

PRILOGA 1:

Strokovne podlage in idejna zasnova za ureditev območja ob Kraigherjevi ulici v Slovenski Bistrici

Strokovne podlage je izdelalo podjetje BD projektiranje d.o.o., maja 2026 – strokovne podlage so priložene v posebnem elaboratu.

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT OB KRAIGHERJEVI ULICI – vzhod

**STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA UREDITEV
OBMOČJA OB KRAIGHERJEVI ULICI V SLOVENSKI BISTRICI**

KAZALO

SPLOŠNO

Vsebina in podatki o projektu 2

OPISI IN ANALIZE

Namen in izhodišče za izdelavo prostorskega akta 3

Opis lokacije 4

Območje urejanja 5

Slike obravnavanega predela 6

Pravna podlaga 7

Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta 8

Programska analiza 9

Morfološka analiza 10

Analiza uličnega omrežja 11

Poplavna nevarnost, erozija in plazenje tal 12

Osončenost in relief 13

Gospodarska javna infrastruktura 14

Pristojni nosilci urejanja prostora 15

Zbrane ugotovitve analiz 16

IDEJNA ZASNOVA

Skica nove ureditve – Varianta 1 17

Skica nove ureditve – Varianta 2 18

Opis nove ureditve 19

Številčni podatki o novih stavbah 20

PRIKAZ IDEJNE ZASNOVE – VARIANTA 1 21

PRIKAZ IDEJNE ZASNOVE – VARIANTA 2 22

PRIKAZ IZBRANE IDEJNE ZASNOVE 23

PRIKAZ PREREZA A – A 24

Naziv prostorskega akta (PA): OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
OB KRAIGHERJEVI ULICI – vzhod

Številka projekta: OPPN 17/25

Faza: STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA
ZASNOVA ZA UREDITEV OBMOČJA OB
KRAIGHERJEVI ULICI V SLOVENSKI
BISTRICI

Datum izdelave faze PA: maj 2026

Investitor: VELB d.o.o., Cesta na Plužne 23, 5282 Cerklje

Pripravljalavec: OBČINA SLOVENSKA BISTRICA, Kolodvorska
ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica

Izdelovalec: BD PROJEKTIRANJE d.o.o., Prešernov trg 14,
8000 Novo mesto

Odgovorna načrtovalka: Bogdana Dražič, univ.dipl.inž.arh.

ZAPS 0925 PA, PPN

Kot odgovorna prostorska načrtovalka izjavljam, da so bile pri izdelavi Strokovnih
podlag in idejne zasnove za ureditev območja ob Kraigherjevi ulici v Slovenski Bistrici
upoštevani vsi prostorski akti in drugi predpisi, ki veljajo na območju prostorskega
akta v pripravi, ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

Odgovorna prostorska načrtovalka:

Bogdana Dražič, univ. dipl. inž. arh.



OPPN OB KRAIGHERJEVI ULICI
STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA UREDITEV
OBMOČJA OB KRAIGHERJEVI ULICI V SLOVENSKI BISTRICI

SPLOŠNO

VSEBINA IN
PODATKI O
PROJEKTU



Z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom ob Kraigherjevi ulici – vzhod (OPPN) se načrtuje izgradnja stanovanjske soseske nižje gostote na SZ Slovenske Bistrice. Poleg stanovanjskih objektov se načrtujejo tudi nove prometne povezave in ureditev zunanjih površin. Stanovanjski namembnosti je možno dodati kompatibilne dejavnosti manjšega obsega.

Gre za delni OPPN sicer precej večjega OPPN, predvidenega po nadrejenih občinskih prostorskih aktih. Območje urejanja obsega še nepozidan predel na SZ obrobju mesta, nova ureditev – predvsem ulično omrežje z gospodarski javno infrastrukturo – pa mora biti zasnovana tako, da je pozidavo možno v naslednjih fazah izgradnje nadaljevati proti zahodu. Zato se v strokovnih podlagah obravnava nekoliko večje območje od siceršnjega območja urejanja OPPN, in sicer je zajet celoten nepozidan predel severno od Kraigherjeve ulice vse tja do ceste Zgornja Bistrica. Preverja se tudi zmogljivost gospodarske javne infrastrukture (GJI), na katero se bo načrtovana soseska navezala.

V obravnavo so zajeta zemljišča s parcelnimi št. 77, 79, 80, 81/5 in 78, vse k.o. Slovenska Bistrica. Območje urejanja OPPN meri cca 2,5 ha. Naročnik in investitor priprave OPPN je podjetje Velb d.o.o..

OPPN OB KRAIGHERJEVI ULICI

STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA UREDITEV
OBMOČJA OB KRAIGHERJEVI ULICI V SLOVENSKI BISTRICI

OPISI IN ANALIZE

NAMEN IN
IZHODIŠČE ZA
IZDELAVO
PROSTORSKEGA
AKTA



Obravnavano zemljišče leži na SZ Slovenske Bistrice, kjer mesto prehaja v podeželje, z njivami, travniki, manjšimi gozdovi in številnimi zaselki nizke gostote. Lega je ugodna, saj je mesto na doseg roke, proti severu pa meji na kakovostno gričevnato kulturno krajino.

Teren pada od severa proti jugu, tako da ima zemljišče glede na mesto nekoliko dvignjeno lego, kljub temu pa padec ni prestrm. V naravi so tu danes kmetijske površine, ki jih na SV obrobja manjši gozd. Bivalni pogoji so tudi z vidika osončenosti in prevetrenosti zelo ugodni.

Območje urejanja OPPN leži vzdolž Kraigherjeve ulice, severno od obstoječe pozidave. Na drugi, južni strani ceste se razteza stanovanjska soseska iz pretežno prostostojećih enodružinskih hiš in nekaj manjših poslovnih objektov. V JZ smeri so ostanki nekdanje vasi Zgornja Bistrica in ravno tako številne stanovanjske hiše. Ta širši predel je od mestne pozidave z višje gostoto ločen s potokom Bistrica.



OPPN OB KRAIGHERJEVI ULICI

STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA UREDITEV
OBMOČJA OB KRAIGHERJEVI ULICI V SLOVENSKI BISTRICI

OPISI IN ANALIZE

OPIS LOKACIJE



Območje urejanja OPPN zajema trikotnik med Kraigherjevo ulico, z gozdom poraščenim predelom na SV in njivami na zahodni strani. V območje urejanja je zajeta tudi obstoječa osamela kmetija.

Glavno možnost za prometno navezavo predstavlja Kraigherjeva ulica, na katero se bo priključevalo novo ulično omrežje. Le-to mora omogočati nadaljevanje gradnje proti zahodu vse do ceste Zgornja Bistrica.

OPPN OB KRAIGHERJEVI ULICI STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA UREDITEV OBMOČJA OB KRAIGHERJEVI ULICI V SLOVENSKI BISTRICI

OPISI IN ANALIZE

OBMOČJE UREJANJA



Pogled na obravnavano območja s Kraigherjeve ulice. V ospredju je rabremenilni kanal za bližnji hudourniški potok, ki leži med javno cesto in predmetno lokacijo.



Razbremenilni kanal poteka ob J in JV robu obravnavanega območja in predstavlja pomembno bariero v prostoru, saj novo stanovanjsko sosesko ločuje od javnega prostora Kraigherjeve ulice..



Pogled na Kraigherjevo ulico in razbremenilni kanal. Ta obroblja obravnavano zemljišče na poteku vzdolž javnih cest in ga na takšen način ločuje od javnega prostora.



