



Številka: 032-0004/2016

Datum: 23. 3. 2016

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

ZADEVA:	GRADIVO ZA 4. TOČKO SEJE OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE
NASLOV:	PREDLOG ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU LOČE – STANOVANJSKO OBRтна SERVISNA DEJAVNOST (URADNI LIST SRS, ŠT. 21/87 IN URADNI LIST RS, ŠT. 53/92, 84/98) – ZA STANOVANJSKO GRADNJO
PREDLAGATELJ:	ŽUPAN
PRAVNA PODLAGA:	- 23., 27. in 34. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, (109/12), 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO), - 16. člen Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15 in 12/16 - popravek)
NAMEN:	Predlog za sprejem
STALIŠČE PRISTOJNE KOMISIJE:	Odbor za komunalno infrastrukturo, okolje in prostor je obravnaval predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu Loče-stanovanjsko obrtna servisna dejavnost (Uradni list, SRS, št. 21/87 in Uradni list RS, št. 53/92, 84/98) – za stanovanjsko gradnjo in ga predlaga občinskemu svetu v sprejem v drugi obravnavi. Statutarno-pravna komisija potrjuje in predlaga občinskemu svetu sprejem Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu Loče – stanovanjsko obrtna servisna dejavnost (Uradni list SRS, št. 21/87 in Uradni list RS, št. 53/92, 84/98) – za stanovanjsko gradnjo v drugi obravnavi.
POROČEVALEC:	Igor Frim
PREDLOG SKLEPA:	Predlagam, da občinski svet sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu Loče – stanovanjsko obrtna servisna dejavnost (Uradni list SRS, št. 21/87 in Uradni list RS, št. 53/92, 84/98) – za stanovanjsko gradnjo, v drugi obravnavi.

ŽUPAN
Miran Gorinšek

Prilogi:

- Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu Loče – stanovanjsko obrtna servisna dejavnost (Uradni list SRS, št. 21/87 in Uradni list RS, št. 53/92, 84/98) – za stanovanjsko gradnjo
- obrazložitev.

PREDLOG ODLOKA
(druga obravnava)

Na podlagi 23., 27. in 34. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, (109/12), 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO) in 16. člena Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15 in 12/16 - popravek) je Občinski svet Občine Slovenske Konjice na redniseji dne sprejel

Odlok
o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu Loče – stanovanjsko obrtna
servisna dejavnost (Uradni list SRS, št. 21/87 in Uradni list RS, št. 53/92, 84/98) – za
stanovanjsko gradnjo

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(1) Za območje obravnave je izdelan Zazidalni načrt Loče – stanovanjsko obrtna servisna dejavnost (Uradni list SRS, št. 30/87) - (v nadaljevanju ZN Loče). Ob vzhodni meji ZN Loče je načrtovana stanovanjska zazidava le delno realizirana v severnem delu in v južnem delu. Vmesne parcele so nepozidane, prav tako ni zgrajena dovozna cesta v smeri sever – jug. S predlaganimi novimi strokovnimi rešitvami bi bila možnost nadaljevanja gradnje ponovno sproščena.

(2) Zaradi obstoječega cestnega omrežja (Grajska ulica) sta v obravnavo zajeti parc. št. 203/31 in del 203/32 k.o. Loče, ki se urejata z Odlokom o PUP za UON in odprt prostor Občine Slovenske Konjice (Ur.l. RS, št. 123/2004), s čimer obdelamo zaključeno celoto.

(3) S tem odlokom se spreminjajo in dopolnjujejo posamezna določila Odloka o ZN Loče (Uradni list SRS, št. 21/87) v skladu z elaboratom št. 04/14-ZN/SP, ki ga je izdelal BIRO 2001 Maksimilijana Ozimič Zorič s.p. Trg Alfonza Šarha 1, Slovenska Bistrica in je sestavni del odloka.

(4) Pred 1. členom se doda naslov poglavja »I. Splošne določbe«.

2. člen

(1) Pred 2. členom se doda naslov poglavja »II. Območje urejanja«.

