

### **C3 Povzetek glavnih tehničnih značilnosti oziroma podatkov o prostorski ureditvi**

---

## Povzetek glavnih tehničnih značilnosti

Območje poslovno stanovanjske zazidave se nahaja zahodno od obstoječe večstanovanjske pozidave in južno od Terme Zreče oz. vrtca. Območje je v naravi gozd. Območje zajema tudi obstoječo kotlovnico ter asfaltni parkirni plato južno od vrtca, dostop do vrtca ter zunanjih površin term. Dostop je urejen preko javne poti JP985901 Cesta za PTC.

Območje OPPN je velikosti ca. 2,4 ha in zajema naslednja zemljišča s parcelnimi številkami: 104/5, del 104/7, 104/26, del 104/32, 104/33, 104/35, 104/61, 104/62, 104/63, 104/64, 104/65, 104/66, 104/67, 104/68, 104/83, del 126/13, 126/14, del 1454/1 in 1455/1, vse k.o. Zreče (1100).



V sklopu OPPN se urejujejo proste nepozidane površine, ki se jih nameni večstanovanjski pozidavi ter predvsem stavbam družbenih in storitvenih dejavnosti (občinska stavba, kulturni doma z dvorano, gostinske in trgovske stavbe itd.), ureditvi osrednega trga ter promenade z urbano opremo in parkovnimi ureditvami. Pod načrtovanimi stavbami je možno urediti garažno hišo. Le ta se lahko gradi tudi na lokaciji javnih parkirišč v severnem delu območja ob cesti za PTC.

V severnem delu območja se nahaja obstoječa kotlovnica ter uredi se dostop do vrtca ter zagotovi dodatne zelene površine za potrebe vrtca.

V severozahodnem delu območja se načrtuje ureditev kampa s ca. 26 lokacijami za postavitve šotorov in avtodomov. V okviru kampa se uredi tudi vratarnica (recepcija) ter centralni objekt namenjen sanitarijam, pomivalnici in podobno. Severno od kampa se uredijo javna parkirišča.

V severnem delu OPPN, tik ob Cesti za PTC, se nahaja kiosk, ki se ga pred pričetkom gradnje na njegovi lokaciji, odstrani.

Na območju se lahko gradijo osnovne in pomožne stavbe, ki pripadajo k osnovnim stavbam. Pri določitvi velikosti osnovnih in pomožnih stavb je treba upoštevati:

- **gradbena linija (GL);**
- **gradbena meja (GM);**
- **faktor zazidanosti (FZ):** FZ za celotno območje OPPN PSZ Zreče znaša do 0,6.
- **delež zelenih površin (FZP):** v sklopu posamezne gradbene parcele je potrebno zagotoviti minimalno 25% zelenih površin;
- **Odmiki od sosednjega zemljišča:** odmiki osnovne stavbe so definirani z gradbeno mejo, odmiki pomožnih stavb so min. 2 m oziroma s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča je lahko odmik tudi manjši vendar ne manj kot 0,5 m.
- **Maksimalni vertikalni gabariti:**
  - Območje A: max.  $K + P + 4$ , garažna hiša v sklopu parcele GPjp1 max.  $K + P + 2$ ;
  - Območje B: max.  $P + 1$ ;
  - Območje C: max.  $P$ .
- **Kota pritličja:** določena v grafičnem delu ali  $\pm 0,5$  m od raščenege terena.
- **Oblikovanje stavb:** Stavbe so v osnovi pravilnih geometrijskih oblik s poudarjeni vhodi, nadstreški, balkonske niše in podobno. Za večje stavbne mase se predlaga členjenost samih volumnov tako, da se razbije monotonija objektov v horizontalnih in/ali vertikalnih gabaritih. Oblikovno se poudari glavno fasado stavbe, kjer se praviloma nahaja tudi glavni vhod v stavbo. Pomožni objekt dopolnjuje funkcijo osnovnega objekta in ga po njegovem namenu in velikosti ne presega ter zaradi njega ne pride do potrebe po dodatni komunalni opreми. Kot pomožne stavbe so mišljene predvsem nadstrešnice nad terasami lokalov, postavitve pokritih kolesarnic in ekoloških otokov, senčnice, lope, nadstrešnice nad nejavnimi parkirišči in podobno. Pomožne stavbe imajo ravne strehe. Lahko so obite z lesenimi ali kovinskimi horizontalnimi latami. Nadstrešnice za avtomobile morajo biti oblikovno poenotene na celotnem območju OPPN.
- **Streha:** ravna.
- **Kritina:** primernega materiala glede na tip strehe. Lahko je tudi deloma ali v celoti zazelenjena;
- **Fasada:** različni tipi fasadnih oblog v belih ali pastelnih naravnih tonih (rumena, rjava, siva). Lahko tudi kombinacija z lesom. Fasada garažne hiše nad terenom: vidni beton, bela in / ali pastelne zemeljske barve (rumena, rjava, siva). Lahko tudi kombinacija z lesom ali kovinskimi paneli.
- **Oblikovanje odprtin:** svobodno.

