

---

## DGD – PROJEKTNA DOKUMENTACIJA ZA PRIDOBITEV MNENJ IN GRADBENEGA DOVOLJENJA

---

Investitor: **Stanovanjski sklad RS, javni sklad**  
Poljanska cesta 31  
1000 Ljubljana

Objekt: **VEČSTANOVANJSKI OBJEKT KOBILJE**

Vrsta projektne dokumentacije: **DGD**  
Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja

Za gradnjo: **NOVOGRADNJA**

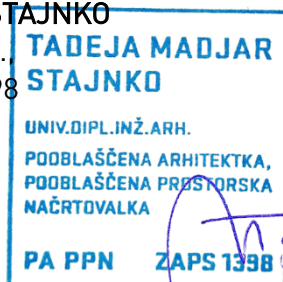
Projektant: **ZEU-načrtovanje in inženiring d.o.o.**  
Staneta Rozmana 5  
9000 Murska Sobota

Odgovorna oseba projektanta: **Alenka Šumak**  
univ. dipl. inž. kraj. arh.

Številka projekta,  
kraj in datum izdelave: **PD-31/25**  
**Murska Sobota,**  
**januar 2026**

Odgovorni vodja projekta: **Tadeja MADJAR STAJNKO**  
univ. dipl. inž. arh.  
PA PPN ZAPS 1398

 **ZEU načrtovanje, inženiring d.o.o.**  
Staneta Rozmana 5, Murska Sobota



## 1. KAZALO VSEBINE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

---

### SPLOŠNI DEL

1. Naslovna stran
2. Kazalo vsebine načrta
3. Naslovno stran projektne dokumentacije – obrazec 1A
4. Udeleženi strokovnjaki pri projektiranju – obrazec 1B
5. Izjavo projektanta in vodje projektiranja – obrazec 2A
6. Splošni podatki o gradnji – obrazec 4A
7. Podatki o objektih – obrazec 4B
8. Podatki o zemljiščih za gradnjo – obrazec 4C
9. Podatki za odmero odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča – obrazec 4D

### TEHNIČNI DEL

#### Tekstualni del

- A. Tehnično poročilo
  1. Opis objekta in njegovih značilnosti
  2. Opis skladnosti objekta s prostorskimi akti in predpisi o urejanju prostora
  3. Opis priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo in zaščite ter prestavitev infrastrukturnih vodov;
  4. Opis vplivov gradnje ter opis vplivov objekta na mehansko in stabilnost sosednjih objektov ter zemljišč in na varstvo pred požarom
  5. Izsledki predhodnih raziskav
  6. Seznam mnenjedajalcev

7. Načrti, ki bodo izdelani v fazi projektne dokumentacije za izvedbo gradnje

**Grafični del**

B. Lokacijski prikazi

C. Tehnični prikazi

## 2. TEHNIČNI DEL

---

### A. TEHNIČNO POROČILO

#### 1. OPIS OBJEKTA IN NJEGOVIH ZNAČILNOSTI

##### KRATEK OPIS POSEGA

Za nameravano gradnjo je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-401/2024-6222-17(0514), ki ga je dne 17.1.2025 izdala Upravna enota Lendava.

Predmet projekta je sprememba gradbenega dovoljenja za novogradnjo večstanovanjskega objekta z 10 stanovanji in pomožnega objekta na parc. št. 4131/5, 4131/7 in 4131/8 vse k.o Kobilje.

##### OPIS SPREMEMB OD GRADBENEGA DOVOLJENJA

Zaradi spremembe investitorja gradnje je prišlo do spremembe objekta. Investitor gradnje večstanovanjskega objekta ne bo Občina Kobilje, ampak Stanovanjski sklad RS, javni sklad, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana.

Zaradi želje po enostavnejši in čim bolj racionalni izvedbi je spremenjena tlorisna oblika, posledično pa tudi gabariti obeh objektov. V tej fazi gre za dva objekta, saj bosta volumna med sabo ločena - brez povezovalne plošče in strehe. Namembnost objekta kakor tudi število stanovanj se ni spremenilo. Glavni večstanovanjski objekt etažnosti P +2 bo klasificiran kot CC-SI 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe, pomožni pritlični servisni objekt pa CC-SI 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev.

Pri večstanovanjskem objektu je opuščena tlorisna členitev fasade v smeri potoka. Tloris obeh objektov bo enostavne pravokotne oblike. Večji objekt je pravokotne tlorisne oblike in dimenzije 25,0 m x 10,8 m ter višine 13,30 m, tlorisna velikost manjšega volumna pa 6,70 m x 12,0 m in višine 5,35 m.

Spremembe tlorisne oblike se odražajo tudi na strehi. Nad obema objektoma je oblikovana kot enakostranična dvokapnica v naklonu 35°.

V času priprave DGD dokumentacije PD-21/24 (oktober 2024) še ni bil sprejet Občinski prostorski načrt Občine Kobilje (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 33/25) (v nadaljevanju: OPN). OPN določa, da mora biti v EUP K01 kota pritličja vsaj 0,30 m dvignjena od urejenega terena. Skladno z določilom se je zato spremenila nulta kota objekta. V tej fazi je nulta kota (finalni tlak pritličja) na 187,5 m n.v..

Tudi odmiki objekta od sosednjih zemljišč so se zaradi sprememb tlorisne zasnove spremenili. Znotraj gradbene parcele je namesto 10 PM predvidenih 12 PM, kot to določa OPN. 2 PM od teh sta namenjeni obiskovalcem.

Oblika in velikost gradbene parcele ter zagotavljanja komunalne oskrbe in priključevanje na infrastrukturo ostaja nespremenjeno.

## **NAMEN POSEGA**

Z načrtovanim posegom se na obravnavanem območju zgradi nova večstanovanjska stavba ter pomožni objekt. Naročnik predmetne projektne dokumentacije je Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (SSRS) je naročil izdelavo racionalizacije zasnove in spremembo obstoječega projekta za gradnjo večstanovanjskega objekta z javnimi najemnimi stanovanji v Kobilju. Interes SSRS je zgraditi čim več finančno dostopnih in kakovostnih stanovanj za različne ciljne skupine prebivalstva, še posebej za ranljivejše skupine kot so mlade družine, starejše osebe, iskalci prve nastanitve in podobno. Zgrajena stanovanja bodo po končani gradnji in pridobljenem gradbenem dovoljenju v lasti SSRS in bodo z javnim razpisom oddajana v najem.

Sprememba projekta sledi načelu čim enostavnejše in čim bolj racionalne izvede.

Volumen stanovanjskega dela je poenostavljene oblike – podolgovat pravokotnik z vzporednimi stranicami. Opuščena je tlorisna členitev fasade v smeri potoka. Servisni volumen oz. pomožni objekt je popolnoma ločen od stanovanjskega volumna objekta in je odprtega tipa (neogrevan). Med njima ni konstrukcijske povezave. Zaradi poenostavljene oblike objekta je izvedba

tehnično lažje izvedljiva in bo časovno hitrejša. Prav tako so stanovanja funkcionalnejša in se v večji meri ponavljajo po etažah. Vsi balkoni so enake tlorisne oblike oz. velikosti.

## **OPIS LOKACIJE Z URBANISTIČNIMI PODATKI**

Območje se nahaja v centralnem delu naselja Kobilje na parcelah št: **4131/5, 4131/7 in 4131/8 k.o. 144-Kobilje**. Gradbena parcela je površine 1.312 m<sup>2</sup>. Območje gradnje je na zahodni strani omejeno z varovalnim pasom ceste, na vzhodni strani pa z varovalnim pasom vodotoka (Kobiljski potok). Zaradi prostorskih omejitev je za gradnjo primernih 914 m<sup>2</sup> zemljišča. Trenutno je območje prazno oz. nepozidano in se uporablja kot gramozirano parkirišče. Pred časom se je na lokaciji nahajala večnamenska stavba s trgovino, ki se je leta 2022 odstranila. Z rušitvijo objekta so se odstranili vsi zračni TK in elektro vodi ter ostali priključki.

### Zemljišča

Veljavni prostorski akt na območju je *Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Kobilje* (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 33/25). Glede podrobne namenske rabe je območje opredeljeno kot območje centralnih površin z oznako CU.

- EUP: KO 1
- Podrobna namenska raba: centralne površine (CU)
- Varovalni pasovi:
  - lokalna občinska cesta,
  - varovalni pas vodotoka
- Zavarovana območja: Krajinski park Goričko, Natura 2000,

## **OPIS ARHITEKTURNE ZASNOVE IN UREDITVE**

### NAČRTOVANI POSEG

#### GLAVNI OBJEKT – VEČSTANOVANJSKI OBJEKT

- klasifikacija: CC-SI 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe
- etažnost: P+2

- nulta kota: 187,5 m n.v. (+0,3 m nad urejenim terenom)
- višina: +13,30 m
- tlorisne dimenzije: 25,00 x 10,80 m
- uporabna površina: notranje površine 650,86 m<sup>2</sup> (balkoni 59,50 m<sup>2</sup>)
- oblika in naklon strehe: pretežno simetrična dvokapnica v naklonu 35°  
ter enokapnice v naklonu 2° nad balkoni

#### POMOŽNI OBJEKT – SERVISNI OBJEKT

- klasifikacija: CC-SI 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev
- etažnost: P
- nulta kota: 187,5 m n.v. (+0,3 m nad urejenim terenom)
- višina: +5,35 m
- tlorisne dimenzije: 12,00 x 6,70 m
- uporabna površina: notranje površine 67,94 m<sup>2</sup>
- oblika in naklon strehe: pretežno simetrična dvokapnica v naklonu 35°

#### FUNKCIONALNA SHEMA OBJEKTA

V tri-etažnem volumnu je umeščenih **10 stanovanj**, ki so orientirana pretežno na vzhod, na Kobiljski potok in sicer:

- **1x garsonjera**; 27,06 m<sup>2</sup>, 1 ležišče, 10% delež
- **3x 2-sobno**; 45,03 m<sup>2</sup>, 2 ležišče, 30% delež
- **4x 2,5-sobno**; 54,50 m<sup>2</sup>-54,92 m<sup>2</sup>, 3 ležišč, 40% delež
- **1x 3-sobno**; 64,21 m<sup>2</sup>, 3 ležišče, 10% delež
- **1x 4-sobno**; 83,59 m<sup>2</sup>; 4 ležišč, 10%delež

Eno stanovanje v pritličju (2,5 sobno) je urejeno za invalidne osebe. Zasnova stanovanj po etažah se v veliki meri ponavlja. Vsako stanovanje ima na vzhodni oz. jugovzhodni strani, proti mirnemu okolju in Kobiljskemu potoku, balkone.

