

**NAROČNIK:** Mihela Kosi in Milan Kosi  
Stranice 1, 3206 Stranice

**VRSTA PROJEKTA:** OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL  
OBMOČJA ENOTE UREJANJA MOEUP OP7/24 ZA  
STANOVANJSKO NASELJE STRANICE – območje  
severno od ceste Stranice – Vitanje

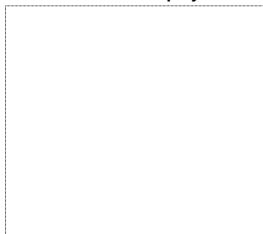
**LOKACIJA:** Stranice

**IZDELAL:** BIRO 2001 S.P.  
Trg Alfonza Šarha 1, Slovenska Bistrica

**ŠTEV. PROJEKTA:** 15/16-OPPN

**ODGOVORNI VODJA  
PROJEKTA:**

Ljubica OSTAŠEVSKI, univ. dipl. inž. arh. ZAPS A-0227  
Osebna štampiljka Podpis:



**ODGOVORNI PROJEKTANTI:**

Urbanistični del:

Ljubica OSTAŠEVSKI, univ. dipl. inž. arh. ZAPS A-0227  
Osebna štampiljka Podpis:



Komunalni del:

MAKSIMILIJANA OZIMIČ ZORIČ, univ. dipl. inž. gradb.  
Osebna štampiljka IZS G-0529 Podpis:



**ŠTEVILO IZVODOV:**

1 2 3 4 5 + arhivski

**IZDELANO:**

julij 2017

**BIRO 2001 S.P.**

**ODGOVORNA OSEBA:** Maksimilijana OZIMIČ ZORIČ, univ.dipl.inž.gradb.

## VSEBINA

### SPLOŠNI DEL

- Sklep o začetku priprave
- Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

### ODLOK

- kopija odloka iz Uradnega glasila slovenskih občin

### TEKSTUALNI DEL

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE
2. UREDITVENO OBMOČJE PROSTORSKEGA AKTA
3. UMEMSTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR
  - 3.1. Opis vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji
  - 3.2. Vrsta načrtovanih objektov in površin ter opredelitev dejavnosti
  - 3.3. Lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo
4. ZASNOVA PROJEKTIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE
5. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJA NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN
6. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER Z VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI IN VARSTVO PRED POŽAROM
7. NAČRT PARCELACIJE
8. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE
9. DOPUSTNA ODPSTOPANJA OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN LOKACIJSKIH ZASNOV
10. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU OPPN
11. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

### GRAFIČNI DEL

- |   |        |          |
|---|--------|----------|
| - Prikaz širšega območja  | list 1 |          |
| - Izsek iz kartografskega dela OPN občine Zreče                               | list 2 | M 1:1500 |
| - Prikaz meje obdelave v geodetskem načrtu z obstoječim parcelnim stanjem     | list 3 | M 1:500  |
| - Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji                              | list 4 | M 1:500  |
| - Arhitektonsko zazidalna in prometna situacija                               | list 5 | M 1:500  |
| - Zakoličbena situacija in prerezi  | list 6 | M 1:500  |
| - Projektne rešitve energetske, komunalne in druge gospodarske infrastrukture | list 7 | M 1:750  |
| - Prikaz ureditev za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter požarom  | list 8 | M 1:500  |

## SMERNICE, MNENJA

1. Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za gozdarstvo, lovstvo in ribištvo, Dunajska 22, 1000 Ljubljana dopis št. 3401-56/2006/58 dne 14.2.2017
2. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave, Krekova 17, 2000 Maribor smernice št. 35020-7/2017-3 dne 5.4.2017 in mnenje 35024-118/2017-2 dne 3.11.2017
3. Ministrstvo za kulturo, Maistrova 10, 1000 Ljubljana smernice št. 35012-7/2017/4 dne 10.2.2017 in mnenje št. 35012-7/2017/9 dne 18.10.2017
4. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova 61, 1000 Ljubljana smernice št. 350-35/2017-2 – DGZR dne 22.2.2017 in mnenje št. 350-35/2017-4 – DGZR dne 3.10.2017
5. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Vojkova 59, 1000 Ljubljana dopis št. 350-6/2017-2 dne 19.1.2017
6. Elektro Maribor d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor smernice št. 3901-4/2017-2 dne 6.2.2017 in mnenje št. 3902-53/2017-2 dne 11.10.2017
7. Telemach d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 21, 1000 Ljubljana smernice št. 019-2017 dne 25.1.2017 in mnenje št. 353-2017 dne 2.10.2017
8. Telekom Slovenije d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Celje – Novo mesto, Lava 1, 3000 Celje smernice št. 76/02-00131201701130013 dne 17.1.2017 in mnenje št. 17610202-00131201709250009 dne 4.10.2017
9. Saubermacher Slovenija, d.o.o., Matije Gubca 2, 9000 Murska Sobota (področje ravnanja z odpadki) projektni pogoji dne 6.2.2017 in mnenje DNE 15.11.2017
10. Občina Zreče, Cesta na Roglo 13b 3214 Zreče (za področje oskrbe s potno vodo) smernice št. 35113-0007/2017-2 dne 9.3.2017 in mnenje 35113-0061/2017-2 dne 23.10.2017
11. Občina Zreče, Cesta na Roglo 13b 3214 Zreče (za področje ravnanja z odpadnimi vodami) smernice št. 35115-0008/2017-2 dne 20.1.2017 in mnenje št. 35113-0060/2017-2 dne 17.10.2017
12. Občina Zreče, Cesta na Roglo 13b 3214 Zreče (za področje občinskih cest in javnih površin) smernice št. 35113-006/2017-2 dne 20.2.2017 in mnenje št. 35113-0059/2017-2 dne 10.10.2017

## PRILOGE

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana, Odločba št. 35490-10/2017/2 dne 10.2.2017
2. Geotehnično mnenje o pogojih gradnje št. ZZ-19/17 BIRO 2001 s.p.

