



Številka: 032-0016/2023

Datum: 21. 2. 2023

**4. SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE,
dne 28. 3. 2023**

ZADEVA:	GRADIVO ZA 1. TOČKO SEJE OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE
NASLOV:	PREDLOG ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZN INDUSTRIJSKA CONA SLOVENSKE KONJICE BAUMULLER, BANEX
PREDLAGATELJ:	ZASEBNI INVESTITOR
PРАВNA PODLAGA:	128. in 129. člena Zakona o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10) 16. člen Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15, 12/16-popravek in 69/17)
NAMEN:	Sprejem odloka
STALIŠČE PRISTOJNEGA ODBORA IN KOMISIJE:	Odbor za komunalno infrastrukturo, okolje in prostor potrjuje predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah ZN industrijska cona Slovenske Konjice Baumuller, Banex z vključitvijo predlagane dodatne alineje glede dopustnih odstopanj in ga predlaga občinskemu svetu v sprejem po skrajšanem postopku. Statutarno-pravna komisija potrjuje in predlaga občinskemu svetu sprejem Odloka o spremembah in dopolnitvah ZN industrijska cona Slovenske Konjice Baumuller, Banex v skrajšanem postopku.
POROČEVALEC:	mag. Aleksandra Geršak Podbreznik IUP d.o.o., Igor Frim
PREDLOG SKLEPA:	Predlagam, da občinski svet sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah ZN industrijska cona Slovenske Konjice Baumuller, Banex po skrajšanem postopku.

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

Priloga:

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

Na podlagi 128. in 129. člena Zakona o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10) 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 INDUSTRIJSKA CONA
SLOVENSKE KONJICE BAUMULLER, BANEX**

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, 137/22) sprejme Spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu industrijska cona Slovenske Konjice Baumuller, Banex (v nadaljevanju: SD ZN).

(2) Spremeni in dopolni se Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta industrijska cona Slovenske Konjice Baumuller, Banex (Uradni list RS, št. 61/02, 120/05 in 9/17).

(3) Na podlagi mnenja Zavoda RS za varstvo narave, OE Celje (št. 3563-0093/2022-3, z dne 19. 8. 2022) v postopku priprave in sprejemanja tega prostorskega akta ni treba izvesti presoje sprejemljivosti izvedbe plana v naravo in varovana območja.

(4) SD ZN je v prostorskem informacijskem sistemu objavljen pod identifikacijsko številko 3192.

(5) SD ZN je izdelal IUP d.o.o. Inštitut za urejanje prostora iz Celja pod št. projekta 8/22.

2. člen

Za 1. členom se dodajo novi 1.a do 1.m členi, z dodanimi novimi naslovi poglavij, ostala poglavja se ustrezno preštevilčijo in 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) in grafični del.

(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 1:1000
3.0	Območje SD ZN z obstoječim parcelnim stanjem	M 1:1000
4.0	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1:5000
5.0	Ureditvena situacija	M 1:1000
6.0	Situacija poteka omrežij in priključevanja objektov na komunalno, energetska in komunikacijsko infrastrukturo	M 1:1000
7.0	Geodetska kotirana situacija z načrtom parcelacije	M 1:1000

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

(4) Spremljajoče gradivo SD ZN 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

(5) Predmet SD ZN so ureditve, ki bodo omogočale posege v prostor in gradnjo objektov za potrebe poslovne cone.

1.b člen

(območje SD ZN)

(1) Območje SD ZN obsega vzhodni del obstoječe gospodarske cone.

(2) Območje SD ZN obsega parcelne št: 1467/2, 1466/2, 1466/7-del, 1522, 1521-del, 1458/1, vse parcele k.o. 1115 Slovenske Konjice.

(3) Površina območja SD ZN obsega ca 7115,79 m².

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

1.c 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, predvideni so:

- vodovod, fekalna kanalizacija, meteorna kanalizacija, elektrika se izvede na parceli št. 1458/1, k.o. 1115 Slovenske Konjice.

II. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

1.č člen

(vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji)

(1) Območje SD ZN se nahaja jugovzhodno od naselja Slovenske Konjice, na območju obstoječe gospodarske cone.

(2) Dovoz in dostop na območje je preko dveh obstoječih cestnih priključkov iz lokalne ceste - LC 383082.

1.d člen

(vrste dopustnih dejavnosti in vrste objektov)

(1) Območje je po namenski rabi prostora opredeljeno za poslovne dejavnosti (IG) – gospodarska cona. Posamezne vrste gospodarskih dejavnosti niso predpisane, vendar so mogoče le tiste dejavnosti, ki so okoljsko sprejemljive.

(2) Znotraj območja so dopustne različne gospodarske dejavnosti, ki so namenjene obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim. Vrste dopustnih zahtevnih, manj zahtevnih objektov in nezahtevnih objektov so opredeljene v skladu s predpisi o razvrščanju objektov (CC-SI):

a) Nestanovanjske stavbe:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice (za lastne potrebe),
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12420 Garažne stavbe,
- 125 Industrijske stavbe in skladišča,
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev.

b) Gradbeno inženirski objekti:

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

(3) Na območju SD ZN je dovoljena gradnja zahtevnih, manj zahtevnih, enostavnih in nezahtevnih nestanovanjskih stavb in gradbeno inženirskih objektov navedenih v nadaljevanju. Objekti so lahko večnamenski. Gradnja objektov z možnostjo bivanja (stalnega ali začasnega) ni dopustna. Dopusti se gradnja naprav in opreme za obnovljive vire energije (sončne elektrarne) na strehah objektov ali kot samostojni energetski objekt CC-SI 23020 - Elektrarne in drugi energetski objekti.

1.e člen (dovoljeni posegi)

Na območju so dovoljeni naslednji posegi:

- gradnja novega objekta;
- legalizacija objekta;
- rekonstrukcija in vzdrževanje objekta;
- vzdrževalna dela v javno korist;
- odstranitev objekta;
- prizidava (dozidave in nadzidave) obstoječih in novih stavb;
- spremembe namembnosti objektov v okviru dopustnih dejavnosti;
- izgradnja gospodarske javne infrastrukture (GJI) ter ureditev pripadajočih priključkov nanjo;
- zunanje ureditve.

1.f člen (pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

(1) Z urbanistično arhitekturno zasnovo območja je določena razporeditev objektov, prometnih in manipulativnih površin. Kot izhodišče se upošteva stanje v prostoru, izgrajenost s sosednjimi objekti in zasnovo prometnega omrežja. Predmet SD ZN je umestitev objektov (oznaka v grafiki A1 in A2) z manipulativnimi površinami. Obstoječi objekti znotraj območja SD ZN se ohranijo.

(2) Umestitev in tlorisni gabariti novih stavb so prikazani v grafični prilogi. Na celotni gradbeni parceli se dopusti gradnja dostopa, parkirišča, manipulativnih površin, objektov GJI s priključki, zelenih površin, ipd.. Za obstoječe objekte veljajo enaki pogoji kot za načrtovane objekte.

(3) Stavbe naj bodo enostavni pravokotni volumni. Stavbni volumen ne sme presegati dane maksimalne višine in zahtevanih odmikov. Material in konstrukcije stavb niso predpisane.

(4) Tlorisni gabariti:

- stavba A1: tlorisne dimenzije 29,00 m x 26,00 m,
- stavba A2: tlorisne dimenzije 33,00 m x 43,00 m,
- oblika pravokotna, prevladujejo naj enostavni pravokotni volumni,
- ob stavbi se dopuščajo izven opredeljenih tlorisnih gabaritov, tudi nadstreški, lope, skladišča, zunanje stopnice ipd. oziroma manjši volumni.