Vhod v večstanovanjski objekt je na zahodni fasadi. Ob vhodu je vetrolov s poštnimi nabiralniki. Iz njega se desno vstopa v tehnični prostor, levo pa proti stanovanjskemu delu. Stopnišče in

dvigalo sta prav tako umeščena ob vhodu, na zahodno fasado. Stopnišče je enoramno. V pritličju so skupno tri stanovanja, tehnični prostor in prostor za čistila pod stopniščem. V prvem nadstropju so štiri stanovanja, v drugem pa tri. Podstrešje pod dvokapno streho je prazno oz. neizkoriščeno.

Pred objektom je načrtovano parkirišče za 10 parkirnih mest (1 PM na stanovanje) in 2 PM za obiskovalce. Eno PM je namenjeno funkcionalno oviranim osebam. Parkirišče za stanovalce ima omejen dostop z dvizno rampo.

V občestnem pomožnem objektu so načrtovane shrambe, prostor za smeti in kolesarnica. Po sredini objekta je umeščena odprta horizontalna komunikacija.

### KONSTRUKCIJSKA SHEMA OBJEKTA

Stanovanjska stavba tlorisnih konstrukcijskih dimenzij 24,60 m x 10,40 m, etažnosti P+2, se zasnuje kot stenasta armiranobetonska konstrukcija, ki so ji dodani armiranobetonski balkoni, ločeni od konstrukcije z termokošarami. Medetažne plošče so zvezno povezane s stenam. Medetažne plošče bodo predvidoma debeline 20 cm. Nosilne stene bodo predvidoma debeline 20 cm. Ostale stene v stanovanjih so predelne (predvidoma suho-montažno) in omogočajo enostavno prilagoditev tlorisne zasnove. Stopniščne rame bodo debeline 20 cm, ločene od konstrukcije (preprečitev udarnega zvoka)-tronzole.

Temeljenje objekta na talni plošči debeline 30 cm z robnim AB vencem pod ploščo dimenzij 30/80 cm, temeljenje stavbe prilagoditi geomehanskem poročilu.

Ostrešje je simetrična dvokapnica naklona strešin 35° statičnega sistema trapezno vešalo. Sestavljena iz špirovcev dimenzij 10/20 cm v osnem razmaku 80 cm, dveh vmesnih leg 16/20 cm, soh 16/16, ročic 14/14, razpiral 16/16 ter kapnih leg 20/20.

Pomožna stavba tlorisnih konstrukcijskih dimenzij 11,90 m x 6,60 m, pritlične etažnosti, se zasnuje kot stenasta armiranobetonska konstrukcija. Talna plošča je armiranobetonska debeline 25 cm z robnim vencem pod ploščo dimenzij 30/80 cm. Stropna plošča je predvidena v armiranem betonu debeline 20 cm. Stropno ploščo je možno izvesti kot montažni strop Norma (16+6 cm) Nosilne stene bodo debeline 20 cm in so vpete v stropno ploščo. Strešna

konstrukcija je dvokapnica naklona strešin  $35^\circ$ , sestavljena iz špirovcev dimenzij 12/14 cm v osnem razmaku 80 cm, slemenske lege 16/20 cm, sohe 16/16, ročic 14/14, razpiral 16/16 cm ter kapnih leg 20/20.

## FINALNE OBDELAVE

### TLAKI

Talna konstrukcija v večstanovanjskem objektu bo AB-plošča v sestavi: hidroizolacija v pritličju, toplotna izolacija, sistem talnega ogrevanja, mikroarmirani estrih in finalni tlak. Celotni objekt bo talno ogrevan. Finalni tlak v objektu bo v suhih bivalnih prostorih parket (razen 1 m pas ob kuhinjskem pultu v keramiki), v mokrih prostorih in skupnih prostorih pa keramika. V pomožnem objektu so tla betonska, neogrevana, finalno obdelana z mineralnim posipom (kot npr. Tal M Kvarc).

### FASADA

Fasada večstanovanjske stavbe je predvidena s toplotno izolacije debeline 20 cm. Pomožni objekt bo neogrevan, delno odprt, zato ni zahteve po toplotni izolaciji. Fasada obeh objektov bo zaključena s silikonskim zaključnim slojem v svetlih barvnih odtenkih. Fasada se deloma okoli izbranih okenskih odprtin poudari z 20 cm okvirom v drugi barvi. Prav tako se z drugo barvo poudari fasada ob vhodu in vhodni rampi ter del zahodne fasade, da se razčleni velika masa objekta.

### STREHA

Streha nad obema objektoma je oblikovana kot simetrična dvokapnica s slemenom vzporednim z daljšo stranico objekta in s strešinami v naklonu  $35^\circ$ . Nadstrešek pred vhodom in balkoni so pokriti z ravno streho. Nad balkoni večstanovanjskega objekta in nadstreškom so predvidene ravne strehe, v min. naklonu  $2^\circ$  in zaščitene s Hi premazom.

Odvajanje meteorne vode s strešnih površin se uredi preko horizontalnih žlebov z ustreznimi padci (1% naklon), ki bodo padavinsko vodo vodili do vertikal. Vertikalni žlebovi potekajo nadometno po fasadah objektov.

## NOTRANJE STENE

Notranje nosilne stene bodo armirano betonske. Notranje predelne stene so predvidene iz dvojnih mavčno kartonskih plošč na podkonstrukciji iz pocinkane pločevine debeline 10,0 cm (delno, v območju talne omarice 15,0 cm) . Stene shramb v pomožnem objektu bodo iz betonskih zidakov 12,0 cm. Vse stene bodo zaključene z dvojnimi kitanjem, glajenjem in pleskanjem.

## ZUNANJE STAVBNO POHIŠTVO

Vsa zunanja okna in balkonska vrata so predvidena iz lesenih profilov ter senčena s podometno izvedenimi zunanjimi senčili-alu žaluzijami na elektro pogon. Zunanja vhodna vrata so iz alu profilov. Vrata v zunanje shrambe so kovinska.

## PROMETNA UREDITEV IN DOSTOP

Uvoz na parcelo je predviden na severni strani parcele št. 4131/7 k.o. Kobilje in poteka preko obstoječega uvoza iz lokalne občinske ceste Kobiljska šuma – Kobilje do trgovine (parcele št. 6937/1 in 4131/6 k.o. Kobilje). Ob uvozu oz. pred objektom je predvideno asfaltirano parkirišče za stanovalce z 10 PM (od tega je 1 PM namenjeno funkcionalno oviranim), 2 PM pa je namenjeno obiskovalcem. Parkirišče za stanovalce ima omejen dostop z dvizžno rampo.

Dostop za namene intervencije ja zagotovljen z lokalne ceste in z novega uvoza oz. parkirišča pred objektom.

## ZUNANJA UREDITEV

Zahodno od parcele je vzdolž občinske lokalne ceste že izvedena nova javna ureditev z drevoredom in tlakovanimi peš površinami. V sklopu ureditve je izvedena tudi manjša javna

površina s klopjo in oglasno tablo. Zahodni del obravnavane parcele se zato z zunanjo ureditvijo navezuje na že urejene javne površine. S te strani parcele je do objekta predviden tudi tlakovan dostop za pešce. Utrjene površine in dostopi so zagotovljeni na način, da omogočajo enakovreden dostop za vse skupine uporabnikov (otrokom, starejšim, gibalno in drugače funkcionalno oviranim ipd.). Ostalo zunanjo ureditev pa predstavlja asfaltirano parkirišče in zelene površine.

Velik del vzhodnega dela gradbene parcele spada pod priobalno zemljišče Kobiljskega potoka (vode II. reda z varovalnim pasom širine 5 m), zato v to zaščiteno območje z gradnjo ne posegamo. Na vzhodnem delu parcele so zato predvidene zelene površine (trava in posamezna obst. drevesa).

### KOMUNALNA UREDITEV

Območje gradbene parcele je v celoti komunalno opremljeno. Vzdlž lokalne ceste poteka vodovodno, fekalno kanalizacijsko, elektro in TK omrežje.

Objekt bo priključen na vodovodno, fekalno in električno omrežje ter TK omrežje ter na omrežje javnih cest. Meteorne vode z objekta se bodo iztekale v bližnji Kobiljski potok, ki deloma poteka po obravnavani parceli. Vsi priključki na GJI, razen obstoječega dovoza in TK jaška, se izvedejo na novo. Zbiranje smeti je predvideno v pomožnem objektu. Odvoz smeti se vrši z javne ceste, na JZ vogalu parcele.

Za dostop do javne ceste (parc. št. 6937/1) se uporabi obstoječi dovozni priključek (dovoz do trgovine) na parc. št. 4131/6. Na predmetno parcelo pa se dostopa na severni strani parcele št. 4131/7 k.o. Kobilje. Podrobnejši poteki in dimenzije novih priključkov so opisani v poglavju *OPIS PRIKLJUČEVANJA NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER ZAŠČITE INFRASTRUKTURNIH VODOV.*

### STROJNE INSTALACIJE

V večstanovanjskem objektu so predvidene strojne inštalacije za ogrevanje, prezračevanje (lokalno), hlajenje, vodovod in odvod odpadnih vod ter inštalacije potrebne za delovanje

tehnoloških naprav. Pri načrtovanju bodo predvidene rešitve, ki so trajnostne, energetsko varčne in skladne s pravilnikom, ki določa zahteve glede učinkovite rabe energije. Predviden energetski razred stavbe je A2.

#### VODOVOD:

Za oskrbo objekta s sanitarno vodo bo objekt priključen na javno vodovodno omrežje. Posamezna stanovanja bodo opremljena z ločenim vodomernom. Na parceli, pred pomožnim objektom, je v vodomernem jašku predvidena vgradnja skupnega vodomera.

Od vodomernega mesta poteka glavni razvod v objekt v terenu, do tehničnega prostora v pritličju, od koder se nato razveja po objektu do posameznega stanovanja.