## 0. SPLOŠNI PODATKI

V postopku izdelave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja enote urejanja MOEUP OP7/24 za stanovanjsko naselje Stranice - Vitanje, je upoštevano (seznam uporabljenih virov in dokumentacije):

- Sklep o začetku priprave OPPN za del območja enote urejanja MOEUP OP7/24 za stanovanjsko naselje Stranice - Vitanje je bil objavljen v Uradnem glasilu slovenskih občin št. 58 dne 28.11.2016
- Grafični izrisi OPPN so izdelani na geodetskem načrtu št. 344/16, ki ga je 6.9.2016 izdelal GEOFOTO d.o.o., odgovorni geodet Aljaž Lesjak, univ. dipl. inž. geod., št. geodetske izkaznice: 185358, IZS GEO0356
- Za obdelavo grafičnega dela načrta je uporabljena programska oprema ZWCAD 2009/9i profesional - licence code CB45DB6F, Product ID - 7C922A85
- Odločba Ministrstva za okolje in prostor, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana št. 35490-10/2017/2 dne 10.2.2017, da ni treba izvesti postopka CPVO
- Javna razgrnitev je potekala od 15.8.2017 do 15.9.2017, javna obravnava je bila 30.8.2017. V času JR in JO ni bilo podanih pripomb na razgrnjen akt.
- V času izdelave naloge je bila izvršena parcelacija na dovozni cesti parc. št. 351/39 k.o. 1102 Križevce. Parcela se je preimenovala v 351/42 k.o. 1102 Križevce.

## 1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

V naravi predstavljajo parcele plombo med že obstoječo pozidavo v naselju Stranice, v k.o. 1102 Križevce, ki zahodno meji na območje k.o. 1103 Stranice. Območje leži skoraj v ravnini, z rahlim padcem proti zahodni meji obdelave, ki jo predstavlja naravni odvodni jarek. Zazidava leži v bližini državne ceste R II. reda 431 Zgornji Dolič - Stranice in lokalne ceste LC 485021 Križevce – Osredek – Zreče.



**Slika 1:** Prikaz območja obravnave v izseku  
iz: <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled>, ki leži ob meji z k.o. 1103 Stranice

Območje se ureja z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin št. 64/2015 – 23.11.2015), kjer je za območje MOEUP OP7/24 s podrobnejšo

namensko rabo SS potrebno izdelati OPPN (MOEUP je manjše območje znotraj EUP, OP7 za območje jugozahodnega dela odprtega prostora občine; SS stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi. Upoštevan je 132. Člen (začasni PIP za območja, kjer so predvideni OPPN). Med območja oziroma MOEUP, za katera je predvidena izdelava OPPN je v posameznih EUP predviden tudi del OP7/024.

Postopek izdelave in sprejemanja občinskega podrobnega prostorskega načrta bo potekal skladno s sprejetim Sklepom župana o začetku priprave OPPN.

## 2. OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

2.1. Območje obravnave v OPPN zajema parc. št. 350/4, 3650/5, 350/6 in 350/7 v celoti vse k.o. 1102 Križevce v ter ostale okoliške za izvedbo prostorskih ureditev in ureditev komunalnih priključkov.



<http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.6862370803397544#>

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	Urejena parcela
1102 KRIŽEVEC	350/4	836	DA
1102 KRIŽEVEC	350/5	815	DA
1102 KRIŽEVEC	350/6	189	DA
1102 KRIŽEVEC	350/7	2.145	DA

### 2.2. Meja OPPN:

Meja OPPN poteka po parcelnih mejah, ki na zahodni strani leži ob meji s k.o. 1103 Stranice.

## 3. UMEMTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

### 3.1. Opis vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji

3.11. Območje obravnave leži v nepozidanem delu naselja Stranice.



3.12. Območje je povezano z naseljem z dvema cestama (RII 431 in LC 485021), ki potekata mimo območja obravnave. Direktni dostop je možen po kolovozni poti preko parc. št. 351/39 k.o. 1102 Križevce, ki se je po izvršeni parcelaciji spremenila v parc. št. 351/42 in 351/43 k.o. 1102 Križevce.

Predvidena realizacija programov v območju urejanja ne bo imela negativnih vplivov na obstoječo rabo prostora v okolici in ne bo predstavljala bistvene dodatne obremenitve na že vzpostavljeno prometno infrastrukturo ob pridobljenem soglasju upravljalca ceste. Napajanje na komunalno ter energetska infrastrukturo je iz neposredne bližine.

Vplivi novogradenj z vidika varnosti pred požarom, higienske in zdravstvene zaščite, z vidika varnosti pri uporabi in hrupa, bodo optimalni. V neposredni bližini je vsa infrastruktura, ki je potrebna za oskrbo predvidenih stanovanjskih objektov.