Obravnavano zemljišče iz zahodne smeri



Obstoječa hiša z gospodarskimi poslopji znotraj območja urejanja



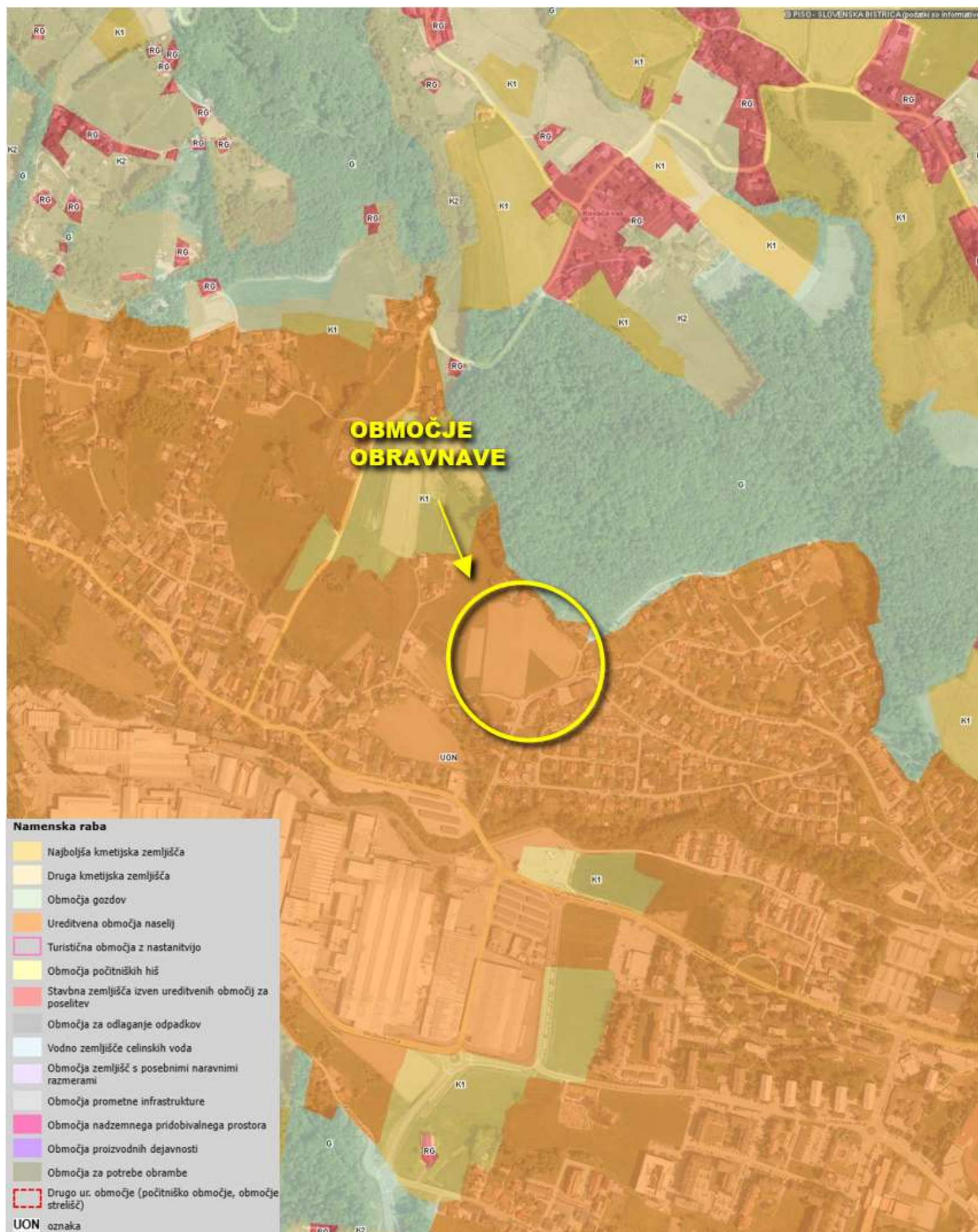
Pogled na lokacijo s SZ

OPPN OB KRAIGHERJEVI ULICI

STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA UREDITEV
OBMOČJA OB KRAIGHERJEVI ULICI V SLOVENSKI BISTRICI

OPISI IN ANALIZE

SLIKE
OBRAVNAVANEGA
PREDELA



Pravno podlago predstavljajo:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 –ZDU-1O, 78/23 –ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 –odl. US, 75/25 in 14/26) (ZUreP-3D);
- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 –ZAID-A, 47/25 –odl.US in 75/25) (GZ-1);
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3) – smiselna uporaba oz. kasnejši podzakonski akt, ki bo ta pravilnik nadomestil;
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3);
- Odlok o spremembi in dopolnitvi Odloka o spremembah in dopolnitvah dolgoročnega in srednjeročnega plana – prostorski del Občine Slovenska Bistrica, dopolnjen 2000 (Uradni list RS, št. 35/96, 41/97, 72/99, 59/03 in 47/06);
- Dolgoročni plan občine Slovenska Bistrica – Urbanistična zasnova; naselje: Slovenska Bistrica (sprejeta 1998, dopolnjena 2000) (UZ 2000);
- Odlok o začasnih prostorskih ureditvenih pogojih za centralna naselja v občini Slovenska Bistrica in mesto Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 91/15, 15/16, 74/16, 69/17 in 48/18) (PUP);
- drugi predpisi, ki se nanašajo na vsebino in postopek izdelave OPPN.

Občina Slovenska Bistrica še nima sprejetega občinskega prostorskega načrta (OPN), zato še vedno uporablja prostorske sestavine starih družbenih planov in PUP. V tem pogledu predstavlja posebnost, zato se tudi pogoji izdelave OPPN razlikujejo od tistih, kjer je podlaga OPN.

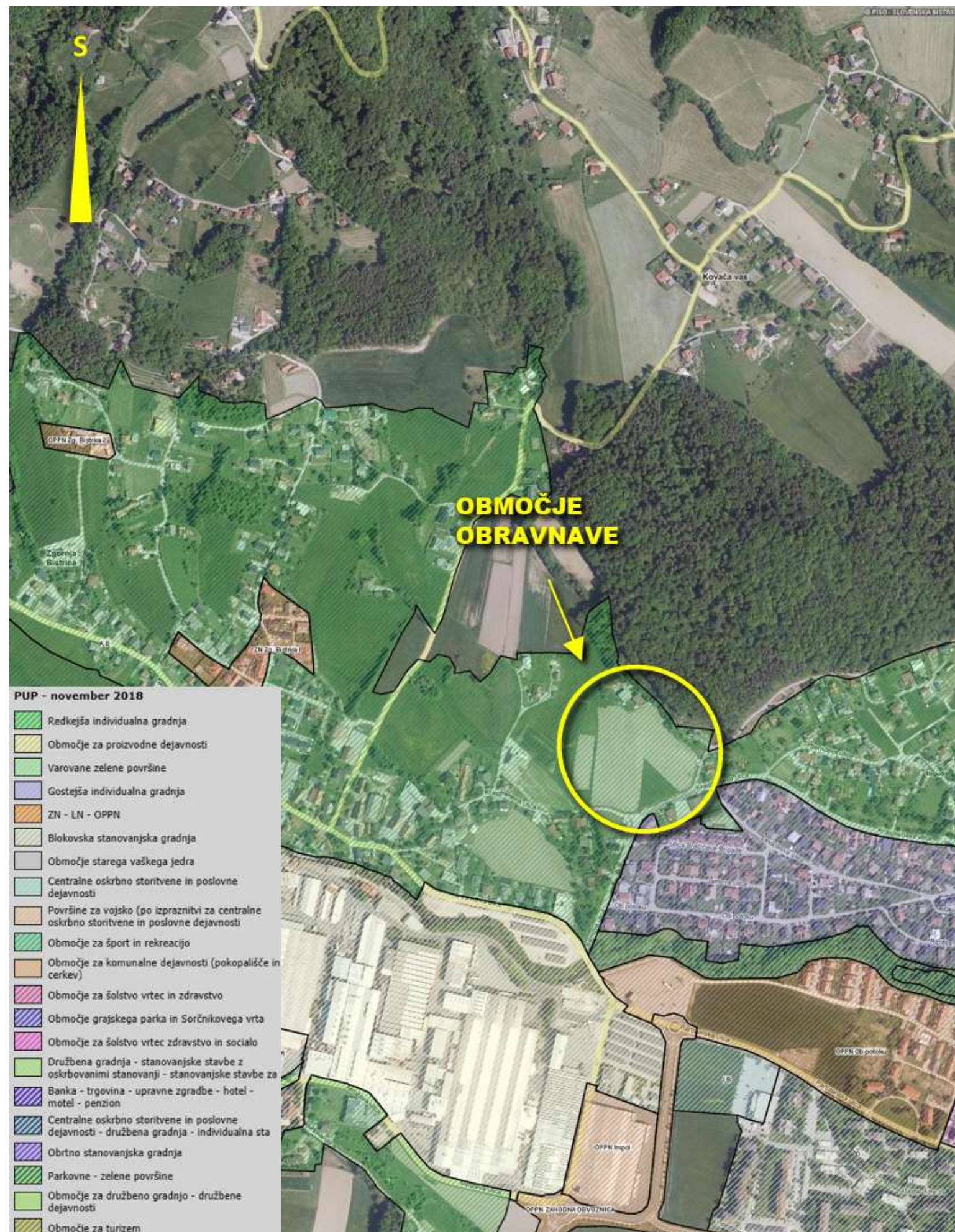
Kot način urejanja je po veljavnih občinskih predpisih predvidena izdelava OPPN.

OPPN OB KRAIGHERJEVI ULICI

STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA UREDITEV
OBMOČJA OB KRAIGHERJEVI ULICI V SLOVENSKI BISTRICI

OPISI IN ANALIZE

PRAVNA PODLAGA



Po UZ 2000 je pri stanovanjski gradnji ob robovih naselja predvidena nižjo tipologija objektov (za nižjo gostoto poselitve), ki proti središču naselja prehaja v višjo tipologijo objektov. Pri enodružinskih hišah se priporočajo racionalnejše oblike gradnje, kot so to vrstne hiše, pri prostostojećih hišah pa bolj ekonomične tlorisne zasnove in varčna parcelacija. Velikost gradbenih parcel naj znaša 700 do 1100 m² za prostostoječe hiše in 450 do 700 m² za vrstne hiše.

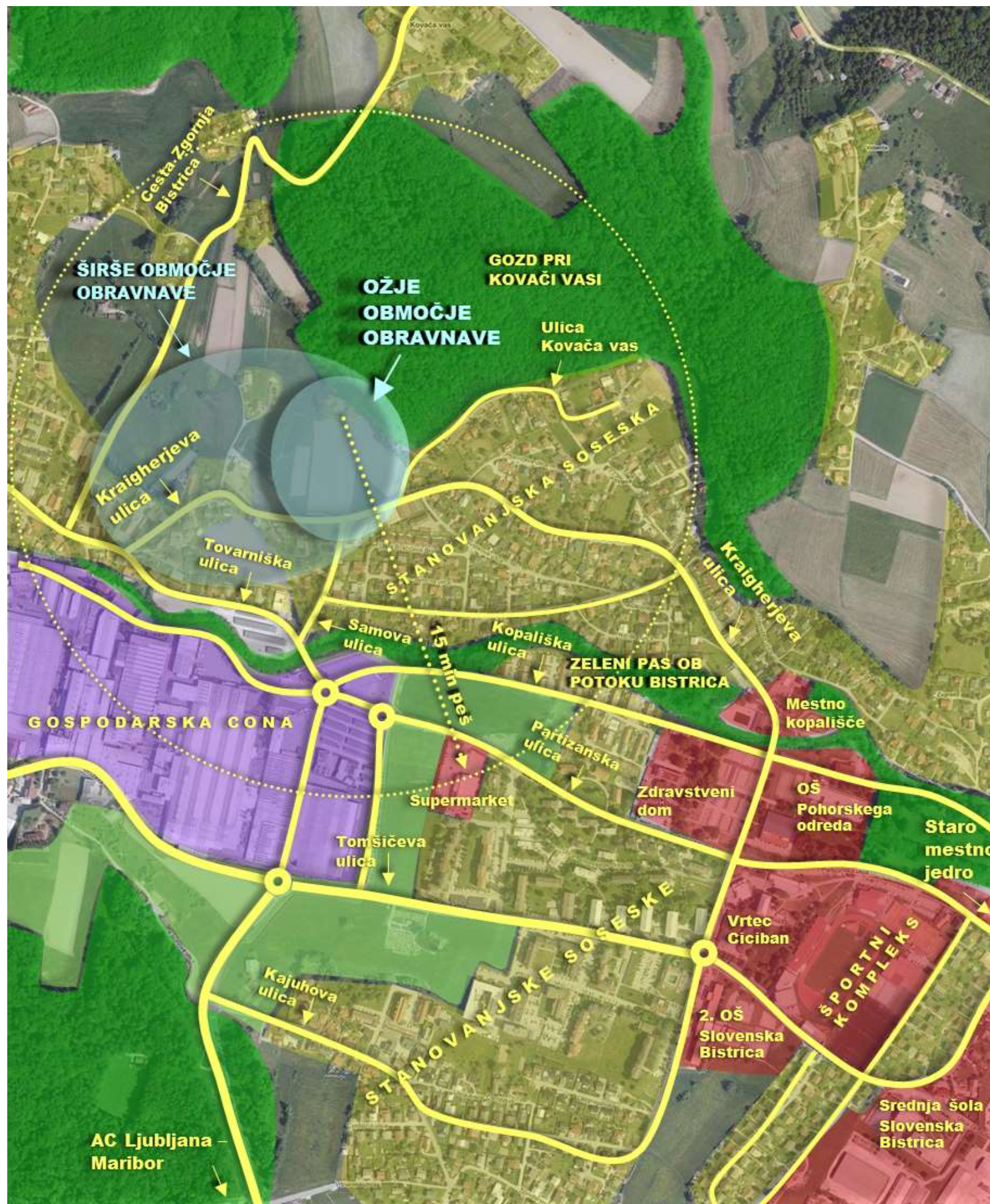
V UZ je ravno tako ugotovljeno, da ulično omrežje, kadar je to zasnovano v obliki drevesne strukture, povzroča preobremenitev primarnih cest, kar ne predstavlja dobre urbanistične rešitve in jo je treba preseči.

