



**2026-01-0959**

Na podlagi 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25; v nadaljevanju ZUreP-3) ter na podlagi 16. člena Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15, 12/16 – popravek, 69/17 in 86/25) je Občinski svet Občine Slovenske Konjice na 22. redni seji dne 26. 3. 2026 sprejel

**Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del EUP UN1/059 in UN1/004 v občini Slovenske Konjice**

**I. POGLAVJE  
SPLOŠNE DOLOČBE**

**1. člen  
(vsebina)**

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za del EUP UN1/059 in UN1/004 v občini Slovenske Konjice, v nadaljevanju OPPN, ki ga je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., pod št. naloge 24007. Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 5668.

**2. člen  
(opis prostorske ureditve)**

Predmet OPPN je ureditev širšega vinogradniškega območja Škalc v celostno turistično ponudbo, ki ohranja izgled varovane kulturne krajine. Večina območja ohranja funkcijo in dejansko rabo vinogradov. Zemljišča, kjer se ureja in načrtuje gradnja stavb, so v naravi pozidana ter se nahajajo v okviru manjših stavbnih zemljišč, ki so razpršeno razporejena po območju urejanja med kmetijskimi zemljišči. Načrtuje se obnova štirih obstoječih stavb, ki so varovane kot registrirana kulturna dediščina oz. kulturni spomenik, in umestitev šestih novogradenj, ureditev pripadajočih zemljišč, obnova obstoječih kategoriziranih javnih poti na območju in oprema območja s komunalno in energetsko infrastrukturo ter omrežjem elektronskih komunikacij.

**3. člen  
(vsebina odloka)**

(1) Občinski podrobni prostorski načrt za del EUP UN1/059 in UN1/004 v občini Slovenske Konjice (v nadaljevanju: odlok) določa območje, pogoje za umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor, zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, parcelacijo, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe, dopustna odstopanja ter obveznosti investitorjev in izvajalcev.

(2) Sestavine iz prejšnjega odstavka so prikazane v grafičnem delu, ki je skupaj z obveznimi prilogami na vpogled v prostorih Občine Slovenske Konjice in na spletni strani <https://https://www.slovenskekonjice.si/>

## II. POGLAVJE OBMOČJE OPPN

### 4. člen (območje OPPN)

(1) Območje obravnave se nahaja severozahodno od strnjene mestne pozidave središča Slovenskih Konjic, v naselju Škalce. Območje je pretežno gričevnato, terensko razgibano. Na območju se nahaja razpršena gradnja, kjer so točkovno umeščene stavbe. Obdajajo jih vinogradniška pobočja. Skozi območje potekajo javne poti JP 883101 Slovenske Konjice – Škalce, JP 884633 Vinogradna – Škalce, JP 883102 Škalce: Odcep Valand in JP 885191 Škalce: Odcep golf.

(2) Velikost območja OPPN je približno 26,70 ha. Velikost območja razpršenih stavbnih zemljišč, kjer se izvajajo prostorske ureditve z gradbenimi posegi, je približno 2,40 ha.

(3) Območje OPPN v skladu z geodetskim načrtom obsega zemljišča ali dele zemljišč s parcelnimi številkami 1841, 1842, 1844, 1845, 1856, 1857/1, 1857/2, 1858, 1860, 1896, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, vse k.o. Škalce (1105).

(4) Območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prikaz njegove meje v naravi. Koordinate tehničnih elementov so razvidne iz grafičnega dela, karta 8 »Načrt parcelacije«.

## III. POGLAVJE POGOJI ZA UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

### 5. člen (dopustni posegi znotraj OPPN)

(1) Območje OPPN je namenjeno izvajanju dejavnosti vinogradniškega turizma, ki obsegajo vinogradništvo, nastanitvene in gostinske dejavnosti z drugimi spremljajočimi dejavnostmi.

(2) V območje je kot spremljajoče dejavnosti dopustno umeščati storitvene dejavnosti, turistične dejavnosti, notranje športno rekreacijske dejavnosti, fitness, wellness, poslovne dejavnosti, dejavnosti trgovine, malega gospodarstva, družbene infrastrukture, konferenčne dejavnosti, bivanje ter druge dejavnosti, ki ne poslabšujejo kakovosti vinogradniškega okolja.

(3) Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- gradnja novih objektov,
- tekoča investicijska in vzdrževalna dela na objektih in napravah,
- odstranitev obstoječih objektov in rušitve stavb: velja le za stavbe, prizidke in objekte, ki so s tem odlokom predvideni za odstranitev,
- rekonstrukcija objektov in naprav,
- funkcionalne spremembe objektov za sodobnejše tehnologije,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- gradnja objektov in naprav za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti.

(4) Gradnja stavb, ne glede na zahtevnost, je možna samo na območjih stavbnih zemljišč obstoječe pozidave. Drugi gradbeni posegi so možni po celotnem območju OPPN v skladu z določili OPN za posamezno namensko rabo, razen če OPPN določa drugače. Vsi gradbeni posegi ne smejo negativno vplivati na varovane vrednote stavbne dediščine in kulturne krajine ter etnološkega spomenika.

#### **6. člen** **(dopustne vrste objektov znotraj OPPN)**

Na območju OPPN do dopustne naslednje vrste objektov:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev
- 12204 Konferenčne in kongresne stavbe
- 12612 Stavbe za kulturo in razvedrilo (dvorane za družabne prireditve)
- 12301 Trgovske stavbe (samostojne prodajalne)
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (mirne)
- 11100 Enostanovanjske stavbe
- 11210 Dvostanovanjske stavbe
- 12420 Garažne stavbe (pod zemljo)
- 12713 Stavbe za skladiščenje pridelka (vinska klet)
- 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev
- 21121 Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste
- 21520 Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti
- 22122 Objekti za črpanje, filtriranje in zajem vode (vodohran)
- 24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi.

#### **7. člen** **(umestitev načrtovanih objektov v prostor)**

(1) Prostorske ureditve, v sklopu katerih je možno izvajati gradnjo stavb, so razdeljene na šest mikro-območij s stavbnimi zemljišči, poimenovanih po že obstoječih stavbah na posameznih parcelah:

- Območje 1 (O1); Vinska klet Zlati Grič, parc. št. 1842, k.o. 1105-Škalce
- Območje 2 (O2); Restavracija Zlati Grič, parc. št. 1911, k.o. 1105-Škalce
- Območje 3 (O3); Valantova viničarija, parc. št. 1860, k.o. 1105-Škalce
- Območje 4 (O4); Hiša Škalce 60, parc. št. 1857/1 in 1857/2, k.o. 1105-Škalce
- Območje 5 (O5); Vinogradniški dvorec, parc. št. 1916, k.o. 1105-Škalce
- Območje 6 (O6); Vila Jamne; Hiša Škalce 91, parc. št. 1896, k.o. 1105-Škalce

(2) Lokacije mikro-območij so razvidne iz grafičnega dela na karti št. 4 »Prikaz mikro-območij urejanja«.

#### **8. člen** **(pogoji za arhitekturno oblikovanje po mikro-območjih)**

(1) Horizontalni gabariti, lega objektov in ureditev so razvidni iz grafičnega dela na kartah št. 5/1 »Ureditvena situacija« in št. 5/2 »Urbanistični pogoji«, vertikalni gabariti pa iz karte št. 5/3 »Karakteristična prereza«.

(2) Pomen regulacijskih elementov iz karte št. 5/2 »Urbanistični pogoji«:  
– gradbena meja »GMv« je linija, ki jo vkopana stavba ne sme presecati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjena v notranjost (vkopane stavbe so vse stavbe, ki so na zaledni strani in ob

stranskih fasadah v največji možni meri utopljene v zeleno brežino terena in s svojo zasnovo ter obliko sledijo varovani topografiji kulturne krajine

- gradbena meja »GMt« je linija, ki jo stavba, umeščena nad nivojem terena, ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjena v notranjost;
- etažnost je maksimalno dovoljeno število etaž stavbe;
- odstranitev objekta je oznaka stavb, ki se odstranijo;
- dostop je smer glavnega dostopa do stavbe;
- vizualno izpostavljen rob fasade vkopanih stavb je glavna oblikovana fasada na stavbi, ki lahko izstopa iz terena v skladu z varovano topografijo krajine;
- območja zgodovinskih vrtov so s sklenjeno linijo označena območja, v katera je potrebno v skladu z drugimi relevantnimi določili tega odloka umestiti zgodovinske vrtove;
- maksimalni rob umestitve parkirnih prostorov (O3) je linija, ki je umeščeni parkirni prostori ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo, v kolikor se ohranja minimalno 6m manipulacijskega prostora do zunanjega roba ceste;
- v minimalni delež zelenih površin se štejejo le zasajene ali zatravljene površine, ki niso pozidane, tlakovane ali drugače utrjene in na njih ne stojijo pomožni objekti, razen podzemnih infrastrukturnih objektov.

(3) Faktorji izkoristka gradbenih parcel so za stavbe in objekte opredeljeni v spodnji tabeli:

FZ nad terenom	največ 0,4
FI	največ 0,6
Delež OBP	najmanj 30%
Delež zelenih površin na raščenem terenu	več kot 20%

(4) Območje 1 (O1)

Obstoječa stavba
- obstoječa stavba se lahko obnavlja in dopolnjuje za potrebe izvajanja dejavnosti vinarstva, v skladu z določili namenske rabe veljavnega OPN; - tipologija: Ohranjati se mora arhitekturna zasnova obstoječega objekta. Obstoječo stavbo je potrebno ohraniti v svoji vkopanosti v teren in mora ostati v največji možni meri utopljena v zeleno brežino terena. Ohranja se integracija s kulturno krajino in v oblikovanju slediti plastnicam oz. topografiji; - na mikro-območju se lahko umeščajo nova parkirna mesta in manipulativne površine, v skladu z ostalimi določili tega odloka.
Gradbena parcela
- Gradbena parcela zajema območje stavbnega zemljišča O1.

