



**O B Č I N A**  
**SLOVENSKA BISTRICA**  
**O b č i n s k i s v e t**

**7. redna seja Občinskega sveta**  
**dne 22. novembra 2023**

**Gradivo za 8. točko dnevnega reda**

**ZADEVA:** Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo objektov v mestnem predelu Zagrad I, ID št. PA 2483 - I. obravnava

**Poročevalci:** Janja MLAKER, vodja Oddelka za okolje in prostor  
Lidija RAZBORŠEK ŠLAMBERGER, višja svetovalka na Oddelku za okolje in prostor  
Nives ŽIGART, Ibis d.o.o., Slovenska Bistrica



**O B Č I N A**  
**SLOVENSKA BISTRICA**

---

**O b č i n s k a u p r a v a**  
Oddelek za okolje in prostor

---

Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica

---

telefon: h.c. + 386 2 / 843 28 00, 843 28 30 fax: + 386 2 / 81 81 141 e-mail: [obcina@slov-bistrica.si](mailto:obcina@slov-bistrica.si)  
uradna spletna stran <http://www.slovenska-bistrica.si>

---

Številka: 3505-2/2021

Datum: 26.10.2023

**O B Č I N A**  
**SLOVENSKA BISTRICA**  
**O b č i n s k i s v e t**

**ZADEVA: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo objektov v mestnem predelu Zagrad I, ID št. PA 2483 - I. obravnava**

***I. PREDLAGATELJ***

Župan dr. Ivan ŽAGAR

***II. DELOVNO TELO PRISTOJNO ZA OBRAVNAVO***

Odbor za okolje in urejanje prostora  
Statutarno pravna komisija

***III. VRSTA POSTOPKA***

Dvofazni

***IV. FAZA POSTOPKA***

I. obravnava

***V. PRAVNE PODLAGE ZA SPREJEM:***

- 65. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSL-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), ki določa, da občina ureja zadeve iz svoje pristojnosti z odloki, odredbami, pravilniki in navodili.

119. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17, 199/21-ZUreP-3 in 20/22-odl.US) v povezavi z 298. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP), ki določa sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta.

- 17. člen Statuta Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, 79/19), ki med drugim določa pristojnost Občinskega sveta Občine Slovenska Bistrica, da sprejema odloke in druge akte.

## **VI. NAMEN, CILJI SPREJEMA**

Na pobudo investitorja Lešnik Stanislava s.p., se je v letu 2021 pričel postopek za sprejetje občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo objektov v mestnem predelu Zagrad I (v nadaljevanju OPPN), ob Zidanškovi ulici. Gre za nadaljevanje že obstoječe pozidave na osnovi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo objektov v mestnem predelu Zagrad v mestu Slovenska Bistrica, sprejetem v letu 2018.

Lokacija se nahaja ob Zidanškovi ulici v mestu Slovenska Bistrica. Območje obdajajo z zahodne, vzhodne in južne strani obstoječi stanovanjski objekti, na severu pa se razprostirajo travnate površine.

Postopek izdelave in sprejema prostorskega izvedbenega akta se vodi v skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17, 199/21-ZUreP-3 in 20/22-odl.US) v povezavi z 298. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP), Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3), Pravilnikom o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3) in Sklepom o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo objektov v mestnem predelu Zagrad I (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 32/2021).

Občina Slovenska Bistrica vodi postopek OPPN-ja, načrtovalec je po izboru investitorja IBIS d.o.o., Slovenska Bistrica, nosilec stroškov izdelave OPPN-ja in strokovnih podlag je pobudnik.

V skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17, 199/21-ZUreP-3 in 20/22-odl.US) je bil sprejet Sklep začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo objektov v mestnem predelu Zagrad I (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 32/2021) v katerem so določeni terminski plan izdelave in sprejema OPPN, nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo v postopku, finančne obveznosti in potrebne strokovne podlage., Skladno s sprejetim sklepom se izdeluje OPPN, ki je v tem trenutku v fazi dopolnjenega osnutka. To pomeni, da so bile pridobljene smernice nosilcev urejanja prostora, pridobljena odločba Ministrstva za okolje in prostor ali je v postopku priprave in sprejemanja OPPN potrebno izvesti postopek celovite presoje vplivov na okolje, izdelane obvezne strokovne podlage, ki jih predpisuje področna zakonodaja in strokovne podlage, ki so izhajale kot pogoj iz smernic posameznih nosilcev urejanja prostora. Za predmetni OPPN na podlagi odločbe Ministrstva za okolje in prostor, postopek celovite presoje vplivov na okolje ni bilo potrebno izvesti.

Na osnutek OPPN so bila pridobljena 1. mnenja nosilcev urejanja prostora, ter izvedena javna razgrnitev in javna obravnava dopolnjenega osnutka OPPN, ki se ga v uradnih evidencah vodi pod zap. št. 2483.

Javna razgrnitev omenjenega dokumenta je potekala od 30.09.2023 do 30.10.2023, na sedežu občine. Javna obravnava je bila izvedena dne 18.10.2023 v prostorih Občine Slovenska Bistrica. V okviru javne razgrnitve in javne obravnave ni bilo podanih pripomb oziroma predlogov k razgrnjenemu dopolnjenemu osnutku OPPN.

Dopolnjen osnutek OPPN je sestavljen iz tekstualnega in grafičnega dela, izdelan v analogni in digitalni obliki. Gradivo vsebuje tudi spremljajoče gradivo (elaborati, smernice, mnenja..).

Kot izhaja iz dopolnjenega osnutka odloka OPPN in spremljajočega gradiva je na območju OPPN načrtovana izgradnja osmih enostanovanjskih stavb in ene večstanovanjske stavbe. Gradnja stanovanjskih objektov sledi obstoječi pozidavi, ki v tem predelu predstavlja individualno stanovanjsko pozidavo.

Z OPPN se znotraj ureditvenega načrta predvidi:

- izgradnjo osmih enostanovanjskih objektov,
- izgradnjo enega večstanovanjskega objekta,
- ureditev zunanjega okolja: ustrezno število parkirnih mest, ureditev zelenice znotraj območja,
- priključitev predvidenih objektov na javno gospodarsko infrastrukturo: vodovod, kanalizacijsko omrežje, električno omrežje, plinovod, telefonsko omrežje, kabelsko omrežje,
- ureditev dostopov iz javne poti (občinske ceste).

V OPPN so poleg določenega območja OPPN načrtovane prostorske ureditve in umestitve načrtovane ureditve v prostor, ki obsega parcele ali njihov del s parcelno številko 969/6, 969/8, 969/9, 969/12, 846/7 vse k.o. Šentovec (746) in parcele št. 283/3, 282/4, 282/6, 282/7, 282/8, 282/9, 282/10 vse k.o. Slovenska Bistrica (753), obravnavane tudi rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varovanje okolja in naravnih virov ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, obravnavana je zasnova projektnih rešitev in pogojev priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, etapnost izvedbe prostorskih ureditev in dopustna odstopanja.

Obravnavano območje je opredeljeno z namensko rabo stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja – UON in obsega površino ca 8.621 m<sup>2</sup>.

Na območju OPPN so dopustne naslednje vrste gradenj:

- gradnje novih objektov,
- adaptacija in rekonstrukcija objektov in naprav,
- gradnja, rekonstrukcija, prestavitve, odstranitve objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje in zagotavlja večjo varnost ljudi in okolja,
- nadzidave in dozidave objektov ter naprav s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti objektov, pri čemer mora biti najvišja etažnost prilagojena etažnosti okoliških objektov,
- spreminjanje namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti, pod pogojem, da nova namembnost ne presega z zakonom določenih ravni vplivov na okolje in da funkcionalno zemljišče ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti,
- odstranitev obstoječih objektov in delne rušitve stavb,
- tekoča vzdrževalna dela na objektih in napravah.

Na območju OPPN so dovoljene naslednje vrste objektov:

- a) stanovanjske stavbe,

b) nestanovanjske stavbe:

- stavbe za trgovske in druge storitvene dejavnosti,
- upravne in pisarniške stavbe,
- stavbe za kulturo in razvedrilo,
- nezahtevni in enostavni objekti,

c) objekti prometne infrastrukture,

d) cevovodi, komunikacijska omrežja, elektroenergetski vodi,

e) gradbeno inženirski objekti.

Tlorisne dimenzije načrtovanih objektov so:

- štirje objekti tipa H1: tlorisne velikosti 10,90 m x 9,30 m s toleranco  $\pm 1,00$  m, višinski gabarit objektov je P+1 (M); z možnostjo širitve in prestavitve v območju za pozidavo,
- en objekt tipa H2: tlorisne velikosti 14,00 m x 9,00 m s toleranco  $\pm 1,00$  m, višinski gabarit objektov je P+1 (M); z možnostjo širitve in prestavitve v območju za pozidavo,
- dva objekta tipa H3: tlorisne velikosti 9,20 m x 8,50 m s toleranco  $\pm 1,00$  m, višinski gabarit objektov je P+1 (M); z možnostjo širitve in prestavitve v območju za pozidavo,
- en objekt tipa H4: tlorisne velikosti 15,50 m x 12,50 m s toleranco  $\pm 1,00$  m, višinski gabarit objektov je P+1; z možnostjo širitve in prestavitve v območju za pozidavo,
- en objekt tipa B1: tlorisne velikosti 26,00 m x 8,50 m s toleranco  $\pm 1,00$  m, višinski gabarit objektov je P+1+M; z možnostjo širitve in prestavitve v območju za pozidavo.

Na območju OPPN so skladno s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti dopustne okolju nemoteče poslovne dejavnosti in sicer v delu stanovanjske zgradbe, ki je lahko do 40 % bruto tlorisne površine objekta namenjene za dejavnost.

Oblikovanje zunanje podobe načrtovanega objekta bo v čim večji meri sledilo značilnostim zunanje podobe sosednjih obstoječih objektov. Objekti se zgradijo klasično masivno oziroma montažno z masivnimi vmesnimi ploščami. Zasnova stavb mora upoštevati veljavne standarde za toplotno zaščito, priporoča se gradnja nizkoenergetskih stavb.

Območje OPPN se veže na obstoječe in predvideno infrastrukturno omrežje. Pri načrtovanju se upošteva resorno zakonodajo.

V 1. obravnavo posredujemo dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo objektov v mestnem predelu Zagrad I, ID št. PA 2483.

Na osnovi obravnavanega in sprejetega dokumenta se bo v nadaljevanju pripravil predlog OPPN, na katerega se bodo pridobila 2. mnenja nosilcev urejanja prostora. Po pridobitvi le teh se izdelava usklajen predlog odloka, ki se ga posreduje Občinskemu svetu v obravnavo in sprejem v drugi obravnavi.

Skladno z Zakonom o urejanju prostora je obvezna strokovna podlaga, ki spremlja OPPN Elaborat ekonomike, ki predstavlja del gradiva, ki se obravnava na občinskem svetu.

K predmetnemu OPPN je izdelan Elaborat ekonomike, št. naloge 4/AK-2023-EE, z datumom izdelave marec 2023, izdelovalca PRO-MOČ, svetovanje in druge storitve, d.o.o.

Sprejet odlok oziroma OPPN je pravna podlaga za izdelavo potrebne projektne dokumentacije za pridobitev gradbenih dovoljenj, uporabnih dovoljenj za načrtovane gradnje in ureditve v okviru OPPN.

Zaradi velikega obsega gradiva je k obrazložitvi priložen le del tega. Celotno gradivo in kronološki potek postopka izdelave in sprejema OPPN je razviden na uradni spletni strani Občine Slovenska Bistrica, in sicer na spletni povezavi:

<https://www.slovenska-bistrica.si/vsebina/oppn-za-gradnjo-objektov-v-mestnem-predelu-zagrad-i>.

## **VII. FINANČNE POSLEDICE**

Sprejetje predlaganega odloka nima neposrednih finančnih posledic za občinski proračun. V okviru predmetnega OPPN je kot obvezna strokovna podlaga in sestavni del OPPN Elaborat ekonomike, iz katerega je razvidna finančna ocena investicije, katero v celoti pokriva pobudnik oziroma investitor.

## **VIII. PREDLOG SKLEPA**

Občinskemu svetu predlagamo, da obravnava predloženo gradivo, o njem razpravlja ter sprejme

### **SKLEP**

#### **I.**

Občinski svet Občine Slovenska Bistrica sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo objektov v mestnem predelu Zagrad I, ki se ga v prostorskem informacijskem sistemu vodi pod identifikacijsko številko 2483, v I. obravnavi.

#### **II.**

Občinski svet Občine Slovenska Bistrica se je seznanil z Elaboratom ekonomike, št. naloge 4/AK-2023-EE, z datumom izdelave marec 2023, izdelovalca PRO-MOČ, svetovanje in druge storitve, d.o.o.

S spoštovanjem,

Pripravila:  
Lidija RAZBORŠEK ŠLAMBERGER,  
višja svetovalka

Vodja Oddelka za okolje in prostor:  
Janja MLAKER

### **Priloge:**

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo objektov v mestnem predelu Zagrad I – I. obravnava,
- Pregledna situacija širšega območja Zagrad I- dop. osnutek,
- Ureditvena situacija Zagrad I- dop. osnutek,
- Komunalna situacija Zagrad I- dop. osnutek,

- Povzetek tehničnih značilnosti,
- Elaborat ekonomike



**O B Č I N A**  
**SLOVENSKA BISTRICA**

**Občinska uprava**  
Oddelek za okolje in prostor

Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica

telefon: h.c. + 386 2 / 843 28 00, 843 28 30 fax: + 386 2 / 81 81 141 e-mail: [obcina@slov-bistrica.si](mailto:obcina@slov-bistrica.si)  
uradna spletna stran <http://www.slovenska-bistrica.si>

Na podlagi 119. člena Zakona o urejanju prostora -ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) v povezavi s tretjo točko 298. člena Zakona o urejanju prostora -ZUreP 3 (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O), druge alineje četrte točke 289. člena Zakona o urejanju prostora -ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) ter 17. člena Statuta Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 79/19) je Občinski svet Občine Slovenska Bistrica na \_\_. redni seji dne, \_\_. \_\_. 20\_\_ sprejel

**O D L O K**

**o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo objektov v mestnem predelu  
Zagrad I, ID št. PA 2483**

**I. SPLOŠNI DOLOČBI**

**1. člen**  
**(predmet odloka)**

(1) S tem odlokom sprejme občinski podrobni prostorski načrt za gradnjo objektov v mestnem predelu Zagrad I (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) Pravna podlaga za izdelavo OPPN je v dolgoročnem planu – prostorski del – občine Slov. Bistrica za obdobje 1986–2000, dopolnjen 2003 (Uradni list RS, št. 42/92, 35/94, 41/97, 72/99, 59/03, 131/04, 47/06 in 53/11), Urbanistične zasnove mesta Slovenska Bistrica, iz leta 1998, dopolnjeno marca 2000, iz katerih izhaja, da je za obravnavano območje potrebna izdelava samostojnega prostorskega izvedbenega akta – občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPP) ter Zakona o urejanju prostora ter izdelan na podlagi tretje alineje 1.odstavka in prve alineje 3. odstavka 2. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur.l.RS, št. 99/07).

(3) Za OPPN, skladno z Odločbo Ministrstva za okolje in prostor, št. 35409-285/2021-2550-6, z dne 24.8.2021, ni potrebno izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje in presoje sprejemljivosti izvedbe vplivov plana na varovana območja.

(4) OPPN ima v državnem prostorskem informacijskem sistemu (PIS) identifikacijsko številko 2483.

(5) OPPN je izdelal IBIS d.o.o. Slovenska Bistrica, odgovorna prostorska načrtovalka s številko PA PPN ZAPS 0476.

**2. člen**  
**(vsebina odloka)**



(1) Ta odlok določa območje OPPN, 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) Sestavine iz prejšnjega odstavka so prikazane v grafičnem delu OPPN, ki je skupaj z obveznimi prilogami sestavni del tega odloka.

## **II. TEKSTUALNI DEL OPPN**

### **1. OPIS MEJE OBMOČJA**

#### **3. člen (območje OPPN)**

(1) Sklenjeno območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo. Koordinate tehničnih elementov so priložene v prikazu območja OPPN z načrtom parcelacije.

(2) V sklenjenem območju OPPN iz prejšnjega odstavka se skladno z geodetskim načrtom nahaja zemljišče ali del zemljišča s parcelno številko 969/6, 969/8, 969/9, 969/12, 846/7 vsek.o. Šentovec (746) in parcele št. 283/3, 282/4, 282/6, 282/7, 282/8, 282/9, 282/10 vse k.o. Slovenska Bistrica (753).

(3) Obravnavano območje je opredeljeno z namensko rabo stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja – UON.

(4) Površina območja OPPN obsega ca 8.621 m<sup>2</sup>.

(5) Območje obdelave v naravi predstavlja nepozidano stavbno zemljišče, dejanska raba zemljišča je trajni travnik.

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

#### **4. člen (opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN)**

(1) Na območju OPPN je načrtovana izgradnja osmih enostanovanjskih stavb in ene večstanovanjske stavbe. Gradnja stanovanjskih objektov sledi obstoječi pozidavi, ki v tem predelu predstavlja individualno stanovanjsko pozidavo.

(2) Z OPPN se znotraj ureditvenega načrta predvidi:

- izgradnjo osmih enostanovanjskih objektov,
- izgradnjo enega večstanovanjskega objekta,
- ureditev zunanjega okolja: ustrezno število parkirnih mest, ureditev zelenice znotraj območja,
- priključitev predvidenih objektov na javno gospodarsko infrastrukturo: vodovod, kanalizacijsko omrežje, električno omrežje, plinovod, telefonsko omrežje, kabelsko omrežje,
- ureditev dostopov iz javne poti (občinske ceste).

#### **5. člen (vplivi in povezave prostorske ureditve s soslednjimi območji)**

(1) Vplivno območje OPPN je ureditveno območje OPPN in ureditve izven njega, ki so potrebne za izvedbo gospodarske javne infrastrukture. Vplivi ureditve v OPPN bodo v času gradnje segali na zemljišča znotraj in v neposredni okolici OPPN ter na zemljišča, potrebna za gradnjo priključkov na GJL.

(2) Nove gradnje in ureditve ne smejo imeti škodljivega vpliva na gradbenotehnično stanje obstoječih objektov izven območja urejanja, morebitne poškodbe pa mora investitor sanirati.

Obravnavana gradnja ne bo predstavljala bistvene dodatne obremenitve na že vzpostavljeno komunalno in energetska infrastrukturo v širšem območju.

(3) Predvidena gradnja ne bo bistveno vplivala na izgled obstoječe kulturne krajine, zato so v OPPN natančno določeni pogoji za posege v predmetnem prostoru.

#### **6. člen (ureditve izven območja OPPN)**

Izven območja OPPN so dovoljeni sledeči posegi:

- priključitev na vodovodno omrežje,
- priključek na fekalno kanalizacijo,
- priključek na električno omrežje,
- priključek na plinovodno omrežje,
- ureditev dostopov iz javne poti (občinske ceste).

#### **7. člen (vrste dopustnih posegov)**

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- gradnje novih objektov,
- adaptacija in rekonstrukcija objektov in naprav,
- gradnja, rekonstrukcija, prestavitvev, odstranitev objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- postavitvev nezahtevnih in enostavnih objektov,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje in zagotavlja večjo varnost ljudi in okolja,
- nadzidave in dozidave objektov ter naprav s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti objektov, pri čemer mora biti najvišja etažnost prilagojena etažnosti okoliških objektov,
- spreminjanje namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti, pod pogojem, da nova namembnost ne presega z zakonom določenih ravni vplivov na okolje in da funkcionalno zemljišče ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti,
- odstranitev obstoječih objektov in delne rušitve stavb,
- tekoča vzdrževalna dela na objektih in napravah.

#### **8. člen (vrste dopustnih objektov)**

Na območju OPPN so dovoljene naslednje vrste objektov:

- a) stanovanjske stavbe,
- b) nestanovanjske stavbe:
  - stavbe za trgovske in druge storitvene dejavnosti,
  - upravne in pisarniške stavbe,
  - stavbe za kulturo in razvedrilo,
  - nezahtevni in enostavni objekti,
- c) objekti prometne infrastrukture,
- d) cevovodi, komunikacijska omrežja, elektroenergetski vodi,
- e) gradbeno inženirski objekti.

#### **9. člen (vrste dopustnih dejavnosti)**

V delu stanovanjske zgradbe je lahko do 40 % bruto tlorisne površine objekta namenjene za okolju nemoteči poslovni dejavnosti.

## **10. člen** **(pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)**

(1) Velikost in zmogljivost stanovanjskih objektov

Tlorisne dimenzije načrtovanih objektov so:

- štiri objekti tipa H1: tlorisne velikosti 10,90 m x 9,30 m s toleranco  $\pm 1,00$  m, višinski gabarit objektov je P+1 (M); z možnostjo širitve in prestavitve v območju za pozidavo,
- en objekt tipa H2: tlorisne velikosti 14,00 m x 9,00 m s toleranco  $\pm 1,00$  m, višinski gabarit objektov je P+1 (M); z možnostjo širitve in prestavitve v območju za pozidavo,
- dva objekta tipa H3: tlorisne velikosti 9,20 m x 8,50 m s toleranco  $\pm 1,00$  m, višinski gabarit objektov je P+1 (M); z možnostjo širitve in prestavitve v območju za pozidavo,
- en objekt tipa H4: tlorisne velikosti 15,50 m x 12,50 m s toleranco  $\pm 1,00$  m, višinski gabarit objektov je P+1; z možnostjo širitve in prestavitve v območju za pozidavo,
- en objekt tipa B1: tlorisne velikosti 26,00 m x 8,50 m s toleranco  $\pm 1,00$  m, višinski gabarit objektov je P+1+M; z možnostjo širitve in prestavitve v območju za pozidavo,.

(2) Zunanja podoba stanovanjskih objektov

- Oblikovanje zunanje podobe načrtovanega objekta naj v čim večji meri sledi značilnostim zunanje podobe sosednjih obstoječih objektov. Objekt se zgradi klasično masivno oziroma montažno z masivnimi vmesnimi ploščami. Zasnova stavb mora upoštevati veljavne standarde za toplotno zaščito, priporoča se gradnja nizkoenergetskih stavb
- Konstrukcija: po izbiri projektanta.
- Kota pritličja je lahko največ 1,20 m nad koto obstoječega terena.
- Streha: nakloni strešin od 30° do 45°, dvokapnice, razen objekta H4, kjer je predvidena ravna streha. Osnovna oblika strehe se lahko dopolnjuje z drugimi oblikami in nakloni strehe, možnost delne ravne strehe za potrebe fotovoltaike ali zelene strehe. Dopustno je drugačno oblikovanje strehe, ki naj bo skladno s prevladujočimi elementi v naselju. Na streho je možno postavljati strešna okna, fotovoltaične celice, topoltno zbiralnike sončne energije ipd.
- Kritina: opečnata, naravno rdeče ali opečne barve. Dopustna je uporaba drugačnih materialov in barv kritine, ki naj bodo skladna s prevladujočimi elementi naselja.
- Fasada: zaželeno je poenotena uporaba materialov v barvni lestvici svetlih pastelnih tonov zemeljskih barv. Vsiljive, izstopajoče in kričeče barve niso dovoljene.
- Oblikovanje in razporeditev okenskih in vratnih odprtín: izhaja iz funkcije objekta in se prilagajajo sosednjim objektom ter značilnostim oblikovanja v arhitekturni krajini.
- Arhitekturni elementi: dovoljeni balkoni in drugi arhitekturni elementi, ki naj bodo skladni s prevladujočimi elementi naselja.

(3) Lega objektov na zemljišču

Lega objektov je načrtovana znotraj območja predvidenega za pozidavo.

(4) Ureditve okolice objekta predstavlja: hortikulturene ureditve (ureditev cvetličnjakov, zelenih površin, zasaditev drevesnih vrst, grmovnic ipd.) in parterne ureditve (tlakovanja, ureditev pešpoti, zunanjih stopnic, brežin, opornih zidov ipd.).

Površine, namenjene izključno peš prometu, so tlakovane z drobnimi tlakovci ali travnimi ploščami. Parkirišča so lahko tlakovana, asfaltirana ali izvedena s travnimi ploščami.

## **11. člen** **(nezahtevni in enostavni objekti)**

(1) Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se lahko izvaja skladno z veljavnimi predpisi.

(2) Nezahtevni in enostavni objekti se lahko postavljajo na celotni parceli.

(3) Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,0 m (razen ograje in podporni zidovi) ali bližje s soglasjem lastnika sosednje parcele. Ograje in podporni zidovi se lahko izvedejo do parcelne meje.

- (4) Odmiki dvoriščnih ograj in opornih zidov od meje dovoznih poti so lahko postavljeni na parcelni meji le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo, odmiki drugih nezahtevnih in enostavnih objektov min. 1,0 m od meje zemljišča po katerih potekajo dovozne poti.
- (5) Nezahtevni objekti in enostavni objekti morajo biti postavljeni v podrejenem položaju glede na glavno stavbo na gradbeni parceli in oblikovani skladno z glavnim objektom. Dovoljena višina je samo pritličje. Strehe pomožnih objektov so praviloma ravne minimalnega naklona tako, da je omogočeno odvodnjavanje ali enake kot na osnovni stavbi, če se s tem doseže skladnost pozidave na gradbeni parceli. Strehe drugih oblik in nižjega naklona (enokapna, polkrožna, ravna) se lahko uredijo v primeru steklenjakov, zimskih vrtov, ali če je zaradi funkcionalnosti osnovnega objekta na parceli taka streha bolj primerna. Strešna kritina nad nadstreških je lahko tudi brezbarvna, prosojna.
- (6) Postavitve ograj v križiščih in hišnih priključkih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin.

## **12. člen** **(odmiki od mej sosednjih zemljišč)**

Odmiki najbolj izpostavljenih delov objektov od parcelnih mej sosednjih zemljišč so:  
Najmanj 4,00 m – za vse zahtevne in manj zahtevne objekte (etaže nad terenom in pod terenom z višino do 10 m (merjeno od najnižje točke terena ob stavbi do najvišje točke na strehi)  
Najmanj 1,00 m – enostavni in nezahtevni objekti, ki predstavljajo dopolnitev obstoječe pozidave,  
Najmanj 0,5 m – za ograjo, podporni zid, rezervoar, vodnjak, priključek na objekte GJI.

Ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča je lahko odmik iz prejšnjega odstavka tega člena tudi manjši, pri čemer morajo biti zagotovljeni požarni odmiki. Nezahtevni in enostavni objekti so ob soglasju lastnika lahko postavljeni do parcelne meje.