Obravnavano območje je v PUP uvrščeno v cono A,B. PUP za predmetno območje predvideva izgradnjo stanovanjskih objektov nizke gostote (enodružinske hiše, hiše-dvojčki, vrstne hiše ipd.), možno pa je tudi graditi obrtne, stanovanjsko-obrtne, kmetijske, servisne ipd. objekte manjšega obsega.

OPPN OB KRAIGHERJEVI ULICI STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA UREDITEV OBMOČJA OB KRAIGHERJEVI ULICI V SLOVENSKI BISTRICI

OPISI IN ANALIZE

IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO VIŠJEGA PROSTORSKEGA AKTA



Načrtovani OPPN meji na strnjeno mestno gradnjo, neposredno pa se navezuje na obstoječi stanovanjski predel nižje gostote. Gre za območje mesta, kjer je poleg bivanja možno umeščanje obrti, zato so v bližini prisotne tudi manjše poslovne dejavnosti.

Nedaleč stran proti JZ leži velika gospodarska cona, nekoliko izven peš razdalje (15 min) pa v JV smeri območje centralnih programov z dvema osnovnima šolama, vrtcem, športnim kompleksom in zdravstvenim domom. Blizu sta tudi supermarket in mestno kopališče. Nedaleč stran, proti JV je tudi staro mestno jedro.

Bodočim stanovalcem so tako na obvladljivi razdalji na voljo številne oskrbne dejavnosti, rekreativne površine, potencialno pa tudi delovna mesta.

OPPN OB KRAIGHERJEVI ULICI

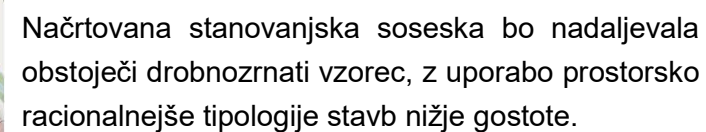
STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA UREDITEV
OBMOČJA OB KRAIGHERJEVI ULICI V SLOVENSKI BISTRICI

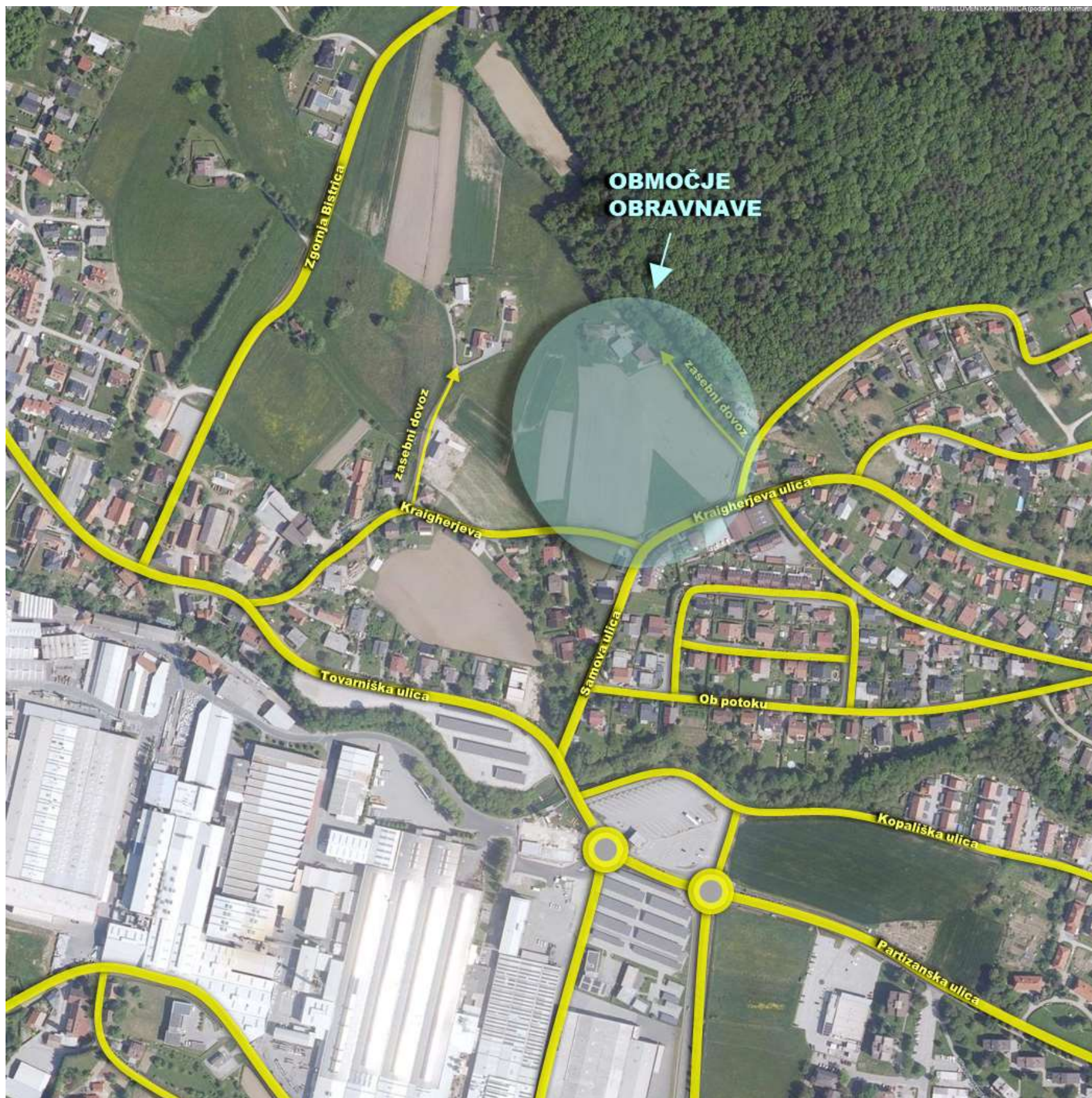
OPISI IN ANALIZE

PROGRAMSKA ANALIZA

STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA UREDITEV
OBMOČJA OB KRAIGHERJEVI ULICI V SLOVENSKI BISTRICI

MORFOLOŠKA ANALIZA





Obstoječe ulično omrežje v bližini je razvejano in večinoma povezano, vendar nima dovolj urejene oz. mreži podobne strukture. Zaradi tega so stavbni otoki nepravilni, izraba prostora za gradnjo stavb pa slabša.

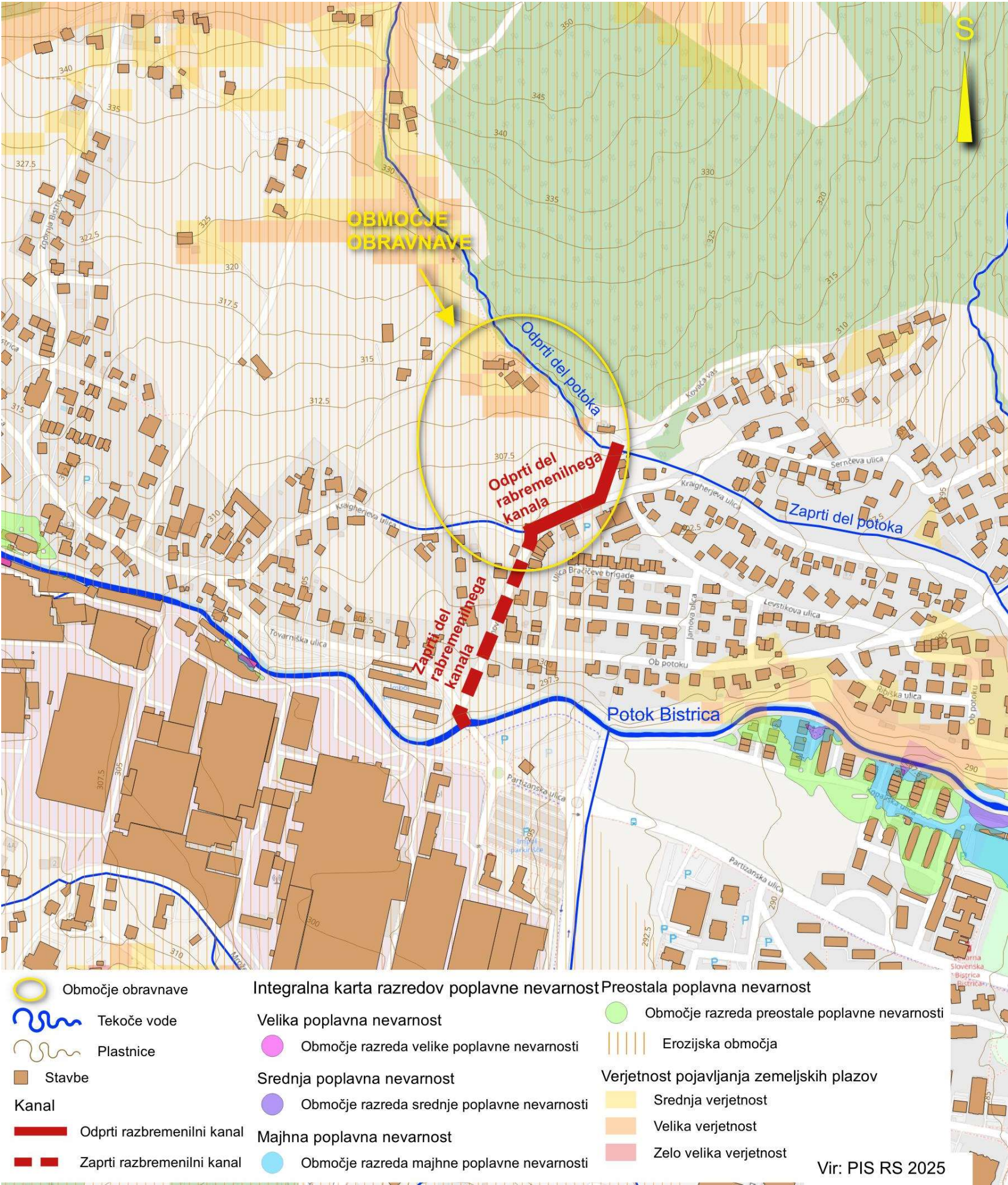
Tako UZ za naselje Slovenska Bistrica, kot tudi pravila integralnega urbanizma, izpostavljata prednosti urejeno oblikovanega in povezanega sistema poti in ulic. Zato je potrebno pri zasnovi cestnega omrežja v območju obravnave paziti, da ceste ostanejo povezane in razmeščene na način, ki omogoča čim ugodnejši prostor za postavitev objektov, zasebne vrtove in dvorišča. Povezano cestno omrežje omogoča nemoten prometni pretok, dobro dostopnost in krajše poti, kar spodbuja peš hojo.