(2) Doda se 2.a člen, ki se glasi:

»(meja območja obdelave)

(1) Spremembe in dopolnitve odloka o ZN Loče – za stanovanjsko gradnjo - se nanašajo na območje, ki ga zajemajo parc. št. 203/30, 203/31, 203/32, 203/12, 203/25, 203/29 Sončna ulica JP 883821, 216, 218/2, 213/2, 235/11, 235/10, 235/12, 235/13, 235/14, 235/15, 235/16, 1019, 1020,1021,1022, 1024, 239/9, 239/11, 239/13, 241/7 k.o. 1119 Loče.«

3. člen

(1) Pred 4. členom se doda poglavje »III. Pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje«.

(2) Doda se 4.a člen, ki se glasi: » Na območju navedenem v 2. členu tega odloka je predvidena stanovanjska gradnja. V severnem delu območja obravnave so predvidene tri manjše stanovanjske hiše. V osrednjem delu je predvidena atrijska hiša in v južnem delu tri stanovanjske hiše z možnostjo gradnje oz. dogradnje garaže.

(lokacijski pogoji)

(1) Na zemljiških parcelah navedenih v 2. členu je predvidena stanovanjska gradnja. V severnem delu območja obravnave so predvidene tri manjše stanovanjske hiše. V osrednjem delu je

predvidena atrijska hiša in v južnem delu tri stanovanjske hiše z možnostjo gradnje oz. dogradnje garaže.

(2) Hiše v severnem delu so gabarita največ 12 m x 10 m, oz. z ustreznim tlorisom znotraj gradbene meje.

Hiša v osrednjem delu je oblikovana kot atrijska zunanjih mer največ 19.00 m x 17.00m.

Hiše v južnem delu so mer 12 m x 10 m \pm 1.0 m z možnostjo gradnje garaže 6 m x 8 m \pm 0.5 m.

(3) Zaradi hitro spreminjajočih se potreb in želja potencialnih graditeljev bi v severnem delu s pričujočim aktom omogočili združevanje dveh manjših zemljiških parcel v večjo, gradnjo dvostanovanjske stavbe ali gradnjo večje stanovanjske stavbe.

(4) Umeščanje stanovanjskih zgradb je na zemljiških parcelah znotraj gradbene meje in maksimalnih tlorisnih mer, določenih v grafičnih podlagah. Odmik od meje s sosedi je najmanj 4m do najbolj izpostavljenega dela stavbe (napušč strehe, balkon, ...). Ohraniti se mora faktor pozidanosti 40%, ki ne sme biti prekoračen.

(arhitekturno oblikovanje)

(1) Gabaritno (po velikosti) in po zunanjem izgledu stavbe ne smejo odstopati od podobnih v okolici. Objekti so grajeni klasično ali montažno, so pravokotnega tlorisa s streho simetrično dvokapnico, naklona kot sosednje hiše od 30⁰ do 40⁰. Sleme strehe je usmerjeno vzdolž dalje stranice in se lahko konča s čopi. Na eventualnih izzidkih znotraj gradbene meje je možna dvokapnica s smerjo slemena, ki je pravokotno na smer osnovnega slemena.

(2) Etažnost zgradb je pritličje in izkoriščeno podstrešje (mansarda). Klet je možno graditi, v kolikor to dopušča konfiguracija terena ob izpolnitvi hidroloških in geofizikalnih pogojev. V primeru gradnje kleti, le-ta ne sme segati nad nivo terena več kot 50 cm. Fasade objektov naj bodo ubito bele barve ali v svetlih zemeljskih tonih. Kritina na strehah naj bo opečna.

(3) Načrtovana atrijska hiša (Klančar) je pritlična z možnostjo izvedbe mansarde oz. izkoriščenega podstrešja. Iz kulturnovarstvenih smernic izhaja, da s svojimi oblikovnimi značilnostmi ne bo negativno vplivala na prostorsko pojavnost in vedute na dvorec Pogled s parkom. Naklon strehe je 25⁰ do 30⁰.

(osončenje)

(1) Pri vseh stanovanjskih bivalnih prostorih je potrebno zagotoviti minimalno zahtevano osončenje, skladno z veljavnimi pravilniki o načrtovanju objektov.

(2) Minimalni čas potrebnega osončenja bivalnih, stanovanjskih prostorov je:

- v zimskem solsticiju 2 uri,
- v poletnem ekvinokciju 3 ure,
- v poletnem solsticiju 5 ur na dan.

