



Številka: 032-0025/2017

Datum: 22. 11. 2017

**29. SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE,  
dne 30. 11. 2017**

ZADEVA:	<b>GRADIVO ZA 4. TOČKO SEJE OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE</b>
NASLOV:	<b>PREDLOG ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE S 32 ZAHOD</b>
PREDLAGATELJ:	<b>ŽUPAN</b>
PRAVNA PODLAGA:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 11. in 61. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP in 106/10 popr., 43/11 – ZKZ-C, 57/12– ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO),</li> <li>- 158. člen Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 70/16),</li> <li>- 16. člen Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15 in 12/16 - popravek)</li> </ul>
NAMEN:	<b>Predlog za sprejem</b>
STALIŠČE PRISTOJNEGA ODBORA / KOMISIJE:	<p>Odbor za komunalno infrastrukturo, okolje in prostor je obravnaval predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje S 32 zahod in ga daje Občinskemu svetu v sprejemanje v drugi obravnavi, pri čemer se pred drugo obravnavo na Občinskem svetu preveri ali so vnesene vse pripombe odbora iz prve obravnave.</p> <p>Statutarno-pravna komisija potrjuje in predlaga občinskemu svetu sprejem Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje S 32 zahod v drugi obravnavi.</p>
POROČEVALEC:	<b>Igor Frim</b>
PREDLOG SKLEPA:	<b>Predlagam, da občinski svet sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje S 32 zahod v drugi obravnavi.</b>

**ŽUPAN**  
**Miran Gorinšek**

**Priloge:**

- Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje S 32 zahod,
- obrazložitev,
- grafična priloga.

Na podlagi 11. in 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP in 106/10 popr., 43/11 – ZKZ-C, 57/12–ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO), na podlagi 158. člena Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 70/16) in 16. člena Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15 in 12/16 - popravek) je Občinski svet Občine Slovenske Konjice na svoji ..... seji ..... 2017 sprejel

## ODLOK

### O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE S 32 ZAHOD

#### I. SPLOŠNE DOLOČBE

##### 1. člen

(podlaga občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za območje S 32 zahod – v nadaljevanju OPPN.

(2) OPPN je izdelalo podjetje BIRO 2001 Maksimilijana Ozimič Zorič s.p. Trg Alfonza Šarha 1, 2310 Slovenska Bistrica s št. proj. 09/16 - OPPN.

##### 2. člen

(vsebina odloka)

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

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

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

##### 3. člen

(opis območja obdelave)

Z OPPN se načrtuje ureditev dela območja MOUEP UN1/036 - OPPN\_16 za območje Ob stanovanjski soseski Preloge (S32).

##### 4. člen

(načrtovane prostorske ureditve)

Z OPPN se načrtuje gradnja stanovanjskih stavb.

### **III. UREDITVENO IN VPLIVNO OBMOČJE OPPN**

#### **5. člen (ureditveno območje)**

(1) Območje OPPN obsega parcelne številke 576/7, 576/16, 579/4, 579/5, 574/3, 575/2-del, 574/2-del, 576/17, 571/7 vse k.o. 1105 Škalce in ostale okoliške, ki bodo potrebne za izvedbo prostorskih ureditev in izvedbo potrebnih komunalnih in energetskih priključkov.(2) Območje obravnave leži v naselju Spodnje Preloge, na meji območja, ki je pozidano v skladu z ZN Spodnje Preloge S 32 v Slovenskih Konjicah.

#### **6. člen (vplivno območje)**

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

(2) Območje je povezano z naseljem z javno cesto na severni strani, ki se priključuje na RII-430 in na javno pot v obstoječi stanovanjski soseski S 32.

(3) 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 energetsko infrastrukturo, ki jo bo potrebno ustrezno dograditi in razširiti oziroma zgraditi na novo.

(4) Vplivi novogradenj z vidika varnosti pred požarom, higienske in zdravstvene zaščite, z vidika varnosti pri uporabi in hrupa, bodo optimalni.

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

#### **7. člen (vrste gradenj)**

V ureditvenem območju je dovoljena gradnja novih objektov in njihova rekonstrukcija, dozidava in nadzidava. Sprememba namembnosti obstoječih objektov je možna v skladu z vrstami dejavnosti iz 9. člena.

Dovoljena so redna in investicijska vzdrževalna dela na obstoječih objektih, kakor tudi dozidava in nadzidava.

Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov je dovoljena v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost.

Pri vseh gradnjah je potrebno upoštevati, da faktor zazidanosti 40% ne bo prekoračen..

#### **8. člen (vrste objektov)**

1/enostanovanjske stavbe namenjene stalnemu bivanju

2/ Nezahtevni in enostavni objekti v skladu z veljavnim predpisom

#### **9. člen (vrste dejavnosti)**

V delu stanovanjske zgradbe je lahko do 40 % BTP namenjene za okolju nemoteči poslovni dejavnosti: informacijske in komunikacijske dejavnosti; finančne in zavarovalniške dejavnosti; poslovanje z nepremičninami; strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti; kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti.

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

Lega objekta na zemljišču

- (1) Lega stanovanjskih stavb je določena z gradbeno linijo in gradbeno mejo, ki so določene in razvidne iz situacije.
- (2) Gradbena linija je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni fasadni deli stanovanjskega objekta, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad. Določena je s koordinatnima točkama novih parcel 1.4. in 4.3., ob severnem robu nove ceste. Objekti so v severnem delu odmaknjeni 6m, v južni vrsti pa  $(8+6.60)=14.60\text{m}$  od gradbene črte.
- (3) Gradbena meja je linija, ki je fasadna stena stanovanjskega objekta ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjena v notranjost.
- (4) Umeščanje stanovanjskih stavb je ob gradbeno črto oz. linijo znotraj gradbene meje (območje možne pozidanosti, ki upošteva FZ je 0,4).
- (5) Odmiki od meje s sosedom so 4 m in odmik od meje parcele s cesto je 6 m za severno vrsto hiš in  $(8 + 6.60) 14.60$  m za hiše južno pod cesto.

Velikost in zmogljivost

- (1) Tloris zgradbe je znotraj gradbene meje podolgovat (razmerje stranic 1:1,2 do 1:1,5), daljša stranica je vzporedna cesti. Znotraj gradbene meje so dovoljeni izzidki (tloris v obliki črke L ali T), ki pa ne smejo bistveno porušiti osnovnih razmerij tlorisa.
- (2) Višinski gabarit je klet ali delna klet, pritličje in izkoriščeno podstrešje ali nadstropje, prilagojeno višinskim gabaritom na sosednjih stavbah z enako namembnostjo. Pri podkletenih stavbah je klet lahko vkopana v celoti ali le delno, kar je odvisno od konfiguracije terena in hidroloških pogojev. Nulta kota objektov (kota pritličja) se prilagodi višini terena, okoliškemu objektom in novi dovozni cesti ter možnosti priključevanja na kanalizacijske komunalne vode.

Arhitekturno oblikovanje

- (1) Fasade: oblikovanje odprtih na fasadah ter obdelava fasad naj izhajata iz funkcije stavbe in se prilagajata sosednjim (avtohtonim) stavbam, barve na fasadah v svetlih in nevsiljivih tonih.
- (2) Streha: je simetrična dvokapnica z naklonom strešin  $25^\circ$  do  $40^\circ$ , smer glavnega slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico stavbe in s cesto. Dovoljena je izvedba frčad, strehe nad izzidki morajo biti oblikovane enotno kot so nad osnovnim delom stavbe oz. z vložki ravnih streh. Strešna kritina je opečna oziroma finalno opečne barve (v primeru drugega materiala), z barvo in materialom se mora prilagajati sosednjim obstoječim stavbam.

Pogoji za izkoriščenost parcel namenjenih gradnji

Pri načrtovanju stavb in posegov v prostor je za določanje velikosti stavb in prostorskih ureditev na parceli namenjeni gradnji potrebno upoštevati za SS faktor zazidanosti največ 0,4.

Pogoji za posege na obstoječem objektu

Za velikost in oblikovanje dozidav k samostojnim enostanovanjskim stavbam je potrebno poleg določil tega odloka za dopustno izrabo prostora in lego objektov upoštevati naslednje pogoje:

- prizidani del mora biti funkcionalno povezan z obstoječo stavbo, lahko tudi kot zaključena stanovanjska enota s svojim vhodom, s pogojem, da s tlorisno površino ne presega:
  - 60 % tlorisne površine obstoječe stavbe v primeru, da je ta manjša od  $130\text{ m}^2$ ,
  - 40 % tlorisne površine obstoječe stavbe v primeru, da je ta večja od  $130\text{ m}^2$ ;
  - višinski gabarit je lahko le enak osnovni stavbi ali nižji;
  - streha: naklon in kritina usklajena s streho osnovne stavbe.