## **IV. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

### **13. člen** **(splošne določbe)**

- (1) Območje OPPN se veže na obstoječe in predvideno infrastrukturno omrežje. Pri načrtovanju se upošteva resorno zakonodajo.
- (2) Na mestih križanj načrtovanih ureditev z GJI se upoštevajo ustrezni tehnični pogoji ter pogoji upravljavcev posamezne vrste GJI. Pri nadaljnji projektni obdelavi se vsa križanja in vzporedni poteki načrtovanih ureditev z vodi GJI obdelajo ter se zanje pripravijo ustrezne tehnične rešitve.
- (3) V primeru, da se med izvedbo ugotovi, da je potrebno za posamezni obstoječi ali predvideni vod GJI zagotoviti dodatne ukrepe, se to izvede v skladu s pogoji in soglasjem upravljavca oziroma lastnika določenega infrastrukturnega voda.
- (4) Pred izvedbo načrtovanih ureditev se obstoječi vodi, naprave in objekti GJI zakoličijo in ustrezno zaščitijo. Pri izvajanju del na mestih križanj in vzporednih potekih investitor zagotovi sodelovanje upravljavca oziroma lastnika določene GJI.
- (5) V času gradnje se zagotovi čim bolj nemotena oskrba oziroma obratovanje GJI.
- (6) Upravljavec lokalne ceste oziroma javne poti ne zagotavlja zaščite pred vplivi obratovanja in vzdrževanja lokalne ceste oziroma javne poti ob gradnji in uporabi objektov in naprav na območju OPPN. Izvedba vseh ukrepov kot posledica novogradnje je obveznost investitorja novogradnje.
- (7) Za projektiranje in gradnjo objektov gospodarske javne infrastrukture ter priključevanje nanje, za katere prostorski izvedbeni pogoji s tem odlokom niso podrobneje določeni, se smiselno uporabljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji, ki jih določa prostorski akt na tem območju, če niso v nasprotju z določili tega odloka.

#### **14. člen** **(pogoji za prometno urejanje)**

(1) Območje OPPN bo imelo izvedenih več cestnih navezav. Proti jugu se bo območje navezovalo na JP 940091 (Ulica dr. Štefke Hribarjeve), a bo izvozni promet zaradi že obstoječe preobremenjenosti te ulice s prometno signalizacijo preusmerjen proti severu na novo izvedeno prometnico. Objekti na zahodu območja OPPN bodo imeli omogočen dostop preko že izvedene dostopne poti med obstoječim naseljem hiš, preko parc. št. 970/10, k.o. Šentovec. Glavna prometnica bo na SZ strani izvedena iz JP 940071 Slovenska Bistrica (Grajska ulica, Zidanškova ulica)-Kovača vas preko parc. št. 969/9, k.o. Šentovec in bo proti vzhodu potekala po parc. št. 282/4, del 282/9 in del 283/3, k.o. Slov. Bistrica. V prihodnosti je predvidena navezava te prometnice proti vzhodu na LC 440051.

(2) Za prometno omrežje in ostale utrjene površine velja naslednje:

- Cestno omrežje znotraj območja za dvosmerni promet je umeščeno znotraj koridorja 7,0 m (pločnik, 2 x vozni pas, bankina), kjer je izveden enostranski pločnik in javna razsvetljava. Cestni profil, ki se na zahodu navezuje na obstoječo dovozno pot ostaja nespremenjen.
- s postavitvijo ograj proti javni cesti upoštevati minimalni odkmik ograje 1,80 m izven cestišča, ki ne smejo biti višje od 1,80 m,
- ograje ne smejo zmanjševati preglednosti na cesti ter ovirati pluženja in opravljanja drugih komunalnih dejavnosti,
- v polju preglednosti ni dovoljeno saditi dreves, grmovja ali visokih poljskih kultur, postavljati predmetov ali naprav, ki bi ovirala preglednost občinske ceste,
- Predvideti je potrebno ustrezno prometno signalizacijo.
- parkiranje je predvideno na utrjenih površinah ob stanovanjskem objektu, ki so direktno vezane na dostopno pot,
- parkirišča se izvedejo tako, da se zagotovi zadostno število parkirnih mest za stanovalce in obiskovalce,
- izvedba parkirnih mest v velikosti minimalno 2,50 x 5,0 m,
- predvideni sta dve parkirni mesti na eno stanovanje.

(3) Pešci in kolesarji so vodeni v sklopu povoznih vozišč in manipulativnih površin.

(4) Intervencija in dostava je zagotovljena preko cestnih površin in iz notranjih povoznih površin.

(5) Investitor si bo moral k izdelanim projektnim dokumentacijam pridobiti soglasje upravljavca k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenih dovoljenj.

#### **15. člen** **(oskrba z vodo)**

(1) Novi objekti bodo oskrbovani z vodo iz javnega vodovodnega omrežja. Pred priključitvijo objektov na javno vodovodno omrežje je potrebno:

- izvesti nov vodovodni cevovod LŽ DN 150 mmv nadaljevanju Zidanškove ulice v dolžini celotne obravnavane parcele št. 969/10 k.o. 746 Šentovec,
- interne razvode izvesti s cevjo LŽ D 100 mm, posamezne priključke pa s cevjo PE 32 mm,
- priključek internega razvoda LŽ DN 100 mm mora biti povezan v zanko in sicer od parcele št. 282/5 k.o. 746 Šentovec, z obstoječim cevovodom LŽ DN 100 mm,
- na območju OPPN se zgradi novo hidrantno omrežje.

(2) Investitor mora pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katere bo potekala trasa vodovoda.

(3) Investitor si bo moral k izdelanim projektnim dokumentacijam pridobiti soglasje upravljavca k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenih dovoljenj.

#### **16. člen** **(kanalizacijsko omrežje)**

(1) Kanalizacijski sistem se izvede v celoti vodotesno in v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih in padavinskih voda.

(2) V bližini obravnavanega območja, na parceli št. 2482 k.o. Slov. Bistrica, Zidanškova ulica, je zgrajeno javno kanalizacijsko omrežje, ki se zaključuje s centralno čistilno napravo. V nadaljevanju Zidanškove ulice je potrebno do konca parcele št. 969/10 k.o. 746 Šentovec, izvesti nadaljevanje primarnega kanala za fekalne in meteorne odpadne vode, kanala se zaključita z revizijskima jaškoma.

(3) Od Ulice Štefke Hribarjeve proti hišni št. Devina 8 se izvede nov fekalni kanal od R.J.1340/6 in meteorni kanal od R.J.1350/6, ki potekata po parc. št. 846/8,969/8 in 969/9, vse k.o. 746-Šentovec ter po parc. št. 282/6, 282/10, 282/4, vse k.o. 753-Slov. Bistrica. Na kanala se priključujejo objekt Devina 8 in vsi objekti znotraj območja OPPN, razen objektov na zahodu območja. H1.1 in H1.2 se preko interne ceste priključujeta na obstoječa voda ločene kanalizacije na parc. št. 969/5, k.o. 746-Šentovec, objekt B1 pa se priključuje na obstoječa voda ločene kanalizacije, ki sta trenutno izvedena do zahodnega roba parc. št. 969/12, k.o. 746-Šentovec. Priključevanje kanalizacij upošteva in se prilagaja konfiguraciji terena.

(4) Meteorne odpadne vode s streh se priključujejo preko peskolovov, iz utrjenih površin pa preko lovilcev olj v javno meteorno kanalizacijo. Predvidijo se ustrezni zadrževalniki meteornih odpadnih vod. Vsak objekt se na sistem javne kanalizacije priključuje ločeno preko lastnega revizijskega jaška. Interni R.J. se izvedejo na vseh lomih in križanjih interne kanalizacije.

(5) Za primarno kanalizacijo je predvideno naslednje:

- fekalna kanalizacija PE 250 mm, trdnost min SN 10,
- meteorna kanalizacija PE 400 mm, trdnost min. SN 10,
- revizijski jaški PE ali BC, DN 800 mm, s protihrupnimi pokrovi,
- povozni pokrovi LŽ 40 t.

(6) Znotraj območja OPPN se izvede ločen sistem sekundarne kanalizacije, z ločeno meteorno in fekalno kanalizacijo in se navezuje na revizijske jaške ločene primarne kanalizacije.

Za sekundarno kanalizacijo je predvideno naslednje:

- fekalna kanalizacija PE 200 mm, trdnost min. SN 10,
- meteorna kanalizacija PE 250 mm, trdnost min. SN 10,
- revizijski jaški PE ali BC, DN 800 mm,
- povozni pokrovi LŽ 40 t.

(7) Za interne priključke je predvideno naslednje:

- fekalna kanalizacija PE 160 mm, trdnost min. SN 8,
- meteorna kanalizacija PE 200 mm, trdnost min. SN 8,
- meteorne vode s streh in utrjenih površin se priključujejo preko peskolovov v javno meteorno kanalizacijo,
- vsak objekt se ločeno priključuje na sistem javne fekalne in meteorne kanalizacije preko svojega revizijskega jaška,
- interni revizijski jaški se izvedejo na vseh lomih in križanjih interne kanalizacije.

(8) Pridobiti je potrebno služnostne pogodbe za zemljišča, čez katere bodo potekale trase novih vodovodnih priključkov.

(9) Investitor si bo moral k izdelanim projektnim dokumentacijam pridobiti soglasje upravljavca k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenih dovoljenj.

## **17. člen (elektro omrežje)**

(1) V neposredni bližini obravnavanega območja predvidene gradnje so naslednji elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektra Maribor d.d.:

- 20 kV SN omrežje RTP-15 SLOVENSKA BISTRICA OMR 20 KV (K-908);
- 20 kV SN omrežje RTP-15 SLOVENSKA BISTRICA OMR 20 KV (K-587),
- 0,4 kV nizkonapetostno omrežje iz transformatorske postaje T-317 ZAGRAD (T0317);
- Transformatorska postaja T-317 ZAGRAD.

(2) Predvidena je prestavitev določenih elektroenergetskih NN vodov v linijo internih prometnih cest. Objekti se priključujejo na elektroenergetski vod, ki bo potekal v internih prometnih cestah, le-ta pa se navezuje na TP ZAGRAD (k-908 OE Slovenska Bistrica). Elektrovod 20kV, ki je v

preteklosti potekal diagonalno preko območja je bil prestavljen v tla in poteka južno ob območju vse do JP 940071 in nato ob liniji ceste proti severu.

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

- zgraditi nadomestno transformatorsko postajo namesto TP 20/0,4 kV KK ZAGRAD (t-317) ter jo vključiti v SN 20 kV omrežje,

- zgraditi nov nizkonapetostni kabelski razvod od predvidene nadomestne transformatorske postaje do nove prostostoječe razdelilne omarice v bližini predvidenih stanovanjskih objektov,

- zgraditi nove nizkonapetostne kabelske priključke od predvidene prostostoječe razdelilne omarice do priključno merilnih omaric predvidenih stanovanjskih objektov,

- pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo za predvideno nadomestno TP in vključitev TP v SN.

(4) Investitor si bo moral k izdelanim projektnim dokumentacijam pridobiti soglasje upravljavca k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenih dovoljenj.

### **18. člen (ogrevanje)**

Predvidi se individualni način ogrevanja. Objekti se lahko ogrevajo na plin ali obnovljive vire energije (lesna biomasa, sončna energija, toplotna črpalka ...). Pri tem je potrebno v čim večji meri zagotoviti možnosti pasivnega ogrevanja in upoštevati pogoje za varčevanje z energijo, skladno z zakonodajo.

### **19. člen (komunalni odpadki)**

Na območju se uvede ločeno zbiranje odpadkov. Odvoz in zbiranje odpadkov je potrebno urediti v skladu z veljavno zakonodajo in predpisi ter v skladu s veljavnim občinskim odlokom. Za stanovanjski objekt je predvideno zbirno mesto za odpadke, to je urejen prostor ob objektu, kamor se postavijo zabojniki za mešane komunalne odpadke, ki je hkrati odjemno mesto, kjer izvajalec javne službe odpadke prevzame.

Zagotovljena mora biti transportna pot za vozila za odvoz odpadkov do zbirnega oziroma odjemnega mesta.

Zbirno mesto mora ustrezati splošnim zahtevam glede funkcionalnih, estetskih, higiensko-tehničnih in požarno varstvenih pogojev. Zbirno mesto ne sme ovirati ali ogrožati prometa na javnih površini in mora biti zasnovano po predpisih, ki zagotavljajo nemoten odvoz odpadkov.

### **20. člen (plinovodno omrežje)**

(1) Objekti se lahko priključijo na plinovodno omrežje, ki je zgrajeno v neposredni bližini območja OPPN. Do objektov je predvideno novo plinovodno omrežje v internih cestah.

(2) Plin se lahko uporablja za kuhanje, ogrevanje, pripravo tople sanitarne vode, tehnologijo in hlajenje.

(3) Glede na gradnjo objektov je gradnjo plinovodnega omrežja možno izvesti v etapah, prav tako so možne spremembe glede koridorjev izvedbe plinovodnih vodov.

(4) Investitor si bo moral k izdelanim projektnim dokumentacijam pridobiti soglasje upravljavca k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenih dovoljenj.

### **21. člen (telekomunikacije)**

(1) Na območju naselja je obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki se ga dogradi glede na potrebe objektov na območju OPPN.

(2) Za potrebe priključevanja objektov se zgradi ustrezna kabelska kanalizacija s PVC ali AC zaščitnimi cevmi ter z ustreznimi kabelskimi jaški, ločeno za potrebe TK in KTV omrežja. V kabelsko kanalizacijo se položijo ustrezni kablovodi.

(3) Za priključevanje objektov se izvedejo ustrezni priključki, skladno s pogoji posameznega upravljavca elektronskega komunikacijskega omrežja.

(4) Celotno telekomunikacijsko omrežje (morebitne prestativne vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja omrežje) se v fazi projektne dokumentacije projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, pod pogoji upravljavca.

## **22. člen**

### **(Elektronsko komunikacijsko omrežje oz. omrežje kabelske TV)**

(1) V bližini območja OPPN se nahaja obstoječe širokopasovno elektronsko komunikacijsko omrežje, ki omogoča priključitev.

(2) Za potrebe priključevanja objektov se zgradi ustrezna kabelska kanalizacija s PVC ali AC zaščitnimi cevmi ter z ustreznimi kabelskimi jaški, ločeno za potrebe TK in KTV omrežja. V kabelsko kanalizacijo se položijo ustrezni kablovodi.

(3) Za priključevanje objektov se izvedejo ustrezni priključki, skladno s pogoji posameznega upravljavca elektronskega komunikacijskega omrežja.

(4) Celotno elektronsko komunikacijsko omrežje (morebitne prestativne vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja omrežje) se v fazi projektne dokumentacije projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, pod pogoji upravljavca.

(5) Na celotnem območju OPPN je dopustno vzpostavljati maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju.

## **23. člen**

### **(javna razsvetljava)**

(1) Na celotnem območju OPPN se predvidi omrežje javne razsvetljave z varčnimi LED sijalkami. Za predmetno novogradnjo/rekonstrukcijo javne razsvetljave je potrebno predvideti novo odjemno mesto - krmilno mesto.

(2) Uporabljajo se svetilke skladno z veljavno zakonodajo glede svetlobnega onesnaženja. Izvedba svetilk mora omogočati, da le-te ponoči svetijo z manjšo močjo, oziroma v kolikor iz varnostnih razlogov ni nujno potrebna, naj se v drugem delu noči izklopi.

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

## **24. člen**

### **(posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture )**

Izven ureditvenega območja OPPN je dovoljeno izvajanje posegov, ki so v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora potrebni za izvedbo priključevanja predvidene pozidave na gospodarsko javno infrastrukturo.

## **25. člen**

### **(osončenje)**

(1) Stavbam v območju OPPN ter obstoječim stavbam na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN, je treba v naslednjih prostorih: dnevna soba, bivalni prostor s kuhinjo, bivalna kuhinja, otroška soba zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:

–dne 21. decembra –najmanj 1 uro



ter

–dne 21. marca in dne 21. septembra –najmanj 3 ure.

(2) Če so pogoji naravnega osončenja vobstojećih stavbah v prostorih iz prejšnjega odstavka manjši od pogojev, določenih v prejšnjem odstavku, se zaradi gradnje novih objektov ne smejo poslabšati.

## **V. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

### **26. člen (varstvo kulturne dediščine)**

(1) Na območju OPPN ni enot nepremične kulturne dediščine.

(2) Splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin:

- v kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi;

- ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

## **VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE**

### **27. člen (varovanje okolja)**

(1) Varstvo pred hrupom

Skladno z Uredbo o mejnih vrednostih hrupa v okolju se obravnavane parcele nahajajo v III. območju. Na območju OPPN ni predvidenih dejavnosti, ki bi presegle predpisane obremenitve s hrupom.

Zagotoviti je potrebno ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.

(2) Varstvo zraka

Pri načrtovanju in opredelitvi posameznih dejavnosti je potrebno upoštevati določila veljavnih predpisov s področja varstva zraka tako, da ne bodo presežene posamezne vrednosti, ki so opredeljene v predpisih, ki urejajo področje emisij snovi v zrak.

Med gradnjo je izvajalec dolžan upoštevati:

– zakonsko regulativo v zvezi z emisijskimi normami pri gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih,

– preprečevanje prašenja, vlaženje sipkih materialov in nezaščitenih površin.

(3) Varstvo voda

Na obravnavanem območju je potrebno upoštevati predpise s področja varstva voda in lokalne predpise. Nameravan poseg ne sme vplivati na zmanjšanje kvalitete podzemnih voda in vodotokov. Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega soglasja, ki ga v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja izda pristojno ministrstvo.

Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je treba v skladu z veljavno zakonodajo zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858). Da bodo padavinske vode lahko odvedene v smeri proti usedalniku in lovilniku olj, morajo biti utrjene, tlakovane ali z drugim materialom prekrite površine vodo nepropustne, zato pa je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali kak drug vodo nepropustni material.

Obrađevano območje ni poplavno ogroženo, prav tako na tem območju ni vodotokov oziroma predvidenih posegov na vodna zemljišča vodotokov. Obrađevana lokacija se ne nahaja v območju vodovarstvenega pasu vodnih virov.

Poseg se nahaja na erozijsko ogroženem območju. Komunalne in padavinske vode z obrađevanega objekta se priključujejo na javno kanalizacijo. Ponikanje ni predvideno.

Izdelano je bilo Geotehnično poročilo o pogojih temeljenja objekta (GEOING d.o.o., št. 21-IV/22, izdelano april 2022).

#### (4) Ravnanje z odpadki

Odvoz in zbiranje odpadkov se urediti v skladu s predpisi, ki urejajo ravnanje s komunalnimi odpadki, ravnanje z embalažo in odpadno embalažo. Komunalni odpadki se zbirajo ločeno.

Zbirno mesto za mešane in ločeno zbrane komunalne odpadke se uredi ob objektu na prostem.

Ravnanje z gradbenimi in kosovnimi odpadki mora biti v skladu z določili veljavne zakonodaje, prav tako ravnanje z morebitnimi posebnimi odpadki.

#### (5) Varovanje tal

Kanalizacija in priključki morajo biti izvedeni vodotesno. Pri ravnanju v času gradnje je potrebno upoštevati predpise s področja varstva okolja, novozgrajen objekt ne sme povzročati onesnaženja ali zastrupitve tal.

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

### **28. člen** **(varovanje narave)**

(1) Na območju obrađevanega OPPN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

(2) Ob izkopu gradbene jame se odstrani plodna zemlja in se deponira na primernem mestu. Uporablja se za ureditev zelenic in za zasaditev z avtohtonimi rastlinskimi vrstami.

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

### **29. člen** **(ukrepi za obrambo, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

#### (1) Področje obrambe

Območje posega je delno znotraj ožjega in delno znotraj širšega območja omejene in nadzorovane rabe prostora Vojašnice Vincenca Repnika Slovenska Bistrica. V območju ožjega območja omejene in nadzorovane rabe prostora je treba za vsako novogradnjo in nadzidavo, katere višina nad terenom presega 18,00 m pridobiti projektne pogoje in soglasje organa, pristojnega za obrambo. V območju širšega območja omejene in nadzorovane rabe prostora pa je treba projektne pogoje in soglasja organa, pristojnega za obrambo pridobiti za vsako novogradnjo in nadzidavo, katere višina nad terenom presega 25,00 m.

(2) Območje OPPN se ne nahaja na predelu z naravnimi omejitvami kot so poplavnost in visoka podtalnica.

Območje OPPN se nahaja na erozivnem območju, kjer je potrebno izvajati običajne zaščitne ukrepe. Iz geološkega poročila, ki je priloga k OPPN je razviden najustreznejši način temeljenja objektov.

(3) Območje se nahaja na območju VII. stopnje potresne ogroženosti po EMS lestvici. Pri projektiranju se upošteva potresna varnost skladno z zakonodajo. Upošteva se podatek projektne pospeška tal, ki na tem območju znaša 0,150 g.

(4) Na območju predvidenega OPPN ne obstaja možnost razlitja nevarnih snovi.

#### (5) Požar

Za območje OPPN je pri načrtovanju potrebno smiselno upoštevati določila s področja požarne varnosti. Pri načrtovanju posameznih objektov je potrebno upoštevati zlasti:

- potrebne odmike od meje parcel in med objekti ter potrebne protipožarne ločitve z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte,
- potrebno skupno količino vode za gašenje, ki predstavlja pomemben vhodni podatek za načrtovanje vodooskrbe obravnavanega območja, hidrantno omrežje mora izpolnjevati pogoje glede pritiska in kapacitete,
- neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila,
- povečano možnost nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov
- sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

#### **(6) Graditev objektov**

Pri graditvi objektov morajo biti izpolnjene zahteve za varnost pred požarom, določene s predpisi o graditvi objektov.

Naprave, napeljave, postroji, izdelki, elementi, sklopi konstrukcij objektov morajo biti zgrajeni oziroma izdelani tako in iz takih materialov, da je zagotovljena požarna varnost v skladu s predpisi. Ob rekonstrukciji in vzdrževanju objektov se požarna varnost objektov ne sme zmanjšati.

#### **(7) Intervencijske poti in površine**

Zemljišče v območju OPPN je v primeru požara dostopna po predvidenih dovoznih poteh. Intervencijske poti so prikazane na grafični prilogi št. 7: Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom.

#### **(8) Hidrantna mreža**

V primeru požara se bo za gašenje uporabljala voda iz novega hidrantnega omrežja, ki se nahaja znotraj območja OPPN, kot je prikazano na grafični prilogi št. 7: Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom.

## **VIII. NAČRT PARCELACIJE**

### **30. člen (načrt parcelacije)**

Mejne točke gradbenih parcel in objektov so razvidne iz grafične priloge št. 8: Načrt parcelacije.

### **31. člen (javno dobro)**

Na območju obravnavanega OPPN ni zemljišč, ki bi predstavljala javno dobro.

## **IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE OPPN**

### **32. člen (etapnost gradnje)**

Izvedba OPPN je možna v več medsebojno neodvisnih fazah, pri čemer je prva faza izgradnja javne gospodarske infrastrukture in nato gradnja stanovanjskih objektov v medsebojno časovno neodvisnih fazah. Namembnost zemljišč do vzpostavitve gradbene parcele ostaja enaka sedanji.

## **X. VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV**

### **33. člen (skupne določbe glede dopustnih odstopanj)**

- (1) Pri uresničitvi OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, energetskih, tehnoloških, geoloških, hidroloških, okoljskih, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s čimer pa se ne sme poslabšati prostorske in okoljske razmere.
- (2) Odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka, ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih spadajo ta odstopanja.
- (3) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v kartografskih prilogah, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave podatkov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega odloka.

#### **34. člen** **(odstopanja pri načrtovanju objektov)**

- (1) Dopustno odstopanje od tlorisnih gabaritov predvidenih stavb je opisano v 7. členu odloka.
- (2) Maksimalna pozidava gradbene parcele, skupaj z nezahtevnimi in enostavnimi objekti, ne sme preseči 50 odstotkov velikosti posamezne parcele.
- (3) Preseganje višinskih gabaritov stavb je možno le za postavitev strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, ..). Dovoljenja je izgradnja stavb nižjih višinskih gabaritov.
- (4) Dopustna je sprememba obstoječe parcelacije v skladu s predvidenimi ureditvami, kar se opredeli v projektni dokumentaciji.

#### **35. člen** **(odstopanja glede energetske, telekomunikacijske in komunalne ureditve)**

Dopustna so odstopanja od rešitev opredeljenih v predmetnem OPPN (trase posameznih vodov, mesta, način priključevanja ipd.). Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju usmeritev tega OPPN, upoštevanje veljavne zakonodaje, predpisanih odmikov med posameznimi kanalnimi vodi. Spremembe lege in trase posameznih vodov so dopustne tudi v primeru težav pri pridobivanju zemljišč s soglasjem upravljavca.

### **XI. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV**

#### **36. člen** **(pogoji za vzdrževalna in druga dela)**

- (1) Za vzdrževalna in investicijska dela, rekonstrukcije, prizidave, veljajo enaki pogoji za oblikovanje kot za novogradnje. Prizidave objektov se morajo uskladiti s celotno stavbno maso objekta in morajo biti skladne z oblikovanjem in gradbenimi materiali osnovnega.
- (2) Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izdelovalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorijske in odvečni gradbeni material in urediti okolico.
- (3) Komunalna infrastruktura mora biti izvedena v skladu s smernicami občine Slovenska Bistrica, sicer občina na območju OPPN ne bo prevzela infrastrukture v upravljanje.

#### **37. člen** **(obveznost investitorjev in izvajalcev)**

- (1) Pri izvajanju posegov v prostor je izvajalec dolžan zagotoviti varen promet in dostope do sosednjih objektov, v času gradnje racionalno urediti gradbišče, gospodarno ravnati s prstjo in upoštevati pogoje tega odloka.
- (2) Po izgradnji objekta do katerekoli gradbene faze je potrebno urediti okolico, izravnati teren, odpeljati odvečno zemljo, gradbeni material in ostale gradbene odpadke.
- (3) Izvajalec del mora med gradnjo zagotoviti nemoteno delovanje in vzdrževanje obstoječih komunalnih vodov.
- (4) Izvedba ukrepov za zaščito pred prekomernim hrupom je obveznost investitorja novih posegov oziroma lastnikov stanovanjskega objekta.