Priprava tople sanitarne vode poteka centralno v tehničnem prostoru. Le ta se pripravlja v centralnem bojlerju.

Toplotna črpalka mora, zaradi potrebe po pregrevanju, zagotavljati temperaturo predtoka vsaj 70°C, s čimer je moč zagotoviti stalno temperatura sanitarne vode na nivoju 60°C.

K bojlerju je prigraden zunanji toplotni prenosnik primeren za sanitarno vodo, varnostni ventil, raztezna posoda ter cirkulacijska črpalka skladna za uporabo s sanitarno vodo. Predvideno je tudi mehčanje vode za potrebe priprave tople sanitarne vode.

Glavni razvod vodovodne instalacije poteka pod stropom tehničnega prostora, v talni kineti in v instalacijskih jaških. Interna vodovodna instalacija v stanovanjih pa poteka pretežno v tlaku in stenah. Za vsako samostojno enoto bo urejeno ločeno samostojno zapiranje dovoda vode.

Za potrebe čiščenja (skupni prostor čistilk), kjer je poraba tople vode manjša kot 50 l/dan, je zaradi nesorazmernih stroškov, priprava tople sanitarne vode predvidena z lokalnim električnim grelnikom.

#### OGREVANJE:

Predvidena je vgradnja skupne kompaktne toplotne črpalke zrak/voda. Pri tem TČ, kot energent za pripravo ogrevnega medija in sanitarne tople vode, uporablja energijo okoliškega zraka v kombinaciji z električno energijo. Predvidena moč TČ je 36 kW ter zalogovnik volumna 800L v teh. prostoru v pritličju. TČ je postavljena zunaj objekta, ob vhodu za zidom, na ustreznem betonskem temelju. Od TČ je potrebno ustrezno urediti odvajanje kondenzata.

V notranjosti objekta (teh.prostor) se namestijo hidravlični elementi ogrevalnega sistema, zalogovnik, bojler in regulacijska oprema. Varovanje TČ proti previsokemu tlaku in proti previsoki temperaturi je urejeno s tovarniško vgrajeno zaprto ekspanzijsko posodo in varnostnim ventilom.

Merjenje porabe toplotne energije naj se izvede s kalorimetrom za posamezno stanovanje, kalorimetri pa naj so nameščeni v omaricah na hodnikih.

Kot primarni sistem ogrevanja stanovanja je v vsakem stanovanju predviden sistem talnega ogrevanja. V kopalnice se poleg talnega ogrevanja namestijo tudi cevni radiatorji. Regulacija temperature posameznega prostora poteka preko termostatov, ki so vgrajeni v posameznem prostoru, oziroma preko centralnega posluževalnika, vgrajenega v dnevni prostor posameznega stanovanja.

#### HLAJENJE:

Predvidena je izvedba le predinstalacij za hladilne naprave za hlajenje z multi-split klimatski enotami. Mesto za notranje hladilne enote se predvidi pod strop v dnevno bivalnih prostorih, zunanje pa na fasado združene pot 3 oz. 4 skupaj; na S in J vogal fasade, ter ob polni steni balkona na V fasadi.

#### INTERNA FEKALNA KANALIZACIJA

Objekt se priključuje na javno kanalizacijsko omrežje.

Vertikalno vodeni odtočni sistem fekalne kanalizacije je voden po vertikalnih jaških do nivoja tal pritličja, izdelan pa je iz nizkošumnih PP cevovodov.

Vertikale fekalne kanalizacije so odzračevane nad streho objekta, preko tipskih odzračevalnih kap.

Kondenizat, nastali pri hlajenju s klimatskimi napravami (samo predpriprava), je od lokacije predvidene notranje enote, voden preko certificiranega sifona v sistem fekalne kanalizacije objekta.

#### PREZRAČEVANJE:

Predvidena je izvedba lokalnega prezračevanja na principu rekuperacije toplote (decentralni prezračevalni sistem). Decentralni prezračevalni sistemi posameznega stanovanja sestavljajo odvodni ventilatorji vgrajeni pod strop kopalnice in sanitarij, krmiljeni avtonomno. Bivalni prostori so prezračevani z lokalnimi odvodno dovodnimi elementi, vgrajenimi v zunanje stene (lokalni rekuperatorji z zunanjo rešetko skrito v okenski špaleti).

Prezračevanje skupnega hodnika je naravno, preko okenskih odprtin. Predmetni prostori, kot so čistila in shrambe v objektu, ki nimajo možnosti naravnega prezračevanja, se naj prezračujejo na način prisilnega odvoda zraka z ventilatorjem, odpadni zrak pa se naj vodi preko strehe. Nadomestni zrak v predmetne prostore vstopa iz hodnikov, tja pa preko vhodnih vrat, ki se odpirajo frekventno.

Prezračevanje shramb pomožnega objekta je prav tako naravno. Pri tem naj se zagotovijo ustrezne rešetke (odprtine) za dovod in odvod zraka s čimer se zagotovi ustrezno prevetritev.

## ELEKTRO INSTALACIJE

Za napajanje objekta je predvidena izvedba novega nizkonapetostnega NN priključnega voda. Elektro instalacija v objektu se izvede v podometni izvedbi, kjer se instalacijske cevi položijo v izdolbine narejene v steno, v medprostore montažnih mavčnih sten ali se položijo v betonski tlak ali stene. V objektu je predvidena montaža več vrst svetil, ki bodo prilagojene posameznemu prostoru. V pritličju se predvidi notranja TK omara in elektro omarica.

Vsako stanovanje bo imelo svoje merilno mesto za odvzem električne energije, ki bo locirano v tehničnem prostoru v pritličju objekta. Na stalno dostopnem mestu se predvidi mesto za postavitev priključno merilnih omar (KPMO). V teh omarah bodo vgrajeni števcji porabe električne energije posameznih stanovanj, skupne rabe (shrambe, stopnišča, hodniki, dvigala, tehničnih prostorov itd.).

Vsako stanovanje bo imelo svojo elektro omarico, ki bo pozicionirana nad omarico za talno gretje. Montirana bo na standardno višino, omogočena bo revizija in dostop.

Za naknadno izvedbo sončnih elektrarn na strehi objekta je predvidena predpriprava, ki obsega prehodne kabelske trase med streho in prostorom z električnimi razdelilniki, predvidenimi za vključitev sončnih elektrarn ter rezervacijo prostorov za namestitev komponent sončnih elektrarn.

Za napajanje el. avtomobilov ob parkiriščih je predvidena izvedba prehodne, kabelske kanalizacije. Kabelska kanalizacija se izvede s prehodnimi kabelskimi jaški ter zaščitnimi cevmi s katerimi se poveže vse kabelske jaške ob parkirnih mestih.

### POŽARNA VARNOST

Objekt bo ustrezal predpisani požarni zaščiti. Pri gradnji bodo uporabljeni takšni materiali in predvidne takšne projektne rešitve, da se zagotovi ustrezna požarna odpornost nosilne konstrukcije, da se prepreči prenos požara na sosednje objekte in prenos požara po objektu, ter da se zagotovi možnost gašenja začetnih požarov in hitra evakuacija.

Objekt spada med požarno manj zahtevne stavbe. Zagotoviti je treba količino vode in sicer 600l/min, ki zadostuje za dvourno gašenje požara v stavbi in za varovanje sosednjih objektov. V bližini stavbe, na parc. št. 4170/3, poleg javnega parkirišča, je obst. 1x nadtalni hidrant.

Vsako stanovanje predstavlja svoj požarni sektor, dvigalo skupaj s stopniščem svoj požarni sektor, tehnični prostor (kotlovnica) in prostor za smeti svoj požarni sektor. Dimni sektorji so enaki požarnim. Požarna odpornost konstrukcije je (R)EI 60. Namestitev notranjih hidrantov ni zahtevana. Prav tako ni zahtevana varnostna razsvetljava. Na 2. nadstropju v skupnem hodniku mora biti eno okno namenjeno za odvod dima in toplote (ODT). ODT je zahtevan tudi v dvigalnem jašku.

Zaradi majhnih odmikov od sosednjih parcelnih mej je zahtevana fasadna izolacija iz negorljivega materiala (kamena volna) .

## PREGLED KAPACITET OBJEKTA

### 1. VEČSTANOVANJSKA STAVBA

PRITLIČJE	not. neto 213,74 m <sup>2</sup> , z balkoni 231,59 m <sup>2</sup>	
S1 (2,5-sobno inv.)		54,50 m <sup>2</sup>
	balkon	5,95 m <sup>2</sup>
	<b>skupaj:</b>	<b>60,45 m<sup>2</sup></b>
S2 (2-sobno)		45,03 m <sup>2</sup>
	balkon	5,95 m <sup>2</sup>
	<b>skupaj:</b>	<b>50,98 m<sup>2</sup></b>
S3 (3-sobno)		64,21 m <sup>2</sup>
	balkon	5,95 m <sup>2</sup>
	<b>skupaj:</b>	<b>70,16 m<sup>2</sup></b>
OSTALI PROSTORI		
P1	predprostor	6,18 m <sup>2</sup>
P2	kotlovnica/teh. prostor	10,24 m <sup>2</sup>
P3	čistila	2,80 m <sup>2</sup>
P4	hodnik/stopnišče	22,63 m <sup>2</sup>
P5	dvigalo	4,32 m <sup>2</sup>
P6	shramba S1	3,84 m <sup>2</sup>
	<b>skupaj:</b>	<b>50,01 m<sup>2</sup></b>

1. NADSTROPJE	not. neto 217,84 m <sup>2</sup> , z balkoni 240,79 m <sup>2</sup>	
S4 (2,5-sobno)		54,92 m <sup>2</sup>
	balkon	5,95 m <sup>2</sup>
	<b>skupaj:</b>	<b>60,86 m<sup>2</sup></b>
S5 (2-sobno)		45,03 m <sup>2</sup>
	balkon	5,95 m <sup>2</sup>
	<b>skupaj:</b>	<b>50,97 m<sup>2</sup></b>
S6 (garsonjera)		27,05 m <sup>2</sup>
	balkon	5,95 m <sup>2</sup>
	<b>skupaj:</b>	<b>33,00 m<sup>2</sup></b>
S7 (2,5-sobno)		54,89 m <sup>2</sup>
	balkon	5,95 m <sup>2</sup>
	<b>skupaj:</b>	<b>60,84 m<sup>2</sup></b>
OSTALI PROSTORI		
N1	stopnišče	7,20 m <sup>2</sup>
N2	hodnik	25,34 m <sup>2</sup>
N3	shramba S4	3,43 m <sup>2</sup>
	<b>skupaj:</b>	<b>35,97 m<sup>2</sup></b>

