

PROJEKT: **Pobuda in izhodišča za pripravo občinskega  
podrobnega prostorskega načrta Vrtec Zreče  
(del MOEUP UN 1/054 in del MOEUP UN 1/058)**

NAROČNIK: **Občina Zreče,  
Cesta na Roglo 13b,  
3214 Zreče**

PROJEKTANT:  **Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško  
Glavni direktor: Peter Žigante, univ. dipl. biol.**

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC: **Damjana Pirc, univ. dipl. inž. kraj. arh., ZAPS P-0046**

ŠTEVILKA PROJEKTA: **19086-00**

KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA: **Krško, julij 2019**

**Damjana Pirc, univ. dipl. inž. kraj. arh.**  
**Silvija Umek Toth, dipl. inž. grad.**  
**Petra Žarn, univ. dipl. inž. grad.**  
**Tamara Tepavčević, univ. dipl. geog. in soc.**  
**Dušan Blatnik, univ. dipl. inž. arh.**  
**Andrej Trošt, univ. dipl. geog.**  
**Manuel Kos, univ. dipl. inž. arh.**  
**Nuša Vanič, univ. dipl. ekol.**  
**Andreja Grahek, kom. inž.**  
**Aleš Janžovnik, univ. dipl. inž. kraj. arh.**

**DELOVNA SKUPINA IZDELOVALCA:**

---

## KAZALO

<b>1. NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA VRTEC ZREČE .....</b>	<b>4</b>
<b>2. KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI NAMERAVANE REŠITVE Z OBRAZLOŽITVIJO GLEDE UPOŠTEVANJA NADREJENIH PROSTORSKIH AKTOV TER DRUGIH RAZVOJNIH IN VARSTVENIH DOKUMENTOV.....</b>	<b>5</b>
2.1 KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI NAMERAVANE REŠITVE .....	5
2.2 OBRAZLOŽITEV GLEDE UPOŠTEVANJA OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA .....	7
2.3 OBRAZLOŽITEV GLEDE UPOŠTEVANJA VARSTVENIH REŽIMOV .....	9
<b>3. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO .....</b>	<b>10</b>
<b>4. OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE SD UN IN IZVEDBO INVESTICIJ .....</b>	<b>11</b>
4.1 OKVIRNI ROKI ZA PRIPRAVO SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROSTORSKEGA AKTA.....	11
4.2 OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO INVESTICIJE .....	12
<b>5. PRILOGA .....</b>	<b>13</b>

## 1. NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA VRTEC ZREČE

Predmet občinskega podrobnega načrta je prenova (rekonstrukcija ter dozidava) objekta **Vrtec Zreče** ter **rekonstrukcija obstoječe javne poti JP 985991 Cesta za vrtec z ureditvijo javnih parkirišč**. Stavba vrtca ne ustreza več vsem potrebam sodobne predšolske vzgoje, zato je Občina Zreče, kot investitor, pristopila k njeni prenovi tako, da bo v čim večji meri ustrezala standardom in normativom za prostor in opremo vrtca.

Zaradi neskladja med občinskim prostorskim načrtom in obstoječim izvedbenim aktom je Občina Zreče pristopila z izdelavi podrobnega prostorskega načrta, ki bo omogočal izvedbo investicijske namere.

### OBSTOJEČE STANJE

Vrtec Zreče je bil ustanovljen s strani Občine Slovenske Konjice leta 1991, Občina Zreče pa je nasledstvo prevzela leta 1996. Na predmetni lokaciji se nahaja centralni vrtec v katerem je urejenih 14 oddelkov. Vrtec Zreče ima še svojo enoto v Stranica in Gorenju.

Vrtec se nahaja na koncu Ceste na Roglo, med turističnim kompleksom Terme Zreče, obstoječo kotlovnico Unior in poslovno trgovskim centrom. Območje načrtovanih ureditev je velikosti ca. 51,46 ara in zajema zemljišča s parcelnimi številkami: 104/2, 104/6, 104/9, 104/11 – del, 104/13, 104/22 – del, 104/29, 104/30 in 106/4 – del, vse k.o. Zreče (1100).