(5) Etažnost:

- etažnost stavb je poljubna znotraj maksimalnega višinskega gabarita. Maksimalna višina stavbe nad terenom je 15,00 m merjeno od relativne kote terena +/- 0,00 do najvišje točke stavbe;
- dovoljene so vse vrste konstrukcij.

(6) Streha:

- ravna streha z notranjim naklonom in notranjimi odtoki; mogoča je izvedba v naklonu enokapna, dvokapna z ustrezno izvedbo maske venca, da daje vtis ravne strehe, dopusti se tudi dvokapna streha ali enokapna streha nižjega naklona,
- streha skrita za fasadnim vencem. Na strehah je dovoljeno postavljati sončne zbiralnike, oddajnike, antene, strelovode, strojnice, dvigala, ob upoštevanju vpliva na podobo območja in širše okolice,
- kritina je pogojena s tehnološko rešitvijo strehe. Dovoljeni so temnejši toni, zaželeni v sivi barvi. Prepovedana je uporaba svetlečih in bleščečih materialov.

(7) Materiali in barve:

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

(8) Pozidanost gradbene parcele:

- FZ je razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjene gradnji. V tlorisno površino stavb se štejejo tudi nezahtevni in enostavni objekti.
- FZ je določen ob upoštevanju vseh ostalih omejitev znotraj posamezne gradbene parcele.
- FZ je 0.8.

(9) Kota tal pritličja stavb se določi na podlagi projektov dovoznih cest in je praviloma 20 cm nad koto tal dovozne ceste; podrobneje se opredeli v DGD projektu zunanje ureditve.

(10) Odmiki:

- Nove stavbe so odmaknjene od parcelnih mej najmanj 4.00 m (razen, če je v grafičnem delu SD ZN določeno drugače) tako, da ni motena sosednja posest in, da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru gradbene parcele.
- Odmiki od gospodarske javne infrastrukture so določeni s predpisi, ki urejajo posamezne vrste gospodarske javne infrastrukture.

(11) Pogoji za postavitvev nezahtevnih in enostavnih objektov:

- Največji dovoljeni tlorisni in višinski gabariti dopustnih enostavnih in nezahtevnih objektov so določeni skladno s predpisi o razvrščanju objektov. Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti postavljeni v podrejenem položaju glede na glavno stavbo na gradbeni parceli in oblikovani skladno z glavno stavbo ter ne smejo imeti samostojnih komunalnih priključkov.
- Ograjo do višine 2,20 m je dopustno postaviti do meje parcele, na kateri se gradi; če se gradi na meji, se morajo lastniki zemljišč, na katere gradnja meji, o tem pisno sporazumeti.

(12) Zunanja ureditev:

- Dovozi k stavbam oz. na gradbeno parcelo so obstoječi.
- Dopustna je postavitvev ograj. Ograje so lahko višine do 2,20 m (enotne, tipske, žične, sive barve) in postavljene do meje parcele, na kateri se gradi. Za postavitvev ograje na mejo se morajo lastniki zemljišč, na katere gradnja meji, o tem pisno sporazumeti in upoštevati še pogoj, da se s tem ne omejuje prometne preglednosti.

III. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠUTEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

1.g člen

(1) Promet:

- Dovoz in dostop na območje je preko dveh obstoječih cestnih priključkov iz lokalne ceste - LC 383082. Predvidi se interna cestna povezava znotraj območja gradbene parcele.

- Zunanje parkirne in manipulativne površine so obstoječe. Parkirne površine za zaposlene so v severnem delu izven meje SD ZN v območju gradbene parcele.

(2) Vodovodno omrežje:

- Preko južnega dela območja SD ZN poteka javni vodovod-transportni vod DN300 NL/AC, z varovalnim pasom 2 m na vsako stran vodovoda. V varovalnem pasu niso dopustna gradbena dela (gradbeni posegi, deponije materiala in prekopi), globoko oranje in vožnja s težkimi vozili.
- Oskrba objektov z vodo je iz obstoječih priključkov na vodovod.
- 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.

(3) Kanalizacijsko omrežje:

- Območje SD ZN je umeščena v aglomeraciji 9800 Vešenik. Območje je že izgrajeno z javno kanalizacijo v ločenem sistemu. Komunalne odpadne vode in meteorne vode se odvajajo ločeno.
- Na območju SD ZN je obvezen priklop objektov na javno kanalizacijo. Komunalne odpadne vode iz objektov se odvajajo v javno kanalizacijo skladno s predpisi, ki urejajo odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode.
- Odvodnjavanje meteornih vod iz območja SD ZN je preko meteornih kanalov z zadrževanjem padavinskega odtoka. Potrebni so ukrepi za zmanjšanje odtoka padavinskih voda z urbanih površin v kanalizacijo oziroma v vodotok, zato je predviden zadrževalnik.
- Onesnaženo padavinsko odpadno vodo, ki odteka z utrjenih površin, je potrebno pred iztokom v površinski odvodnik ali meteorno kanalizacijo speljati preko usedalnika, lovilca olj ali čistilne naprave padavinske vode, ko gre za površine, ki so navedene v predpisih o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo. Za lovilce olj je potrebno voditi obratovalni dnevnik skladno s predpisi, ki urejajo emisije snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.

(4) Elektroenergetsko omrežje:

- Na območju SD ZN je izgrajeno električno omrežje in trafo postaja. Vzhodno, izven meje SD ZN poteka VN električni nadzemni vod 110 kV Laško - Podlog z varovalnim 15 m pasom na vsako stran daljnovoda.
- Energija za napajanje predvidenih objektov v območju SD ZN je na razpolago iz obstoječe transformatorske postaje.
- Zaradi izgradnje objekta A1 se predvidi prestavitev NN električnih vodov vzhodno od predvidenega objekta do obstoječe trafo postaje.

(5) 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..

(6) Plinovodno omrežje:

- Zahodno, izven meje SD ZN poteka plinovodno omrežje. Objekti so priključeni na plinovod.

(7) Ogrevanje in učinkovita raba energije:

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

IV. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

1.h člen

(ukrepi za ohranjanje kulturne dediščine)

V območju SD ZN ni objektov ali območij varstva kulturne dediščine.

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

1.i člen (varstvo zraka)

(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 gradnjah je potrebno zavarovati plodno zemljo pred uničenjem.
- Pri gradnji se uporabljajo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni ter le takšne vrste materialov, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje. S prometnih površin, gradbenih površin in odlagališč gradbenega materiala se omeji in prepreči emisije prahu. S teh površin se prepreči tudi otekanje vode.

(4) Varstvo pred hrupom:

- Površine v SD ZN z namensko rabo kot gospodarska cona so opredeljena s IV. 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 presegati 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:

- Območje je vključeno v organiziran odvoz odpadkov.
- Posode za odpadke se postavi na ekološko tehnično brezhiben prostor. Ureditev odjemnega mesta mora ustrezati sanitarno-tehničnim predpisom, vključno z vizualno ter mehansko zaščito proti vetru. Lokacija, kjer se odpadki zbirajo, se uredi tako, da je dostopna vozilom za odvoz odpadkov.
- Način zbiranja in odvoz odpadkov se izvaja v skladu z določili, ki urejajo ravnanje s komunalnimi odpadki v občini.