Za velikost in oblikovanje nadzidav samostojnih enostanovanjskih stavb je potrebno upoštevati naslednje pogoje:

- nadzidava je mogoča, če novi gabarit ne bo presegal višin sosednjih najvišjih stanovanjskih stavb;

– v oblikovanju se mora podrežati obstoječi zazidavi.

#### Pogoji za zunanjo ureditev

Za zasaditev zelenih površin naj se uporabljajo avtohtone travne, grmovne in drevesne vrste. Ograje okoli stanovanjskih stavb so lahko polne, lesene, kovinske, žičnate, obsajene z zelenjem. Ograje ne smejo posegati v območje javnih prometnih in zelenih površin. Za vsako stanovanjsko enoto sta predvideni po dve parkirni mesti za osebna vozila, z možnostjo nadkritja in dodatno parkirno mesto za obiskovalce. Zaradi konfiguracije terenu se bo pojavila potreba po gradnji opornih zidov in škarp.

#### 11. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

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

- uta, lopa, nadstrešek, garaža, bazen, vetrolov, zimski vrt, ipd...

- ograje, škarpe in podporni zidovi, ipd...

(2) Odmik nezahtevnih in enostavnih objektov od meje s cesto je min. 2 m. Uvoz v nadstrešnico, garažo ali parkirišče mora biti iz dvorišče strani. V primeru, če je uvoz v objekt (garaža, nadstrešnica, lopa) urejen direktno iz ceste, mora biti odmik nezahtevnega ali enostavnega objekta od parcelne meje s cesto 5m.

(3) Nezahtevni in enostavni objekti za lastne potrebe morajo biti od meje sosednjih zemljišč oddaljeni najmanj 1,5 m (napušč oziroma najbolj izpostavljeni del objekta) oz. bliže ob pridobiti pisnega soglasja lastnikov sosednjih zemljišč.

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

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

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

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

#### 12. člen

(prometno urejanje)

Cestni promet

(1) V območju zazidave se uredi nova cesta na zemljiški parceli širine 8 m. Povezava z naseljem bo možna iz dveh smeri. Na severni strani se izvede priključek nove ceste na JP 884731 Spodnje Preloge – odsek Mušič, ki jo je potrebno ustrezno rekonstruirati. Na vzhodni strani sega območje obdelave do JP 885943 Preloge S32, kjer bo na meji OPPN potrebno izvesti višinsko in situativno povezavo med obstoječo in novo cesto.

Pri pripravi OPPN je potrebno upoštevati:

(2) Zakon o cestah med drugim določa, da je za vsak poseg v varovalni pas občinske ceste pogoj predhodno pridobiti soglasja upravljavca ceste. Posegi v varovalni pas občinske ceste ne smejo biti v nasprotju z njenimi koristmi, nea smejo prizadeti interesov varovanja ceste in prometa na njen, njene bodoče širitve zaradi razvoja prometa ter varovanja njenega videza oz. motenega rednega vzdrževanja ceste. Vse rešitve za načrtovano območje morajo biti v projektni dokumentaciji PGD/PZI situativno in višinsko pogojene občinskim cestam, njenim spremljajočim objektom in prometnicam ter komunalni, energetski ter telekomunikacijski infrastrukturi. Meje dostopne ceste se evidentira v zemljiškem katastru.

(3) Pravilnik o projektiranju cest med drugim določa, da se geometrijski in konstrukcijski elementi določijo na osnovi prometne funkcije, vrste ceste in prometnih obremenite, zaradi tega je potrebno upoštevati odmik objekta na mestu uvoza od parcelne meje ceste

minimalno 6,0m oz. obstoječi gradbeni liniji. Prečni profil cestišča za dostopno cesto sestavljajo širina vozišča s koritnico, enostransko ali robnikom, elementi za odvodnjavanje ceste, pločnik ter ostale ureditve ceste, ki so vključene v prosti profil ceste (2x2,50m+0,50m+1,50m=min. 7m), medtem ko je prečni profil povezovalne ceste (JP 884731) ceste (1x3,50m+2x0,50m=4,50m). V nivojske križišču ali priključku je treba zagotoviti polje preglednosti, ki ga določajo zaustavna razdalja na prednostni cesti in odmik vozila na neprednostni cesti od roba vozišča prednostne ceste.