### **38. člen** **(obveznosti ob pripravi projektne dokumentacije)**

- (1) Med pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven območja OPPN mora investitor pridobiti vsa mnenja nosilcev urejanja prostora obravnavane infrastrukture.
- (2) Projektna dokumentacija za infrastrukturo in objekte se lahko izdeluje sočasno.
- (3) Uredi se vsa predvidena prometna, komunalna in energetska infrastruktura, za katero si investitor sam pridobi ustrezno dokumentacijo, vsa potrebna soglasja lastnikov zemljišč (po potrebi), zagotovi finančna sredstva za izgradnjo in jo izgradi, pridobi uporabno dovoljenje in komunalno infrastrukturo brezplačno prenese v javno dobro ter v upravljanje izvajalcem javnih gospodarskih služb.
- (4) Investitor oziroma izvajalec je dolžan kriti stroške spremembe dokumentacije, zakoličbe, zaščite in prestavitve obstoječe infrastrukture, eventualnih poškodb in nadzora. Strošek prestavitve elektro vodov in komunalnih vodov krije investitor oziroma izvajalec na območju parcel, kjer je potrebna prestavitev.

### **39. člen** **(obveznost v času gradnje)**

- (1) V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:
  - Izgradnje infrastrukture in objektov se izvaja sočasno,
  - Pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravjalce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
  - Zagotoviti stalen nadzor geomehanika pri vseh zemeljskih delih (temeljenje objektov, urejanje komunalne infrastrukture ipd.),
  - Zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
  - promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
  - sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vklopi),
  - skladno z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
  - zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
  - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
  - v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
  - zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
  - sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.
- (2) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati skladno s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

## **XII. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN**

### **40. člen (usmeritve)**

(1) Po realizaciji te OPPN načrtovanih prostorskih ureditev in gradenj je pri določanju nadaljnjih meril in pogojev potrebno upoštevati ključne konceptualne usmeritve, ki zagotavljajo načelno kontinuiteto urbanističnega urejanja prostora.

(2) Po zaključeni gradnji se dovoljuje:

- vzdrževanje zakonito zgrajenih objektov,
- rekonstrukcija zakonito zgrajenih objektov,
- odstranitev objektov,
- gradnja novega objekta na mestu prej odstranjenega objekta v skladu z določili tega odloka,
- gradnja pomožnih objektov v skladu z določili tega odloka.

## **XIII. KONČNE DOLOČBE**

### **41. člen (vpogled v OPPN)**

OPPN je na vpogled na oddelku za okolje in prostor Občine Slovenska Bistrica in Upravni enoti Slovenska Bistrica, oddelek za okolje in prostor.

### **42. člen (nadzor)**

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

### **43. člen (začetek veljavnosti)**

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Št.  
Slovenska Bistrica, dne

Župan  
Občine Slovenska Bistrica  
dr. Ivan Žagar



OPPN ZA GRADNJO OBJEKTOV V MESTNEM PREDELU ZAGRAD I

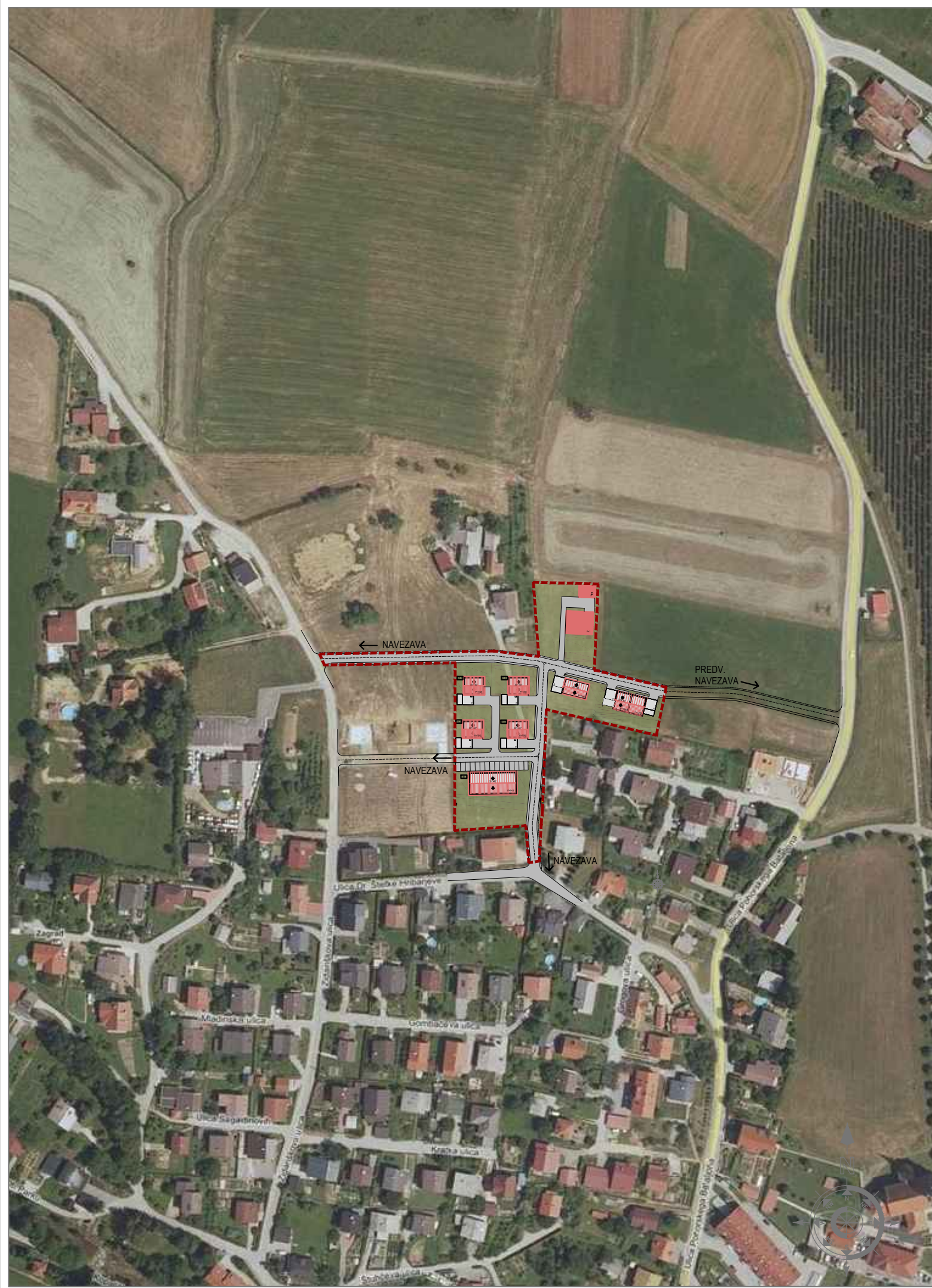
PREGLEDNA SIT. ŠIRŠEGA OBMOČJA NAČRTOVANIH UREDITEV

M 1 : 2500

FAZA PROJEKTA: DOPOLNJEN OSNUTEK

## LEGENDA

 meja ureditvenega območja OPPN



NAROČNIK  
ZASEBNI INVESTITOR

OBJEKT  
OPPN ZA GRADNJO OBJ. V MESTNEM PREDELU ZAGRAD I

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

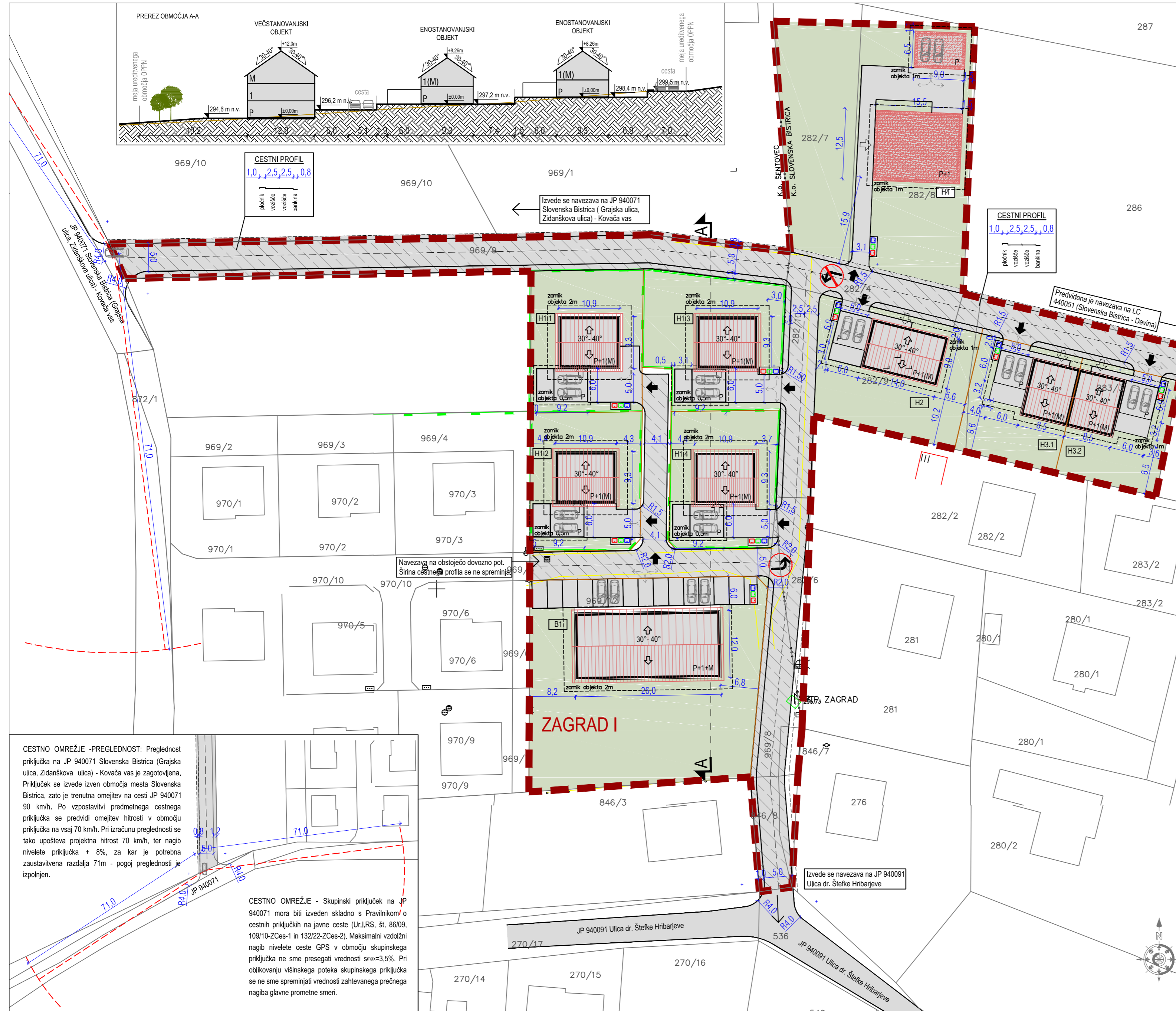


NASLOV RISBE  
PREGLEDNA SITUACIJA

FAZA PROJEKTA  
OPPN  
OBČINSKI PODROBNI  
PROSTORSKI NAČRT

ŠT. NAČRTA	DATUM	ID št. PIA	MERILO	ŠT. RISBE
3/2021-OPPN	junij 2023	2483	1:2500	4.0





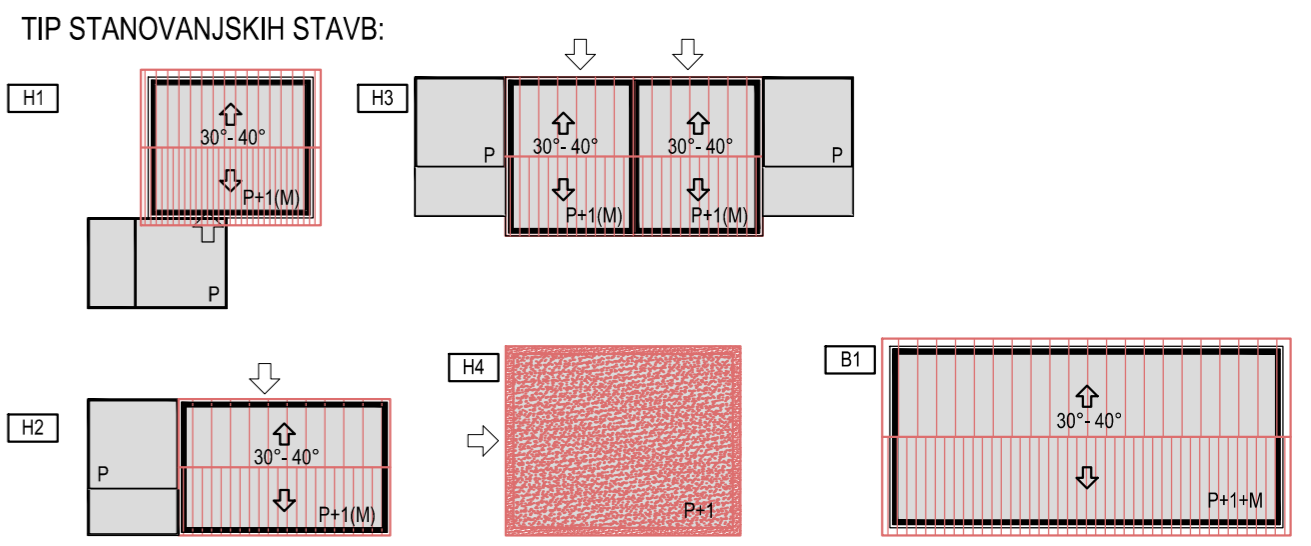
OPPN ZA GRADNJO OBJEKTOV V MESTNEM PREDELU ZAGRAD I

UREDITVENA SITUACIJA (ARH., KRAJ. IN OBLIK. REŠITVE)

M 1 : 500

FAZA PROJEKTA: DOPOLNJEN OSNUTEK

- LEGENDA**
- meja ureditvenega območja OPPN
  - meja parcele
  - urejena meja parcele
  - meja katastrske občine
  - 969/12 št. parcele
  - obstoječi sosednji objekti
  - gradbena linija
  - gradbena meja
  - meja gozdnih zemljišč - G
  - pas priobalnega zemljišča - 5 m
  - predvideni objekti
  - pomožni objekti
  - vhod, dovoz
  - zasebne povozne površine
  - zasebne zelene površine
  - površine za javno dobro - dovozna cesta (1,0m + 5,0m + 0,8m)
  - zasaditev dreves
  - predvidene nove parc. meje
  - možnost zamika objekta
  - parkirišča



**CESTNO OMREŽJE - PREGLEDNOST:** Preglednost priključka na JP 940071 Slovenska Bistrica (Grajska ulica, Zidanškova ulica) - Kovača vas je zagotovljena. Priključek se izvede izven območja mesta Slovenska Bistrica, zato je trenutna omejitev na cesti JP 940071 90 km/h. Po vzpostavitvi predmetnega cestnega priključka se predvidi omejitev hitrosti v območju priključka na vsaj 70 km/h. Pri izračunu preglednosti se tako upošteva projektna hitrost 70 km/h, ter nagib niveleto priključka + 8%, za kar je potrebna zaustavitvena razdalja 71m - pogoj preglednosti je izpolnjen.

**CESTNO OMREŽJE - Skupinski priključek na JP 940071** mora biti izveden skladno s Pravilnikom o cestnih priključkih na javne ceste (Ur.LRS, št. 86/09, 109/10-ZCes-1 in 132/22-ZCes-2). Maksimalni vzdolžni nagib niveleto ceste GPS v območju skupinskega priključka ne sme presegati vrednosti  $s_{max}=3,5\%$ . Pri oblikovanju višinskega poteka skupinskega priključka se ne sme spreminjati vrednosti zahtevanega prečnega nagiba glavne prometne smeri.

NAROČNIK <b>ZASEBNI INVESTITOR</b>		OBJEKT <b>OPPN ZA GRADNJO OBJ. V MESTNEM PREDELU ZAGRAD I</b>		
IZVAJALEC <b>IBIS d.o.o., inženiring biro, investicijsko svetovanje</b> Trg Alfonza Šarha 1, 2310 Slov. Bistrica Tel.: 02 80 50 450, e-mail: info@ibis-ideal.si		NASLOV RISBE <b>UREDITVENA SITUACIJA</b>		FAZA PROJEKTA <b>OPPN</b> OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ŠT. NAČRTA 3/2021-OPPN	DATUM junij 2023	ID ŠL. PIA 2483	MERILO 1:500	ŠT. RISBE 5.0



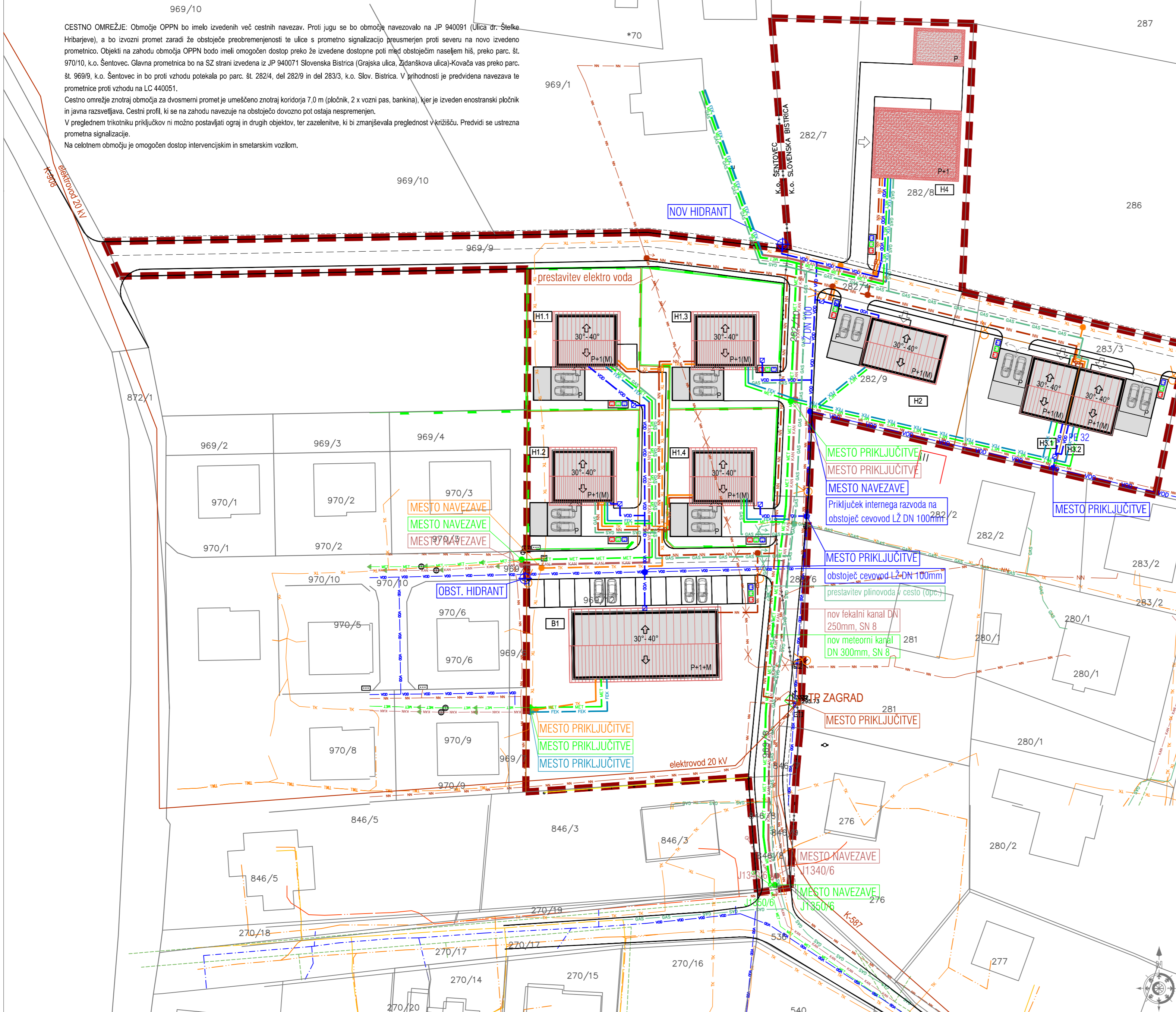
969/10

CESTNO OMREŽJE: Območje OPPN bo imelo izvedenih več cestnih navezav. Proti jugu se bo območje navezovalo na JP 940091 (Ulica dr. Štefke Hribarjeve), a bo izvojni promet zaradi že obstoječe preobremenjenosti te ulice s prometno signalizacijo preusmerjen proti severu na novo izvedeno prometnico. Objekti na zahodu območja OPPN bodo imeli omogočen dostop preko že izvedene dostopne poti med obstoječim naseljem hiš, preko parc. št. 970/10, k.o. Šentovec. Glavna prometnica bo na SZ strani izvedena iz JP 940071 Slovenska Bistrica (Grajska ulica, Zidanškova ulica)-Kovača vas preko parc. št. 969/9, k.o. Šentovec in bo proti vzhodu potekala po parc. št. 282/4, del 282/9 in del 283/3, k.o. Slov. Bistrica. V prihodnosti je predvidena navezava te prometnice proti vzhodu na LC 440051.

Cestno omrežje znotraj območja za dvosmerni promet je umeščeno znotraj koridorja 7,0 m (pločnik, 2 x vozni pas, bankina), kjer je izveden enostranski pločnik in javna razsvetljava. Cestni profil, ki se na zahodu navezuje na obstoječo dovozno pot ostaja nespremenjen.

V preglednem trikotniku priključkov ni možno postavljati ograj in drugih objektov, ter zazenelivne, ki bi zmanjševala preglednost v križišču. Predvidi se ustrežna prometna signalizacija.

Na celotnem območju je omogočen dostop intervencijskim in smetarskim vozilom.



### OPPN ZA GRADNJO OBJEKTOV V MESTNEM PREDELU ZAGRAD I

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

M 1 : 500

FAZA PROJEKTA: DOPOLNJEN OSNUTEK

#### LEGENDA

- meja ureditvenega območja OPPN
- meja parcele
- urejena meja parcele
- meja katastrske občine
- št. parcele
- predvideni stanovanjski objekti
- dovoz, vhod
- skupna dovozna cesta
- hidrant
- komunalni odpadki
- javna razsvetljava
- lovilec olj
- zadrževalnik vod
- SN kablovod
- NN kablovod
- vodovod
- plinovod
- TK vod
- fekalna kanalizacija
- meteorna kanalizacija
- javna kanalizacija
- NN kablovod
- vodovod
- plinovod
- TK vod
- fekalna kanalizacija
- meteorna kanalizacija
- javna kanalizacija

**ELEKTROVOD:** Predvidena je prestavitel določenih elektroenergetskih NN vodov in linijo internih prometnih cest. Objekti se priključujejo na elektroenergetski vod, ki bo potekal v internih prometnih cestah, le-ta pa se navezuje na TP ZAGRAD (k-908 OE Slovenska Bistrica). Elektrovod 20kV, ki je v preteklosti potekal diagonalno preko območja je bil prestavljen v tla in poteka južno ob območju vse do JP 940071 in nato ob liniji ceste proti severu.

**VODOVOD:** Nov interni razvod se izvede s cevjo LŽ DN 100mm, posamezni priključki pa PE 32. Nov interni razvod se na parc. št. 282/10, k.o. 753 - Slov. Bistrica naveže na obstoječ cevovod LŽ DN 100mm. Po širitvi območja proti zahodu je predvidena povezava v zanko in sicer do obstoječega cevovoda LŽ DN 150mm v Zidanškovi ulici. Znotraj območja se uredi tudi hidrantna mreža. Izvede se hidrantna mreža.

**KANALIZACIJA:** Od Ulice Štefke Hribarjeve proti hišni št. Devina 8 se izvede nov fekalni kanal od R.J.1340/6 in meteorni kanal od R.J.1350/6, ki potekata po parc. št. 846/8,969/8 in 969/9, vse k.o. 746-Šentovec ter po parc. št. 282/6, 282/10, 282/4, vse k.o. 753-Slov. Bistrica. Na kanala se priključujejo objekti Devina 8 in vsi objekti znotraj območja OPPN, razen objektov na zahodu območja. H1.1 in H1.2 se preko parc. št. interne ceste priključujeta na obstoječa voda ločne kanalizacije na parc. št. 969/5, k.o. 746-Šentovec, objekt B1 pa se priključuje na obstoječa voda ločne kanalizacije, ki sta trenutno izvedena do zahodnega roba parc. št. 969/12, k.o. 746-Šentovec. Priključevanje kanalizacij upošteva in se prilagaja konfiguraciji terena.

Meteorne odpadne vode s steh se priključujejo preko peskolovov, iz utrjenih površin pa preko lovilec olj v javno meteorno kanalizacijo. Predvidijo se ustrezni zadrževalniki meteornih odpadnih vod. Vsak objekt se na sistem javne kanalizacije priključuje ločeno preko lastnega revizijskega jaška. Interni R.J. se izvedejo na vseh lomih in križanjih interne kanalizacije.

**JAVNA RAZSVETLJAVA:** Na celotnem območju je predvidena javna razsvetljava. Za predmetno novogradnjo/rekonstrukcijo javne razsvetljave je potrebno predvideti novo odjemno mesto - krmilno mesto.

**RAVNaNJE Z ODPADKI:** Vsi objekti se vključujejo v sistem ravnanja z odpadki.

**TELEKOMUNIKACIJE:** Objekti se priključujejo na obstoječe in novo izvedeno telekomunikacijsko omrežje.

**PLINOVOD:** Novo plinovodno omrežje se predvidi v vseh internih prometnih cestah ali drugih primernih koridorjih. Potrebno je upoštevati predpisane odmike med plinovodom in drugimi komunalnimi vodi. Vsi novi objekti se priključujejo na omrežje zemeljskega plina.

**VARSTVO VODA:** Poseg se nahaja na erozijsko ogroženem območju. Komunalne in padavinske vode z obravnavanega objekta se priključujejo na javno kanalizacijo. Ponikanje ni predvideno.

NAROČNIK <b>ZASEBNI INVESTITOR</b>		OBJEKT <b>OPPN ZA GRADNJO OBJ. V MESTNEM PREDELU ZAGRAD I</b>	
IZVAJALEC <b>IBIS d.o.o., inženiring biro, investicijsko svetovanje</b> Trg Alfonza Šarha 1, 2310 Slov. Bistrica Tel.: 02 80 50 450, e-mail: info@ibis-ideal.si		NASLOV RISBE <b>PRIKAZ UREDITEV POTEKA OMREŽIJ NA GJI</b>	
FAZA PROJEKTA <b>OPPN</b> OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT			

ŠT. NAČRTA <b>3/2021-OPPN</b>	DATUM <b>junij 2023</b>	ID ŠT. PIA <b>2483</b>	MERILO <b>1:500</b>	ŠT. RISBE <b>6.0</b>
----------------------------------	----------------------------	---------------------------	------------------------	-------------------------

## POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI

**1.1.** Območje predvidenega OPPN z vidika usmerjanja prostorskega razvoja ureja Dolgoročni plan- prostorski del- občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000, dopolnjen 2003 (Uradni list RS, št. 42/92, 35/94, 41/97, 72/99, 59/03,131/2004, 47/06 in 53/11) in Odlok o začasnih prostorskih ureditvenih pogojih za centralna naselja v občini Slovenska Bistrica in mesto Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 91/15, 15/16, 74/16, 69/17 in 48/18).