2. NADSTROPJE	not. neto 219,28 m <sup>2</sup> , z balkoni 237,13 m <sup>2</sup>	
S8 (2,5-sobno)		54,92 m <sup>2</sup>
	balkon	5,95 m <sup>2</sup>

	<b>skupaj:</b>	<b>60,86 m<sup>2</sup></b>
S9 (2-sobno)		45,03 m <sup>2</sup>
	balkon	5,95 m <sup>2</sup>
	<b>skupaj:</b>	<b>50,98 m<sup>2</sup></b>
S10 (4-sobno)		83,59 m <sup>2</sup>
	balkon	5,95 m <sup>2</sup>
	<b>skupaj:</b>	<b>89,54 m<sup>2</sup></b>
OSTALI PROSTORI		
N1	stopnišče	7,20 m <sup>2</sup>
N2	hodnik	21,31 m <sup>2</sup>
N3	shramba S8	3,43 m <sup>2</sup>
N4	shramba S10	3,11 m <sup>2</sup>
	<b>skupaj:</b>	<b>35,75 m<sup>2</sup></b>

Skupaj stanovanjski objekt neto not. površine : **650,86 m<sup>2</sup>**

## 2. POMOŽNI OBJEKT

### PRITLIČJE

KOLESARNICA	22,94 m <sup>2</sup>
SMETI	9,08 m <sup>2</sup>
HODNIK/PREHOD	14,34 m <sup>2</sup>
SHRAMBE	21,57 m <sup>2</sup>

Skupaj pomožni objekt neto not. površine : **67,94 m<sup>2</sup>**

## 1. OPIS SKLADNOSTI OBJEKTA S PROSTORSKIMI AKTI IN PREDPISI O UREJANJU PROSTORA

### VELJAVNI PROSTORSKI AKTI:

- *Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Kobilje*  
(Uradno glasilo slovenskih občin, št. 33/2025)

### USKLAJENOST S PROSTORSKI AKTI:

#### **III. IZVEDBENI DEL PROSTORSKEGA NAČRTA**

#### **29. člen (enote urejanja prostora)**

(1) EUP in pEUP so določene na podlagi naravnih in ustvarjenih značilnosti prostora in pretežne namenske rabe.

(2) Pregled EUP in pEUP urejanja prostora v Občini Kobilje:

<i>Opis EUP</i>	<i>Oznaka EUP</i>	<i>Oznaka pEUP</i>	<i>Šifra in opis PNRP</i>	<i>Režimi</i>	<i>Način urejanja</i>	<i>Podrobnejši PIP v členu</i>
<i>Urbani center naselja Kobilje</i>	<i>KO 1</i>		<i>CU-osrednja območja centralnih dejavnosti PC-površine cest</i>	<i>ZON Natura EPO WO (1,2,3) KRPN (Pp)</i>		<i>57.</i>

**Projekt predvideva novogradnjo večstanovanjskega objekta na nezazidanem stavbnem zemljišču v centralnem delu naselja Kobilje, ki spada v EUP KO1 s PNRP CU.**

#### **31. člen (prostorski izvedbeni pogoji)**

(1) Za vsako EUP oziroma pEUP ta prostorski načrt določa prostorske izvedbene pogoje. Prostorski izvedbeni pogoji so razdeljeni na:

- skupne splošne prostorske izvedbene pogoje in
- podrobne prostorske izvedbene pogoje.

(2) Skupni splošni prostorski izvedbeni pogoji se uporabljajo v vseh EUP in pEUP, razen če je s podrobnimi PIP določeno drugače. Če podrobni PIP dopolnjujejo splošne, se uporabljajo oboji, če pa so drugačni od splošnih pa veljajo podrobni PIP.

(3) Pogoji za načrtovanje posegov v prostor na stavbnih zemljiščih v območjih naselij in ostalih zemljiščih, na katerih Odlok dopušča posege določajo:

- namembnost in vrsto posegov v prostor,

- *lego, velikost in oblikovanje objektov,*
- *parcelacijo,*
- *priključevanje objektov na GJI in grajeno javno dobro,*
- *celostno ohranjanje kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin,*
- *varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb,*
- *varovanje zdravja ljudi,*
- *drugo.*

### **32. člen (vrsta dopustnih gradenj)**

*1) Vseh EUP in pEUP je na območjih stavbnih zemljišč in ostalih zemljiščih, na katerih Odlok dopušča posege ter na predvidenih ali obstoječih trasah GJI, dopustna:*

- *izvedba gradbenih in drugih del, ki obsega novogradnjo, rekonstrukcijo ter manjšo rekonstrukcijo objekta, vzdrževanje objekta in vzdrževalna dela v javno korist, odstranitev objekta in spremembo namembnosti objekta;*
- *legalizacija objekta;*
- *nadomestna gradnja v skladu z zakonodajo;*
- *izvedba del v zvezi s pripravo stavbnega zemljišča.*

*(2) Posegi iz prvega odstavka tega člena se nanašajo na vse vrste objektov glede zahtevnosti gradnje: zahtevne, manj zahtevne, nezahtevne, enostavne, pa tudi na pomožne in pripadajoče objekte.*

*/.../*

*(7) Dopustni pomožni objekti (nezahtevni in enostavni objekti) so določeni z dopustno dejavnostjo objekta po posameznih PNRP in EUP oz. pEUP.*

**Projekt predvideva novogradnjo dveh objektov-tri etažnega manj zahtevnega večstanovanjskega objekta in pritličnega pomožnega objekta s shrambami, kolesarnico in prostorom za smeti.**

### **33. člen (splošni prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja objektov)**

*(1) Pri oblikovanju objektov se upošteva tipologija zazidave, ki je značilna za to območje. Pri neskladju projekta s prostorskim načrtom, se za razjasnitev pojmov upošteva "Glosar arhitekturne tipologije« in »Arhitekturne krajine in regije Slovenije«, v delih kamor se uvršča območje občine ter pojmov iz predpisov, ki urejajo prostor ter graditev objektov.*

*/.../*

*(4) Prepovedane so strehe z nezdružljivimi različnimi nakloni in slemenji. Prepovedani so dodatki na pročeljih objektov, ki niso skladni z arhitekturno tipiko prostora, kot so npr. večkotni izzidki, okrogli izzidki, stolpiči, fasadni pomoli. Dovoljeni so le izzidki, ki so kvadratne ali pravokotne oblike. Kot dvokapna streha se šteje tudi zamaknjena dvokapnica.*

*(5) Na strehe objektov se lahko nameščajo sončne elektrarne oziroma sprejemniki sončne energije, če to ni v nasprotju s kulturnovarstvenimi pogoji.*

*(6) Pri oblikovanju nezahtevnih in enostavnih objektov se upošteva oblikovne značilnosti in materiale na obstoječih objektih.*

*(7) Višina stanovanjske etaže je največ 3,0 m. Višina poslovne etaže 4,5 m oziroma se posamezni deli lahko prilagodijo tehnologiji.*

*/.../*

**Previdena objekta upoštevata tipologijo zazidave, ki je značilna za območje. Na občestno stran (pravokotno na cesti), je umeščen nižji pritlični volumen, višji volumen pa je umeščen v notranjost parcele. V pritličnem volumnu so načrtovane shrambe in kolesarnica, v večjem tri etažnem volumnu pa stanovanja, ki so orientirana pretežno na potok, ki poteka po vzhodni strani parcele.**

Nad obema objektoma je predvidena simetrična dvokapna streha v naklonu 35°. Na pročeljih objektov ni predvidenih dodatkov v obliki izzidkov.

Za namestitev sprejemnikov sončne energije je predvidena le predinstalacija za morebitno kasnejšo postavitev.

Svetla višina stanovanjske etaže ne presega višine 3,0 m.

**34. člen (splošni prostorski izvedbeni pogoji glede lege in odmikov od parcelnih mej ter objektov)**

*(1) Predpisani odmiki se štejejo kot odmik parcelne meje od najbolj izpostavljenega dela objekta.*

*(2) Gradbena linija, je linija, na katero mora biti postavljena fasadna ravnina glavne/osnovne stavbe. Dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad od gradbene linije, kot so: balkoni, manjši izzidki, manjši vetrolovi, garaže za lastne potrebe, terase, zimski vrtovi, nadstreški, zunanja stopnišča, deli stavnega pohištva, napušči in podobno.*

*/.../*

*(5) Najmanjši odmik novih stavb od sosednje parcelne meje je 1,0 m, oz. tolikšni, da ne bo ovirana ali motena sosednja posest in bo omogočeno redno vzdrževanje z lastnega zemljišča. Odmiki med objekti so praviloma tolikšni, kolikor znaša višina najvišjega sosednjega objekta oziroma manj, če se zagotovi ustrezno osončenost, zasebnost, varnost in dostopnost bivalnih prostorov ter druge tehnične pogoje pri vseh sosednjih objektih. Odmiki od meja in sosednjih objektov morajo zagotavljati tudi možnost umestitve priključkov gospodarske javne infrastrukture na predmetnem zemljišču, ki se lahko gradijo do meje sosednjih parcel ter zagotavljati ustrezno požarno varnost. Odmiki od parcelnih mej so lahko manjši ob soglasju soseda.*

*(6) Najmanjši odmik stavb od javne občinske ceste ali poti je 4,0 m. Odmik je lahko manjši, če je gradbena linija obstoječih objektov ob cesti bližje od navedenih odmikov in če s tem soglašava upravljavec ceste.*

*(7) Varovalni pas občinske ceste se meri od zunanjega roba cestnega zemljišča v smeri prečne in vzdolžne osi, pri premostitvenih objektih pa od tlorisne projekcije najbolj izpostavljenih robov objekta na zemljišče ter znaša: pri lokalnih cestah 2 metra, pri javnih poteh 1 meter; pri javni poti za kolesarje 1 meter. Posegi v cestni svet in varovalni pas občinskih cest in javnih poti so možni ob predhodnem soglasju pristojnega upravljavca ceste. Pogoje o gradnji, vzdrževanju in varstvu občinskih cest določa občinski odlok o občinskih cestah.*

*(8) Pri umeščanju objektov se upošteva tipologija zazidave in regulacijske črte ter lega in velikost obstoječih objektov. Objekte se prednostno locira vzdolž ceste, upošteva se gradbeno linijo obstoječih objektov. Pri umeščanju objektov z javnimi funkcijami (kapela, cerkev, stavbe javne uprave, gasilski dom, trgovina, gostilna, zdravstveni dom, dom za ostarele, ipd.), je dovoljeno odstopanje od gradbene linije, če to zagotavlja boljše oblikovanje javnega prostora.*

*/.../*

Predvidena objekta upoštevata predpisane odmike iz splošnih prostorskih izvedbenih pogojev.