(5) Območje 2 (O2)

Obstoječa stavba
- odstranitev stavbe: obstoječa stavba se odstrani in nadomesti z novogradnjo.
Novogradnja
- tipologija: novogradnja nad terenom mora slediti arhitekturni tipologiji stavbe, ki se odstrani. Ohranja se masa stavbe in njene arhitekturne značilnosti. Gradnja prizidav in postavitev nadstreškov ali nadstrešnic ni dopustna; - etažnost: K+P, maksimalni gabarit je opredeljen in razviden iz karte št. 5/2.1 »Urbanistični pogoji O2; Prikaz maksimalnih gabaritov nadzemnega dela stavbe«; - klet: vsi podzemni deli stavbe morajo biti v največji možni meri vkopani v teren; Dostopi in

svetlobniki v kletne etaže morajo biti oblikovani na način, da se povrne videz naravne vzpetine s plastnicami;

- streha: ohranja se oblika in razmerje strehe, višina kapi. Maksimalni gabarit strehe je 22,5 m x 15,5 m, z napuščem širine 0,4 m, kar je razvidno iz karte št. 5/2.1 »Urbanistični pogoji O2; Prikaz maksimalnih gabaritov nadzemnega dela stavbe«. Nakloni strešin se lahko prilagodijo razmerju tlorisa in volumna stavbe (od 35 do 45 stopinj) tako, da se doseže tipološko značilno razmerje med naklonom in višino. Streha mora biti klasično opečno rdeče barve in se prekrije z neglazirano opečno kritino (bobrovec);
- fasada: ohranja se arhitekturni izraz zunanjsčine objekta, s fasadnimi osmi, ki je lahko sodobno interpretiran z večjo transparentnostjo fasad. Vse členitve morajo biti vertikalnega rastra. Uporabljajo se naj tradicionalni materiali;
- dostop: ohranjajo se obstoječi dostopi in prostorska komunikacija k stavbi, ki so razvidni iz karte št. 5/2 »Urbanistični pogoji«.

Gradbena parcela

- Gradbena parcela zajema območje stavbnega zemljišča O2.

### (6) Območje 3 (O3)

Obstoječa stavba

- tipologija: ohranjajo se vse varovane sestavine profane stavbne dediščine, kot so primarna arhitekturna masa objekta, višina kapi, slemena in nakloni strešin. Ohranja se izvorna zunanjsčina objekta z vso arhitekturno členitvijo;
- streha: za prekrivanje strehe se uporabijo materiali enaki obstoječim, streha se prekrije z neglazirano opečno kritino (bobrovec) klasično opečno rdeče barve;
- fasada: ohranjajo se izvorni materiali, dekorativni elementi ter detajli na fasadah, stavbo je potrebno obnoviti na klasičen način in v identični obliki;
- odstranitev objektov: odstranijo se lahko vsi mlajši, sekundarni objekti, ki nimajo lastnosti dediščine.

Novogradnja

- tipologija: umesti se nova pozidava dveh stavb vzdolž ceste v smeri proti severozahodu, ki sta lahko povezani s skupno kletno etažo. Kletna etaža naj služi funkciji garaže. Novi posegi ne smejo negativno vplivati na varovano tipologijo kulturne krajine ter na morfološko zasnovo in silhueto stavbne dediščine. Med novima stavbama in obstoječo stavbo se mora vzpostaviti vidna zelena cezura. Novi stavbi morata biti v merilu in stavbni masi podrejeni obstoječi stavbi in oblikovani kot pomožna objekta. Z daljšo stranico se umestita vzporedno s plastnicami. Možna je sodobna interpretacija tradicionalne stavbne tipologije, ki pa mora biti vizualno zadržana v odnosu do historičnega objekta;
- etažnost: K+P+M (brez ali z nizkim kolenčnim zidom - do 1 m);
- streha: kritina mora biti tradicionalna opečna kritina, klasično opečno rdeče barve (bobrovec). Vsa slemena novogradenj ne smejo presežati slemen historičnih objektov, razen če je tako usklajeno z varstvenim režimom in potrjeno s kulturnovarstvenimi pogoji in soglasji/mnenji Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije;
- oporni zid: varuje in ohranja se gradivo ter oblikovanje opornega zidu severno od obstoječe stavbe. V primeru obnove in predstavitve zidu se ga pozida nazaj z oblogo iz izvornih kamnov, ki se označijo in preložijo na novo lice podzemne garaže. Možna je izvedba posameznih prebojev zidu – uvozov v podzemni del objekta;
- posebni pogoji za oblikovanje: v notranjosti objekta se ohranja primarna tlorisna zasnova – nosilne stene. Ohranjajo se avtentični stavbni in dekorativni elementi, ohranjene izvorne površine ter značilni prostorski elementi kletnih prostorov.

Gradbena parcela

- Gradbena parcela zajema območje stavbnega zemljišča O3.

(7) Območje 4 (O4)

Obstoječa stavba
<ul style="list-style-type: none"><li>- tipologija: ohranjata se primarna arhitekturna masa in zunanja podoba objekta (vključno z vstopnim rizalitom na južni fasadi ter izzidanim vhodom v klet) z vsemi likovno–arhitekturnimi sestavinami in elementi;</li><li>- streha: ohranja se strešni volumen - višina kapi in slemena ter nakloni strešin. Za prekrivanje strehe se uporabijo materiali enaki obstoječim: streha se prekrije z ne-glazirano opečno kritino (bobrovec) klasično opečno rdeče barve;</li><li>- fasada: ohranjajo se izvorni materiali, dekorativnimi elementi ter detajli na vseh fasadah, stavbo je potrebno obnoviti na klasičen način in v izvorni obliki;</li><li>- posebni pogoji za oblikovanje: klet in drugi historični elementi v notranjščini se ohranijo.</li></ul>
Novogradnja
<ul style="list-style-type: none"><li>- tipologija: vkopana dozidava - prizidava, ki naj bo na zaledni strani in ob stranskih fasadah v največji možni meri utopljena v zeleno brežino terena. Umesti se lahko na spodnji terenski izravnavi jugozahodnega dela mikro-območja. Nova pozidava se integrira v kulturno krajino in v oblikovanju sledi plastnicam oz. topografiji, pri pogledih iz zraka se mora zlititi z obstoječim terenom. Prizidava mora biti vizualno prostorsko ločena od osnovne, historične stavbe. Arhitekturno oblikovanje mora biti nevpadljivo, sodobno in podrejeno varovani stavbni substanci ter kulturni krajini. Obstoječa stavba mora ostati prostostoječ poudarek – veduta na vrhu griča;</li><li>- etažnost: dopustna je izvedba vkopane kletne etaže;</li><li>- streha: zelena streha, v celoti ozelenjena, organsko zasnovana in integrirana s potekom obstoječega terena;</li><li>- fasada: vizualno izpostavljena stran fasade naj bo v največji možni meri zasnovana transparentno z vertikalno členitvijo. Ostali vidni deli stavbe izven terena naj bodo v največji možni meri ozelenjeni.</li></ul>
Gradbena parcela
- gradbena parcela zajema območje stavbnega zemljišča O4.

(8) Območje 5 (O5)

Obstoječa stavba
<ul style="list-style-type: none"><li>- tipologija: ohranjajo se vse varovane sestavine profane stavbne dediščine, kot so primarna arhitekturna masa objekta, višina kapi, slemena in nakloni strešin. Ohranja se izvorna zunanjščina objekta z vso arhitekturno členitvijo. Obstoječe stavbe se ne sme dodatno zasipavati s terenom;</li><li>- streha: za prekrivanje strehe se uporabijo materiali enaki obstoječim, streha se prekrije z ne-glazirano opečno kritino (bobrovec) klasično opečno rdeče barve;</li><li>- fasada: ohranjajo se izvorni materiali in dekorativnimi elementi na fasadi, stavbo je potrebno obnoviti na klasičen način in v identični obliki;</li><li>- posebni pogoji za oblikovanje: v notranjosti objekta se ohranja primarna tlorisna zasnova – nosilne stene. Ohranjajo se avtentični stavbni in dekorativni elementi, ohranjene izvorne površine ter značilni prostorski elementi kletnih prostorov.</li></ul>
Novogradnja
<ul style="list-style-type: none"><li>- tipologija: vkopana pozidava, ki naj bo na zaledni strani in ob stranskih fasadah v celoti utopljena v zeleno brežino terena. Umesti se lahko na južnem oz. jugovzhodnem delu mikro-območja. Nova pozidava se integrira v kulturno krajino in v oblikovanju sledi plastnicam oz. topografiji, pri pogledih iz zraka se mora zlititi z obstoječim terenom. Arhitekturno oblikovanje novega objekta mora biti nevpadljivo, sodobno in podrejeno varovani stavbni substanci ter kulturni krajini. Obstoječa stavba mora ostati prostostoječa dominantna v izvorni krajinski podobi;</li><li>- etažnost: dopustna je izvedba vkopane kletne etaže;</li><li>- streha: zelena streha, v celoti ozelenjena, organsko zasnovana in integrirana s potekom obstoječega terena;</li></ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- fasada: vizualno izpostavljena stran fasade naj bo v največji možni meri zasnovana transparentno z vertikalno členitvijo. Ostali vidni deli stavbe izven terena morajo biti v največji možni meri ozelenjeni;</li> <li>- odmiki: odmik med novogradnjo in robom zunanje stene obstoječega Vodohrana Škalce 1 na mikro-območju O5 mora v skrajni točki znašati minimalno 3 m.</li> </ul>
Vodohran Škalce 1
<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopustni posegi: na obstoječem vodohranu Škalce 1 se lahko izvajajo posegi vzdrževalnih del in rekonstrukcije, na način, da ne ovirajo ali vplivajo na predvideno novogradnjo v mikro-območju. Alternativno se lahko izvede novogradnja nadomestnega vodohrana na parceli št. 1915, k.o. 1105 Škalce.</li> </ul>
Gradbena parcela
- gradbena parcela zajema območje stavbnega zemljišča O5.