Veljavni prostorski akt, ki je hierarhično višji od načrtovanega občinskega podrobnega prostorskega akta, je dolgoročni in srednjeročni plan-prostorski del občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000, dopolnjen 2003 (Uradni list RS, št. 42/92, 35/94, 41/97, 72/99, 59/03, 131/04, 47/06 in 53/11). Utemeljitev skladnosti pobude za izdelavo OPPN z DN se nanaša na podrobnejšo namensko rabo zemljišča in pogoj za izdelavo OPPN na predmetnem območju.

Predmetni OPPN je skladen z določili DP, saj se načrtuje na stavbnem zemljišču, s podrobnejšo namensko rabo - redkejša stanovanjska gradnja.

### 1.2 Postopek priprave OPPN

Postopek priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta gradnjo objektov v mestnem predelu Zagrad I, ID št. PA 2483 (v nadaljnjem besedilu: OPPN), se je začel po Zakonu o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017, v nadaljnjem besedilu ZUreP-2) in Sklepom o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo objektov v mestnem predelu Zagrad I (objavljeno v Uradnem glasilu slovenskih občin št. 33/2021).

Izdelana je bila pobuda in izhodišča za načrtovanje OPPN.

Gradivo je dostopno na spletnem strežniku občine Slovenska Bistrica, in sicer na naslovu: <https://www.slovenska-bistrica.si/vsebina/oppn-za-gradnjo-objektov-v-mestnem-predelu-zagrad-i>.

Na podlagi pooblastila občine, je načrtovalec OPPN nosilce urejanja prostora (v nadaljevanju NUP) zaprosil za izdajo konkretnih smernic. Sočasno so bili pozvani tudi določeni nosilci urejanja prostora, da na podlagi 110. člena ZUreP-2 izdajo mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje. Na osnovi teh mnenj je bilo Ministrstvo za okolje in prostor, Sektor za celovito presojo vplivov na okolje (v nadaljevanju MOP-CPVO) zaproseno za izdajo odločbe iz ali je potreben tudi postopek Celovite presoje vplivov na okolje (v nadaljevanju CPVO) in s tem izdelava okoljskega poročila (v nadaljevanju OP).

Dne 24.8 2021, je bila izdana odločba Ministrstva za okolje in prostor, št. 35409-285/2021-2550-6, s katero je bilo odločeno, da v postopku občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo objektov v mestnem predelu Zagrad I, pripravljavcu plana Občini Slovenska Bistrica, ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje. Prav tako ni bilo za predmetni prostorski akt izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja.

### 1.3 Namen in način izdelave OPPN

Osnutek OPPN je izdelan na podlagi prikaza stanja prostora, določil DP, razvojnih potreb, izdelanih strokovnih podlag ter ob upoštevanju splošnih usmeritev in konkretnih smernic nosilcev urejanja prostora.

Skladno z zakonom bo osnutek posredovan nosilcem urejanja prostora, da bodo podali mnenja ali so bila v osnutku OPPN upoštewane usmeritve za načrtovanje iz njihove pristojnosti ter drugi relevantni podatki.



## 2. Umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor

OPPN za gradnjo objektov v mestnem predelu Zagrad I, se nanaša na območje v mestu Slovenska Bistrica in predstavlja nadaljevanje stanovanjske gradnje, ki se izvaja na podlagi Odloka o OPPN za gradnjo objektov v mestnem predelu Zagrad, sprejetega v letu 2018.

Lokacija se nahaja v ob Zidanškovi ulici v mestu Slovenska Bistrica. Območje obdajajo z zahodne, vzhodne in južne strani obstoječi stanovanjski objekti, na severu pa se razprostirajo travnate površine.



### 2.1 Zasnova umestitve načrtovanih objektov in drugih posegov v prostor

Na območju OPPN je načrtovana izgradnja osmih enostanovanjskih stavb in ene večstanovanjske stavbe. Gradnja stanovanjskih objektov sledi obstoječi pozidavi, ki v tem predelu predstavlja individualno stanovanjsko pozidavo.

Z OPPN se znotraj ureditvenega načrta predvidi:

- izgradnjo osmih enostanovanjskih objektov,
- izgradnjo enega večstanovanjskega objekta,
- ureditev zunanjega okolja: ustrezno število parkirnih mest, ureditev zelenice znotraj območja,
- priključitev predvidenih objektov na javno gospodarsko infrastrukturo: vodovod, kanalizacijsko omrežje, električno omrežje, plinovod, telefonsko omrežje, kabelsko omrežje,
- ureditev dostopov iz javne poti (občinske ceste).

## 3 Prostorske ureditve, ki se načrtujejo z občinskim podrobnim prostorskim načrtom

### 3.1. Opis načrtovanih prostorskih ureditev

Določeno je območje OPPN, 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, zasnovano projektnih rešitev in pogojev priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, etapnost izvedbe prostorskih ureditev in dopustna odstopanja.

#### Pogoji in usmeritve glede vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in drugih del ter objektov

Dopustne dejavnosti:

Na območju OPPN so skladno s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti dopustne okolju nemoteče poslovne dejavnosti in sicer v delu stanovanjske zgradbe, ki je lahko do 40 % bruto tlorisne površine objekta namenjene za dejavnost.

Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:

Na območju OPPN so dopustne naslednje vrste gradenj:

- gradnje novih objektov,
- adaptacija in rekonstrukcija objektov in naprav,
- gradnja, rekonstrukcija, prestavitve, odstranitve objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje in zagotavlja večjo varnost ljudi in okolja,
- nadzidave in dozidave objektov ter naprav s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti objektov, pri čemer mora biti najvišja etažnost prilagojena etažnosti okoliških objektov,
- spreminjanje namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti, pod pogojem, da nova namembnost ne presega z zakonom določenih ravni vplivov na okolje in da funkcionalno zemljišče ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti,
- odstranitve obstoječih objektov in delne rušitve stavb,
- tekoča vzdrževalna dela na objektih in napravah.

Vrste dopustnih objektov:

Na območju OPPN so dovoljene naslednje vrste objektov:

- a) stanovanjske stavbe,
- b) nestanovanjske stavbe:
  - stavbe za trgovske in druge storitvene dejavnosti,
  - upravne in pisarniške stavbe,
  - stavbe za kulturo in razvedrilo,
  - nezahtevni in enostavni objekti,
- c) objekti prometne infrastrukture,
- d) cevovodi, komunikacijska omrežja, elektroenergetski vodi,
- e) gradbeno inženirski objekti.

#### Pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov

##### Velikost in zmogljivost stanovanjskih objektov

Tlorisne dimenzije načrtovanih objektov so:

- štiri objekti tipa H1: tlorisne velikosti 10,90 m x 9,30 m s toleranco  $\pm 1,00$  m, višinski gabarit objektov je P+1 (M); z možnostjo širitve in prestavitve v območju za pozidavo,

- en objekt tipa H2: tlorisne velikosti 14,00 m x 9,00 m s toleranco  $\pm 1,00$  m, višinski gabarit objektov je P+1 (M); z možnostjo širitve in prestavitve v območju za pozidavo,
- dva objekta tipa H3: tlorisne velikosti 9,20 m x 8,50 m s toleranco  $\pm 1,00$  m, višinski gabarit objektov je P+1 (M); z možnostjo širitve in prestavitve v območju za pozidavo,
- en objekt tipa H4: tlorisne velikosti 15,50 m x 12,50 m s toleranco  $\pm 1,00$  m, višinski gabarit objektov je P+1; z možnostjo širitve in prestavitve v območju za pozidavo,
- en objekt tipa B1: tlorisne velikosti 26,00 m x 8,50 m s toleranco  $\pm 1,00$  m, višinski gabarit objektov je P+1+M; z možnostjo širitve in prestavitve v območju za pozidavo.

#### Zunanja podoba stanovanjskih objektov

- Oblikovanje zunanje podobe načrtovanega objekta naj v čim večji meri sledi značilnostim zunanje podobe sosednjih obstoječih objektov. Objekt se zgradi klasično masivno oziroma montažno z masivnimi vmesnimi ploščami. Zasnova stavb mora upoštevati veljavne standarde za toplotno zaščito, priporoča se gradnja nizkoenergetskih stavb
- Konstrukcija: po izbiri projektanta.
- Kota pritličja je lahko največ 1,20 m nad koto obstoječega terena.
- Streha: nakloni strešin od 30° do 45°, dvokapnice, razen objekta H4, kjer je predvidena ravna streha. Osnovna oblika strehe se lahko dopolnjuje z drugimi oblikami in nakloni strehe, možnost delne ravne strehe za potrebe fotovoltaike ali zelene strehe. Dopustno je drugačno oblikovanje strehe, ki naj bo skladno s prevladujočimi elementi v naselju. Na streho je možno postavljati strešna okna, fotovoltaične celice, toplotne zbiralnike sončne energije ipd.
- Kritina: opečnata, naravno rdeče ali opečne barve. Dopustna je uporaba drugačnih materialov in barv kritine, ki naj bodo skladna s prevladujočimi elementi naselja.
- Fasada: zaželeno je poenotena uporaba materialov v barvni lestvici svetlih pastelnih tonov zemeljskih barv. Vsiljive, izstopajoče in kričeče barve niso dovoljene.
- .– Oblikovanje in razporeditev okenskih in vratnih odprtin: izhaja iz funkcije objekta in se prilagajajo sosednjim objektom ter značilnostim oblikovanja v arhitekturni krajini.
- Arhitekturni elementi: dovoljeni balkoni in drugi arhitekturni elementi, ki naj bodo skladni s prevladujočimi elementi naselja.

#### Lega objektov na zemljišču

Lega objektov je načrtovana znotraj območja predvidenega za pozidavo.

Odmiki najbolj izpostavljenih delov objektov od parcelnih mej sosednjih zemljišč so:

Najmanj 4,00 m – za vse zahtevne in manj zahtevne objekte (etaže nad terenom in pod terenom z višino do 10 m (merjeno od najnižje točke terena ob stavbi do najvišje točke na strehi)

Najmanj 1,00 m – enostavni in nezahtevni objekti, ki predstavljajo dopolnitev obstoječe pozidave,

Najmanj 0,5 m – za ograjo, podporni zid, rezervoar, vodnjak, priključek na objekte GJI.

Ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča je lahko odmik iz prejšnjega odstavka tega člena tudi manjši, pri čemer morajo biti zagotovljeni požarni odmiki. Nezahtevni in enostavni objekti so ob soglasju lastnika lahko postavljeni do parcelne meje.

Ureditev okolice objekta predstavlja: hortikulture ureditve (ureditev cvetličnjakov, zelenih površin, zasaditev drevesnih vrst, grmovnic ipd.) in parterne ureditve (tlakovanja, ureditev pešpoti, zunanjih stopnic, brežin, opornih zidov ipd.).

Površine, namenjene izključno peš prometu, so tlakovane z drobnimi tlakovci ali travnimi ploščami. Parkirišča so lahko tlakovana, asfaltirana ali izvedena s travnimi ploščami.

### Nezahtevni in enostavni objekti

Na območju OPPN je po predpisih, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost, dovoljenja postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z namensko rabo območja ter je mogoče opravljanje del, ki štejejo za redna vzdrževalna dela in investicijska vzdrževalna dela. Dopustni pomožni objekti se gradijo znotraj opredeljene gradbene meje in po namenu in velikosti ne presegajo osnovnega objekta.

Največji dovoljeni tlorisni in višinski gabariti dopustnih enostavnih in nezahtevnih objektov so določeni skladno s predpisi, ki urejajo vrste objektov glede na zahtevnost.

Nezahtevni in enostavni objekti se lahko postavljajo na celotni parceli.

Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,0 m (razen ograje in podporni zidovi) ali bližje s soglasjem lastnika sosednje parcele. Ograje in podporni zidovi se lahko izvedejo do parcelne meje.

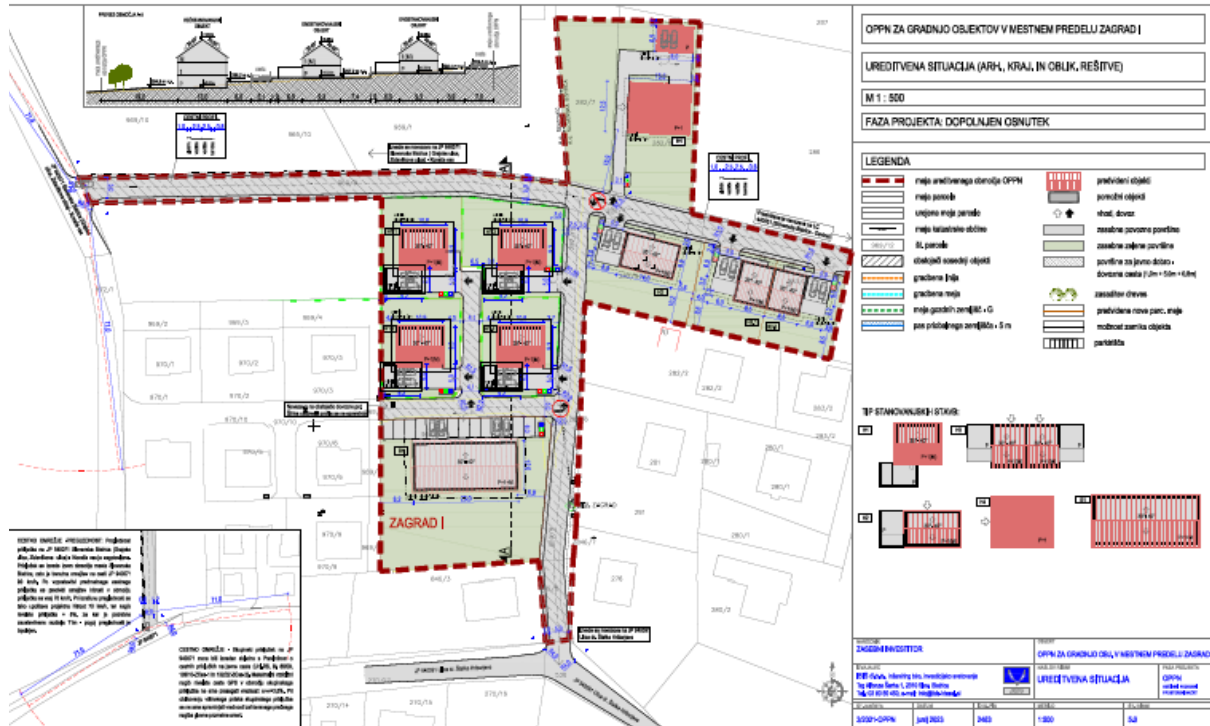
Odmiki dvoriščnih ograj in opornih zidov od meje dovoznih poti so lahko postavljeni na parcelni meji le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo, odmiki drugih nezahtevnih in enostavnih objektov min. 1,0 m od meje zemljišča po katerih potekajo dovozne poti.

Nezahtevni objekti in enostavni objekti morajo biti postavljeni v podrejenem položaju glede na glavno stavbo na gradbeni parceli in oblikovani skladno z glavnim objektom. Dovoljena višina je samo pritličje. Strehe pomožnih objektov so praviloma ravne minimalnega naklona tako, da je omogočeno odvodnjanje ali enake kot na osnovni stavbi, če se s tem doseže skladnost pozidave na gradbeni parceli. Strehe drugih oblik in nižjega naklona (enokapna, polkrožna, ravna) se lahko uredijo v primeru steklenjakov, zimskih vrtov, ali če je zaradi funkcionalnosti osnovnega objekta na parceli taka streha bolj primerna. Strešna kritina nad nadstreških je lahko tudi brezbarvna, prosojna.

Postavitve ograj v križiščih in hišnih priključkih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin.

Poleg rednih vzdrževalnih del in investicijskih vzdrževalnih del so dovoljene tudi:

- rekonstrukcije objektov in naprav,
- sprememba namembnosti.



### 3.2 Zasnova projektних rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

Območje OPPN se veže na obstoječe in predvideno infrastrukturno omrežje. Pri načrtovanju se upošteva resorno zakonodajo.

#### Promet

Prometna ureditev obravnavanega območja se prilagaja obstoječemu prometnemu režimu v območju.

Območje OPPN bo imelo izvedenih več cestnih navezav. Proti jugu se bo območje navezovalo na JP 940091 (Ulica dr. Štefke Hribarjeve), a bo izvozni promet zaradi že obstoječe preobremenjenosti te ulice s prometno signalizacijo preusmerjen proti severu na novo izvedeno prometnico. Objekti na zahodu območja OPPN bodo imeli omogočen dostop preko že izvedene dostopne poti med obstoječim naseljem hiš, preko parc. št. 970/10, k.o. Šentovec. Glavna prometnica bo na SZ strani izvedena iz JP 940071 Slovenska Bistrica (Grajska ulica, Zidanškova ulica)-Kovača vas preko parc. št. 969/9, k.o. Šentovec in bo proti vzhodu potekala po parc. št. 282/4, del 282/9 in del 283/3, k.o. Slov. Bistrica. V prihodnosti je predvidena navezava te prometnice proti vzhodu na LC 440051.

#### Oskrba z vodo

Novi objekti bodo oskrbovani z vodo iz javnega vodovodnega omrežja.

#### Odvajanje odpadne vode

Na območju urejanja je predvidena kanalizacija v ločenem sistemu. Kanalizacijski sistem se izvede v celoti vodotesno in v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih in padavinskih voda. V bližini obravnavanega območja, na parceli št. 2482 k.o. Slov. Bistrica, Zidanškova ulica, je zgrajeno javno kanalizacijsko omrežje, ki se zaključuje s centralno čistilno napravo. V nadaljevanju Zidanškove ulice je potrebno do konca parcele št. 969/10 k.o. 746 Šentovec, izvesti nadaljevanje primarnega kanala za fekalne in meteorne odpadne vode, kanala se zaključita z revizijskima jaškoma.

## Elektroenergetsko omrežje

Na obravnavanem območju poteka elektroenergetski vod v lasti Elektro Maribor d.d., in sicer 20 kV daljnovod, kablovod 20 kV DV Šmartno –TP Zagrad (k-908 OE Slovenska Bistrica) in nizkonapetostno omrežje 0,4 kV (nadzemne in podzemne izvedbe) transformatorske postaje TP 20/0,4 kV ZAGRAD (t-317 OS Slovenska Bistrica) Predvidena priključna moč območja OPPN je ocenjena na cca. 160 kW za potrebe stanovanjske gradnje.

(2) Predvidena je prestavitev določenih elektroenergetskih NN vodov v linijo internih prometnih cest. Objekti se priključujejo na elektroenergetski vod, ki bo potekal v internih prometnih cestah, le-ta pa se navezuje na TP ZAGRAD (k-908 OE Slovenska Bistrica). Elektrovod 20kV, ki je v preteklosti potekal diagonalno preko območja je bil prestavljen v tla in poteka južno ob območju vse do JP 940071 in nato ob liniji ceste proti severu.

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

- zgraditi nadomestno transformatorsko postajo namesto TP 20/0,4 kV KK ZAGRAD (t-317) ter jo vključiti v SN 20 kV omrežje,
- zgraditi nov nizkonapetostni kabelski razvod od predvidene nadomestne transformatorske postaje do nove prostostoječe razdelilne omarice v bližini predvidenih stanovanjskih objektov,
- zgraditi nove nizkonapetostne kabelske priključke od predvidene prostostoječe razdelilne omarice do priključno merilnih omaric predvidenih stanovanjskih objektov,
- pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo za predvideno nadomestno TP in vključitev TP v SN 20 kV omrežje (Elektro Maribor d.d.),
- urediti parcelo za novo TP ter dovozno pot do nove TP,
- TP in SN priključek morata biti obdelana v posebnem načrtu (projektant Elektro Maribor),
- pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo za nov NN kabelski razvod (naročiti projektiranje pri Elektro Maribor),
- pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo za nove NN kabelske priključke za predvidene objekte,
- skleniti služnostne pogodbe z lastniki zemljišč preko katerih bodo potekale trase novih elektroenergetskih vodov,
- prestaviti/kablirati obstoječe nadzemne NN vode na območju predvidene pozidave, za kar bo potrebno pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo.

## Plinovodno omrežje

Objekti se lahko priključijo na plinovodno omrežje, ki je zgrajeno v neposredni bližini območja OPPN. Do objektov je predvideno novo plinovodno omrežje v internih cestah.

Plin se lahko uporablja za kuhanje, ogrevanje, pripravo tople sanitarne vode, tehnologijo in hlajenje.

## Telekomunikacijsko omrežje

Na območju naselja je obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki se ga dogradi glede na potrebe objektov na območju OPPN. Za potrebe priključevanja objektov se zgradi ustrezna kabelska kanalizacija s PVC ali AC zaščitnimi cevmi ter z ustreznimi kabelskimi jaški, ločeno za potrebe TK in KTV omrežja. V kabelsko kanalizacijo se položijo ustrezni kablovodi.

V bližini območja OPPN se nahaja obstoječe širokopasovno elektronsko komunikacijsko omrežje, ki omogoča priključitev. Za potrebe priključevanja objektov se zgradi ustrezna kabelska kanalizacija s PVC ali AC zaščitnimi cevmi ter z ustreznimi kabelskimi jaški, ločeno za potrebe TK in KTV omrežja. V kabelsko kanalizacijo se položijo ustrezni kablovodi.

## Ogrevanje in hlajenje



Predvidi se individualni način ogrevanja in hlajenja. Objekti se lahko ogrevajo na plin ali obnovljive vire energije (lesna biomasa, sončna energija, toplotna črpalka ...). Pri tem je potrebno v čim večji meri zagotoviti možnosti pasivnega ogrevanja in upoštevati pogoje za varčevanje z energijo, skladno z zakonodajo.

### **Odstranjevanje odpadkov**

Na območju se uvede ločeno zbiranje odpadkov. Odvoz in zbiranje odpadkov je potrebno urediti v skladu z veljavno zakonodajo in predpisi ter v skladu s veljavnim občinskim odlokom. Za stanovanjski objekt je predvideno zbirno mesto za odpadke, to je urejen prostor ob objektu, kamor se postavijo zabojniki za mešane komunalne odpadke, ki je hkrati odjemno mesto, kjer izvajalec javne službe odpadke prevzame.

### **Javna razsvetljava**

Na celotnem območju OPPN se predvidi omrežje javne razsvetljave z varčnimi LED sijalkami. Za predmetno novogradnjo/rekonstrukcijo javne razsvetljave je potrebno predvideti novo odjemno mesto - krmilno mesto. Uporabljajo se svetilke skladno z veljavno zakonodajo glede svetlobnega onesnaženja. Izvedba svetilk mora omogočati, da le-te ponoči svetijo z manjšo močjo, oziroma v kolikor iz varnostnih razlogov ni nujno potrebna, naj se v drugem delu noči izklopi.

### **Posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture**

Izven ureditvenega območja OPPN je dovoljeno izvajanje posegov, ki so v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora potrebni za izvedbo priključevanja predvidene pozidave na gospodarsko javno infrastrukturo.

### **3.3 Rešitve in ukrepi za celotno ohranjanje kulturne dediščine**

V območju OPPN ni objektov ali območij kulturne dediščine.

Na območju obravnave ni bilo opravljenih predhodnih arheoloških raziskav za oceno arheološkega potenciala.

Splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin:

- v kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi;
- ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

### **3.4 Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave**

#### **Varstvo pred onesnaženjem zraka**

Pri načrtovanju in opredelitvi posameznih dejavnosti je potrebno upoštevati določila veljavnih predpisov s področja varstva zraka tako, da ne bodo presežene posamezne vrednosti, ki so opredeljene v predpisih, ki urejajo področje emisij snovi v zrak.

Med gradnjo je izvajalec dolžan upoštevati:

- zakonsko regulativo v zvezi z emisijskimi normami pri gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih,
- preprečevanje prašenja, vlaženje sipkih materialov in nezaščitenih površin.

## **Varstvo pred hrupom**

Skladno z Uredbo o mejnih vrednostih hrupa v okolju se obravnavane parcele nahajajo v III. območju. Na območju OPPN ni predvidenih dejavnosti, ki bi presegle predpisane obremenitve s hrupom. Zagotoviti je potrebno ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.

## **Vodni režim in stanje voda**

Na obravnavanem območju je potrebno upoštevati predpise s področja varstva voda in lokalne predpise. Nameravan poseg ne sme vplivati na zmanjšanje kvalitete podzemnih voda in vodotokov.

Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega soglasja, ki ga v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja izda pristojno ministrstvo.

Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je treba v skladu z veljavno zakonodajo zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858). Da bodo padavinske vode lahko odvedene v smeri proti usedalniku in lovilniku olj, morajo biti utrjene, tlakovane ali z drugim materialom prekrите površine vodo nepropustne, zato pa je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali kak drug vodo nepropustni material.

Obravnavano območje ni poplavno ogroženo, prav tako na tem območju ni vodotokov oziroma predvidenih posegov na vodna zemljišča vodotokov. Obravnavana lokacija se ne nahaja v območju vodovarstvenega pasu vodnih virov.

Poseg se nahaja na erozijsko ogroženem območju. Komunalne in padavinske vode z obravnavanega objekta se priključujejo na javno kanalizacijo. Ponikanje ni predvideno.

Izdelano je bilo Geotehnično poročilo o pogojih temeljenja objekta (GEOING d.o.o., št. 21-IV/22, izdelano april 2022).

## **Ohranjanje narave**

Na območju OPPN ni evidentiranih naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

## **Ravnanje z odpadki**

Ravnanje s komunalnimi odpadki se vrši v skladu z občinskim odlokom.

Ravnanje z gradbenimi in kosovnimi odpadki mora biti v skladu z določili veljavne zakonodaje, prav tako ravnanje z morebitnimi industrijskimi in posebnimi odpadki.

## **Ravnanje s plodnim delom tal**

Posegi v tla se načrtujejo in izvedejo na način, da se prizadene čim manj talne površine. Pri gradnji se zagotovi gospodarno ravnanje s tlemi. Površine, ki so bile v času gradnje razgaljene, se ponovno zatravijo oziroma zasadijo. V projektni dokumentaciji se določi način uporabe rodovitnega dela prsti. Prst se odstrani in odloži tako, da se ohranita njena rodovitnost in količina. Rodovitna zemljina se odstrani in deponira ter uporabi za sanacijo degradiranih tal in za urejanje zelenih površin na območju urejanja ali pa se odpelje na ustrezno deponijo.

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.

