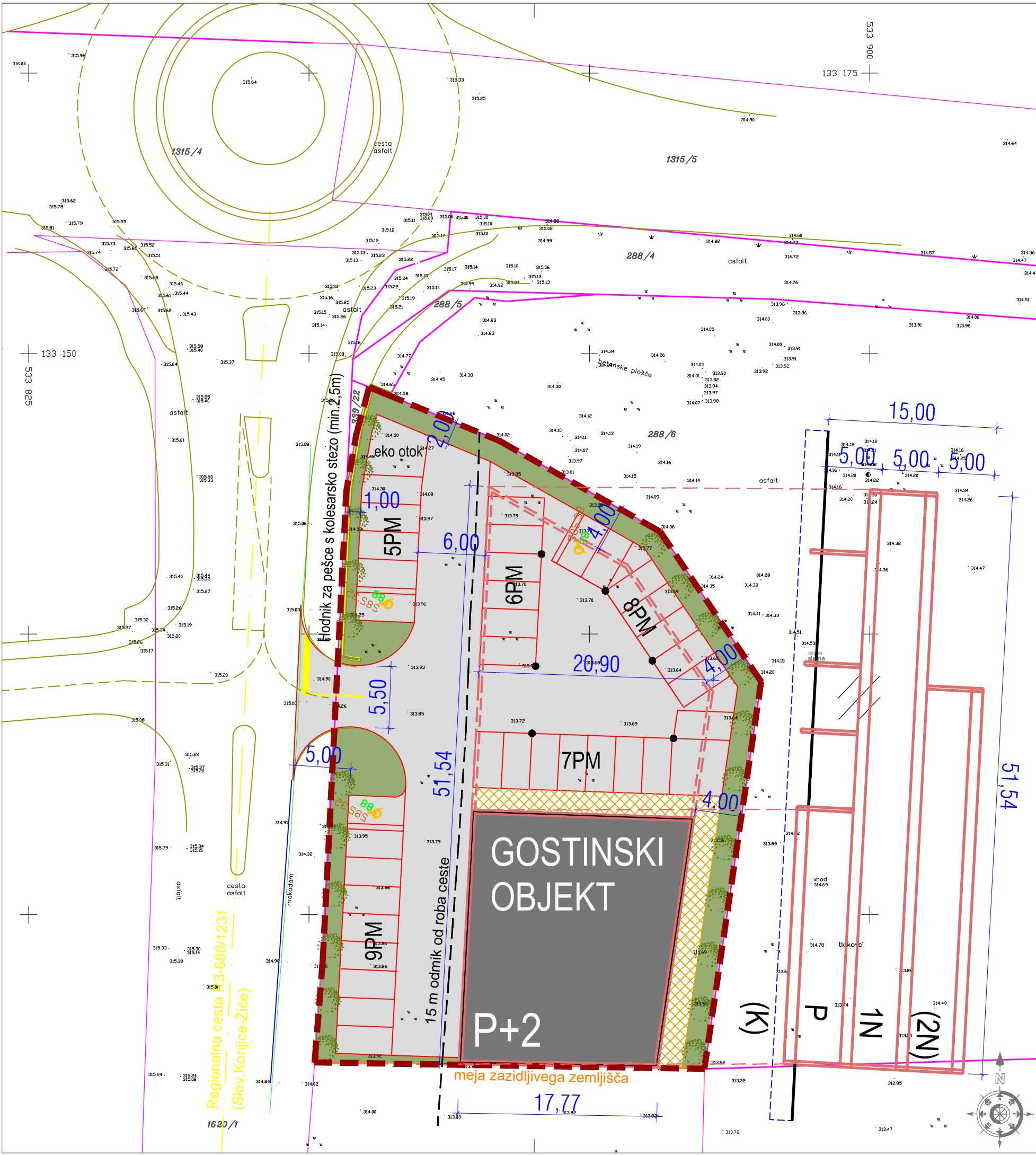
UREDITVENA SITUACIJA

M 1 : 250

FAZA PROJEKTA: PREDLOG

LEGENDA

-  meja ureditvenega območja OPPN
-  meja parcele
-  urejena meja parcele
-  meja katastrske občine
-  št. parcele
-  gradbena meja
-  gradbena linija
-  obstoječi sosednji objekti
-  gradbena linija
-  meja gozdnih zemljišč - G
-  predvideni objekti
-  pomožni objekti
-  vhod, dovoz
-  zasebne zelene površine
-  zasebne povozne površine
-  zasebne tlakovane površine
-  površine za javno dobro - dovozna cesta
-  zasaditev dreves
-  predvidene nove parc. meje
-  možnost zamika objekta - 2m



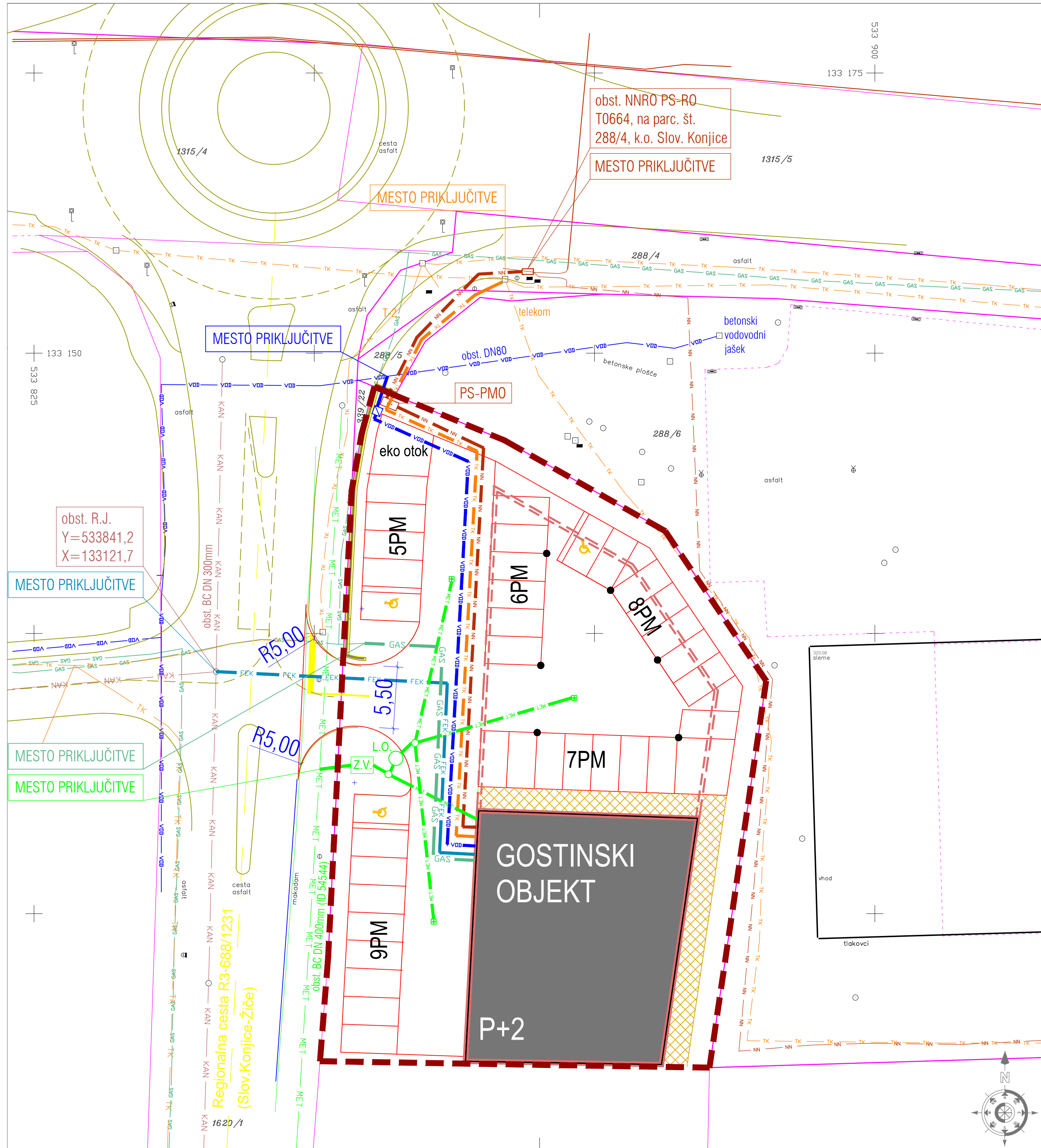
NAROČNIK ZASEBNI INVESTITOR		OBJEKT OPPN ZA GOSTIŠČE S PRENOČIŠČI V SLOV. KONJICAH		
IZVAJALEC IBIS d.o.o., inženiring biro, investicijsko svetovanje Trg Alfonza Šarha 1, 2310 Slov. Bistrica Tel.: 02 80 50 450, e-mail: info@ibis-ideaal.si		NASLOV RISBE UREDITVENA SITUACIJA		FAZA PROJEKTA OPPN OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ŠT. NAČRTA 19/2019-OPPN	DATUM september 2022	ID ŠI. PIA 2182	MERILO 1:250	ŠT. RISBE 5.0