(9) Območje 6 (O6)

Obstoječa stavba
<ul style="list-style-type: none"> <li>- tipologija: stavba se ohranja kot prostostoječa neogotska reprezentančna vila s stranskim, starejšim traktom. Ohranjajo se vse varovane sestavine profane stavbne dediščine, kot so primarna arhitekturna masa objekta, višina kapi, slemena in nakloni strešin. Ohranja se izvorna zunanjščina objekta z vso arhitekturno členitvijo;</li> <li>- streha: za prekrivanje strehe se uporabijo materiali enaki obstoječim, streha se prekrije z neglazirano opečno kritino (bobrovec) klasično opečno rdeče barve;</li> <li>- fasada: ohranjajo se izvorni materiali in dekorativnimi elementi na fasadi, stavbo je potrebno obnoviti na klasičen način in v identični obliki ter barvah;</li> <li>- odstranitev objektov: odstranijo se lahko nehistorični posegi na severovzhodni strani stavbe;</li> <li>- posebni pogoji za oblikovanje: ohranja se primarna tlorisa zasnova stavbe – nosilne stene. Ohranja se značilne historične prostorske elemente, ohranjene izvorne površine, avtentične stavbne in dekorativne elemente ter značilne prostorske elemente kletnih prostorov.</li> </ul>
Novogradnja - prizidava
<ul style="list-style-type: none"> <li>- prizidava: se v obliki podaljška umesti na severno stran obstoječe stavbe. Ohranja se etažnost, višina kapi, slemena in nakloni strešin obstoječe stavbe;</li> <li>- streha: kritina naj bo tradicionalna opečna kritina, klasično opečno rdeče barve in prekrita z neglazirano opečno kritino (bobrovec).</li> </ul>
Novogradnja
<ul style="list-style-type: none"> <li>- tipologija: vkopana pozidava, ki naj bo na zaledni strani in ob stranskih fasadah v največji možni meri utopljena v zeleno brežino terena. Nova pozidava se integrira v kulturno krajino in v oblikovanju sledi plastnicam oz. topografiji, pri pogledih iz zraka se mora zlititi z obstoječim terenom. Arhitekturno oblikovanje novega objekta mora biti nevpadljivo, sodobno in podrejeno varovani stavbni substanci ter kulturni krajini;</li> <li>- etažnost: K+P;</li> <li>- streha: zelena streha, v celoti ozelenjena, organsko zasnovana in integrirana s potekom obstoječega terena;</li> <li>- fasada: vizualno izpostavljena stran fasade naj bo v največji možni meri zasnovana transparentno z vertikalno členitvijo. Ostali vidni deli stavbe izven terena morajo biti v največji možni meri ozelenjeni.</li> </ul>
Gradbena parcela
- gradbena parcela zajema območje stavbnega zemljišča O5.

(10) Objekti z zunanjimi ureditvami, parkirnimi površinami in notranjimi prometnimi povezavami morajo biti od zunanjega roba vozišča občinskih cest ustrezno odmaknjeni v skladu s predpisano gradbeno mejo. Odmiki se kotirajo in utemeljijo v projektni dokumentaciji.

## **9. člen**

### **(pogoji za umeščanje in oblikovanje nezahtevnih, enostavnih in drugih objektov)**

(1) Dopustna je izgradnja ali postavitve naslednjih nezahtevnih, enostavnih in drugih objektov:

- začasni sezonski objekt,
- objekt gospodarske javne infrastrukture,
- priključek na objekte javne gospodarske infrastrukture,
- zunanje naprave in zunanja oprema, v skladu s 4. in 5. točko tega člena,
- ograja, v skladu s 6. točko tega člena,
- objekt za obveščanje in oglaševanje: napisana tabla, v skladu s 7. točko tega člena,
- oporni/podporni zid, v skladu z 8. točko tega člena,
- urbana oprema, v skladu z 9. točko tega člena,
- otroško igrišče, v skladu z 10. točko tega člena,
- bazen, v skladu z 11. točko tega člena,
- vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine,
- naprava in gradbeni element za opazovanje naravnih pojavov, naravnih virov in stanja okolja,
- rezervoar za vodo,
- vodno zajetje, vkopani zadrževalnik in objekt za akumulacijo vode,
- pomožni komunalni in cestni objekt razen cestnega silosa,
- mala komunalna čistilna naprava in
- drugi objekti v skladu z določili veljavnega OPN.

(2) Oblikovanje vseh nezahtevnih ali enostavnih objektov mora biti nevpadljivo in podrejeno varovani stavbni substanci ter kulturni krajini v območju ter v skladu z izdanimi projektnimi pogoji in soglasji/mnenji Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

(3) Nezahtevni in enostavni objekti se lahko postavijo izven gradbenih mej, vendar morajo biti od meje sosednjih zemljišč oddaljeni najmanj 1,5 m. Če je odmik objekta manjši, je treba pred začetkom gradnje pridobiti pisno overjeno soglasje lastnikov sosednjih zemljišč. Priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture in pomožni komunalni objekti se postavlja do meje gradbene parcele, s soglasjem lastnika sosednje gradbene parcele pa na mejo.

(4) Na območju ni dopustna umestitev naprav za izrabo obnovljivih virov energije, kot so fotonapetostni in vetrni sistemi, niti na strehe objektov niti v odprt prostor kulturne krajine.

(5) Postavitve zunanjih enot naprav za ogrevanje, klimatizacijo in prezračevanje objektov je dopustna samo na način, da niso vidno zaznane ob pogledu na fasado stavbe.

(6) Ograje za namen razmejitve parcel niso dovoljene. Dopustna je le postavitve ograj z namenom varovanja pred padcem v globino.

(7) Postavitve reklamnih stolpov in panojev ni dopustna. Dejavnosti v stavbah in ostale informacije se naj po območju obveščajo in oglašujejo s celostno podobo kot minimalizirane napisne table poenotenega oblikovanja.

(8) Višinske razlike terena se mora premoščati s travnatimi brežinami. Gradnja opornega/podpornega zidu je dovoljena le na podlagi geološkega/geomehanskega poročila zaradi geotehničnih pogojev terena. Višje oporne zidove je treba izvesti v kaskadah, če to dopušča velikost zemljišča. V primeru postavitve opornih zidov morajo biti le - ti oblikovno podrejeni varovani kulturni krajini in čimbolj slediti terenu, obdelani z naravnimi materiali in intenzivno ozelenjeni z avtohtono vegetacijo.

(9) Postavitev urbane opreme in javne razsvetljave mora imeti enotno oblikovane elemente in ne sme onemogočati ali ovirati odvijanje prometa in vzdrževanja infrastrukturnega omrežja.

(10) Ureditev otroškega igrišča je dopustna samo na območju O2, otroško igrišče mora biti izvedeno iz naravnih materialov, nevpadljivo in oblikovano skladno s potekom terena.

(11) Ureditev bazena je dopustna samo na območju O2. Umeščen mora biti v okviru gradbene meje GMV, razvidne iz grafičnega dela na karti št. 5/2 »Urbanistični pogoji«. Oblikovanje bazena mora biti nevpadljivo, sodobno in podrejeno značilnostim kulturne krajine.

(12) Pri vseh objektih umeščenih na mikro-območjih je potrebno spoštovati določbe, ki se nanašajo na zagotovitev deleža neutrjenih površin na gradbeni parceli.

## **10. člen** **(parkirne površine)**

(1) Zunanje parkirne površine naj bodo številčno minimizirane, izvedene kot vodoprepustne ozelenjene površine z zatrativijo, ki omogočajo rast vegetacije in prepuščajo padavinsko vodo. Nprepustne asfaltirane ali betonske površine niso dopustne.

(2) Vse samostojne garaže, garaže v objektih in vsa parkirišča izven objektov morajo biti opremljeni z standardiziranimi lovilci olj (SIST EN 858). V kolikor utrjene povozne površine ne bodo vodo neprepustne, je treba pod povoznim materialom (gramoz, tlakovci) predvideti folijo ali kak drug vodo neprepustni material, ki bo padavinske vode lahko odvajal v smeri proti usedalniku in lovilcu olj.

(3) Na zunanjem terenu se lahko za posamezno mikro-območje zagotovi maksimalno število parkirnih mest, predpisanih s spodnjo tabelo in prikazanih v grafičnem delu na karti št. 6/1 »Ureditvena situacija prometne infrastrukture«:

Mikro-območje	Število zunanjih parkirnih mest (PM)
O1	50 PM
O2	19 PM *
O3	1 PM
O4	4 PM
O5	10 PM
O6	8 PM

\* Parkirna mesta se zagotavljajo izven gradbene parcele mikro-območja O2, na območju obstoječih parkirnih površin, ki se obnovijo v sklopu predvidenih gradbenih del, v skladu s predpisi tega odloka.