## **Varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem**

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

## **3.5 Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom**

### **Varstvo pred naravnimi nesrečami, požarom, obramba**

Območje posega je delno znotraj ožjega in delno znotraj širšega območja omejene in nadzorovane rabe prostora Vojašnice Vincenca Repnika Slovenska Bistrica. V območju ožjega območja omejene in nadzorovane rabe prostora je treba za vsako novogradnjo in nadzidavo, katere višina nad terenom presega 18,00 m pridobiti projektne pogoje in soglasje organa, pristojnega za obrambo. V območju širšega območja omejene in nadzorovane rabe prostora pa je treba projektne pogoje in soglasja organa, pristojnega za obrambo pridobiti za vsako novogradnjo in nadzidavo, katere višina nad terenom presega 25,00 m.

Območje OPPN se ne nahaja na predelu z naravnimi omejitvami kot so poplavnost in visoka podtalnica. Območje OPPN se nahaja na erozivnem območju, kjer je potrebno izvajati običajne zaščitne ukrepe. Iz geološkega poročila, ki je priloga k OPPN je razviden najustreznejši način temeljenja objektov. Območje se nahaja na območju VII. stopnje potresne ogroženosti po EMS lestvici. Pri projektiranju se upošteva potresna varnost skladno z zakonodajo. Upošteva se podatek projektnega pospeška tal, ki na tem območju znaša 0,150 g. Na območju predvidenega OPPN ne obstaja možnost razlitja nevarnih snovi.

Za območje OPPN je pri načrtovanju potrebno smiselno upoštevati določila s področja požarne varnosti. Pri načrtovanju posameznih objektov je potrebno upoštevati zlasti:

- potrebne odmike od meje parcel in med objekti ter potrebne protipožarne ločitve z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte,
- potrebno skupno količino vode za gašenje, ki predstavlja pomemben vhodni podatek za načrtovanje vodooskrbe obravnavanega območja, hidrantno omrežje mora izpolnjevati pogoje glede pritiska in kapacitete,
- neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila,
- povečano možnost nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov.

#### **Graditev objektov:**

Pri graditvi objektov morajo biti izpolnjene zahteve za varnost pred požarom, določene s predpisi o graditvi objektov.

Naprave, napeljave, postroji, izdelki, elementi, sklopi konstrukcij objektov morajo biti zgrajeni oziroma izdelani tako in iz takih materialov, da je zagotovljena požarna varnost v skladu s predpisi.

Ob rekonstrukciji in vzdrževanju objektov se požarna varnost objektov ne sme zmanjšati.

#### **Intervencijske poti in površine:**

Zemljišče v območju OPPN je v primeru požara dostopna po predvidenih dovoznih poteh. Intervencijske poti so prikazane na grafični prilogi št. 7: Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom.

#### **Hidrantna mreža**

V primeru požara se bo za gašenje uporabljala voda iz novega hidrantnega omrežja, ki se nahaja znotraj območja OPPN, kot je prikazano na grafični prilogi št. 7: Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom.

### **3.6 Etapnost izvedbe prostorske ureditve ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje podrobnega načrta**

Izvedba OPPN je možna v več medsebojno neodvisnih fazah, pri čemer je prva faza izgradnja javne gospodarske infrastrukture in nato gradnja stanovanjskih objektov v medsebojno časovno neodvisnih fazah. Namembnost zemljišč do vzpostavitve gradbene parcele ostaja enaka sedanji.

Za gradnjo na posameznih parcelah, predvidenih v OPPN, so dovoljene tudi začasne rešitve priključevanja na javno gospodarsko infrastrukturo, in sicer tako, da ne ovirajo predvidene ureditve za komunalno urejanje celotnega območja. Z začasno rešitvijo morajo soglašati soglasodajalci, v katerih pristojnost posega predlagana rešitev in občina.

### **3.7 Dopustna odstopanja**

Pri uresnitvi OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, energetske, tehnoloških, geoloških, hidroloških, okoljskih, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s čimer pa se ne sme poslabšati prostorske in okoljske razmere.

Odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka, ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih spadajo ta odstopanja.

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



Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Maribor  
Poslovalnica: Grajska 7, 2000 Maribor  
tel.: 041-375-733  
e-pošta: info@pro-moc.si

# ELABORAT EKONOMIKE

## ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA GRADNJO OBJEKTOV V MESTNEM PREDELU ZAGRAD I, ID ŠT. PA 2483



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

IZDELANO: marec 2023

PROJEKT: **ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI  
PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA  
GRADNJO OBJEKTOV V MESTNEM PREDELU  
ZAGRAD I, ID ŠT. PA 2483**

FAZA OPPN: **OSNUTEK**

NAROČNIK: **Zasebni investitor**

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

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

ŠTEV. PROJEKTA: 4/AK-2023-EE

IZDELANO: marec 2023

Direktorica:  
Špela FRUMEN, mag. inž. log.



## **VSEBINA:**

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

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV .....	5
1. NAMEN IN CILJI NALOGE .....	8
2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE .....	10
3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN .....	13
4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....	18
4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....	18
4.1.1. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve .....	18
4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.....	20
4.1.2.1. Prometna ureditev .....	20
4.1.2.2. Vodovodno omrežje .....	21
4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje.....	21
4.1.2.4. Elektro omrežje .....	22
4.1.2.5. Ogrevanje .....	23
4.1.2.7. Komunalni odpadki.....	23
4.1.2.8. Plinovodno omrežje.....	24
4.1.2.9. Telekomunikacije.....	24
4.1.2.10. Elektronsko komunikacijsko omrežje oz. omrežje kableske TV .....	25
4.1.2.11. Javna razsvetljava .....	25
4.1.2.12. Posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture .....	25
4.1.2.13. Osončenje.....	26
4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike...	28
4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO .....	29
4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO .....	33
4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE .....	34
5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	35
5.1. ANALIZA STANJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE V OBČINI SLOVENSKA BISTRICA .....	35

5.1.1. Demografski podatki o prebivalstvu občine Slovenska Bistrica .....	35
5.1.2. Razporeditev obstoječe družbene infrastrukture v občini Slovenska Bistrica .....	37
5.2. OCENA POTREB PO DRUŽBENI INFRASTRUKTURI NA OBMOČJU OPPN IN NAČIN ZADOVOLJEVANJA POTREB .....	44
5.2.1. Vrtci .....	45
5.2.2. Osnovne šole .....	47
5.2.3. Zdravstveni domovi .....	49
5.2.4. Pokriti športni objekti .....	50
5.2.5. Nepokriti športni objekti .....	51

### **Seznam tabel:**

Tabela 1: Ocena stroškov načrtovane komunalne opreme na območju OPPN .....	30
Tabela 2: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN.....	31
Tabela 3: Osnovni demografski podatki za občino Slovenska Bistrica za obdobje 2013 – 2022 .....	36
Tabela 4: Ocena števila novih prebivalcev, ki jih generira stanovanjska gradnja na območju OPPN ...	44
Tabela 5: Osnovni podatki o vrtcih v bližini območja OPPN za šolsko leto 2022/2023 .....	45
Tabela 6: Število vpisanih otrok v Osnovno šolo Pohorskega odreda Slovenska Bistrica v obdobju 2013/2014 – 2022/2023.....	47
Tabela 7: Stanje pokritih športnih površin v občini Slovenska Bistrica .....	50
Tabela 8: Stanje nepokritih športnih površin v občini Slovenska Bistrica .....	51

### **Grafični del:**

#### **Seznam slik:**

Slika 1: Širši položaj območja OPPN v občini Slovenska Bistrica .....	13
Slika 2: Ožji položaj območja OPPN v občini Slovenska Bistrica.....	14
Slika 3: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija .....	17
Slika 4: Območje z obstoječimi komunalnimi vodi in legendo .....	18
Slika 5: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo.	27
Slika 6: Lokacija vrtcev, ki so v bližini območja OPPN .....	38
Slika 7: Razporeditev osnovnih šol v občini Slovenska Bistrica .....	39
Slika 8: Lokacija zdravstvenega doma v občini Slovenska Bistrica .....	41



## POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV

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

Temu namenu sledi tudi predmetni elaborat ekonomike, izdelan za Občinski podrobni prostorski načrt za gradnjo objektov v mestnem predelu Zagrad I, ID št. PA2483; (v nadaljevanju: OPPN).

Obravnavano območje leži na severnem delu mesta Slovenska Bistrica. Območje OPPN je dostopno iz javne ceste. Teren je v naklon, prevladuje travinje.

Predlagane ureditve so predvidene v okviru zemljiščih ali delu zemljišč s parcelno številko 969/6, 969/8, 969/9, 969/12, 846/7 vse k.o. Šentovec (746) in parcele št. 283/3, 282/4, 282/6, 282/7, 282/8, 282/9, 282/10 vse k.o. Slovenska Bistrica (753). Predlog je predviden na območju, ki ima opredeljeno namensko rabo stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja – UON. Površina območja OPPN obsega ca 8.621 m<sup>2</sup>. Območje obdelave v naravi predstavlja nepozidano stavbno zemljišče, dejanska raba zemljišča je trajni travnik.

Z OPPN se načrtujejo ureditve povezane z gradnjo osmih enostanovanjskih stavb in ene večstanovanjske stavbe. Gradnja stanovanjskih objektov sledi obstoječi pozidavi, ki v tem predelu predstavlja individualno stanovanjsko pozidavo.

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

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

Komunalno opremo v smislu definicije po ZUreP-2 predstavlja naslednja infrastruktura na območju OPPN:

- prometne površine, javna razsvetljava;
- izgradnja vodovodnega cevovoda znotraj območja OPPN (priključitev na obstoječe vodovodno omrežje v bližini);
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priključitev na obstoječe omrežje.

Druge vrste načrtovane infrastrukture (elektroenergetsko omrežje, plinovodno omrežje in TK omrežje), ki je predvideno z OPPN in ki je pomembno za opremljenost stavbnih zemljišč ter za funkcioniranje na stavbnih zemljiščih zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Pri tem je obvezna ureditev elektroenergetskega omrežja na celotnem območju in priključitev načrtovanih stavb na obstoječe plinovodno omrežje in TK omrežje pri čemer gradnja novega omrežja ni potrebna (izvedejo se priključki na obstoječe omrežje).

V elaboratu ekonomike je zato kot druga gospodarska javna infrastruktura stroškovno ovrednotena le izgradnja elektroenergetskega omrežja na območju OPPN.

Del načrtovane komunalne opreme – prometne površine – služijo oskrbi obravnavanega območja in sosednjemu poselitvenemu območju. Zato se stroški za navedeno infrastrukturo delijo sorazmerno med obe območji. Preostala komunalna oprema in druga gospodarska infrastruktura, načrtovana z OPPN, pa služi načrtovani prostorski ureditvi in je stroškovno ni mogoče deliti še na sosednja območja.

Ocena stroškov komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture je pripravljena s stopnjo natančnosti, kot jo omogoča razpoložljiva dokumentacija. Stroški so ocenjeni na podlagi rešitev infrastrukturnega urejanja, kot so načrtovane z OPPN.

Ocenjeni stroški za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture skupaj znašajo 370.284,57 EUR, od tega stroški komunalne opreme 327.08457 EUR in stroški upoštevanih vrst druge gospodarske javne infrastrukture 43.200,00 EUR.

Če upoštevamo, da je treba stroške za prometne površine razdeliti na dve območji (na območje OPPN in na sosednje poselitveno območje) znašajo ocenjeni stroški komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture 254.560,78 EUR, od tega stroški komunalne opreme 211.360,78 EUR. Stroški so ocenjeni s stopnjo natančnosti, kot jo omogočajo razpoložljivi podatki in jih bo v kasnejših fazah potrebno še podrobneje preveriti na podlagi bolj podrobnih in bolj natančnih tehničnih in vsebinskih odločitev. Opozarjamo tudi na upoštevanje višine stroškov za zemljišča za komunalno opremo. Zemljišča so ovrednotena po podatkih iz uradnih podatkov GURS (portal Prostor) za območje OPPN, po ceni 3,99 EUR/m<sup>2</sup>; opozarjamo, da so podatki za vrednost nepremičnin – zemljišč, ki so vključeni v uradne podatke, v primerjavi s primerljivimi zemljišči v bližini območja obdelave in v sosednjih občinah nesorazmerno nizki in so verjetno posledica neažurnih podatkov o namenski rabi prostora v uradnih evidencah; ne glede na navedeno se po določilih ZUreP-2 nepremičnine vrednotijo po uradnih podatkih, kar je upoštevano tudi v predmetnem elaboratu ekonomike.

Stroške za zagotavljanje komunalne opreme financira zasebni investitor. Za izgradnjo komunalne opreme skleneta občina in investitor pogodbo o opremljanju.

Izvedba OPPN je možna v več medsebojno neodvisnih fazah, pri čemer je prva faza izgradnja javne gospodarske infrastrukture in nato gradnja stanovanjskih objektov v medsebojno časovno neodvisnih fazah.

Namembnost zemljišč do vzpostavitve gradbene parcele ostaja enaka sedanji.

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

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

Ker strokovne podlage, ki bi obravnavale načrtovano družbeno infrastrukturo oz. potrebe po njej, niso bile izdelane, je elaborat ekonomike za družbeno infrastrukturo pripravljen tako, da prikazuje oceno potreb po družbeni infrastrukturi, kot jih lahko pričakujemo z realizacijo z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev oz. z realizacijo načrtovane stanovanjske gradnje na območju OPPN.

Najprej je zato pripravljena analiza stanja obstoječe družbene infrastrukture v občini Slovenska Bistrica, nato pa so ocenjene dodatne potrebe, izhajajoče iz uporabe novo zgrajenih stanovanj. Elaborat ekonomike vsebuje tudi presojo možnih načinov zadovoljevanja dodatnih potreb po posameznih vrstah družbene infrastrukture.

Na podlagi analize in ocen ugotavljamo, da so najmanj problematične obstoječe kapacitete pokritih in nepokritih športnih objektov, ki presegajo ciljne normative; ocenjujemo, da lahko zadovoljijo tudi potrebe dodatnih prebivalcev, ki jih bo po pričakovanjih generirala realizacija načrtovane stanovanjske gradnje na območju OPPN.

Ocenjujemo, da ne bo zmanjkalo prostora v bližnjih vrtcih.

Nove potrebe, ki jih bodo imeli novi prebivalci na območju OPPN, ne more pokrivati obstoječa osnovna šola Pohorskega odreda Slovenska Bistrica. Za zagotovitev zadostnih kapacitet vrtca za nove otroke predlagamo naslednji dve možni varianti:

- varianta 1: minimalna varianta ali varianta brez investicije;
- varianta 2: investicija v izgradnjo dodatnih prostorov v Osnovna šola Pohorskega odreda Slovenska Bistrica.

Ocenjujemo, da ne bo zmanjkalo prostora tudi v mreži javnega zdravstva na primarni ravni.

## 1. NAMEN IN CILJI NALOGE

Z uveljavitvijo Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odločba US; v nadaljevanju: ZUreP-2) s 01. 06. 2018 so bile vzpostavljene pravne podlage za uporabo nekaterih novih instrumentov pri načrtovanju oz. urejanju prostora v slovenski praksi. Njihov skupni imenovalec je cilj, da se izboljša kvaliteta prostorskega načrtovanja, da se načrtuje celostno in kompleksno ter da so tisti, ki sprejemajo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah, čim bolj korektno in celovito ter pravočasno seznanjeni s posledicami svojih odločitev.

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

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

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

Meseca julija 2019 je pričel veljati Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3), sprejet na podlagi 65. člena ZUreP-2. S pravilnikom sta podrobneje določeni vsebina in oblika elaborata ekonomike.

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

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

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

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

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

## 2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

1. pravne podlage;
2. vsebinske podlage.

### 2.1. PRAVNE PODLAGE

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odločba US); v nadaljevanju: ZUreP-2;
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3); v nadaljevanju: pravilnik.

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

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

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

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

ZUreP-2 določa navedene vsebine na naslednji način:

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

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

## 2.2. VSEBINSKE PODLAGE

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

Vsebinske podlage za pripravo predmetnega elaborata ekonomike so:

- Občinski podrobni prostorski načrt za gradnjo objektov v mestnem predelu Zagrad I, ID št. PA 2483, (izdelal Ibis d.o.o., št. naloge 3/2021-OPPN, november 2022); v nadaljevanju: OPPN;
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k OPPN.

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

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

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

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

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



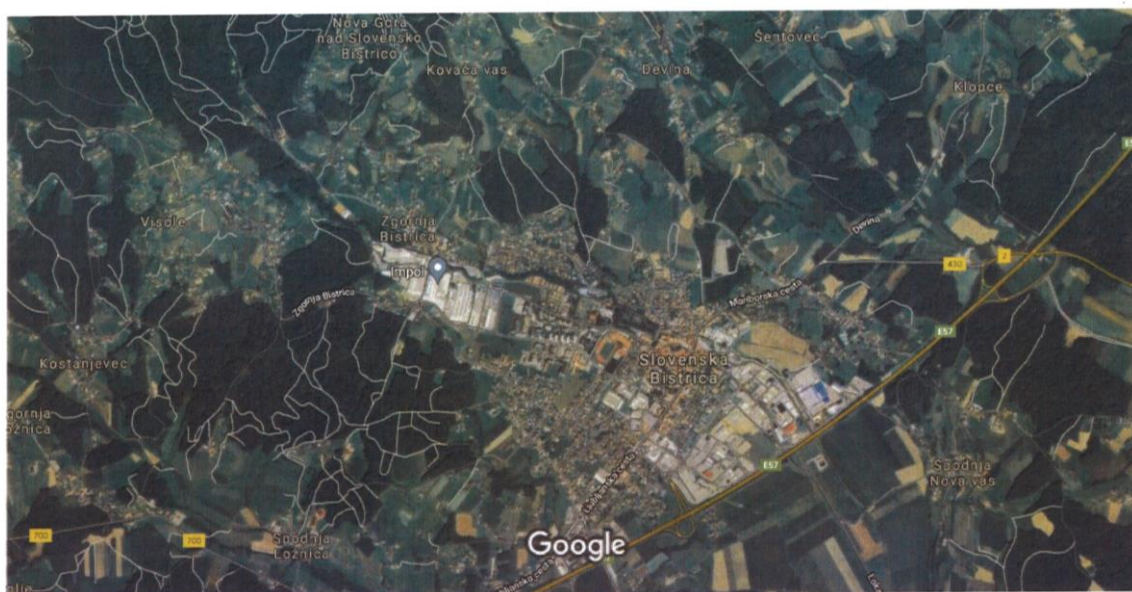
### 3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

Obravnavano območje leži na severnem delu mesta Slovenska Bistrica. Območje OPPN je dostopno iz javne ceste. Teren je v naklon, prevladuje travinje.

Z OPPN se načrtujejo ureditve povezane z gradnjo osmih enostanovanjskih stavb in ene večstanovanjske stavbe. Gradnja stanovanjskih objektov sledi obstoječi pozidavi, ki v tem predelu predstavlja individualno stanovanjsko pozidavo.

**Slika 1: Širši položaj območja OPPN v občini Slovenska Bistrica**

(vir: OPPN)



Posnetki ©2021 CNES / Airbus,Landsat / Copernicus,Maxar Technologies,Podatki na zemljevidu ©2021 500 m

Predlagane ureditve so predvidene v okviru zemljiščih ali delu zemljišč s parcelno številko 969/6, 969/8, 969/9, 969/12, 846/7 vse k.o. Šentovec (746) in parcele št. 283/3, 282/4, 282/6, 282/7, 282/8, 282/9, 282/10 vse k.o. Slovenska Bistrica (753). Predlog je predviden na območju, ki ima opredeljeno namensko rabo stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja – UON. Površina območja OPPN obsega ca 8.621 m<sup>2</sup>. Območje obdelave v naravi predstavlja nepozidano stavbno zemljišče, dejanska raba zemljišča je trajni travnik.

V območje se lahko zajamejo tudi neposredne okoliške parcele za izvedbo komunalne in energetske infrastrukture. V primeru iskanja drugačnih rešitev se v območje obdelave lahko dodajo manjkajoča zemljišča, na katera bi se eventualno posegalo.

Vse ureditve bodo načrtovane skladno z določili dolgoročnega plana občine in Urbanistične zasnove naselja Slovenska Bistrica, ki je sestavni del dolgoročnega plana, v katerem je opredeljena namenska raba – območje redkejše individualne stanovanjske gradnje – cona A,B, ki omogoča tovrstne objekte in ureditve, za (sicer obsežnejšo) enoto urejanja prostora pa je predvidena priprava OPPN.

**Slika 2: Ožji položaj območja OPPN v občini Slovenska Bistrica**

(vir: OPPN)



### Dopustne dejavnosti:

Na območju OPPN so skladno s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti dopustne okolju nemoteče poslovne dejavnosti in sicer v delu stanovanjske zgradbe, ki je lahko do 40 % bruto tlorisne površine objekta namenjene za dejavnost.

### Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:

Na območju OPPN so dopustne naslednje vrste gradenj:

- gradnje novih objektov,
- adaptacija in rekonstrukcija objektov in naprav,
- gradnja, rekonstrukcija, prestavitev, odstranitev objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje in zagotavlja večjo varnost ljudi in okolja,
- nadzidave in dozidave objektov ter naprav s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti objektov, pri čemer mora biti najvišja etažnost prilagojena etažnosti okoliških objektov,
- spreminjanje namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti, pod pogojem, da nova namembnost ne presega z zakonom določenih ravni vplivov na okolje in da funkcionalno zemljišče ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti,
- odstranitev obstoječih objektov in delne rušitve stavb,
- tekoča vzdrževalna dela na objektih in napravah.

### Vrste dopustnih objektov:

Na območju OPPN so dovoljene naslednje vrste objektov:

a) stanovanjske stavbe,

b) nestanovanjske stavbe:

- stavbe za trgovske in druge storitvene dejavnosti,
- upravne in pisarniške stavbe,
- stavbe za kulturo in razvedrilo,
- nezahtevni in enostavni objekti,

c) objekti prometne infrastrukture,

- d)cevovodi, komunikacijska omrežja, elektroenergetski vodi,
- e)gradbeno inženirski objekti.

### Pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov

#### Velikost in zmogljivost stanovanjskih objektov

Tlorisne dimenzije načrtovanih objektov so:

- štiri objekti tipa H1: tlorisne velikosti 10,90 m x 9,30 m s toleranco  $\pm 1,00$  m, višinski gabarit objektov je P+1 (M); z možnostjo širitve in prestavitve v območju za pozidavo,
- en objekt tipa H2: tlorisne velikosti 14,00 m x 9,00 m s toleranco  $\pm 1,00$  m, višinski gabarit objektov je P+1 (M); z možnostjo širitve in prestavitve v območju za pozidavo,
- dva objekta tipa H3: tlorisne velikosti 9,20 m x 8,50 m s toleranco  $\pm 1,00$  m, višinski gabarit objektov je P+1 (M); z možnostjo širitve in prestavitve v območju za pozidavo,
- en objekt tipa H4: tlorisne velikosti 15,50 m x 12,50 m s toleranco  $\pm 1,00$  m, višinski gabarit objektov je P+1; z možnostjo širitve in prestavitve v območju za pozidavo,
- en objekt tipa B1: tlorisne velikosti 26,00 m x 8,50 m s toleranco  $\pm 1,00$  m, višinski gabarit objektov je P+1+M; z možnostjo širitve in prestavitve v območju za pozidavo.

#### Zunanja podoba stanovanjskih objektov

- Oblikovanje zunanje podobe načrtovanega objekta naj v čim večji meri sledi značilnostim zunanje podobe sosednjih obstoječih objektov. Objekt se zgradi klasično masivno oziroma montažno z masivnimi vmesnimi ploščami. Zasnova stavb mora upoštevati veljavne standarde za toplotno zaščito, priporoča se gradnja nizkoenergetskih stavb
- Konstrukcija: po izbiri projektanta.
- Kota pritličja je lahko največ 1,20 m nad koto obstoječega terena.
- Streha: nakloni strešin od 30° do 45°, dvokapnice, razen objekta H4, kjer je predvidena ravna streha. Osnovna oblika strehe se lahko dopolnjuje z drugimi oblikami in nakloni strehe, možnost delne ravne strehe za potrebe fotovoltaike ali zelene strehe. Dopustno je drugačno oblikovanje strehe, ki naj bo skladno s prevladujočimi elementi v naselju. Na streho je možno postavljati strešna okna, fotovoltaične celice, toplotne zbiralnike sončne energije ipd.
- Kritina: opečnata, naravno rdeče ali opečne barve. Dopustna je uporaba drugačnih materialov in barv kritine, ki naj bodo skladna s prevladujočimi elementi naselja.
- Fasada: zaželena je poenotena uporaba materialov v barvni lestvici svetlih pastelnih tonov zemeljskih barv. Vsiljive, izstopajoče in kričeče barve niso dovoljene.
- Oblikovanje in razporeditev okenskih in vratnih odprtin: izhaja iz funkcije objekta in se prilagajajo sosednjim objektom ter značilnostim oblikovanja v arhitekturni krajini.
- Arhitekturni elementi: dovoljeni balkoni in drugi arhitekturni elementi, ki naj bodo skladni s prevladujočimi elementi naselja.

#### Lega objektov na zemljišču

Lega objektov je načrtovana znotraj območja predvidenega za pozidavo.

Odmiki najbolj izpostavljenih delov objektov od parcelnih mej sosednjih zemljišč so:

Najmanj 4,00 m – za vse zahtevne in manj zahtevne objekte (etaže nad terenom in pod terenom z višino do 10 m (merjeno od najnižje točke terena ob stavbi do najvišje točke na strehi)

Najmanj 1,00 m – enostavni in nezahtevni objekti, ki predstavljajo dopolnitev obstoječe pozidave,

Najmanj 0,5 m – za ograjo, podporni zid, rezervoar, vodnjak, priključek na objekte GJI.

Ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča je lahko odmik iz prejšnjega odstavka tega člena tudi manjši, pri čemer morajo biti zagotovljeni požarni odmiki. Nezahtevni in enostavni objekti so ob soglasju lastnika lahko postavljeni do parcelne meje.

Ureditev okolice objekta predstavlja: hortikulture ureditve (ureditev cvetličnjakov, zelenih površin, zasaditev drevesnih vrst, grmovnic ipd.) in parterne ureditve (tlakovanja, ureditev pešpoti, zunanjih stopnic, brežin, opornih zidov ipd.).

Površine, namenjene izključno peš prometu, so tlakovane z drobnimi tlakovci ali travnimi ploščami. Parkirišča so lahko tlakovana, asfaltirana ali izvedena s travnimi ploščami.