Obstoječ vrtec je sestavljen iz dveh stavb, zgrajenih v različnih obdobjih. Prva stavba, ki je delno podkletena, je bila zgrajena leta 1976 v montažni izvedbi. Drugi del stavbe je v celoti podkleten in je bil zgrajen leta 1988 v klasičnem načinu gradnje, iz opečnih zidakov in AB vezi ter plošč. Ostrešje je izdelano iz montažnih nosilcev naklon 17,5°.

Vrtec je bil leta 2014 energetske saniran. Zamenjana so bila okna in vrata na fasadi, izolirano je bilo podstrešje in strop nad neogrevano kletjo, fasada je bila toplotno in hidro izolirana, izvedena je bila posodobitev strojnih inštalacij.

Objekt je priključen na gospodarsko javno infrastrukturo (vodovod, kanalizacija, elektriko, telekomunikacije, vročevod). Dostop za zaposlene in dostava za kuhinjo je urejen iz javne prometnice JP 985991 Cesta za vrtec. Dostop za starše otrok je omogočen iz javne poti JP 985901 Cesta za PTC, ob kateri so urejena tudi javna parkirna mesta.



Slika 1: letalski posnetek območja

## 2. KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI NAMERAVANE REŠITVE Z OBRAZLOŽITVIJO GLEDE UPOŠTEVANJA NADREJENIH PROSTORSKIH AKTOV TER DRUGIH RAZVOJNIH IN VARSTVENIH DOKUMENTOV

### 2.1 KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI NAMERAVANE REŠITVE

Prenova obstoječega objekta Vrtca Zreče predvideva naslednje posege:

- izgradnja prizidka z novo kuhinjo na severni strani objekta,
- izgradnja novega stopnišča za povezavo z obstoječimi kletnimi prostori ter izvedba novega dostopa v obstoječo telovadnico,
- rekonstrukcija obstoječih prostorov kuhinje ter preureditev obstoječih pisarn,
- širitev obstoječega vhoda v vrtec na vzhodni strani,
- izvedba novega osrednjega prostora s povezovalnim hodnikom,
- rekonstrukcija in preureditev obstoječega hodnika s sanitarijami,
- ureditev nove igralnice,

- ureditev novega glavnega vhoda ter območja pred njim.

Obstoječemu objektu Vrtec Zreče se dodata dva prizidka. Na severni strani se na stiku dveh traktov umesti nova kuhinja, ki obsega ca 115 m<sup>2</sup> neto tlorisne površine, na južni strani pa je na sedanjih zunanjih igralnih površinah predvidena izgradnja novega osrednjega/večnamenskega prostora, ki se na obstoječi objekt naveže preko novega hodnika. V sklopu dozidave se uredi tudi nov, razširjen glavni vhod za vrtec.

### **Komunalna opremljenost**

Objekt je priključen na gospodarsko javno infrastrukturo (vodovod, kanalizacija, električno, telekomunikacije, vročevod). Priključki so obstoječi in se ne spreminjajo, predvideno je le povečanje moči nizkonapetostnega elektro priključka ter izvedba novega priključka na plinovod.

### **Zunanja ureditev**

Obstoječe zunanje površine vrta, kjer so postavljena igrala se ohranjajo. Visoko drevesno vegetacijo se ohranja v največji možni meri.

Poleg same rekonstrukcije in dozidave stavbe vrtca je predvidena tudi ureditev javnih prometnih površin in sicer javne ceste JP 985991 Cesta za vrtec. Obstoječa javna pot se razširi na minimalno širino 5 m ter uredi enostranski pločnik. Ob javni poti se uredijo pravokotna parkirna mesta za parkiranje osebnih vozil. Ob parkiriščih se uredi pločnik ter ekološki otok.

Iz javne ceste bo omogočen tudi dostop do zunanjih površin Term Zreče in poslovno trgovskega centra.

### **Faznost gradnje**

Prenova objekta bo potekala v dveh fazah, ki se lahko med seboj tudi združijo in sicer:

- I. FAZA: izvedba prizidka s kuhinjo in stopniščem, rekonstrukcija obstoječih prostorov kuhinje in pisarn ter ureditev vhodov v vrtec, izvedba potrebnih priključkov na GJI za nemoteno delovanje objekta ter predpriprava internih vodov na naslednjo fazo,
- II. FAZA: izvedba osrednjega prostora s hodnikom, izvedba nove igralnice, rekonstrukcija hodnika in sanitarij, ureditev območja ob novem glavnem vhodu, ureditev internih vodov na priključke na GJI.