OPPN ZA GOSTIŠČE S PRENOČIŠČI V SLOVENSkih KONJICAH

PRIKAZ UREDITVE POTEKA OMREŽIJ IN PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER GRAJENO JAVNO DOBRO

M 1 : 250

FAZA PROJEKTA: PREDLOG



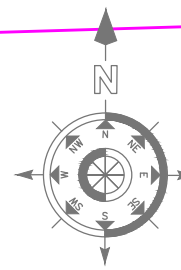
LEGENDA

- |  |                                 |  |                       |
|--|---------------------------------|--|-----------------------|
|  | meja ureditvenega območja OPPN  |  | SN kablovod           |
|  | meja parcele                    |  | NN kablovod           |
|  | urejena meja parcele            |  | vodovod               |
|  | meja katastrske občine          |  | plinovod              |
|  | št. parcele                     |  | TK vod                |
|  | predvideni objekti              |  | fekalna kanalizacija  |
|  | vhod, dovoz                     |  | meteorna kanalizacija |
|  | dovozna cesta                   |  | mešana kanalizacija   |
|  | pas priobalnega zemljišča - 5 m |  | NN kablovod           |
|  | komunalni odpadki               |  | vodovod               |
|  | vodomerni jašek                 |  | plinovod              |
|  | hidrant                         |  | TK vod                |
|  | javna razsvetljava              |  | fekalna kanalizacija  |
|  | zadrževalnik vod                |  | meteorna kanalizacija |
|  | lovilec olj                     |  | mešana kanalizacija   |

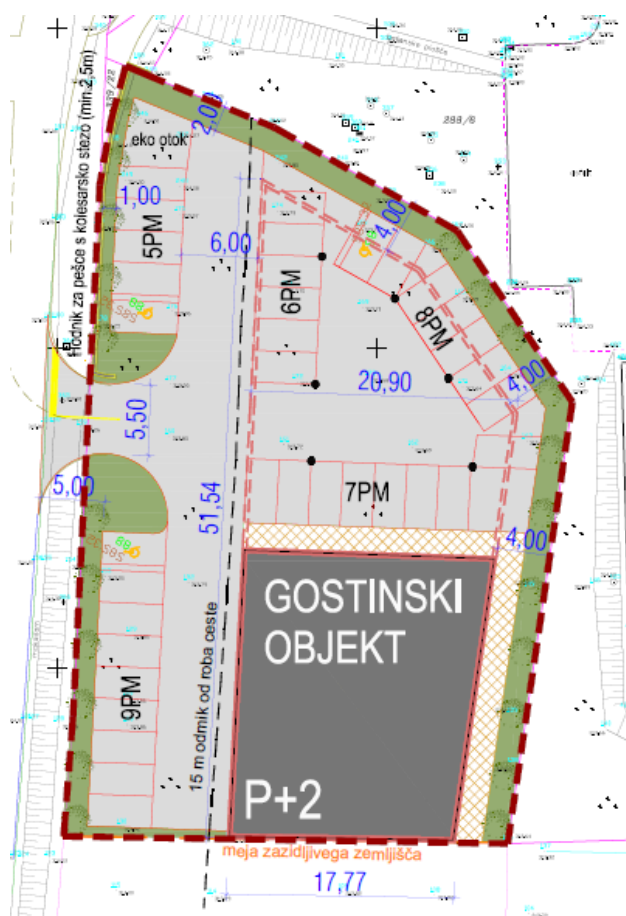
NAROČNIK: ZASEBNI INVESTITOR  
 OBJEKT: OPPN ZA GOSTIŠČE S PRENOČIŠČI V SLOV. KONJICAH

IZVAJALEC: IBIS d.o.o., inženiring biro, investicijsko svetovanje  
 Trg Alfonza Šarha 1, 2310 Slov. Bistrica  
 Tel.: 02 80 50 450, e-mail: info@ibis-ideal.si  
 NASLOV RISBE: PRIKAZ UREDITVE POTEKA OMREŽIJ NA GJI  
 FAZA PROJEKTA: OPPN OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT

ŠT. NAČRTA	DATUM	ID ŠT. PIA	MERILO	ŠT. RISBE
19/2019-OPPN	september 2022	2182	1:250	6.0



## ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA GOSTIŠČE S PRENOČIŠČI V SLOVENSКИH KONJICAH



IZDELAL: **PRO-MOČ, svetovanje in druge storitve, d.o.o.**  
Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Mariboru

IZDELANO: marec 2022

PROJEKT: **ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI  
PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA  
GOSTIŠČE S PRENIČIŠČI V SLOVENSKIH  
KONJICAH**

FAZA OPPN: **OSNUTEK**

NAROČNIK: **PL TRADE d.o.o.**  
Liptovska 40, 3210 Slovenske Konjice

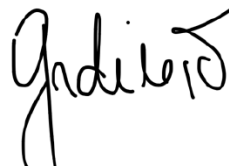
IZDELAL: **PRO-MOČ, svetovanje in druge storitve, d.o.o.**  
Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Mariboru

NOSILKA NALOGE: Špela GRDINIČ, mag. inž. log.

ŠTEV. PROJEKTA: 10/AK-2022-EE

IZDELANO: marec 2022

Direktorica:  
Špela GRDINIČ, mag. inž. log.



## **VSEBINA:**

### ***Tekstualni del:***

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV .....	5
1. NAMEN IN CILJI NALOGE .....	7
2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE .....	9
3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN.....	12
4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	18
4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....	18
4.1.1. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve .....	18
4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.....	19
4.1.2.1. Cestno omrežje.....	19
4.1.2.2. Vodovodno omrežje .....	20
4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje .....	21
4.1.2.4. Elektroenergetsko omrežje .....	21
4.1.2.5. Omrežje elektronskih komunikacij .....	22
4.1.2.6. Plinovodno omrežje.....	22
4.1.2.7. Ogrevanje in učinkovita raba energije .....	23
4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike ...	25
4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO.....	26
4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO .....	27
4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE .....	28
5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	29

## **Grafični del:**

### **Seznam slik:**

Slika 1: Položaj območja OPPN v naselju .....	12
Slika 2: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija .....	17
Slika 3: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo .	24



## POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah takšnih ali drugačnih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture.

Temu namenu sledi tudi predmetni elaborat ekonomike, izdelan za Občinski podrobni prostorski načrt za gostišče s prenočišči v Slovenskih Konjicah; (v nadaljevanju: OPPN).