(4) Iz pravilnika o projektiranju cest je treba upoštevati naslednje pogoje: os stranske prometne smeri se mora priključevati na os glavne prometne smeri pod kotom  $90^{\circ} \pm 15^{\circ}$ . Cestni priključek na kategorizirano cesto mora biti širine 3,00-5,00m, kjer vzdolžni naklon individualnega priključka ne sme presegati 4% na dolžini 5m od roba glavne prometne smeri.

Mirujoči promet

Parkiranje osebnih vozil za stanovalce je zagotovljeno na lastni zemljiški parceli. Za pešce bo ob cesti zgrajen hodnik.

### 13. člen (vodovod)

(1) JKP d.o.o. je upravljavec javnega vodovoda v delu naselja Spodnje Preloge. Pred pričetkom del je potrebno prestaviti lokalni vodovod, ki tangira omenjene parcele. Za priključitev stanovanjskih objektov je potrebno izgraditi nov sekundarni vodovod, ki se zaključi z nadzemnim hidrantom in hišnim priključkom. Nov vod se izvede v skladu s pravilnikom Ur.l.RS, št. 36/2014. Priključitev je možna na javni vodovod dimenzije DN 80 mm na parceli št. 605/1 k.o. Škalce, mikrolokacija Y=531765, X=133477. Pred izdajo gradbenega dovoljenja je potrebno pridobiti soglasje na PGD.

(2) Vsak posamični stanovanjski objekt se bo oskrboval s pitno vodo iz javnega vodovoda preko novega vodovodnega priključka. Vodomer se vgradi v novi tipski vodomerni jašek s tipskim pokrovom proti zmrzovanju, katerega tip določi upravljavec. Jašek mora biti primerno odvodnjava in zaščiten proti zmrzovanju. Jašek se izvede za vsako stanovanjsko enoto posebej izven objekta v zelenici, na zemljišču v lasti investitorja. Ostali pogoji v smernicah.

(3) Območje prečka vodovod v upravljanju Vodovodne zadruge Zimerl z.o.o.. Pred realizacijo gradnje S32 zahod je potrebno na stroške investitorja/investitorjev predstaviti glavni vod 2col na meje novo nastalih parcel (glej prilogo). Prestavitev je potrebno opraviti pod nadzorom upravljavca vodovoda.

### 14. člen (kanalizacijsko omrežje)

(1) Na območju predvidene pozidave je potrebno urediti ločen sistem odvajanja odpadnih vod. Za potrebe odvoda sanitarnih in meteornih odpadnih vod iz območja OPPN je potrebno izdelati projektno dokumentacijo PGD-PZI in pridobiti soglasje k projektnim rešitvam.

(2) Za odvod komunalnih odpadnih vod se izdelava nova sanitarna kanalizacija iz UKC PVC cevi (EN 1401) ustreznih dimenzij in temenske nosilnosti z revizijskimi jaški premera DN 800, oz. DN 1000 mm iz PEHD ali armiranega betona ter izvodi hišnih priključkov na vsako novo parcelo. Nova sanitarna kanala se priključita na javno sanitarno kanalizacijo območja poselitve S32 v revizijskih jaških z GKK Y=531995,02, X=133519.03 in Y=531756.67, X=133481.05. Priključitvi izdelava izvajalec javne službe. Izvodi hišnih priključkov iz UKC PVC 160 mm na vsako parcelo se predvidijo v revizijskih jaških. Na sanitarni kanalizaciji je potrebno predvideti naravno zračenje kanalov in določiti lokacije jaškov z zračnimi pokrovi. Odpadne vode iz kleti obstoječih objektov uredijo lastniki podkletenih objektov sami na lastne stroške (prečrpavanje?).

(3) Za odvod meteornih vod iz streh objektov, cestnih površin in asfaltiranih površin stavbnih zemljišč se izdelava nova meteorna kanalizacija iz UKC PVC (EN 1401) ali centrifugalnih betonskih cevi ustreznih dimenzij in temenske nosilnosti z revizijskimi jaški

premera DN 800 mm oz. DN 1000 mm iz PEHD ali armiranega betona ter izvodi hišnih priključkov na vsako novo parcelo. Meteorne vode iz območja nove poselitve se vodijo po zbirnem meteorinem kanalu ustreznih dimenzij v vodotok Koprivnico.