Na južnem zunanjem robu OPPN se nahaja registrirana nepremična dediščina Stranice – Kozolec na domačiji Stranice 1 (EŠD 16896). Dvojni vezani kozolec s tremi pari oken stoji vzhodno od jedra domačije Stranice 1. Nosilni stebri kozolca stojijo na kamnitih podstavkih, podporne ročice so enojne, streha kozolca je krita z opečnim bobrovcem. Postavljen je bil na prelomu 19. in 20. stol. Priložene so smernice priporočilne narave za arhitekturno oblikovanje zgradb.

### 3.2. Vrsta načrtovanih objektov in površin ter opredelitev dejavnosti

#### 3.2.1. Vrsta gradenj:

V ureditvenem območju je dovoljena gradnja novih objektov, njihova rekonstrukcija, sprememba namembnosti obstoječih objektov, redna in investicijska vzdrževalna dela na zgrajenih objektih in vzdrževalna dela v javno korist, kakor tudi gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja v skladu z veljavnimi predpisi.

#### 3.2.2. Vrste objektov:

1/ stanovanjska zgradba  
11000 Stanovanjske stavbe

2/ Nezahtevni in enostavni objekti v skladu z veljavnim predpisom

#### 3.2.3. Vrste dejavnosti:

Objekti bodo namenjeni stanovanju

### 3.3. Lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

#### 3.3.1. Pogoji in usmeritve glede lege, velikosti in oblikovanja objektov

Gradbena linija je črta, do katere obvezno segajo fasade stavb vsaj z enim robom. Gradbena meja je meja, do katere sme segati pozidava objekta.

Gradbena linija v OPPN ni določena, ker je v okolici raznolika razpršena gradnja, ki nima svojih zakonitosti. Objekti so umeščeni glede na izvršeno parcelacijo znotraj gradbene meje z določeno usmeritvijo slemena. Za severna objekta je sleme vzporedno južnima stranicama parcele št. 350/4 in 350/6, sleme na južnem objektu je malo zamaknjeno od te linije.

#### Lokacijski pogoji (75. člen OPN)

- Odmiki novih objektov, to so novogradnje objektov, prizidave in nadzidave obstoječih objektov, se določajo tako, da se odmik meri od zunanjega roba zida objekta s pogojem, da napušč pri morebitno predvideni izvedbi strehe ne presega 80 cm. Novi objekti in naprave morajo biti odmaknjeni od parcelne meje tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje objektov in naprav ter, da so upoštevani varstveni pogoji.
- Novogradnja mora biti oddaljena najmanj 4 m od najbližje točke parcelne meje sosednje parcele. Oddaljenost je lahko izjemoma manjša, če s tem soglaša lastnik sosednje meje, vendar ne manj kot 1,5 m. V tem primeru je potrebno pridobiti soglasje lastnika sosednje parcele za odmik. Objekti, ki nimajo kriterija višine

morajo biti oddaljeni najmanj 1 m od najbližje točke parcelne meje sosednje parcele.

- Odmik novega objekta ali naprave od sosednjega objekta mora biti najmanj 8 m. Manjši odmiki so dovoljeni v primerih, ko so zagotovljeni požarno varstveni ter sanitarni pogoji in če s takim odmikom soglaša lastnik sosednjega objekta.
- Če gradbene linije v prostoru ni mogoče ugotoviti, je gradbena meja, do katere lahko segajo objekti, pogojena s potekom cest in komunalnih vodov oziroma z naslednjimi odmiki:
  - vsaj 6 m od roba cestišča lokalne ceste;
  - vsaj 4 m od roba javne poti;
  - vsaj 4 m od najbližje točke parcelne meje sosednje parcele; odmik je lahko manjši, če s tem soglaša lastnik sosednje parcele
- odmiki med objekti morajo biti tolikšni da zadoščajo požarno varnostnim in zdravstvenim normativom;

#### Velikost in oblikovanje (81. člen OPN)

Novogradnje, dozidave in nadzidave vseh vrst objektov se morajo prilagajati okoliškemu objektom po naslednjih elementih, kadar so le-ti v prostoru ugotovljeni kot značilnost:

- gradbenih linijah in gradbenih mejah;
- zasnovi izrabe zemljišč;
- tlorisni površini in višini, gradbenih linijah in gradbenih mejah;
- obliki arhitekturnih elementov in streh;
- videzu gradbenih materialov, ki so uporabljeni za strehe in fasade.
- FI = 1, FZ = največ 0,4,

#### Enostanovanjske stavbe (83. člen OPN)

- Tloris: podolgovat (razmerje stranic najmanj 1:1,2); na strmejših legah mora biti daljša stranica vzporedna s terenskimi plastnicami; dovoljeni so izzidki, ki pa ne smejo presegati 1/3 dolžine daljše stranice objekta, ter ne smejo bistveno porušiti ostalih razmerij na fasadah.
- Višinski gabarit: klet, pritličje in izkoriščeno podstrešje oziroma prilagojeno višinskim gabaritom na sosednjih objektih z enako namembnostjo; pri podkletenih objektih je klet lahko vkopana v celoti (okna opremljena s svetlobniki za zagotovitev prezračevanja in delne osvetlitve) ali le delno vkopana (okna nad terenom); na strmejših legah je običajno ena daljša stranica kleti v celoti vkopana v strmino.
- Fasade: oblikovanje odprtih na fasadah ter obdelava fasad naj izhajata iz funkcije objekta in se prilagajata sosednjim (avtohtonim) objektom; barve na fasadah v svetlih in nevsiljivih tonih.
- Streha: priporočena simetrična dvokapnica z naklonom strešin 30° do 45° oziroma prilagojena streham na sosednjih objektih; smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico objekta; dovoljena je izvedba zaključkov streh s čopi in izvedba frčad tam, kjer je to značilnost na strehah obstoječih sosednjih objektov; strehe nad izzidki morajo biti oblikovane enako kot nad osnovnim delom objekta, pri tem pa niso dovoljene stožčaste oblike streh; strešna kritina je v nižinskih legah opečna oziroma finalno opečne barve (v primeru drugega materiala), z barvo in materialom se mora prilagajati sosednjim obstoječim objektom, v višinskih legah pa temno rjave, rdeče do temno sive barve pri tem pa ni dovoljena salonitna kritina v svetlo sivi barvi.