OPPN OB KRAIGHERJEVI ULICI

STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA UREDITEV
OBMOČJA OB KRAIGHERJEVI ULICI V SLOVENSKI BISTRICI

OPISI IN ANALIZE

ANALIZA ULIČNEGA OMREŽJA



Čeprav območje urejanja OPPN ni izpostavljeno poplavam, je bilo zaradi neustreznih ureditev hudourniškega potoka, ki poteka vzdolž vzhodne meje obravnavanega zemljišča, v preteklih letih nekaj obstoječih objektov ob Kraigherjevi ulici poplavljenih. Zaradi tega je bil ob južnem robu območja urejanja OPPN nedavno izveden odprti razbremenilni kanal, ki vodo iz potoka ob nalivih preusmerja v zacevjeni odvod po Samovi ulici do potoka Bistrica. Odprti kanal poteka vzdolž celega južnega roba predmetnega zemljišča in ga ločuje od Kraigherjeve ulice.

Kompletno obravnavano območje je izpostavljeno eroziji, kar je potrebno upoštevati pri umeščanju stavb in urejanju zunanjih površin. Zemljišče se ne sme pretirano prekrivati, stavbe pa morajo imeti razmike, kar vse omogoča lažje in enakomernejše odvodnjavanje ob nalivih. Zagotavljati je potrebno zadosti zelenic v stiku z geološko podlago.

V severnem delu območja urejanja, v predelu obstoječe kmetije, je srednja do velika nevarnost plazenja zemljine. Pri načrtovanju objektov in zunanjih ureditvah je potrebno zagotoviti, da se zemljina na tem mestu stabilizira.

OPPN OB KRAIGHERJEVI ULICI

STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA UREDITEV
OBMOČJA OB KRAIGHERJEVI ULICI V SLOVENSKEI BISTRICI

OPISI IN ANALIZE

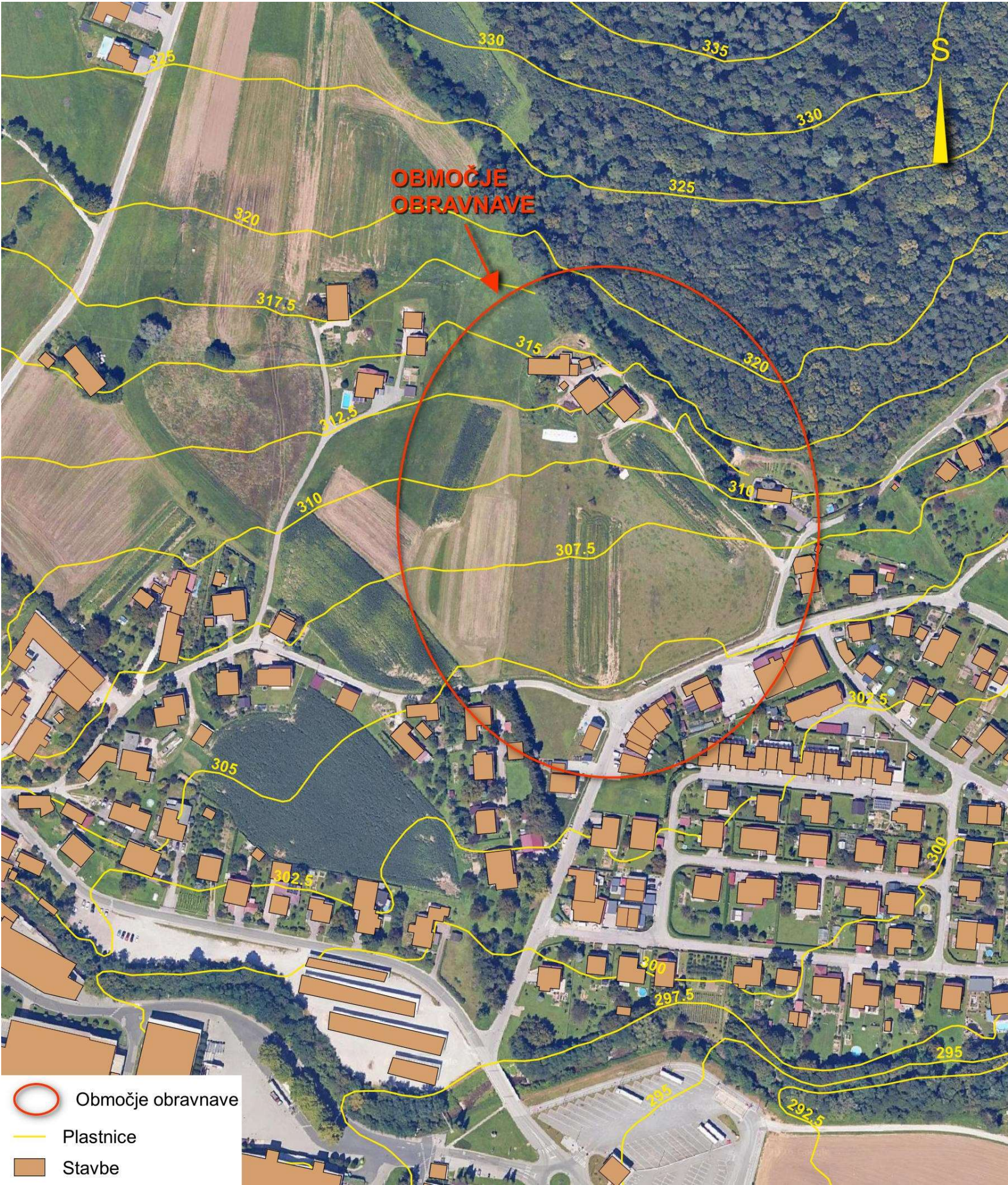
POPLAVNA
NEVARNOST,
EROZIJA IN
PLAZENJE TAL

Predmetno zemljišče zlagoma pada od severa proti jugu, v naklonu 5%. Osončenost je zato izjemno ugodna, teren pa ne prestrm za gradnjo.

OPPN OB KRAIGHERJEVI ULICI
STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA UREDITEV
OBMOČJA OB KRAIGHERJEVI ULICI V SLOVENSKI BISTRICI

OPISI IN
ANALIZE

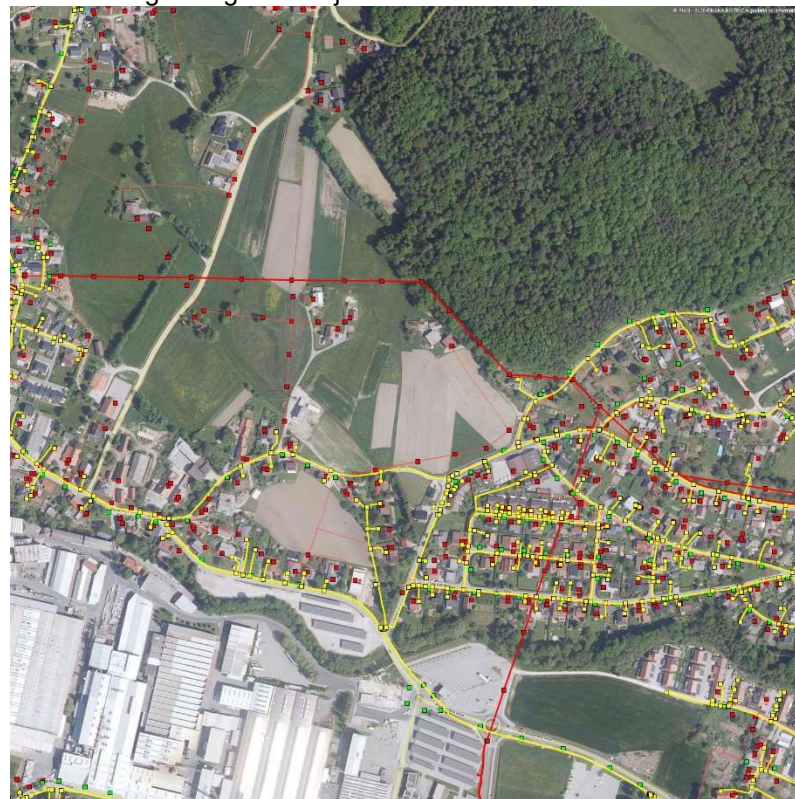
OSONČENOST IN
RELIEF



Prikaz cestnega omrežja



Prikaz energetskega omrežja



Prikaz vodovoda in kanalizacije



Prikaz elektronskih komunikacij



Obravnavano območje ima neposreden dostop do javne poti JP 21120 (del Kraigherjeve ulice), ki je v upravljanju Občine Slovenska Bistrica. Ravno tako meji na občinsko javno pot JP 940051 (drugi del Kraigherjeve ulice). Kraigherjeva ulica je sicer v slabšem stanju in bi bila potrebna prenove.

Južni rob območja urejanja OPPN prečka 0,4 kV distribucijski zračni elektrovod, ob vzhodnem robu pa poteka tudi zračni 20kV elektrovod.

V Kraigherjevi ulici je prisoten plinovod.

Vzdolž Kraigherjeve ulice je speljan sekundarni vodovod, po severnem delu Samove ulice pa teče primarna vodovodna cev.

Najbližja fekalna kanalizacija je v Levstikovi ulici.

