



Številka: 032-0006/2024

Datum: 21. 3. 2024

**10. SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE,
dne 28. 3. 2024**

ZADEVA:	GRADIVO ZA 9. TOČKO SEJE OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE
NASLOV:	PREDLOG ODLOKA O SPREMENBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU PRENOVE STAREGA MESTNEGA JEDRA SLOVENSKE KONJICE
PREDLAGATELJ:	ŽUPAN
PRAVNA PODLAGA:	129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE in 95/23 - ZIUOPZP) 16. člen Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15, 12/16-popravek in 69/17)
NAMEN:	Predlog za sprejem
STALIŠČE PRISTOJNE KOMISIJE:	Odbor za komunalno infrastrukturo, okolje in prostor potrjuje predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah ZN staro mestno jedro in ga predlaga v sprejem občinskemu svetu po skrajšanem postopku. Statutarno-pravna komisija potrjuje in predlaga občinskemu svetu sprejem Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu prenove starega mestnega jedra Slovenske Konjice v skrajšanem postopku.
POROČEVALEC:	Aleksandra Geršak Podbreznik, Igor Frim
PREDLOG SKLEPOV:	Predlagam, da občinski svet sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu prenove starega mestnega jedra Slovenske Konjice.

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

Priloga:

- predlog odloka z obrazložitvijo
- grafika
- stališče do pripomb

Na podlagi 128. in 129. člena Zakona o urejanju prostora, ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) 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 _____ redni seji dne _____ sprejel

**ODLOK O
SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU PRENOVE STAREGA
MESTNEGA JEDRA SLOVENSKE KONJICE**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(podlaga SD ZN)

(1) S tem odlokom se skladno z Občinskim prostorskim načrtom Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 70/16 in 137/22) sprejme Spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu preнове starega mestnega jedra Slovenske Konjice (v nadaljevanju: SD ZN).

(2) Spremeni in dopolni se Odlok o zazidalnem načrtu preнове starega mestnega jedra Slovenske Konjice (Uradni list SRS, št. 35/85 in Uradni list RS, št. 1/98, 4/00, 28/03, 98/09, 50/15).

(3) Na podlagi mnenja Zavoda RS za varstvo narave, OE Celje (št. 3563-0093/2022-3, z dne 25. 8. 2022) v postopku priprave in sprejemanja SD ZN ni treba izvesti presoje sprejemljivosti izvedbe plana v naravo na varovana območja.

(4) SD ZN je v prostorskem informacijskem sistemu objavljen pod identifikacijsko številko 3193.

(5) SD ZN je izdelal IUP d.o.o. Inštitut za urejanje prostora iz Celja pod št. projekta 7/22.

2. člen

Za 1. členom se dodajo novi od 1.a do 1.u členu, ki se glasijo:

»1.a člen
(vsebina in oblika SD ZN)

(1) Ta odlok določa območje SD ZN, načrtovane prostorske ureditve, umestitev načrtovane ureditve v prostor, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varovanje okolja in naravnih virov ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, zasnovo projektnih rešitev in pogojev priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, etapnost izvedbe prostorskih ureditev in dopustna odstopanja.

(2) SD ZN vsebuje tekstualni del (odlok), grafični del in spremljajoče gradivo.

(3) Grafični del SD ZN vsebuje grafične prikaze:

1.0	Izsek iz grafičnega dela OPN občine Slovenske Konjice	M 1:5000
2.0	Izsek iz ZN	M 1:500
2.1	Izsek iz LN	M 1:1000
3.0	Območje SD ZN z obstoječim parcelnim stanjem	M 1:500
4.0	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1:5000
5.0	Ureditvena situacija	M 1:500
6.0	Situacija poteka omrežij in priključevanja objektov na komunalno, energetska in komunikacijsko infrastrukturo	M 1:500
7.0	Geodetska kotirana situacija z načrtom parcelacije	M 1:500

8.0 Ureditve za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave, ureditve za obrambo, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstvo pred požarom

M 1:500

(4) Spremljajoče gradivo obsega:

- 1 Poročilo o sodelovanju z javnostjo
- 2 Prikaz stanja prostora
- 3 Strokovne podlage
- 4 Usmeritve nosilcev urejanja prostora
- 5 Mnenja nosilcev urejanja prostora
- 6 Elaborat ekonomike
- 7 Okoljsko poročilo (izdelava ni potrebna)
- 8 Obrazložitev in utemeljitev
- 9 Povzetek za javnost

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

1.b člen

Predmet SD ZN je umestitev dveh večstanovanjskih objektov povezanih z veznim objektom z zunanjo ureditvijo, pripadajočo ureditvijo gospodarske javne infrastrukture in priključevanja novih objektov nanjo.

III. OBMOČJE SD ZN

1.c člen

(območje SD ZN)

(1) Območje SD ZN se razširi proti vzhodu za parcele št. 1914/1,171/7 in 171/6, vse parcele k.o. Slovenske Konjice (1115).

(2) Območje SD ZN obsega zemljiške parcele št. 172/1, 171/4, 1585/1, 1913, 171/2, 170/4, 1914/1, 171/7, 171/6, 170/3, 1346/1 – del cesta, 1748/2 – del cesta, 168/2-del, 168/3, 1609, 168/4, 1585/1 – del cesta, vse parcele k.o. Slovenske Konjice (1115). Površina območja SD ZN je 4865,29 m².

(3) V primeru odstopanja navedenih parcel in stanja glede na grafični prikaz velja grafični prikaz.

1.č člen

(posegi zunaj območja SD ZN)

Za izvedbo navezav na obstoječo in predvideno gospodarsko javno infrastrukturo so dopustni tudi posegi na zemljišča izven SD ZN:

- elektrika se izvede na parcelah št. 1767, 172/2, 1585/1 k.o. Slovenske Konjice (1115),
- meteorna kanalizacija se izvede na parcelah št. 1585/1 k.o. Slovenske Konjice (1115),
- fekalna kanalizacija se izvede na parceli št. 1585/1 k.o. Slovenske Konjice (1115),
- mešana kanalizacija se prestavi na parcelah št. 165/2, 1346/4, 1608 k.o. Slovenske Konjice (1115),
- plinovod se izvede na parceli št. 1585/1 k.o. Slovenske Konjice (1115),
- vodovod se ukine na parcelah št. 1748/2, 184/49 k.o. Slovenske Konjice (1115),
- toplovod se izvede na parcelah št. 1585/1, 184/158, 184/174, 184/75, 184/184, 184/118, 184/128, 184/155 k.o. Slovenske Konjice (1115).

IV. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

1.d člen

(vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji)

(1) Območje obravnave se nahaja v starem mestnem jedru Slovenske Konjice, južno od Starega trga ter znotraj zavarovanega območja trškega jedra Slovenske Konjice – Mestno jedro, ki je razglašen z

Odlok o razglasitvi kulturnih spomenikov in spomenikov oblikovane narave v Občini Slovenske Konjice.

(2) V naravi predstavljajo zemljiške parcele trikotno parcelo, ki se delno uporablja kot makadamsko parkirišče. Na severu in delno vzhodu meji območje na industrijski kompleks, na jugu na točkovno pozidavo individualnih stanovanjskih stavb, na zahodu na večstanovanjsko stavbo.

(3) Območje je omejeno na severu s Tovarniško ulico JP 884161, stanovanjsko hišo na vzhodu, na jugu z Vrtno ulico JP 884441 in na zahodu z Vrtno ulico JP 884151.

(4) Ob Tovarniški cesti ter delu Vrtno ulice je urejen hodnik za pešce.

1.e
(vrste gradenj)

Na območju SD ZN so dopustne gradnje in drugi posegi pod pogoji določil tega odloka:

- novogradnje,
- rekonstrukcije,
- manjše rekonstrukcije,
- vzdrževanje objektov,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- odstranitve,
- gradnja pomožnih objektov,
- sprememba namembnosti.

1.f člen
(vrste dopustnih objektov in dejavnosti)

(1) S SD ZN je predvidena stanovanjska namembnost.

(2) Vrste dopustnih objektov so opredeljene v skladu s predpisi o enotni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI):

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev.

(3) Za potrebe ureditve območja so dopustne tudi gradnje:

- 211 Ceste,
- 222 Lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja,
- 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev (od tega ograje in oporni zidovi),
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška igrišča, in druga igrišča, vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni del javne ceste.