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

1.j 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:

- Gradnja objektov mora biti potresno odporna. Pri načrtovanju se upošteva veljavna zakonodaja s področja o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov, v skladu z evropskim standardom za potresno odporno gradnjo. Upoštevati je potrebno cono potresne ogroženosti ter temu primerno prilagoditi način gradnje. Po podatkih ARSO za območje SD ZN velja projektni pospešek tal v (g): 0,15.

(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.

(6) Razlitje nevarnih snovi:

- Na zunanjih površinah v območju SD ZN ni pričakovati razlitja nevarnih snovi.

VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

1.k člen
(etapnost)

Gradnja stavb se lahko izvaja v več etapah.

VIII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE

1.1 člen
(načrt parcelacije)

Določena je ena gradbena parcela.

IX. VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

1.m člen
(dopustna odstopanja)

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

- povečanje do +1,00 m tlorisnih dimenzij objektov, ob upoštevanju odnikov od javnih cest in gospodarske infrastrukture, objekti so lahko manjših tlorisnih dimenzij;
- med obstoječimi objekti nad manipulativnimi površinami je dopustna umestitev nadstreška ali nadstrešnice, ki jo je možno zapreti (obzidati);
- odstopanja od poteka tras GJI, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, komunalne, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter pri vodnih ureditvah, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja SD ZN, ki pa ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer.

Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posameznih vodov.»

XI. KONČNE DOLOČBE

3. člen
(vpogled)

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

4. člen
(nadzor)

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

5. člen
(uveljavitev)

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

Številka: 350-0013/2022
Slovenske Konjice,

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

Obrazložitev:

Uvod

Uvodna pojasnila

Priprava Spremembe in dopolnitve ZN industrijska cona Slovenske Konjice BAUMULLER, BANEX (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 industrijska cona Slovenske Konjice BAUMULLER, BANEX (Uradni list RS, št. 120/22).

V skladu z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 70/16, v nadaljevanju OPN) je za obravnavano območje potrebno izdelati Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta industrijska cona Slovenske Konjice Baumiller, Banex (Uradni list RS, št. 61/02, 120/05 in 91/17).

Območje obravnave je v celoti opredeljeno kot stavbno zemljišče, z namensko rabo gospodarska cona (IG) in leži v delu območja enote urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) z oznako **UN1/110**.

Predmet prostorskega akta

Predmet prostorskega akta je:

- Odstranitev dela objekta
- Rekonstrukcija
- Nadzidava
- Novogradnja

Ocena stanja IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO

Razlog za pripravo SD ZN je potreba po primernejši izkoriščenosti še nepozidanih površin.

Obrazložitev postopka

Priprava Spremembe in dopolnitve ZN industrijska cona Slovenske Konjice BAUMULLER, BANEX (v nadaljevanju SD ZN) temelji na pobudi, ki jo je podal lastnik zemljišča.

Na podlagi mnenja Zavoda RS za varstvo narave, OE Celje (št. 3563-0093/2022-3, z dne 19. 8. 2022) v postopku priprave in sprejemanja obravnavanega prostorskega akta **ni 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 industrijska cona Slovenske Konjice BAUMULLER, BANEX (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:

- Ministrstvo za okolje in prostor prostorskemu aktu dodelilo identifikacijsko številko 3192.
- IUP d.o.o. Celje je pridobil podrobnejše usmeritve NUP (oktober, november 2022).

- V postopku priprave SD ZN je bila javnost seznanjena z dopolnjenim osnutkom SD ZN v času javne razgrnitve, ki je trajala 30 dni in javne obravnave. Javna razgrnitev gradiva je potekala v prostorih Občine Slovenske Konjice, Stari trg 29, 3210 Slovenske Konjice, na sedežu Krajevne skupnosti Slovenske Konjice, Toneta Melive 2, 3210 Slovenske Konjice.
- Na spletni strani občine, v tedniku Novice ter na oglasni deski Občine Slovenske Konjice je bilo objavljeno javno naznanilo o kraju in času javne razgrnitve in javne obravnave. V času javne razgrnitve zainteresirana javnost ni podala pripomb in predlogov na načrtovane ureditve in zavzeto je bilo stališče, ki je javno objavljeno na spletni strani občine. Na svoji 3. seji je s predlogom odloka soglašal tudi svet KS Slovenske Konjice.

OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA NAČRTA

Območje obravnave se nahaja v Slovenskih Konjicah v vzhodnem delu gospodarske cone Slovenske Konjice.

Območje SD ZN se na vzhodu prometno priključuje preko dveh obstoječih cestnih priključkov na lokalno cesto LC 383082. Parkiranje je urejeno v okviru obstoječega kompleksa gospodarske cone.

Obstoječi objekti imajo priključek na elektriko, plin, vodovod ter TK omrežje.

Območje obsega zemljiške parcele št. 1467/2, 1466/2, 1466/7-del, 1522, 1521-del, 1458/1, vse parcele k.o. 1115 Slovenske Konjice.

Velikost območja SD ZN je 7115,79 m².



Slika 1: pogled proti območju obravnave z južne smeri



Slika 2: pogled proti območju obravnave z južne smeri

Pripravila:

Aleksandra Geršak Podbreznik, izdelovalec PA

Igor Frim, občinski urbanist

Predlagatelj:

Župan Darko Ratajč, univ.dipl.ekon.

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA INDUSTRIJSKA CONA SLOVENSKE KONJICE BAUMILLER, BANEX

LEGENDA

stanje	zoznovo	
		MEJE
		MEJA OBMOCIJA SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZAZIDALNEGA NAČRTA
		PARCELNA MEJA
		GRADBENA PARCELA
		GRAJENA STRUKTURA
		OBSTOJEČI OBJEKT
		OBSTOJEČI OBJEKT V IZGRADNJI
		PREDVIDENI POSLOVNO PROIZVODNO SKLADIŠČNI OBJEKT
		PROMET
		CESTA
		MANIPULATIVNE POVSINE
		VHOD
		DOVOZ
		VN ELEKTRIČNI NADZEMNI VOD 110 kv Z VAROVALNIM 15m PASOM

GEODETSKI NAČRT
OBSTOJEČEGA STANJA TERENA
MERILO 500

OBČINA: SLOVENSKE KONJICE
KAT. OBČINA: SLOVENSKE KONJICE
PARC. ŠT. OBMOCIJE: PODLETJA BAUMILLER

NAROČNIK: BAUMILLER DRAVINJA d.o.o.
DELAVSKA CESTA 10
3210 SLOVENSKE KONJICE

ŠTEVILKA VLOGE: 63-05/2022

IZMERIL: HRASTNIK SAŠA
DNE: 03.08.2022

NAČRT IZDELAL: HRASTNIK SAŠA
DNE: 04.08.2022

POTRJAJE:
GEOD. HRASTNIK & CO. d.o.o. IZS 0073
POSREJEVAJELCI ZA GEODETSKE STORITVE
TRG ALFONZA ŠARHA 1
TEL: (02) 843 11 83 FAX: (02) 843184
MOBILNI TELEFON: 040 676 674, 030 676
ODGOVORNI GEOD. HRASTNIK SAŠA, mag. ing. 0073 IZS Geo 0107