Prek Kraigherjeve ulice je dostopno tudi komunikacijsko omrežje.

OPPN OB KRAIGHERJEVI ULICI

STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA UREDITEV
OBMOČJA OB KRAIGHERJEVI ULICI V SLOVENSKI BISTRICI

OPISI IN ANALIZE

GOSPODARSKA
JAVNA
INFRASTRUKTURA

Državni nosilci urejanja prostora, ki podajo mnenja k načrtovanim prostorskim ureditvam s svojega delovnega področja, so:

- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Urad za upravljanje z vodami, Sektor območja Drave, Ulica Vita Kraigherja 5, 2000 Maribor – področje voda; gp.drsv-mb@gov.si;
- Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana – področja okolja, podnebnih sprememb, energetike in trajnostne mobilnosti; gp.mope@gov.si;
- Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana – področje kulturne dediščine; gp.mk@gov.si;
- Zavod RS za varstvo narave, Tobačna ulica 5, 1000 Ljubljana – področje ohranjanja narave; zrsvn@zrsvn.si;
- Ministrstvo za obrambo, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana – področji obrambe in varstva pred naravnimi nesrečami in varstva pred požarom; glavna.pisarna@mors.si;
- Ministrstvo za zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana – področje javnega zdravja; gp.mz@gov.si;
- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana – za področje ribištva; gp.mkqp@gov.si;

Lokalni nosilci urejanja prostora, ki podajo mnenja k načrtovanim prostorskim ureditvam s svojega delovnega področja, so:

- Občina Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica – področje občinskih cest; obcina@slov-bistrica.si;
- Občina Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica – področje distribucije zemeljskega plina; obcina@slov-bistrica.si;
- Komunala Slovenska Bistrica d.o.o., Partizanska ulica 24, 2310 Slovenska Bistrica – področja oskrbe s pitno vodo, odvajanja odpadnih komunalnih in padavinskih voda ter ravnanja s komunalnimi odpadki; info@komunala-slb.si ;
- Elektro Maribor d.d., OE Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 21a, 2310 Slovenska Bistrica – področje energetike;
- Plinovodi, d.o.o., Cesta ljubljanske brigade 11b, p.p. 3720, 1001 Ljubljana – področje energetike; info@plinovodi.si;
- Telekom Slovenije, d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana – področje elektronskih komunikacij; info@telekom.si in spletni obrazec vloge - <https://www.telekom.si/pomoc-in-podpora/mnenjesoglasje>;
- Telemach, d.o.o., Cesta ljubljanske brigade 21, 1000 Ljubljana – področje elektronskih komunikacij; info@telemach.si;
- T2 d.o.o., Verovškova ulica 64a, 1000 Ljubljana – področje elektronskih komunikacij; info@t-2.net.

Če se v postopku priprave OPPN ugotovi, da je potrebno pridobiti mnenja tudi drugih nosilcev urejanja prostora, se jih v postopek vključi naknadno.

OPISI IN ANALIZE

PRISTOJNI NOSILCI UREJANJA PROSTORA

Z OPPN se načrtuje izgradnja stanovanjske soseske nižje gostote na SZ Slovenske Bistrice. Poleg stanovanjskih objektov se načrtujejo tudi nove prometne povezave in ureditev zunanjih površin. Gre za delni OPPN sicer precej večjega OPPN, predvidenega po nadrejenih občinskih prostorskih aktih. Območje urejanja obsega še nepozidan predel na SZ obrobju mesta, nova ureditev – predvsem ulično omrežje z gospodarski javno infrastrukturo – pa mora biti zasnovana tako, da je pozidavo možno v naslednjih fazah izgradnje nadaljevati proti zahodu. Zato se v strokovnih podlagah obravnava nekoliko večje območje od siceršnjega območja urejanja OPPN. Območje urejanja OPPN meri cca 2,5 ha.

Občina Slovenska Bistrica še nima sprejetega OPN, zato še vedno uporablja prostorske sestavine starih družbenih planov in PUP. V tem pogledu predstavlja posebnost, zato se tudi pogoji izdelave OPPN razlikujejo od tistih, kjer je podlaga OPN. Obravnavano območje je v PUP uvrščeno v cono A,B. PUP za predmetno območje predvideva izgradnjo stanovanjskih objektov nizke gostote (enodružinske hiše, hiše-dvojčki, vrstne hiše ipd.), možno pa je tudi graditi obrtne, stanovanjsko-obrtne, kmetijske, servisne ipd. objekte manjšega obsega.

Zemljišče, za katerega se OPPN pripravlja, leži na SZ Slovenske Bistrice, kjer mesto prehaja v podeželje, z njivami, travniki, manjšimi gozdovi in številnimi zaselki nizke gostote. Lega je ugodna, saj je mesto na dosegu roke, proti severu pa meji na kakovostno gričevnato kulturno krajino. Teren pada od severa proti jugu, tako da ima zemljišče glede na mesto nekoliko dvignjeno lego, kljub temu pa padec ni prestrm. V naravi so tu danes kmetijske površine, ki jih na SV obrobja manjši gozd. Bivalni pogoji so tudi z vidika osončenosti in prevetrenosti zelo ugodni.

Območje urejanja OPPN leži vzdolž Kraigherjeve ulice, severno od obstoječe pozidave. Na drugi, južni strani ceste se razteza stanovanjska soseska iz pretežno prostostojećih enodružinskih hiš in nekaj manjših poslovnih objektov. V JZ smeri so ostanki nekdanje vasi Zgornja Bistrica in ravno tako številne stanovanjske hiše. Ta širši predel je od mestne pozidave z višje gostoto ločen s potokom Bistrica.

Gre za območje mesta, kjer je poleg bivanja možno umeščanje obrti, zato so v bližini prisotne tudi manjše poslovne dejavnosti. Nedaleč stran proti JZ leži velika gospodarska cona, nekoliko izven peš razdalje (15 min) pa v JV smeri območje centralnih programov z dvema osnovnima šolama, vrtcem, športnim kompleksom in zdravstvenim domom. Blizu sta tudi supermarket in mestno kopališče. Nedaleč stran, proti JV je tudi staro mestno jedro. Bodočim stanovalcem so tako na obvladljivi razdalji na voljo številne oskrbne dejavnosti, rekreativne površine, potencialno pa tudi delovna mesta.

Morfološki vzorec grajene strukture neposredne okolice območja urejanja OPPN je drobno zrnat. Ta se nadalje deli na predel povojne enodružinske stanovanjske gradnje in predel transformacije nekdanje gručaste vasi, ki jo je proti zahodu prerasla spontana enodružinska gradnja. Bližnja gospodarska cona ima tipičen ploskovni odtis velikih objektov in veliko gostoto izrabe prostora. Na manjšem odmiku od gospodarske cone je stanovanjsko naselje z bloki in stolpiči, kar je značilno za mestno gradnjo iz 70-ih in 80-ih let prejšnjega stoletja. Načrtovana stanovanjska soseska bo nadaljevala obstoječi drobnozrnati vzorec, z uporabo prostorsko racionalnejše tipologije stavb nižje gostote.

Obstoječe ulično omrežje v bližini je razvejano in večinoma povezano, vendar nima dovolj urejene oz. mreži podobne strukture. Zaradi tega so stavbni otoki nepravilni, izraba prostora za gradnjo stavb pa slabša. Zato je potrebno pri zasnovi cestnega omrežja v območju obravnave paziti, da ceste ostanejo povezane in razmeščene na način, ki omogoča čim ugodnejši prostor za postavitve objektov, zasebne vrtove in dvorišča. Povezano cestno omrežje omogoča nemoten prometni pretok, dobro dostopnost in krajše poti, kar spodbuja peš hojo.

Čeprav območje urejanja OPPN ni izpostavljeno poplavam, je bilo zaradi neustreznih ureditev hudourniškega potoka, ki poteka vzdolž vzhodne meje obravnavanega zemljišča, v preteklih letih nekaj obstoječih objektov ob Kraigherjevi ulici poplavljenih. Zaradi tega je bil ob južnem robu območja urejanja OPPN nedavno izveden odprti razbremenilni kanal, ki vodo iz potoka ob nalivih preusmerja v zacevljeni odvod po Samovi ulici do potoka Bistrica. Odprti kanal poteka vzdolž celega južnega roba predmetnega zemljišča in ga ločuje od Kraigherjeve ulice.

Kompletно obravnavano območje je izpostavljeno eroziji, kar je potrebno upoštevati pri umeščanju stavb in urejanju zunanjih površin. Zemljišče se ne sme pretirano prekrivati, stavbe pa morajo imeti razmike, kar ob nalivih omogoča lažje in enakomernejše odvodnjavanje. Zagotavljati je potrebno zadosti zelenic v stiku z geološko podlago.

V severnem delu območja urejanja, v predelu obstoječe kmetije, je srednja do velika nevarnost plazenja zemljine. Pri načrtovanju objektov in zunanjih ureditvah je potrebno zagotoviti, da se zemljina na tem mestu stabilizira.

Obravnavano območje ima neposreden dostop do javne poti JP 21120 (del Kraigherjeve ulice), ki je v upravljanju Občine Slovenska Bistrica. Ravno tako meji na občinsko javno pot JP 940051 (drugi del Kraigherjeve ulice). Kraigherjeva ulica je sicer v slabšem stanju in bi bila potrebna prenove. Južni rob območja urejanja OPPN prečka 0,4 kV distribucijski zračni elektrovod, ob vzhodnem robu pa poteka tudi zračni 20kV elektrovod. V Kraigherjevi ulici je prisoten plinovod. Vzdolž Kraigherjeve ulice je speljan sekundarni vodovod, po severnem delu Samove ulice pa teče primarna vodovodna cev. Najbližja fekalna kanalizacija je v Levstikovi ulici. Prek Kraigherjeve ulice je dostopno tudi komunikacijsko omrežje.