#### Nezahtevni in enostavni objekti

Na območju OPPN je po predpisih, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost, dovoljenja postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z namensko rabo območja ter je mogoče opravljanje del, ki štejejo za redna vzdrževalna dela in investicijska vzdrževalna dela. Dopusni pomožni objekti se gradijo znotraj opredeljene gradbene meje in po namenu in velikosti ne presegajo osnovnega objekta.

Največji dovoljeni tlorisni in višinski gabariti dopustnih enostavnih in nezahtevnih objektov so določeni skladno s predpisi, ki urejajo vrste objektov glede na zahtevnost.

Nezahtevni in enostavni objekti se lahko postavljajo na celotni parceli.

Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,0 m (razen ograje in podporni zidovi) ali bližje s soglasjem lastnika sosednje parcele. Ograje in podporni zidovi se lahko izvedejo do parcelne meje.

Odmiki dvoriščnih ograj in opornih zidov od meje dovoznih poti so lahko postavljeni na parcelni meji le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo, odmiki drugih nezahtevnih in enostavnih objektov min. 1,0 m od meje zemljišča po katerih potekajo dovozne poti.

Nezahtevni objekti in enostavni objekti morajo biti postavljeni v podrejenem položaju glede na glavno stavbo na gradbeni parceli in oblikovani skladno z glavnim objektom. Dovoljena višina je samo pritličje. Strehe pomožnih objektov so praviloma ravne minimalnega naklona tako, da je omogočeno odvodnjavanje ali enake kot na osnovni stavbi, če se s tem doseže skladnost pozidave na gradbeni parceli. Strehe drugih oblik in nižjega naklona (enokapna, polkrožna, ravna) se lahko uredijo v primeru steklenjakov, zimskih vrtov, ali če je zaradi funkcionalnosti osnovnega objekta na parceli taka streha bolj primerna. Strešna kritina nad nadstreških je lahko tudi brezbarvna, prosojna.

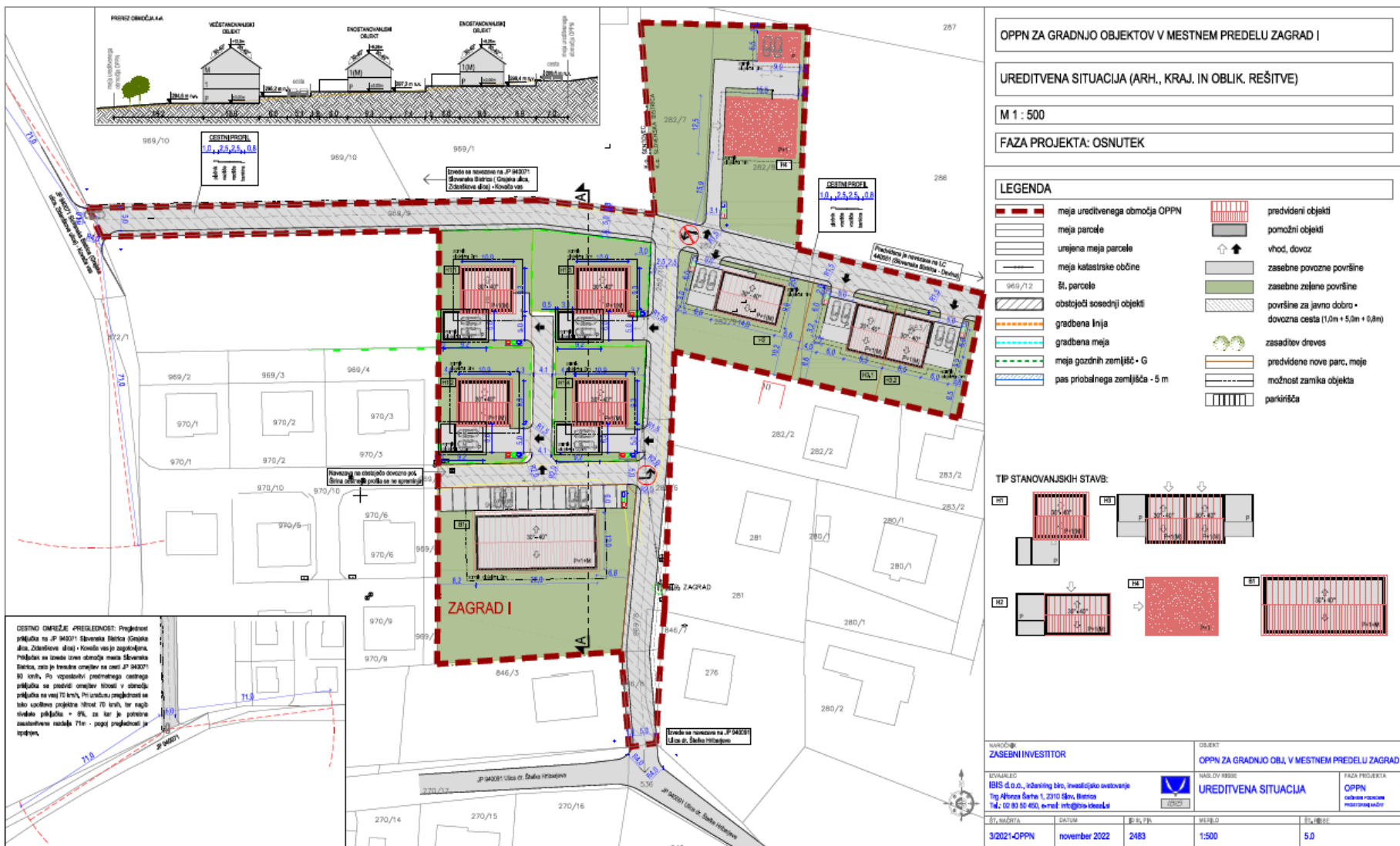
Postavitve ograj v križiščih in hišnih priključkih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin.

Poleg rednih vzdrževalnih del in investicijskih vzdrževalnih del so dovoljene tudi:

- rekonstrukcije objektov in naprav,
- sprememba namembnosti.

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

Slika 3: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija  
(vir: OPPN)





## 4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

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

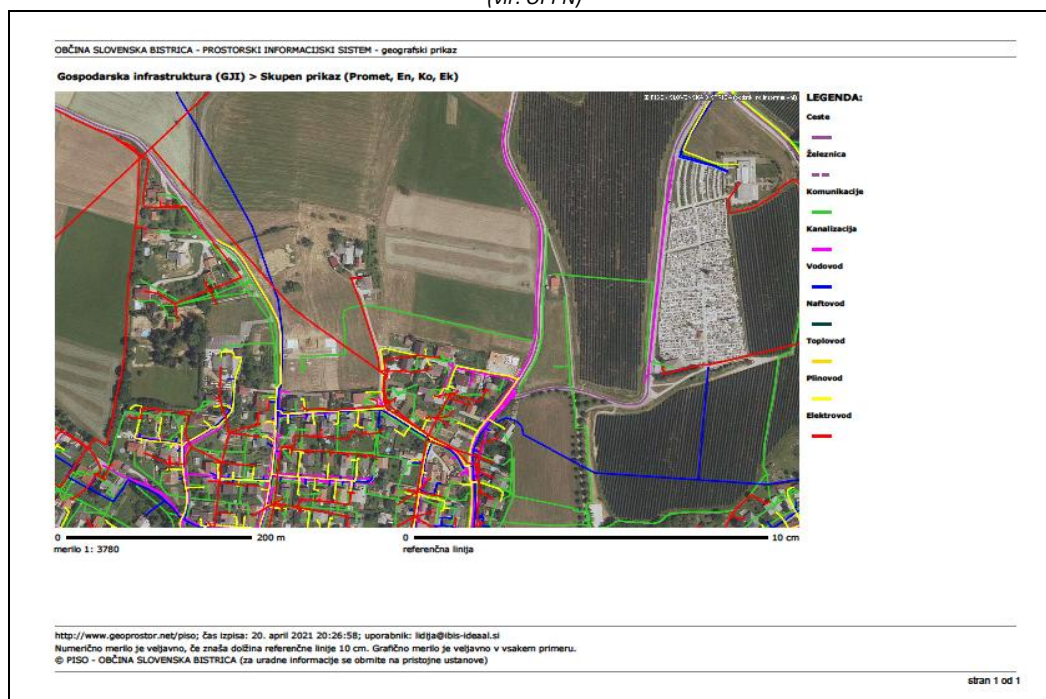
#### 4.1.1. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve

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

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

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

Slika 4: Območje z obstoječimi komunalnimi vodi in legendo  
(vir: OPPN)



Oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem služijo prometne površine ter javna razsvetljava, ki so načrtovane z OPPN. Gre za ceste, ki služijo celotnemu območju.

Oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve služi vsa ostala načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.

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

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

Območje OPPN se veže na obstoječe in predvideno infrastrukturno omrežje. Pri načrtovanju se upošteva resorno zakonodajo.

Na mestih križanj načrtovanih ureditev z GJI se upoštevajo ustrezni tehnični pogoji ter pogoji upravljavcev posamezne vrste GJI. Pri nadaljnji projektni obdelavi se vsa križanja in vzporedni poteki načrtovanih ureditev z vodi GJI obdelajo ter se zanje pripravijo ustrezne tehnične rešitve.

V primeru, da se med izvedbo ugotovi, da je potrebno za posamezni obstoječi ali predvideni vod GJI zagotoviti dodatne ukrepe, se to izvede v skladu s pogoji in soglasjem upravljavca oziroma lastnika določenega infrastrukturnega voda.

Pred izvedbo načrtovanih ureditev se obstoječi vodi, naprave in objekti GJI zakoličijo in ustrezno zaščitijo. Pri izvajanju del na mestih križanj in vzporednih potekih investitor zagotovi sodelovanje upravljavca oziroma lastnika določene GJI.

V času gradnje se zagotovi čim bolj nemotena oskrba oziroma obratovanje GJI.

Upravljavec lokalne ceste oziroma javne poti ne zagotavlja zaščite pred vplivi obratovanja in vzdrževanja lokalne ceste oziroma javne poti ob gradnji in uporabi objektov in naprav na območju OPPN. Izvedba vseh ukrepov kot posledica novogradnje je obveznost investitorja novogradnje.

Za projektiranje in gradnjo objektov gospodarske javne infrastrukture ter priključevanje nanje, za katere prostorski izvedbeni pogoji s tem odlokom niso podrobneje določeni, se smiselno uporabljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji, ki jih določa prostorski akt na tem območju, če niso v nasprotju z določili odloka.

##### **4.1.2.1. Prometna ureditev**

Območje OPPN bo imelo izvedenih več cestnih navezav. Proti jugu se bo območje navezovalo na JP 940091 (Ulica dr. Štefke Hribarjeve), a bo izvozni promet zaradi že obstoječe preobremenjenosti te ulice s prometno signalizacijo preusmerjen proti severu na novo izvedeno prometnico. Objekti na zahodu območja OPPN bodo imeli omogočen dostop preko že izvedene dostopne poti med obstoječim naseljem hiš, preko parc. št. 970/10, k.o. Šentovec. Glavna prometnica bo na SZ strani izvedena iz JP 940071 Slovenska Bistrica (Grajska ulica, Zidanškova ulica)-Kovača vas preko parc. št. 969/9, k.o. Šentovec in bo proti vzhodu potekala po parc. št. 282/4, del 282/9 in del 283/3, k.o. Slov. Bistrica. V prihodnosti je predvidena navezava te prometnice proti vzhodu na LC 440051.

Za prometno omrežje in ostale utrjene površine velja naslednje:

- Cestno omrežje znotraj območja za dvosmerni promet je umeščeno znotraj koridorja 7,0 m (pločnik, 2 x vozni pas, bankina), kjer je izveden enostranski pločnik in javna razsvetljava. Cestni profil, ki se na zahodu navezuje na obstoječo dovozno pot ostaja nespremenjen.
- S postavitvijo ograj proti javni cesti upoštevati minimalni odmik ograje 1,80 m izven cestišča, ki ne smejo biti višje od 1,80 m,
- Ograje ne smejo zmanjševati preglednosti na cesti ter ovirati plußenja in opravljanja drugih komunalnih dejavnosti,



- V polju preglednosti ni dovoljeno saditi dreves, grmovja ali visokih poljskih kultur, postavljati predmetov ali naprav, ki bi ovirala preglednost občinske ceste,
- Predvideti je potrebno ustrezno prometno signalizacijo.
- Parkiranje je predvideno na utrjenih površinah ob stanovanjskem objektu, ki so direktno vezane na dostopno pot,
- Parkirišča se izvedejo tako, da se zagotovi zadostno število parkirnih mest za stanovalce in obiskovalce,
- Izvedba parkirnih mest v velikosti minimalno 2,50 x 5,0 m,
- Predvideni sta dve parkirni mesti na eno stanovanje.

Pešci in kolesarji so vodeni v sklopu povoznih vozišč in manipulativnih površin.

Intervencija in dostava je zagotovljena preko cestnih površin in iz notranjih povoznih površin.

Investitor si bo moral k izdelanim projektnim dokumentacijam pridobiti soglasje upravljavca k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenih dovoljenj.

#### **4.1.2.2. Vodovodno omrežje**

Novi objekti bodo oskrbovani z vodo iz javnega vodovodnega omrežja. Pred priključitvijo objektov na javno vodovodno omrežje je potrebno:

- izvesti nov vodovodni cevovod LŽ DN 150 mmv nadaljevanju Zidanškove ulice v dolžini celotne obravnavane parcele št. 969/10 k.o. 746 Šentovec,
- interne razvode izvesti s cevjo LŽ D 100 mm, posamezne priključke pa s cevjo PE 32 mm,
- priključek internega razvoda LŽ DN 100 mm mora biti povezan v zanko in sicer od parcele št. 282/5 k.o. 746 Šentovec, z obstoječim cevovodom LŽ DN 100 mm,
- na območju OPPN se zgradi novo hidrantno omrežje.

Investitor mora pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katere bo potekala trasa vodovoda.

Investitor si bo moral k izdelanim projektnim dokumentacijam pridobiti soglasje upravljavca k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenih dovoljenj.

#### **4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje**

Kanalizacijski sistem se izvede v celoti vodotesno in v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih in padavinskih voda.

V bližini obravnavanega območja, na parceli št. 2482 k.o. Slov. Bistrica, Zidanškova ulica, je zgrajeno javno kanalizacijsko omrežje, ki se zaključuje s centralno čistilno napravo. V nadaljevanju Zidanškove ulice je potrebno do konca parcele št. 969/10 k.o. 746 Šentovec, izvesti nadaljevanje primarnega kanala za fekalne in meteorne odpadne vode, kanala se zaključita z revizijskima jaškoma.

Od Ulice Štefke Hribarjeve proti hišni št. Devina 8 se izvede nov fekalni kanal od R.J.1340/6 in meteorni kanal od R.J.J1350/6, ki potekata po parc. št. 846/8,969/8 in 969/9, vse k.o. 746-Šentovec ter po parc. št. 282/6, 282/10, 282/4, vse k.o. 753-Slov. Bistrica. Na kanala se priključujejo objekt Devina 8 in vsi objekti znotraj območja OPPN, razen objektov na zahodu območja. H1.1 in H1.2 se preko interne ceste priključujeta na obstoječa voda ločene kanalizacije na parc. št. 969/5, k.o. 746-Šentovec, objekt B1 pa se priključuje na obstoječa voda ločene kanalizacije, ki sta trenutno izvedena do zahodnega roba parc. št. 969/12, k.o. 746- Šentovec. Priključevanje kanalizacij upošteva in se prilagaja konfiguraciji terena.

Meteorne odpadne vode s streh se priključujejo preko peskolovov, iz utrjenih površin pa preko lovilcev olj v javno meteorno kanalizacijo. Predvidijo se ustrezni zadrževalniki meteornih odpadnih vod. Vsak objekt se na sistem javne kanalizacije priključuje ločeno preko lastnega revizijskega jaška. Interni R.J. se izvedejo na vseh lomih in križanjih interne kanalizacije.

Za primarno kanalizacijo je predvideno naslednje:

- fekalna kanalizacija PE 250 mm, trdnost min SN 10,
- meteorna kanalizacija PE 400 mm, trdnost min. SN 10,
- revizijski jaški PE ali BC, DN 800 mm, s protihrupnimi pokrovi,
- povozni pokrovi LŽ 40 t.

Znotraj območja OPPN se izvede ločen sistem sekundarne kanalizacije, z ločeno meteorno in fekalno kanalizacijo in se navezuje na revizijske jaške ločene primarne kanalizacije.

Za sekundarno kanalizacijo je predvideno naslednje:

- fekalna kanalizacija PE 200 mm, trdnost min. SN 10,
- meteorna kanalizacija PE 250 mm, trdnost min. SN 10,
- revizijski jaški PE ali BC, DN 800 mm,
- povozni pokrovi LŽ 40 t.

Za interne priključke je predvideno naslednje:

- fekalna kanalizacija PE 160 mm, trdnost min. SN 8,
- meteorna kanalizacija PE 200 mm, trdnost min. SN 8,
- meteorne vode s streh in utrjenih površin se priključujejo preko peskolovov v javno meteorno kanalizacijo,
- vsak objekt se ločeno priključuje na sistem javne fekalne in meteorne kanalizacije preko svojega
- revizijskega jaška,
- interni revizijski jaški se izvedejo na vseh lomih in križanjih interne kanalizacije.

Pridobiti je potrebno služnostne pogodbe za zemljišča, čez katere bodo potekale trase novih vodovodnih priključkov.

Investitor si bo moral k izdelanim projektnim dokumentacijam pridobiti

#### **4.1.2.4. Elektro omrežje**

Na obravnavanem območju poteka elektroenergetski vod v lasti Elektro Maribor d.d., in sicer 20 kV daljnovod, kablovod 20 kV DV Šmartno –TP Zagrad (k-908 OE Slovenska Bistrica) in nizkonapetostno omrežje 0,4 kV (nadzemne in podzemne izvedbe) transformatorske postaje TP 20/0,4 kV ZAGRAD (t-

317 OS Slovenska Bistrica) Predvidena priključna moč območja OPPN je ocenjena na cca. 160 kW za potrebe stanovanjske gradnje.

Predvidena je prestavitev določenih elektroenergetskih NN vodov v linijo internih prometnih cest. Objekti se priključujejo na elektroenergetski vod, ki bo potekal v internih prometnih cestah, le-ta pa se navezuje na TP ZAGRAD (k-908 OE Slovenska Bistrica). Elektrovod 20kV, ki je v preteklosti potekal diagonalno preko območja je bil prestavljen v tla in poteka južno ob območju vse do JP 940071 in nato ob liniji ceste proti severu.

Za izvedbo napajanja obravnavanega območja z električno energijo je potrebno:

- zgraditi nadomestno transformatorsko postajo namesto TP 20/0,4 kV KK ZAGRAD (t-317) ter jo vključiti v SN 20 kV omrežje,
- zgraditi nov niskonapetostni kabelski razvod od predvidene nadomestne transformatorske postaje do nove prostostoječe razdelilne omarice v bližini predvidenih stanovanjskih objektov,
- zgraditi nove niskonapetostne kabelske priključke od predvidene prostostoječe razdelilne omarice do priključno merilnih omaric predvidenih stanovanjskih objektov,
- pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo za predvideno nadomestno TP in vključitev TP v SN 20 kV omrežje (Elektro Maribor d.d.),
- urediti parcelo za novo TP ter dovozno pot do nove TP,
- TP in SN priključek morata biti obdelana v posebnem načrtu (projektant Elektro Maribor),
- pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo za nov NN kabelski razvod (naročiti projektiranje pri Elektru Maribor),
- pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo za nove NN kabelske priključke za predvidene objekte,
- skleniti služnostne pogodbe z lastniki zemljišč preko katerih bodo potekale trase novih elektroenergetskih vodov,
- prestaviti/kablrati obstoječe nadzemne NN vode na območju predvidene pozidave, za kar bo potrebno pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo.

Investitor si bo moral k izdelanim projektnim dokumentacijam pridobiti soglasje upravljavca k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenih dovoljenj.

#### **4.1.2.5. Ogrevanje**

Predvidi se individualni način ogrevanja. Objekti se lahko ogrevajo na plin ali obnovljive vire energije (lesna biomasa, sončna energija, toplotna črpalka ...). Pri tem je potrebno v čim večji meri zagotoviti možnosti pasivnega ogrevanja in upoštevati pogoje za varčevanje z energijo, skladno z zakonodajo.

#### **4.1.2.7. Komunalni odpadki**

Na območju se uvede ločeno zbiranje odpadkov. Odvoz in zbiranje odpadkov je potrebno urediti v skladu z veljavno zakonodajo in predpisi ter v skladu s veljavnim občinskim odlokom. Za stanovanjski

objekt je predvideno zbirno mesto za odpadke, to je urejen prostor ob objektu, kamor se postavijo zabojniki za mešane komunalne odpadke, ki je hkrati odjemno mesto, kjer izvajalec javne službe odpadke prevzame.

Zagotovljena mora biti transportna pot za vozila za odvoz odpadkov do zbirnega oziroma odjemnega mesta. Zbirno mesto mora ustrezati splošnim zahtevam glede funkcionalnih, estetskih, higiensko-tehničnih in požarno varstvenih pogojev. Zbirno mesto ne sme ovirati ali ogrozati prometa na javnih površina in mora biti zasnovano po predpisih, ki zagotavljajo nemoten odvoz odpadkov.

#### **4.1.2.8. Plinovodno omrežje**

Objekti se lahko priključijo na plinovodno omrežje, ki je zgrajeno v neposredni bližini območja OPPN. Do objektov je predvideno novo plinovodno omrežje v internih cestah.

Plin se lahko uporablja za kuhanje, ogrevanje, pripravo tople sanitarne vode, tehnologijo in hlajenje.

Glede na gradnjo objektov je gradnjo plinovodnega omrežja možno izvesti v etapah, prav tako so možne spremembe glede koridorjev izvedbe plinovodnih vodov.

Investitor si bo moral k izdelanim projektnim dokumentacijam pridobiti soglasje upravljavca k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenih dovoljenj.

#### **4.1.2.9. Telekomunikacije**

Na območju naselja je obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki se ga dogradi glede na potrebe objektov na območju OPPN.

Za potrebe priključevanja objektov se zgradi ustrezna kabelska kanalizacija s PVC ali AC zaščitnimi cevmi ter z ustreznimi kabelskimi jaški, ločeno za potrebe TK in KTV omrežja. V kabelsko kanalizacijo se položijo ustrezni kablovodi.

Za priključevanje objektov se izvedejo ustrezni priključki, skladno s pogoji posameznega upravljavca elektronskega komunikacijskega omrežja.

Celotno telekomunikacijsko omrežje (morebitne prestativne vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja omrežje) se v fazi projektne dokumentacije projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, pod pogoji upravljavca.

#### **4.1.2.10. Elektronsko komunikacijsko omrežje oz. omrežje kableske TV**

V bližini območja OPPN se nahaja obstoječe širokopasovno elektronsko komunikacijsko omrežje, ki omogoča priključitev.

Za potrebe priključevanja objektov se zgradi ustrezna kableska kanalizacija s PVC ali AC zaščitnimi cevmi ter z ustreznimi kableskimi jaški, ločeno za potrebe TK in KTV omrežja. V kablesko kanalizacijo se položijo ustrezni kablovodi.

Za priključevanje objektov se izvedejo ustrezni priključki, skladno s pogoji posameznega upravljavca elektronskega komunikacijskega omrežja.

Celotno elektronsko komunikacijsko omrežje (morebitne prestativte vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja omrežje) se v fazi projektne dokumentacije projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, pod pogoji upravljavca.

#### **4.1.2.11. Javna razsvetljava**

Na celotnem območju OPPN se predvidi omrežje javne razsvetljave z varčnimi LED sijalkami. Za predmetno novogradnjo/rekonstrukcijo javne razsvetljave je potrebno predvideti novo odjemno mesto - krmilno mesto.

Uporabljajo se svetilke skladno z veljavno zakonodajo glede svetlobnega onesnaženja. Izvedba svetilk mora omogočati, da le-te ponoči svetijo z manjšo močjo, oziroma v kolikor iz varnostnih razlogov ni nujno potrebna, naj se v drugem delu noči izklopi.

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

#### **4.1.2.12. Posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture**

Izven ureditvenega območja OPPN je dovoljeno izvajanje posegov, ki so v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora potrebni za izvedbo priključevanja predvidene pozidave na gospodarsko javno infrastrukturo.

#### **4.1.2.13. Osončenje**

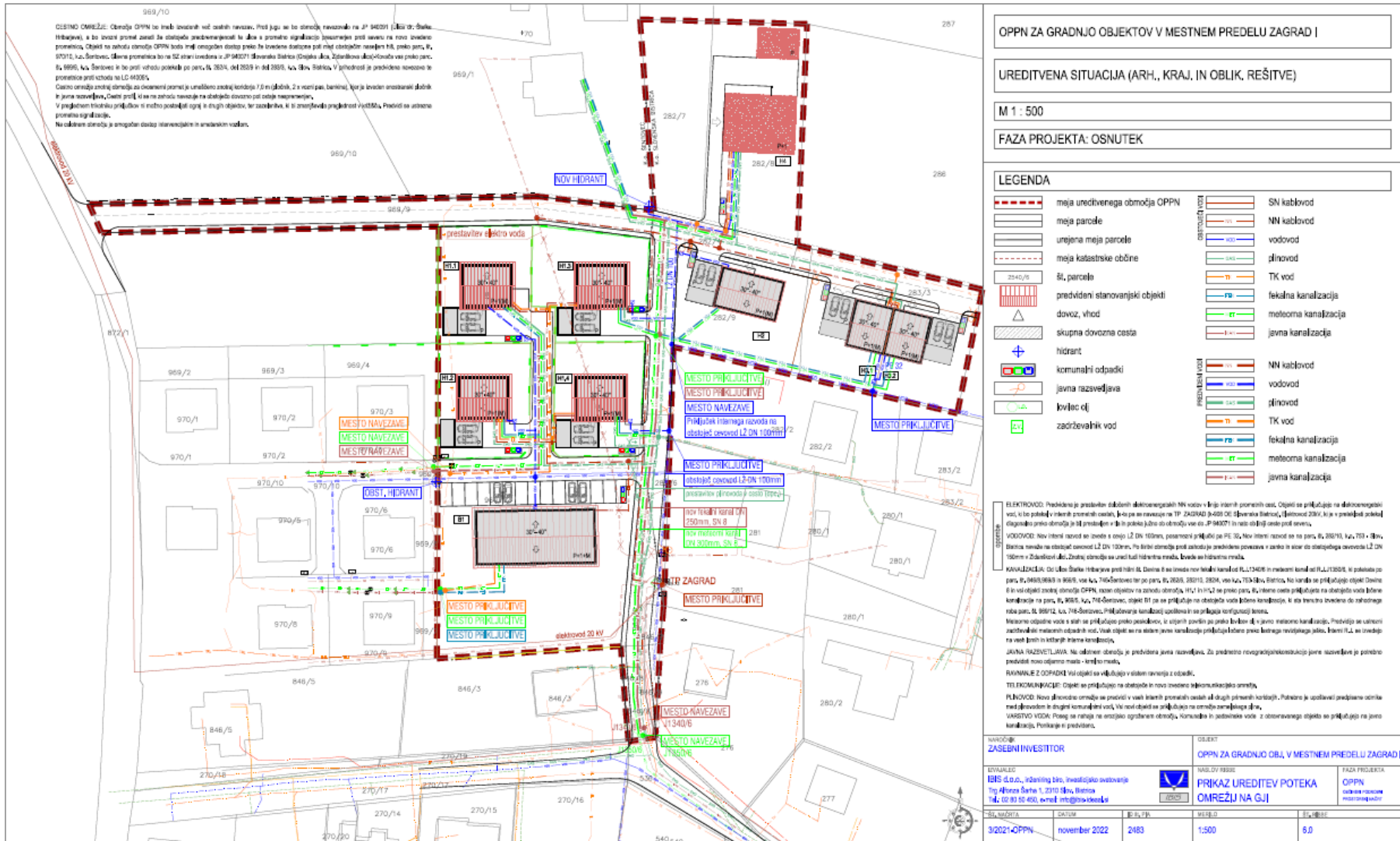
Stavbam v območju OPPN ter obstoječim stavbam na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN, je treba v naslednjih prostorih: dnevna soba, bivalni prostor s kuhinjo, bivalna kuhinja, otroška soba zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:

- dne 21. decembra –najmanj 1 uro
- dne 21. marca in dne 21. septembra –najmanj 3 ure.