#### Smernice priporočilne narave ZVKDS:

Arhitekturno oblikovanje individualnih stanovanjskih hiš naj sloni na tradiciji stavbarstva obravnavanega prostora. Tlorisni gabarit posameznega objekta naj bo podolgovat in pravokoten, z razmerjem stranic med 1:1,5 do 1:2. Masa objekta naj bo enostavna brez izzidkov in stolpičev. Etažnost je K+P+M (klet vkopana, v kolikor to dopušča teren – ne dopušča). Kolenčni zid naj ne presega višine 0,80m. Streha naj bo simetrična dvokapnica z naklonom 35° do 42°, streha ima lahko čope. Sleme strehe naj bo vzporedno daljši stranici. Dimenzija napušča naj bo minimalna. Kritina naj bo tradicionalna neglazirana opečna rdeča kritina bobrovec. Osvetljevanje mansardnih prostorov naj se predvidi iz zatrepnih strani objekta. Vsi vidni kleparski elementi na objektu (žlebovi, odtočne cevi, zaključne obrobe, ...) naj bodo materialno in barvno poenoteni med seboj in izvedeni v navadnem cinkotitu, bakreni pločevini in bakru. Morebitni snegobrani naj bodo v

barvi strešne kritine (linijski v kombinaciji s točkovnimi, ki se uporabijo v manjšem številu). Dimnik naj bo oblikovan skladno z okoliško tipologijo. Vse fasadne odprtine na objektu naj bodo pokončne in med seboj dimenzijsko ter kombinacijsko skladno oblikovane, osno poravnane ter simetrično razporejene po fasadah. Stavbno pohištvo naj bo v leseni izvedbi in naravni barvi. Finalna obdelava fasadnih površin naj bo s klasičnim zglajenim zidarskim ometom in barvana v ubito bel barvni ton ali v odtenek svetlo sive barve. Vzorcaste večbarvne fasade niso sprejemljive.

Možne so sodobne kombinacije fasad, s pokončnimi lesenimi oblogami v naravni patini lesa.

#### Zunanja ureditev

Zunanja ureditev naj bo skladna s podeželskim značajem prostora, večje asfaltirane površine niso zaželeno. Za ureditev dvorišča je lahko rešitev utrjena peščena površina ali tlakovanje z manjšimi betonskimi nepigmentiranimi ploščami v videzu avtohtonega kamna in s travnatimi fugami. Višinske razlike na terenu naj se premoščajo za zazelenjenimi zemeljskimi brežinami. Izvedba vidnih grajenih opornih zidov ni primerna. V primeru novih zasaditev naj se uporabijo avtohtona listnata drevesa (sadna in okrasna) in v manjši meri grmovnice takšnih vrst, ki se že nahajajo na tem območju. Saditev neavtohtonih rastlin, npr.: cipres, klekov in podobno, ni primerna.

#### Nezahtevni in enostavni objekti (89. člen OPN)

Upoštevajo se pogoji iz Uredbe o vrstah objektov glede na zahtevnost, v kolikor niso v nasprotju z ostalimi določili tega odloka;

Pri oblikovanju nezahtevnih in enostavnih objektov se upoštevajo določila kot za novogradnje, ne glede na to ali se gradijo kot prizidki k stanovanjskim oziroma gospodarskim objektom ali kot samostojni objekti; gradnja nezahtevnih objektov, ki predstavljajo funkcionalno dopolnitev obstoječih stanovanjskih oziroma gospodarskih poslopij, kot samostojnih objektov je dovoljena le v primerih, kadar v sklopu obstoječih objektov ni možno zadovoljiti manjkajočih prostorskih potreb.

## 4. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, VODOVODNE IN DRUGE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE TER OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NANJO

Vse sekundarno razvodno omrežje gospodarske javne infrastrukture mora biti usklajeno zgrajeno v kabelski podzemni izvedbi. Pod asfaltiranimi in drugače utrjenimi površinami je vse električne in TK vode obvezno položiti v kabelsko kanalizacijo.

### 4.1. Promet

Dovoz do območja obravnave bo z izvedbo dveh cestnih priključkov na služnostno nakadamsko cesto po parc. št. 351/42 in 351/43 k.o. 1102 Križevac. V zemljiški knjigi je parc. št. 351/39 k.o. 1102 Križevac izbrisana in namesto nje sta bili vpisani 351/42 in 351/43 (utrjena in v naravi razpoznavna makadamska cesta) na kateri se prenaša vknjižena služnostna pravica dostopa, hoje in vožnje za vsakokratnega lastnika parc. št. 348/6, 348/3, 347/3, 347/16, 350/2, 350/4, 350/5, 350/6 in 350/7 vse k.o. 1102 Križevac.