## 2.2 OBRAZLOŽITEV GLEDE UPOŠTEVANJA OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

### Upoštevanje OPN Občine Zreče

V Občinskem prostorskem načrtu občine Zreče je območje OPPN po namenski rabi opredeljeno kot osrednje območje centralnih dejavnosti (CU) in manjši del kot območje namenjeno površinam za turizem (BT), kar je razvidno iz spodnjega prikaza.



Slika 2: izsek iz karte namenske rabe prostora in enot urejanja prostora OPN občine Zreče

Načrtovana investicijska namera je skladna s strateškim delom Odloka o Občinskem prostorskem načrtu občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 64/15), ki:

- v 12. členu določa: » (3) V policentričnem urbanem sistemu Slovenije **se mesto Zreče razvija kot občinsko središče** v povezavi z njegovo posebno funkcijo zdraviliško turističnega centra, ki presega občinske okvire. Kot občinsko središče zagotavlja enakomeren dostop do različnih gospodarskih, storitvenih ter centralnih dejavnosti **vklužno z dejavnostmi socialnega varstva ter nižjega in srednješolskega izobraževanja**. Zaradi močne industrije so Zreče tudi pomembno zaposlitveno središče.«,
- v 35. členu določa: » (4) Prenova naselij lahko vključuje prenavo celega naselja ali le nekaterih delov naselja. Cilji prenove so v izkoristku notranje prostorske rezerve naselja ter

**v izboljšanju kakovosti bivanja, predvsem s kvalitetnejšim urejanjem javnih površin ter odprtega prostora v naseljih** (staro jedro naselja Zreče, šolsko območje v Zrečah). Pri načrtovanju prenove se upošteva ohranjeno identiteto naselja ali dela naselja in okoliške krajine.«,

- v 64. členu določa: »Vrste dejavnosti so določene na osnovi standardne klasifikacije dejavnosti in so lahko naslednje: - kmetijstvo, lov gozdarstvo, ribištvo; - rudarstvo; - predelovalne dejavnosti; - oskrba z električno energijo, plinom, paro; - oskrba z vodo, ravnanje z odplakami in odpadki, saniranje okolja; - gradbeništvo; - vzdrževanje in popravila motornih vozil; - promet in skladiščenje; - gostinstvo; - informacijske in komunikacijske dejavnosti; - finančne in zavarovalniške dejavnosti; - poslovanje z nepremičninami; - strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti; - druge raznovrstne poslovne dejavnosti; - dejavnost javne uprave in obrambe, **dejavnost obvezne socialne varnosti**; - **izobraževanje**; - zdravstvo in socialno varstvo; - kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti; - druge dejavnosti; - dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem, proizvodnja za lastno rabo.«