(4) Vsa dodatna parkirna mesta, ki presegajo maksimalno predpisano število nadzemnih parkirnih mest iz 2. točke tega člena, je potrebno urediti pod terenom, v kletni etaži.

(5) Parkine površine se naj v največji možni meri zagotavljajo na gradbeni parceli posameznega mikro-območja. V primeru, da na posamezni gradbeni parceli mikro-območja ni možno zagotoviti zadostno število parkirnih mest, se morajo le-ta zagotoviti na drugi lokaciji v okviru območja OPPN. Slednje mora biti ustrezno utemeljeno v projektni dokumentaciji (npr. alternativne možnosti prevoza po območju, P+R, idr.).

(6) Parkirna mesta za predvideno vrsto in obseg dejavnosti se zagotavlja v skladu s spodnjo tabelo.

stavbe in objekti	št. parkirnih mest (PM)
apartmaji	1 PM / enota
število zaposlenih na lokaciji / dnevni obiski	1 PM / zaposleni

(7) Za ostale dejavnosti se število potrebnih parkirnih mest določa v skladu z določili veljavnega OPN in računa s faktorjem istočasnosti: 0,7.

(8) Natančno število potrebnih parkirnih mest se določi v projektni dokumentaciji. Uredi se tudi parkirna mesta, namenjena vozilom oseb z invalidskimi vozički. Potrebno število teh parkirnih mest je treba določiti skladno z veljavnimi normativi.

(9) Potrebno je zagotoviti parkirna mesta za električna vozila in kolesa, v skladu z veljavno zakonodajo.

(10) Po celotnem območju OPPN je potrebno smiselno zagotoviti postaje za izposojlo koles, na način, da se umestijo nevpadljivo in podrejeno varovani stavbni substanci ter kulturni krajini v območju.

(11) Na območju O3 je potrebno, v primeru ureditve vkopanih parkirnih mest v bližini cestnega telesa, zagotoviti varnost cestne površine z okolico pred plazenjem. V fazi PZI je potrebno izvesti dodatne geološko geomehanske preiskave ob zunanjem robu vozišča (na dolžini približno 50m se naj izvede ena geomehanska vrtina in ena DPSH sondaža), na podlagi katerih se po potrebi projektira podporni ukrep. Območje vprašljive stabilnosti terena je razvidno iz grafičnega dela na karti št. 6/1 »Ureditvena situacija prometne infrastrukture«.

(12) Parkirna mesta na območju O3 se lahko umesti do regulacijske črte, ki je razvidna iz grafičnega dela na karti št. 6/1 »Ureditvena situacija prometne infrastrukture«, kjer je potrebno zagotavljati minimalno 6m manipulacijske dolžine za parkirnim mestom, v skladu z veljavnimi predpisi s področja javnih cest.

## **11. člen** **(pogoji za urejanje odprtih površin)**

(1) Ob stavbah se uredijo parkirne in druge utrjene površine ter terase. Preostale površine se zatravijo in zasadijo.

(2) Minimalni delež zelenih površin, kjer zelene površine predstavljajo ozelenjene, neutrjene površine na raščnem terenu, mora znašati več kot 20 % gradbene parcele. V delež zelenih površin se štejejo le zasajene ali zatravljene površine, ki niso pozidane, tlakovane ali drugače utrjene in na njih ne stojijo pomožni objekti.

(3) Pri urejanju odprtih površin se za posamezno mikro-območje upoštevajo določila iz spodnje tabele.

O1
- ureditev okolice mora upoštevati značilnosti prostora na način, da bo vizualno zadržana do morfologije danega prostora.
O2
- ureditev okolice mora upoštevati značilnosti prostora na način, da bo vizualno zadržana do morfologije danega prostora in se prilagodi primarni oblikovanosti terenskih plastnic;

- ob novi pozidavi se na S in J delu zasadi avtohtona višja drevesa, kar je razvidno iz karte št. 5/1 »Ureditvena situacija«.
O3
- med obstoječo stavbo in novo pozidavo se naj ohranja in načrtuje pripadajoč vrt, ki mora slediti tipologiji avtohtonega vrta tega prostora; - uredi se naj po vzoru tradicionalnih uporabnih vrtov ob viničarijah vinogradniškega območja Škalc; - sedanji uporabni vrt se inventarizira; - ohranja se naj drevnina okoli obstoječe stavbe, nevitarna drevesa se nadomestijo z drevesi iste vrste.; - prostor, v katerega se smiselno umesti uporabni vrt je razviden iz karte št. 5/2 »Urbanistični pogoji«.
O4
- varujejo se vsi historični elementi zunanje ureditve; - uredi se naj po vzoru tradicionalnih uporabnih vrtov ob viničarijah vinogradniškega območja Škalc; - sedanji uporabni vrt se inventarizira; - vzdolž stavbe se lahko pojavijo spremljajoče zunanje površine v manjšem merilu; - prostor, v katerega se smiselno umesti uporabni vrt, je razviden iz karte št. 5/2 »Urbanistični pogoji«.
O5
- raščeni teren se dopolni z vinogradom, ki je nekoč že bil; - ob obstoječi stavbi se ohranja ohišnica oziroma drevesa pred vhodom in zelenica okoli stavbe; - nevitarna drevesa se nadomestijo z drevesi iste vrste; - ohranjajo se vedute in pogledi na vinogradniški dvorec iz vseh smeri; - ohranja se primarna oblikovanost terenskih plastnic in ohranja se kakovosten nepozidan prostor; - prostor, katerega se dopolni z vinogradom, je razviden iz karte št. 5/2 »Urbanistični pogoji«.
O6
- revitalizira se vrt obstoječe stavbe; - uredi kot tradicionalen meščanski okrasno-cvetlični vrt trajnic in nizkih grmovnic; - vrtna zasnova je lahko sodobna interpretacija s starimi vrstami in sortami; - prostor, v katerega se smiselno umesti uporabni vrt, je razviden iz karte št. 5/2 »Urbanistični pogoji«.

(4) Skozi vrtove se lahko smiselno uredijo potke, namenjene gibalno oviranim osebam za potrebe univerzalne dostopnosti do stavb, če ni druge možnosti za ureditev dostopnosti.

(5) Nadomestna drevesa se mikrolokacijsko umestijo in določijo v fazi priprave projektne dokumentacije.

#### IV. POGLAVJE

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

#### 12. člen (skupne določbe)

(1) Za načrtovano prometno, energetska in komunalna infrastruktura ter infrastruktura omrežja elektronskih komunikacij se naroči projektno dokumentacijo. Projektiranje in gradnja infrastrukture mora potekati v skladu s projektnimi pogoji posameznih upravljavcev teh objektov in naprav, v kolikor niso v nasprotju s tem odlokom, ter skladno z zakonodajo, ki ureja področje sanitarnega, higienskega in požarnega varstva. Izvedba vseh vodov infrastrukture (vključno s križanji) se mora izvajati ob

upoštevanju predpisanih horizontalnih in vertikalnih odmikov med vodi. V kolikor tega ni mogoče doseči, je potrebno vode ustrezno zaščititi.

(2) Zasnova prometnega omrežja je razvidna v grafičnem delu na karti št. 5/1 »Ureditvena situacija prometne infrastrukture«. Potek komunalnih in energetskih infrastrukturnih objektov in naprav ter omrežja elektronskih komunikacij je razviden v kartografskem delu na karti št. 5/2 »Ureditvena situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja elektronskih komunikacij«.

### **13. člen** **(prometna infrastruktura)**

(1) Prometno dostopnost zagotavljajo obstoječe javne poti v območju, na katera se posamično navezujejo mikro-območja:

- javna pot JP 883101 Slovenske Konjice – Škalce zagotavlja dostop O1 in O3;
- javna pot JP 884633 Vinogradna – Škalce zagotavlja dostop O2 in O5;
- javna pot JP 883102 Škalce: Odcep Valand zagotavlja dostop O4 in
- javna pot JP 885191 Škalce: Odcep Golf zagotavlja dostop O6.

(2) Zasnova prometne infrastrukture je razvidna iz grafičnega dela na karti št. 6/1 »Ureditvena situacija prometne infrastrukture«.

(3) Javne poti se uporabljajo kot skupne prometne površine za motorni in nemotorni promet.

(4) V sklopu predvidenih gradbenih posegov se obstoječe javne poti na območju po potrebi preplastijo ali obnovijo. Po končanih gradbenih delih predvidenih prostorskih ureditev se naj sanirajo vse morebitne poškodbe, ki bodo nastale tekom gradnje. Po potrebi se lahko na vseh javnih poteh v območju izvajajo tudi drugi gradbeni posegi.

(5) Javne poti se uredijo kot dvosmerne ceste s skupno utrjeno površino širine največ 5,0 m (vozni pas 3,5 m, in 2x0,75 m bankina), razen na odseku javne poti JP 883101 ob O1, kjer se lahko ohrani obstoječ prečni profil ceste širine 7,55 m (vozni pas 6,8 m in 0,75 m bankina). Hitrost na njih je treba prilagoditi pešcem in kolesarjem. V širino prečnega profila skupne prometne površine niso zajete eventualno potrebne površine za odvodnjavanje ceste, nasipe in vkope, ki jih je potrebno v projektni dokumentaciji posebej obdelati, v kolikor so za to utemeljeni razlogi. Pri načrtovanju prometnic – rekonstrukcije cestnih priključkov je potrebno upoštevati elemente skupinskega priključka.

