

# OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT POSLOVNO STANOVANJSKA ZAZIDAVA ZREČE

FAZA:

**Predlog**

IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA  
PROSTORSKEGA AKTA:

**ID: 2209**

DATUM SPREJEMA PROSTORSKEGA  
AKTA NA OBČINSKEM SVETU:

PODATKI O OBJAVI PROSTORSKEGA AKTA:

ŽIG OBČINE IN PODPIS ŽUPANA:

**Župan občine Zreče**  
**mag. Boris Podvršnik**

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

---

**PRIPRAVLJAVEC:** Občina Zreče  
Cesta na Roglo 13b  
3214 Zreče

---

**PREDSTAVNICA PRIPRAVLJAVCA:** ga. Katjuša Črešnar,  
višja svetovalka za okolje in prostor

---

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

---

**POOBLAŠČENA PROSTORSKA  
NAČRTOVALKA:** Damjana Pirc, univ. dipl. inž. kraj. arh.,  
ZAPS KA-1562

---

**DELOVNA SKUPINA IZDELOVALCA:** Silvija Umek Toth, dipl. inž. grad.  
Aleš Janžovnik, univ. dipl. inž. kraj. arh.  
Dušan Blatnik, univ. dipl. inž. arh.  
Petra Žarn, univ. dipl. inž. grad.  
Andrej Trošt, univ. dipl. geog.  
Nuša Vanič, univ. dipl. ecol.  
Tamara Tepavčević, univ. dipl. geog. in soc.  
Andreja Grahek, kom. inž.  
Aleksandar Jovanović, univ. dipl. inž. str.  
Jurij Salamon, mag. inž. str.  
Damjan Mežič, mag. inž. enrg.  
Sejad Bajrić, dipl. inž. el.

---

---

**Goran Šalomon, univ. dipl. inž. grad.**  
**Momir Bogdan, univ. dipl. inž. kult. teh.**  
**Luka Gramc, univ. dipl. inž. grad.**  
**Nejc Prašnikar, univ. dipl. inž. grad.**  
**Tina Božičnik, univ. dipl. inž. arh.**  
**Blaž Salamon, mag. inž. arh.**  
**Tatjana Vresk, spec. za menedž.**

---

**ŠTEVILKA PROJEKTA: 19301-00**

---

**KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA: Krško, september 2021**

---

## VSEBINA PROSTORSKEGA AKTA

### 1) Tekstualni del

A1 Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poslovno stanovanjska zazidava Zreče

### 2) Grafični del

B1	Izsek iz grafičnega dela občinskega prostorskega načrta občine Zreče	M 1:5000
B2	Pregledna situacija z omejitvami v prostoru ter povezavo s sosednjimi območji	M 1:5000
B3	Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem	M 1: 500
B4	Ureditvena situacija s prerezom	M 1: 500
B5	Potek omrežij in priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro	M 1: 500
B6	Ureditve potrebne za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom	M 1:2500
B7	Načrt parcelacije	M 1: 500

### 3) Spremljajoče gradivo

C1	Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
C2	Izhodišča za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta Poslovno stanovanjska zazidava Zreče
C3	Povzetek glavnih tehničnih značilnosti oziroma podatkov o prostorski ureditvi
C4	Prikaz stanja prostora
C5	Seznam strokovnih podlag na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
C6	Mnenja nosilcev urejanja prostora in postopek CPVO
C7	Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
C8	Povzetek za javnost
C9	Elaborat ekonomike

## Izjava odgovornega vodje izdelave prostorskega akta

V skladu s 16. členom Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur. l. RS, št. 99/07 in 61/17-ZUreP-2) izjavljam, da je **Občinski podrobni prostorski načrt Poslovno stanovanjska zazidava Zreče**, št. projekta: 19301-00, izdelan v skladu z Občinskim prostorskim načrtom občine Zreče in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju prostorskega akta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

Pooblaščen prostorski načrtovalec:

Damjana Pirc, univ. dipl. inž. kraj. arh.  
identifikacijska št. ZAPS KA-1562

Glavni direktor podjetja Savaprojekt, d. d.:

Peter Žigante, univ. dipl. biol.