V skladu s Pravilnikom o cestnih priključkih na javne ceste med drugim določa (Ur.l. RS, št. 86/2009), da med individualne priključke sodijo priključki namenjeni dostopu posameznih uporabnikov do največ štirih stanovanjskih enot. Elementi individualnega priključka so navedeni v 11. členu. Iz služnostne ceste bo urejen en individualen priključek za južni objekt in en skupinski priključek za dva severna objekta.

1. Obstoječ cestni priključek na lokalno cesto št. 485021 Križevac – Osredok – Zreče mora biti urejen skladno z zakonodajo in pravili stroke, ki predpisujejo zahteve glede projektiranja javnih cest in priključkov na javne ceste
2. Občinski cesti so v skladu z Odlokom o občinskih cestah v Občini Zrele (Uradni list RS, št. 48/12) določeni varovalni pasovi, ki znaša pri lokalni cesti 8m.



3. V varovalnem pasu lokalne ceste je raba prostora omejena, zato je potrebno upoštevati:
  - Vsak poseg v varovalni pas občinske ceste je pogojen s predhodno pridobitvijo soglasja upravljavca ceste
  - Posegi v varovalni pas ceste ne smejo biti v nasprotju z njenimi koristmi, ne smejo prizadeti interesov varovanja ceste in prometa na njej, njene bodoče širitve zaradi razvoja prometa ter varovanja njenega videza oz. moteno redno vzdrževanje javne poti.
4. Pri izvedbi prostorskega akta je potrebno zagotoviti:
  - Varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu in si po potrebi za dela na cesti pridobiti ustrezno dovoljenje za zaporo ceste;
  - Opremljenost s prometno signalizacijo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa,
5. Ureditvev odvodnjavanja ne sme povzročiti sprememb oz. poslabšati obstoječega stanja lokalne ceste.
6. Investitor je dolžan vse morebitne poškodbe, ki bi nastale na lokalni cesti oz. v njenem varovalnem pasu povrniti v prvotno stanje.
7. Pred pričetkom del si mora investitor pridobiti služnostne pravice za vsa zemljišča po katerih bo dostopal do lokalne ceste LC 485021 Križevac - Osredok – Zreče in niso v lasti investitorja. Prav tako si je potrebno pridobiti vsa ustrezna soglasja upravljavcev vseh vodov, ki potekajo v območju izvedbe predmetnih del.
8. Lastniki objektov, znotraj predvidenega OPPN, morajo sami skrbeti za vzdrževanje in urejanje dovozne poti od priključka z LC 485021 do lastnih parcel.

#### 4.2. Komunalno in energetska omrežje

##### 4.2.1. Priključevanje objekta na vodovodno omrežje

Na območju občine Zreče morajo biti objekti priključeni na javni vodovod pod pogoji, ki jih izda upravljavec javnega vodovodnega sistema.

Priključevanje je možno ob upoštevanju Odloka o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe oskrbe s pitno vodo v Občini Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin št. 53/13) in Pravilnika za projektiranje, tehnično izvedbi in uporabo javnega vodovodnega sistema na območju Občine Zreče ( Uradni list RS, št. 104/01).

Priključek za predvideno stanovanjsko zazidavo je možno izvesti na parceli št. 350/6 k.o. 1102 Križevac na vodovodno cev DN 75. Priključek se izvede s cevjo DN 32. Na koncu priključka se izdelava vodomerni jašek po pogojih upravljavca.

##### 4.2.2. Priključevanje objekta na kanalizacijsko omrežje

Občina Zreče – režijski obrat je izvajalec javne službe odvajanja in čiščenja odpadnih vod v občini Zreče in upravljavec javne kanalizacije v naseljih občine Zreče.

Na obravnavanem območju OPPN mora biti izvedeno čiščenje komunalnih odpadnih vod z malimi komunalnimi čistilnimi napravami za vsak stanovanjski objekt posebej.

V območju dovozne ceste se zgradi novi meteorni kanal z iztokom v vodotok. V njega se zlivajo prečiščene vode iz zadrževalnika, ki zbira padavinske vode iz strehe, predčiščene padavinske vode iz okolja in iztočne vode iz MKČN.

Vzporedno z meteornim kanalom se zgradi fekalni kanal, ki prevzame funkcijo odvajanja in čiščenja odpadnih voda po izgradnji CČN. Izveden mora biti z ustreznimi jaški in slepimi priključki, da v času priklapljanja ne bo posegov v cestišče.

Po končani izgradnji javnega kanalizacijskega sistema in centralne čistilne naprave morajo objekti biti priključeni na javni kanalizacijski sistem odvajanja in čiščenja odpadnih padavinskih voda.

Prečiščenih odpadnih vod iz MKČN in padavinske vode se odvajajo v obstoječi odvodni jarek - vodotok Tesnica – s soglasjem DRSV. Iztok padavinskih vod v vodotoka Tesnico mora biti predviden in izveden tako, da bo izpustna glava oblikovana pod naklonom brežine vodotoka in ne bo segala v njegov svetli profil. Opremljena mora biti s protipoplavno zaklopko. Na območju iztoka morata biti struga in brežina vodotoka ustrezno zavarovani pred vodno erozijo. Lokacija in detajl iztoka je grafično vnesen v situacijo.