Območje OPPN načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega del parcele številka 339/33 v katastrski občini 1115 Slovenske Konjice. Velikost območja OPPN je cca. 2000 m<sup>2</sup>.

Na parceli 339/33-del, k.o. 1115 Slovenske Konjice se predvidi umeščanje gostišča s prenočišči. Objekt – gostišče s prenočišči - je glede na obliko parcele predvidoma podolgovatega razgibanega tlorisa, v etažnosti (klet) +pritličje in enega oziroma dveh nadstropij - (K) +P+N1+(N2).

Elaborat ekonomike je namenjen opredelitvam komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev za območje z OPPN načrtovane stanovanjske gradnje, prav tako pa tudi ocenam vplivov načrtovanih prostorskih ureditev na kapacitete posameznih vrst družbene infrastrukture.

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je delno komunalno opremljeno. Za potrebe načrtovane zazidave bo potrebno izvesti ustrezne priključke na obstoječe omrežje oziroma zgraditi infrastrukturo znotraj območja OPPN in jo priključiti na obstoječe omrežje na obrobju območja OPPN.

Komunalne opreme v smislu definicije po ZureP-2 v OPPN ni načrtovane, saj je komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura na območju OPPN ali v njegovi neposredni bližini že izgrajena in omogoča priključitev z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev. Zato v tem elaboratu ekonomike ni ocenjenih stroškov, ki bi bili vezani na novogradnjo, dograditev ali rekonstrukcijo obstoječe komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture; vsa »infrastruktura« na območju OPPN bo zgrajena kot priključek v lasti investitorja.

Druge vrste načrtovane infrastrukture, ki je predvidena z OPPN in ki je pomembna za opremljenost zemljišč ter za funkcioniranje na zemljiščih zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko infrastrukturo. Tudi te v tem elaboratu ekonomike ni bilo potrebno opredeliti in oceniti, saj ne gre za novo javno infrastrukturo, ampak v celoti za gradnjo priključkov, ki bodo v lasti investitorja in jih bo investitor zgradil na lastne stroške.

Ureditve, načrtovane z OPPN, se lahko izvajajo v več etapah. Etapna gradnja je možna v sklopu s potrebami in finančnimi možnostmi investitorja, etape morajo biti funkcionalno zaključene celote in se lahko tudi združujejo. Tudi gradnja notranje mreže gospodarske javne infrastrukture lahko poteka v etapah.

Kot družbena infrastruktura v smislu Pravilnika o elaboratu ekonomike je v elaboratu ekonomike upoštevana naslednja družbena infrastruktura:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

V tem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo. Prostorske ureditve, načrtovane z OPPN, so namenjene gostišču s prenočišči, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju. Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike za družbeno infrastrukturo ni potrebna.

## 1. NAMEN IN CILJI NALOGE

Z uveljavitvijo Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) s 01. 06. 2018 so bile vzpostavljene pravne podlage za uporabo nekaterih novih instrumentov pri načrtovanju oz. urejanju prostora v slovenski praksi. Njihov skupni imenovalec je cilj, da se izboljša kvaliteta prostorskega načrtovanja, da se načrtuje celostno in kompleksno ter da so tisti, ki sprejemajo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah, čim bolj korektno in celovito ter pravočasno seznanjeni s posledicami svojih odločitev.

Med nove instrumente, ki jih je opredelil ZUreP-2, sodi tudi elaborat ekonomike.

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah svojih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. V elaboratu ekonomike se pripravijo in pridobijo informacije o nekaterih ekonomskih posledicah odločitev, s katerimi se opredelijo pogoji za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev in izpostavijo obveze, ki jih bo morala izpolniti lokalna skupnost oziroma investitor, če se sprejmejo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah na način, kot jih določa obravnavani prostorski akt.

Pomembno je, da so tisti, ki odločajo in sprejemajo prostorske akte, z opisanimi posledicami seznanjeni dovolj celovito in predvsem pravočasno – to je dovolj zgodaj, da lahko svoje odločitve še ustrezno prilagodijo. To pomeni, da se lahko načrtovane prostorske ureditve še dodatno preverijo, dopolnijo, popravijo, spremenijo, določi primerna etapnost izvajanja ali v skrajnem primeru celo opustijo.

Meseca julija 2019 je pričel veljati Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19), sprejet na podlagi 65. člena ZUreP-2. S pravilnikom sta podrobneje določeni vsebina in oblika elaborata ekonomike.

Elaborat ekonomike se pripravi k občinskemu prostorskemu načrtu (OPN) ali občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu (OPPN), z njim pa se preverja racionalnost odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah za prostorski akt, h kateremu oz. na podlagi katerega je pripravljen. Ta preveritev se opravi tako, da se za načrtovane prostorske ureditve v OPN oz. OPPN ocenijo potrebne investicije oz. stroški v najširšem smislu (t.j. negativni primarni in sekundarni učinki) za zagotovitev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. Potrebno je, da občina pri sprejemanju odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah pozna in se zaveda posledic svojih odločitev na gospodarsko javno in družbeno infrastrukturo, saj s sprejetjem prostorskega akta sprejema tudi določene obveze v zvezi z njihovim zagotavljanjem.

Podlaga, v kateri so predstavljene opisane posledice načrtovanih prostorskih ureditev, je elaborat ekonomike.

Namen te naloge je izdelava elaborata ekonomike k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu.

Ker se z elaboratom ekonomike preverja racionalnost načrtovanih prostorskih ureditev, je v primeru:

- opredeljena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura in družbena infrastruktura, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za v OPPN načrtovane prostorske ureditve; pri tem je gospodarska javna infrastruktura povzeta iz občinskega podrobnega prostorskega načrta, posledice načrtovanih prostorskih ureditev na družbeno infrastrukturo pa so ocenjene izvorno, saj v okviru strokovnih podlag za občinski podrobni prostorski načrt tovrstne proučitve niso bile izvedene;
- podana ocena investicij ter ocena možnih virov finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje oz. opredelitev posledic na določene vrste infrastrukture, izražena z drugimi primernimi kazalniki;
- predlagana etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

## 2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

1. pravne podlage;
2. vsebinske podlage.

### 2.1. PRAVNE PODLAGE

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17); v nadaljevanju: ZUreP-2;
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19); v nadaljevanju: pravilnik.

Temeljno pravno podlago za elaborat ekonomike predstavlja **ZUreP-2**. Poleg same opredelitve elaborata ekonomike so ključnega pomena še tista zakonska določila, ki se nanašajo na opredelitev komunalne opreme, opredelitev druge gospodarske javne infrastrukture in opredelitev družbene infrastrukture. Te opredelitve vplivajo na vsebino elaborata ekonomike neposredno.

**Elaborat ekonomike** je opredeljen v 65. členu ZUreP-2 na naslednji način:

- (1) Skupaj s pripravo občinskega prostorskega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta se pripravi elaborat ekonomike, ki za izvedbo v občinskem prostorskem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu načrtovanih prostorskih ureditev opredeljuje:
  - komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen;
  - oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje;
  - etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v občinskem prostorskem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.
- (2) Z elaboratom ekonomike se v vseh fazah priprave občinskega prostorskega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev. Elaborat ekonomike je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.
- (3) Elaborat ekonomike je osnova za pripravo programa opremljanja v skladu s tem zakonom.
- (4) Če se na ravni elaborata ekonomike za pripravo občinskega prostorskega načrta zadostno obdelajo vsebine iz prvega odstavka tega člena tudi za potrebe občinskega podrobnega prostorskega načrta, izdelava posebnega elaborata ekonomike zanj ni potrebna.
- (5) Minister podrobneje določi vsebino in obliko elaborata ekonomike.