1.g člen
(pomožni objekti)

(1) Na gradbeni parceli je ob osnovnih objektih dopustna gradnja pomožnih objektov. Pomožni objekt je objekt, ki dopolnjuje funkcijo osnovnega objekta in ga po njegovem namenu in velikosti ne presega ter zaradi njega ne pride do potrebe po dodatnih komunalnih priključkih (nadstrešnica, nadstrešek, kolesarnica, urbana oprema ipd.).

(2) Pomožne objekte je dopustno graditi na gradbeni parceli, na kateri je že izgrajen osnovni objekt ali se gradita osnovni in pomožni objekt sočasno. Pomožni objekti so lahko glede na zahtevnost enostavni, nezahtevni ali manj zahtevni.

(3) Pomožni objekti, ki so stavbe, se lahko postavijo kot samostojni objekti, lahko pa se osnovnega objekta dotikajo vendar z njim niso konstrukcijsko povezani.

1.h člen
(predvidene odstranitve)

Na območju SD ZN se odstranita dva lesena pritlična objekta, na parceli št. 168/2 k.o. Slovenske Konjice (1115).

V. POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

1.i člen (zasnova)

- (1) Zasnova opredeljuje gradnjo dveh večstanovanjskih objektov z oznako S1 in S2 z garažo, parkirnimi, manipulativnimi in zelenimi površinami. Večstanovanjska objekta sta med seboj povezana preko pokrite prehodne ploščadi, veznega hodnika ter skupne garažne hiše v kletni etaži.
- (2) Obstoječi večstanovanjski objekt v južnem delu območja se ohranja.
- (3) Z urbanistično arhitekturno zasnovo območja je določena umestitev objekta, prometnih in zelenih površin. Urbanistična zasnova izhaja iz obstoječe parcelacije, lastniških razmer, prostorskih danosti ter omejitev. Umestitev objektov se prilagaja obstoječemu terenu. Večstanovanjski objekt je dostopen za gibalno ovirane osebe in mlade družine.
- (4) Umestitev predvidenih objektov je določena z gabariti, odmiki, dopustno izrabo prostora in pogoji za arhitekturno oblikovanje objektov.

1.j člen (tlorisni in višinski gabariti objektov)

- (1) Tlorisni in višinski gabarit:
 - objekt S1: 32,50 m x 10,00 m, etažnost K+P+3N+M,
 - objekt S2: 32,50 m x 10,00 m, etažnost je K+P+2N+M,
 - vezni objekt: 10,00 m x 12,70 m, etažnost P,
 - garaža: 32,50 m x 32,70 m, etažnost K.
- (2) Višina objekta S1 je +14,72 m in višina objekta S2 je +12,99 m od kote tal pritličja.
- (3) Strehi objekta, oziroma lamel S1 in S2 morata biti simetrični dvokapnici z naklonom strešin minimalno 35°, umeščeni v smeri obstoječih dvoriščnih objektov v starem mestnem jedru (približno v smeri SZ – JV).
- (4) Kota tal pritličja objektov je ca 324,52 m n. v., natančno se opredeli v projektni dokumentaciji zunanje ureditve.

1.k člen (dopustna izraba prostora)

- (1) Dopustna izraba prostora je določena s faktorjem zazidanosti parcele FZ in dopustno etažnostjo. Faktor zazidanosti (FZ) je razmerje med zazidano površino vseh objektov na parceli in celotno površino parcele namenjene gradnji.
- (2) Faktor zazidanosti parcele (FZ) je največ 0,6.

1.l člen (odmiki)

- (1) Odmiki od parcelnih mej s sosednjimi stavbami:
 - objekt mora biti odmaknjen od parcelnih mej tako, da ni motena sosednja posest in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele,
 - od že zgrajenih objektov morajo biti novi objekti oddaljeni najmanj toliko, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični in požarnovarnostni pogoji,
 - pomožni objekti morajo biti od parcelnih mej odmaknjeni najmanj 1,50 m,
 - odmiki veljajo za dele objekta nad terenom in pod njim,

- sosedске ograde in oporne zidove je dopustno graditi največ do meje zemljiške parcele na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče. Lahko se gradijo na meji, vendar le, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejuje, pisno sporazumejo.
- (2) Manjši odmiki pomožnih objektov od odmikov, navedenih v predhodnem odstavku tega člena, so dovoljeni ob pisnem soglasju lastnika sosednjega zemljišča.
- (3) Odmiki novih objektov od javnih cest:
- gradnja v varovalnem pasu javne ceste je dopustna na podlagi pisnega soglasja pristojnega organa za promet,
 - minimalen odmik novih objektov od roba vozišča občinske javne ceste mora znašati najmanj 2,00 m za stavbe,
 - odmiki ograd in živih mej od javnih cest ter njihove višine ne smejo ovirati polja preglednosti in vzdrževanja cest ter predvidenih ureditev, pridobiti je potrebno soglasje pristojnega organa za promet.
- (4) Odmiki od gospodarske javne infrastrukture so določeni s predpisi, ki urejajo posamezne vrste gospodarske javne infrastrukture.

1.m člen (arhitekturno oblikovanje objektov)

- (1) Arhitektura objektov je sodobna, oblikujejo se enostavni volumni enotnih barv. Fasade objektov se morajo izvesti iz trajnih in kakovostnih materialov, oblikovane sodobno in skladnih geometrijskih oblik. Fasade morajo izražati tipiko stavbarstva tega prostora in s svojo pojavnostjo ne smejo vizualno izstopati od ostalega stavbnega fonda v mestnem jedru. Finalna obdelava fasadnih površin mora biti izvedena s klasičnim ometom, dopuščajo pa se tudi sodobne kombinacije fasad s fasadnimi ploščami v svetlih tonih ali v leseni izvedbi.
- (2) Streha je dvokapnica minimalnega naklona 35°, kritina mora biti tradicionalni neglazirani opečno rdeč bobrovec ali zareznik.
- (3) Pomožni objekti morajo biti postavljeni v podrejenem položaju glede na osnovno stavbo na gradbeni parceli in oblikovani skladno z osnovnim objektom.
- (4) Zunanje ureditve se izvedejo po načelih sodobnega oblikovanja in se med seboj in z osnovnim objektom oblikovno uskladijo.

1.n člen (ureditev zunanjih površin)

- (1) Dovoz in dostop na območje se uredi z novim cestnim priključkom iz Tovarniške ulice (javna pot JP 884161). Ob Tovarniški ulici in Vrtni ulici se predvidi hodnik za pešce.
- (2) Ob objektih se uredijo tlakovane površine za potrebe manipulacije in parkiranja. Materiali in oblikovanje tlakovanih površin morajo biti usklajeni z oblikovanjem okoliških stavb, urbano opremo in drugimi zunanjimi ureditvami. Praviloma se uporablja materiale v nevtralnih, neizstopajočih barvah. Tlakovanje se izvede tako, da je možno zagotoviti ustrezen odtok padavinskih voda. Ostale površine se zatravijo in zasadijo z avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami.
- (3) Ograjevanje celotnega območja ni predvideno, morebitna sosedska ograja na stiku s stanovanjskimi objekti se prednostno ureja z zasaditvijo živice, za katero se uporabi avtohtone rastlinske vrste in je lahko ojačena z žično mrežo. Ograja je lahko tudi mrežna, lesena, zidana kot stebrički z vmesnimi lesenimi ali perforiranimi polnili iz sodobnih materialov, lahko kombinirana z živico. Ograjevanje s polnimi zidovi ni dopustno. Višine ograd in živice so dopustne do 1,60 m. Ob javni cesti ne smejo ovirati polja preglednosti in vzdrževanja cest, pridobiti je potrebno soglasje pristojnega organa za promet.
- (4) Za prilagoditev terena niveleti občinske ceste je potrebna prilagoditev kote pritličja predvidenih objektov in izvedba opornega zidu na severnem robu gradbene parcele Gp-1. Oporni zidovi morajo biti obdelani z naravnimi materiali in ozelenjeni s popenjavkami.

(5) Okolice objektov se v čim večji meri zasadi z avtohtono drevnino ter s striženo gabrovo živo mejo. Parkirne površine morajo biti ozelenjene in oblikovno členjene ter tlakovane. Ekološki otok mora biti zakrit z leseno ogrado iz pokončnih desk.

(6) Zagotoviti je potrebno ozelenitev prometnih površin. Na območju parkirišč se, kjer prostor dopušča, zasadijo drevesa. Na štiri parkirna mesta se zasadi eno drevo.