OPISI IN ANALIZE

ZBRANE UGOTOVITVE ANALIZ



- Nove stavbe
- Obstoječe stavbe
- Obstoječe ceste
- Nove ceste
- Nove pešpoti
- Tlakovane površine
- Zelenice
- Listnato drevje

IDEJNA ZASNOVA

SKICA NOVE UREDITVE – VARIANTA 1

OPPN OB KRAIGHERJEVI ULICI

STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA UREDITEV
OBMOČJA OB KRAIGHERJEVI ULICI V SLOVENSKI BISTRICI



- Nove stavbe
- Obstoječe stavbe
- Obstoječe ceste
- - - Nove ceste
- - - Nove pešpoti
- Tlakovane površine
- Zelenice
- Listnato drevje

OPPN OB KRAIGHERJEVI ULICI

STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA UREDITEV
OBMOČJA OB KRAIGHERJEVI ULICI V SLOVENSKI BISTRICI

IDEJNA
ZASNOVA

SKICA NOVE
UREDITVE –
VARIANTA 2

IZHODIŠČA ZA OBLIKOVANJE REŠITVE

Nova stanovanjska soseska je zasnovana na način, da se oblikovno in funkcionalno čim bolje integrira v obstoječe okolje, izboljšuje njegovo identiteto in krepi lokalno skupnost. Lastnosti obravnavane lokacije narekujejo urejanje v povezavi z neposredno okolico, saj skupaj tvorita nedeljivo oblikovno in funkcionalno celoto. Zato je bil pri iskanju rešitve vložen poseben trud v to, da bi se z novo prostorsko ureditvijo prispevalo h kakovostni organizaciji in zgradbi širšega prostora. Obdelano je širše območje od samega območja urejanja OPPN, rešitev pa zastavljena tako, da je pozidavo možno zvezno nadaljevati proti zahodu, ko se za to pokaže priložnost.

Gre za obrobje strnjene delo mesta, kamor sodijo mirni programi in stanovanjska namembnost z objekti nižje gostote. Ker je teren nagnjen, bo nova stanovanjska soseska izpostavljena pogledom. Zato morajo biti stavbe manjših dimenzij in z daljšimi stranicami razvite vzdolž plastnic, da se z okolico čim bolj zlijejo, zunanje površine pa dovolj ozelenjene.

OPIS IDEJNE ZASNOVE

Pripravljeni sta dve variantni rešitvi (Varianta 1 in Varianta 2), ki ju družijo enako cestno omrežje. Le-to je povezano, tako da ustvarja čitljiv ulični sistem in pravilno oblikovane stavbne otoke za pozidavo. Načrtovani sta dve glavni dovozni cesti v smeri S – J in prečne povezovalne poti, ki potekajo vzdolž plastnic. Stavbe obrobajo ulični prostor in ga s tem definirajo, ulice pa ne zagotavljajo samo prometnega pretoka, pač pa tudi možnost za socializacijo in rekreacijo prebivalcev. Zato so pločniki obojestranski in široki 1,5 m. Glavne ceste imajo cestišče široko 5,5 m, stranske (prečne) poti pa 3,5 m, s pogreznjenim robnikom hodnika za pešce.

V prvi varianti so uporabljeni različni tipi stavb – od manjših večstanovanjskih objektov do enodružinskih hiš, v drugi varianti pa so predvidene modularne enote, ki jih je možno z manjšimi prilagoditvami postavljati bodisi posamično, bodisi združevati v vrstne hiše. Etažnost vseh stavb je P+1 z možnostjo podkletitve in terasne etaže pri večstanovanjskih stavbah. Strehe so ravne ali z nizkim naklonom, oblikovanje stavb pa čisto in preprosto.

Obe varianti imata tudi parkovno površino z otroškim igriščem. Skupna zelenica je razvita okrog razbremenilnega kanala, ki poteka vzdolž celotnega južnega roba obravnavanega zemljišča. Zaradi njega novih stavb na jugu območja urejanja OPPN ni možno neposredno navezati na ulični prostor Kraigherjeve ulice, saj predstavlja odprti kanal bariero.



Zunanje površine okrog stavb so v največji možni meri ozelenjene, zelenice pa imajo stik z geološko podlago. Stavbe so umeščene bližje potem tudi iz razloga, da ostane v ozadju čim več prostora za ozelenjeni zasebni vrt.

Parkirne površine so urejene na posameznih gradbenih parcelah, pri največji večstanovanjski stavbi Variante 1 pa je predvidena kletna garaža. Pomožne stavbe, razen nadstrešnic nad parkirnimi mesti (lahko v kombinaciji z manjšo shrambo) niso predvideni.

Za dostop do območja OPPN je potrebno na vzhodni strani prečkati odprti razbremenilni kanal, ki poteka ob severnem robu Kraigherjeve ulice.. Ker je v tem delu treba izvesti tudi novo povezovalno cesto, ki se bo kasneje nadaljevala vse do ceste Zgornja Bistrica, zato mora biti dovolj zmogljiva, se bo moral odprti kanal temu prilagoditi. Tam, kjer bo potekala nova cesta, je predvidena krajša zacevitev kanala.

IZBRANA IDEJNA REŠITEV

Bistvenih razlik med variantama ni, saj imata enako ulično ogrodje, znotraj katerega so umeščeni novi stanovanjski objekti. Osnovna razlika je v tipologiji stavb, pri kateri Varianta 2 sloni na modularni gradnji, zato je bila prepoznana kot ugodnejša, saj omogoča enostavnejše izvajanje.

Kot podlaga za pripravo OPPN se zato uporabi Varianta 2.

IDEJNA ZASNOVA

OPIS NOVE UREDITVE

VARIANTA 1 – številčni podatki o stavbah								
	število stavb	etaže	BTP	BTP stanovanjsko	število stanovanj	zelene površine	otroško igrišče	parkirišča stanovanja
Večstanovanjska stavba 1	1	K+P+1+T	2.875 m2	1.850 m2	10 – 12	skupna parkovna površina	skupno otroško igrišče	24 PM v garaži / 5 PM zunaj
Večstanovanjska stavba 2	1	K+P+1+T	1.552 m2	1.120 m2	8	skupna parkovna površina	skupno otroško igrišče	16 PM zunaj
Vrstne hiše 1	1	K+P+1	975 m2	650 m2	4	lastni vrt + skupni park	skupno otroško igrišče	2 PM na stanovanje
Vrstne hiše 2	2	K+P+1	726 m2	484 m2	3	lastni vrt + skupni park	skupno otroško igrišče	2 PM na stanovanje
Hiša-dvojček	4	K+P+1	483 m2	322 m2	2	lastni vrt + skupni park	skupno otroško igrišče	2 PM na stanovanje
Enodružinska hiša	5	K+P+1	243 m2	162 m2	1	lastni vrt + skupni park	skupno otroško igrišče	2 PM na stanovanje