WWW.GEODIN-CO.SI

OPOMBA: VIŠINE SO ABSOLUTNE
KONKARNI VIDI VIR-STRANKA NA TERENU
PARCELNE MEJE MEJE SO BELNO UREJENE

LEGENDA

- KANALIZACIJSKI JAŠEK-OKROGLI
- POBREMNI REKREACIJSKI VOD
- KANALIZACIJSKI JAŠEK-KVADRATNI
- PAKOVANJE, JAŠEK POBREMNI
- KANALIZACIJSKI JAŠEK - OKROGLI
- KANALIZACIJSKI JAŠEK - KVADRATNI
- VODOVODNI JAŠEK - PRAVOKOTEN
- PLINSKA OBRABKA
- UREJENA MEJA
- ELEKTRIČNI VOD PODOBNI
- KANALIZACIJSKI VOD
- ILVODVOD
- 160g/m²
- 170g/m² zid
- 180g/m² zid
- 200g/m² zid
- CATV KANALIZACIJA
- BRZOVOD
- BRZOVOD
- ASFALT
- TRAVNIŠKA PLOŠČA
- TRAVNIŠKA PLOŠČA


GEOFOTO d.o.o. - Mariborska cesta 6, 3210 Slovenska Bistrica - tel. 02 840 13 40
pooblaščen inženir s področja geodezije mag. Aljaž Lesjak

GEODETSKI NAČRT - GEOFOTO 2020441 Merilo 1:500

naročnik:	Občina Slovenske Konjice	datum izmeritve:	14.08.2020	GEOFOTO d.o.o.
katastrska občina:	Slovenske Konjice	izdelal:	Aljaž Lesjak	
parcела:	170/4, 858/1, 141/4, 171/2, 191/3, 172/1, 171/4, 171/7...	datum izdaje:	14.08.2020	
koordinatni sistem:	D 96/TM / višinski datum Koper 2010	mag. Aljaž Lesjak univ. dipl. inž. geod.		

UREDITVENA SITUACIJA

NEPOOBLAŠČENO KOPIRANJE IN RAZMNOŽEVANJE NI DOVOLJENO

NAZIV NAČRTA:	SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA INDUSTRIJSKA CONA SLOVENSKE KONJICE - BAUMILLER, BANEX		
NAROČNIK:	OBČINA SLOVENSKE KONJICE, STARI TRG 29, 3210 SLOVENSKE KONJICE		
IZDELOVALEC:	 IUP d.o.o., Inštitut za urejanje prostora Ulica XIV. divizije 14, SI-3000 Celje	IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA NAČRTA:	3192
ODGOVORNA VODJA IZDELAVE OPPN:	ALEKSANDRA GERŠAK PODBREZNIK univ. dipl. inž. arh., MA PA PPN ZAPS 0115	ŠTEVILKA NAČRTA:	8/22
PROJEKTANT:	ALEKSANDRA GERŠAK PODBREZNIK univ. dipl. inž. arh., MA PA PPN ZAPS 0115	MERILO:	1:1000
SODELAVEC:	MATEJ NOVAK univ. dipl. inž. arh.	DATUM:	MAREC 2023
		LIST ŠTEVILKA:	5.0

M 1:1000



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 industrijska cona Slovenske Konjice Baumuller, Banex

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka odloka o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta industrijska cona Slovenske Konjice Baumuller, Banex, ki ga je izdelal IUP d.o.o., Ulica XIV. divizije 14, 3000 Celje v januarju 2023 s št. proj. 8/22 z identifikacijsko številko prostorskega akta ID: 3192, je potekala v času od 2.2.2023 do 4.3.2023.

V času javne razgrnitve je bila opravljena javna obravnava vsredo 22.2.2023 ob 16.00 uri v prostorih Občine Slovenske Konjice, Stari trg 29, sejna soba I.

Predlogov in pripomb v času javne razgrnitve ni bilo.

Stališče:

Pristopi se k pripravi predloga odloka o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta industrijska cona Slovenske Konjice Baumuller, Banex.

Številka: 350-0013/2022

Datum: 6.3.2023



ŽUPAN
Darko Ratajč, univ.dipl.ekon.

Obveščeni:

- spletna stran
- KS Slovenske Konjice
- investitor
- izdelovalec

✉ SI-3000 Celje
Teharska cesta 40
☎ +386 3 425 21 21
✉ info@rci.si
www.rci.si

ELABORAT EKONOMIKE

**Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Industrijska cona
Slovenske Konjice – BAUMULLER, BANEX**

FAZA DOPOLNJEN OSNUTEK

ID številka prostorskega akta: 3192

Naročnik:	Baumüller Dravinja d.o.o. Delavska cesta 10 3210 Slovenske Konjice ID št. za DDV: SI 50508857 Matična številka: 5627079000 t.: +386-3-75723-07 e-pošta: m.lajnscek@baumueller.si
Izdelovalec:	RCI-Razvojni center INŽENIRINGI Celje d.o.o. Teharska 40 3000 Celje Direktorica: Karmen Jurko, univ.dipl.ekon. Matična številka: 5204925 ID št. za DDV: SI37987925 t.: (03) 425 21 21 e-pošta: info@rci.si  
Projekt:	ELABORAT EKONOMIKE Spremembe in dopolnitve ZN Industrijska cona Slovenske Konjice – Baumuller, Banex
ID številka prostorskega akta:	3192
Številka elaborata:	1481/2023
Vodja projekta:	Ignac Krivec, inž. grad., univ. dipl. ekon. 
Sodelavci:	Petra Pušnik, dipl. inž. grad. Uroš Ojsteršek, dipl. ekon.
Datum:	januar 2023

VSEBINA

1. POVZETEK.....	4
2. UVOD	6
2.1. <i>Uvodno pojasnilo</i>	6
2.2. <i>Zakonske podlage</i>	7
2.3. <i>Prostorski izvedbeni akti in strokovne podlage.....</i>	7
2.4. <i>Izrazi</i>	8
3. NAMEN IN CILJI NALOGE	9
4. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA SD ZN	10
4.1. <i>Prikaz stanja prostora.....</i>	10
4.2. <i>Območje SD ZN</i>	10
4.3. <i>Predmet načrtovanja SD ZN.....</i>	10
5. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	13
5.1. <i>Obstoječa in predvidena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.....</i>	13
5.2. <i>Ocena investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo.....</i>	16
5.3. <i>Predvideni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo</i>	17
5.4. <i>Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture</i>	18
6. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	19
6.1. <i>Analiza stanja družbene infrastrukture.....</i>	19

KAZALO SLIK

Slika 1: Ureditvena situacija, IUP d.o.o.....	12
Slika 2: Prikaz situacije poteka omrežja in priključevanja objektov na komunalno, energetska in komunikacijsko infrastrukturo, IUP d.o.o.	15

KAZALO TABEL

Tabela 1: Okvirni časovni načrt sprejemanja SD ZN	18
---	----

1. POVZETEK

Predmet SD ZN je umestitev objektov (oznaka v grafiki A1 in A2) z manipulativnimi površinami. Obstoječi objekti znotraj območja SD ZN se ohranijo. Obstoječa dejavnost znotraj območja je poslovno proizvodna in skladiščna.

Predmet prostorskega akta je odstranitev dela objekta, rekonstrukcija, nadzidava in novogradnja objekta za proizvodne dejavnosti.

Prometno omrežje in parkirne površine

Dovoz in dostop na območje je preko dveh obstoječih cestnih priključkov iz lokalne ceste – LC 383082. Predvidi se interna cestna povezava znotraj območja gradbene parcele.

Zunanje parkirne in manipulativne površine so obstoječe. Parkirne površine za zaposlene so v severnem delu izven meje SD ZN v območju gradbene parcele.