VI. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠUTEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

1.o člen

(1) Promet:

- Območje SD ZN se nahaja v varovalnem pasu občinske javne poti na severu s Tovarniško ulico JP 884161, na jugu z Vrtno ulico JP 884441 in na zahodu z Vrtno ulico JP 884151.
- Dovoz in dostop na območje se uredi z novim cestnim priključkom iz Tovarniške ulice (javna pot JP 884161). Ob Tovarniški ulici in Vrtni ulici se predvidi hodnik za pešce. Napajanje območja se uredi tudi z južne smeri iz Vrtno ulice za obstoječi večstanovanjski objekt.
- Vsi priključki se uredijo tako da omogočajo dostop intervencijskim vozilom.
- Območja pešcev in križišč morajo biti ustrezno pregledna in osvetljena. Ustrezno je potrebno obdelati navezave novih prometnih površin za pešce na obstoječe prometne površine. Širina pohodnih površin za pešce mora znašati min. 1,50 m. Zunanja ureditev ob objektih in zasnova objektov mora zagotavljati nemoten dostop funkcionalno oviranim osebam.

(2) Parkirne površine:

- Parkiranje se zagotovi v sklopu gradbene parcele, v skladu s zahtevami OPN je potrebno zagotoviti za večstanovanjski objekt (S1, S2): 1,5 PM na stanovanje. Parkirna mesta se zagotovijo v kletni etaži objekta ter na zunanjih parkirnih površinah. V kletni etaži se zagotovi za vsako stanovanje eno parkirno mesto. Na gradbeni parceli Gp-1 se zagotovijo parkirne površine za stanovalce in del parkirnih površin kot javne parkirne površine.
- Javne parkirne površine so predvidene Vrtni ulici JP 8844441 in JP 884451.

(3) Vodovodno omrežje:

- JKP d.o.o. Slovenske Konjice je upravljalec javnega vodovoda.
- Predvidena večstanovanjska objekta se bosta oskrbovala s pitno vodo preko novega hišnega vodovodnega priključka. Le ta se bo priključil na javno vodovodno omrežje DN100 PE, ki poteka ob robu lokalne ceste JP884441 (Vrtna ulica).
- Obstoječi vodovod DN150 PE, ki prečka gradbeno parcelo Gp-1 je potrebno zaradi dotrajanosti in predvidene umestitve parkirišča na traso obstoječega vodovoda zamenjati za vod DN150 iz nodularne litine. Obstoječi vodovod DN100 PE je potrebno na območju, kjer bo umeščen v predvideno parkirišče zamenjati za vod DN100 iz nodularne litine.
- Vodomer dimenzije do 6/4" se vgradi v novi tipski vodomerni jašek s tipskim pokrovom proti zmrzovanju, katerega tip določi upravljavec. Jašek mora biti primerno odvodnjavanj in zaščiten proti zmrzovanju. Jašek se izvede izven objekta v zelenici, na zemljišču v lasti investitorja. Za kombinirane vodomere in vodomere večje od 6/4" se izvede AB jašek zunaj objekta.
- V kolikor bo na območju kjer bo zgrajen objekt tlak v vodovodnem sistemu zaradi tehničnih lastnosti vodovoda previsok, mora investitor na lastne stroške po pooblaščenem izvajalcu vgraditi ustrezno napravo za zmanjševanje tlaka v objektu ter napravo za zmanjševanje tlaka ustrezno vzdrževati.
- Vodovodni priključek se brez predhodnega soglasja upravljavca vodovoda ne sme izvesti, ter prenesti v uporabo tretji osebi za gospodinjsko uporabo vode ali za potrebe poslovne dejavnosti.
- Za zagotavljanje požarne varnosti posameznih stavb se po potrebi dogradijo interne vodovodne hidrantne veje v skladu s požarnimi zahtevami posameznih stavb. Predvidi se vgradnja nadzemnih hidrantov. Hidranti se locirajo na mestih, kjer ne ovirajo prometa.

- Na trasi vodovodnega priključka ni dopustno graditi podzemnega ali nadzemnega objekta, saditi dreves ter postavljati opornih zidov, ograj ali drogov.
- Pri gradnji vodovodnega omrežja je potrebno upoštevati predpise, ki urejajo področje oskrbe s pitno vodo.

(4) Kanalizacijsko omrežje:

- Območje SD ZN je umeščeno v aglomeraciji 9800 – Vešenik in je opremljeno z javno kanalizacijo v ločenem sistemu, ki se zaključuje s centralno čistilno napravo. Za potrebe minimalne komunalne opremljenosti predvidene gradnje, investitor izdelava ločen sistem interne kanalizacije.
- Na območju SD ZN, poteka obstoječa javna mešana kanalizacija DN400 BET (ID 24722909), DN250 BET (ID 24722180) in DN300 BET (ID 24724138). Vse navedene kanale je potrebno prevezati na javno fekalno kanalizacijo PVC DN250 (ID 24723294) in meteorno kanalizacijo PVC DN600 (24724153), ki poteka v območju lokalne ceste. Potek prevezav javne kanalizacije se dogovori v sodelovanju z upravljavcem javnega kanalizacijskega omrežja. V projektni dokumentaciji se grafično prikažejo predvidene prevezave.
- Komunalne odpadne vode iz predvidenega večstanovanjskega objekta se priključijo preko novega hišnega priključka na fekalni kanal DN250 PVC v obstoječem jašku s koordinatami (D96/TM) E=532587,0 N=133154,4.
- V primeru, da se bo gradil podkleten objekt, je investitor dolžan na lastne stroške urediti odvod odpadnih vod iz kletnih prostorov objekta.
- Nov hišni priključek na javno kanalizacijo se izdelava iz UKC PVC cevi ustreznega premera, temenske togosti SN 8 za povozne oziroma SN 4 za nepovozne površine in odgovarjajočih fazonskih kosov. Naklon nivelete mora omogočati hitrosti odtokanja komunalne odpadne vode med 0,5 in 3,0 m/s. Naklon nivelete mora omogočati hitrosti odtokanja komunalne odpadne vode med 0,5 in 3,0 m/s. Priporočila se naklon nivelete od 2-3%. Na vseh lomih hišnega priključka se izdelajo revizijski jaški iz PE materiala ali betona minimalnega premera DN 625 mm za globine do 1,00 m oziroma DN 800 za globine od 1 do 2 m. Revizijski jašek se zaključi s sidrno prehodno ploščo debeline 0,10 cm iz armiranega betona MB15 z vgrajenim LTZ pokrovom nosilnosti 25 t za nepovozne in 40 t za povozne površine. V primeru vgradnje PE revizijskega jaška se lahko uporabi pokrov za direktno vgradnjo v kolikor se lokacija jaška nahaja v travnati površini. Pri izgradnji hišnega priključka je potrebno zagotoviti zmrzlinosko varnost cevne materiala, zato mora znašati globina vkopa cevi 1,10 m. Cevi se polagajo na peščeno posteljico debeline 0,10 m in v območju 0,30 m nad temenom cevi zasujejo s peskom frakcije 0-4 mm. Nasipni material je potrebno komprimirati v plasteh 0,30 m do naravne zbitosti. Hišni priključek izdelava 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 obstoječi jašek, vključno z izdelavo odprtine v jašek, izvede izključno izvajalec javne službe.
- Neobremenjene meteorne vode iz strehe objekta in predhodno v lovilcu olj očiščene meteorne vode iz utrjenih površin predvidenega večstanovanjskega objekta se vodijo preko hišnega priključka za padavinske vode na meteorni kanal DN600 PVC v obstoječem jašku s koordinatami (D96/TM) E=532585,6 N=133151,0.
- Pred izpustom padavinske vode v javno kanalizacijo je potrebno količine zmanjšati z vgraditvijo objektov za zadrževanje oziroma shranjevanje padavinske vode. V javno kanalizacijo se vodijo padavinske vode iz prelivov objektov za zadrževanje oziroma shranjevanje.
- 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 vodo in javno kanalizacijo (Uradni list RS št. 64/12, 64/14, 98/15, 44/22 – ZVO-2, 75/22 in 157/22).
- Odvodnja padavinskih vod s 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 projektna dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).
- Tla v podzemnih garažah morajo biti načrtovana brez talnih iztokov, v primeru izvedbe le-teh, pa morajo biti odpadne vode speljane po vodotesnem sistemu preko lovilca olj in usedalnika v kanalizacijo za padavinske odpadne vode. Iz projektna dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).