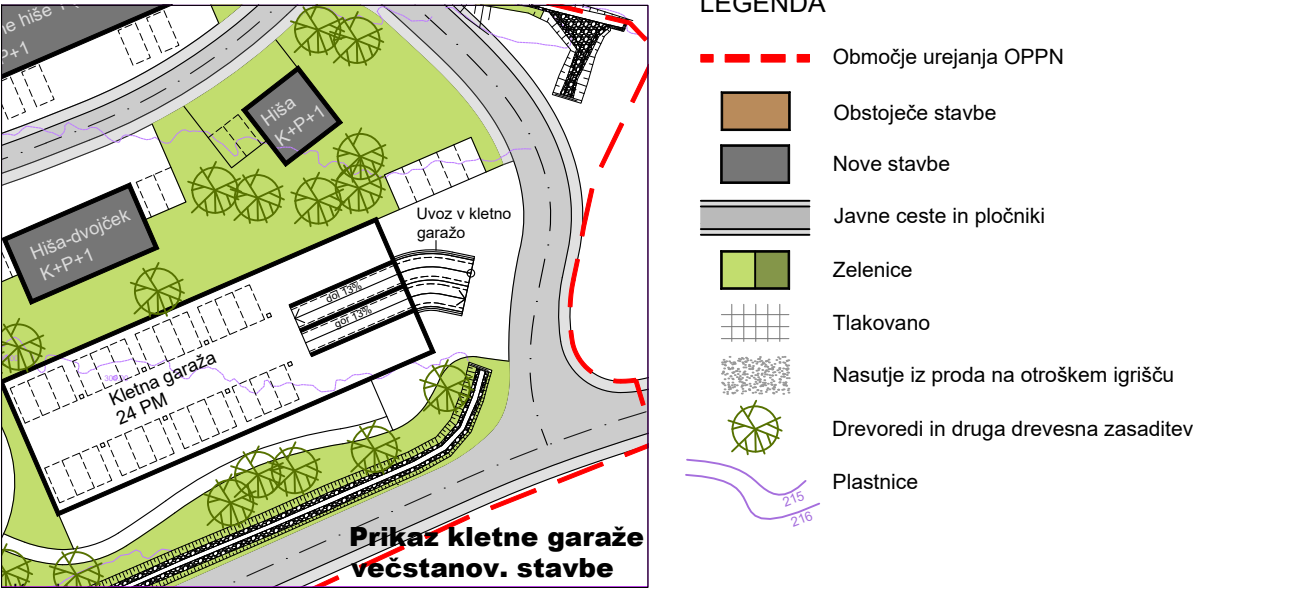
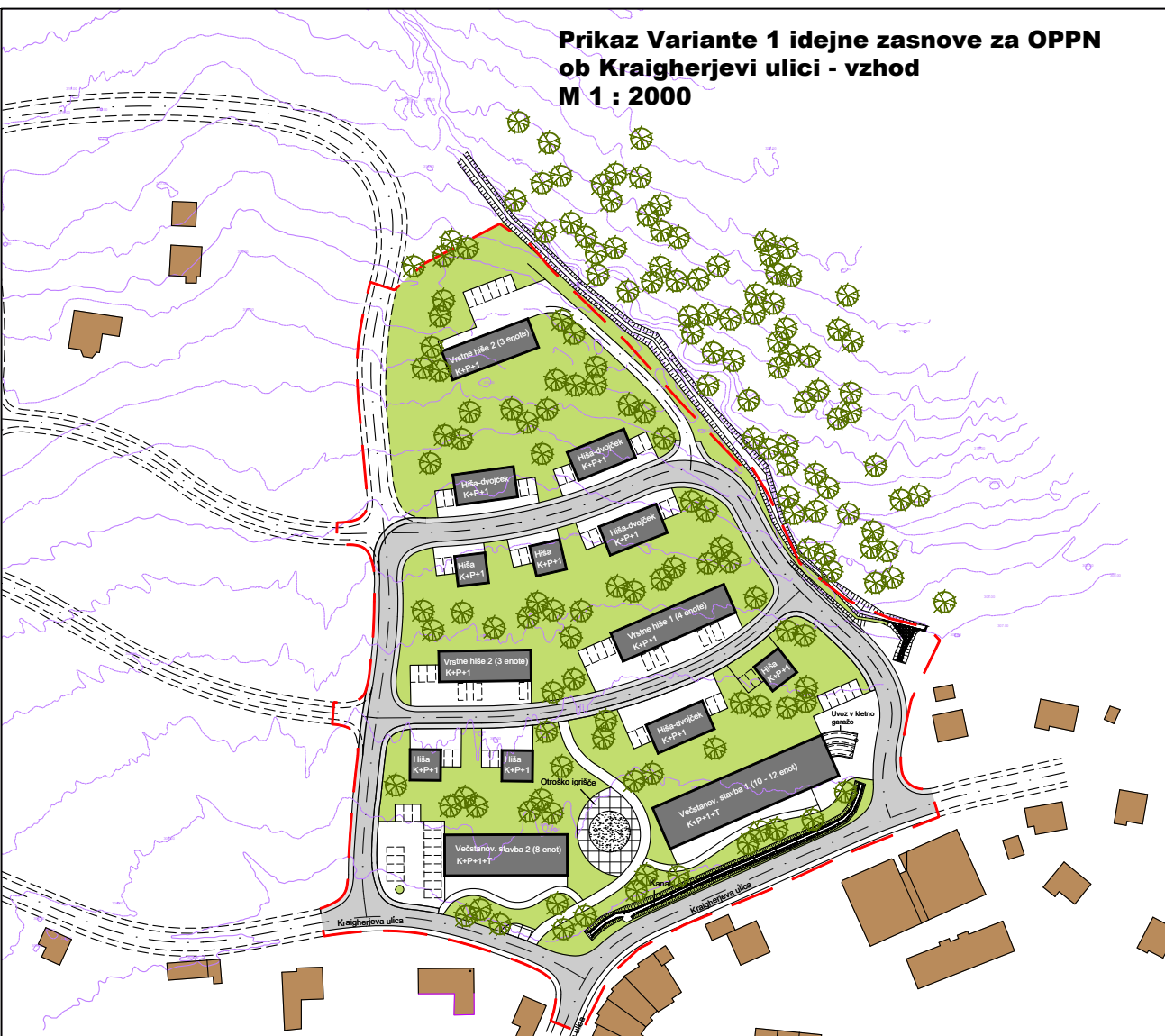
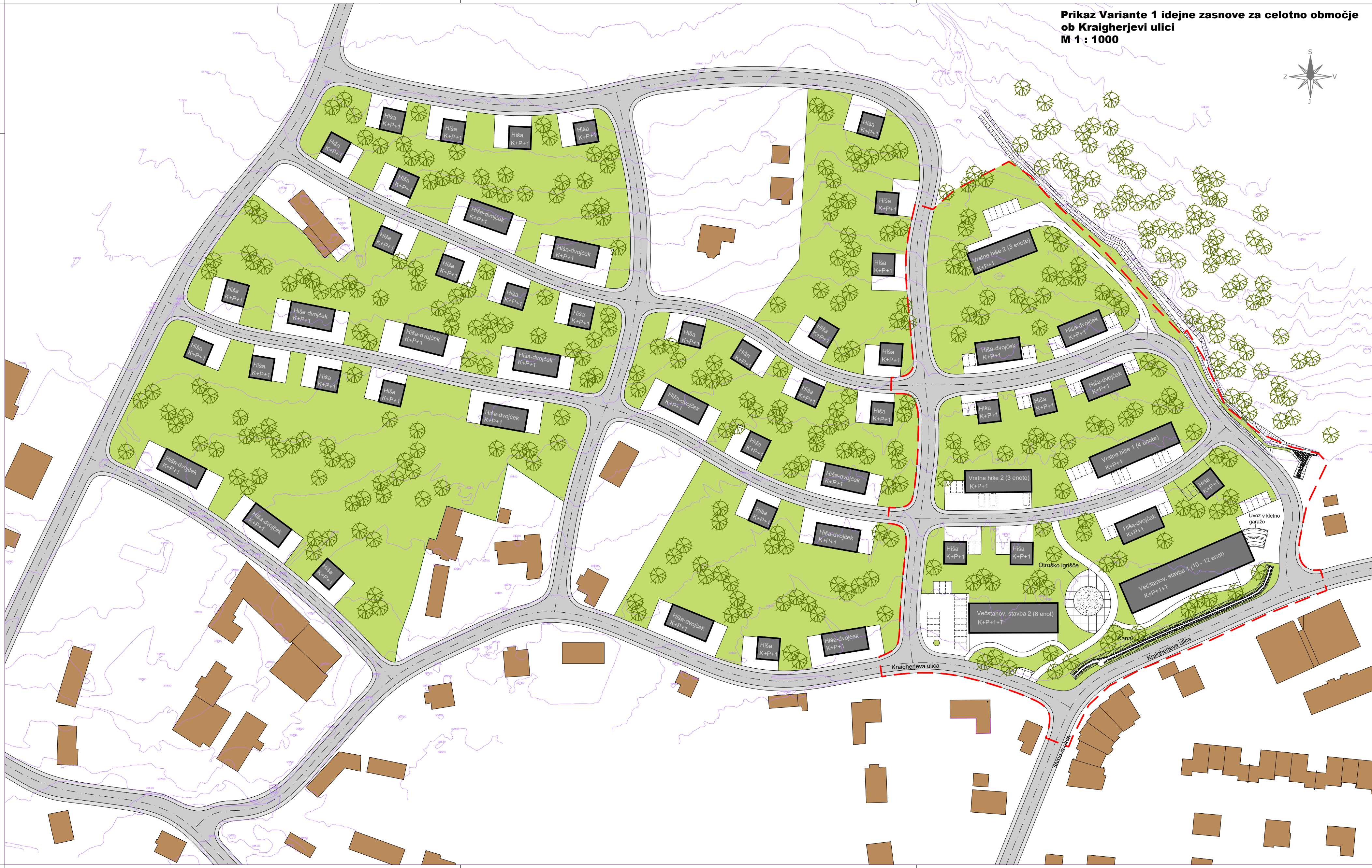
VARIANTA 1 – številčni podatki o stavbah								
	število stavb	etaže	BTP	BTP stanovanjsko	število stanovanj	zelene površine	otroško igrišče	parkirišča stanovanja
Vrstne hiše 1	1	K+P+1	1.215 m2	810 m2	5	lastni vrt + skupni park	skupno otroško igrišče	2 PM na stanovanje
Vrstne hiše 2	2	K+P+1	872 m2	324 m2	4	lastni vrt + skupni park	skupno otroško igrišče	2 PM na stanovanje
Vrstne hiše 3	1	K+P+1	486 m2	729 m2	3	lastni vrt + skupni park	skupno otroško igrišče	2 PM na stanovanje
Hiša-dvojček	4	K+P+1	486 m2	324 m2	2	lastni vrt + skupni park	skupno otroško igrišče	2 PM na stanovanje
Enodružinska hiša	5	K+P+1	243 m2	162 m2	1	lastni vrt + skupni park	skupno otroško igrišče	2 PM na stanovanje
Vila	1	K+P+1	507 m2	338 m2	1	lastni vrt + skupni park	skupno otroško igrišče	4 PM