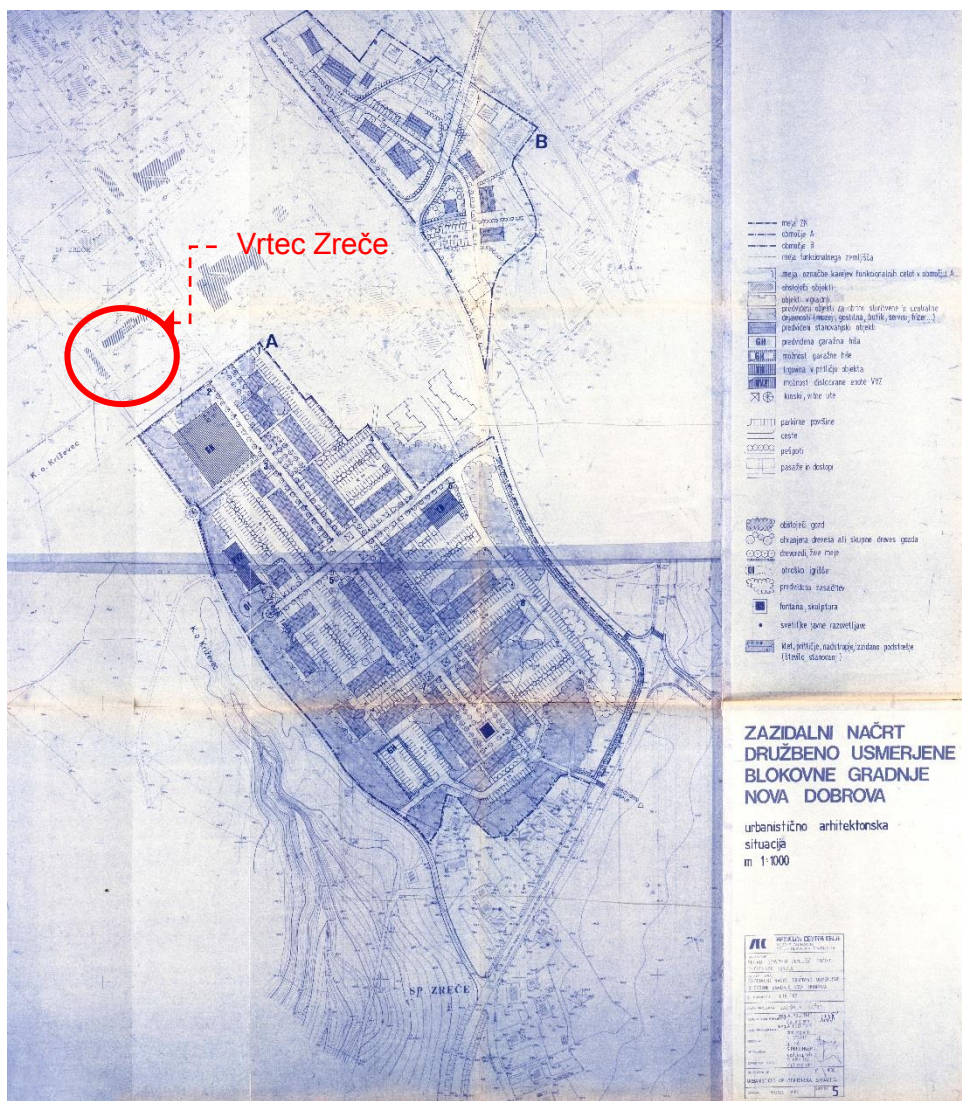
Območje vrtca Zreče je bilo presoјano v okoljskem poročilu, ki je bilo izdelano za potrebe Občinskega prostorskega načrta občine Zreče.

V skladu s petim odstavkom 117. člena ZureP-2 se bo s tem OPPN v manjšem delu spremenila obstoječa namenska raba. Del območja OPPN, kjer je določena namenska raba BT – površine za turizem, se spremenijo v namensko rabo CU – osrednje območje centralnih dejavnosti.

### **Obstoječ občinski izvedbeni akt**

V skladu z občinskim prostorskim načrtom je na območju MOEUP UN 1/058 v veljavi Odlok o ZN družbeno usmerjene blokovne gradnje »Nova Dobrava« Zreče (Ur. l. SRS, št. 6/90, Ur. l. RS, št. 25/91, 54/93, 56/98, 100/03, 69/04-popr., 53/08, 81/12, Uradno glasilo slovenskih občin št. 12/15-teh.popr.), vendar je bilo iz grafične priloge zazidalnega načrta ugotovljeno, da je območje vrtca izvzeto iz tega izvedbenega prostorskega akta, zato je za območje vrtca predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta v skladu z Zakonom u urejanju prostora ZureP-2.





Slika 3: izsek iz ureditvene situacije ZN družbeno usmerjene blokovne gradnje »Nova Dobrova« Zreče (Ur. I. SRS, št. 6/90, Ur. I. RS, št. 25/91, 54/93, 56/98, 100/03, 69/04-popr., 53/08, 81/12, UGSO št. 12/15-teh.popr.)

### 2.3 OBRAZLOŽITEV GLEDE UPOŠTEVANJA VARSTVENIH REŽIMOV

Območje vrta Zreče se ne nahaja na nobenem območju, kjer bi veljali posebni varstveni režimi.

### 3. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Zaradi načrtovanih posegov bo potrebno vlagati v gospodarsko javno infrastrukturo – predvsem javne prometnice in sicer:

- rekonstrukcija obstoječe javne poti JP 985991 Cesta za vrtec (širitev) z ureditvijo odvodnjavanja;
- izgradnja novih javnih parkirišč za osebna vozila s pločnikom ter
- ureditev ekološkega otoka.