Vodovodno omrežje

Oskrba objektov z vodo je iz obstoječih priključkov na vodovod.

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.

Kanalizacijsko omrežje

Območje SD ZN je umeščena v aglomeraciji 9800 Vešenik. Območje je že izgrajeno z javno kanalizacijo v ločenem sistemu. Komunalne odpadne vode in meteorne vode se odvajajo ločeno.

Odvodnjavanje meteornih vod iz območja SD ZN je preko meteornih kanalov z zadrževanjem padavinskega odtoka. Potrebni so ukrepi za zmanjšanje odtoka padavinskih voda z urbanih površin v kanalizacijo oziroma v vodotok, zato je predviden zadrževalnik.

Onesnaženo padavinsko odpadno vodo, ki odteka z utrjenih površin, je potrebno pred iztokom v površinski odvodnik ali meteorno kanalizacijo speljati preko usedalnika, lovilca olj ali čistilne naprave padavinske vode, ko gre za površine, ki so navedene v predpisih o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.

Plinovodno omrežje

Zahodno, izven meje SD ZN poteka plinovodno omrežje. Objekti so priključeni na plinovod.

Elektroenergetsko omrežje

Energija za napajanje predvidenih objektov v območju SD ZN je na razpolago iz obstoječe transformatorske postaje.

Zaradi izgradnje objekta A1 se predvidi prestavitev NN električnih vodov vzhodno od predvidenega objekta do obstoječe transformatorske postaje.

Omrežje elektronskih komunikacij

Na območju SD ZN je izgrajeno omrežje elektronskih komunikacij.

V primeru SD ZN bodo ureditev električnih vodov na območju SD ZN (prestavitve NN) financirali na podlagi bodočega dogovora o investicijskih sovlaganjih upravljalec in investitorji.

Posamezni hišni priključki objektov niso del javne komunalne opreme. Ti stroški so obveza investitorjev in niso predstavljeni v elaboratu ekonomike.

Načrtovane Spremembe in dopolnitve SD ZN ne ustvarjajo dodatnega povpraševanja po povečanju družbene infrastrukture.

2. UVOD

2.1. Uvodno pojasnilo

S Pravilnikom o elaboratu ekonomike, ki je bil sprejet na podlagi 68. člena ZUreP-3, so podrobneje določeni vsebina, oblika in način priprave elaborata ekonomike.

ZUreP-3, ki se je pričel uporabljati s 1.6.2022, ne spreminja vsebine, oblike in načina priprave elaborata ekonomike kot je bil določen z ZUreP-2.

Elaborat ekonomike se pripravi pri izdelavi in pri spremembah občinskih prostorskih načrtov (OPN) ali občinskih podrobnih prostorskih načrtov (OPPN, SD ZN) ter pri vseh spremembah in dopolnitvah ostalih prostorskih aktov.

Z njim pa se preverja racionalnost odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah za prostorski akt, h kateremu oz. na podlagi katerega je pripravljen. Ta preveritev se opravi tako, da se za načrtovane prostorske ureditve v OPN oz. OPPN, SD ZN ocenijo potrebne investicije oz. stroški za zagotovitev komunalne opreme in druge GJI ter družbene infrastrukture.

Potrebno je, da občina pri sprejemanju odločitev o načrtovanih spremembah prostorskih ureditev pozna in se zaveda posledic svojih odločitev glede komunalne opreme in družbene infrastrukture, saj s sprejetjem sprememb prostorskega akta sprejema tudi določene obveze.

Z elaboratom ekonomike se pripravijo in pridobijo informacije o določenih ekonomskih posledicah odločitev, s katerimi se opredelijo pogoji za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev in izpostavijo obveze, ki jih bo morala izpolniti lokalna skupnost (občine) ali investitor, če se sprejmejo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah na način, kot jih določa obravnavani prostorski akt.

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

Osnovni namen izdelave elaborata ekonomike je prikaz finančnih posledic, ki jih bo imela izvedba načrtovanih sprememb prostorskih ureditev, kadar bo za to potrebno zgraditi novo ali rekonstruirati obstoječo komunalno opremo. Sestavni del prikaza je tudi določitev virov financiranja ter etapnosti. V primeru, da bo prostorska ureditev imela učinek tudi na družbeno infrastrukturo, se prikaže tudi ta analiza.

2.2. Zakonske podlage

Pri pripravi elaborata so bile uporabljene naslednje zakonske podlage:

- Zakon o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/2021);
- Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/2019 in 199/21 – ZUreP-3);
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/2019 in 199/21 – ZUreP-3).

Podlage za izdelavo elaborata ekonomike so:

- prostorski strateški akti, občinski prostorski plan;
- strokovne podlage za pripravo OPN ali OPPN ter spremembe in dopolnitve obstoječih aktov (ZN, ...) za obstoječo in načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo;
- podatki o stanju in zmogljivosti komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture;
- dokumentacija za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, izdelano v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, če je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike;
- investicijska dokumentacija, izdelana v skladu s predpisi o investicijski dokumentaciji na področju javnih financ, če je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike;
- druga razpoložljiva dokumentacija.

2.3. Prostorski izvedbeni akti in strokovne podlage

Pri pripravi elaborata so bile uporabljeni naslednje prostorski akti in strokovne podlage:

- Spremembe in dopolnitve ZN industrijska cona Slovenske Konjice BAUMULLER, BANEX, št. 8/2022, IUP d.o.o., januar 2023;
- Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Slovenske Konjice, Uradni list RS, št. 104/20;
- iObčina, Občina Slovenske Konjice
https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=slovenske_konjice

2.4. Izrazi

Pomen uporabljenih izrazov v elaboratu:

- Komunalna oprema so:
 - objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,
 - objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna,
 - objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti (158. člen ZUreP-3).
- Gospodarska javna infrastruktura so objekti ali omrežja, ki so namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb skladno z zakonom ter objekti ali omrežja za druge namene v javnem interesu, ki so kot taki določeni z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti, kakor tudi drugi objekti in omrežja v splošni rabi. Gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena (3. člen ZUreP-3).
- Družbena infrastruktura so prostorske ureditve, namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu (dejavnosti s področja vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture in drugih dejavnosti splošnega pomena, če je tako določeno z zakonom (3. člen ZUreP-3).

3. NAMEN IN CILJI NALOGE

Župan občine Slovenske Konjice je sprejel sklep o začetku priprave Sprememb in dopolnitev ZN industrijska cona Slovenske Konjice BAUMULLER, BANEX, objavljen v Uradnem listu RS, št. 120/22.

Predmet SD ZN je umestitev objektov (oznaka v grafiki A1 in A2) z manipulativnimi površinami. Obstoječi objekti znotraj območja SD ZN se ohranijo. Obstoječa dejavnost znotraj območja je poslovno proizvodna in skladiščna.

Predmet prostorskega akta je odstranitev dela objekta, rekonstrukcija, nadzidava in novogradnja objekta za proizvodne dejavnosti.

Obseg prvega dela:

- opis obstoječe in načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture;
- ocena stroškov je povzeta iz strokovnih podlag za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture. Če stroškov ni mogoče povzeti ali oceniti na način opisan zgoraj, se stroški lahko ocenijo na podlagi povprečnih stroškov gradnje komunalne opreme na hektar zemljišča v skladu s Prilogo 1, Pravilnika o elaboratu ekonomike;
- ocena možnih virov financiranja investicij komunalne opreme in druge GJI;
- etapnost izvajanja načrtovane komunalne opreme in druge GJI na posameznem območju se opredeli glede na predvideno etapnost in druga določila pri sprejetju OPPN, SD ZN.