OPPN OB KRAIGHERJEVI ULICI

STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA UREDITEV
OBMOČJA OB KRAIGHERJEVI ULICI V SLOVENSKI BISTRICI

IDEJNA
ZASNOVA

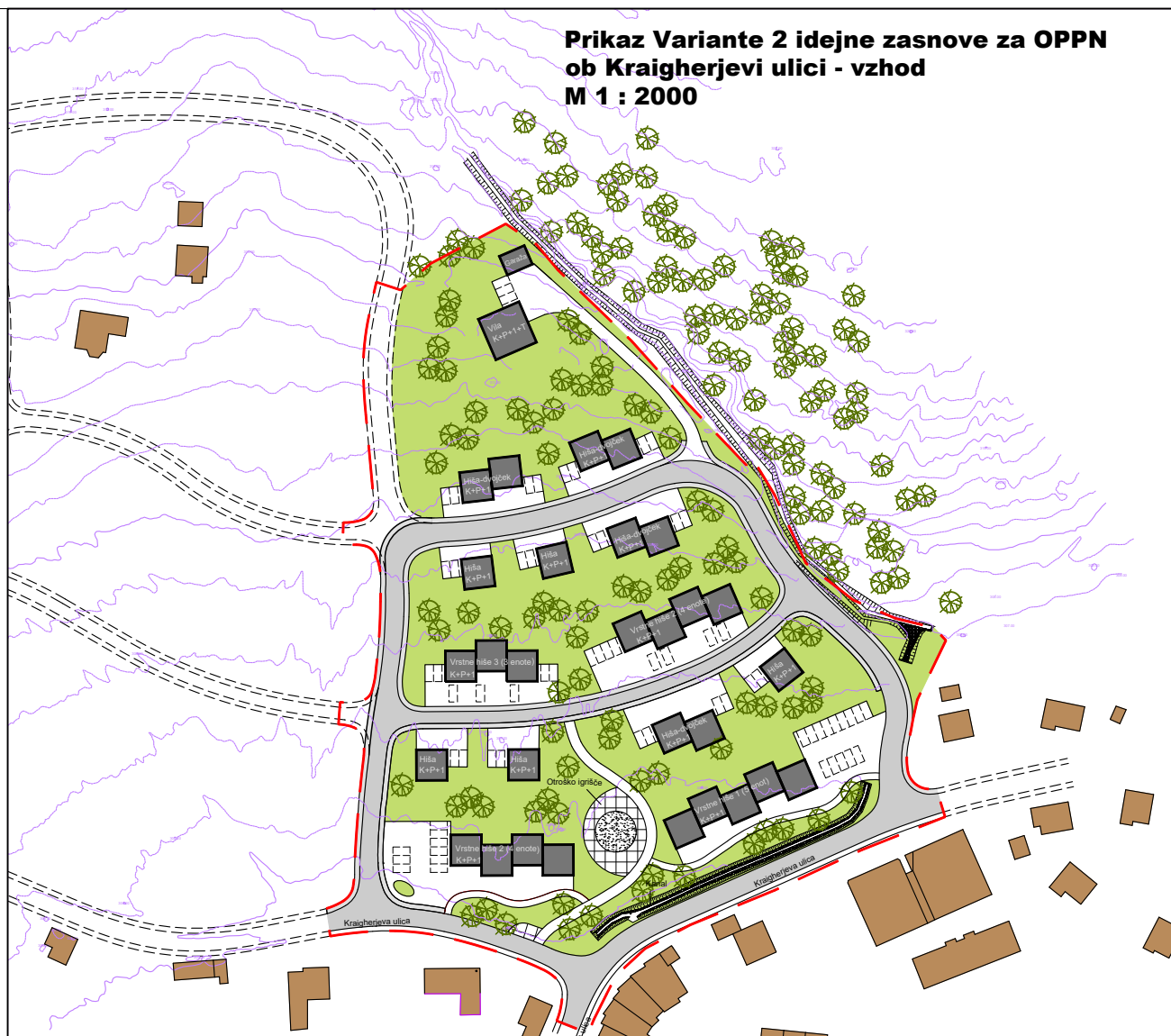
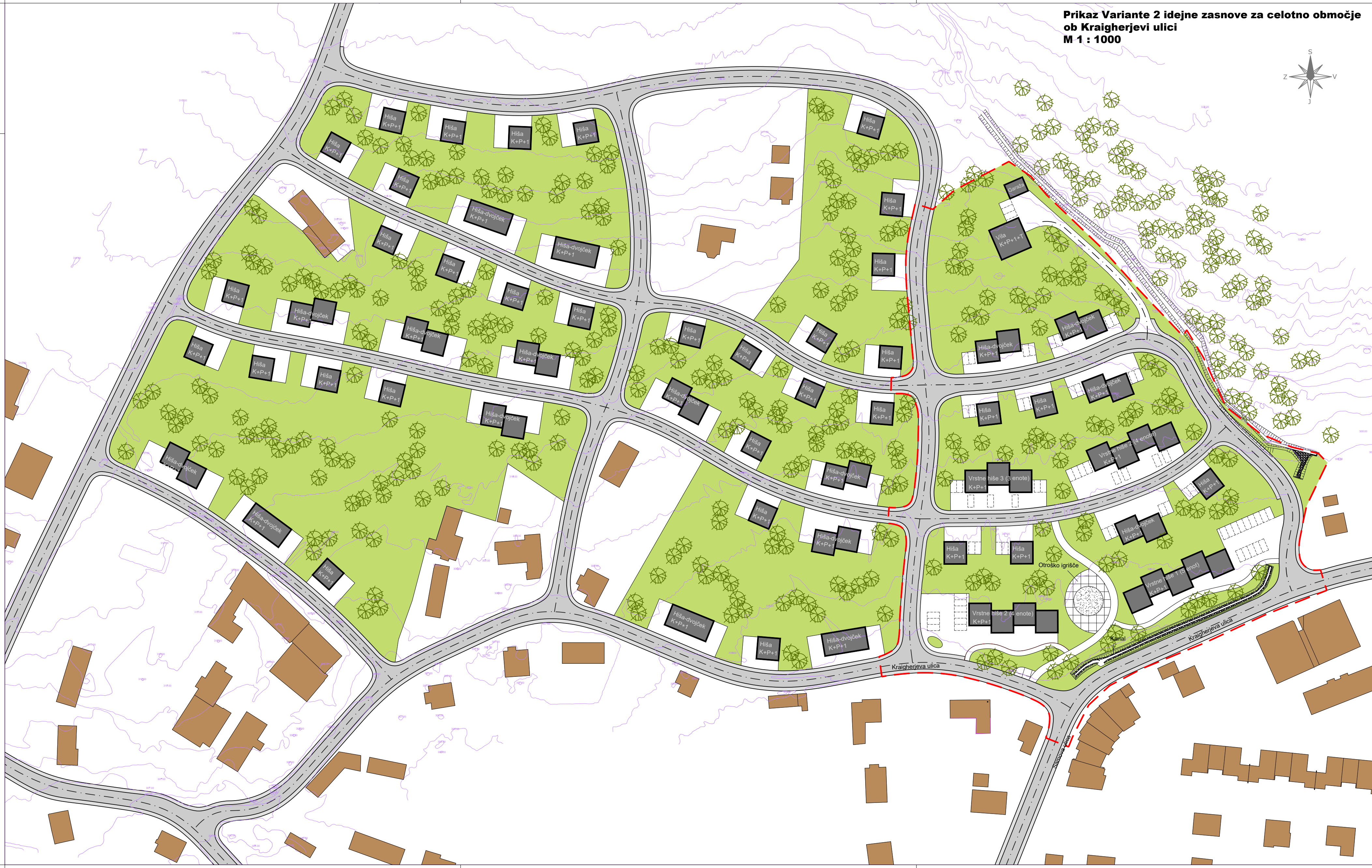
ŠTEVILČNI
PODATKI O NOVIH
STAVBAH



STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA OPPN OB KRAIGHERJEVI ULICI - vzhod

Prikaz idejne zasnove - Varianta 1
M 1:1000

Izdelovalca: BD PROJEKTIRANJE d.o.o., Prešernov trg 14, NM		Naloga: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT OB KRAIGHERJEVI ULICI - vzhod			
Naročnik: VELB d.o.o., Cesta na Plužne 23, 5282 Cerkno		Načrt: Prikaz idejne zasnove - Varianta 1			
Odgovorni vodja projekta: Bogdana Dražič, u.d.i.arh.	Številka: PA PPN 0925 Podpis:	Faza: strokovne podlage			
Odgovorni projektant za arhitekturo: Bogdana Dražič, u.d.i.arh.	Številka: PA PPN 0925 Podpis:				
Odgovorni projektant za infrastrukturo: Boštjan Jurak, dipl.inž.gradb.	Številka: G-3400 Podpis:	Št.naloga: OPPN 17/25	Merilo: 1 : 1000	Datum: maj 2026	Št.karte: 1



- LEGENDA**
- Območje urejanja OPPN
 - Obstoječe stavbe
 - Nove stavbe
 - Javne ceste in pločniki
 - Zelenice
 - Tlakovano
 - Nasutje iz proda na otroškem igrišču
 - Drevesna zasaditev
 - Plastnice

STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA OPPN OB KRAIGHERJEVI ULICI - vzhod

Prikaz idejne zasnove - Varianta 2
M 1:1000

Izdelovalca: BD PROJEKTIRANJE d.o.o., Prešernov trg 14, NM		Naloga: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT OB KRAIGHERJEVI ULICI - vzhod			
Naročnik: VELB d.o.o., Cesta na Plužne 23, 5282 Cerkno		Načrt: Prikaz idejne zasnove - Varianta 2			
Odgovorni vodja projekta: Bogdana Dražič, u.d.i.arh.	Številka: PA PPN 0925 Podpis:	Faza: strokovne podlage			
Odgovorni projektant za arhitekturo: Bogdana Dražič, u.d.i.arh.	Številka: PA PPN 0925 Podpis:				
Odgovorni projektant za infrastrukturo: Boštjan Jurak, dipl.inž.gradb.	Številka: G-3400 Podpis:	Št.naloga: OPPN 17/25	Merilo: 1 : 1000	Datum: maj 2026	Št.karte: 2



LEGENDA

- Območje urejanja OPPN

Obstoječe stavbe

Nove stavbe

Javne ceste in pločniki

Zelenice

Tlakovano

Nasutje iz prodra na otroškem igrišču
- Drevesna zasaditev

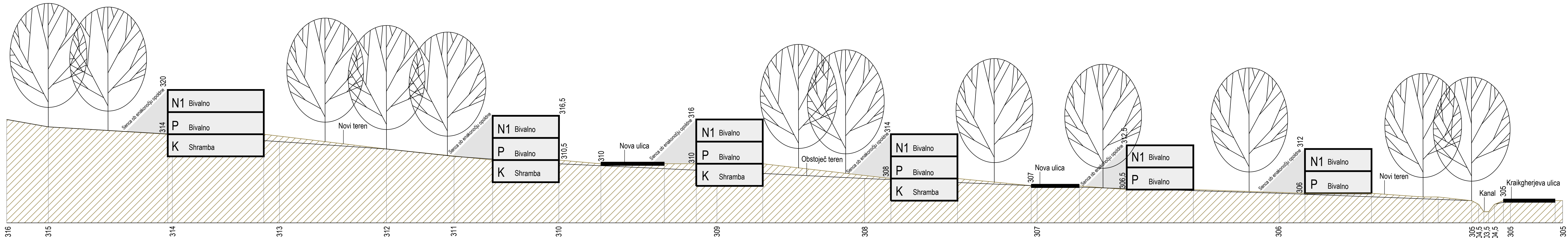
Plastnice

Linija prereza

STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA OPPN
OB KRAIGHERJEVI ULICI - vzhod

Prikaz izbrane idejne zasnove za OPPN
M 1 : 500

Izdelovalca: BD PROJEKTIRANJE d.o.o., Prešernov trg 14, NM		Naloga: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT OB KRAIGHERJEVI ULICI - vzhod			
Naročnik: VELB d.o.o., Cesta na Plužne 23, 5282 Cerkno		Načrt: Prikaz izbrane idejne zasnove za OPPN			
Odgovorni vodja projekta: Bogdana Dražič, u.d.l.arh.	Številka: PA PPN 0925	Faza: strokovne podlage			
Odgovorni projektant za arhitekturo: Bogdana Dražič, u.d.l.arh.	Podpis: PA PPN 0925				
Odgovorni projektant za infrastrukturo: Boštjan Jurak, dipl.inž.gradb.	Številka: G-3400	Št.naloga:	Merilo:	Datum:	Št.karte:
	Podpis:	OPPN 17/25	1 : 500	maj 2026	3



LEGENDA

- P Pritičje
- K Klet
- N 1 Nadstropje

STROKOVNE PODLAGE IN IDEJNA ZASNOVA ZA OPPN
OB KRAIGHERJEVI ULICI - vzhod

Prikaz prereza A - A
M 1 : 250

Izdelavalca: BD PROJEKTIRANJE d.o.o., Prešernov trg 14, NM		Naloga: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT OB KRAIGHERJEVI ULICI - vzhod			
Naročnik: VELB d.o.o., Cesta na Plužne 23, 5282 Cerkno					
Odgovorni vodja projekta: Bogdana Dražič, u.d.i.arh.	Številka: PA PPN 0925 Podpis:	Načrt: Prikaz prereza A - A			
Odgovorni projektant za arhitekturo: Bogdana Dražič, u.d.i.arh.	Številka: PA PPN 0925 Podpis:	Faza: strokovne podlage			
Odgovorni projektant za infrastrukturo: Boštjan Jurak, dipl.inž.gradb.	Številka: G-3400 Podpis:	Št.naloga: OPPN 17/25	Merilo: 1 : 250	Datum: maj 2026	Št.karte: 4