Zakon določa, da se v elaboratu ekonomike obravnavajo komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ter družbena infrastruktura. Zato je pomembno tudi, ali in kako ZUreP-2 definira komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

ZUreP-2 določa navedene vsebine na naslednji način:

- **Komunalna oprema** je del gospodarske javne infrastrukture in jo predstavljajo:

- ⇒ objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja;
  - ⇒ objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energijo, na območjih, kjer je priključitev obvezna;
  - ⇒ objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti.
- **Druga gospodarska javna infrastruktura** je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema in je namenjena za zagotavljanje opremljenosti stavbnega zemljišča.
  - **Družbena infrastruktura** so prostorske ureditve, namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu (dejavnosti s področja vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture in drugih dejavnosti splošnega pomena, če je tako določeno z zakonom).

**Pravilnik** podrobneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike. Opredeljuje, kaj je namen elaborata ekonomike in katere so podlage za njegovo izdelavo. Podrobneje določa, kako se pripravi elaborat ekonomike v delu, ki se nanaša na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter kako se pripravi v delu, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo. Opredeljuje tudi obliko elaborata ekonomike.

## 2.2. VSEBINSKE PODLAGE

Vsebinske podlage za pripravo elaborata ekonomike so vse strokovne podlage, prostorski akt z vsemi sestavinami, različne vrste projektne dokumentacije, različne študije in druga gradiva in dokumentacija, ki omogočajo čim bolj natančno ocenjevanje učinkov prostorskega akta na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo.

Vsebinske podlage za pripravo predmetnega elaborata ekonomike so:

- Občinski podrobni prostorski načrt za gostišče s prenočišči v Slovenskih Konjicah, (izdelal Ibis d.o.o.); v nadaljevanju: OPPN;
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k OPPN.

Večina podatkov in strokovnih rešitev načrtovanih prostorskih ureditev je povzetih po OPPN.

**OPPN** je prostorski akt, s katerim občina podrobneje načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena. Z njim se za načrtovane prostorske ureditve podrobneje določijo:

- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve;
- načrt gradbenih parcel;
- etapnost izvedbe, če je ta potrebna;
- pogoji glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo;
- rešitve in ukrepe za varovanje zdravja;
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja ter ohranjanje narave;

- rešitve in ukrepe za obrambo;
- rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč ter druge vsebine glede na namen in območje, za katerega se OPPN pripravi.

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne vse rešitve, določene z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, še posebej pa rešitve, ki se nanašajo na pogoje glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo.

### 3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

Območje OPPN obsega parcele, na katerih se izvedejo trajni objekti, prometne, energetske, komunalne in druge ureditve, spremljajoči objekti, ki jih zahteva gradnja novega gostinskega objekta s prenočišči v območju EUP UN1/035.

**Slika 1: Položaj območja OPPN v naselju**  
(vir: Atlas okolja)



Območje OPPN načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega del parcele številka 339/33 v katastrski občini 1115 Slovenske Konjice. Velikost območja OPPN je cca. 2000 m<sup>2</sup>.

Osnovna namenska raba: območje stavbnih zemljišč.

Podrobnejša namenska raba: BD (površine drugih območij- površine drugih območij, ki so namenjene zlasti večjim nakupovalnim centrom, sejmiščem, zabaviščnim parkom, prireditvenim prostorom in drugim podobnim dejavnostim) v EUP UN1/035.

Na območju OPPN so dovoljeni naslednji posegi:

- gradnja novega objekta,
- rekonstrukcija in vzdrževanje objekta,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- odstranitev objekta,
- prizidava (dozidave in nadzidave) obstoječih in novih stavb v okviru dopustne etažnosti in faktorja zazidanosti parcele (FZ) določenega za nove objekte,
- spremembe namembnosti objektov v okviru dopustnih dejavnosti,
- izgradnja gospodarske javne infrastrukture (GJI) ter ureditev pripadajočih priključkov nanjo,



- zunanje ureditve.

Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov je dovoljena v skladu z veljavnim predpisom.

Pri vseh gradnjah je potrebno upoštevati, da faktor zazidanosti (FZ = 0,8) in faktor izrabe (FI=2) ne bo prekoračen.

Vrste dopustnih zahtevnih in manj zahtevnih objektov oziroma drugih del, ki se dopuščajo v ureditvenem območju OPPN so opredeljene v skladu s predpisi o razvrščanju objektov (CC-SI):

- Nestanovanjske stavbe:
  - o 121 Gostinske stavbe,
  - o 122 Poslovne in upravne stavbe,
  - o 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti,
  - o 1274 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje.
- Gradbeno inženirski objekti:
  - o 2112 Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste,
  - o 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi.
- Drugi gradbeni posegi:
  - o 3 Drugi gradbeni posegi.

Na območju OPPN je dovoljena gradnja zahtevnih in manj zahtevnih objektov skladno z določili odloka. Objekti so lahko večnamenski. Gradnja objektov z možnostjo stalnega bivanja ni dopustna.

Na območju OPPN so dopustne naslednje gradnje in postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov:

- ograja,
- oporni zid,
- priključek na objekte gospodarske javne in druge infrastrukture,
- drugi gradbeni posegi po klasifikaciji CC-SI:
- trajno reliefno preoblikovanje terena, kot so nasipi, izkopi in odkopi, utrjene površine, utrjene brežine, urbana oprema,
- objekti za oglaševanje za lastno dejavnost in informacijski panoji,
- informacijske table.

V objektu bo gostinska dejavnost z nudenjem prenočitvenih kapacitet. Možno je umeščanje ostalih dejavnosti, ki so dovoljene v namenski rabi BD.

Na območju OPPN so določeni naslednji regulacijski elementi:

- Gradbena meja: črta (prikazana kot tlorisna projekcija najbolj izpostavljenih nadzemnih in podzemnih delov stavb na stiku z zemljiščem), ki je načrtovana stavba ne sme presežati, lahko pa se je dotika v eni ali več točkah ali pa je od nje odmaknjena v notranjost zemljišča.
- Zelenica: je površina namenjena krajinsko-arhitekturni ureditvi (zelenice, nižje drevesne zasaditve oz. grmovnice). Zelene površine se uredijo ob prometnih površinah, obvodnih površinah in na stiku s pozidavo za zahodni strani (trgovina Hofer).

### Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

Na parceli 339/33-del, k.o. 1115 Slovenske Konjice se predvidi umeščanje gostišča s prenočišči. Objekt – gostišče s prenočišči - je glede na obliko parcele predvidoma podolgovatega razgibanega tlorisa, v etažnosti (klet) +pritličje in enega oziroma dveh nadstropij - (K) +P+N1+(N2).

Umestitev in tlorisni gabariti nove stavbe so omejeni z gradbenimi mejami (novozgrajena stavba je ne sme presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča), pri kateri so upoštevani minimalni potrebni odmiki od parcelnih mej in zahtevani odmiki od prometne in komunalne infrastrukture. Za objekt, za katere je potrebno zagotavljati gradnjo do predpisane gradbene meje, štejejo samo stavbe in ne gradbeno inženirski objekti ter objekti in omrežje gospodarske javne infrastrukture s priključki. Na celotni gradbeni parceli se dopusti gradnja dostopa, parkirišča, manipulativnih površin, objektov GJI s priključki, zelenih površin ipd.

V kartografski prilogi so zarisani tlorisi stavb in območje pozidave. Zarisani tlorisi stavb (velikost, oblika) so načelni in se lahko spreminjajo v okviru prikazanega območja pozidave, ki ga ne smejo presegati. Smeri in lokacije dostopov in dovozov so prikazani načelno, natančno se določijo v projektni dokumentaciji.