(5) Elektroenergetsko omrežje:

- V neposredni bližini SD ZN so naslednji elektroenergetski vodi in objekti:
 - a) 20 kV kablovod K-552 KONUS-TP STARI TRG
 - b) 20 kV kablovod K-249 TP STARI TRG-TP GRAD
 - c) niskonapetostno omrežje podzemne izvedbe iz TP 20/0,4 kV T-504 STARI TRG
 - d) niskonapetostno omrežje podzemne izvedbe iz TP 20/0,4 kV T-114 SL.K. GRAD
- Preko območja SD ZN poteka nadzemni nisko napetostni elektroenergetski vod.
- Zaradi izgradnje objekta se predvidi prestavitev NN električnega prostozračnega voda, ki poteka v smeri severozahod – jugovzhod. Predvideni objekt se priključuje preko NN električnega priključka na obstoječo trafo postajo zahodno ob območja SD ZN.
- Vsi elektroenergetski vodi se na območju SD ZN ustrezno preuredijo, na podlagi IDZ načrtom elektrifikacije območja po načrtu Elektro Maribor d.d. Ureditev EE omrežja na območju starega mestnega jedra Slovenske Konjice, izdelal Elektro Maribor d. d., št. proj. 88/23-SB, april 2023.
- Pred pričetkom del je potrebno seznaniti OE Slovenska Bistrica in si zagotoviti zakoličbo obstoječih vodov in gradbeni nadzor iz njihove strani.

(6) Javna razsvetljava:

- Ob javnih površinah, cestah se predvidi javna razsvetljava.
- Razsvetljava mora ustrezati določilom predpisov, ki urejajo svetlobno onesnaženje okolja in zmanjševanje porabe električne energije.
- Zunanja razsvetljava se načrtuje v minimalni izvedbi z žarnicami z nizkim sevanjem UV svetlobnega spektra svetlobe, zato se ne uporabijo LED žarnice z belo-modro svetlobo. Zunanja svetila naj osvetljujejo le talno površino, ne pa osvetljevati okolice nad vodoravnico (delež sevanja svetlobe navzgor mora biti 0%), po možnosti se samodejno izklapljajo in vklapljajo preko tipal.

(7) Omrežje elektronskih komunikacij:

- Na območju SD ZN je izgrajeno omrežje elektronskih komunikacij. Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati obstoječe in predvidene trase v upravljanju Telekom Slovenije d.d.
- V fazi izdelave projektne dokumentacije se izdelata projekt TK priključka na javno TK omrežje.

(8) Plinovodno omrežje:

- Ob zahodnem delu območja SD ZN poteka plinovodno omrežje. Predvideni objekt bo priključen na plinovodno omrežje preko hišnega priključka.

(9) Ogrevanje in učinkovita raba energije:

- Za ogrevanje predvidenih stavb se kot vir energije predvideva toplotna energija iz sistema daljinskega ogrevanja (za kar bo potrebno urediti nov toplovodni priklp ustrezne kapacitete) ali pa obnovljivi viri energije, skladno s sprejetimi odloki občine, ki se nanašajo na učinkovito rabo energije in varstvo zraka.
- Dopusti se priključitev na toplovodno omrežje. Investitor pred izdelavo projektne dokumentacije pridobi od distributerja toplotne energije projektne pogoje. Energetski vodi za distribucijo toplotne energije se ohranijo na obstoječi lokaciji in se v njih ne sme posegati brez dovoljenja in nadzora distributerja toplotne energije.
- Pri projektiranju in gradnji novih stavb se upošteva normative in predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in uporabo obnovljivih virov energije in upoštevajo varstvo zraka.
- V primeru ureditve ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda-voda ali zemlja-voda (z namestitvijo geosonde), si bo moral investitor, za izvedbo raziskovalnih vrtin in nadalje za vgradnjo sistema toplotne črpalke, pridobiti vsa potrebna dovoljenja in soglasja.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

1.p člen

(ukrepi za ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Območje SD ZN se v celoti nahaja znotraj območja kulturnega spomenika Slovenske Konjice – Mestno jedro (EID 1-00664).

(2) Za zagotovitev skladnosti z varstvenim režimom se umestitev in oblikovanje objektov ter zunanjih površin izvaja v celoti skladno z določili SD ZN.

(3) Za vsak poseg je v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in mnenje.

(4) Za predviden poseg je potrebno v fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izvesti predhodne arheološke raziskave. Metodologijo in obseg predhodnih arheoloških raziskav bo na podlagi prejete projektne dokumentacije opredelil ZVKDS, OE Celje v kulturnovarstvenih pogojih.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

1.r člen

(1) Varstvo zraka:

- Za zmanjševanje emisij toplogrednih plinov se kot energetski vir za oskrbo s toploto uporabljajo ekološko sprejemljiva goriva oziroma obnovljivi viri energije.
- Gradnja novih objektov se izvede v skladu s predpisi, ki urejajo učinkovito rabo energije v stavbah.
- Izbor tehnologij, ki ne bodo negativno vplivale na delovno in bivalno okolje ter bodo zagotovljeni vsi zaščitni ukrepi za preprečevanje škodljivih emisij.

(2) Varstvo voda:

- 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.
- Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda.

(3) Varstvo tal:

- Posegi v tla se izvedejo na način, da se prizadene čim manj talne površine.
- 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 odtekanje vode.

(4) Varstvo pred hrupom:

- Območje SD ZN je opredeljeno s III. stopnjo varstva pred hrupom v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.
- Predvideni objekti oziroma njihovo obratovanje po končani gradnji ne smejo presežati predpisane mejne ravni hrupa.

(5) Varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem:

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

(6) Ravnanje z odpadki:

- Za vsak objekt se na posamezni gradbeni parceli zagotovi ustrezen urejen prostor za zabojnike ob ali v objektu kot zbirno mesto. Zbirno mesto je lahko tudi odjemno mesto, če je zagotovljen ustrezen dovoz z vozilom za odvoz odpadkov.
- Pri ravnanju z odpadki je investitor dolžan upoštevati veljavne predpise, ki urejajo področje ravnanja z odpadki. Način zbiranja in odvoz odpadkov se izvaja v skladu z določili, ki urejajo ravnanje s komunalnimi odpadki v občini.

IX. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VARSTVO PRED POŽAROM

1.s člen

(1) Varstvo pred poplavo:

- Na obravnavanem območju SD ZN ni vodotokov, območje se ne nahaja na vodovarstvenem območju in se ne nahaja na poplavno ogroženem območju.
- (2) Varstvo pred potresom:
- Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati določila predpisov, ki urejajo potresno odporno gradnjo. Upošteva se projektni pospešek tal v (g) 0.175.
- (3) Obramba:
- Na območju SD ZN ni objektov za potrebe obrambe.
- (4) Varstvo pred požarom:
- Požarno varstvo vseh objektov na območju urejanja mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi. Požarna varnost se zagotovi z dovozi za intervencijska vozila po obstoječem in predvidenem omrežju cest. Varen umik se zagotovi na zunanje površine.
 - 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.
 - Za zagotovitev požarne varnosti se predvidi hidrantno omrežje.
- (5) Erozijska, plazljiva in plazovita ogroženost:
- Območje SD ZN ni plazljivo in plazovito ogroženo.
 - Območje SD ZN se nahaja na erozijsko ogroženem območju, zato mora investitor poskrbeti, da bodo izvedeni vsi zaščitni ukrepi, da se ne bo povečevala erozijska ogroženost območja.
- (6) Razlitje nevarnih snovi:
- Padavinske vode z manipulacijskih površin, kjer se pojavi možnost onesnaževanja, se pred iztokom v zadrževalni bazen očisti v ustrezno dimenzioniranem lovilcu olj.

X. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

1.š člen
(etapnost)

Gradnja stavb S1 in S2 se izvaja v eni etapi.

XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE

1.t člen
(načrt parcelacije)

- (1) Opredeli se gradbena parcela za nova objekta, ki določa predvideno parcelacijo. Načrt parcelacije z elementi za zakoličbo je prikazan na karti 7 Geodetska kotirana situacija z načrtom parcelacije.
- (2) Možna so tudi manjša odstopanja od predvidene parcelacije, vendar le-ta v nobenem primeru ne smejo ovirati izgradnje prometnega omrežja ter izgradnje načrtovanih stavb.