V drugem delu, točki 6 je podana ugotovitev ali načrtovane spremembe prostorske ureditve vplivajo na potrebe po družbeni infrastrukturi.

Na ta način naj bi bila tako javnost kot odločevalci (Občina Slovenske Konjice) pravočasno, še v fazi sprejemanja prostorskega akta, pred uradno potrditvijo, informirani o pričakovanih stroških komunalne opreme in druge GJI ter družbene infrastrukture.

Tako se lahko preveri tudi finančna vzdržnost načrtovane ureditve, s čimer bi bilo odločanje bolj kvalitetno.

4. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA SD ZN

4.1. Prikaz stanja prostora

Osnovni podatki za območje prostorskega akta

Velikost območja: cca. 7.115 m²

Bilanca površin namenske rabe

Območje obravnave je v celoti opredeljeno kot stavbno zemljišče, z namensko rabo gospodarska cona (IG).

Bilanca površin dejanske rabe

Območje SD ZN je po dejanski rabi kmetijskih in gozdnih zemljišč opredeljeno kot pozidano in sorodno zemljišče.

Območja varovanj in omejitev:

- **Ogrožena območja:** območje se ne nahaja na poplavnih območjih in izven plazljivih in erozijsko ogroženih območij.
- **Območja ohranjanja narave:** na območju ni naravnih vrednot in drugih zavarovanih območij.
- **Kulturna dediščina:** območje se nahaja izven območij varovanj kulturne dediščine .
- **Varovalni pasovi GJI:** območje se ne nahaja znotraj varstvenih pasov GJI.
- **Vodovarstvena območja:** območje leži zunaj območij vodovarstvenih pasov vodnih virov.
- **Varovalni pasovi GJI:** območje leži zunaj varovalnih pasov GJI.

4.2. Območje SD ZN

Območje SD ZN obsega vzhodni del obstoječe gospodarske cone. Območje SD ZN obsega parcelne št: 1467/2, 1466/2, 1466/7-del, 1522, 1521-del, 1458/1, vse parcele k.o. 1115 Slovenske Konjice. Površina območja SD ZN obsega ca 7.115,79 m².

4.3. Predmet načrtovanja SD ZN

Z urbanistično arhitekturno zasnovo območja je določena razporeditev objektov, prometnih in manipulativnih površin. Kot izhodišče se upošteva stanje v prostoru, izgrajenost s sosednjimi objekti in zasnovo prometnega omrežja.

Predmet SD ZN je umestitev objektov (oznaka v grafiki A1 in A2) z manipulativnimi površinami. Obstoječi objekti znotraj območja SD ZN se ohranijo.

Obstoječa dejavnost znotraj območja je poslovno proizvodna in skladiščna.

Predvidena je umestitev kuhinje, jedilnice, pisarniških in skladiščnih prostorov v objektu A2.

Tlorisni in višinski gabarit - objekt A1:

- tlorisne dimenzije 29,00 m x 26,00 m,
- etažnost je P, P+M ali P+1,
- streha je ravna, enokapnica ali dvokapnica skrita za atiko (videz ravne strehe).

Tlorisni in višinski gabarit objekt A2:

- tlorisne dimenzije 33,00 m x 43,00 m,
- etažnost je P, P+M ali P+1,
- streha je ravna, enokapnica ali dvokapnica skrita za atiko (videz ravne strehe).

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

Območje je po namenski rabi prostora opredeljeno za poslovne dejavnosti (IG) – gospodarska cona. Posamezne vrste gospodarskih dejavnosti niso predpisane, vendar so mogoče le tiste dejavnosti, ki so okoljsko sprejemljive.

Znotraj območja so dopustne različne gospodarske dejavnosti, ki so namenjene obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim. Vrste dopustnih zahtevnih in manj zahtevnih objektov so opredeljene v skladu s predpisi o razvrščanju objektov (CC-SI):

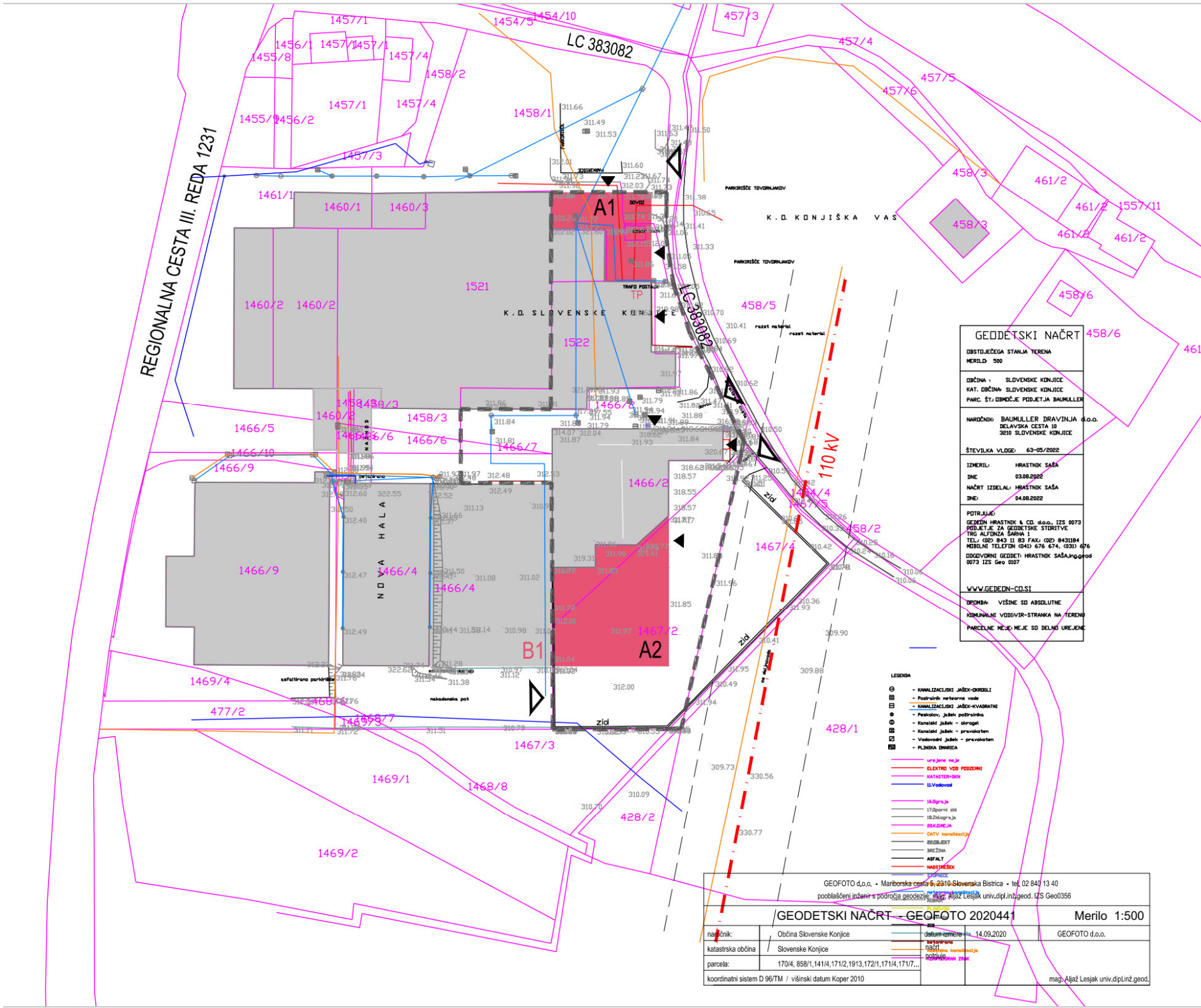
Nestanovanjske stavbe:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice (za lastne potrebe),
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12420 Garažne stavbe,
- 125 Industrijske stavbe in skladišča,
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev.