#### Tlorisni gabariti:

- oblika je lahko pravokotna ali razgibana, stavba je lahko oblikovana na svojstven način-sodobno arhitekturno za namen dejavnosti, ki se odvija znotraj nje,
- stavbni volumen ne sme presegati dane maksimalne višine 15.00 m in zahtevanih odmikov,
- novogradnjo je treba projektirati na način, da s svojo dejavnostjo pri najbližjih stanovanjskih objektih ne bodo povzročale preseženih mejnih vrednosti za hrup, kakovost zunanega zraka in svetlobnega onesnaženja,
- dovoljene so vse vrste konstrukcij,
- zasnova stavbe mora upoštevati veljavne standarde za toplotno zaščito, priporoča se gradnja nizkoenergetske stavbe.

#### Streha:

- ravna streha,
- zelena streha,
- streha skrita za fasadnim vencem ali
- streha v naklonu do 15°.

Na strehah je dovoljeno postavljati sončne zbiralnike, strelovode, strojnice, dvigala, ki lahko presegajo maksimalni višinski gabarit do vključno 1 m, ob upoštevanju vpliva na podobo območja in širše okolice. Kritina je pogojena s tehnološko rešitvijo strehe. Dovoljeni so temnejši toni, zaželeni v sivi barvi. Prepovedana je uporaba svetlečih in bleščečih materialov.

#### Materiali in barve:

- fasade stavb morajo biti zasnovane s trajnimi in sodobnimi materiali, po načelih varčne energetske gradnje, fasade so ne svetleče, od sivih, peščenih in umazano belih barvnih tonov,
- materiali; sodobni obložni materiali, poenotena uporaba materialov.

Pozidanost gradbene parcele, faktor zazidanosti (FZ): - FZ za območje BD- območje drugih dejavnosti je 0.8, FZ je razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjene gradnji. V zazidano površino se štejejo tudi nezahtevni in enostavni objekti. V zazidano površino se ne šteje površina parkirišč in dovozov.

Lega objektov mora zagotavljati neovirano vzdrževanje in rabo objektov, obenem ne sme biti motena sosednja posest.

Zunanja ureditev ob objektih in zasnova objektov mora zagotavljati nemoten dostop funkcionalno oviranim osebam.

### Odmiki

Novе stavbe so odmaknjene od parcelnih mej najmanj 4,00 m (razen, če je v grafičnem delu OPPN določeno drugače) tako, da ni motena sosednja posest in, da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru gradbene parcele.

Odmiki od gospodarske javne infrastrukture so določeni s predpisi, ki urejajo posamezne vrste gospodarske javne infrastrukture.

Ograjo je dopustno postaviti do meje parcele, na kateri se gradi; če se gradi na meji, se morajo lastniki zemljišč, na katere gradnja meji, o tem pisno sporazumeti.

### Lega, velikost in oblikovanje enostavnih in nezahtevnih objektov

Na območju OPPN je skladno s predpisom, ki ureja razvrščanje objektov glede na zahtevnost gradnje, dovoljeno graditi oz. postaviti enostavne in nezahtevne objekte skladno z določili tega odloka. Velikost se določi v skladu z veljavnim predpisom za tovrstne objekte.

Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti oblikovno poenoteni z osnovnimi stavbami.

### Ureditev zunanjih površin

Dovoz k stavbi oz. na gradbeno parcelo se uredi po novem cestnem priključku na R3 688 v višini obstoječega križišča z Mariborsko ulico. Prav tako morajo biti ob tem zagotovljeni predpisani odmiki glede na sanitarno-tehnične in požarnovarnostne pogoje, kakor tudi minimalni potrebni odmik stavb od parcelne meje, ki znaša 4,00 m, razen če je v grafičnem delu OPPN določeno drugače.

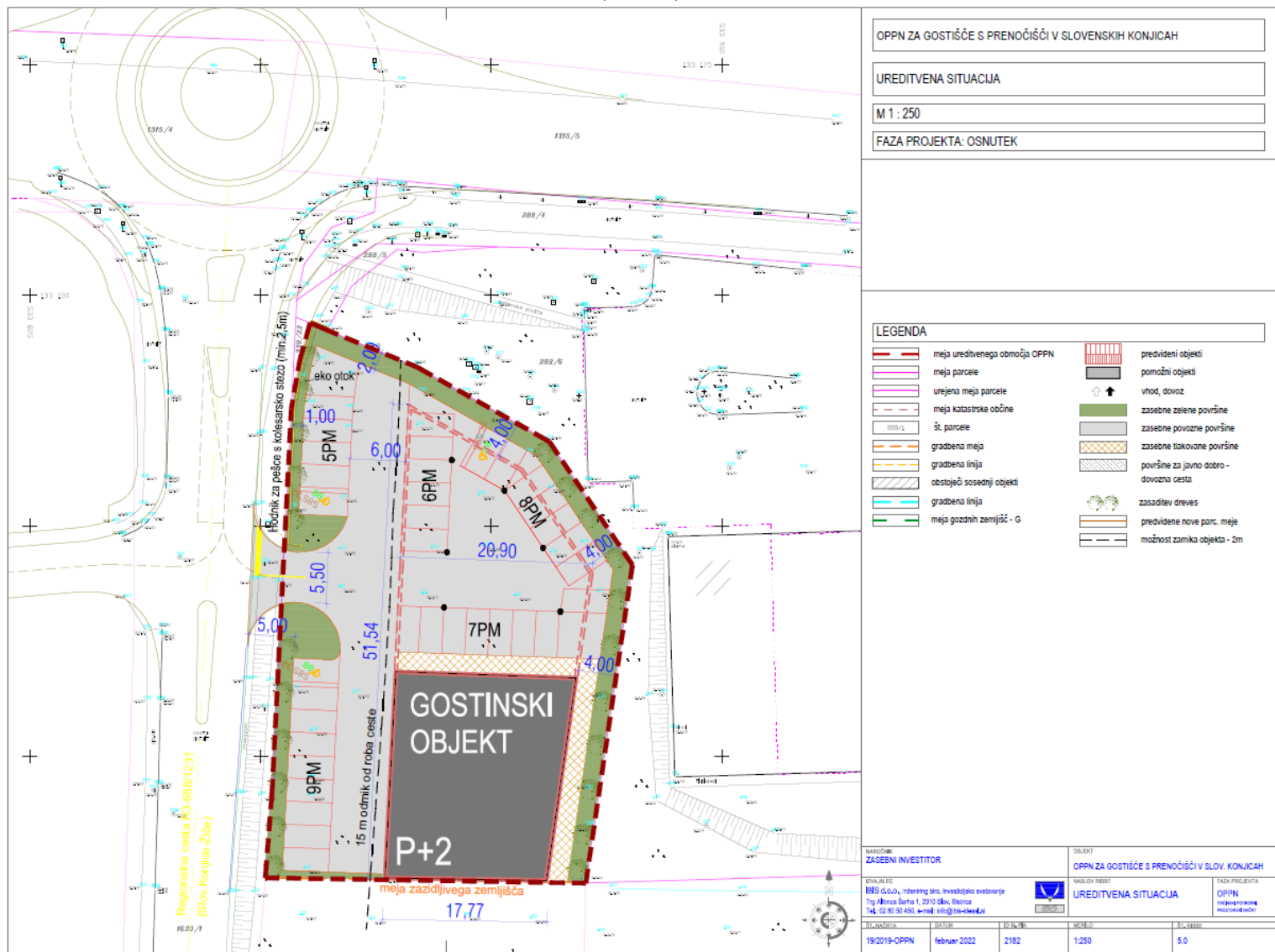
Utrjene površine znotraj mej gradbenih parcel se asfaltirajo ali tlakujejo (travne plošče). Zagotovljeno mora biti obračanje in parkiranje vseh vozil, ki so povezana z opravljanjem njihove dejavnosti, na svoji gradbeni parceli.