Odvodnja padavinskih vod iz parkirišč in manipulativnih površin se uredi preko ustrezno dimenzioniranega standardiziranega lovilca olj s koalescentnimi filtri (SIST EN 858-2).

Odvajanje padavinskih vod je predvideti na tak način, da bo v čim večji meri zmanjšan hipni odtok, kar dosežemo z zadrževanjem padavinskih vod pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, tlakovci, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki, ...),

#### 4.2.3. Priključevanje objekta na električno omrežje

Na obravnavanem območju predvidene gradnje potekajo elektroenergetske naprave v lasti Elektro Maribor d.d.:

- 20 kV kablovod Marovt (k-656)
- Niskonapetostno (nadzemno in podzemno) omrežje iz TP Stranice 3 (t-243)

Priključna moč predvidenih objektov je 3 x 17 kW (3 x 3 x 25 A).

Za izvedbo napajanja obravnavanega območja z električno energijo bo potrebno:

- Odstraniti del nadzemnega niskonapetostnega omrežja napajanega iz TP Stranice 3, ter ga nadomestiti z izgradnjo novega NN kablovoda ki bo potekal izven območja izgradnje stanovanjskih stavb.
- Rekonstrukcija NN plošče v TP Stranice 3 za povečanje števila NN izvodov
- Zgraditi novi NN kabelski razvod iz TP Stranice 3 do priključno merilne omarice, ki bo namenjena za obravnavane objekte, predvidoma po parc. št. 26 k.o. Stranice in 377/1, 510/9, 350/8, 350/4 na 350/7 vse k.o. Križevac. Trasa se zaradi drugačnih tehničnih rešitev lahko tudi spremeni.
- pridobiti ustrezno projektno dokumentacijo za NN razvod
- pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, preko katerih bodo potekale trase NN vodov

Investitor bo moral k izdelanemu OPPN pridobiti mnenje.

#### 4.3. Priključevanje objekta na telekomunikacijsko omrežje

Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega TK omrežja Telekom Slovenije. Glede na pozidavo oz. komunalno ureditev jih je potrebno ustrezno zaščititi ali prestaviti, kar se izvede pod nadzorom in po navodilih predstavnika Telekom Slovenije d.d..

Za priključitev novih objektov na javno TK omrežje Telekom Slovenije d.d., ki bodo omogočalo tudi sprejem HD televizijskih programov, radijskih programov, interneta, klasične in IP telefonije je potrebno predvideti in vrisati idejne trase TK vodov v idejno dokumentacijo. Uporabijo naj se PVC cevi premera 110 mm ali 125 mm in PEHD cevi premera 50mm, prav tako jašek in stebriček na začetku gradbene cone, ki omogoča vgraditev prenosnega medija.

Mesto navezave na obstoječe omrežje in ostale karakteristike TK omrežja se določijo glede na potrebe in na možnosti v projektnih pogojih po navodilih Telekom Slovenije d.d.. V kolikor bodo potrebe po novi TK storitvah, bo potrebno preveriti zmožnosti obstoječega TK omrežja. Če te ne bodo ustrezale novim potrebam, je treba dograditi obstoječe omrežje.

Podatke o zmožljivosti obstoječega TK omrežja lahko investitor pridobi na Telekom Slovenije d.d.. Projekt TK priključka na javno TK omrežje se izdelava v fazi izdelave PGD dokumentacije in mora biti usklajen s projektom ostalih komunalnih vodov.

#### 4.4. Ogrevanje in prezračevanje

Stanovanjski objekti se bodo ogrevali individualno z uporabo obnovljivih virov energije, s toplotno črpalko (zrak : voda), ob upoštevanju energetske varčne gradnje.

V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda – voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, za kar je treba izvesti vrtino, si mora investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

Prezračevanje bo naravno in delno prisilno.

## 5. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJA NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

### 1. Zrak

Upoštevati je potrebno določila Zakona o varstvu okolja (Ur. List RS 41/04), Uredbe o mejah, opozorilnih in kritičnih emisijskih vrednostih snovi v zraku (Uradni list RS št. 73/94) in Uredbe o

emisiji snovi v zraku iz kurilnih naprav (Uradni list RS št. 73/94). Izpusti v zrak ne smejo presegati z zakonom določenih mejnih vrednosti. Objekt se bo ogreval z energentom brez prekomernih škodljivih emisij v zrak.

## 2. Hrup

Vsi ukrepi zaščite proti hrupu morajo zagotoviti, da se ne presegajo mejne vrednosti določene s III. stopnjo zahtevnosti ( 4. člen uredbe o hrupu v naravnem in bivalnem okolju - Uradni list RS, st. 45/95)

III. stopnja varstva je za območje, kjer je dopusten poseg v okolje, ki je manj moteč zaradi povzročanja hrupa, to je trgovsko-poslovno-stanovanjsko območje, ki je hkrati namenjeno bivanju oziroma zgradbam z varovanimi prostori in obrtnim ter podobnim proizvodnim dejavnostim ( mešano območje), območje namenjeno kmetijski dejavnosti ter javno središče, kjer se opravljajo upravne, trgovske, storitvene ali gostinske dejavnosti ( v nadaljevanju: III. območje).

Vsa hrupna dela na gradbišču se izvajajo v dnevnem času.

## Komunalni odpadki

Obvezno je ločeno zbiranje odpadkov.