(6) Oblika in širina cestišča se morata prilagoditi usmeritvam in projektnim pogojem Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije tako, da se varuje izgled kulturne krajine: Škalce – Vinogradniško območje (EID: 1-10514). Ceste in poti je dopustno urejati v okviru obstoječih širinskih gabaritov. Dopustne so ureditve peščenih bankin, pod pogojem, da so prilagojene terenskim in krajinskim značilnostim prostora. Širitev manipulativnih in prometnih površin v vinograde ni dopustna. Vzpostavitev novih priključkov na obstoječe javne poti je dopustna le, če ne zahtevajo posegov v vinograde in ne vplivajo negativno na varovano kulturno krajino.

(7) V območju priključkov se zagotovi preglednost, ki se določi s preglednimi trikotniki, ki upoštevajo predvideno hitrost na prednostni cesti. Preglednost je treba zagotoviti tudi v območju podrejenih priključkov skupnih prometnih površin. Za zagotavljanje preglednosti je možno uporabiti tudi prometna ogledala.

(8) Upoštevajo se zahteve, ki jih določajo predpisi, ki urejajo področje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi. Zunanja ureditev ob objektu in zasnova objektov morata zagotavljati varen dostop in uporabo prometnih površin za vse udeležence v prometu, tudi za funkcionalno ovirane osebe.

(9) Ob vseh površinah mirujočega prometa, umeščeni ob javni cesti, je zaradi zagotavljanja prometne varnosti potrebno urediti koridorje za pešce v minimalni širini 1,0 m ter umestiti naslednje ukrepe, katerih lokacije so razvidne iz grafičnega del na karti št. 6/1 »Ureditvena situacija prometne infrastrukture«:

- O1: umestitev elementov za umirjanje prometa (tri trapezne grbine s prehodi za pešce);
- O2: celotna površina javne ceste, ki meji na območje O2, se uredi kot Območje skupnega prometnega prostora z omejitvijo hitrosti na 20 km/h in označi s prometnim znakom z oznako 2445 v skladu z veljavnim pravnikom o urejanju cestnega prometa. V tem primeru na O2 koridorja za pešce ni potrebno zagotavljati;
- O3 in O5: umestitev elementov za umirjanje prometa (dve trapezni grbini);

(10) Druge funkcionalne povezave v prostoru, ki potekajo preko prometnih površin, je potrebno urediti kot elemente za umirjanje prometa (npr. dvignjeno cestišče in prehod za pešce), zagotavljati morajo varnost prehoda in vizualno jasno nakazovati prečkanje pešcev, kolesarjev ter drugih udeležencev v prometu.

(11) Objekti za obveščanje in oglaševanje se lahko predvidijo le izven preglednega polja oziroma preglednostnega prostora vzdolž vozišča cest. Za postavitve je potrebno soglasje občinske uprave v kolikor objekt ni vključen v projektno dokumentacijo za pridobitev mnenja za gradnjo objektov.

(12) Tehnične rešitve za posamezno mikro-območje morajo vsebovati posege v javne ceste in morajo biti v projektni dokumentaciji tehnično obdelani in situativno prikazani.

#### **14. člen** **(vodovodno omrežje)**

(1) Na O1 se ohrani priključni vodovodni cevovod v navezavi na obstoječe javno vodovodno omrežje DN100, ki poteka od Vodohrana Škalce 1 do Vodohrana Škalce 2.

(2) Na vseh območji, razen O6, se ohrani in rekonstruira priključne vodovodne cevovode v navezavi na obstoječe javno vodovodno omrežje DN100, ki poteka od Vodohrana Škalce 1 do Vodohrana Škalce 2.

(3) Na O6 se ohrani in rekonstruira priključni vodovodni cevovod v navezavi na obstoječe javno vodovodno omrežje DN100, ki poteka po parceli št. 1894, k.o. 1105 Škalce. Alternativno je mogoče izvesti nov priključni vodovodni cevovod s priključitvijo na vod DN100, ki poteka od Vodohrana Škalce 1 do Vodohrana Škalce 2.

(4) Za merjenje porabe vode se vsi vodomerni prestavijo in rekonstruirajo v tipski zunanji vodomerni jašek s tipskim pokrovom proti zmrzovanju, razen na O1, kjer je potrebno v primeru gradbenih del vodomerni jašek rekonstruirati na način, da bo ustrezal določilom veljavnih predpisov in standardov.

(5) Na O5 je potrebno predvideti nemoten dostop do obstoječega Vodohrana Škalce 1, za potrebe tekočega vzdrževanja. V sklopu gradbenih del se izvede prestavitev obstoječega vodovodnega priključka, ki prečka območje predvidene novogradnje.

(6) Za vsa mikro-območja je potrebno v sklopu priprave kasnejše faze dokumentacije opredeliti potreben premer vodovodnega priključka in vodomera.

(7) Dimenzije rekonstruiranih ali novih cevovodov se uskladijo z veljavnim pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Skladno s tem pravilnikom se zagotovi tudi požarno varnost (hidrantno omrežje). Hidranti morajo biti postavljeni tako, da so dostopni ob vsakem času.

(8) Vsa dela se izvajajo v skladu s pogoji upravljavca.

### **15. člen** **(odvajanje komunalnih odpadnih vod)**

(1) Izvede se ločeni sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih vod.

(2) Komunalne odpadne vode iz O1 so navezane na javno komunalno kanalizacijsko omrežje z obstoječim priključkom za odvod komunalnih odpadnih vod, ki se ohrani in ne spreminja.

(3) Komunalne odpadne vode iz O2 se odvajajo v malo komunalno čistilno napravo (MKČN) z zmogljivostjo čiščenja do 50 oseb. Alternativno se lahko izvede priključitev na javno komunalno kanalizacijsko omrežje, preko območja O5, na javni fekalni kanal DN200 PVC, ki poteka preko parcele 1912 k.o. 1105 – Škalce, ob robu lokalne ceste. Priključitev se izvede na enega izmed obstoječih jaškov ali opsijsko preko novega nasadnega jaška.

(4) Komunalne odpadne vode iz O3 in O4 se odvajajo v male komunalne čistilne naprave (MKČN) z zmogljivostjo čiščenja do 50 oseb.

(5) Očiščene odpadne vode se, v skladu z veljavnimi predpisi, odvajajo v bližnji površinski odvodnik. Alternativno se lahko odvajajo v zadrževalnik za izključen namen in uporabo namakanja v kmetijstvu v skladu z veljavno zakonodajo, kjer je potrebno upoštevati minimalne zahteve in varnostne pogoje za varno rabo očiščene odpadne vode. Male komunalne čistilne naprave (MKČN) naj bodo nameščene na mestih, ki bodo dostopna tovornemu vozilu za prevoz in črpanje fekalij.

(6) Komunalne odpadne vode iz O5 se naveže na javni fekalni kanal DN200 PVC, ki poteka preko parcele 1912 k.o. 1105 – Škalce, ob robu lokalne ceste. Priključitev se izvede na enega izmed obstoječih jaškov ali opsijsko preko novega nasadnega jaška.

(7) Komunalne odpadne vode iz O6 se naveže na javni fekalni kanal DN300 PVC. Priključitev se izvede preko obstoječega jaška s koordinatami (D96/TM) E=533066,7 N=132833,4 ali opsijsko preko novega nasadnega jaška. V okviru projektiranja je potrebno preveriti možnost gravitacijske priključitve. V kolikor gravitacijska priključitev ni mogoča se predvidi tlačni vod in ustrezno dimenzionirano interno hišno črpališče.

(8) Komunalne odpadne vode iz O6 se lahko alternativno odvajajo v malo komunalno čistino napravo (MKČN) z zmogljivostjo čiščenja do 50 oseb, pod pogojem, da bi dolžina kanalizacijskega priključka presegala 100m ali bi gradnja kanalizacijskega priključka tehnično ni izvedljiva ali da bi gradnja kanalizacijskega priključka povzročala nesorazmerne stroške glede na koristi za okolje (več kot trikrat presegajo povprečne stroške gradnje kanalizacijskega priključka ali več kot trikrat presegajo stroške opremljanja z malo komunalno čistilno napravo ali nepretočno greznico), v skladu z veljavnimi predpisi o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode.

(9) Kanalizacija se izvede v vodotesni izvedbi, za katero se po končani izgradnji pridobi atest o vodotesnosti.

(10) Stranke morajo po začetku obratovanja, v skladu s pogoji upravljavca za odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode, podati vlogo za vpis v evidenco.

### **16. člen** **(odvajanje padavinskih in drenažnih vod)**

(1) Odvajanje čistih padavinskih voda z utrjenih površin in strešin se uredi tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin. Potrebno je predvideti

zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki in drugi ukrepi) ali obstoječ kanalizacijski sistem za odvajanje padavinski odpadnih vod.

(2) Padavinske vode s streh in morebitnih nadstrešnic ter vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi se preko ustrezno velikega zadrževalnika odvaja v bližnji površinski odvodnik z izpustno glavo oblikovano pod naklonom brežine vodotoka, ki ne bo segala v njegov svetli profil in bo opremljena s protipovratno zaklopko. Na območju iztoka morata biti struga in brežina vodotoka ustrezno zavarovani pred vodno erozijo. Alternativno se lahko ob stavbah izvede dovolj velike zadrževalnike padavinske vode, katere se pozneje uporablja za zalivanje, namakanje in druge nepitne namene.