Gradbeno inženirski objekti:

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

Slika 1: Ureditvena situacija, IUP d.o.o.



SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA INDUSTRIJSKA CONA SLOVENSKE KONJICE BAUMILLER, BANEX

LEGENDA

stanje	zasnova	
[Line]	[Line]	MEJE
[Line]	[Line]	MEJA OBMOČJA SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZAZIDALNEGA NAČRTA
[Line]	[Line]	PARCELNA MEJA
[Line]	[Line]	GRADBENA PARCELA
[Line]	[Line]	GRAJENA STRUKTURA
[Line]	[Line]	OBSTOJEČI OBJEKT
[Line]	[Line]	OBSTOJEČI OBJEKT V IZGRADNJI
[Line]	[Line]	PREVIDENI POSLOVNO PROIZVODNO SKLADIŠČNI OBJEKT
[Line]	[Line]	PROMET
[Line]	[Line]	CESTA
[Line]	[Line]	MANIPULATIVNE POŠVINE
[Arrow]	[Arrow]	VHOD
[Arrow]	[Arrow]	DOVOZ
[Line]	[Line]	VN ELEKTRIČNI NADZEMNI VOD 110 kV Z VAROVALNIM 15m PASOM

GEODETSKI NAČRT
 OBSTAJEČEGA STANJA TERENA
 MERILO: 500

OBČINA: SLOVENSKE KONJICE
 KAT. OBČINA: SLOVENSKE KONJICE
 PARC. ŠT.: OBČINSKE POKLJETA BAUMILLER

NAROČNIK: BAUMILLER DRAVINJA d.o.o.
 DELAVSKA CESTA 18
 3210 SLOVENSKE KONJICE

ŠTEVILKA VLOGE: 63-05/2022

IZMERIL: HRASTNIK SAŠA
 DNE: 03.09.2022

NAČRT IZDELAL: HRASTNIK SAŠA
 DNE: 04.09.2022

POTRJAJE: GEOD. HRASTNIK & CO. d.o.o. IZS 0073
 POKLJETA ZA GEODETSKE STROJE
 TRG ALFONZA SAŠKA 1
 TEL.: 020 843 11 83 FAX: 020 8431184
 MOBILNI TELEFON (GSM): 076 674 0301 076
 IZDOVORNI GEODET: HRASTNIK SAŠA Janko
 073 123 Geo 007

WWW.GEOD. CO.SI

OPREMA: VIŠINE: SO ABSOLUTNE
 KONTROLNI VODIVIR-STRANKA NA TERENU
 PARCELNE MEJE NE JE SO BELINO UREJENE

LEGENDA

○	KANALIZACIJSKI JAMNIK-OKROGLI
□	Podstropni notranje vode
○	KANALIZACIJSKI JAMNIK-KVADRATNI
○	Postavitev jabolni postavnice
○	Kanalizacijski jabolnik - slonogel
○	Kanalizacijski jabolnik - pravokoten
○	Vodovodni jabolnik - pravokoten
○	PLAVILNA OBLIKA

GEOFOTO d.o.o. - Mariborska cesta 6, 2010 Slovenska Bistrica - tel. 02 840 13 40
 pooblaščen inženir s področja geodetskega inženiringa mag. Aljaž Lesjak univ.dipl.inž.geod. IZS Geo0356

GEODETSKI NAČRT - GEOFOTO 2020441 Merilo: 1:500

način:	Občina Slovenske Konjice	datum izmeritve:	14.09.2020	GEOFOTO d.o.o.
katastrska občina:	Slovenske Konjice	razpisano:		
parcelska št.:	17014, 858/1, 141/4, 171/2, 191/3, 172/1, 171/4, 171/7, ...	področje:		
koordinatni sistem:	D 96/TM / višinski datum: Koper 2010	mag. Aljaž Lesjak univ.dipl.inž.geod.		

UREDITVENA SITUACIJA

M 1:1000

NEPOOBLAŠČENO KOPIRANJE IN RAZMNOŽEVANJE NI DOVOLJENO

NAZIV NAČRTA:	SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA INDUSTRIJSKA CONA SLOVENSKE KONJICE - BAUMILLER, BANEX		
NAROČNIK:	OBČINA SLOVENSKE KONJICE, STARI TRG 29, 3210 SLOVENSKE KONJICE		
IZDELEVALEC:		IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA NAČRTA:	3192
ODGOVORNA VOĐJA IZDELAVE OPPN:		ŠTEVILKA NAČRTA:	8/22
PROJEKTANT:		MERILO:	1:1000
SODELAVEC:		DATUM:	JANUAR 2023
		LIST ŠTEVILKA:	5.0

5. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

5.1. Obstoječa in predvidena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Za območje SD ZN se načrtuje izvedba naslednje komunalne opreme in ureditev:

Prometno omrežje in parkirne površine

Dovoz in dostop na območje je preko dveh obstoječih cestnih priključkov iz lokalne ceste – LC 383082. Predvidi se interna cestna povezava znotraj območja gradbene parcele.

Zunanje parkirne in manipulativne površine so obstoječe. Parkirne površine za zaposlene so v severnem delu izven meje SD ZN v območju gradbene parcele.

Vodovodno omrežje

Oskrba objektov z vodo je iz obstoječih priključkov na vodovod.

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.

Kanalizacijsko omrežje

Območje SD ZN je umeščena v aglomeraciji 9800 Vešenik. Območje je že izgrajeno z javno kanalizacijo v ločenem sistemu. Komunalne odpadne vode in meteorne vode se odvajajo ločeno.

Na območju SD ZN je obvezen priklop objektov na javno kanalizacijo. Komunalne odpadne vode iz objektov se odvajajo v javno kanalizacijo skladno s predpisi, ki urejajo odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode.

Odvodnjavanje meteornih vod iz območja SD ZN je preko meteornih kanalov z zadrževanjem padavinskega odtoka. Potrebni so ukrepi za zmanjšanje odtoka padavinskih voda z urbanih površin v kanalizacijo oziroma v vodotok, zato je predviden zadrževalnik.

Onesnaženo padavinsko odpadno vodo, ki odteka z utrjenih površin, je potrebno pred iztokom v površinski odvodnik ali meteorno kanalizacijo speljati preko usedalnika, lovilca olj ali čistilne naprave padavinske vode, ko gre za površine, ki so navedene v predpisih o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.

Plinovodno omrežje

Zahodno, izven meje SD ZN poteka plinovodno omrežje. Objekti so priključeni na plinovod.

Elektroenergetsko omrežje

Energija za napajanje predvidenih objektov v območju SD ZN je na razpolago iz obstoječe transformatorske postaje.

Zaradi izgradnje objekta A1 se predvidi prestavitev NN električnih vodov vzhodno od predvidenega objekta do obstoječe transformatorske postaje.