Gradbena linija v EUP KO1 ni določena.

Vsi odmiki novih stavb od sosednjih parcelnih mej znašajo več kot 1,0 m. Najmanjši odmik od sosednje parcelne znaša 1,26 m – gre za odmik večstanovanjskega objekta od parcelne meje s parcelo št. 4130 k.o. Kobilje.

Odmik obcestnega objekta od lokalne ceste znaša 5,74 m.

Objekta nista znotraj varovalnega pasu lokalne ceste.

**36. člen (območja opremljanja zemljišč in splošni pogoji za izgradnjo opreme)**

*(1) Gradbene posege v vseh EUP in pEUP naselja se lahko izvaja le na komunalno opremljenih zemljiščih z zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo oziroma na zemljiščih, kjer je gradnja infrastrukture predvidena.*

Gre za gradnjo na komunalno opremljenem zemljišču.

**37. člen (pogoji priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo)**

*(1) Vse objekte, kjer je treba zagotoviti pitno ali sanitarno vodo, se priključi na javno vodovodno omrežje. Pogoje priključitve urejajo občinski predpisi o preskrbi in odjemu pitne vode. Priključitev objektov, kjer se pričakuje povečana poraba vode ali poraba vode v tehnološke namene, se izvede le po predhodni proučitvi zadostnih količin vode iz javnega vodnega vira. Na območjih, kjer občina zagotavlja oskrbo s pitno vodo, ni dovoljena samooskrba s pitno vodo. Ta je možna le v primeru, če ni možno zagotoviti priključka na javni vodovod.*

*(2) Vse objekte, ki bodo priključeni na vodovodno omrežje, se obvezno priključi tudi na kanalizacijsko omrežje, če je le-to zgrajeno. Podrobnejše pogoje o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode ureja občinski predpis.*

*/.../*

*(4) Pri gradnji večjih objektov in večjih posegih na parcelah se uredi ločen odvod padavinskih odpadnih vod. Padavinske vode se odvaja na način, da bo v čim večji meri zmanjšan odtok padavinskih voda z utrjenih urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti ponikanje ali zadrževanje padavinskih voda (zatravitev, travne plošče, suhi zadrževalnik in podobno) pred iztokom v kanalizacijo oziroma v površinske odvodnike. Pred izpustom se preveri odtočna prevodnost obstoječih odvodnikov. Z večjih utrjenih površin, kjer obstoja nevarnost onesnaženja, se meteorne vode odvede preko lovilcev maščob.*

*(5) Pri načrtovanju odvajanja komunalnih odpadnih voda je potrebno upoštevati veljavne predpise, normative in zakonodajo.*

*(6) Zbiranje, odvoz in odlaganje komunalnih odpadkov se ureja po veljavnih predpisih in jih izvaja pristojna komunalna služba. Dovoljeno je zbiranje manjših količin organskih odpadkov na vrtovih in njivah za predelavo v kompost. Pri novih objektih se predvidi zbirna mesta za odpadke tako, da niso vidno izpostavljena in da so dostopna vozilom za odvoz. Zbiranje posebnih odpadkov se izvaja ločeno od ostalih komunalnih odpadkov in ureja na način, kot ga predpisuje zakonodaja.*

*(7) Objekte se priključi na električno omrežje pod pogoji, ki jih določi upravljavec.*

*/.../*

*(9) Pri vseh posegih v bližini obstoječih in načrtovanih elektroenergetskih vodov se upošteva njihov koridor, ki znaša 2 x 40 m za zračne vode oziroma 2 x 10 m za zemeljske vode pri daljnovodih nazivne napetosti 400 kV; 2x15 m za zračne vode oziroma 2 x 3 m za podzemne vode pri daljnovodih z nazivno napetostjo 110 kV in 35 kV; 2 x 10 m za zračne vode oziroma 2x1 m za podzemne vode pri daljnovodih nazivne napetosti od 1 do vključno 20 kV. V navedenih koridorjih veljajo pogoji omejene rabe, ki jih v projektnih pogojih poda upravljavec, za posege v koridorjih pa se pridobi tudi njihovo soglasje.*

*(10) Pri načrtovanju v prostoru se upošteva vse možnosti uporabe obnovljivih virov energije, predvsem geotermalno energijo in energijo biomase. Energija iz biomase temelji predvsem na uporabi kmetijskih pridelkov in odpadkov iz kmetijstva.*

Objekt bo priključen na vodovodno, fekalno, električno in TK omrežje ter na omrežje javnih cest.

Meteorne vode se bodo iztekale v bližnji Kobiljski potok (na parceli). Vsi priključki na GJI, razen obstoječega dovoza se izvedejo na novo. Predvideno je tudi zbiranje in odvoz smeti. Pristojni

**mnenjedajalci se strinjajo z rešitvami glede priključevanja na GJI.**

**38. člen (pogoji za gradnjo, dimenzioniranje in urejanje prometnih površin)**

*(1) Vsaka samostojna parcela mora imeti zagotovljen dostop in dovoz z javne ceste. Priključek na javno cesto mora biti varen in urejen v skladu s predpisi o javnih cestah.*

*(2) Za vsak javni, proizvodni, servisni, turistični, športni objekt oziroma za posamezni del objekta je treba zagotoviti naslednje najmanjše število parkirnih mest (v nadaljevanju: PM) glede na funkcijo in kapaciteto objektov in sicer:*

<i>Vrsta stavbe</i>	<i>Število parkirnih mest (PM) na enoto</i>
<i>stanovanjske stavbe</i>	<i>2 PM na enoto</i>
<b><i>večstanovanjski objekti</i></b>	<b><i>1 PM / enoto (+ 20% za obiskovalce)</i></b>

*(3) Zagotovljeno mora biti najmanj 1 PM oziroma 5 % vseh PM pri objektu, ki je namenjeno javnosti, za parkiranje vozil invalidnih oseb. Izvedena mora biti ozelenitev parkirišč in sicer eno visokodebelno drevo na 4 PM, razen ob individualnih stanovanjskih objektih. Ob stanovanjskih površinah se k površini za parkiranje šteje utrjeno dvorišče. Za posamezno drevo na parkiriščih (razen ob individualnih stanovanjskih objektih) mora biti zagotovljena zelena površina v velikosti premera odraslega drevesa x 0,8. Samostojna parkirišča za parkiranje tovornih vozil so v centralnem, turističnem, rekreacijskem in stanovanjskem delu ter ob družbenih objektih, pokopališčih, prepovedana. Okolica trgovskih/poslovnih/proizvodnih con ter pripadajoča parkirišča morajo biti obsajene na podlagi krajinsko arhitekturnega načrta.*

*/.../*

*(5) Prostorske ureditve prometne infrastrukture morajo biti načrtovane tako, da omogočajo uporabo vsem ljudem, ne glede na stopnjo njihove telesne zmogljivosti. Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje na vseh površinah, ki so namenjene pešcem. Elementi cestne, železniške, pomorske, letališke in žičniške infrastrukture ne smejo pomeniti nevarnosti pri gibanju na tistih površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir. Funkcionalno oviranim osebam mora biti zagotovljen dostop do vseh vrst javnih objektov in stanovanjskih stavb v skladu s predpisi o zahtevah o projektiranju brez grajenih ovir.*

**Za dovoz do parcele z občinske ceste (parc. št. 6937/1) se uporabi obstoječ cestni priključek, ki je na parceli št. 4131/6 k.o. Kobilje. Dostop do parkirišča pred objektom je predviden čez parc. št. 4131/6. Na parkirišče se dostopa na severni strani parcele št. 4131/7.**

**Dostop do glavnega vhoda poteka preko vstopne ploščadi in tlakovane poti, ki vodi direktno do pločnika oz. glavne ceste.**

**Parkirišče bo zasajeno z drevesi. Na zahodni strani parkirišča je v sklopu ureditve že izvedena nova zasaditev štirih dreves. Zagotovljene so tudi zadostne zelene površine.**

**Izračun potrebnih parkirnih mest:**

**10 stanovanj = 10 parkirnih mest, od tega 1 PM za invalide + 2 PM za obiskovalce.**

**40. člen (ohranjanje narave)**

*(1) Na območju Občine Kobilje je več območij varstva narave in sicer: območja naravnih vrednot, ekološko pomembno območje (EPO Mura), posebna varstvena območja (območja NATURA 2000) in območja habitatnih tipov. Vsa območja varstva narave, razen območij habitatnih tipov so razvidna iz javnih evidenc.*

/.../

*(5) Gradbeni posegi v EUP in pEUP, kjer so območja varstva narave so možni le ob predhodni pridobitvi smernic pristojnega zavoda za varstvo narave. Enostavne in nezahtevne objekte se postavi tako, da se ohrani čim več varovanih zemljišč. Zaradi izgube prednostnih habitatnih tipov se vzpostavi nadomestne habitate v dogovoru s pristojnim zavodom za varstvo narave.*

Gradnja je predvidena znotraj zavarovanega območja Krajinski park Goričko in Natura 2000. Pridobljeno je mnenje ZRSVN, v katerem je ugotovljeno, da je izvedba načrtovanega posega ob upoštevanju omilitvenih ukrepov sprejemljiva, ni v nasprotju z varstvenim režimom zavarovanega območja in ne bo vplivala negativno na varovane vrste ter ni v nasprotju z varstvenimi cilji območij Natura 2000.