Prav tako se na območju OPPN SIC Zreče lahko gradijo gradbeno inženirski objekti in drugi gradbeni posegi, kateri so določeni v odloku. Le ti se umeščajo v prostor kot je navedeno spodaj.

- **Fotonapetostne elektrarne z električno močjo pod 1 MW:** se nameščajo na strehe načrtovanih stavb in se skrivajo za venec ravne strehe.
- **Ograje:** Ograje med sosednjimi parcelami so dovoljene žičnate ali kovinske, vendar morajo biti transparentne. Lahko se postavijo na parapetni zid višine do 50 cm. Ograje se lahko gradijo na parcelni meji s sosednjimi zemljišči.
- **Ekološki otok:** se hortikulturno uredi (betonski plato z ustreznim odvodnjavanjem in ograja).
- **Urbana oprema:** se oblikovno poenoti z urbano opremo širšega območja Zreč.
- **Dostopna cesta (javna prometnica):** izvede se kot dvosmerna asfaltna cesta z voznimi pasovi min.  $2 \times 3,90$  m (vključno z dvostransko kolesarsko stezo) ter pločnikom min. širine 1,50 m.

Dostopna cesta se naveže na javno cestno omrežje v severnem delu območja in sicer na javno pot JP 985901 Cesta za PTC.

## Rešitve gospodarske javne infrastrukture

Območje se priključi na gospodarsko javno infrastrukturo, ki se nahaja v neposredni bližini. Priključitve ter nadgradnja obstoječe GJI se izvaja v skladu s pogoji upravljavca posameznega voda.

**Javna prometnica:** Za ustrezno prometno ureditev območja OPPN je načrtovana nova dostopna cesta v dolžini ca. 260 m. Dostopna cesta se uredi od začetka parcele obstoječe kotlovnice v smeri juga in sledi trasi obstoječe gozdne poti. V skrajnem južnem delu območja OPPN se dostopna cesta zaključuje, vendar se pušča možnost nadaljevanje trase v smeri juga z navezavo na javno poti JP986041 Odcep Brglez. Iz nove dostopne ceste se ustrezno uredijo cestni priključki do obstoječe kotlovnice, vrtca, zunanjih površin term, kampa ter posamezni cestni priključki na območje A. Dostopna cesta se izvede širine 2 x 3,90 m (vozišče s kolesarsko stezo na vozišču) + pločnik širine min. 1,50 m. Pločnik se izvede na strani območja A v celotni dolžini dostopne ceste, na strani območja B in C pa vsaj do konca kampa.

**Javna parkirišča:** Na območju A se v severnem delu izvedejo javna parkirišča ali garažna hiša. Prav tako se javna parkirišča na nivoju terena izvedejo na območju C - severno od kampa. Na javnih parkiriščih se mora zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za električno polnjenje ter ni dovoljeno postavljati nadstrešnic.

**Vodovodno omrežje:** Vzdlž javne poti JP985901 Cesta za PTC poteka javni vodovod DN90 (zemljišča parc. št. 104/5, k.o. Zreče) iz katerega se izvede nadgradnja javnega vodovodnega omrežja za območje poslovno stanovanjske zazidave. Novo javno vodovodno omrežje se izvede v obliki zanke z obstoječim vodovodnim omrežjem naselja Zreče.

**Termalna voda:** Vzdlž obstoječe gozdne poti poteka vod termalne vode, ki ga je potrebno pred pričetkom gradnje dostopne ceste ustrezno evidentirati (zakoličiti) ter prestaviti v prometno komunalni koridor dostopne ceste.

**Hidrantno omrežje:** Ustrezna požarna zaščita območja OPPN se zagotovi z novo hidrantno mrežo. Predvidena je izgradnja vsaj dveh nadzemnih hidrantov (v severnem in južnem delu). Napajanje hidrantne mreže se zagotovi iz javnega vodovodnega omrežja.