Dopustna je postavitvev ograj. Ograje so lahko višine do 2,20 m (enotne, tipske) in postavljene do meje parcele, na kateri se gradi. Za postavitvev ograje na mejo se morajo lastniki zemljišč, na katere gradnja meji, o tem pisno sporazumeti in upoštevati še pogoj, da se s tem ne omejuje prometne preglednosti. Ograje ne smejo posegati v območje javnih prometnih in zelenih površin in morajo biti postavljena v soglasju z upravljavcem.

Ob javnih cestah je predvidena obvezna umestitev obcestnih drevoredov na zelenih pasovih, namenjenih varovanju vizur, omejevanju negativnih vplivov prometa, izboljšanju podobe prostora in njegove raznolikosti. Širša zelena pasova sta predvidena po zahodni strani območja, vzdolž regionalne ceste ter po vzhodni strani območja z namenom prilagajanja terenu.

Načrtovane prostorske ureditve so podrobneje predstavljene na izseku iz OPPN v nadaljevanju:

Slika 2: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija  
(vir: OPPN)



## **4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA**

### **4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA**

#### **4.1.1. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve**

Pravilnik zahteva, da se s OPPN načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura členi v dve skupini, in sicer na:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter na
- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi zgolj oskrbi načrtovane prostorske ureditve.

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je delno komunalno opremljeno, leži pa tako, da se vsa obstoječa javna infrastruktura, na katero se območje navezuje, nahaja v njegovi neposredni bližini oz. na samem robu območja.

Vsa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, načrtovana z OPPN, služi načrtovani prostorski ureditvi. Zato komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ni razdeljena v dve skupini, kot zahteva pravilnik.

#### **4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura**

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je delno komunalno opremljeno, leži pa tako, da se vsa obstoječa javna infrastruktura, na katero se območje navezuje, nahaja v njegovi neposredni bližini oz. na samem robu območja.

Splošni pogoji za potek in gradnjo prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture na območju OPPN so:

- pred predvideno gradnjo je treba zakoličiti tangirano obstoječo komunalno, energetske in komunikacijsko infrastrukturo na kraju samem;
- trase komunalnih, energetskih, komunikacijskih objektov, vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih in grajenih struktur;
- obstoječe infrastrukturne vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov.

##### **4.1.2.1. Cestno omrežje**

Območje OPPN se navezuje na regionalno cesto III. reda št. 688 na odseku 1231 Slovenske Konjice–Žiče preko novega cestnega priključka v km 0,040 (levo v smeri stacionaže ceste).

Nov cestni priključek je lahko v območju obstoječega križišča z Mariborsko ulico in mora biti prilagojen projektiranemu cestnemu priključki pred kratkim že zgrajenemu pri rekonstrukciji križišča državnih cest RII-430/0278 Tepanje-Slovenske Konjice in RIII-688/1231 Slovenske Konjice-Žiče v krožišče (krožišče Hofer). Cestni priključek je potrebno izvesti kot skupinski cestni priključek.

Hodnik za pešce s kolesarsko stezo je potrebno podaljšati od krožišča do novega cestnega priključka in sicer na zahodni strani območja OPPN, v koridorju min. širine 2,5 m. Območje pešcev in križišč morajo biti ustrezno pregledna in osvetljena. Ustrezno morajo biti obdelane navezave novih prometnih površin za pešce na obstoječe prometne površine.

Območje OPPN se nahaja ob regionalni cesti RIII- št. 688 na odseku 1231 Slovenske Konjice–Žiče. Varovalni pas regionalne ceste znaša 15 m in se meri od zunanjšega roba cestnega sveta. Zunanje ureditve, parkirišča in notranje prometne povezave morajo biti od zunanjšega roba rekonstruiranega vozišča državne ceste odmaknjene najmanj 5 m, objekti pa najmanj 10 m. Zaradi dokončne prometne ureditve državne ceste novo predvideni objekt s svojim gabaritom in zunanjo ureditvijo ne sme ogroziti prometne ureditve in prometne varnosti na državni cesti in ne smejo omejevati preglednosti na cestnih priključkih in križiščih.

Upravljaavec državne ceste ne bo zagotavljal ukrepov varstva pred hrupom kakor tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so oziroma bodo posledica obratovanja ceste na delu državne ceste v območju OPPN, Direkcija RS za infrastrukturo ne prevzema nobene finančne ali druge odgovornosti zaradi hrupa, tresljajev, izpušnih plinov, svetlobnega onesnaževanja in ostalih dejavnikov prometa,

izvajanja del rednega in investicijskega vzdrževanja, rekonstrukcij, modernizacij ali drugih del v zvezi z izboljšanjem stanja državne ceste in podobnega.

Odtekanje vode z državne ceste zaradi ureditve območja ne sme biti ovirano. Meteorna in druga odpadna voda s parcele, objekta, zunanje ureditve in cestnega priključka ne sme pritekati na državno cesto ali na njej celo zastajati in ne sme biti speljana v naprave za odvodnjavanje državne ceste in njenega cestnega telesa, zato je treba na območju urediti odvodnjavanje po predpisih. Ureditev odvodnjavanja ne sme povzročati spremembe/poslabšanje obstoječega odvodnjavanja državne ceste.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju cestnega omrežja se upoštevajo predpisi, ki urejajo načrtovanje cest. Na vsaki gradbeni parceli je potrebno zagotoviti prostor za manipulacijo, obračanje in parkiranje vozil namenjenih potrebam stavb in dejavnostim, ki so na posamezni gradbeni parceli.

#### Mirujoč promet

Parkiranje za zaposlene in obiskovalce se zagotovi znotraj gradbene parcele oziroma območja OPPN. Ustrezno število parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce se določi v projektni dokumentaciji za objekt ali prostorske ureditve skladno s predpisi, določili Občinskega prostorskega načrta občine Slovenske Konjice oziroma normativi, ki urejajo to področje.

Parkiranje za zaposlene in obiskovalce se lahko zagotovi tudi na drugi gradbeni parceli.

Skladno s predpisi se na parkirišču znotraj gradbene parcele zagotovi tudi ustrezno število parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe.

#### **4.1.2.2. Vodovodno omrežje**

Na obravnavanem območju se na parc. št. 288/5 in 288/6 k.o. Slovenske Konjice nahaja javni vodovod dimenzije DN 80, ki se zaključi v betonskem vodovodnem jašku.

Za potrebe predvidenega objekta je potrebno izvesti nov interni vodovodni priključek s pripadajočim vodomernim termo jaškom, ki se opremi z obračunskim vodomerom, in sicer se jašek vgradi na rob oziroma največ 5 m od roba parcele. Interni vodovodni priključek se lahko priključi na javni vodovod na parc. št. 288/5 in 288/6 obe v k.o. 1115 Slovenske Konjice.

V kolikor bo na območju, kjer bo zgrajen objekt tlak v vodovodnem sistemu zaradi tehničnih lastnosti vodovoda previsok/prenizek, mora investitor na lastne stroške po pooblaščenem izvajalcu vgraditi ustrezno napravo za zmanjšanje/povečanje tlaka v sistemu ter napravo za zmanjšanje/povečanje tlaka ustrezno vzdrževati.

Predvidi se dodatna umestitev nadzemnih hidrantov za zagotavljanje požarne varnosti.

Za vse posege je potrebno izdelati ustrezno dokumentacijo. Vsa dela se izvajajo v skladu s pogoji in sodelovanjem upravljavca.



#### 4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje

Predmetna gradnja je umeščena v prostor na območju dela naselja Slovenske Konjice v aglomeraciji Vešenik števil. 9980, ki je opremljena z ločenim sistemom javne kanalizacije zaključene s CČN Slovenske Konjice ID 2510.