Investitor objekta je dolžan na svojem zemljišču na svoje stroške urediti ustrezno dimenzioniran prostor za zbiranje in odvoz odpadkov. Ureditev prostora mora zadostiti določilom veljavnega Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Zreče. Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja si je potrebno pridobiti projektne pogoje in soglasje koncesionarja za ravnanje z odpadki.

## Vode - vpliv posega na vodni režim in stanje voda

Območje obravnave se nahaja izven območij varovanja pitne vode in ni v poplavnem območju.

Pri predvidenih posegih je potrebno upoštevati 37. člen zv-1. skladno s 14. členom in 37. členom zv-1 ni dovoljeno posegati v priobalno zemljišče.

Vsi objekti s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je od zgornjega roba brežine vodotoka 5m (vodotok Tesnica).

Ker na območju še ni urejene javne kanalizacije, se bodo kot začasna rešitev izvedle male komunalne čistilne naprave z upoštevanjem uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur.l. RS, št. 98/15) in uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur.l. RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15).

Prevzem blata iz MKČN mora biti najmanj enkrat na tri leta v skladu z uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur.l. RS, št. 98/15).

Po izgradnji javnega kanalizacijskega sistema, je potrebno zagotoviti priključitev na ta sistem.

Odvajanje padavinskih vod je predvideti na tak način, da bo v čim večji meri zmanjšan hipni odtok, kar dosežemo z zadrževanjem padavinskih vod pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, tlakovci, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki, ...),

Odvodnja padavinskih vod iz parkirišč in manipulativnih površin se uredi preko ustrezno dimenzioniranega standardiziranega lovilca olj s koalescentnimi filtri (SIST EN 858-2).

Po podatkih atlasa okolja ARSO je iz opozorilne karte erozije razvidno, da se obravnavana lokacija nahaja na območju strogega varovanja/območju zahtevnih zaščitnih ukrepov/območju običajnih zaščitnih ukrepov, mora vloga za pridobitev soglasja vsebovati projektno dokumentacijo, ki smiselno vključuje geološko poročilo s poudarkom na stabilnosti terena, s katero se ugotovi stopnja tveganja za načrtovane posege. iz geološkega poročila (geotehničnega mnenja) mora biti tudi razvidna možnost ponikanja in način temeljenja objekta, v času gradnje pa je potrebno zagotoviti geomehanski nadzor.

investitor mora poskrbeti, da bodo izvedeni vsi zaščitni ukrepi, da se ne bo povečala erozijska ogroženost območja. odvajanje padavinskih in (prečiščenih) komunalnih odpadnih voda mora biti rešeno na način, da ne bodo ogrožena sosednja zemljišča ali objekti.

Padavinske vode z obravnavanega območja (s strehe, parkirišča, ceste, ...) je potrebno priključiti na javno kanalizacijo, ker ponikanje ni možno. Zato je potrebno odvajanje padavinskih in

morebitnih prečiščenih komunalnih odpadnih voda, preko ustreznega zadrževalnika, speljati v bližnji vodotok tesnico.

Morebitni iztok padavinskih vod v vodotoka Tesnico mora biti predviden in izveden tako, da bo izpustna glava oblikovana pod naklonom brežine vodotoka in ne bo segala v njegov svetli profil. opremljena mora biti s protipoplavno zaklopko. na območju iztoka morata biti struga in brežina vodotoka ustrezno zavarovani pred vodno erozijo. Lokacija in detajl iztoka je grafično vnesen v situacijo. Investitor mora pri naslovnem organu po končanem projektiranju in pred gradnjo objekta pridobiti vodno soglasje.

#### Ohranjanje narave

Predvideni objekti se ne nahajajo v zavarovanem območju narave.

#### Varstvo kulturne dediščine

Območje OPPN meji na profano stavbno dediščino, kjer na parc. št. 350/3 k.o. Križevce stoji Kozolec na domačiji Stranice 1 z evidenčno številko 16896.

V obravnavanem območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine, zato konkretnih usmeritev, ki bi izhajale iz varstvenih režimov enot kulturne dediščine, ZVKDS nima.

Splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin, ki veljajo na celotnem območju urejanja, se naj smiselno vključijo v prostorski akt.

#### Strokovni nadzor nad posegi

V kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja del naj o dinamiki gradbenih del pisno obvesti ZVKDS OE Celje vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.

#### Odkritje arheološke ostaline

Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto ZVKDS, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi kot arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

#### Smernice priporočilne narave

Pri pripravi prostorskega akta naj se upošteva tudi:

- Druge kakovostne starejše grajene ali kako drugače ustvarjene prostorske prvine zaradi materialnega, gospodarskega, kulturnega in socialnega pomena.
- Ostalo značilno naselbinsko, krajinsko in arhitekturno tipologijo in morfologijo,
- Pospeševanje dejavnosti, ki pripomorejo k ohranitvi vrednot antropogenega okolja ter omejevanje in preprečevanje tistih, ki jih načenjamo,
- Usmerjanje izvajanje dejavnosti tako, da se ustvarjajo in ohranjajo kvalitetna razmerja in strukture ter s tem vzpostavljajo prostorske in časovne kontinuitete.

Na južnem zunanem robu OPPN se nahaja registrirana nepremična dediščina Stranice – Kozolec na domačiji Stranice 1 (EŠD 16896). Dvojni vezani kozolec s tremi pari oken stoji vzhodno od jedra domačije Stranice 1. Nosilni stebri kozolca stojijo na kamnitih podstavkih, podporne ročice so enojne, streha kozolca je krita z opečnim bobrovcem. Postavljen je bil na prelomu 19. in 20. Stol.