(3) To določilo velja tudi za objekte, ki mejijo na območje obravnave.

(pogoji za mirujoči promet in urejanje okolja)

(1) Na zemljiški parceli oz. v objektu je potrebno zagotoviti ustrezne površine za parkiranje in hrambo osebnih vozil. Po normativu je potrebno zagotoviti 2 PM na stanovanjsko enoto in 1 PM za obiskovalce. Parkirna mesta se lahko nadkrijejo.

(2) Zelenice in vrtovi se nahajajo v okviru predvidenih zemljiških parcel. Za zasaditev zelenih površin naj se uporabljajo avtohtone travne, grmovne in drevesne vrste. Ohranjajo se kakovostni pogledi v odprt prostor. Natančneje se ureditev okolja obdela v projektni dokumentaciji za vsak objekt posebej.

(3) Ograje okoli stanovanjskih stavb so lahko lesene, kovinske, žičnate, obsajene z zelenjem.

(4) Ograje ne smejo posegati v območje javnih prometnih in zelenih površin. Od zemljišča, po katerem poteka cestišče, morajo biti odmaknjene min. 0.5 m. Višina in izvedba ograje ob priključkih dovoznih poti na glavno cesto mora biti takšna, da omogoča preglednost v križišču in varno priključevanje.

(nezahtevni in enostavni objekti)

(1) Ob stanovanjskih zgradbah je dopustna gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, z upoštevanjem dopustnega faktorja pozidanosti. Oblikovanje zunanje podobe je podrejeno glavni zgradbi, z možnostjo izvedbe dvokapne strehe istega naklona, ravne strehe ali enokapnice. Odmik nezahtevnega in enostavnega objekta od zemljiške parcele s cesto je 1.50m do 2.50m, odmik od meje s sosedom je min. 1.50m. Ob pisnem soglasju sosedu je odmik lahko manjši.

(2) Proti severni sosednji parc. št. 239/12 k.o. Loče je odmik za tovrstne objekte minimalno 4.0m, ki se v primeru pisnega soglasja sosedu lahko zmanjša.

(obstoječa gradnja)

(1) Možno je vzdrževanje, rekonstrukcija, adaptacija in dogradnja obstoječih zgradb. Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov je dopustna ob upoštevanju predpisov, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost. Pri vseh novi gradnjah je potrebno upoštevati, da faktor pozidanosti 40% ne bo prekoračen.

(veljavnost pogojev)

(1) Pogoji za urbanistično oblikovanje, ki jih v točki C) določa 6. člen Odloka o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta naselja Loče – stanovanjsko in obrtno servisna zazidava (Uradni list RS, št. 84/98) za območje navedeno v 2. členu tega odloka ne veljajo.«

4. člen

(1) Pred 5. členom se doda poglavje »IV. Prometno in komunalno urejanje«.

(2) Za infrastrukturo so dovoljena manjša odstopanja od predvidenih rešitev opredeljenih v tem odloku, če so rešitve utemeljene iz tehničnega in ekonomskega vidika in ne vplivajo na končni koncept ostalih rešitev.

(2) Doda se 5.a člen, ki se glasi:

»(Prometno urejanje)

(1) Prometna ureditev se spremeni in prilagodi obstoječi izvršeni pozidavi in novo izvedeni parcelaciji.

(2) V prometni situaciji je prikazan način priključevanja na občinske ceste. Mesto priključevanja je pogojeno s projektom za gradnjo in možnostjo ureditve prostora za parkiranje vozil. Priključevanje stavb na 203/30, 203/31, 203/32 in hiše 218/2 in 213/2 bo možno direktno na javno pot - Grajsko ulico oz. Sončno ulico. Za objekt na 235/15 in parcelo št. 1020 k.o. Loče bo dostop urejen iz javne poti po novi cesti, ki poteka po parc. št. 235/11, 239/9, 239/13, 239/11, 235/13, 235/16 in 1021 k.o. Loče. Dostop za objekt na parc. št. 1019 bo iz zahodne smeri iz JP 883801 Loče – Konus (po Ulici dr. Lautnetja) parc. št. 241/7 k.o. Loče.