Stavba vrtca je že priključena na obstoječo javno gospodarsko infrastrukturo in sicer:

- Komunalne odpadne vode – v fekalno kanalizacijo s končno dispozicijo v CČN Zreče,
- Čiste padavinske vode – v meteorno kanalizacijo s končno dispozicijo v Dravinjo,
- Onesnažene padavinske vode – preko lovilcev olj v meteorno kanalizacijo s končno dispozicijo v Dravinjo,
- Vodovod – iz obstoječega javnega vodovodnega omrežja;
- Električna – iz obstoječe TP,
- Vročevod – iz bližnje kotlovnice,
- Telekomunikacije – iz obstoječega javnega telekomunikacijskega omrežja.

Obstoječi priključki na gospodarsko javno infrastrukturo se ohranijo oziroma se glede na posege le interno rekonstruirajo (prenovijo). Priključek na plinovod se izvede na novo.

## 4. OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE SD UN IN IZVEDBO INVESTICIJ

### 4.1 OKVIRNI ROKI ZA PRIPRAVO SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROSTORSKEGA AKTA

Faza	rok izvedbe aktivnosti	pristojnost
Izdelava pobude in izhodišč za pripravo OPPN	20 delovnih dni od prejema naročila in vhodnih podatkov	izdelovalec OPPN
Vključevanje udeležencev urejanja prostora (javnost, NUP) pri oblikovanju izhodišč za pripravo OPPN	julij 2019	Občina
Priprava sklepa o pripravi OPPN in pridobitev identifikacijske številke prostorskega akta	7 delovnih dni od potrditve pobude	Občina in izdelovalec OPPN
Objava sklepa in izhodišč na spletni strani občine	3 dni od potrditve sklepa in pridobitve identifikacijske številke prostorskega akta	Občina
Pridobitev mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje ter pridobitev konkretnih smernic nosilcev urejanja prostora (NUP)	zakonsko določen rok 30 dni	Občina
Pridobitev odločitve o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje	zakonsko določen rok 21 dni	MOP
Izdelava osnutka OPPN	30 delovnih dni od pridobitve odločbe o (ne)potrebnosti izvedbe CPVO	izdelovalec OPPN
Uskladitev osnutka z Občino	5 delovnih dni od prejetja osnutka OPPN	Občina in izdelovalec OPPN
Objava osnutka na spletni strani občine	2 delovna dneva od potrditve osnutka	Občina
Pridobitev prvih mnenj NUP na osnutek	zakonsko določen rok 30 dni (možno podaljšanje za še 30 dni)	NUP
Izdelava dopolnjenega osnutka OPPN in gradiva za javno razgrnitev	20 delovnih dni po prejemu zadnjega mnenja	izdelovalec OPPN
Objava javnega naznanila in dopolnjenega osnutka na spletni strani občine	14 dni (zakonski rok sicer ni določen)	Občina
Javna razgrnitev z javno obravnavo	zakonsko določen rok 30 koledarskih dni	Občina
Izdelava stališč do pripomb javnosti	15 delovnih dni od dneva prejema vseh pripomb iz javne razgrnitve in javne obravnave	Občina in izdelovalec OPPN
Izdelava predloga OPPN	10 delovnih dni od potrditve stališč do pripomb javnosti	izdelovalec OPPN
Uskladitev predloga z Občino	2 delovna dneva od prejetja predloga OPPN	Občina in izdelovalec OPPN
Objava predloga OPPN na spletni strani občine	2 delovna dneva od potrditve predloga	Občina

Pridobivanje drugih mnenj NUP na predlog	zakonsko določen rok 30 dni (možno podaljšanje za še 30 dni)	Občina
Izdelava usklajenega predloga OPPN	10 delovnih dni od prejema zadnjega pozitivnega mnenja nosilcev urejanja prostora	Izdelovalec OPPN
Sprejem na občinskem svetu	30 dni od izdelave usklajenega predloga oz. po urniku sej Občinskega sveta	Občina
Objava Odloka o OPPN v uradnem glasilu	10 dni od sprejema na Občinskem svetu	Občina
Oddaja končnega gradiva	5 delovnih dni od objave Odloka v Uradnem glasilu	Izdelovalec OPPN

## 4.2 OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO INVESTICIJE

Investitor namerava pričeti z gradnjo v letu 2020. Zaključek investicije je predvidena v letu 2020.

## 5. PRILOGA

Grafična priloga:

1 Ureditvena situacija

M 1: 500