#### 15. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Območju obravnave se približuje 0,4 kV NN omrežje podzemne izvedbe iz transformatorske postaje TP Pristava (t-712 OE Slovenska Bistrica) v lasti Elektro Maribor d.d.. Na obravnavanem območju predvidene gradnje ni elektroenergetskih naprav v lasti Elektro Maribor d.d.

(2) Izdelane so strokovne podlage za napajanje naselja št. 68/17-SB, februar 2017 izdelal ELEKTRO Maribor d.d.. Napajanje naselja je predvideno iz obstoječega NN 0,4 kV izvoda I-02 Omarica levo naselje iz obstoječe TP t-712 Pristava 2. Vključitev bo izvedena v obstoječi prostostoječi razdelilni omarici PS-RO, ki je postavljena na parc. št. 605/1 k.o. Škalce (javna pot).

(3) Za traso NN elektro priključka je potrebno pridobiti overjene tripartitne služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, kjer bo navedeno, da ima Elektro Maribor d.d. pravico vpisa služnostne pravice gradnje in vzdrževanja omenjene infrastrukture v zemljiško knjigo.

#### 16. člen (telekomunikacijsko omrežje)

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

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

(3) S projektom je treba predvideti novo TK omrežje in v sodelovanju s predstavnikom Telekom Slovenije d.d. možnost priključitve na obstoječe. V telekomunikacijskih kabelskih ceveh in jaških ne smejo potekati vodi drugih komunalnih napeljav brez soglasja Telekom Slovenije d.d..

(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 sodelovanju s predstavnikom Telekom Slovenije d.d., Trase novih vodov naj se predvidi v kabelski kanalizaciji s PVC cevmi premera 110 mm ali 125 mm s pomožnimi jaški in stebrički ter PE-HD cevmi premera 50mm.

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

(1) V bližini OPPN je že zgrajeno plinovodno omrežje. Novo plinovodno omrežje se predvidi na novi cesti in se poveže z obstoječim plinovodnim omrežjem.

- Glede na lokacijo bodočih objektov so možni tudi drugi koridorji
- Lahko se predvidi etapnost gradnje plinovodnega omrežja
- Pri projektiranju nove komunalne infrastrukture za omenjeno območje je potrebno upoštevati predpisane odmike med plinovodom in drugimi komunalnimi vodi
- Vsi novi objekti naj se priključijo na omrežje zemeljskega plina
- Plin naj se uporablja za kuhanje, ogrevanje, pripravo sanitarne tople vode, tehnologijo in hlajenje.

(2) Kot energent za ogrevanje se variantno predvidi možnost vgradnje toplotne črpalke (zrak : voda) oz. uporaba drugega obnovljivega vira energije, ob upoštevanju energetske varčne gradnje.

(3) Obvezna priključitev velja za uporabnike, katerih inštalirana moč ogrevanja presega 50 kW.

## **VI. MERILA IN POGOJI ZA PARCELACIJO**

### **18. člen (parcelacija)**

(1) Parcelacija se izvede skladno z načrtom parcelacije in tehničnimi elementi za prenos mej parcel v naravo, v grafičnem delu OPPN na listu št. 8. Predlagane površine parcel so evidenčne. Natančna oblika in površina novih zemljiških parcel se določi v upravnem postopku geodetske odmere.

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

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

### **19. člen (kulturna dediščina in varstvo narave)**

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

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

### **20. člen (vpliv posega na vodni režim)**

(1) Po podatkih iz Atlasa okolja ARSO je razvidno, da se obravnavana lokacija nahaja na plazljivo ogroženem območju (vpogled opravljen 28.10.2016).

(2) Omenjen poseg se ne nahaja v vodovarstvenem območju, vendar lahko trajni ali začasno vpliva na vodni režim.

(3) Investitor mora pri naslovnem organu po končanem projektiranju in pred gradnjo objekta pridobiti vodno soglasje.

(4) Pri izdelavi OPPN je treba upoštevati naslednje smernice:

- Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod.
- Komunalne odpadne vode bodo priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi.
- Odvajanje padavinskih voda z večjih območij se izvede na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki,...). Viški padavinskih vod se odvajajo v javno meteorno kanalizacijo, ki se izliva v vodotok Koprivnica. Ponikanje ni možno.
- izdelano je geotehnično mnenje o pogojih gradnje ceste in stanovanjskih objektov, ki ga je potrebno upoštevati pri projektiranju. Ob gradnji je potrebno zagotoviti geomehanski nadzor.
- V času gradnje je investitor dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oz. v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa



začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščiteni pred možnostjo izliva v tla in v vodotoke.

• Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je potrebni krajinski ustrezno urediti.

#### 21. člen (varstvo pred hrupom)

(1) Vsi ukrepi zaščite proti hrupu morajo zagotoviti, da se ne presegajo mejne vrednosti določene s III. stopnjo zahtevnosti (4. člen Uredbe o hrupu v naravnem in bivalnem okolju - Uradni list RS, št. 45/95)

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

#### 22. člen (varstvo zraka)

Pri načrtovanju je potrebno upoštevati določila Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 41/04), Uredbe o mejah, opozorilnih in kritičnih emisijskih vrednostih snovi v zraku (Uradni list RS, št. 73/94) in Uredbe o emisiji snovi v zraku iz kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 73/94). Izpusti v zrak ne smejo presegati z zakonom določenih mejnih vrednosti. Objekt se ogreva z energentom brez prekomernih škodljivih emisij v zrak.

#### 23. člen (odvoz odpadkov)

Vsak posamezni investitor je dolžan na svojem zemljišču na svoje stroške urediti ustrezno dimenzionirano zbirno mesto za zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov, vključno z nabavo posod za odpadke. Ureditev odjemnega mesta mora zadostiti določilom veljavnega občinskega odloka (Uradni list RS, št. 35/14) in tehničnega pravilnika za odpadke (Uradni list RS, št. 46/14) in ustrezati vsem sanitarno tehničnim predpisom, vključno z vizualno ter mehansko zaščito proti vetru.

#### 24. člen (varstvo tal)

(1) Kanalizacija in priključki morajo biti izvedeni vodotesno. Pri ravnanju v času gradnje je potrebno upoštevati vse predpise iz področja varovanja okolja.

(2) Z rodovitno plastjo tal, ki se odstrani z matične podlage, je treba med gradnjo in po izgradnji zagotoviti racionalno ravnanje. Prst se mora odstraniti tako, da se ohrani njena plodnost in količina.

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

#### 25. člen (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Območje obravnave ne leži v poplavnem območju.

(2) Objekti se nahajajo na območju z intenziteto VII. stopnje potresne ogroženosti po EMS. Pri projektiranju je potrebno upoštevati projektni pospešek tal za obravnavano območje, ki znaša 0,125g.

(3) Objekti se ne bodo ogrevali z lahkim kurilnim oljem, tako da ne obstaja nevarnost razlitja nevarnih snovi.

26. člen  
(varstvo pred požarom)

- (1) V skladu z 22. in 23. členom ZVPoz so v ureditveni zasnovi upoštevani ukrepi varstva pred požarom, kjer so zagotovljeni odmiki od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.
- (2) Prometne in delovne površine za intervencijska vozila so zagotovljena na dovozni cesti.
- (3) Varen umik je zagotovljen z dostopom na zunanje površine, javno pot in zelenice.
- (4) Viri vode za gašenje bodo zagotovljeni iz javnega vodovoda (nadzemni hidrant).

## **X. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

27. člen  
(etapnost gradnje)

- (1) Izvedba OPPN je možna v dveh fazah.
- (2) Prvo fazo predstavlja gradnja cestne, komunalne in energetske infrastrukture.
- (3) V drugi fazi se lahko pričnejo graditi stanovanjske stavbe.

## **XI. VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALKSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV**

28. člen  
(skupne določbe glede dopustnih odstopanj)

- (1) Dopustna odstopanja pri tlorisnih gabaritih stanovanjskih zgradb so znotraj gradbene meje, določene v situaciji. Dopustna je opustitev gradnje kleti s pogojem, da se objekt z višinskim gabaritom prilagodi sosednjim s kletjo.
- (2) Za infrastrukturo so dovoljena manjša odstopanja od predvidenih rešitev opredeljenih v tem odloku, če so rešitve utemeljene iz tehničnega in ekonomskega vidika in ne vplivajo na končni koncept ostalih rešitev. Z njimi morajo soglašati organi in organizacije, ki so podali smernice in mnenja k OPPN.
- (3) Tehnične rešitve poteka meteorne kanalizacije so lahko drugačne, v kolikor so strokovno utemeljene.
- (4) Pri parcelaciji je možno odstopanje v velikosti  $\pm 15\%$  površine parcele.