(elektroenergetski vodi)

(1) Območju se približujejo naslednji elektroenergetski vodi v lasti Elektro d.d.:

- 0,4 kV nizkonapetostno omrežje nadzemne in podzemne izvedbe transformatorske postaje TP Loče 1 (t-038 OE Slovenska Bistrica)

(2) Med projektiranjem predvidenih objektov se mora investitor oz. projektant seznaniti s točno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, katere je potrebno vrisati v situacijo komunalnih vodo. Podatke si mora pridobiti na OE Slovenska Bistrica.

(3) Pred pričetkom gradbenih del se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov, ter naročiti zakoličbo kablov pri OE Slovenska Bistrica.

(4) Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih, za katera bodo izdelani prostorski akti, bo potrebno upoštevati naslednje pravilnike, normative in tipizacijo:

- 465. In 468. Člen Energetskega zakona EZ-1 (Ur.l.RS, št.17/14) glede varovalnih pasov elektroenergetskega omrežja
- Uredbo o elektroenergetskem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Ur.l.RS, št. 70/96) velja za območja bivanja s posebnimi ukrepi varstva pred sevanjem, Območja bivanja spadajo v I. območja varstva pred elektroenergetskimi sevanji, za katera veljajo

strožja merila kot za II. Območje, kamor spadajo območja brez stanovanj, namenjeno industrijski in obrtni ter drugi podobni proizvodni dejavnosti.

- Pravilnik o projektnih omejitvah gradenj, uporabe objektov, ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur.l.RS, št.101/10)
- Pravilnik o tehničnih normativih za gradnjo nadzemnih elektroenergetskih vodov (Ur.l.SFRJ, št.51/73)
- Tipizacija elektroenergetskih kablovodov za napetost do 1 kV, 10 kV in 20 kV (Tipizacija DES, januar 1981)

(5) Za izvedbo napajanja obravnavanega območja z električno energijo je potrebno:

- zgraditi ustrezne nizkonapetostne priključke od obstoječega NN omrežja TP Loče 1 t-038, do obravnavanih objektov in postaviti nove priključne omarice, ter namestiti ustrezne merilne naprave,
- pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo za NN kabelske priključke,
- pridobiti služnostne pogodbe za elektroenergetske vode

(6) V zbirno karto komunalnih vodov prostorskega akta so vrisane trase obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav, kar je usklajeno z OE ELEKTRO Slovenska Bistrica.

(7) Delno se NNO omrežje na območju obravnave odstrani in položi v zemljo. Za napajanje hiš v severnem delu se uredi nova elektro omarica na zahodni strani, iz katere se uredijo individualni priključki.

(8) NNO zračni vod v osrednjem delu se ravno tako odstrani in nadomesti z zemeljskim vodom. Ob hišah se zgradijo EO priključne omarice z ustreznimi individualnimi priključki.

(vodovod)

(1) Za napajanje novih objektov z vodovodom je potrebno zgraditi novi vodovod DN 50, ki se priključi na obstoječi vodovod dimenzije DN 80 mm na parc. št. 202/1 k.o. Loče. Predviden vodovod se izvede v skladu s tehničnim pravilnikom o javnem vodovodu (Ur.l.RS, št. 36/14).

(2) Na novi vodovod se izvedejo interni vodovodni priključki za vsak objekt posebej. Za vsak posamični objekt se vodomer vgradi v novi tipski vodomerni jašek s tipskim pokrovom proti zmrzovanju, katerega tip določi upravljavec.

(3) Stavba na parc. št. 1019 k.o. Loče se napaja iz javnega vodovoda iz zahodne smeri.

(4) Investitor je pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja in gradnjo dolžen pridobiti soglasje na projektno dokumentacijo.

(kanalizacija)

(1) Za odvajanje in čiščenje odpadnih vod je predvidena izgradnja ločenega sistema kanalizacije v cesti in komunalnem koridorju s priključevanjem na obstoječ javni kanalizacijski sistem.

(2) V severnem delu območja obravnave se javni kanal BC 250 v dolžini cca 48 m prestavi ob cesto.

(3) Do izgradnje CČN Loče se ob zgradbah gradijočasne MKČN ali nepretočne greznice. Očiščene komunalne vode iz MKČN se priključijo v novi fekalni kanal.