XII. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

1.u člen
(dopustna odstopanja)

- (1) Dopustna so odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom:
- spremembe tlorisnih gabaritov objektov do + 1,50 m, objekt je lahko manjših dimenzij,
 - dopustna je izvedba balkonov, stopnišč, nadstreškov nad vhodi, ipd., ki lahko osnovni tlorisni gabarit presegajo do 2,50 m,
 - spremembe višinskega gabarita do +/- 0,50 m,
 - sprememba kote pritličja do +/- 0,50 m za objekt z oznako S1 in S2,
 - sprememba mikrolokacije objektov,

- meje gradbenih parcel se lahko v projektni dokumentaciji spremenijo zaradi prilagoditve zunanjim in prometnim ureditvam,
- dopustne so drugačne in izboljšane rešitve mirujočega prometa in pešpoti ter pločnikov, v kolikor se z njimi strinjajo upravljavci prometne infrastrukture, za kar je potrebno pridobiti njihova pozitivna mnenja,
- odstopanja od ureditev prometnega, komunalnega, energetskega in komunikacijskega omrežja na območju OPPN na podlagi ustrezne projektne dokumentacije, če se pri nadaljnjem preučevanju prometnih, tehnoloških, hidroloških, geomehanskih 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.

(2) Dopustna odstopanja na območju zazidalnega načrta:

- Umešanje pomožnih objektov skladno z določilom iz 1.g člena tega odloka.
- Za odmike se upoštevajo določila iz 1.l člena tega odloka vendar na območju mestnega jedra, kjer je prepoznana gradnja na parcelno mejo se v primeru gradnje novega objekta, ki se gradi na mestu odstranjenega in v enakih gabaritih, soglasje lastnikov sosednjih parcel ni potrebno.
- Gradnja javnega parkirišča na parcelah št. 1557, 1558, 1564, 1566, 1561, 1562 k.o. Slovenske Konjice (1115). Umeščeno bo južno od ulice Adolfa Tavčarja in znotraj starega mestnega jedra Slovenske Konjice. Pridobljeno je Kulturnovarstveno mnenje ZVKDS št. 35108-0105/2022-2, LČO, MR, AMK z dne 1. 6. 2022 za odstranitev objektov nekdanje pekarnice Klasje v Slovenskih Konjicah na parcelah št. 1558, 1561, 1562, 1566, 1557 k.o. Slovenske Konjice (1115). Objekti so že porušeni. Na utrjenem območju se predvidi ureditev javnega parkirišča z zasaditvijo zelenih površin. Načrtuje se ureditev ca 21 oz. s potencialno nadzidanim delom ca 33 parkirnih mest, sanacija dveh opornih zidov na južnem in zahodnem delu parkirišča ter umestitev ekološkega otoka.
- Ohranitev obstoječe hiše Celjska cesta 6a na parceli 1865 k.o. Slovenske Konjice (1115), umestitev dveh enostanovanjskih stavb in javnih parkirnih mest na parcelah št. 40, 41/3, 42/6, 42/7, 42/4, 43/2, k.o. Slovenske Konjice (1115). Oblikovanje skladno z osnovnim ZN. Načrtovana pozidava je namesto predvidene novogradnje servisno stanovanjskega centra SC glede na osnovni ZN. Pridobljena je opredelitev ZVKDS št. 350-0007/2014-10-UTŠ z dne 20. 11. 2019. Zaradi ohranitve obstoječe hiše Celjska cesta 6a s pripadajočo parcelo je na preostalih parcelah prostora zgolj za umestitev dveh enostanovanjskih stavb prilagojenih znotraj mej lastniških parcel in velikosti parcel z navezavo na obstoječe dostope s severne strani. Javna parkirna mesta se umestijo ob napajalni Škalski cesti.
- Gradnja javnih sanitarij s previjalnico in ekološki otok, na parceli št. 184/130 k.o. Slovenske Konjice (1115).

(3) Odstopanja so dopustna, če ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in arhitekturne zasnove ter ne poslabšujejo prostorske in okoljske razmere.

XI. KONČNE DOLOČBE

3. člen
(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o sprejetju LN Podjetniško poslovna cona Pod goro II (Uradni list RS, št. 62/07, 75/10, 63/16, 205/21) v delih, ki veljajo za območje tega prostorskega načrta.

4. člen
(vpogled)

Projekt iz 1. člena tega odloka je na vpogled na Občini Slovenske Konjice in Upravni enoti.

5. člen
(nadzor)

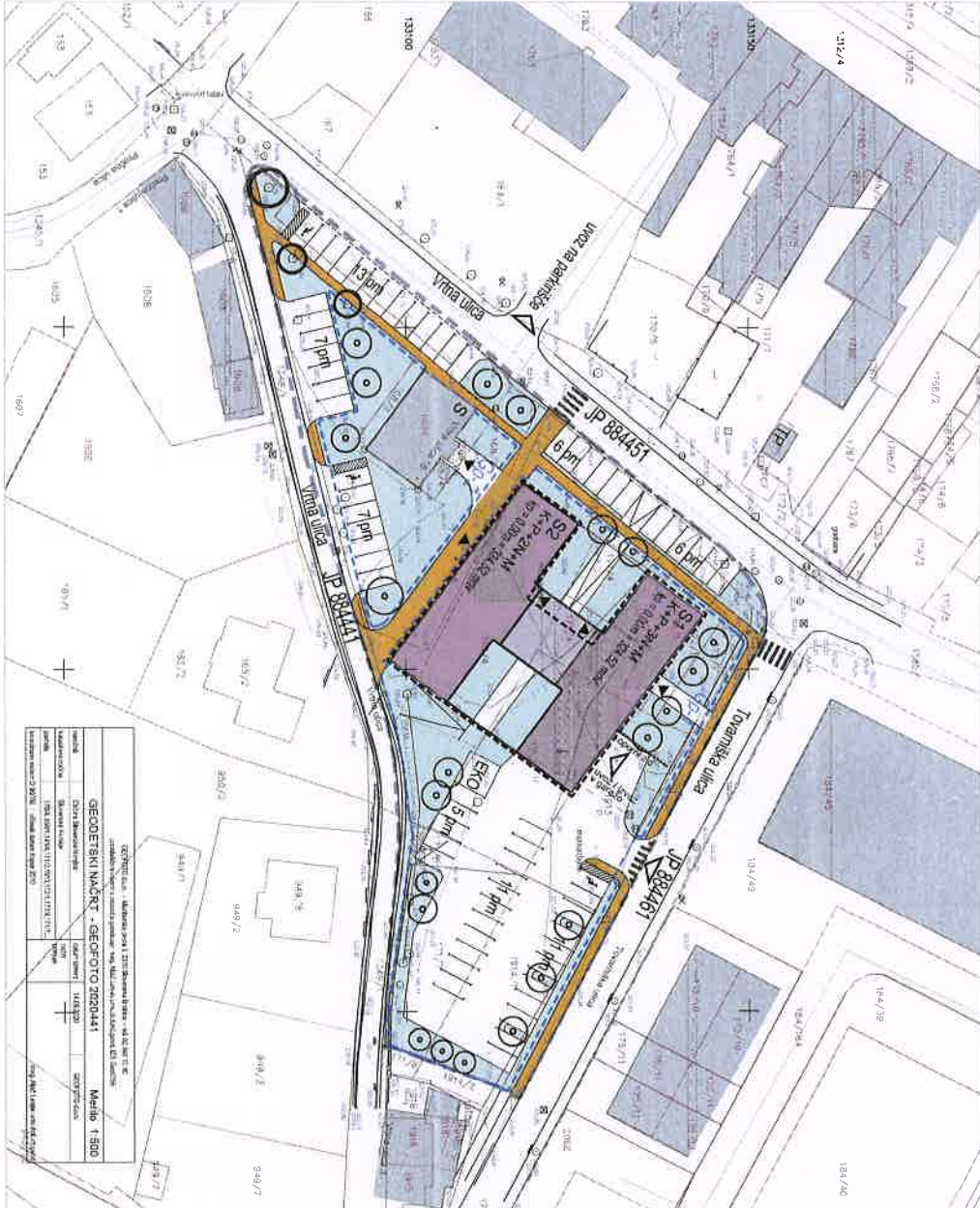
Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe za posamezna področja.