**Električno omrežje:** Na območju poslovno stanovanjske zazidave se nahaja več elektroenergetskih vodov in naprav. Napajanje načrtovanih stavb v okviru OPPN je možno iz obstoječe transformatorske postaje TP 20/0,4 kV Zreče 5 – hotel (t-282 OE Slovenska Bistrica). Nova trasa elektro priključkov za nove stavbe se izvede v pločniku nove dostopne ceste. Predvidena je tudi ukinitvev nizkonapetostnih elektro vodov 01 Jurak in 03 Tržnica, ki se jih nadomesti v trasi načrtovani v dostopni cesti. Obstoječ SN vod k-048, k-294 in k-345 se po potrebi ustrezno zaščiti, da ne bo prišlo do poškodb v času gradnje.

**Javna razsvetljava:** Dostopna cesta ter ostale javne površine (trg, promenada, parkirišča) se opremi z javno razsvetljavo, ki se bo napajala iz obstoječe transformatorske postaje.

**Kanalizacijsko omrežje:** Za ustrezno odvodnjavanje nove poslovno stanovanjske zazidave se zgradi ločen sistem javnega kanalizacijskega omrežja, ki se ga priključi na obstoječe omrežje. Priključitev odpadnih voda se izvede na kanal FK2.3 in / ali FK2.1 (ČN Zreče), padavinske vode pa se priključi na kanal MK3.1 in / ali MK3.3 (Dravinja). Čista padavinska voda lahko tudi ponika. Čisto padavinsko vodo iz streh stavb se lahko zbira v rezervoarjih deževnice. Vodo se ponovno uporabi kot sanitarno vodo, za zalivanje zelenic, pranje vozil, manipulacijskih površin, itd. Viške čiste padavinske vode iz rezervoarjev deževnice se spelje v javno kanalizacijo za odvajanje padavinske vode. Potencialno onesnažene padavinske vode iz manipulativnih površin in parkirišč je potrebno pred izpustom v javno kanalizacijo ali ponikovalnico ustrezno očistiti v lovilcih olj.

**Toplovod:** V severnem delu območja se nahaja kotlovnica iz katere je izveden toplovod do bližnje obstoječe stanovanjske pozidave. Načrtovane stavbe se lahko ogrevajo preko novega toplovodnega omrežja, ki se ga načrtuje v prometno komunalnem koridorju dostopne ceste.

**Plinovodno omrežje:** Za zagotavljanje ustrezne zmogljivosti načrtovanih stavb na območju poslovno stanovanjske zazidave ter tudi za potencialno priključitev obstoječe kotlarne Dobrava na odoriran

zemeljski plin, je načrtovana širitev plinovodnega omrežja ob javni poti JP985901 Cesta za PTC z navezavo na odsek V2A-PE125 z delovnim tlakom 4 bar.

**TK in KKS omrežje:** Za potrebe poslovno stanovanjske zazidave je potrebna nadgradnja obstoječega telekomunikacijskega in KKS omrežja, ki bo omogočala sprejem televizijskih programov v klasični in HD kakovosti, dostop do interneta, klasične in IP telefonije ter izgradnjo najetih, privatnih in informacijsko-komunikacijsko-tehnoloških omrežij (varnostne kamere, daljinski nadzor,...) ter brezžične dostopovne tehnologije (Wi-Fi). Točka priključitve je možna v obstoječem jašku ob javni poti JP985901 Cesta za PTC oz. v skladu z dogovorom z upravljavcem predmetnega omrežja v fazi izdelave projektne dokumentacije.

**Odpadki:** Na območju OPPN se uredi vsaj en ekološki otok za ločno zbiranje odpadkov (mešani komunalni odpadki, embalaža, papir, karton, steklo). Ekološki otok mora ustrezati higienskim tehničnim in požarno-varstvenim predpisom, imeti mora omogočen pristop za uporabnike in možnost odvoza do prevzemnega mesta oziroma možnost rednega odvoza ter mora biti na takšnem mestu, da ne ogroža prometa. Priporoča se, da je ekološki otok zgrajen v obliki nadstrešnice, niše ali zidnega boksa, da so posode zavarovane pred zunanjimi vremenskimi vplivi. Ekološki otok mora biti od odjemnega mesta kamor se pripelje komunalno vozilo oddaljeno maksimalno 5 m. V sklopu kampa se uredi ekološki otok namenjen uporabnikom kampa.