(4) Meteorne vode iz streh se zbirajo v zadrževalnem bazenu, ki ima preliv v javni kanal. Onesnažene meteorne odpadne vode iz povoznih površin in parkirišč je potrebno pred izpustom mehansko obdelati skladno s 17. členom Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Ur.l.RS, št.64/12).

(telekomunikacije)

(1) Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega TK omrežja Telekom Slovenije d.d.. Trase obstoječih naročniških TK kablov se predhodno določijo z zakoličbo.

(2) Glede na pozidavo oz. komunalno ureditev je kable potrebno ustrezno zaščititi ali prestaviti, kar se izvede pod nadzorom in po navodilih predstavnika Telekom Slovenije d.d..

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

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

5. člen

(1) Za 5. členom se doda poglavje z naslovom »V. Ohranjanje narave in ohranjanje kulturne dediščine«.

(2) Doda se 5.a člen, ki se glasi:

»(ohranjanje narave)

(1) Poseg se nahaja v območju ohranjanja narave. Parcele ležijo v območju, ki ima status ekološko pomembnega območja Dravinjska dolina (Koda 44100),

(2) Konkretno usmeritve za varstvo ekološko pomembnega območja in posebnega varstvenega območja (območja natura 2000)

- Gradbene odpadke in odvečni izkopani material se deponira na zato urejenem odlagališču, oz. odvečne zemlje se ne razgrinja po bližnjih mokrotnih travnikih in depresijah s stoječo vodov in vlagoljubno vegetacija.
- Ureditev okolice objektov naj se uredi brez škarp, teras, ograj in drugih objektov za premoščanje višinskih razlik. Prehodi v okoliški teren naj bodo mehkih oblik in zatravljeni.
- Okolica objektov naj se uredi z zasaditvijo avtohtonega drevja, grmovnic ter zatravi z mešanico avtohtonih trav. Tujerodnih rastlinskih vrst naj se ne vnaša.
- Zaradi zmanjšanja negativnih učinkov svetlobnega onesnaževanja in s tem možnosti poslabšanja ugodnega stanja živalskih vrst (npr. nočni metulji, netopirji), naj se osvetljevanje načrtuje tako, da bo svetloba časovno omejena in prostorsko usmerjena v proti tlom. Osvetljevanje naj se izvede s svetlobnimi telesi, ki so v skladu z določili Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

(3) Skladno s 105. členom Zakona o ohranjanju narave je za gradnjo objekta potrebno pridobiti naravovarstvene pogoje in naravovarstveno soglasje pristojnega ministrstva.

(ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Zemljišče parc. št. 213/2 in 218/2 k.o. Loče se v celoti nahaja v vplivnem območju kulturnega spomenika Mlače – dvorec Pogled, EŠD 10204. Meja območja poteka po parcelnih mejah.

(2) Varstveni režim opredeljuje akt o razglasitvi:

- Odlok o razglasitvi kulturnih spomenikov in spomenikov oblikovane narave v Občini Slovenske Konjice, Uradni list RS, št. 50/98.

Strokovni nadzor nad posegi

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

Odkritje arheološke ostaline

(1) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto ZVKDS, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi kot arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

(2) Stanovanjska hiša Klančar bo zapolnila obstoječo linijo objektov z isto namembnostjo, ki so v prostoru umeščeni vzdolž zahodne stranice vplivnega območja. Gre za mlajšo stanovanjsko gradnjo, hiše so oblikovane v različnih arhitekturnih stilih, z različnimi nakloni in barvami streh ter umeščenostjo na parcele. Zato organ meni, da načrtovana atrijska hiša na tem območju, s svojimi oblikovnimi značilnostmi, kot so povzete v osnutku sprememb in dopolnitev prostorskega akta, ne bo negativno vplivala na prostorsko pojavnost in vedute na dvorec Pogled s parkom. Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja si je investitor dolžen pridobiti kulturnovarstveno soglasje za poseg pri pristojni območni enoti Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije (28.-30. člen ZVKD-1).«

VI. KONČNE DOLOČBE

6. člen

Predlog sprememb in dopolnitev ZN naselja Loče – stanovanjsko obrtno servisna dejavnost – za stanovanjsko gradnjo je stalno na vpogled na Občini Slovenske Konjice.

7. člen

Nadzorstvo nad tem odlokom izvaja pristojna inšpekcijska služba.