(3) V okolici vseh predvidenih stavb je potrebno poskrbeti za izvedbo ustrezne drenaže. Na O5 je na predvideni novogradnji potrebno izvesti hidroizolacijo in sistem drenaž na način, da v primeru morebitnega zatekanja vode iz območja obstoječega vodohrana ne bo prišlo do škode na predvideni stavbi. V sklopu gradbenih del investitor izvede hidroizolacijo, na odkopanem delu obstoječe konstrukcije vodohrana;

(4) Tla v podzemnih garažah naj bodo brez talnih izpustov, v primeru le teh, se izvede odvodnja odpadnih voda po vodotesnem sistemu preko lovilca olj in usedalnika v predvideno kanalizacijo za padavinske odpadne vode.

(5) Površinsko odvajanje prometnih površin, kot so manipulativne površine pri objektih, parkirišča, dovozne poti in cestni priključki morajo biti urejeni tako, da se površinske vode zadržijo na lokaciji nastanka in se kontrolirano spuščajo v naravne odvodne poti. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih voda z javnih cest mora biti usklajena z veljavnimi predpisi, ki se nanašajo na emisije snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest in emisije snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo.

(6) Na območju severozahodno od območja O3 je še posebno pomembno, da voda ne izteka proti oziroma kamorkoli na brežino, saj je ta predhodno že splazela.

(7) Pri odvajanju padavinske vode, vključno s predvidenim novim meteornim kanalizacijskim vodom, na območju, ki je obravnavano z Odlokom o lokacijskem načrtu za golf Škalce (Uradni list RS, št. 92/2005), je treba upoštevati veljavna določila navedenega odloka. Pri projektiranju rešitev za odvod meteornih voda iz območja je potrebno dodatno upoštevati tudi površine predmetnega OPPN, s katerih padavinske vode gravitirajo proti potoku iz Škalc, ki poteka v območju, obravnavanem z Odlokom o lokacijskem načrtu za golf Škalce (Uradni list RS, št. 92/2005).

## **17. člen** **(elektroenergetska infrastruktura)**

(1) Za napajanje območja z električno energijo se zgradi nova 0,4 kV transformatorska postaja TP 20/0,4 kV, ki se lahko umesti v predvideno novogradnjo na območju O2 (lokacija A) ali alternativno na vzhodni rob parcele št. 1845, k.o. 1105 Škalce (lokacija B). Predvideni možni lokaciji (A in B) nove transformatorske postaje sta prikazani v grafičnem delu na karti št. 6/2 »Ureditvena situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja elektronskih komunikacij«.

(2) Predvidena transformatorska postaja bo v SN 20 kV omrežje vključena (vzankana) z novimi ustreznimi SN kablovodi. Vključitev (vzankanje) se izvede v obstoječi transformatorski postaji: TP 20/0,4 kV ZLATI GRIČ S.K. (t-704) in TP 20/0,4 kV DOBRAVA 2 (t-606) tip TB-250R, 1×250 kVA. Iz predvidene transformatorske postaje se izvedejo novi NN kablovodi za napajanje stavb v območju. Novi NN kablovodi potekajo do prostostoječih merilnih in razdelilnih omar. Predvideni novi kablovodi se izvedejo v kabelski kanalizaciji.

(3) Območje od vzhoda proti zahodu preči obstoječi nadzemni 20kV daljnovod ZREČE ZAHOD (d-287), ki se lahko, ob soglasju upravljavca, spelje v podzemni kablovod katerega potek se naj izogne vinogradom.

(4) Za osvetlitev cestne infrastrukture se lahko zgradi javna razsvetljava. Napajanje javne razsvetljave se naj načrtuje iz nove transformatorske postaje TP 20/0,4 kV.

(5) Vsa dela se izvajajo v skladu s pogoji upravljavca.

#### **18. člen (omrežje elektronskih komunikacij)**

(1) Predvidene in obstoječe stavbe se lahko, pod pogoji upravljavca, navežejo na obstoječa omrežja elektronskih komunikacij, ki potekajo po območju.

(2) V sklopu gradbenih del se izvede prestavitev obstoječega elektroenergetskega voda, ki prečka območje predvidene novogradnje na območju O5.

#### **19. člen (plinovod)**

(1) Za napajanje območja s plinom se lahko, pod pogoji upravljavca, zgradi novo plinovodno omrežje in ga poveže z obstoječim plinovodnim omrežjem, ki je že zgrajeno v delu območja OPPN. Plinovodno omrežje naj poteka po koridorjih javnih cest na območju.

(2) V sklopu gradbenih del se po potrebi izvede prestavitev obstoječega plinskega priključka, ki prečka območje predvidene novogradnje na območju O5.

(3) Na omrežje zemeljskega plina se lahko priključijo vse nove stavbe.

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

#### **20. člen (ogrevanje in hlajenje)**

(1) Ogrevanje in hlajenje stavb na območju je možno preko priključka na obstoječe oziroma predvideno plinovodno omrežje ali z individualnimi sistemi ogrevanja, ki morajo biti skladni z veljavnimi predpisi in okoljskimi zahtevami. Individualni sistemi ogrevanja se naj prioritarno načrtujejo z uporabo energije iz obnovljivih virov (npr. toplotna črpalka, biomasa, idr.).

(2) V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda - voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

#### **21. člen (javno komunikacijsko omrežje in pripadajoča infrastruktura)**

(1) Na mikro-območju O4 stoji obstoječ infrastrukturni objekt - aktiven radijski oddajnik. Njegova lokacija je prikazana v grafičnem delu na karti št. 6/2 »Ureditvena situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja elektronskih komunikacij«.

(2) Obstoječi radijski oddajnik na območju ostane ohranjen. Pri gradbenih delih v njegovi bližini je izvajalec gradnje dolžan zagotoviti neovirano delovanje oddajnika in ukrepe za njegovo začasno zaščito, v soglasju z upravljavcem oddajnika. V primeru, da gradbeni posegi neposredno ogrožajo obstojno lokacijo radijskega oddajnika ali oddajnik ovira izvedbo predvidene obnove obstoječe stavbe na mikro-območju, se lahko izvede njegova prestavitve ali poškodbeno-zaščitna rešitev v bližini obstoječe lokacije. O prestavitvi oddajnika je potrebno predhodno obvestiti upravljavca oddajnika. Vse stroške prestavitve ali morebitnega vračanja na prvotno lokacijo krije izvajalec gradnje, razen če je z upravljavcem dogovorjeno drugače.

(3) Pred ponovnim vklopom oddajnika se izvedejo merjenja elektromagnetnega sevanja skladno z veljavnimi predpisi.

## V. POGLAVJE MERILA IN POGOJI ZA PARCELACIJO

### **22. člen** **(parcelacija)**

(1) Parcelacija se izvede v skladu z načrtom parcelacije iz grafičnega dela občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki je prikazan na karti 8 »Načrt parcelacije«.

(2) Nove parcelne meje so določene s tehničnimi elementi, ki omogočajo njihov prikaz v naravi. Koordinate tehničnih elementov so razvidne iz grafičnega dela, karta 8 »Načrt parcelacije«.

## VI. POGLAVJE REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

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

(1) Območje OPPN se v celoti nahaja v kulturni krajini Škalce - Vinogradniško območje (EID 1-10514), v območju se nahaja spomenik Škalce - Vinogradniški dvorec (EID 1-10192) in enote registrirane stavbne dediščine Škalce - Viničarija Škalce 57; Valantova viničarija (EID 1-14256), Škalce - Hiša Škalce 60 (EID 1-19124) in Škalce - Hiša Škalce 91; Vila Jamne (EID 1-15631).

(2) Za poseg v objekt ali območje kulturne dediščine se štejejo vsa dela, dejavnosti in ravnanja, ki kakorkoli spreminjajo videz, strukturo, notranja razmerja in uporabo dediščine ali ki dediščino uničujejo, razgrajujejo ali spreminjajo njeno lokacijo. To so tudi vsa dela, ki se štejejo za vzdrževanje objekta skladno s predpisi s področja graditve objektov in drugi posegi v prostor, ki se ne štejejo za gradnjo in so dopustni na podlagi odloka OPN ali drugih predpisov.

(3) Za vse posege v kulturno dediščino na območju tega OPPN je treba, skladno z veljavno zakonodajo na področju varstva kulturne dediščine, pridobiti kulturnovarstvene pogoje ter kulturnovarstveno soglasje/mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

(4) Na podlagi predložene projektne dokumentacije, iz katere bo razviden poseg v zemeljske/arheološke plasti, bodo izdani kulturnovarstveni pogoji za varstvo nepremične arheološke dediščine, s katerimi bo natančno opredeljena metodologija in obseg predhodnih arheoloških raziskav. Skladno z veljavno zakonodajo je za izvedbo predhodnih arheoloških raziskav potrebno pridobiti tudi kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline pri Ministrstvu za kulturo.

(5) Zaradi varstva arheoloških ostalin je 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. Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja mora o dinamiki gradbenih del obvestiti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.

(6) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline 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. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin, oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

## VII. POGLAVJE REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE

### **24. člen** **(varstvo kmetijskih zemljišč)**

(1) Predvideti in upoštevati primanjkljaje in viške materialov ter deponije načrtovati v sklopu predlaganega posega tako, da ne bodo posegale na kmetijska zemljišča in da se proizvodni potencial kmetijskih zemljišč ne bo poslabšal (ustrezno ravnanje z rodovitno zemljo).

(2) Časovna dinamika gradnje mora biti prilagojenega na način, da v najmanjši možni meri ovira kmetijsko proizvodnjo.

(3) Med in po gradnji je treba zagotoviti nemoten dostop do kmetijskih zemljišč, kmetijam pa normalen razvoj za delo.