Če so pogoji naravnega osončenja v obstoječih stavbah v prostorih iz prejšnjega odstavka manjši od pogojev, določenih v prejšnjem odstavku, se zaradi gradnje novih objektov ne smejo poslabšati.

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

Slika 5: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo  
(vir: OPPN)



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

Komunalno opremo v smislu definicije po ZUreP-2 predstavlja naslednja prej opisana infrastruktura na območju OPPN:

- prometne površine, javna razsvetljava;
- izgradnja vodovodnega cevovoda znotraj območja OPPN (priklučitev na obstoječe vodovodno omrežje v bližini);
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priklučitev na obstoječe omrežje.

Druge vrste načrtovane infrastrukture (elektroenergetsko omrežje, plinovodno omrežje in TK omrežje), ki je predvideno z OPPN in ki je pomembno za opremljenost stavbnih zemljišč ter za funkcioniranje na stavbnih zemljiščih zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Pri tem je obvezna ureditev elektroenergetskega omrežja na celotnem območju in priklučitev načrtovanih stavb na obstoječe plinovodno omrežje in TK omrežje pri čemer gradnja novega omrežja ni potrebna (izvedejo se priključki na obstoječe omrežje).

V elaboratu ekonomike je zato kot druga gospodarska javna infrastruktura stroškovno ovrednotena le izgradnja elektroenergetskega omrežja na območju OPPN.



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

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

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

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

Med stroške nove infrastrukture ni mogoče vključiti naslednjih vrst stroškov:

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

Pravilnik določa, kako se ocenijo stroški investicij v načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, in sicer v primeru, ko se ocenjujejo za OPPN in v primeru, ko se ocenjujejo za občinski prostorski načrt (OPN). Opredeljeno je, da se ocena stroškov za obe vrsti prostorskih aktov povzame iz strokovnih podlag za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, pripravljenih za OPPN ali OPN.

Ker so za pripravo OPPN ustrezne strokovne podlage, še posebej za načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo, le redko zagotovljene ali so izdelane le delno oz. nepopolno, določa pravilnik, da v takem primeru za OPPN stroške komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture oceni pripravljavec ali izdelovalec elaborata ekonomike ob upoštevanju dejanske rešitve komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot je načrtovana z OPPN.

Ker v času priprave in sprejemanja OPPN strokovne podlage z oceno stroškov investicij v načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo niso bile na voljo, so stroški v nadaljevanju ocenjeni z upoštevanjem rešitev načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot so opredeljene v OPPN, t.j. na način, kot je omogočen s četrtnim odstavkom 6. člena pravilnika.

Upoštewane so naslednje strokovne odločitve in podatki:

- količine so povzete in preračunane iz OPPN;
- količine so ovrednotene s povprečnimi stroški gradnje primerljive enote posamezne vrste infrastrukture, kot so bili pridobljeni z zbiranjem podatkov na terenu ob konkretnih gradnjah;
- v izračunu so upoštevani stroški za različne vrste dokumentacije v višini 4 % od gradbenih stroškov;

- v izračunu so upoštevani stroški za nadzor v višini 1,5 % od gradbenih stroškov ter stroški za zagotavljanje varstva pri delu v višini 1 % od gradbenih stroškov;
- zemljišča za ceste so preračunana z upoštevanjem cene na m<sup>2</sup> iz uradnih podatkov GURS (portal Prostor) za območje OPPN; vrednotena so po ceni 3,99 EUR/m<sup>2</sup>; **opozarjamo**, da so podatki za vrednost nepremičnin – zemljišč, ki so vključeni v uradne podatke, v primerjavi s primerljivimi zemljišči v okolici območja obravnave in v sosednjih občinah nesorazmerno nizki in so verjetno posledica neažurnih podatkov o namenski rabi prostora v uradnih evidencah; ne glede na navedeno se po določilih ZUreP-2 nepremičnine vrednotijo po uradnih podatkih, kar je upoštevano tudi v predmetnem elaboratu ekonomike.
- stroški za zemljišča so pripisani k stroškom za ceste in integrirajo stroške za zemljišča za druge vrste infrastrukture, saj je le-ta v celoti predvidena po zemljiščih načrtovanih prometnic.

Podrobni izračuni so na voljo v arhivu izdelovalca elaborata ekonomike.

Stroški so ocenjeni v evrih (EUR) in veljajo na dan 28. 02. 2023.

Ocenjeni stroški za posamezne vrste načrtovane komunalne opreme na območju OPPN po elaboratu ekonomike znašajo:

**Tabela 1: Ocena stroškov načrtovane komunalne opreme na območju OPPN**

v EUR

Vrsta komunalne opreme	Prometne površine, javna razsvetljava	Javni vodovod	Javna kanalizacija	SKUPAJ
<b>Vrsta stroška</b>				
<b>STROŠKI KOMUNALNE OPREME ZA OBMOČJE OPPN IN SOSEDNJE POSELITVENO OBMOČJE</b>				
Gradbeni stroški	206.800,00			206.800,00
Projektna, druga dokumentacija	10.090,00			10.090,00
Nadzor	3.783,75			3.783,75
Varstvo pri delu	2.522,50			2.522,50
Zemljišča	8.251,32			8.251,32
<b>STROŠKI SKUPAJ</b>	<b>231.447,57</b>			<b>231.447,57</b>
<b>Struktura stroškov, v %</b>	<b>100</b>			<b>100,00</b>
<b>STROŠKI KOMUNALNE OPREME ZA OBMOČJE OPPN</b>				
Gradbeni stroški		30.400,00	59.400,00	89.800,00
Projektna, druga dokumentacija		1.216,00	2.376,00	3.592,00
Nadzor		456,00	891,00	1.347,00
Varstvo pri delu		304,00	594,00	898,00
Zemljišča				
<b>STROŠKI SKUPAJ</b>		<b>32.376,00</b>	<b>63.261,00</b>	<b>95.637,00</b>
<b>Struktura stroškov, v %</b>		<b>33,85</b>	<b>66,15</b>	<b>100,00</b>

SKUPAJ OCENJENI STROŠKI KOMUNALNE OPREME				
SKUPAJ OCENJENI STROŠKI	231.447,57	32.376,00	63.261,00	327.084,57
Struktura str. po vrstah KO, v %	70,76	9,90	19,34	100,00

Oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem služijo prometne površine ter javna razsvetljava, ki so načrtovane z OPPN. Gre za ceste, ki služi celotnemu območju. Torej investitor lahko računa, da bo kril v razmerju 50 : 50 stroškov komunalne opreme za območje OPPN in sosednje poselitveno območje, kar znaša 115.723,78 EUR, saj so načrtovane ceste ter javna razsvetljava širšega pomena.

Ocene investicij v komunalno opremo kažejo, da so najvišji stroški za opremljanje območja z javnimi cestami ter javno razsvetlavo. Predstavljajo dobri dve tretjini vseh stroškov v komunalno opremo.

Pravilnik omogoča, da se v primeru priprave OPN, če ni na voljo ocene stroškov načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture iz strokovnih podlag, stroški ocenijo po Prilogi 1 (Povprečni stroški gradnje posamezne vrste komunalne opreme po ravnih podrobnosti namenske rabe prostora na hektar zemljišča) k pravilniku.

Kot opredeljuje pravilnik, za OPPN načina ocenjevanja stroškov po Prilogi 1 ni mogoče uporabiti. Zato je bilo treba stroške oceniti z relativno visoko stopnjo tveganja, in sicer na podlagi rešitev iz OPPN.

Poleg stroškov komunalne opreme se na območju OPPN pojavijo tudi **stroški druge gospodarske javne infrastrukture**.

Že v točki 4.1.3. smo opredelili vrste druge gospodarske javne infrastrukture, ki je predvidena s OPPN. Ugotovili smo, da je obvezna ureditev elektroenergetskega omrežja na celotnem območju.

Stroški za ureditev elektroenergetskega omrežja so ocenjeni na **43.200,00 EUR** brez davka na dodano vrednost.

Podrobnejša ocena vrednosti vseh predvidenih del bo izvedena v fazi izdelave načrta IZP.

Skupni stroški za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo po tem elaboratu opremljanja brez davka na dodano vrednost so razvidni iz tabele:

**Tabela 2: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN**

Vrsta gospodarske javne infrastrukture	Stroški, V EUR
Gradbeni stroški	296.600,00
Projektna, druga dokumentacija	13.682,00
Nadzor	5.130,75
Varstvo pri delu	3.420,50
Zemljišča	8.251,32
<b>Komunalna oprema skupaj</b>	<b>327.084,57</b>
<b>Druga gospodarska javna infrastruktura</b>	<b>43.200,00</b>
<b>SKUPAJ OCENJENI STROŠKI</b>	<b>370.284,57</b>

Skupni stroški za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo po tem elaboratu opremljanja brez davka na dodano vrednost znašajo 362.033,25 EUR brez upoštevanja stroškov za zemljišča za infrastrukturo, **skupaj z zemljišči pa so ocenjeni na 370.284,57 EUR.**

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

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

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

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

Za gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, načrtovane z OPPN, se zagotovijo finančni viri izven občinskega proračuna; **komunalno opremo bo zgradil investitor** po pogodbi o opremljanju.

V sodelovanju z nosilci ustreznih gospodarskih javnih služb, s katerimi opredeli rokovne in finančne obveznosti ter druge medsebojne obveznosti in pravice, **zagotovi investitor tudi gradnjo druge gospodarske javne infrastrukture**, ki ni komunalna oprema.

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

Izvedba OPPN je možna v več medsebojno neodvisnih fazah, pri čemer je prva faza izgradnja javne gospodarske infrastrukture in nato gradnja stanovanjskih objektov v medsebojno časovno neodvisnih fazah.

Namembnost zemljišč do vzpostavitve gradbene parcele ostaja enaka sedanji.

## 5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

V elaboratu ekonomike se obravnavajo najmanj naslednje vrste družbene infrastrukture:

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

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

### 5.1. ANALIZA STANJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE V OBČINI SLOVENSKA BISTRICA

Ker strokovne podlage, ki bi obravnavale načrtovano družbeno infrastrukturo oz. potrebe po njej, niso bile izdelane, je elaborat ekonomike za družbeno infrastrukturo pripravljen tako, da prikazuje oceno potreb po družbeni infrastrukturi, kot jih lahko pričakujemo z realizacijo z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev oz. z realizacijo načrtovane stanovanjske gradnje.

Zato je najprej pripravljena analiza stanja obstoječe družbene infrastrukture, nato pa so ocenjene dodatne potrebe, izhajajoče iz uporabe novo zgrajenih stanovanj na območju OPPN.

V analizi stanja obstoječe družbene infrastrukture so po posamezni vrsti družbene infrastrukture glede na razpoložljive podatke obravnavane naslednje vsebine:

- demografski podatki prebivalstva občine Slovenska Bistrica,
- obstoj in lokacija družbene infrastrukture.

#### 5.1.1. Demografski podatki o prebivalstvu občine Slovenska Bistrica

Občina Slovenska Bistrica je del podravske statistične regije. Meri 260 km<sup>2</sup>. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 16. mesto.

Statistični podatki za leto 2021 kažejo naslednjo sliko (*vir: STAT, februar 2023*):

- Sredi leta 2021 je imela občina približno 25.970 prebivalcev (približno 12.990 moških in 12.980 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 11. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 100 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (104 prebivalci na km<sup>2</sup>).
- Število živorojenih je bilo višje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu pozitiven, znašal je 0,2 (v Sloveniji -2,0). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000

prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 5,0. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 4,8 (v Sloveniji -0,9).

- Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 126 oseb starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino nižja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 139). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju počasneje kot v celotni Sloveniji. Podatki, prikazani po spolu, pokažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah, razen v petih (Črna na Koroškem, Dobrovnik/Dobronak, Jezersko, Loški Potok in Mislinja), višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika enaka.
- V občini je delovalo 14 vrtcev, obiskovalo pa jih je 1.125 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1-5 let, jih je bilo 84 % vključenih v vrtec, kar je več kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2021/2022 izobraževalo približno 2.500 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 990 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 37 študentov in 8 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 39 študentov in 8 diplomantov.

V tabeli v nadaljevanju so prikazani demografski podatki za občino Slovenska Bistrica za časovno vrsto od leta 2013 do leta 2022:

**Tabela 3: Osnovni demografski podatki za občino Slovenska Bistrica za obdobje 2013 – 2022**

(vir: STAT, februar 2023)

Leto	Število prebivalcev	Indeks rasti	Otroci stari 0-5 let	Indeks rasti	Otroci stari 6-15 let	Indeks rasti
2013	25.169	1,00	1.652	1,00	2.444	1,00
2014	25.265	1,00	1.668	1,01	2.479	1,01
2015	25.398	1,01	1.666	1,00	2.561	1,04
2016	25.406	1,01	1.655	1,00	2.594	1,06
2017	25.484	1,01	1.635	0,98	2.634	1,07
2018	25.552	1,01	1.576	0,95	2.723	1,11
2019	25.690	1,02	1.580	0,95	2.751	1,12
2020	25.890	1,02	1.525	0,92	2.776	1,13
2021	25.969	1,03	1.499	0,90	2.803	1,14
2022	26.199	1,04	1.517	0,91	2.865	1,17

Iz tabele je razviden (pozitiven) demografski trend v občini Slovenska Bistrica:

- na dan 31. 12. 2013 je v občini živel 25.169 prebivalcev,
- na dan 31. 12. 2022 je v občini živel 26.199 prebivalcev ali 1030 več, kot pred desetimi leti.

V obdobju med decembrom 2013 in decembrom 2022 se je število prebivalcev povečalo za 1030 oz. za štiri procente. Število otrok v starosti od 0 do 5 let se je zmanjšalo za 135 oziroma za 9 %. Število otrok v starosti od 6 do 15 let se je povečalo za 421 oziroma za 17 %.



## **5.1.2. Razporeditev obstoječe družbene infrastrukture v občini Slovenska Bistrica**

### **5.1.2.1. Objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja**

Predšolsko vzgojo v vrtcih izvajajo javni in zasebni vrtci. V vrtce se vključujejo otroci od enega leta starosti do vstopa v šolo. Predšolska vzgoja ni obvezna. Zagotavljanje predšolske vzgoje je ena izmed temeljnih nalog občine, zato vrtce ustanavljajo in financirajo občine.

Osnovnošolsko izobraževanje izvajajo osnovne šole, osnovne šole s prilagojenim programom, glasbene šole ter zavodi za vzgojo in izobraževanje otrok s posebnimi potrebami. Za gradnjo in načrtovanje osnovnošolskega prostora veljajo različni normativi za gradnjo tovrstnih objektov, poleg omenjenih pa obstajajo še smernice, ki jih je izdalo pristojno ministrstvo. Potrebne površine šolskega zemljišča, ki ga sestavljajo zemljišče šolske stavbe, gospodarsko dvorišče, šolsko dvorišče z igriščem, šolski vrt, dostopi in zelene-parkovne površine ter športna igrišča, so opredeljena glede na število učencev in število oddelkov.

#### **A. Vrtci**

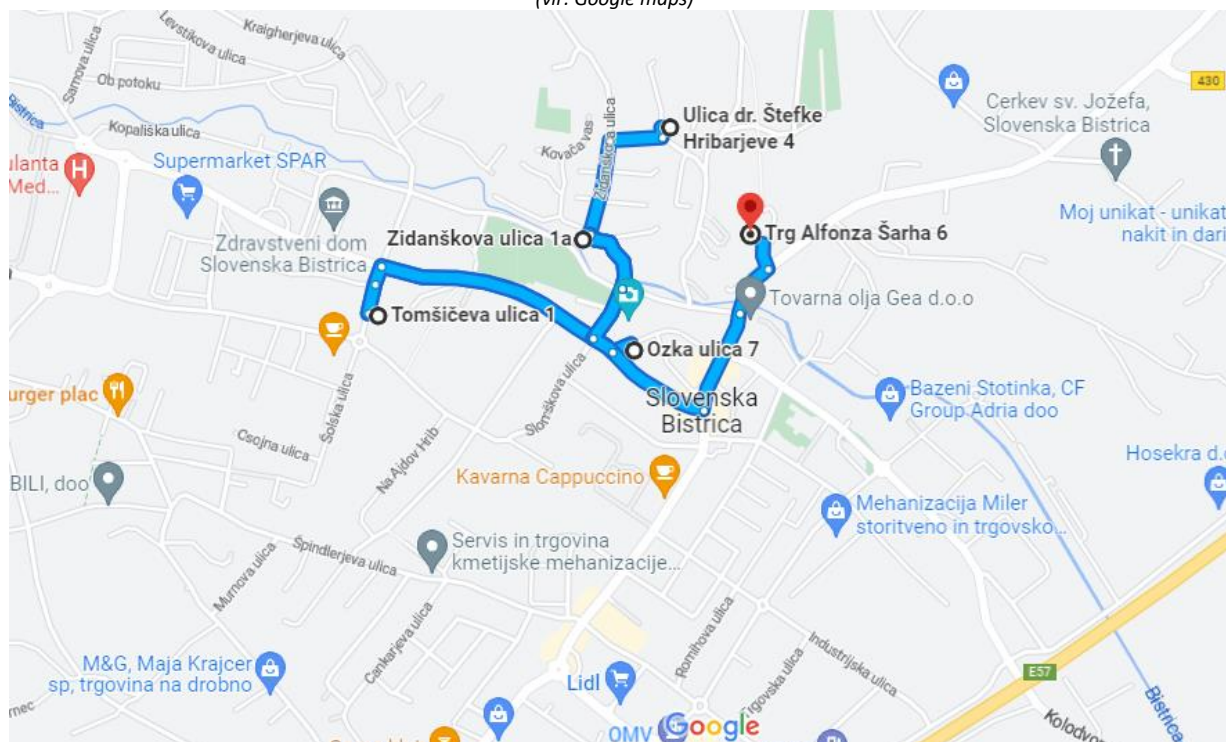
V občini Slovenska Bistrica delujejo naslednji javni vrtci z enotami (*vir: Evidenca zavodov in programov, februar 2023*):

- Osnovna šola Gustava Šiliha Laporje, vrtec Laporje,
- Osnovni šoli Šmartno na Pohorju, vrtec Šmartno na Pohorju,
- OŠ dr. Jožeta Pučnika Črešnjevca, vrtec Črešnjevca – Leskovec, enota Črešnjevca,
- OŠ dr. Jožeta Pučnika Črešnjevca, vrtec Črešnjevca – Leskovec, enota Leskovec,
- Vrtec Otona Župančiča Slovenska Bistrica, enota Ciciban,
- Vrtec Otona Župančiča Slovenska Bistrica, enota Kebeelj,
- Vrtec Otona Župančiča Slovenska Bistrica, enota Ozka ulica,
- Vrtec Otona Župančiča Slovenska Bistrica, enota Pragersko,
- Vrtec Otona Župančiča Slovenska Bistrica, enota Sonček,
- Vrtec Otona Župančiča Slovenska Bistrica, enota Sp. Polskava,
- Vrtec Otona Župančiča Slovenska Bistrica, enota Tinje, 8,3 km
- Vrtec Otona Župančiča Slovenska Bistrica, enota Zg. Polskava,
- Vrtec Otona Župančiča Slovenska Bistrica, enota Zg. Ložnica,
- Vrtec Otona Župančiča Slovenska Bistrica, enota Šmartno na Pohorju,
- Zavod Sv. Jerneje, Vrtec Blaže in Nežice.

Lokacija vrtcev, ki so v bližini območja OPPN je prikazana na spodnji sliki:

**Slika 6: Lokacija vrtcev, ki so v bližini območja OPPN**

(vir: Google maps)



V splošnem velja pravilo, da bi naj otroci obiskovali vrtec v občini stalnega prebivališča staršev. V večini se starši odločijo za vrtec, ki je najbližje mestu stalnega prebivališča. Seveda pa lahko pride do odstopanj in se starši odločajo za vrtec, ki je na poti do njihovega delovnega mesta. Za potrebe planiranja se običajno oceni, da je treba kapacitete vrtcev zagotoviti na območju, ki je najbližji mestu stalnega prebivališča družine.

Ključni kazalnik za merjenje kapacitete vrtca je maksimalno število otrok, ki jih vrtec lahko sprejme.

## **B. Osnovne šole**

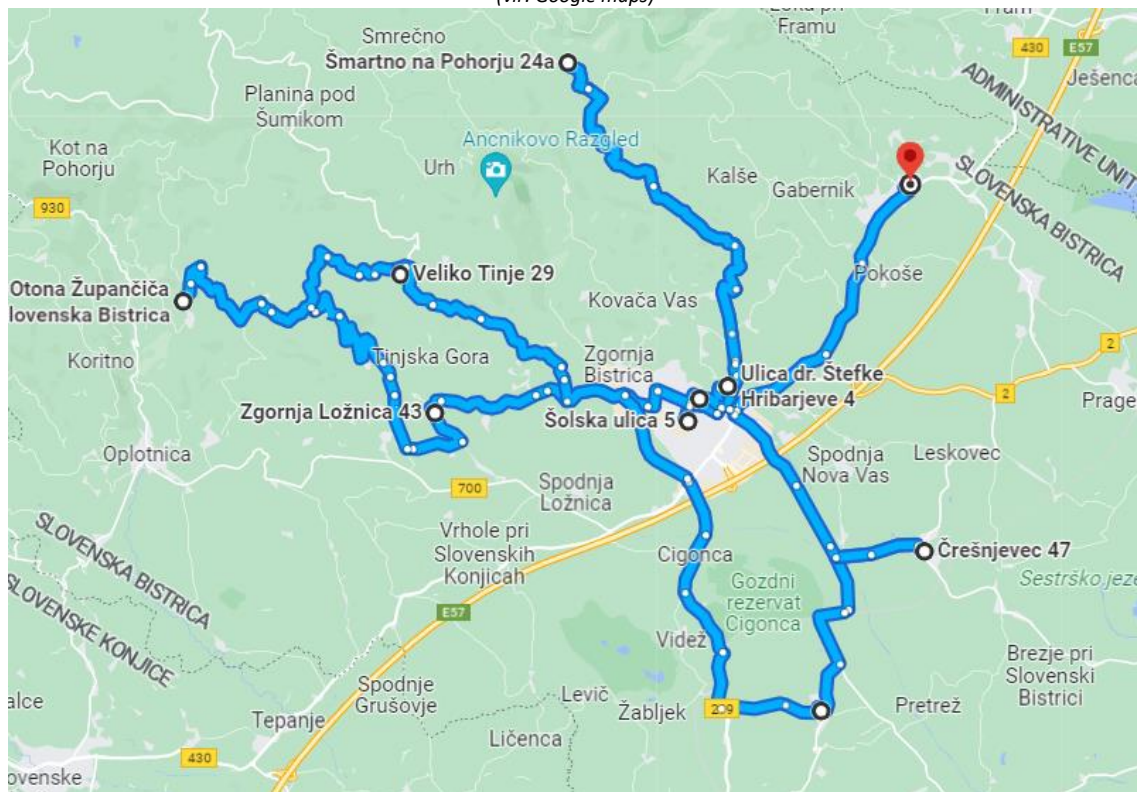
V občini Slovenska Bistrica delujejo naslednje osnovne šole (vir: *Evidenca zavodov in programov, februar 2023*):

- Osnovna šola Antona Ingoliča Spodnja Polskava, 8,2 km
- Osnovna šola Antona Ingoliča Spodnja Polskava, Podružnična šola Pragersko, 8,1 km
- Osnovna šola Antona Ingoliča Spodnja Polskava, Podružnična šola Zgornja Polskava, 6 km
- Osnovna šola dr. Jožeta Pučnika Črešnjevci, 5,6 km
- Osnovna šola Gustava Šiliha Laporje, 7,3 km
- Osnovna šola Partizanska bolnišnica Jesen Tinje, 8,2 km
- Osnovna šola Pohorskega bataljona Oplotnica, Podružnična šola Kebelj, 14 km
- Osnovna šola Pohorskega oreda Slov. Bistrica Podružnica Zgornja Ložnica, 6,4 km
- Osnovna šola Pohorskega oreda Slovenska Bistrica, 900m
- Osnovna šola Šmartno na Pohorju, 8,3 km
- 2. Osnovna šola Slovenska Bistrica. 1,4 km

Razporeditev osnovnih šol je predstavljena na spodnji sliki:

**Slika 7: Razporeditev osnovnih šol v občini Slovenska Bistrica**

(vir: Google maps)



### **5.1.2.2. Objekti javnega zdravstva na primarni ravni**

Mreža zdravstvenega varstva na primarni ravni je pomembna za zdravstveni sistem, saj ne opredeljuje le ponudbene strani v zdravstvu, pač pa odločilno vpliva tudi na racionalnost povpraševanja po zdravstvenih storitvah. Na primarni ravni je in mora biti mreža čim bližje prebivalstvu, da se omogoča hitra in enostavna dostopnost, pri čemer upoštevamo geografsko razporeditev, razporeditev osnovnih dejavnosti primarnega zdravstvenega varstva in ustrezno časovno dostopnost zdravstvene službe. Primarno raven sestavljajo zdravstvene službe splošne medicine – specialisti splošne in družinske medicine.