Za zagotovitev minimalne komunalne ureditve je potrebno na območju OPPN izdelati novo interno vodotesno kanalizacijo v ločenem sistemu.

Odpadne komunalne vode se priključijo na javni kanal iz BC DN 300 mm v območju jaška z GK koordinatama Y=533841,2, X=133121,7. Priključitev se izvede na vrhu mulde v jašku. V primeru priključevanja podkletenega dela je investitor dolžan urediti odvajanje odpadne vode iz kleti na lastne stroške.

Onesnažene meteorne vode iz povoznih površin in parkirišč je potrebno pred izpustom mehansko obdelati skladno s 17. členom (ukrepi za padavinsko odpadno vodo) Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15). Očiščene meteorne vode iz povoznih površin in parkirišč ter strešne meteorne vode se vodijo po novi meteorni interni kanalizaciji ustreznega premera cevi ter se priključijo na javni kanal iz BC DN 400 mm (ID 54544).

Hišni priključek izdelata izvajalec javne službe na podlagi soglasja za priključitev in ponudbenega predračuna ali lastnik objekta v lastni režiji pod nadzorom izvajalca javne službe. Priključek hišnega priključka na obstoječa jaška, vključno z izdelavo odprtine v jašek, izvede izključno izvajalec javne službe.

Za vse posege je potrebno izdelati ustrezno dokumentacijo. Vsa dela se izvajajo v skladu s pogoji in sodelovanjem upravljavca.

#### 4.1.2.4. Elektroenergetsko omrežje

Na obravnavanem območju predvidene gradnje ni elektroenergetskih naprav v lasti Elektra Maribor d.d.

Za izvedbo napajanja območja z električno energijo bo potrebno:

- Zgraditi novi NN kabelski priključek od obstoječe prostostoječe razdelilne omarice (NNRO PS-RO T0664), ki stoji na parc. št. 288/4 k.o. Slovenske Konjice NN izvod (I-06 Hofer) iz transformatorske postaje TP 20/0,4 kV VEŠENIK 2 (t-644 OE Slovenska Bistrica) do nove prostostoječe NN prostostoječe NN priključno merilne omarice PS-PMO (mesto postavitve PS-PMO ter traso NN priključka določi OE Slovenska Bistrica);
- skleniti služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, preko katerih bodo potekale trase novih elektroenergetskih vodov;
- pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo.

Pri pripravi projektne dokumentacije je potrebno za področje distribucije električne energije upoštevati vso predpisano področno zakonodajo in predpise.

Pri nadaljnjem načrtovanju zunanje ureditve je potrebno upoštevati, da je možna kakršna koli zasaditev dreves, grmičevja, žive meje ali podobno v minimalni oddaljenosti debla od trase srednje napetosti električnega kabla 2,5 m s tem, da pa je električne kable potrebno položiti v mapitel cevi  $\phi$  160 mm.

Za vse posege je potrebno izdelati ustrezno dokumentacijo. Vsa dela se izvajajo v skladu s pogoji in sodelovanjem upravljavca.

#### **4.1.2.5. Omrežje elektronskih komunikacij**

Znotraj območja OPPN je predvideno omrežje elektronskih komunikacij. Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega TK omrežja Telekom Slovenije d.d. in T2 d.o.o.

Vrsta prenosnega medija (baker, optika), mesto navezave na obstoječe omrežje in ostale karakteristike TK omrežja se določijo glede na potrebe in možnosti v projektnih pogojih v sodelovanju s predstavnikom posameznega operaterja.

Glede na pozidavo oz. komunalno ureditev jih je potrebno ustrezno zaščititi ali pa prestaviti, kar se izvede pod nadzorom in po navodilih predstavnika posameznega operaterja.

Projekt TKO priključka na javno TKO omrežje se izdelava v fazi izdelave DGD dokumentacije in mora biti usklajen s projektom ostalih komunalnih vodov. V telekomunikacijskih kabelskih ceveh in jaških ne smejo potekati vodi drugih komunalnih napeljav brez soglasja pristojnega operaterja.

Za vse posege je potrebno izdelati ustrezno dokumentacijo. Vsa dela se izvajajo v skladu s pogoji in sodelovanjem upravljavca.

#### **4.1.2.6. Plinovodno omrežje**

V bližini območja OPPN je že izgrajeno plinovodno omrežje, ki omogoča priključevanje objekta.

Pri pripravi projektne dokumentacije je potrebno za področje distribucije zemeljskega plina upoštevati vso predpisano področno zakonodajo in predpise. Pri projektiranju nove komunalne infrastrukture je potrebno upoštevati predpisane odmike med plinovodom in drugimi komunalnimi vodi.

Za vse posege je potrebno izdelati ustrezno dokumentacijo. Vsa dela se izvajajo v skladu s pogoji in sodelovanjem upravljavca.

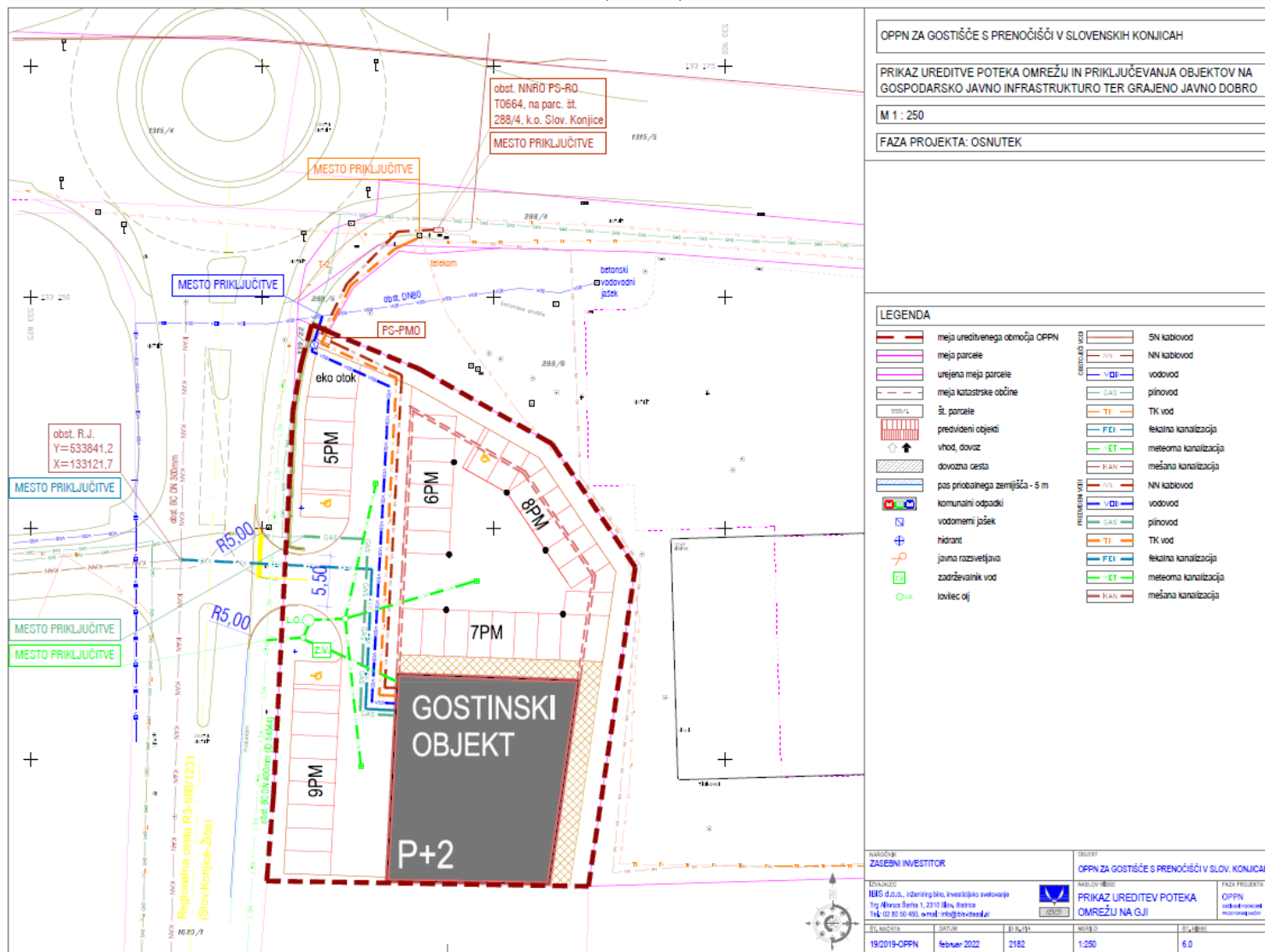
#### **4.1.2.7. Ogrevanje in učinkovita raba energije**