(4) V primeru, da bodo kmetovalci zaradi oviranja kmetijske proizvodnje v času gradnje utrpeli ekonomsko izgubo, je treba to nadomestiti.

(5) Preprečiti kakršnokoli onesnaženje kmetijskih zemljišč ob gradnji in po gradnji ter ob eventualni nesreči zagotoviti takojšnje ukrepanje.

(6) Med izvajanjem del je potrebo zagotoviti spremljanje potencialnega negativnega vpliva gradnje na tla oziroma kmetijska zemljišča in rastline.

(7) Po končanem posegu je treba kmetijska zemljišča vrniti v prvotno stanje.

### **25. člen** **(varstvo zunanjega zraka)**

Preprečuje se prašenje z odlagališč materiala in gradbišč in nekontroliran raznos gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi. Dovožne gradbene poti morajo biti utrjene in redno čiščene. V času gradnje je treba upoštevati predpise, ki določajo emisijske norme pri uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih. V času izkopa zemljine in ostalih gradbenih del je treba ob neugodnih vremenskih razmerah (suho in vetrovno vreme) površine vlažiti ali drugače preprečiti emitiranje prašnih delcev v ozračje.

## **26. člen (varstvo tal)**

(1) Vsi posegi na območju OPPN se izvajajo na podlagi ustreznega geološko geomehanskega poročila o sestavi in nosilnosti tal ter o pogojih temeljenja objektov.

(2) Ob začetku gradnje se opravi pregled stabilnosti gradbenih izkopov in morebitnih dotokov vode in ali so ugotovljene dejanske stabilnostne razmere ter razmere možnosti zamakanja glede na pričakovane razmere.

(3) Med gradnjo se:

- v zemljišče ne sme posegati na način, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišča;
- temeljenje se zagotovi v skladu z izsledki ustreznega geološko geomehanskega poročila;
- tekom gradnje se izvaja geomehanski nadzor. Vsa temeljna tla prevzame geomehanik, ki pri morebitnem odstopanju geoloških razmer od predvidenih poda ustrezne ukrepe. V primeru, da se pri izkopu za ceste ali druge objekte, kjer ni prisoten geomehanski nadzor, opazi drugačne razmere od predvidenih v geološko geomehanskem poročilu, naj se nemudoma pokliče geologa oz. geomehanika;
- posege v tla izvaja tako, da so prizadete čim manjše površine tal;
- pri izkopu loči zgornji rodovitni (humusni) sloj prsti od spodnjih slojev. Rodovitni sloj prsti se uporabi za urejanje zelenice;
- izkopani material je potrebno sproti odvažati in ga deponirati na ustrezno pripravljenem odlagalnem mestu;
- začasne prometne in gradbene površine (skladišča gradbenih materialov, lokacije za parkiranje gradbene mehanizacije) prednostno uporablja obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine, ki se določijo pred začetkom izvajanja del;
- posebno pozornost posveti onesnaženim tlom v primeru razlitja ali razsutja nevarnih tekočin ali drugih materialov. V tem primeru se onesnaženi material pred odlaganjem na začasno ali trajno odlagališče preišče skladno z določili veljavnega pravilnika o ravnanju z odpadki. Pred začetkom odstranjevanja se določi tudi lokacija začasnega odlagališča;
- na celotnem območju gradbenih del, dovoznih cest in drugih manipulativnih površin, ki so povezane z izvajanjem gradnje zagotovi zbiranje in odstranjevanje odpadnih vod (v kolikor te nastajajo);
- na območju gradbišča, transportnih poti in drugih manipulativnih površin, po katerih bo potekal transport odstranjenega in gradbenega materiala, uporablja le tehnično ustrezna vozila, pri sami gradnji pa tehnično brezhlebnostni gradbene stroji in ostala mehanizacija.

## **27. člen (ravnanje z odpadki)**

(1) Komunalne odpadke je treba zbirati ločeno v ustrezne tipizirane posode in poskrbeti za organiziran odvoz odpadkov v skladu z veljavnimi predpisi in veljavnim odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki v občini Slovenske Konjice. Na območju se zagotovi dovoz za merodajno smetarsko vozilo.

(2) Zbirna/odjemna mesta odpadkov ne smejo biti vizualno izpostavljena. Zbirna mestna morajo biti urejena v za to namenjenih servisnih prostorih.

(3) Odjemno mesto za zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov se za O4 predvidi na že obstoječem odjemnem mestu v bližini stavbe Valantova viničarija (O3).

## **28. člen (varstvo voda)**

(1) Odpadne vode, ki bodo nastale zaradi obratovanja dejavnosti so:

- padavinske vode z utrjenih površin in parkirišč;
- odpadne vode iz podzemne garaže in
- komunalne odpadne vode.

(2) Negativne vplive na vode v času gradnje in po njej se na celotnem območju urejanja omeji ali prepreči z naslednjimi ukrepi:

- za odvajanje vode se upošteva vsa določila 15. in 16. člena tega odloka;
- za projektiranje in gradnjo na plazljivo ogroženem območju se upošteva določila definirana v 26. in 32. členu tega odloka;
- pri gradnji se ne uporabijo materiali, ki vsebujejo nevarne spojine;
- odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbišču se ne smejo izpuščati v podtalje, z njimi je treba ravnati v skladu z določili veljavne uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja;
- vsa dela je treba izvajati v skladu s tehničnimi predpisi in standardi, ki veljajo za tovrstna dela;
- na gradbišču ni dovoljeno izpiranje mobilnih transporterjev (hrušk);
- gradbeni stroji na gradbišču in transportna vozila za dovoz in odvoz z gradbišča morajo biti tehnično brezhibna, da ne bi prišlo do kontaminacije tal in vode zaradi izlitja goriva ali olja. Redno vzdrževanje teh strojev in vozil se izvaja izven gradbišča, v ustrezno opremljenih avtomehaničnih delavnicah;
- prepovedano je izlivanje nevarnih in drugih tekočih odpadkov v tla (ali v kanalizacijski sistem, ko bo ta zgrajen);
- v času gradnje je investitor dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oz. v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v tla in v vodotoke.

## **29. člen** **(varstvo pred hrupom)**

(1) Skladno z veljavno zakonodajo se ureditveno območje nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom. Umeščene dejavnosti ne smejo biti vir hrupa, ki bi presegal predpisane mejne ravni hrupa. Dovoljena je uporaba tistih delovnih naprav in mehanizacije, ki so izdelane v skladu z normami kakovosti za emisije hrupa.

(2) Delovni stroji morajo biti v času, ko niso v uporabi, izključeni. Stanovalce v bližini posega je treba o času in trajanju izvajanja najbolj hrupnih del pravočasno in na primeren način obvestiti. V fazi obratovanja gradbišča je treba vzdrževati cestne površine v dobrem stanju, tako da morebitne poškodbe cestišča ne povzročijo dodatnega hrupa in vibracij zaradi prometa.

(3) Pri izdelavi projektne dokumentacije za objekte in pri sami izvedbi gradnje je potrebno zagotoviti, da obratovanje naprav za ogrevanje, klimatizacijo in prezračevanje objektov ne bo povzročalo čezmerne obremenjevanja okolja s hrupom.

## **30. člen** **(varstvo človekovega zdravja)**

(1) Gradbišča je treba organizirati tako, da bo čas izvajanja del čim krajši. Čas gradnje in prevoza materiala potrebnega za izgradnjo se omeji na čas med 7. in 20. uro.

(2) Upoštevacjo se tudi vsi drugi pogoji iz poglavja VII. tega odloka.

**31. člen**  
**(varstvo pred svetlobnim onesnaženjem)**

Zaradi svetlobnega onesnaženja se gradbišče po 20. uri ne osvetljuje, razen v primeru utemeljenih izjem.

VIII. POGLAVJE  
REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

**32. člen**  
**(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

(1) Obravnavano območje spada v območje, kjer projektni pospešek tal znaša 0,15 g, zato se temu primerno predvidi način gradnje. Pri projektiranju in izvedbi stavb je potrebno upoštevati, da so tla opredeljena kot tip A.

(2) V stavbah je obvezna ojačitev prve plošče tako, da zdrži rušenje stavbe na njo. Gradnja zaklonišča osnovne zaščite v območju ni potrebna, skladno z veljavno zakonodajo na področju varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter uredbo na področju zaklanjanja.

(3) V primeru nezgod v času gradnje, prometnih nesreč v času obratovanja ali razlitja večjih količin goriv, olj in drugih škodljivih tekočin in materialov, je treba z ukrepi preprečiti izlitja nevarnih snovi v vodotoke in podtalnico in takoj obvestiti najbližji center za obveščanje, policijo ali gasilsko enoto.

(4) Požarno varnost se zagotovi v skladu z zakonodajo, ki ureja to področje. Pri projektiranju se upošteva požarno ogroženost naravnega okolja, požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi ter širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji. Zagotovi se:

– pogoje za varen umik ljudi in premoženja. Pogoji za odmike med stavbami in potrebne protipožarne ločitve, ki se določajo na podlagi slovenskih ali tujih predpisov, potrebne odmike se lahko določi tudi s pomočjo metod požarnega inženirstva, projektant je dolžan dokazati, da je s predlagano rešitvijo preprečen prenos požara z goreče na sosednjo stavbo. O smereh evakuacijskih poti odloči projektant;

– zadostno količino vode v hidrantnem omrežju za gašenje požarov;

– dovozne poti za gasilsko intervencijo. Projektirajo in izvedejo se tako, da omogočajo osni pritisk 100 kN in

– potrebne površine za gasilce ob zgradbah: dostopne poti za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila.