6. člen
(uveljavitev)

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

Številka: 350-0012/2022
Slovenske Konjice,

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



Geodetski inženjerski inštitut "Geodeta"		
GEODETSKI NAČRT - GEOSTROJ 2024/41		
Projekcijski sistem	UTM / EPSG:31433	Merilo
Geografski koordinati	48° 51' 16" N	15° 01' 22" E
Urednik	MARJET 2024	
Projektant	ALEKSANDRA DEŠAK - POGREBNIK	
Datum: 2024-02-29 Skala: 1:500 Mesto: Slovenska Konjica		

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDANEGA NAČRTA PRENOVE STAREGA MESTNEGA JEDRA SLOVENSKE KONJICE

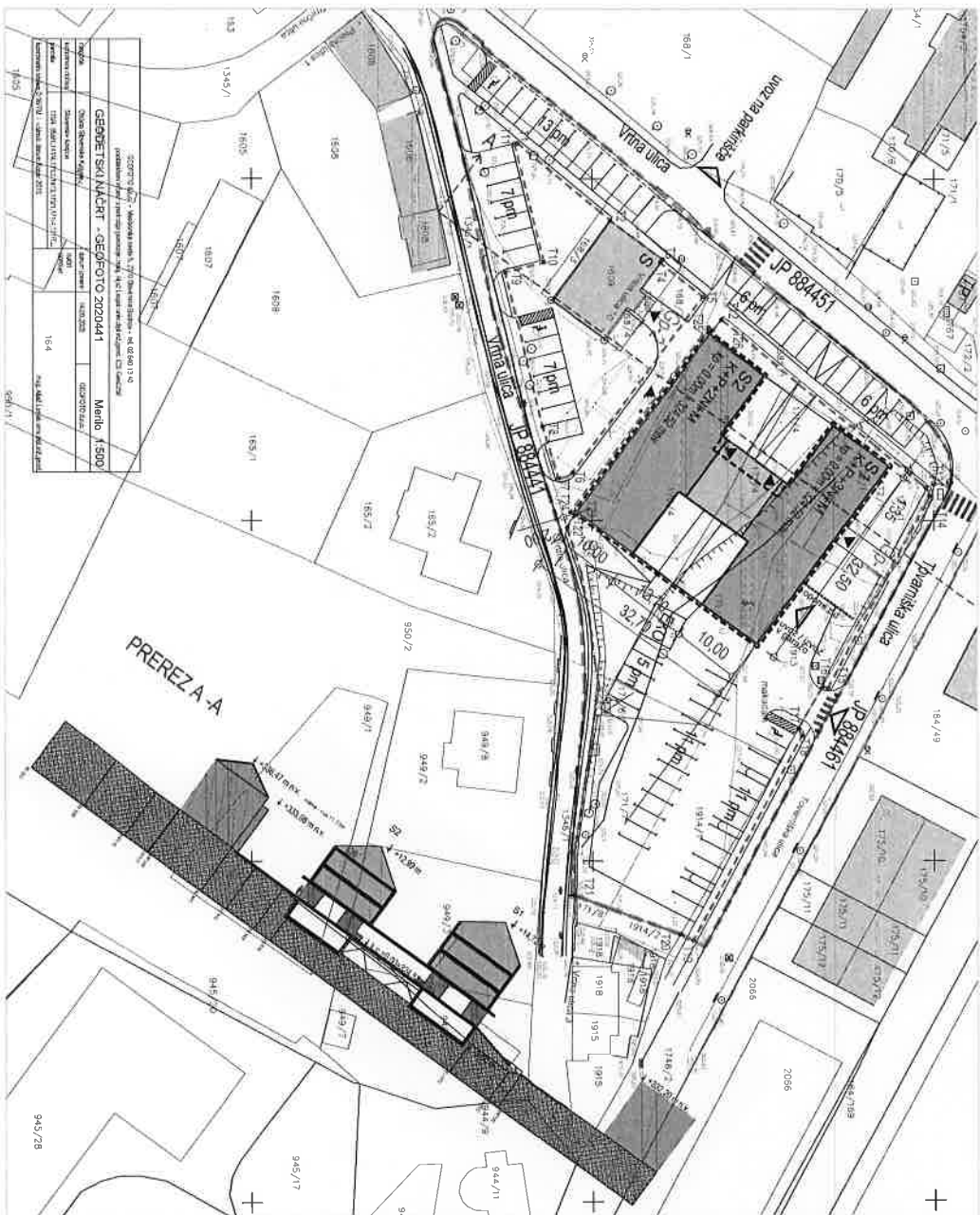
LEGENDA

	MEJA
	KARNA REKLA OPRA
	PROSTOR NAČR
	OBNOVA PAKETA 4+1 4+2 - OBNOVA OGRADNE PAKETI
	PARKIRNA PLOŠČINA
	OSTROGI ŠNAR
	OSTROGI VARNOSTNI OBOD
	VEŠTINSKI ŠNAR S1 KAPJUNA S2 KAPJUNA VEŠNI OBODI
	KAMUZA KLETO ČMUR
	PROJEKT
	CESTA
	JAVNE RESE PAVANE
	PANORNE ZA OBRNO VOJKA OVARNI ŠTIRNO PAKETI NAČR
	SPOJNE DO
	VARO
	OVODI
	ETIČNA OHR.
	ZIDNE PLOŠČINE
	ZIDENICE
	SPREJEMNE TERENE PROJEKCIJSKI
	TRAVNIŠKA

UREDITVENA SITUACIJA

<p>OPRAVA 4-1. inštituta za ustvarjalno prostora</p> <p>SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDANEGA NAČRTA PRENOVE STAREGA MESTNEGA JEDRA SLOVENSKE KONJICE</p> <p>OBNOVA SLOVENSKE KONJICE, STARI TRG 29, 3210 SLOVENSKE KONJICE</p>	
Projektant	3193
Projektant	7/22
Projektant	MARJET 2024
Projektant	5,0

M 1:500



GEODETSKI NAČRT - GEOMETRO 2020441 Merilo 1:500	
Datum: 15.03.2024 Črna, 154 154	Datum: 15.03.2024 Črna, 154 154

**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDLJIVEGA NAČRTA
PRENOVE STAREGA MESTNEGA JEDRA
SLOVENSKE KONJICE**

LEGENDA		oT TOČKE ZVOKLJICE GRADNENE PARCELE		
Simbol	Opis	Y	X	
[Solid line]	MČE	11	153089,478	532954,907
[Dashed line]	ULICA VARNIKOVA ULICA	12	153110,258	532959,153
[Dotted line]	PARCELNA MEJA	13	153110,241	532962,232
[Dash-dot line]	GRADNENA PARCELA 50-1-00-1 - DRUGA GRADNENA PARCELA	14	153116,231	532967,286
[Thick solid line]	GRADNJA STROJNICA	15	153092,118	532962,972
[Thin solid line]	REKONSTRUKCIJSKI SLOJ	16	153092,045	532962,972
[Dashed line]	REKONSTRUKCIJSKI SLOJ	17	153092,045	532962,972
[Dotted line]	GRADNENA STROJNICA	18	153092,045	532962,972
[Dotted line]	GRADNENA STROJNICA	19	153092,045	532962,972
[Dotted line]	GRADNENA STROJNICA	20	153092,045	532962,972
[Dotted line]	GRADNENA STROJNICA	21	153092,045	532962,972
[Dotted line]	GRADNENA STROJNICA	22	153092,045	532962,972
[Dotted line]	GRADNENA STROJNICA	23	153092,045	532962,972
[Dotted line]	GRADNENA STROJNICA	24	153092,045	532962,972
[Dotted line]	GRADNENA STROJNICA	25	153092,045	532962,972
[Dotted line]	GRADNENA STROJNICA	26	153092,045	532962,972

GEODETSKO KOTIRANA SITUACIJA Z NAČRTOM PARCELACIJE M:1500

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDLJIVEGA NAČRTA PRENOVE STAREGA MESTNEGA JEDRA SLOVENSKE KONJICE

OBČINA SLOVENSKE KONJICE, STARI TRG 29, 3210 SLOVENSKE KONJICE

IPP IUP d.o.o., Inštitut za urejanje prostora
 ALEKSANDRA GERŠAKA ULICA, 1000 LJUBLJANA
 ALEKSANDRA GERŠAKA ULICA, 1000 LJUBLJANA
 ALEKSANDRA GERŠAKA ULICA, 1000 LJUBLJANA
 MATEJ NOVAK, uradno pooblaščenec

15.03.2024

OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV

Uvod

Uvodna pojasnila

Priprava Spremembe in dopolnitve ZN Starega mestnega jedra Slovenske Konjice (v nadaljevanju SD ZN) temelji na pobudi, ki jo je podal investitor.

Na podlagi pobude je župan Občine Slovenske Konjice sprejel Sklep o pripravi Sprememb in dopolnitev ZN Starega mestnega jedra Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 120/22).