#### **41. člen (varstvo voda)**

*(1) Pri načrtovanju aktivnosti oziroma posegov v prostor je potrebno upoštevati meje priobalnih zemljišč; 5 m od meje vodnega zemljišča na vodotokih 1. reda, ki prečkajo ali tvorijo državno mejo, in 5 m od meje vodnega zemljišča na vodotokih 2. reda (ostali vodotoki). Znotraj priobalnega pasu je dovoljena gradnja gospodarske javne infrastrukture. Posegi na vodna in priobalna zemljišča so dovoljeni za posege, ki so opredeljeni v predpisu o vodah.*

*(2) Na vodnih in priobalnih zemljiščih so prepovedani posegi, ki bi lahko ogrožali stabilnost vodnih in priobalnih zemljišč, zmanjševali varnost pred škodljivim delovanjem voda, ovirali normalen pretok vode, plavin in plavja ter onemogočili obstoj in razmnoževanje vodnih in obvodnih organizmov.*

/.../

*(5) Vsaka gradnja ali ureditev v prostoru, ki bi lahko trajno ali začasno vplivala na vodni režim ali stanje voda, se lahko izvede samo na podlagi vodnega soglasja (mnenja) pristojnega organa za upravljanje z vodami.*

*(6) Zacevljanje ali prekrivanje vodotokov ni dovoljeno, razen na krajših razdaljah, ki omogočajo dostop, oziroma prehod preko vodotoka v primeru, da gre za objekt javne prometne infrastrukture (most, prepust na javnih cestah in poteh).*

*(7) Na priobalnem zemljišču vodotoka morata biti omogočena dostop in vzdrževanje vodotoka, vključno z zagotovitvijo pogojev za gasilske intervencije, za reševanje iz vode ter za postavitve lovilnih pregrad za prestrežanje in odstranjevanje nevarnih snovi.*

*(8) Potrebno je ohranjati retencijske sposobnosti območij in zagotavljati njihovo ponovno vzpostavitev, če je to mogoče. Kadar je izkazan javni interes, je spreminjanje obsega retencijskih površin ali vodnega režima možno le ob ustrezni nadomestitvi teh površin in izvedbi izravnalnih ukrepov, ki zagotavljajo, da se ne poslabšujeta vodni režim in stanje voda.*

V samo vodno zemljišče potoka ne posegamo. Predviden objekt leži zunaj 5,0 m varovalnega pasu Kobiljskega potoka. Objekt se ne nahaja na poplavne območju in niti na vodovarstvenem območju. DRSV-Sektor območja Mure soglašja z nameravano gradnjo in ugotavlja, da je ureditev z vidika upravljanja z vodami sprejemljiva.

#### **51. člen (zagotavljanje bivalnih pogojev)**

*(1) Objekti morajo biti zasnovani tako, da bo za bivalne objekte in objekte, v katerih se dalj časa zadržujejo ljudje, zagotovljena celoletna osončenost bivalnih prostorov vsaj 2 uri dnevno. Z vgradnjo sodobnih materialov mora biti zagotovljeno varstvo pred prekomernim hrupom, z orientacijo stavb pa omogočena zasebnost na posamezni parceli in v stanovanjski enoti.*

*(2) Za vsak samostojen bivalni in javni objekt se zagotovi dostop z javne ceste ali poti, neposredno ali z urejeno služnostjo, ki takšen dostop omogoča . Pri objektih, ki so istočasno namenjeni bivanju in poslovni ali proizvodni funkciji, so vhodi ločeni. Vhodi v javne objekte, prometne površine in dovozi do objektov s poslovnimi funkcijami morajo omogočiti dostop invalidnim osebam, zagotovi se tudi parkiranje.*

Objekt je zasnovan tako, da je zagotovljena celoletna osončenost bivalnih prostorov več kot 2h dnevno, saj so bivalni prostori orientirani na JV in tam ni sosednjih objektov (potok). Sosednji objekt na južni parceli je nizek (h sleme 5,0 m). Objekt prav tako ne meče sence na sosednje bivalne objekte, saj je zamaknjen v notranjost parcele. Objekt na južni strani predstavlja gospodarsko poslopje, stanovanjska hiša je zamaknjena proti cesti. Objekt na severu, na katerega obravnavani večstanovanjski objekt delno meče senco, ima v pritličju trgovsko dejavnost, stanovanja pa so le v nadstropju in še to zamaknjeno. Do teh stanovanjskih prostorov senca stanovanjskega objekta pade samo decembra in to med 9 in 11h.

Osončenost v zimskem času (21. dec):



9:00h



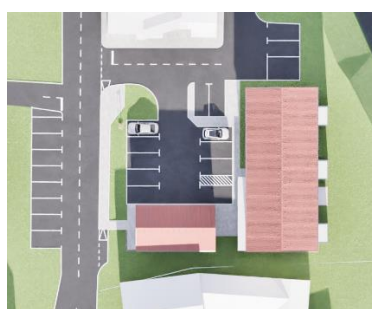
10:00h



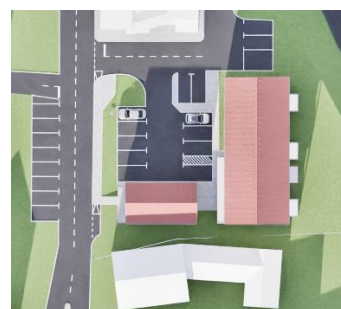
11:00h



12:00h



13:00h



14:00h

Zagotovljen je dostop z javne ceste ali poti. Vhod v objekt, prometne površine in dovozi so vsi višinsko usklajeni in so na istem nivoju. Omogočena je univerzalna dostopnost.

**52. člen (učinkovita raba energije)**

*Pri vseh novogradnjah in prenovi objektov se prednostno uporabijo obnovljivi viri energije s stališča učinkovite rabe energije v stavbah. Če obstaja možnost priključitve na obnovljiv vir energije, se objekte priključi na ta vir.*

**Objekt bo ogrevan z obnovljivimi viri energije- s toplotno črpalko zrak-voda.**

**53. člen (tehnični pogoji gradnje objektov)**

*(1) Pri gradnji in prenovi objektov in naprav ter pri razmestitvi objektov na posamezni parceli se upošteva tehnične zahteve sodobne gradnje. S smotrno razporeditvijo stavb je treba zmanjšati stroške delovanja javne gospodarske infrastrukture, z vgradnjo sodobnih materialov in energetske sanacije stavb pa zmanjšati stroške ogrevanja in hlajenja ter zmanjšati izgube energije. Pri tem se uporablja obnovljive vire energije (zbiralniki sončne energije in sončne svetlobe, izraba padavinske vode, izraba geotermalne vode, skupni energetske varčni sistemi). Priporoča se izraba padavinske vode za sanitarne namene.*

*(2) Pri projektiranju objektov in visokih naprav se upošteva, da je območje občine v območju z najnižjim projektnim pospeškom tal, ki znaša 0,100 [g].*

*(3) Razporeditev objektov na parceli, odmiki med njimi in izvedba objektov morajo zagotavljati požarno varnost objektov.*

**Predvidena gradnja upošteva tehnične zahteve sodobne gradnje. Med pomožnim objektom s shrambami in kolesarnico in med večstanovanjskim objektom je zagotovljena razdalja cca. 5,0 m. Najbližji objekt na sosednji parceli je od pomožnega objekta oddaljen 3,70 m.**

**54. člen (neoviran dostop funkcionalno oviranim osebam)**

*Vhodi v javne objekte, prometne površine in dovozi ob njih morajo omogočati dostope in prehode invalidnim osebam v skladu s predpisi o zahtevah o projektiranju brez grajenih ovir. Zagotovi se tudi parkiranje.*

**Vsi dostopi in prehodi so višinsko usklajeni. Nulta kota pritličja objektov je predvidena na višini + 30 cm od kote terena. Ob vhodu je zato predvidena klančina v naklonu 6 %. V več etažnem objektu je predvideno dvigalo. Na parkirišču je zagotovljeno 1 PM za invalide.**

**III. PODROBNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA STAVBNIH ZEMLJIŠČIH ZA ENOTE UREJANJA PROSTORA V OBMOČJU NASELJA****57. člen (urbani center naselja Kobilje – KO 1)****1. PODROBNI POGOJI GLEDE NASELJENOSTI IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR**

*V EUP KO 1 so na območju stavbnih zemljišč v centralnem delu naselja Kobilje, ki je namenjeno oskrbnim, storitvenim, družbenim, športnim in kulturnim dejavnostim ter bivanju z oznako PNRPU, dopustni posegi, za objekte:*

- **Stanovanjske stavbe s pomožnimi objekti:**

- *enostanovanjske stavbe - in sicer samostojne hiše, vile, vrstne hiše ali dvojčki in podobne enostanovanjske stavbe,*
- **večstanovanjske stavbe,**
- *stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine,*
- *nestanovanjske stavbe s pomožnimi objekti:*
  - *gostinske stavbe,*
  - *poslovne in upravne stavbe,*
  - *trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti – in sicer brez samostojnih avtopralnic, avtomehaničnih delavnic in oskrbnih postaj,*
  - *stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij, namenjene dejavnosti na območju ali javni rabi,*
  - *stavbe splošnega družbenega pomena,*
  - *druge nestanovanjske stavbe – in sicer samo druge nestanovanjske kmetijske stavbe, stavbe za opravljanje verskih obredov, kulturna dediščina, ki se ne uporablja za druge namene, stavbe za funkcionalno dopolnitev in druge stavbe, ki niso uvrščene drugje,*
- *gradbeni inženirski objekti s spremljajočimi objekti in napravami:*
  - *objekti prometne infrastrukture,*
  - *cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi ter spremljajoči objekti,*
  - *drugi gradbeni inženirski objekti-vsi razen drugih kmetijskih gradbenih inženirskih objektov, pokopališč in objektov za ravnanje z odpadki.*

**Predvidena je gradnja večstanovanjske stavbe in pomožnega objekta s shrambami in kolesarnico.**

**Predvidena objekta se nahajata v EUP KO 1 na območju stavbnih zemljišč s PNRP CU.**

## **2. PODROBNI POGOJI GLEDE LEGE OBJEKTOV**

*Objekti na območju centralnih dejavnosti se lahko tudi stikajo.*

**Lega je skladna z določili OPN. Objekta se ne stikata.**

## **3. PODROBNI POGOJI GLEDE VELIKOSTI**

*Velikost objektov na posamezni parceli se določa glede na velikost gradbene parcele in glede na obvezne odmike. Velikost objektov na posamezni parceli ne sme presegati velikosti, ki določa faktor zazidanosti gradbene parcele, ki znaša 0,6.*