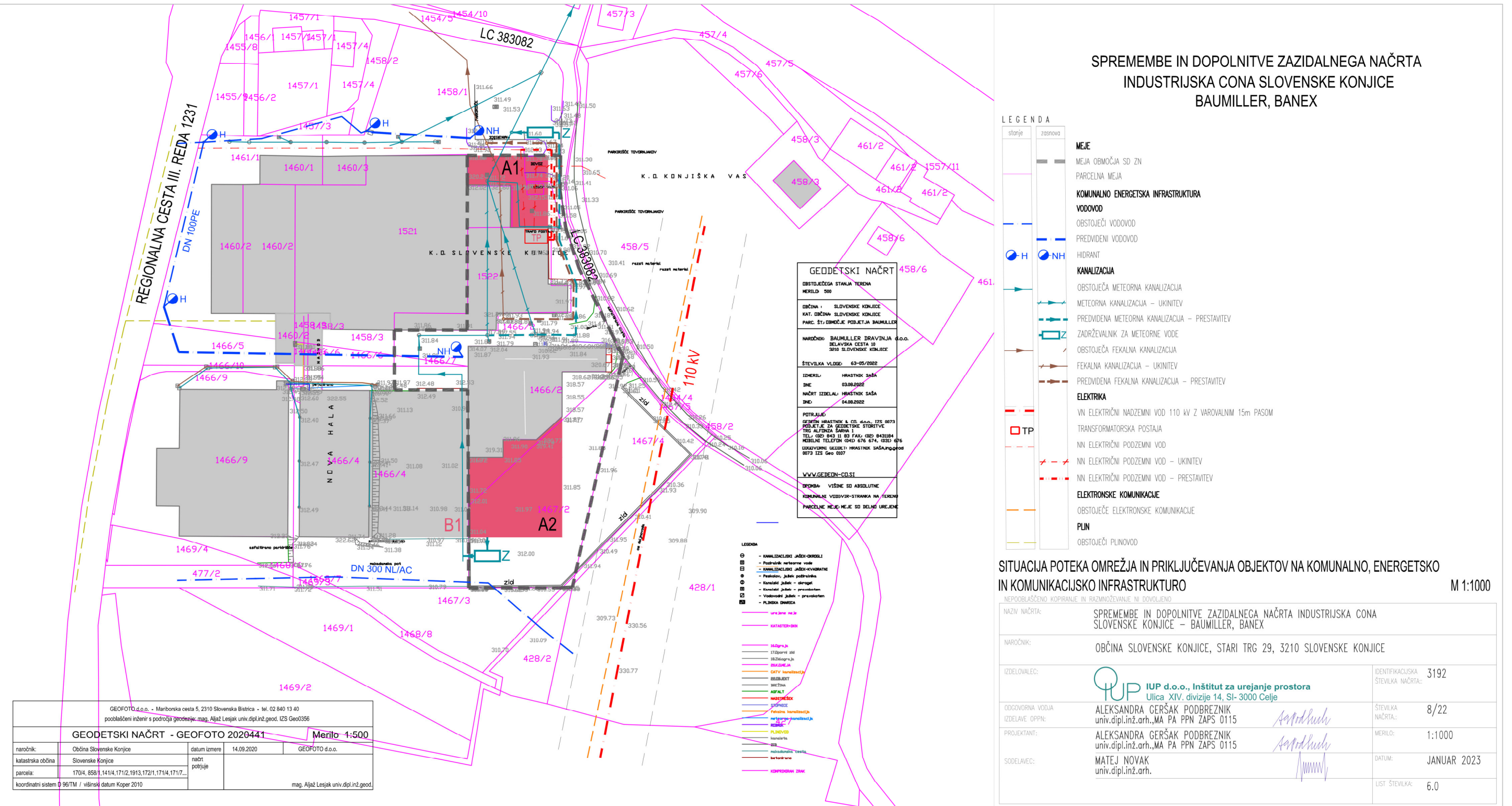
Omrežje elektronskih komunikacij

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..

Druga gospodarska javna infrastruktura na območju obravnave

Za območje predvidenih ureditev nismo prejeli podatke o načrtovanih stroških druge gospodarske infrastrukture (prestavitve NN električnih vodov).

Slika 2: Prikaz situacije poteka omrežja in priključenja objektov na komunalno, energetska in komunikacijsko infrastrukturo, IUP d.o.o.



5.2. Ocena investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

Ocena stroškov izgradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture je bila narejena na podlagi osnutka SD ZN in v aktu navedenih določil glede komunalnega opremljanja.

Ocena stroškov investicije se določi na naslednjih predpostavkah:

- stroške pridobivanja zemljišč za opremljanje glede na pridobljene podatke niso nastajali in jih zato nismo vključili v oceno stroškov;
- stroški gradnje nove komunalne opreme ne bodo nastajali in jih ne prikazujemo v tabeli;
- drugi stroški nove komunalne opreme glede na pridobljene podatke po stališču naročnika niso nastajali in jih zato nismo vključili v obračun skupnih stroškov.

Glede na ugotovitev, da ne bodo nastajali stroški gradnje nove komunalne opreme in da bo investitor izvedel vsa zahtevana dela pri drugi gospodarski javni infrastrukturi, ni bilo potrebno izdelati ocene stroškov pri izvedbi komunalnega opremljanja SD ZN.

S sprejetjem SD ZN ne bodo nastale dodatne finančne obveznosti do proračuna Občine Slovenske Konjice.

5.3. Predvideni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

V skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3) občina zagotavlja gradnjo komunalne opreme. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

Skladno z določili Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3) se za vsako posamezno vrsto nove komunalne opreme določijo potrebna finančna sredstva in viri financiranja za izvedbo opremljanja.

Posamezni investitorji so v primeru obravnavanega območja dolžni poravnati še komunalni prispevek za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme, če gradijo nove objekte ali povečujejo tlorisno površino ali če spreminjajo namembnost (Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Slovenske Konjice, Uradni list RS, št. 104/20).

5.4. Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture

Načrtovane prostorske ureditve se lahko izvajajo etapno. Za vsako etapo gradnje je treba zagotoviti pripadajočo prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ter zunanjo ureditev.

Glede na ugotovitev, da ni potrebno načrtovati novo komunalno opremo in da bo investitor izvedel vsa zahtevana dela pri drugi gospodarski javni infrastrukturi, ni potrebno načrtovati načrta etapnosti pri izvedbi komunalnega opremljanja navedenega območja.

V tabeli je predpostavljen okvirni časovni načrt (terminski plan).

Tabela 1: Okvirni časovni načrt sprejemanja SD ZN

Aktivnost	Rok izvedbe
Javna razgrnitev SD ZN	februar 2023
Sprejem predloga SD ZN	junij 2023

6. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

6.1. Analiza stanja družbene infrastrukture

ZUreP-3 definira družbeno infrastrukturo (3. člen), kjer pojasnjuje, da so družbena infrastruktura prostorske ureditve, namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu (dejavnosti s področja vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture in drugih dejavnosti splošnega pomena, če je tako določeno z zakonom).

Prostorske ureditve imajo lahko vplive na naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (predšolska vzgoja, osnovne šole, ...),
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (bolnišnice, zdravstveni domovi, splošne zdravstvene postaje, ...),
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti, ...)
- druga družbena infrastruktura (kultura, socialna varnost, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava, ...).

Načrtovane Spremembe in dopolnitve SD ZN ne ustvarjajo dodatnega povpraševanja po povečanju družbene infrastrukture.