#### **A. Zdravstveni domovi**

Pri dimenzioniranju zdravstvenega doma je potrebno upoštevati (Zdravstveni objekti, Zdravstveni dom, Prostorska tehnična smernica TSG – 12640 – 001: 2008, junij 2018):

- gravitacijsko število s številom prebivalcev,
- značilnosti populacije, ki gravitira na zdravstveni dom (zdravstveno stanje, starostna in socialna struktura),
- letno število pregledov, posegov oziroma zdravljen,
- vsebino programov in na njihovi osnovi opredeljeno strukturo in število osebja za njihovo izvedbo,
- struktura in število osebja medicinskih, para medicinskih, servisnih, administrativnih, tehničnih služb,
- urnik delovanja posameznih služb.

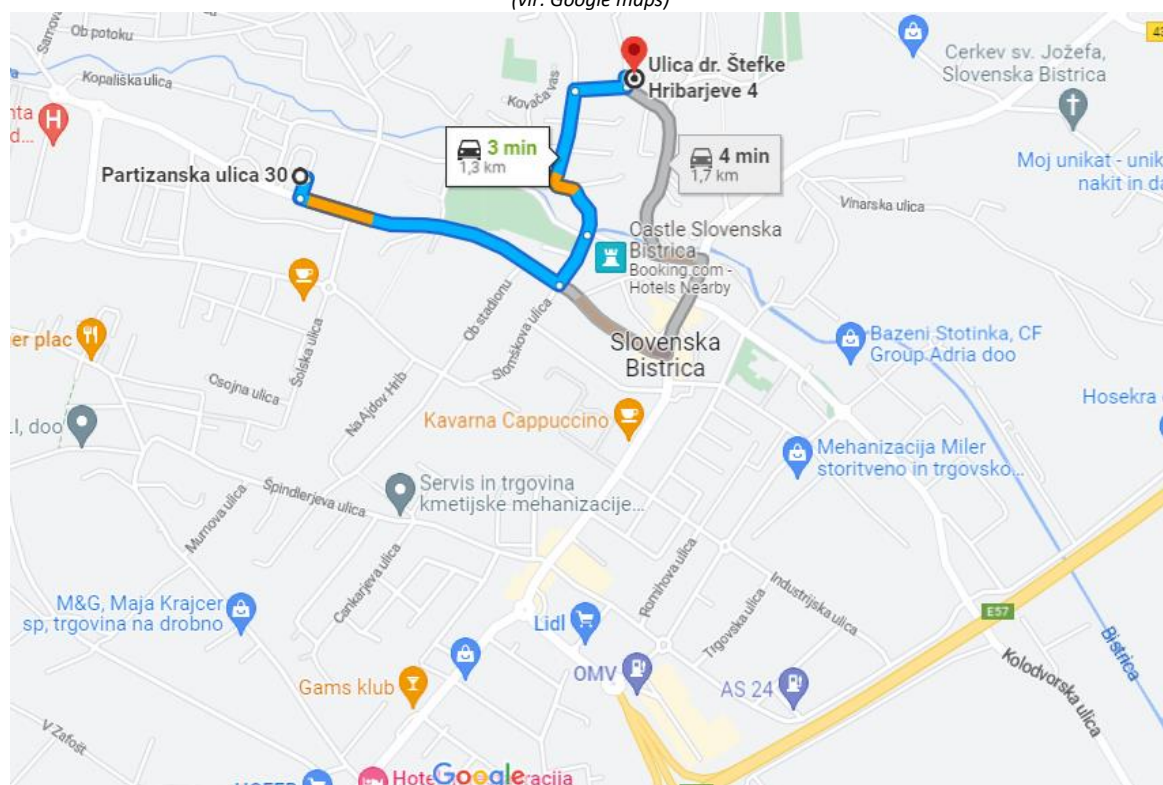
Po veljavni zakonodaji mrežo zdravstvenih domov na primarni ravni oblikuje občina. Primarna raven javnega zdravstva je organizirana v zdravstvene domove (ZD) in zdravstvene postaje, ki so vezane na najbližji zdravstveni dom.

Zdravstveni dom Slovenska Bistrica je javni zdravstveni zavod, ki zagotavlja osnovno zdravstveno varstvo na primarni ravni in storitve nekaterih specialističnih služb prebivalcem občin Slovenska Bistrica, Oplotnica, Poljčane in Makole.

Spodnja slika prikazuje lokacijo Zdravstvenega doma Slovenska Bistrica:

**Slika 8: Lokacija zdravstvenega doma v občini Slovenska Bistrica**

(vir: Google maps)



Za določanje mreže na primarni ravni Ministrstvo za zdravje upošteva združen sistem glavarine, ki se meri s številom opredeljenih oseb in sistem glavarinskih količnikov kot uteži, ki so vezane na starostne skupine opredeljenih oseb. Cilj ministrstva je na primarni ravni zagotoviti en tim splošne ambulante/ambulante družinske medicine na 1.500 prebivalcev. Za doseganje kakovosti in varnosti in enake dostopnosti prebivalstva pa je cilj ministrstva, da obremenitev zdravnika ne bi bistveno presegala 2.000 glavarinskih količnikov.

### 5.1.2.3. Športni objekti lokalnega pomena

Zakon o športu opredeljuje vrste športnih objektov in površin za šport v naravi (Uradni list RS, št. 29/17), in sicer:

- športni objekti in površine za šport v naravi so športni centri, športni objekti, vadbeni prostori, vadbene površine ter površine za šport v naravi;
- športni center sestavlja en ali več različnih športnih objektov in vadbenih prostorov, ki so povezani v enovito organizirano strukturo;
- športni objekt je stavba ali gradbeno inženirski objekt, ki je zgrajen in opremljen za izvajanje športne dejavnosti in vključuje en ali več vadbenih prostorov, spremljajoče interne prostore in spremljajoče prostore za obiskovalce;
- vadbeni prostor je funkcionalno opremljen prostor ali površina, ki omogoča izvajanje športne vadbe;
- vadbena površina je zaokrožena površina, na kateri se izvaja športna vadba. Za posamezne športne panoge more vadbena površina izpolnjevati pogoje panoge;

- površine za šport v naravi so za športno dejavnost opremljene in urejene vadbene površine v naravi, ki so določene v prostorskih aktih;
- površine za šport v naravi so tudi naravne površine, ki niso posebej za športno dejavnost opremljene in urejene vadbene površine, če so kot take določene v prostorskih aktih in vključene v mrežo javnih športnih objektov in površin za šport v naravi.

Javni športni objekti in površine za šport v naravi so športni objekti in površine za šport v naravi, ki so v lasti Republike Slovenije ali v lasti lokalnih skupnosti.

### **A. Pokriti športni objekti**

Na območju občine se kot pokriti športni objekti obravnavajo (*vir: Občina Slovenska Bistrica*):

- Telovadnica OŠ Spodnja Polskava,
- Športna dvorana Bistrica,
- Telovadnica OŠ Laporje,
- Telovadnica OŠ Minka Namestnik Sonja,
- Dvorana za tenis TEN TOP,
- Telovadnica OŠ Črešnjevce,
- Telovadba OŠ Pragersko,
- Telovadba OŠ Zgornja Polskava,
- Telovadnica 2. OŠ,
- Telovadnica srednje šole,
- Dvorana za zimski trening,
- Kegljišče,
- Telovadnica Zg. Ložnica,
- Telovadnica OŠ Šmartno na Pohorju,
- Telovadnica Kebelj.

### **B. Nepokriti športni objekti**

Na območju občine se kot nepokriti športni objekti obravnavajo (*vir: Občina Slovenska Bistrica*):

- Košarkarsko igrišče pri osnovni šoli Antona Ingoliča Spodnja Polskava POŠ Pragersko,
- Športno igrišče OŠ Kebelj,
- Športno igrišče OŠ Črešnjevce,
- Športna igrišča Črešnjevce,
- Športno igrišče OŠ Šmartno na Pohorju,
- Igrišče ob Ribniku Tinje,
- Športno igrišče OŠ Zgornja Ložnica,
- Kopališče Slovenska Bistrica,
- Teniška igrišča,
- Rokometno igrišče Pragersko,
- Teniško igrišče Pragersko,
- Športna igrišča Spodnja Polskava,
- Športno igrišče OŠ Pohorskega odreda,
- Igrišče za odbojko na mivki,
- Atletski stadion,
- Nogometni stadion Slovenska Bistrica,

- Športno igrišče OŠ Pohorski odred,
- Športni igrišče OŠ Minka Nemestnik Sonja,
- Igrišče za odbojka Gaj – Pragersko,
- Mali nogomet SŠ – Plata,
- Balinišče,
- Mali nogomet – MUT,
- Velika umetna trava – VUT,
- Košarkarsko igrišče (športni park),
- Tenis igrišča pri Gradu,
- Igrišče za tenis in odbojko,
- Asfaltna ploščad pri OŠ Laporje,
- Asfaltna ploščad Križni vrh,
- Košarkarsko igrišče Gaj – Pragersko,
- Nogometno igrišče Pragersko,
- Asfaltna ploščad Sp. Polskava,
- Nogometno igrišče Sp. Polskava,
- Igrišče o šoli Zg. Polskava,
- Športno igrišče OŠ Tinje,
- Odbojka na mivki Laporje,
- Mali nogomet Vrhole,
- Mali nogomet Žabljek,
- Košarkarsko igrišče Vrhole – Preloge,
- Mali nogomet Vrhole,
- Tenis igrišče Vrhole,
- Košarkaško igrišče Sp. Polskava,
- Igrišče za mali nogomet Leskovec,
- Tenis igrišče ob Gozdu Laporje.



## 5.2. OCENA POTREB PO DRUŽBENI INFRASTRUKTURI NA OBMOČJU OPPN IN NAČIN ZADOVOLJEVANJA POTREB

V naslednji tabeli so prikazani učinki z OPPN načrtovane stanovanjske gradnje v naslednjih letih v občini Slovenska Bistrica. Načrtovani novi stanovanjski objekti bodo predstavljali tudi nove priselitve in nove prebivalce, kot je ocenjeno v spodnji tabeli.

**Tabela 4: Ocena števila novih prebivalcev, ki jih generira stanovanjska gradnja na območju OPPN**

Naziv OPPN	Število enostanovanjskih stavb	Število stanovanj v večstanovanjskih stavbah	Število stanovanjskih enot skupaj	Ocena števila novih prebivalcev*
OPPN za gradnjo objektov v mestnem predelu Zagrad I, ID št. PA 2483	8	4	12	48

\*na eno stanovanjsko enoto so računani 4 prebivalci

Iz zgornje preglednice vidimo, da se bo v obdobju naslednjih nekaj let na območju OPPN priselilo cca 48 prebivalcev. Na stanovanjsko enoto smo računali 4 prebivalce, od tega 2 odrasla in 2 otroka, kar znaša 24 odraslih ter 24 otrok. V oceni smo otroke ločili po starostnih skupinah, da bomo lahko v nadaljevanju lažje ocenili, približno koliko jih bo potrebovalo vrtec, koliko jih bo šoloobveznih ter koliko jih bo takšnih, ki bodo starejši od 15 let.

Ocenjeno število otrok smo razdelili na tri skupine:

1. skupina: 0 - 5 let, teh otrok bo cca 7;
2. skupina: 6 - 15 let, teh otrok bo cca 14;
3. skupina: 16 let in več, teh otrok bo cca 3.

Otroci iz prve skupine spadajo v skupino, ki potrebuje vrtec, otroci iz druge skupine spadajo v skupino osnovnošolcev, otroci iz tretje skupine niso več šoloobvezni, tako da za njih ni potrebno zagotavljati objektov za šolanje v neposredni bližini kraja bivanja.

V nadaljevanju bomo pogledali, kateri vrtci, osnovne šole, zdravstveni domovi in športni objekti se nahajajo v bližini območja urejanja z OPPN. Na podlagi njihovih kapacitet in zasedenosti bomo podali opisno oceno potreb za dograditev obstoječe ali gradnjo nove posamezne vrste družbene infrastrukture ali ustrezno drugačno zagotavljanje kapacitet za povečano povpraševanje po posameznih vrstah družbene infrastrukture.



### 5.2.1. Vrtci

V splošnem velja pravilo, da naj bi otroci obiskovali vrtec v občini stalnega prebivališča staršev. V večini se starši odločijo za vrtec, ki je najbližje mestu stalnega prebivališča. Seveda pa lahko pride do odstopanj in se starši odločajo za vrtec, ki je na poti do njihovega delovnega mesta.

Za potrebe planiranja običajno izhajamo iz predpostavke, da je treba kapacitete vrtcev zagotoviti na območju, ki je najbližje mestu stalnega prebivališča družine.

Zato bomo v nadaljevanju v tabeli prikazali vrtce, ki se nahajajo v bližini načrtovane stanovanjske gradnje in so od območja oddaljeni največ 2,5 km (merjeno kot najmanjša razdalja med robom območja OPPN in centroidom vrtca).

Po izbranem kriteriju so bili upoštevani naslednji vrtci:

- Vrtec Otona Župančiča Slovenska Bistrica, enota Ciciban,
- Vrtec Otona Župančiča Slovenska Bistrica, enota Ozka ulica,
- Vrtec Otona Župančiča Slovenska Bistrica, enota Sonček,
- Zavod Sv. Jerneje, Vrtec Blaže in Nežice.

Demografski podatki za zadnjih letih za občino Slovenska Bistrica v starostni skupini med 0 – 5 let padajo in zato predvidevamo, da bo tako ostalo tudi v nadaljnjih par letih, ko bodo naseljena nova stanovanja na obravnavanem območju OPPN.

Spodnja tabela prikazuje relevantne podatke za izbrane bližnje vrtce za šolsko leto 2022/2023:

**Tabela 5: Osnovni podatki o vrtcih v bližini območja OPPN za šolsko leto 2022/2023**

(vir: Evidenca zavodov in programov, februar 2023)

Vrtec oz. enota	Oddaljenost od obravnavanega stanovanjskega območja	Število vpisanih otrok	Število prostih mest	Število otrok na čakalnem seznamu
Vrtec Otona Župančiča Slovenska Bistrica, enota Ciciban	1,2 km	243	43	0
Vrtec Otona Župančiča Slovenska Bistrica, enota Ozka ulica	700 m	70	17	0
Vrtec Otona Župančiča Slovenska Bistrica, enota Sonček	350 m	142	1	0
Zavod Sv. Jerneje, Vrtec Blaže in Nežice	750 m	92	0	0

Iz podatkov vidimo, da je število prostih mest v okoliških vrtcih trenutno 61, kar je več, kot predvidevamo, da bo na novo naseljenih otrok, starih med 0 - 5 let. Upoštevati moramo tudi, da je nekaj od teh otrok starih med 0 – 1 leto, kar pomeni, da vrtca še ne potrebujejo. Prav tako nekateri starši svoje otroke vozijo v bolj oddaljene vrtce, ki so na poti do njihovega delovnega mesta.

Ocenjujemo torej, da OPPN z vidika zagotavljanja kapacitet vrtcev ni problematičen, saj so po obstoječih podatkih še zagotovljene primerne kapacitete vrtcev.

### **5.2.2. Osnovne šole**

Osnovnošolsko izobraževanje izvajajo osnovne šole, osnovne šole s prilagojenim programom, glasbene šole ter zavodi za vzgojo in izobraževanje otrok s posebnimi potrebami. V elaboratu ekonomike bomo obravnavali osnovne šole.

Po zakonu ZOsn-1 imajo starši pravico vpisati otroka v javno osnovno šolo ali v zasebno osnovno šolo s koncesijo v šolskem okolišu, v katerem otrok stalno oziroma začasno prebiva, javna osnovna šola oziroma zasebna osnovna šola s koncesijo v tem okolišu pa je dolžna na željo staršev otroka vpisati. V drugo osnovno šolo lahko starši vpišejo otroka, če ta šola s tem soglaša. Seznam otrok iz šolskega okoliša, ki jih je javna ali zasebna šola s koncesijo dolžna vpisati v 1. razred, si šola pridobi iz evidence šoloobveznih otrok, ki jo vodi ministrstvo, pristojno za šolstvo. Ministrstvo si pridobi podatke o šoloobveznih otrocih iz registra stalnega prebivalstva in razvida začasnega prebivališča.

V ustanovitvenem aktu javne osnovne šole se, v skladu z merili za organizacijo javne mreže, določi območje, na katerem imajo starši pravico vpisati otroka v to osnovno šolo (šolski okoliš).

Zakon o osnovni šoli (Uradni list RS, št. 81/06 – uradno prečiščeno besedilo, 102/07, 107/10, 87/11, 40/12 – ZUJF, 63/13 in 46/16 – ZOFVI-K) govori o pristojnostih in nalogah župana v zvezi s sklenitvijo dogovora z osnovno šolo in starši o načinu prevoza otrok v šolo.

Območje OPPN, ki ga obravnavamo v elaboratu ekonomike, leži v določenem šolskem okolišu; tako bodo morali šoloobvezni otroci obiskovati Osnovna šola Pohorskega odreda Slovenska Bistrica. Le ta je od območja OPPN oddaljena 900 metrov.

Podatke o številu vpisanih otrok v Osnovna šola Pohorskega odreda Slovenska Bistrica v preteklih letih kaže spodnja tabela, maksimalno število vpisanih otrok je lahko 760.

**Tabela 6: Število vpisanih otrok v Osnovno šolo Pohorskega odreda Slovenska Bistrica v obdobju 2013/2014 – 2022/2023**

*(vir: Evidenca zavodov in programov, februar 2023)*

Šolsko leto	Število vpisanih otrok v OŠ Pohorskega odreda Slovenska Bistrica	Indeks rasti
2013/2014	555	1,00
2014/2015	574	1,03
2015/2016	624	1,12
2016/2017	667	1,20
2017/2018	674	1,21
2018/2019	712	1,28
2019/2020	731	1,31
2020/2021	739	1,33
2021/2022	749	1,34
2022/2023	758	1,36

Iz tabele lahko vidimo, da se število otrok v zadnjih letih močno povečuje. V zadnjih 10 letih je indeks rasti zrastel kar za kar 36 %.

Iz opravljene analize demografskih podatkov, ki smo jo predstavili v prejšnjem poglavju tega elaborata, sklepamo, da se bo na območje OPPN v naslednjih letih naselilo okoli 14 šoloobveznih otrok.

Podatki kažejo, da Osnovna šola Pohorskega odreda Slovenska Bistrica nima dovolj kapacitet za sprejem vseh novih šoloobveznih otrok, ki jih bo generiralo območje OPPN.

Za zagotovitev zadostnih kapacitet v osnovni šoli za nove otroke predlagamo naslednji dve možni varianti:

- varianta 1: minimalna varianta ali varianta brez investicije;
- varianta 2: investicija v izgradnjo dodatnih prostorov v Osnovna šola Pohorskega odreda Slovenska Bistrica.

#### **Varianta 1:**

Varianta pomeni, da občina ne pristopi k izgradnji dodatnih prostorov v Osnovni šoli Pohorskega odreda Slovenska Bistrica. V tem primeru bi osnovna šola obratovala, kot do sedaj, s predvidenim vpisom otrok, kot jih lahko največ sprejme. Stroški obratovanja in vzdrževanja osnovne šole bi ostali na enakem nivoju kot do sedaj. Občasno bi se izvajala nujna vzdrževalna dela na objektu. Otroke, za katere bi zmanjkalo mest, bi razporedili v okoliške osnovne šole, ki še imajo prostor.

#### **Varianta 2:**

Sama investicija bi zajemala dograditev Osnovne šole Pohorskega odreda Slovenska Bistrica. Potrebno bi bilo dograditi nekaj dodatnih prostorov (za en ali dva oddelka), ki bi zagotavljali dovolj prostora za vse nove otroke.

Možni viri financiranja v novo infrastrukturo so občina in/ali država.

### **5.2.3. Zdravstveni domovi**

Zdravstveni dom Slovenska Bistrica je javni zdravstveni zavod, ki zagotavlja osnovno zdravstveno varstvo na primarni ravni in storitve nekaterih specialističnih služb prebivalcem občin Slovenska Bistrica, Oplotnica, Poljčane in Makole.

Obravnovanem območju OPPN je od Zdravstvenega doma Slovenska Bistrica oddaljena cca 1,3 km. V njem delujejo ambulate družinske medicine, ki imajo svoje kapacitete še proste in sprejemajo nove paciente.

Iz opisanega izhaja, da so kapacitete obstoječega osnovnega zdravstvenega varstva na primarni ravni v bližini območja OPPN še proste in lahko pokrivajo dodatne potrebe. V kolikor bi se to v naslednjih letih spremenilo predlagamo naslednje možne variante:

- zagotovitev dodatnega zdravnika;
- izbira osebnega zdravnika s koncesijo iz zasebnih vrst.

#### 5.2.4. Pokriti športni objekti

Strateški cilj iz Resolucije o nacionalnem programu športa v Sloveniji za obdobje 2014 – 2023 je zagotavljanje 0,35 m<sup>2</sup> pokritih športnih površin na prebivalca, ki bodo ustrezno prostorsko umeščene oz. razmeščene.

V spodnji tabeli so prikazani podatki o obstoječem stanju na področju pokritih športnih površin na prebivalca v občini Slovenska Bistrica:

**Tabela 7: Stanje pokritih športnih površin v občini Slovenska Bistrica**

(vir: Občina Slovenska Bistrica)

Pokriti športni objekti v občini Slovenska Bistrica	Površina (m <sup>2</sup> )
Telovadnica OŠ Spodnja Polskava	759
Športna dvorana Bistrica	2831,70
Telovadnica OŠ Laporje	467,61
Telovadnica OŠ Minka Namestnik Sonja	46,75
Dvorana za tenis TEN TOP	1200
Telovadnica OŠ Črešnjevce	740
Telovadba OŠ Pragersko	600
Telovadba OŠ Zgornja Polskava	129
Telovadnica 2. OŠ	1012
Telovadnica srednje šole	1012
Dvorana za zimski trening	1660
Kegljišče	300
Telovadnica Zg. Ložnica	550
Telovadnica OŠ Šmartno na Pohorju	340
Telovadnica Kebelj	400
<b>SKUPAJ</b>	<b>12.048,06</b>
Število prebivalcev občine Slovenska Bistrica	26.199
<b>Površina pokritih športnih objektov na prebivalca v občini Slovenska Bistrica</b>	<b>0,46</b>
<b>Površina pokritih športnih objektov na prebivalca po NPŠ</b>	<b>0,35</b>

Površina pokritih športnih objektov na prebivalca znaša 0,46 m<sup>2</sup>/prebivalca, kar je več od usmeritve 0,35 m<sup>2</sup>/prebivalca iz Nacionalnega programa športa v Republiki Sloveniji 2014 – 2023.

Ocenjujemo, da ne bodo potrebna dodatna vlaganja v nepokrite športne objekte na podlagi sedanjega stanja in tudi ne na podlagi dodatnih potreb, ki jih bo generirala stanovanjska gradnja na območju OPPN.

### 5.2.5. Nepokriti športni objekti

Strateški cilj iz Resolucije o Nacionalnem programu športa v Sloveniji za obdobje 2014 – 2023 je zagotavljanje 0,50 m<sup>2</sup> nepokritih športnih površin na prebivalca, ki bodo ustrezno prostorsko razmeščene in umeščene.

V spodnji tabeli so prikazani podatki o obstoječem stanju na področju nepokritih športnih površin na prebivalca v občini Slovenska Bistrica:

**Tabela 8: Stanje nepokritih športnih površin v občini Slovenska Bistrica**

(vir: Občina Slovenska Bistrica)

Nepokriti športni objekti v občini Slovenska Bistrica	Površina (m <sup>2</sup> )
Košarkarsko igrišče pri osnovni šoli Antona Ingoliča Spodnja Polskava POŠ Pragersko	Ni podatka
Športno igrišče OŠ Kebelj	800
Športno igrišče OŠ Črešnjevce	884
Športa igrišča Črešnjevce	Ni podatka
Športno igrišče OŠ Šmartno na Pohorju	1.008
Igrišče ob Ribniku Tinje	760
Športno igrišče OŠ Zgornja Ložnica	463,75
Kopališče Slovenska Bistrica	1.900
Teniška igrišča	3.900
Rokometno igrišče Pragersko	800
Teniško igrišče Pragersko	1.575
Športna igrišča Spodnja Polskava	280
Športno igrišče OŠ Pohorskega odreda	924
Igrišče za odbojko na mivki	240
Atletski stadion	4.000
Nogometni stadion Slovenska Bistrica	8.030
Športno igrišče OŠ Pohorski odred	881
Športni igrišče OŠ Minka Nemestnik Sonja	655,5
Igrišče za odbojka Gaj – Pragersko	220
Mali nogomet SŠ – Plata	924
Balinišče	200
Mali nogomet – MUT	924
Velika umetna trava – VUT	6.785
Košarkarsko igrišče (športni park)	800
Tenis igrišča pri Gradu	1.152
Igrišče za tenis in odbojko	600
Asfaltna ploščad pri OŠ Laporje	861
Asfaltna ploščad Križni vrh	1.344
Košarkarsko igrišče Gaj – Pragersko	375
Nogometno igrišče Pragersko	5.000
Asfaltna ploščad Sp. Polskava	1.044
Nogometno igrišče Sp. Polskava	5.225

Igrišče ob šoli Zg. Polskava	1.322,28
Nogometno igrišče Zg. Polskava	6.000
Športno igrišče OŠ Tinje	968
Odbojka na mivki Laporje	162
Mali nogomet Vrhole	630
Mali nogomet Žabljek	1.326
Košarkarsko igrišče Vrhole – Preloge	300
Mali nogomet Vrhole	840
Tenis igrišče Vrhole	1.120
Košarkarsko igrišče Sp. Polskava	280
Igrišče za mali nogomet Leskovec	520
Tenis igrišče ob Gozdu Laporje	630
<b>SKUPAJ</b>	<b>66.653,53m<sup>2</sup></b>
Število prebivalcev občine Slovenska Bistrica	26.199
<b>Površina nepokritih športnih objektov na prebivalca v občini Slovenska Bistrica</b>	<b>2,54</b>
<b>Površina nepokritih športnih objektov na prebivalca po NPŠ</b>	<b>0,50</b>

Površina nepokritih športnih objektov na prebivalca znaša 2,54 m<sup>2</sup>/prebivalca, kar je bistveno več od usmeritve 0,50 m<sup>2</sup>/prebivalca iz Nacionalnega programa športa v Republiki Sloveniji 2014 – 2023.

Ocenjujemo, da ne bodo potrebna dodatna vlaganja v nepokrite športne objekte na podlagi sedanjega stanja in tudi ne na podlagi dodatnih potreb, ki jih bo generirala stanovanjska gradnja na območju OPPN.