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

29. člen  
(obveznost investitorjev in izvajalcev)

- (1) Financiranje izgradnje infrastrukture poteka v dogovoru med investitorji in upravljavci energetskih in komunalnih naprav ter ceste.
- (2) Pred pričetkom gradnje mora investitor pravočasno obvestiti upravljavce energetskih, komunalnih naprav in cest zaradi uskladitve posegov oz. zakoličbe, prestavitve ali ustrezne zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzora nad izvajanjem del.
- (3) Zagotovljeni morajo biti vsi potrebni varstveni ukrepi in organizacija gradbišča, da ne bo prišlo do onesnaževanja okolja in voda.
- (4) Pred izdajo gradbenega dovoljenja za izgradnjo komunalne ureditve OPPN S32 zahod je potrebno na projektno dokumentacijo faze PGD pridobiti vsa soglasja.

### **XIII. KONČNE DOLOČBE**

30. člen  
(vpogled v OPPN)

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

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

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

33. člen  
(začetek veljavnosti)

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

Številka: .....  
Slovenske Konjice, dne

ŽUPAN  
Občine Slovenske Konjice

Miran Gorinšek

Obrazložitev:

V naravi predstavljajo parcele nepozidano območje zahodno od ZN Spodnje Preloge S32 (Uradni list RS, št. 84/2001 z dne 26. 10. 2001, ki je bil že pred leti skoraj pozidan. Teren je v območju obravnave v pobočju, ki se dviga proti jugozahodu. V jugovzhodnem delu, na najvišji točki, stoji stanovanjska hiša z gospodarskim poslopjem z naslovom Spodnje Preloge 24, ki je vključena v območje obdelave. Dovoz je urejen po JP 884731 odsek Mušič.



**Slika 1:** Prikaz območja obravnave v OPPN iz: <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled>, ki leži ob meji ZN S32

Območje ureja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 70/2016 (11.11.2016), kjer je za posamezne MOEUP (UN1/036) predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta.

V okolici se pojavlja tipologija objektov enodružinske zazidave v etažnosti K+P+M. Naklon dvokapnih streh poteka vzporedno s plastnicami in cestami, z naklonom strešin 30° do 45°.

#### Lega objekta na zemljišču

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

#### Velikost in zmogljivost

Tloris: znotraj gradbene meje je podolgovata tloris (razmerje stranic 1:1,2 do 1:1,5), daljša stranica je vzporedna cesti. Znotraj gradbene meje so dovoljeni izzidki (tloris v obliki črke L ali T), ki pa ne smejo bistveno porušiti ostalih razmerij tlorisa.

Višinski gabarit: klet ali delna klet, pritličje in izkoriščeno podstrešje ali nadstropje, prilagojeno višinskim gabaritom na sosednjih stavbah z enako namembnostjo. Pri podkletenih stavbah je klet lahko vkopana v celoti ali le delno, kar je odvisno od konfiguracije terena. Nulta kota objektov (kota pritličja) se prilagodi višini terena, okoliškemu objektom in novi dovozni cesti ter možnosti priključevanja na kanalizacijske komunalne vode.

### Arhitekturno oblikovanje

Fasade: oblikovanje odprtih na fasadah ter obdelava fasad naj izhajata iz funkcije stavbe in se prilagajata sosednjim (avtohtonim) stavbam, barve na fasadah v svetlih in nevsiljivih tonih. Streha: je simetrična dvokapnica z naklonom strešin 25° do 40°, smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico stavbe; dovoljena je izvedba frčad, strehe nad izzidki morajo biti oblikovane enotno kot so nad osnovnim delom stavbe oz. z vložki ravnih streh. Strešna kritina je opečna oziroma finalno opečne barve (v primeru drugega materiala), z barvo in materialom se mora prilagajati sosednjim obstoječim stavbam.

Javna razgrnitev je potekala na sedežu Občine Slovenske Konjice in KS Zeče od 4.5.2017 do 2.6.2017. V času javne razgrnitve, kakor tudi na javni obravnavi dne 3.5.2017, ni bilo podanih predlogov ali pripomb.

Predlagatelj:

ŽUPAN  
Miran Gorinšek