Za ogrevanje predvidene stavbe se kot vir energije predvideva zemeljski plin, zemeljski plin v kombinaciji z obnovljivimi viri energije ali pa obnovljivi viri energije (sončni kolektorji na stavbi, toplotne črpalke, ipd.), skladno s sprejetimi odloki občine, ki se nanašajo na učinkovito rabo energije in varstvo zraka. Dopusti se namestitev fotonapetostnih modulov na strehi stavbe.

Pri projektiranju in gradnji nove stavbe se upošteva normative in predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in uporabo obnovljivih virov energije in upoštevajo varstvo zraka.

Načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura je prikazana na izseku iz OPPN v nadaljevanju:

Slika 3: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo  
(vir: OPPN)



### **4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike**

Vsa infrastruktura je zgrajena do oboda območja OPPN oz. do njegove neposredne okolice in zagotavlja priključevanje objekta na obstoječo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Zato bo vsa prej opisana infrastruktura na območju OPPN zgrajena kot priključek, ki bo v zasebni lasti. Gradnjo teh pa na svojih lastnih parcelah financira oz. ureja investitor sam.

Nove komunalne opreme v smislu definicije po ZureP-2 v OPPN ni oz. je ni potrebno zgraditi, dograditi ali rekonstruirati, saj bo vsa infrastruktura na območju OPPN zgrajena kot priključek na obstoječo komunalno opremo; priključki bodo v lasti investitorja.

Zaradi tega v tem elaboratu ekonomike tudi ni ovrednotene nove komunalne opreme.

Druge vrste načrtovane infrastrukture, ki je predvidena z OPPN in ki je pomembna za opremljenost zemljišča ter za funkcioniranje na zemljišču zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Tudi ta bo na območju OPPN v lastni investitorja in je opredeljena kot priključek.

Priključke na območju OPPN predstavlja naslednja zgoraj opisana infrastruktura:

- prometne površine vključno s priključki;
- izgradnja vodovodnega cevovoda znotraj območja OPPN (priključitev na obstoječe vodovodno omrežje);
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priključitev na obstoječe omrežje;
- priključek na elektroenergetsko omrežje;
- priključitev na omrežje elektronskih komunikacij;
- priključitev na plinovodno omrežje.

## 4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture obsegajo stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo načrtovane infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave raznih vrst in ravni prostorske in druge dokumentacije za novo infrastrukturo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,
- stroški gradnje nove infrastrukture (kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme idr.) in
- drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora in podobno).

Med stroške nove infrastrukture ni mogoče vključiti naslednjih vrst stroškov:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe infrastrukture, ki je namenjeno nemotenemu delovanju te infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom ter
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukture, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

Ker komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture v smislu definicije po ZureP-2 na območju OPPN ni načrtovane oz. je ni potrebno na novo zgraditi, dograditi ali rekonstruirati, ni potrebno oz. ni mogoče podati ocene investicij.

**Vsa infrastruktura na območju OPPN bo zgrajena kot priključek v lasti investitorja in na njegove stroške.**

### **4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO**

Po ZUreP-2 je občina tista, ki mora zagotoviti gradnjo komunalne opreme. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

V primeru, da občina ne more zagotavljati komunalne opreme, je kot izjemoma možna rešitev dopustna gradnja objektov na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju. Taka rešitev omogoča investitorju hitrejšo realizacijo investicijske namere, saj mu ni potrebno čakati, da bo občina zagotovila potrebno komunalno opremo. V takem primeru se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Za to skleneta pogodbo o opremljanju in v njej opredelita medsebojne pravice in obveznosti. 157. člen ZUreP-2 pri tem določa, da se šteje, da je investitor, ki gradi komunalno opremo po pogodbi o opremljanju, na ta način plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Investitor je poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo dolžan plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oz. bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

Drugo gospodarsko javno infrastrukturo financirajo njihovi upravljavci po dogovoru z investitorji oz. občino.

**Vsa infrastruktura bo na območju OPPN zgrajena kot priključek v lasti investitorja na njegove stroške.**

#### **4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE**

Ureditve, načrtovane z OPPN, se lahko izvajajo v več etapah. Etapna gradnja je možna v sklopu s potrebami in finančnimi možnostmi investitorja, etape morajo biti funkcionalno zaključene celote in se lahko tudi združujejo. Tudi gradnja notranje mreže gospodarske javne infrastrukture lahko poteka v etapah.

Etape:

- I. etapa obsega izgradnjo gospodarske javne infrastrukture za objekt: izgradnja cestne priključka, hodnika za pešce s kolesarsko stezo vodovoda, fekalne kanalizacije ter meteorne kanalizacije, elektrike in tk vodov, skladno z določili iz prvega odstavka tega člena;
- II. etapa obsega gradnjo stavbe/ objektov ter zunanje ureditve na gradbeni parceli, ki je usklajena z etapno izgradnjo GJI kot zaključene celote.

Pred izdajo uporabnega dovoljenja za stavbo in objekte na gradbeni parceli mora biti zgrajena pripadajoča javna prometna in komunalna infrastruktura.



## 5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

V elaboratu ekonomike se obravnavajo najmanj naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

V elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerim se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.).

Skupni imenovalec potrebam po vseh vrstah družbene infrastrukture je, da jih generirajo (novi) prebivalci, ki bodo uporabniki objektov, ki se načrtujejo z OPPN.

V tem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo. Prostorske ureditve, načrtovane z OPPN, so namenjene gradnji gostišča, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju.

**Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike za družbeno infrastrukturo ni potrebna.**



Številka: 350-0015/2019  
Datum: 9.8.2022

STALIŠČE DO PRIPOMB IN PREDLOGOV JAVNOSTI  
PODANIH V ČASU JAVNE RAZGRNITVE ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM  
PROSTORSKEM NAČRTU ZA GOSTIŠČE S PRENOČIŠČI V SLOVENSКИH KONJICAH –  
DOPOLNJEN OSNUTEK ID: 2182

Javna razgrnitev Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gostišče s prenočišči v Slovenskih Konjicah – dopolnjen osnutek (ID:2182), je potekala v času od 8.7.2022 do 8.8.2022. Javna obravnava je bila v prostorih sejne sobe Občine Slovenske Konjice dne 3.8.2022 ob 16. uri.

Predlogov in pripomb v času javne razgrnitve ni bilo.

**Stališče:**

***Pristopi se naj k pripravi predloga Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gostišče s prenočišči v Slovenskih Konjicah.***



ŽUPAN  
Darko Ratajč, univ.dipl.ekon.

Obveščeni:

- Pobudnik
- KS Slovenske Konjice
- Izdelovalec OPPN