**FZ znaša 0,3.**

*Višina objektov je največ tri stanovanjske etaže nad urejenim terenom. Višina novih objektov je lahko višja, če gre za prilagoditev višine obstoječim objektom. Višina eno in dvostanovanjskih stavb je dve etaži nad urejenim terenom. Kota tal pritličja je na višini najmanj 0,30 m nad urejenim terenom.*

**Višina večstanovanjske stavbe je tri stanovanjske etaže na terenom (P+2 ). Kota tal pritličja je na višini 0,30 m nad urejenim terenom.**

#### 4. PODROBNI POGOJI GLEDE OBLIKOVANJA

*Tlorisna oblika objektov je kvadratne, podolgovate ali pravokotno lomljene oblike. Strehe na vseh objektih so dvokapnice v naklonu 25-45 stopinj s smerjo slemena po daljši stanici objekta in z opečno barvo kritine. Strehe na nestanovanjskih in večstanovanjskih objektih so lahko v nižjih naklonih. Enokapne in ravne strehe so možne v kombinaciji z dvokapnico, vendar ne več kot 35% površin celotne strehe.*

**Stanovanjski objekt je zasnovan kot enostavni volumen, podolgovate pravokotne oblike dim. 10,80 x 25,00 m, brez izzidkov in s simetrično dvokapno streho v naklonu 35° ter manjšimi ravnimi strehami nad balkoni in nadstreškom. Pritlični pomožni objekt je prav tako podolgovate pravokotne oblike in dimenzij 6,70 x 12,00 m. Streha nad njim je simetrična dvokapnica v naklonu 35°.**

*Fasade se opleska v svetlih barvah, dovolijo se tudi fasade z leseno oblogo ali oblogo iz kamna, ki sta v manjšem deležu.*

**Fasada objekta bo bela oz. opleskana v svetli barvi. Na manjših delih bo poudarjena z opečno oblogo v naravnem videzu (brez glazure) ter z okrasnimi kovinskimi paneli. Balkoni so razporejeni enakomerno in so predvideni na fasadi, ki je orientirana proti potoku.**

*Okolica objektov se uredi glede na funkcijo objekta. Del parcele mora biti ozelenjen. Gradbeno inženirske objekte (cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi) se prednostno izvede podzemno.*

**Vsi novi priključki na komunalno infrastrukturo bodo izvedeni podzemno. Del parcele bo ostal ozelenjen.**

*Zaščitna mreža ob rekreacijskih površinah se višinsko prilagodi namenu.*

#### 4. PODROBNI POGOJI GLEDE CELOSTNEGA OHRANJANJA KULTURNE DEDIŠČINE, OHRANJANJA NARAVE, VARSTVA OKOLJA IN NARAVNIH DOBRIN TER VARSTVA PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER OBRAMBNIH POTREB

*Tlorisna oblika objektov je kvadratne, podolgovate ali pravokotno lomljene oblike. Strehe na vseh objektih so dvokapnice v naklonu 25-45 stopinj s smerjo slemena po daljši stanici objekta in z opečno barvo kritine. Strehe na nestanovanjskih in večstanovanjskih objektih so lahko v nižjih naklonih. Enokapne in ravne strehe so možne v kombinaciji z dvokapnico, vendar ne več kot 35% površin celotne strehe.*

**Stanovanjski objekt je zasnovan kot enostavni volumen, podolgovate pravokotne oblike dim. 10,80 x 25,00 m in s simetrično dvokapno streho v naklonu 35° ter z manjšim deležem ravnih streh nad balkoni in nadstreškom.**

**Pritlični pomožni objekt je prav tako podolgovate pravokotne oblike in dimenzij 6,70 x 12,00 m. Streha nad njim je simetrična dvokapnica v naklonu 35°.**

*5. PODROBNI POGOJI GLEDE CELOSTNEGA OHRANJANJA KULTURNE DEDIŠČINE, OHRANJANJA NARAVE, VARSTVA OKOLJA IN NARAVNIH DOBRIN TER VARSTVA PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER OBRAMBNIH POTREB*

*Del EUP je v varstvenih pasovih vodnega zavetja, zato se pri vseh ureditvah upošteva še določila in pogoje iz veljavnega predpisa o varstvu virov pitne vode.*

## 1. OPIS PRIKLJUČEVANJA NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN ZAŠČITE TER INFRASTRUKTURNIH VODOV

*Priključevanje na GJI ostaja enako, kot je opisano v gradbenem dovoljenju št. 351-401/2024-6222-14(0514) z dne 17. 1. 2025, izdala UE Lendava. Predvideni priključki se niso spremenili. Kapaciteta in potek priključevanja na elektro omrežje, kanalizacijsko omrežje, vodovod, telekomunikacije, na cestno omrežje ter odvodnja meteorne vode ostajajo enaki. Spremembe se nanašajo na minimalne premike internih vodov fekalne in meteorne kanalizacije znotraj območja gradbene parcele (zaradi spremembe gabaritov in spremembe lege objektov), kar pa ne vpliva na pridobljena mnenja. Pridobljeno je samo novo mnenje Skladnosti s prostorskim aktom.*

### CESTNI PRIKLJUČEK:

Za ureditev dostopa z občinske ceste do objekta in parkirišča, je predvidena uporaba obstoječega cestnega priključka, namenjenega za trgovsko stanovanjski objekt, severno od obravnavanega območja gradnje na parc. št. 4131/6 k.o. Kobilje. Z obstoječe dostopne ceste se na S strani izvede priključek na parkirišče v širini 4,5 m. Dostop do parkirišča za stanovalce je omejen z dvizno rampo. Pred rampo sta z dostopne smeri predvideni dve PM za obiskovalce.

### PRIKLJUČEVANJE NA ELEKTRO OMREŽJE:

Objekt bo napajan z elektriko po internem podzemnem vodu iz novozgrajene prostostoječe priključno razdelilno-merilne omarice (PS-PRMO), ki bo postavljena na SZ vogalu parc. št. 4131/7 k.o. Kobilje in bo dostopna z javne površine (ceste) za vzdrževanje in posluževanje distributerja. Predvidena PS-PRMO bo priključena na novi izvod iz trafopostaje T-050 KOBILJE z novim nizkonapetostnim (NN) podzemnim vodom tipa NA2XY-J, prereza  $4 \times 240 + 1,5 \text{ mm}^2$ , zaščiten po celotni dolžini s plastično energetsko cevjo premera 160 mm.

V pritličju stanovanjskega dela je predviden tehnični prostor v katerem bo razdelilna omarica za posamezna stanovanja. Dostop do elektro prostora je omogočen preko zunanjega vhoda direktno v elektro prostor.

Predvidena priključna moč objekta je 80 kW ali 3x15A.

#### PRIKLJUČEVANJE NA VODOVODNO OMREŽJE:

Načrtovani objekt bo za oskrbo s pitno vodo in za sanitarne potrebe priključeni na obstoječe javno vodovodno omrežje, ki poteka ob cestnem svetu na parceli s parc. št. 6937/1 k. o. Kobilje. Uredi se dovodni priključek DN50 (PE63) in izvede nov vodomerni jašek na zahodni strani parc. št. 4131/8 k. o. Kobilje, v katerega se vgradi vodomern DN25,  $Q_n = 6 \text{ m}^3/\text{h}$ . Predvidena poraba hladne sanitarne vode =  $1,4 \text{ l/s}$ .

Za zagotovitev požarne varnosti se predvidi voda iz obstoječega hidranta na parceli s parc. št. 4170/3 k. o. Kobilje.

*(bruto tlorisna površina obeh objektov je  $941 \text{ m}^2$  – TSG poz. varnost str. 80 - tabela: za večstanovanjske stavbe do 4 nadzemnih etaž ni zahtev za vgradnjo notranjih hidrantov)*

#### PRIKLJUČEVANJE NA TK OMREŽJE:

Priključna točka objekta na Tk omrežje upravljalca Telekoma Slovenije d.d. in United Fiber sta obstoječa kabelska jaška na parc.št. 4131/6 k.o. Kobilje, ob SZ

vogalu obravnavanega območja. Za priključevanje na TK omrežje se v objektu namesti priključna omarica.

Na območju gradnje poteka obstoječe TK omrežje, ki bo zaradi gradnje ogroženo. Za potrebe gradnje in priključevanja objekta na javno komunalno infrastrukturo je pred začetkom gradnje potrebno opraviti zakoličbo elektronskega komunikacijskega omrežja in določiti zaščitne ukrepe.

#### FEKALNA KANALIZACIJA

Kanalizacija komunalne odpadne vode iz objekta se na zahodni strani priključi na obstoječ kanalizacijski sistem na parc. št. 6937/1 k.o. Kobilje. Za priključitev na javno kanalizacijo se izvede novi kanalizacijski priključek s priključnim jaškom. Vsa horizontalna in vertikalna kanalizacijska instalacija je predvidena v ceveh iz umetnih mas.

#### METEORNA KANALIZACIJA

Padavinska odpadna voda iz streh in tlakovanih površin se vodi ločeno od fekalne kanalizacije.

Meteorerna kanalizacija se po očiščenju (peskolovi) spelje v bližnji Kobiljski potok, ki poteka na vzhodni strani parcele gradnje na parc. št. 4131/5 k.o. Kobilje.

Na mestu izpusta je predvidena izgradnja iztočne glave meteorne kanalizacije z žabjo zaklopko. Brežina ne mestu iztoka se protierozijsko zavaruje, prav tako dno potoka. Iztočna glava je v zgornji tretjini pretočnega profila potoka.

## 2. OPIS VPLIVOV GRADNJE TER OPIS VPLIVOV OBJEKTA NA MEHANSKO IN STABILNOST SOSEDNIH OBJEKTOV TER ZEMLJIŠČ IN NA VARSTVO PRED POŽAROM

### VPLIV V ČASU GRADNJE

#### VPLIV NA MEHANSKO ODPORNOST IN STABILNOST

Dela, ki se bodo izvajala na objektu niso takšnega obsega, ki bi lahko škodljivo vplivala na mehansko odpornost in stabilnost na sosednje objekte in na sam objekt in sicer:

- porušitve celotnega objekta ali delov objekta v okolici nameravane gradnje,
- deformacije, ki bi bile večje od dopustnih ravni,
- škode na delih objektov v okolici nameravane gradnje in
- škode nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok.