Predmet naloge je izdelava prostorskega akta: Spremembe in dopolnitve ZN prenove starega mestnega jedra Slovenske Konjice na podlagi izdelane urbanistične preveritve in umestitve večstanovanjskega objekta.

Območje obravnave je opredeljeno kot osrednja območja centralnih dejavnosti (CU) in je del enote urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) z oznako UN1/125 in del v UN1/126.

Predmet prostorskega akta

Predmet SD ZN je umestitev večstanovanjskega objekta z oznako S1 in S2 z garažo, parkirnimi, manipulativnimi in zelenimi površinami. Večstanovanjska objekta sta med seboj povezana preko pokrite prehodne ploščadi v pritličju, veznega hodnika ter skupne garažne hiše.

Ob objektih se uredi tlakovane površine za dostope in manipulativne površine.

Ostale površine se zatravijo in zasadijo z avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami. Ob cestah se načrtuje parkirne površine.

Ocena stanja IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO

Razlog za pripravo SD ZN je potreba po primernejši izkoriščenosti še nepozidanih površin kot so predvidene v obstoječem prostorskem aktu. Za potrebe je izdelana predhodna urbanistična preveritev, izdelal AB objekt d.o.o..

SD ZN se nanašajo tudi na dopolnitve tekstualnega dela odloka za celotno območje ZN zaradi uskladitve z določili iz 107. člena veljavnega OPN, vezano na konkretizacijo glede dopustnih vrst nezahtevnih in enostavnih objektov ter glede začasnih objektov in uskladitve dopustnih odstopanj skladno z veljavnimi predpisi in izvedenim stanjem.

Obrazložitev postopka

Priprava Spremembe in dopolnitve ZN Starega mestnega jedra Slovenske Konjice (v nadaljevanju SD ZN) temelji na pobudi, ki jo je podala občina.

Na podlagi mnenja Zavoda RS za varstvo narave, OE Celje (št. 3563-0089/2022-3, z dne 25. 8. 2022) v postopku priprave in sprejemanja obravnavanega prostorskega akta ni bilo treba izvesti presoje sprejemljivosti izvedbe plana v naravo in varovana območja.

Na podlagi pobude in prejetega mnenja Zavoda RS za varstvo narave, OE Celje je župan Občine Slovenske Konjice sprejel Sklep o pripravi Sprememb in dopolnitev ZN Starega mestnega jedra Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 120/22).

Priprava SD ZN poteka skladno z ZUreP-3, po rednem postopku, pri čemer se smiselno uporabljajo določbe od 119. do 124. člena in sicer:

- Ministrstvo za okolje in prostor prostorskemu aktu dodelilo identifikacijsko številko 3193.
- IUP d.o.o. Celje je pridobil podrobnejše usmeritve (oktober, november 2022).
- V postopku priprave SD ZN je javnost bila seznanjena z dopolnjenim osnutkom SD ZN v času javne razgrnitve v času od 9.11.2023 do 11.12.2023. V času javne razgrnitve je bila opravljena javna obravnava v sredo 6.12.2023 ob 15.00 uri v prostorih Občine Slovenske Konjice, Stari trg 29.

OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA NAČRTA

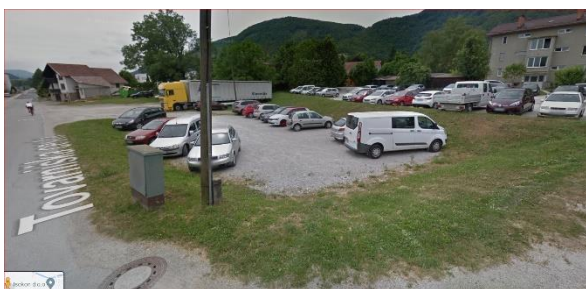
Območje obravnave se nahaja v Slovenskih Konjicah južno od Starega trga.

Na jugozahodnem delu območja SD ZN je izgrajen večstanovanjski objekt. Večji del območja je v funkciji parkirišča z zelenimi površinami.

Obstoječi objekt imajo priključek na elektriko, plin, vodovod ter TK omrežje. Vodovod prečka območje v vzhodnem delu v smeri sever – jug.

Območje SD ZN obsega zemljiške parcele št. 172/1, 171/4, 1585/1, 1913, 171/2, 170/4, 1914/1, 171/7, 171/6, 170/3, 1346/1 – del cesta, 1748/2 – del cesta, 168/2, 168/3, 1609, 168/4, 1585/1 – del cesta vse parcele k.o. 1115 Slovenske Konjice.

Območje obravnave je veliko 4865,29 m².



Slika 1: pogled proti območju obravnave z južne smeri



Slika 2: pogled proti območju obravnave z južne smeri

Odstranitve

Na območju SD ZN se odstranita dva lesena pritlična objekta na parc. št. 168/2 k.o. Slovenske Konjice.

IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO VIŠJEGA PROSTORSKEGA AKTA

Na območju obravnave je veljaven Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 70/16, 137/22, v nadaljevanju OPN).

Območje obravnave je v celoti opredeljeno kot osrednja območja centralnih dejavnosti (CU), leži v območju enote urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) z oznako UN1/125 in del v UN1/126.

OPN za predmetno območje ohranja prostorski izvedbeni akt:

- Odlok o sprejetju ZN preнове starega mestnega jedra Slovenske Konjice (Uradni list SRS, št. 35/85, s.i.d. v Uradni list RS, št. 1/98, 4/00, 28/03, 98/09, 50/15).
- Odlok o sprejetju LN Podjetniško obrtna cona Pod goro II Slov. Konjice (Uradni list RS, št. 62/07, s.i.d. v št. 75/10)

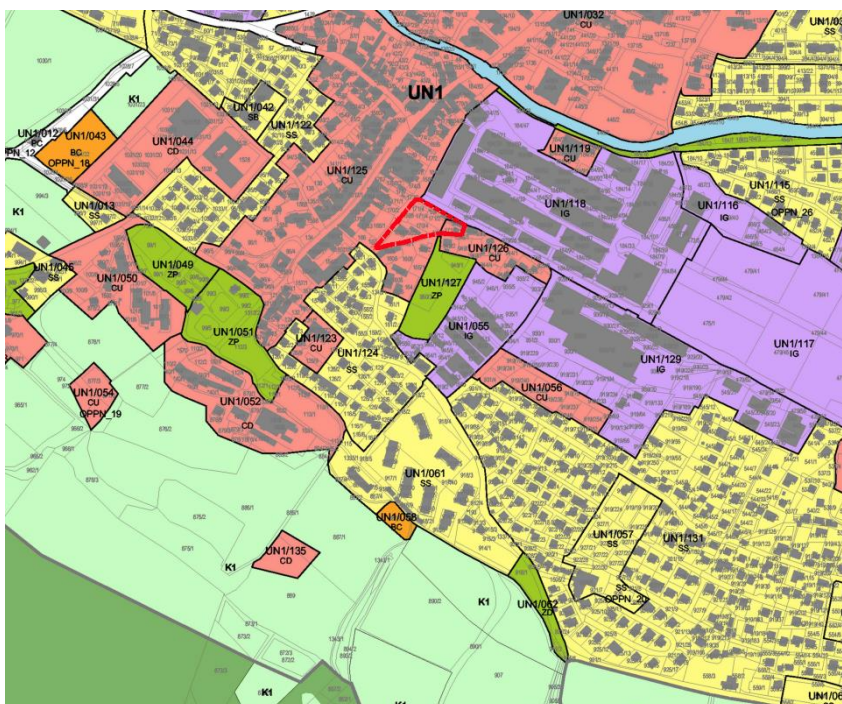
Izvedbeni prostorski akt

Za enoto urejanja prostora UN1/125 veljajo prostorski izvedbeni akti:

- Odlok o sprejetju ZN preнове starega mestnega jedra Slovenske Konjice (Uradni list SRS, št. 35/85, s.i.d. v Uradni list RS, št. 1/98, 4/00, 28/03, 98/09, 50/15).

Za enoto urejanja prostora UN1/126 veljajo prostorski izvedbeni akti:

- Odlok o sprejetju LN Podjetniško obrtna cona Pod goro II Slov. Konjice (Uradni list RS, št. 62/07, s.i.d. v št. 75/10)



Slika 3 Izsek iz OPN Občine Slovenske Konjice z okvirnim območjem obravnave SD ZN

Opis VPLIVOV IN POVEZAV PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNJIMI OBMOČJI

Območje obravnave se nahaja v starem mestnem jedru Slovenske Konjice, južno od Starega trga. Območje urejanja posega v območje spomenika Slovenske Konjice – Mestno jedro (EID 1-00664), ki je razglašen z Odlokom o razglasitvi kulturnih spomenikov in spomenikov oblikovane narave v Občini Slovenske Konjice.