IX. POGLAVJE  
ETAPNOST

**33. člen**  
**(etapnost)**

(1) Prostorske ureditve je potrebno izvajati etapno v več zaporednih fazah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Etapnost je potrebno izvajati na način, da se ublažijo količine istočasnih gradbenih dejavnosti na območju in s tem v času gradnje zmanjšajo vplivi na okolje ter zagotavlja prometna pretočnost.

(2) Posamezno etapo predstavlja ena ali več gradbenih parcel. Tekom gradnje posamezne stavbe mora biti zgrajen tisti del predvidene gospodarske javne infrastrukture, na katero se mora posamezna stavba priključiti.

## X. POGLAVJE DOPUSTNA ODSTOPANJA

### **34. člen** **(tolerance glede oblikovanja objektov)**

(1) Možno je lokalno odstopanje izven dopustne gradbene meje za 1,0 m in za 2,0 m zaradi napuščev, previsov, balkonov ali opornih zidov, ki so del glavnega objekta, v kolikor so v skladu z ostalimi relevantnimi določili tega odloka. Odstopanja se presodijo v projektni dokumentaciji.

(2) Tehnični elementi za zakoličenje objektov se določijo v projektni dokumentaciji v skladu z določili tega odloka.

(3) Vse višinske kote se natančno določijo v projektni dokumentaciji. Določitev višinskih kot objektov ne sme negativno vplivati na funkcioniranje sosednjih objektov.

### **35. člen** **(tolerance glede infrastrukturnih ureditev in parcelacije)**

(1) Odstopanja od tehničnih rešitev (komunalna, energetska in prometna infrastruktura, omrežje elektronskih komunikacij), določenih s tem OPPN, so dopustna, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju okoljevarstvenih ali hidroloških ali geoloških ali vodnogospodarskih ali lastniških ali drugih razmer ugotovi, da so z oblikovalskega ali gradbenotehničnega ali okoljevarstvenega vidika možne boljše tehnične rešitve, ki pa ne smejo povečevati negativnega vpliva načrtovanega posega na sosednje objekte in parcele, ne smejo poslabšati videza obravnavanega območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih pogojev in ne smejo povečati negativnih vplivov na okolje.

(2) Tehnični elementi za zakoličenje novih parcelnih mej se v skladu z navedenimi tolerancami v tem členu se določijo v projektni dokumentaciji v skladu z določili tega odloka.

(3) Pri vseh večjih odstopanjih morajo biti nove rešitve usklajene s pogoji, ki so jih nosilci urejanja prostora podali k temu podrobnemu prostorskemu načrtu. V primeru odstopanj od pogojev je treba ponovno pridobiti mnenje pristojnih nosilcev urejanja prostora. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi.

## XI. POGLAVJE OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

### **36. člen** **(organizacija gradbišča in delovišča)**

(1) Območje gradbišča in delovišča je celotno ali del območja tega OPPN.

(2) Gradbišče mora biti zavarovano z ograjo.

(3) Gradbišče in način dela je treba organizirati tako, da bo gradnja zavzela čim manj prostora in da bo preprečeno onesnaževanje tal. Pri odrih zemlje je treba zagotoviti, da se humusna plast

skrbno odgrne in začasno skladišči na lokaciji posega, ločeno od ostalega materiala ter se takoj po končani gradnji uporabi za ureditev zelenih površin, višek pa se ločeno odda.

(4) Začasne vkopne brežine gradbenih jam se v glini in popolnoma preperelem meljevcu lahko izvaja brez varovanja v maksimalnem naklonu 2:3, v rahlo prepereli oz. kompaktni podlagi pa v naklonu 2:1. Vkope je potrebno zaščititi pred padavinami. Zaradi bližine obstoječih objektov in potencialne labilnosti brežin predlagamo izvedbo strmejših varovanih vkopov. Način zavarovanja brežin se določi v projektni dokumentaciji.

(5) Transport materiala do območja poteka po obstoječih občinskih cestah.

(6) Na celotnem območju gradbišča, transportnih in manipulativnih površin se zagotovi ločeno zbiranje in odstranjevanje odpadkov v skladu z veljavnim pravilnikom o ravnanju z embalažo in odpadno embalažo.

(7) Po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene objekte in vse ostanke začasno odloženih materialov ter površine urediti skladno z načrtovanim namenom.

### **37. člen (dodatne obveznosti)**

Poleg obveznosti navedenih v predhodnih členih tega odloka, so dodatne obveznosti investitorjev in izvajalcev naslednje:

- drevesa na vseh mikro-območjih mora pregledati certificirani arborist, ki poda mnenje o njihovem stanju. Opravi se arboristična nega dreves;
- na območju O3 je potrebno v primeru izvedbe vkopanih parkirnih mest ob javni poti izvesti dodatno geološko geomehanske preiskave v fazi PZI, na podlagi katerih se po potrebi na stroške investitorja opravijo podporni ukrepi za preprečevanje že načetega plazenja javne poti JP883101;
- pred začetkom del je treba pravočasno obvestiti upravljavce komunalnih, energetskih, elektronsko komunikacijskih objektov in naprav ter upravljavce prometne infrastrukture, z njimi evidentirati obstoječe objekte in naprave ter uskladiti vse morebitne posege v območje objektov in naprav in v njihove varovalne pasove;
- skladno z zakonodajo o graditvi objektov mora investitor pred pričetkom gradnje novega objekta, za katerega je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje, poskrbeti za zakoličenje objekta (tako linijske kot navadne objekte);
- pred pričetkom del je potrebno urediti zakoličbo obstoječih objektov gospodarske javne infrastrukture v območju gradbenih posegov;
- objekte in naprave je treba med gradnjo ustrezno zaščititi, po končani gradnji pa eventualno nastale poškodbe sanirati;
- po potrebi se izven območja OPPN lahko zgradijo navezovalni vodovodi do obstoječega vodovodnega omrežja v skladu z usklajenimi rešitvami;
- za vse parcele na katerih se bo gradil ali obnavljal vodovod (vključno s hišnimi priključki), je potrebno pridobiti služnostno pravico za izgradnjo in vzdrževanje vodovoda v korist upravljavca javnega vodovoda;
- če se izkaže, da se bo z gradnjo posegalo v varovalni pas javnega vodovoda, je le tega potrebno na stroške investitorja prestaviti oz. ustrezno zaščititi;
- po potrebi se lahko izven območja OPPN zgradi navezovalna kanalizacija do obstoječe komunalne kanalizacije v skladu z usklajenimi rešitvami;
- po potrebi se lahko izven območja OPPN lahko zgradi navezovalna kanalizacija do obstoječega omrežja elektronskih komunikacij v skladu z usklajenimi rešitvami;
- izven območja OPPN se za elektroenergetsko napajanje stavb in morebitne javne razsvetljave zgradijo ustrezni srednjenapetostni (SN) kablovod do obstoječih transformatorskih postaj TP DOBRAVA 2 (t-606) na parceli št. 984/1, k.o. 1105 Škalce in TP 20/0,4 kV ZLATI GRIČ S.K. na parceli 1414/3, k.o. 1115 Slovenske Konjice, na kateri se naveže in zankasto vključi nova transformatorska postaja v območju OPPN;

– vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnja energetskih vodov in objektov) se projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobi gradbeno dovoljenje in soglasje za priključitev v skladu z veljavno zakonodajo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi;

– v fazi pridobivanja ustrezne dokumentacije za elektroenergetske objekte in naprave morajo biti pridobljene overjene tripartitne služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, kjer bo navedeno, da ima Elektro Maribor d.d. pravico vpisa služnostne pravice gradnje in vzdrževanja omenjene infrastrukture v zemljiško knjigo;

– o vseh motnjah do katerih bi eventualno prišlo pri komunalni in energetski oskrbi ter zagotavljanju elektronskih komunikacij, je treba pravočasno obvestiti pristojne upravljavce in uporabnike;

– v času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi, v primeru nezgode pa zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih oseb;

– objekte in naprave je treba med gradnjo ustrezno zaščititi, po končani gradnji pa eventualno nastale poškodbe sanirati;

– v najkrajšem možnem času je treba odpraviti vse morebitne negativne posledice in poravnati vso nastalo škodo v prostoru, ki bi nastala zaradi izgradnje in obratovanja načrtovanih ureditev;

– pri pripravi projektne dokumentacije je treba upoštevati priporočila in ukrepe, navedene v ustreznem geološko geomehanskem poročilu.

## XII. POGLAVJE KONČNE DOLOČBE

### **38. člen (hramba in vpogled)**

OPPN je na vpogled v prostorih občine Slovenske Konjice na spletni strani <https://www.slovenskekonjice.si/>

### **39. člen (uveljavitev)**

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

Št. 3500-0013/2024

Slovenske Konjice, dne 26. marca 2026

EDA 2026-5883814000-0011

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

Stran 24 od 24

**Naslov publikacije:** Uradni list Republike Slovenije • **ISSN:** 1318-0576 • **Letnik:** XXXVI • **Številka izdaje:** 299/2026 • **Datum izdaje:** 16. 4. 2026 • **Leto izida:** 2026 • **Izdajatelj:** Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo, Mestni trg 4, 1000 Ljubljana, 01 241 18 02, [gp.svz@gov.si](mailto:gp.svz@gov.si) • **Cena:** publikacija je brezplačna • **Financira:** Republika Slovenija • **Vrsta izdaje:** elektronska izdaja • **Spletni dostop:** <https://pisrs.si/api/uradni-list/objava/u20260299.pdf>