#### VPLIV NA VARNOST PRED POŽAROM

Osnovno nevarnost požara v času gradnje objekta predstavlja:

- nepravilna uporaba odprtega ognja,
- nepravilna uporaba električnih naprav in napeljav,
- vnašanje vnetljivih in eksplozivnih snovi,
- malomarnost in neupoštevanje navodil požarnega reda in
- kriminal

Glede na oddaljenost sosednjih objektov in obseg del, ki je glede požarne varnosti nezahteven, ob upoštevanju požarno varstvenih predpisih do požara ne more priti, tako da se ne pričakuje vpliva širjenja požara na sosednje objekte.

#### HIGIENSKA ZDRAVSTVENA ZAŠČITA

V času gradnje pričakujemo naslednje vplive:

- prah,
- gradbeni odpadki in
- hrup.

## VODA

Ne predvideva se onesnaženje voda.

## OSENČENJE

Negativni vplivi na osenčenje sosednjih zemljišč so izključeni. saj v bližini, razen na južni strani, kjer pa ni vpliva na senčenje, ni drugih stanovanjskih objektov oziroma so odmiki med njimi zadostni.

## PLINI

V zrak ne bodo uhajali nevarni delci.

## SEVANJE

Sevanje je izključeno.

## VPLIVI OBJEKTA NA OKOLICO

V času gradnje se bodo upoštevali minimalni tehnični pogoji in uredba za zagotavljanje varnosti in zdravja pri delu na začasnih in premičnih gradbiščih, ki veljajo za gradbena dela, tako da objekt ne bo vplival negativno na okolico.

## HRUP

V času uporabe pričakujemo naslednji hrup:

- Hrup delovnih strojev in naprav

Hrup v času gradnje objekta bo nekoliko povečan le v delovnem času delovnem (7h– 17h ). Nastal bo zaradi mehanizacije, ki bo potrebna za izvajanje gradbenih del.

## VARČEVANJE Z ENERGIJO IN OHRANJANJE TOPLOTE

V času gradnje ne pričakujemo vpliva na povečanje količine energije potrebne pri gradnji.

## VPLIVI NA OKOLJE V ČASU UPORABE

## VPLIV MEHANSKE ODPORNOSTI IN STABILNOSTI

Ob pravilni uporabi objekta in z dobrim izvajanjem in organiziranjem dela v katerem so zajeti varstveni ukrepi, normativi in standardi, bo omogočeno varno delo, ter zaščita ljudi in opreme in obravnavan objekt ne bo škodljivo vplival na okolje. Predvideni vplivi so:

- porušitve celotnega objekta ali delov objekta v okolici nameravane uporabe,
- deformacije, ki bi bile večje od dopustnih ravni,
- škode na delih objektov v okolici nameravane gradnje ali
- škode nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok.

## POŽARNA VARNOST

Osnovno nevarnost požara v času uporabe objekta predstavlja:

- nepravilna uporaba odprtega ognja,
- nepravilna uporaba električnih naprav in napeljav,
- vnašanje vnetljivih in eksplozivnih snovi,
- malomarnost in neupoštevanje navodil požarnega reda in
- kriminal.

Uporaba prostora ne bo vplivala škodljivo na okolje, sosednje objekte in sam objekt.

## HIGIENSKA ZDRAVSTVENA ZAŠČITA

V času uporabe pričakujemo vplive, kot so:

VODA: Ne predvideva se onesnaženje voda. Fekalne vode so speljane javno fekalno kanalizacijsko omrežje, meteorne vode pa v potok.

RAVNANJE Z ODPADKI: Zbiranje odpadkov in posebnih odpadkov je urejeno v sklopu odvoza smeti na nivoju občine. Smeti se zbira v smetarnici, ločenem objektu na severni strani parcele.

PLINI: V zrak ne bodo uhajali nevarni delci.

SEVANJE: Je izključeno.

OSENČENJE: Negativni vplivi na osončenje sosednjih zemljišč so izključeni.

## VPLIV NA VARNOST PRI UPORABI

Glede na opis objekta in njegov namen obstajajo manjše nevarnosti za okolico pri uporabi objekta.

Nevarnosti glede vpliva na okolico v zvezi uporabe in obratovanja objekta ne bo prišlo do tveganja za nastanek nezgod:

- tveganje zaradi zdrsa, padca, trčenja, opeklin,
- nevarnosti zaradi nestrokovnega ravnanja z opremo,
- udar električnega toka in zunanji vplivi, višja sila ( udar strele ) ali
- nepravilno uporaba.

#### VPLIV ZAŠČITE PRED HRUPOM

Hrup v objektu bo v mejah normalnega delovanja, ne bo presežena dovoljena raven hrupa v okolju (3. stopnja varstva pred hrupom – območja stanovanj, centralnih dejavnosti in posebna območja). Predvidene dejavnosti ne smejo presegati mejne vrednosti kazalcev hrupa za celotno obremenitev okolja s hrupom  $L_{noč}$  in  $L_{dvn}$  za posamezna območja varstva pred hrupom:

- mejna dnevna raven hrupa 60 dBA in
- mejna nočna raven hrupa 50 dBA.

Glede na značaj gradnje, ki je stanovanjska dejavnost in osebni samo za potrebe stanovalcev, ocenjena raven emisije hrupa ne bo presegala mejnih ravni hrupa, določenih za območje, v katerem se gradnja nahaja. V času uporabe objekt ne bo imel vplivov na zaščito pred hrupom sosednih objektov.

#### VARČEVANJE Z ENERGIJO IN OHRANJANJE TOPLOTE

V času uporabe objekta ne pričakujemo vpliva povečanja količine energije potrebne pri uporabi.

#### VPLIVNO OBMOČJE OBJEKTA

Objekt ne bo imel negativnega vpliva na sosednje objekte.

#### VPLIVI NA OKOLJE

## VODA

Meteorne in fekalne vode ne bodo povzročale onesnaženje okolice.

## ZRAK

Objekt ne bo povzročil nevarnih emisij v zrak.

## HRUP

Objekt ne bo ustvarjal prekomeren hrup v okolje.

## ODPADKI

Odpadki se bodo zbirali v zabojnike, ki jih bo koncesionar za odvoz odpadkov sproti odvažal.

## OPIS UPOŠTEVANIH UKREPOV

Za varnost okolice v času gradnje je potrebno poskrbeti s primerno gradbiščno ograjo in označenimi prometnimi potmi.

V času uporabe objekta predvidena prometna shema omogoča enostavno in varno manipulacijo z vozili.

### 3. IZSLEDKI PREDHODNIH RAZISKAV

#### - Geodetske podlage

Osnova za projektiranje nam je bil digitalni geodetski posnetek terena s katastrom, ki ga je za potrebe projektiranja izdelalo podjetje GEODEZIS, podjetje za geodetske storitve d.o.o., odg. geodet Tadej Zver, št. 108-2024-LE.

#### 4. SEZNAM MNENJEDAVALCEV

SKLADNOST S PROSTORSKIMI AKTI :	<b>OBČINA KOBILJE</b> <b>Kobilje 56, 9227 Kobilje</b>
VAROVANA OBMOČJA:	
Varstvo voda:	<b>DIREKCIJA RS ZA VODE</b> <b>Sektor območja Mure</b> <b>Slovenska ulica 2, 9000 Murska Sobota</b>
Varstvo narave:	<b>ZAVOD RS ZA VARSTVO NARAVE</b> <b>OE Maribor</b> <b>Pobreška cesta 20a, 2000 Maribor</b>
PRIKLJUČEVANJE NA INFRASTRUKTURO IN VAROVALNI PASOVI:	
Vodovod:	<b>EKO-PARK, d.o.o. Lendava, javno podjetje</b> <b>Glavna ulica 109, 9220 Lendava</b>
Elektrika:	<b>ELEKTRO MARIBOR, podjetje za distribucijo</b> <b>električne energije, d. d.</b> <b>OE Murska Sobota</b> <b>Lendavska ulica 31a, 9000 Murska Sobota</b>
Fekalna kanalizacija:	<b>OBČINA KOBILJE</b> <b>Kobilje 56, 9227 Kobilje</b>
Cestni priključek:	<b>OBČINA KOBILJE</b> <b>Kobilje 56, 9227 Kobilje</b>
Telekomunikacija:	<b>Telekom Slovenije d.d.</b> <b>TKO Vzhodna Slovenija</b> <b>Titova cesta 38</b> <b>2000 Maribor</b>
	<b>United Fiber, fiksna infrastruktura, d.o.o.</b> <b>Brnčičeva ulica 49A</b> <b>1231 Lj-Črnuče</b>

5. NAČRTI KI BODO IZDELANI V FAZI PROJEKTNE DOKUMENTACIJE ZA IZVEDBO GRADNJE:

0. ZBIRNI NAČRT
1. NAČRT ARHITEKTURE
2. NAČRT GRADBENIH KONSTRUKCIJ
3. NAČRT ELEKTROINSTALACIJ
4. NAČRT STROJNIH INŠTALACIJ
6. NAČRT POŽARNE VARNOSTI
8. NAČRT GEODEZIJE

ELABORATI

1. ELABORAT GRADBENE FIZIKE
2. ELABORAT ZAŠČITE PRED HRUPOM V STAVBAH

**GRAFIČNI DEL**

---

**B. LOKACIJSKI PRIKAZI**

A	Situacija obstoječega stanja	M 1:250
B	Ureditvena situacija	M 1:250
C	Prikaz priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo	M 1:250
D	Prikaz odvajanja meteorne vode v potok	M 1:100

**C. TEHNIČNI PRIKAZI**

1.	Tloris temeljev	M 1:100
2.	Tloris pritličja	M 1:100
3.	Tloris 1. nadstropja	M 1:100
4.	Tloris 2. nadstropja	M 1:10
5.	Tloris strehe	M 1:100
6.	Prečni prerez A-A	M 1:100
7.	Vzdolžni prerez B-B	M 1:100
8.	Prečni prerez C-C	M 1:100
9.	J in V fasada	M 1:100
10.	S in Z fasada	M 1:100
11.	3D prikazi 1	
12.	3D prikazi 2	