Smernice priporočilne narave za arhitekturno oblikovanje individualnih stanovanjskih hiš in vrtov je opisana v poglavju 3.3. Lokacijski pogoji:

## 6. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER POŽARNA VARNOST

Pri pripravi OPPN je treba s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami smiselno upoštevati:

- Opredeliti in upoštevati je treba vse naravne omejitve kot so poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena ter temu primerno predvideti in opredeliti potrebne ukrepe, ki morajo biti upoštevani pri izvedbi prostorskega akta oz. navesti ustrezne hidrološke in geološke raziskave glede poplavnosti, visoke podtalnice ter erozivnosti in plazovitosti, iz katerih izhajajo ustrezni ukrepi (v odloku je treba opredeliti ali območje urejanja leži oziroma ne leži na ogroženem območju).
- Opredeliti je treba projektni pospešek tal (potresna varnost) ter temu primerno predvideti tehnične rešitve gradnje,
- Opredeliti je treba ali obstaja možnost razlitja nevarnih snovi in temu primerno predvideti način gradnje

Območje obravnave ne leži v poplavnem ali plazovitem območju in tudi ne ogroženem območju. (potresna varnost)

Objekti se nahajajo na območju z intenziteto VII. stopnje potresne ogroženosti po EMS. Pri projektiranju je potrebno upoštevati projektni pospešek tal za obravnavano območje, ki znaša 0,125g.

(razlitje nevarnih snovi)

Ker ne bo rezervoarjev kurilnega olja ali UNP, nevarnosti razlitja nevarnih snovi ni.

Varstvo pred požarom

S področja varstva pred požarom je treba upoštevati:

- Opredeliti je treba morebitne ukrepe zaradi požarne ogroženosti okolja
- Opredeliti se morajo dopustna požarna tveganja zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov v objektih s poslovno ali storitveno dejavnostjo ter možnost širjenja požara na sosednja poselitvena območja
- Opredeliti je treba ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom podanih v 22. in 23. Členu Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07-UPB, 9/11, 83/12) in pri tem upoštevati tudi določila:
- 3. člen Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (potrebni odmiki od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte).
- 6. člen Pravilnika o požarni varnosti v stavbah v povezavi s 3. do 12. Členom II. in III. Poglavja Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov – zaradi zagotovitve virov vode za gašenje;
- 6. člen Pravilnika o požarni varnosti v stavbah – zaradi zagotovitve neoviranih in varnih dovozov, dostopov in delovnih površin za intervencijska vozila.
- Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu zasnove požarne varnosti. UU4

V skladu z 22. In 23. členom ZVPoz so v ureditveni zasnovi upoštevani ukrepi varstva pred požarom za manj zahtevne objekte, za katero je potrebno izdelati elaborat »Zasnove požarne varnosti«. Zagotovljeni so odmiki 4m od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.

Varen umik je zagotovljen z dostopom na zunanje površine, javno pot in zelenice.

Prometne in delovne površine za intervencijska vozila so zagotovljene na dovozni cesti in utrjenih površinah. Dostop za intervencijska vozila do objektov bo iz dveh smeri – iz smeri Stranic in smeri Zreče. Dovoz bo po lokalni cesti, služnostni dovozni cesti in skupinskem cestnem priključku na dvorišča objektov. Odzivni čas gasilcev je ocenjen na 5 min., gasilski dom v Stranicah je oddaljen 600m.



## 7. NAČRT PARCELACIJE

Zemljiška parcela – zemljišče za uporabo objekta – je razvidno iz situacije. Nova parcelacija je bila izvršena že pred leti. V OPPN so povzete lastninske meje, ki so urejene.

## 8. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

Prostorske ureditve, ki jih določa podrobni prostorski načrt, je mogoče izvajati v celoti ali po delih, ki predstavljajo funkcionalno zaključene enote in se lahko gradijo ločeno. Izvajajo se tako, da čim manj vplivajo na bivalne in delovne pogoje in obstoječe ureditve sosednjih območij, ter da je zagotovljeno nemoteno obratovanje obstoječih objektov. Gradnja in obnova gospodarske javne infrastrukture (GJI) se izvaja pred ali sočasno z gradnjo objektov. Po končani izgradnji javnega kanalizacijskega sistema in centralne čistilne naprave morajo objekti biti priključeni na javni kanalizacijski sistem odvajanja in čiščenja odpadnih in padavinskih voda.

## 9. DOPUSTNA ODPSTOPANJA OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN LOKACIJSKIH ZASNOV

Odstopanja so dopustna v primeru, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer ali zaradi spremembe programskih rešitev, poiščejo takšne tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega, okoljskega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, ki so podali smernice in mnenja k OPPN.

## 10. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU OPPN

Financiranje izgradnje infrastrukture poteka v dogovoru med investitorjem in upravljavci energetskih in komunalnih naprav ter ceste.

Pred pričetkom gradnje mora investitor pravočasno obvestiti upravljavce energetskih, komunalnih naprav in cest zaradi uskladitve posegov oz. zakoličbe, predstavitev ali ustrezne zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzora nad izvajanjem del.

Zagotovljeni morajo biti vsi potrebni varstveni ukrepi in organizacija gradbišča, da ne bo prišlo do onesnaževanja okolja in voda.

## 11. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Območje OPPN se po prenehanju veljavnosti ureja z Občinskim prostorskim načrtom občine Zreče.