8. člen

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

Številka:
Slovenske Konjice:

Župan
Občine Slovenske Konjice
Miran Gorinšek

Obrazložitev:

Območje obravnave leži v severovzhodnem delu naselja Loče, v neposredni bližini oz. južno pod obrtno cono ter zazidavo ob Grajski ulici. Delno je območje zavarovano kot vplivno območje Gradu Pogled.

Po Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Slovenske Konjice za obdobje 1986 – 2000 (dopolnjen 1993, 1994, 1998 in 2001) in družbenega Plana razvoja Občine Slovenske Konjice za srednjeročno obdobje 1086-1990 za območje Občine Slovenske Konjice – dopolnitev v letu 2001 (Uradni list RS, št. 75/04) – je zemljišče po namenski rabi opredeljeno kot stavbno zemljišče.

Območje se ureja z Odlokom o ZN Loče – stanovanjsko obrtna servisna dejavnost – Uradni list SRS, št. 2/1987 in RS št. 53/92, 84/98, ki ne omogoča pogojev gradnje po veljavnem prostorskem aktu, ki je star 28 let. Območje je delno nepozidano zaradi lastniškega stanja zemljišč in neizvedenih predvidenih prometnic.

Ob vzhodni meji zazidalnega načrta je načrtovana stanovanjska zazidava le delno realizirana v severnem delu in v južnem delu. Vmesne parcele so nepozidane. Lastniki še nepozidanih zemljišč želijo na parcelah s katerimi razpolagajo, graditi stanovanjske stavbe. Veljavni prostorski akt jim to ne omogoča, ker ni zgrajena dovozna cesta v smeri sever – jug. Dovoz je v osrednjem delu prekinjen. S predlaganimi novimi strokovnimi rešitvami bi bila možnost nadaljevanja gradnje ponovno sproščena. Na obravnavanih zemljiških parcelah je predvidena stanovanjska gradnja.

V severnem delu območja obravnave so predvidene tri manjše stanovanjske hiše (Verhovšek). V osrednjem delu je predvidena atrijska hiša (Klančar) in v južnem delu tri stanovanjske hiše (Fevžer in Brumec), z možnostjo gradnje oz. dograditve garaže.

Realizirana gradnja na območju ZN Loče daje vtis urejenosti, čeprav so hiše oblikovane v različnih arhitekturnih stilih, z različnimi nakloni in barvami streh ter umeščenostjo na parcele. Slemenca zgradb so v vseh primerih vzdolž daljše stranice zgradbe in usmerjena pravokotno ali vzporedno s prometnico – dovozno cesto. Z upoštevanjem podobnih usmeritev je predvidena dopolnilna gradnja v obravnavanem območju urejanja. Nove gradnje naj ne bi po velikosti, oblikovanju niti po višini bistveno odstopale od obstoječe pozidave.

Vplivi in povezave s sosednjimi območji:

Predvidena stanovanjska namembnost ni v nasprotju z namembnostjo opredeljeno na sosednjih parcelah in v osnovnem izvedbenem aktu.

Območje je z naseljem povezano s sistemom cest in ulic ter z obstoječo komunalno opremo. Ceste in komunalno opremo je s tem aktom potrebno ustrezno nadgraditi v skladu z Odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 104/2013).

Poseg se nahaja v območju ohranjanja narave, ki ima status ekološko pomembnega območja Dravinjska dolina (Koda 44100).

Zemljišče parc. št. 213/2 in 218/2 k.o. Loče se nahaja v vplivnem območju kulturnega spomenika Mlače – dvorec Pogled, EŠD 10204.

Možno je vzdrževanje, rekonstrukcija, adaptacija in dograditev obstoječih zgradb. Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov je dopustna ob upoštevanju predpisov, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost.

Javna razgrnitev je potekala od 1.10. do 30.10.2015, javna obravnava je bila 21.10.2015. Pripomb ali predlogov v tem času ni bilo podanih.

Pridobljene so smernice in mnenja nosilcev urejanja, ki so upoštewane pri izdelavi sprememb in dopolnitev akta.

Občinska uprava je po prvem branju obravnavanega odloka na Občinskem svetu za kategorizirano cesto JP 883821 pridobila podpisane pogodbe o ureditvi lastništva ceste.

Predlagatelj:
župan Miran Gorinšek