Območje je omejeno z javnimi cestami in sicer na severu s Tovarniško ulica JP 884161, stanovanjsko hišo na vhodu, na jugu z Vrtno ulico JP 884441 in na zahodu na Vrtno ulico JP 884151.

Ob Tovarniški cesti ter delu Vrtne ulice je urejen hodnik za pešce.

UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

Z urbanistično arhitekturno zasnovo območja je določena razporeditev stavb, prometnih in manipulativnih površin. Kot izhodišče se upošteva oblika območja, zasnovo obstoječe okoliške grajene strukture in zasnovo prometnega omrežja.

Obstoječi večstanovanjski objekt na južnem delu območja se ohranja.

Predvidena sta dva večstanovanjska objekta (oznaka v grafični prilogi S1, S2), ki sta povezana preko veznega objekta, z garažo pod objekti, parkirnimi, manipulativnimi in zelenimi površinami.

Tlorisni in višinski gabarit:

- objekt S1: 32,50 m x 10,00 m, etažnost K+P+3N+M,
- objekt S2: 32,50 m x 10,00 m, etažnost je K+P+2N+M,
- vezni objekt: 10,00 m x 12,70 m, etažnost P,
- garaža: 32,50 m x 32,70 m, etažnost K.

Višina objekta S1 je 14,72 m. Višina objekta S2 je 12,99 m.

Strehi objekta oziroma lamel S1 in S2 morata biti simetrični dvokapnici z naklonom strešin minimalno 35°, v smeri obstoječih dvoriščnih objektov v starem mestnem jedru (približno v smeri SZ – JV).

Kota tal pritličja objektov je ca 324,52 m n. v., podrobneje se opredeli v projektni dokumentaciji zunanje ureditve.

Ob objektih se uredi tlakovane površine za dostope in manipulativne površine.

Ostale površine se zatravijo in zasadijo z avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami.

PROMETNO OMREŽJE

Dostop na območje je preko Tovarniške ulice (javna pot JP 884161) ter preko Vrtne ulice (javna pot JP 884441 in JP 884151).

Za objekta S1 in S2 se predvidi nov uvoz iz Tovarniške ulice (JP 884161). Predvidi se peš dostop in interventni dostop do obstoječega večstanovanjskega objekta na parc. št. 168/2 k.o. Slovenske Konjice.

Parkirne površine za potrebe predvidenega večstanovanjskega objekta S1 in S2 (skupaj ca 19 stanovanj) so na zunanjih površinah vzhodno ob objektu ter v garaži. V garaži je predvidenih ca 19 parkirnih mest in na zunanjih površinah je predvideno ca 27 parkirnih mest.

Normativ za parkirna mesta je določen v Občinskem prostorskem načrtu občine Slovenske Konjice, določa 1,5 parkirnega mesta na stanovanjsko enoto v večstanovanjskem objektu (19. člen odloka o OPN Slovenske Konjice, Uradni list RS, št. 70/16). Za 19 stanovanj je potrebno zagotoviti 29 mest na gradbeni parceli objekta Gp-1.

Parkirne površine za potrebe obstoječega večstanovanjskega objekta so predvidene na južnem delu območja ob Vrtni ulici JP 8844441, kjer se predvidi ca 7 parkirnih mest.

Ob Vrtni ulici JP 884451 na severozahodu območja se predvidijo javne parkirne površine, 25 parkirnih mest ter dodatnih 7 javnih parkirnih mest na južnem delu območja ob Vrtni ulici JP 8844441.

Uskladitve dopustnih odstopanj skladno z veljavnimi predpisi in izvedenim stanjem.

- Gradnja javnega parkirišča na parcelah št. 1557, 1558, 1564, 1566, 1561, 1562 k.o. Slovenske Konjice (1115). Umeščeno bo južno od ulice Adolfa Tavčarja in znotraj starega mestnega jedra Slovenske Konjice. Pridobljeno je Kulturnovarstveno mnenje ZVKDS št. 35108-0105/2022-2, LČO, MR, AMK z dne 1. 6. 2022 za odstranitev objektov nekdanje pekarnice Klasje v Slovenskih Konjicah na parcelah št. 1558, 1561, 1562, 1566, 1557 k.o. Slovenske Konjice (1115). Objekti so že porušeni. Na utrjenem območju se predvidi ureditev javnega parkirišča z zasaditvijo zelenih površin. Načrtuje se ureditev ca 21 oz. s potencialno nadzidanim delom ca 33 parkirnih mest, sanacija dveh opornih zidov na južnem in zahodnem delu parkirišča ter umestitev ekološkega otoka.
- Ohranitev obstoječe hiše Celjska cesta 6a na parceli 1865 k.o. Slovenske Konjice (1115), umestitev dveh enostanovanjskih stavb in javnih parkirnih mest na parcelah št. 40, 41/3, 42/6, 42/7, 42/4, 43/2, k.o. Slovenske Konjice (1115). Oblikovanje skladno z osnovnim ZN. Načrtovana pozidava je namesto predvidene novogradnje servisno stanovanjskega centra SC glede na osnovni ZN. Pridobljena je opredelitev ZVKDS št. 350-0007/2014-10-UTŠ z dne 20. 11. 2019. Zaradi ohranitve obstoječe hiše Celjska cesta 6a s pripadajočo parcelo je na

preostalih parcelah prostora zgolj za umestitev dveh enostanovanjskih stavb prilagojenih znotraj mej lastniških parcel in velikosti parcel z navezavo na obstoječe dostope s severne strani. Javna parkirna mesta se umestijo ob napajalni Škalski cesti.

- Gradnja javnih sanitarij s previjalnico in ekološki otok, na parceli št. 184/130 k.o. Slovenske Konjice (1115).

Odstopanja so dopustna, če ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in arhitekturne zasnove ter ne poslabšujejo prostorske in okoljske razmere.

Pripravila:

Mag. Aleksandra Geršak Podbreznik, pripravljavec

Igor Frim, občinski urbanist

PREDLAGATELJ:

Župan Darko Ratajc, univ.dipl.ekon.



Na podlagi 123. člena v povezavi s 129. členom Zakona o urejanju prostora ZUREP 3 (Ur.l. RS, št. 199/2021), 28. člena statuta Občine Slovenske Konjice (Ur.l. RS, št. 87/15, 12/16 – popravek 69/17) župan Občina Slovenske Konjice sprejme

Stališče do pripomb in predlogov javnosti podanih v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka odloka o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta prenove starega mestnega jedra Slovenske Konjice

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka odloka o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta starega mestnega jedra Slovenske Konjice, ki ga je izdelal IUP d.o.o., Ulica XIV. divizije 14, 3000 Celje v januarju 2023 s št. proj. 77/22 z identifikacijsko številko prostorskega akta ID: 3193, je potekala v času od 9.11.2023 do 11.12.2023.

V času javne razgrnitve je bila opravljena javna obravnava v sredo 6.12.2023 ob 15.00 uri v prostorih Občine Slovenske Konjice, Stari trg 29, sejna soba I, katere pa se razen izdelovalca prostorskega akta ni nihče udeležil.

Pobuda:

Svet Krajevne skupnosti Slovenske Konjice je v času javne razgrnitve 22.11.2023 na svoji 7. seji obravnaval razgrnjen prostorski akt in sprejel sklep:

Svet Krajevne skupnosti Slovenske Konjice je seznanjen z dopolnjenim osnutkom odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu prenove starega mestnega jedra Slovenske Konjice in predlaga, da bo večstanovanjski objekt dostopen za gibalno ovirane osebe in mlade družine.

Stališče do pobude:

Pristopi se k pripravi predloga odloka o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta starega mestnega jedra Slovenske Konjice z upoštevanjem predloga Krajevne skupnosti Slovenske Konjice, da bo večstanovanjski objekt dostopen za gibalno ovirane osebe in mlade družine.

Številka: 350-0012/2022

Datum: 14.12.2023

Obveščeni:

- spletna stran
- KS Slovenske Konjice
- izdelovalec



ŽUPAN
Darko Ratajč, univ.dipl.ekon.