Podpis:

Osebni žig:

Krško, september 2021

## 1) Tekstualni del

## **A1 Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poslovno stanovanjska zazidava Zreče**

---

Na podlagi 119., 123. in 289. člena Zakona o urejanju prostora – ZureP-2 (Ur. l. RS, št. 61/17) ter 19. člena Statuta Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 1/16 in 26/18) je Občinski svet Občine Zreče, na ..... redni seji, dne .....2021, sprejel

## **Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poslovno stanovanjska zazidava Zreče**

### I. SPLOŠNE DOLOČBE

#### 1. člen

#### **(pravna podlaga občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

- (1) S tem odlokom se v skladu z Zakonom o urejanju prostora – ZureP-2 (Ur. l. RS, št. 61/17) in Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu občine Zreče (UGSO št. 64/15, 24/16, 28/16 – popr., 25/18 in 48/19), sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Poslovno stanovanjska zazidava Zreče (v nadaljevanju: OPPN PSZ Zreče). Identifikacijska številka prostorskega akta je 2209.
- (2) OPPN PSZ Zreče je pod številko 19301-00 izdelalo podjetje Savaprojekt Krško d.d..

### II. VSEBINA OPPN

#### 2. člen

#### **(sestavni deli občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

OPPN iz prejšnjega člena vsebuje naslednje sestavine:

- A) TEKSTUALNI DEL PODROBNEGA NAČRTA (ODLOK)
1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE
  2. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR
    - 2.1. Vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji
    - 2.2. Zasnove in rešitve načrtovanih površin z objekti in ostalih površin
    - 2.3. Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo
  3. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE GRADNJE IN PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO
  4. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE
  5. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA NARAVE
  6. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM
  7. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE OPPN
  8. VELIKOST DOPUSTNIH ODPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV
  9. SPREMEMBA NAMENSKE RABE PROSTORA
- B) GRAFIČNI DEL PODROBNEGA NAČRTA
- B1 Izsek iz grafičnega dela občinskega prostorskega načrta občine Zreče; M 1:5000;
  - B2 Pregledna situacija z omejitvami v prostoru ter povezavo s sosednjimi območji; M 1:5000;
  - B3 Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem; M 1:500;
  - B4 Ureditvena situacija s prezom; M 1:500;
  - B5 Potek omrežij in priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro; M 1:500;
  - B6 Ureditve potrebne za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom; M 1:2500;
  - B7 Načrt parcelacije; M 1:500.
- C) SPREMLJAJOČE GRADIVO



- C1 Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta;
- C2 Izhodišča za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta Poslovno stanovanjska zazidava Zreče;
- C3 Povzetek glavnih tehničnih značilnosti oziroma podatkov o prostorski ureditvi;
- C4 Prikaz stanja prostora;
- C5 Seznam strokovnih podlag na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta;
- C6 Mnenja nosilcev urejanja prostora in postopek CPVO;
- C7 Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta;
- C8 Povzetek za javnost;
- C9 Elaborat ekonomike.

## 1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

### 3. člen

#### (namen občinskega podrobnega prostorskega načrta)

- (1) S tem občinskim podrobnim načrtom se podrobneje določijo prostorski izvedbeni pogoji za ureditev nove poslovno stanovanjske zazidave Zreče. Znotraj območja, na obstoječem nepozidanem stavbnem zemljišču, se načrtuje gradnja večstanovanjske stavbe, občinske stavbe, kulturnega doma z večnamensko dvorano, ureditev osrednjega trga, promenade, kampa za turistične namene, uredijo se javne parkirne površine in / ali garažna hiša ter uredi nova dostopna cesta. Stavbe se v delu ali celoti namenijo izvajanju dejavnosti v skladu s tem odlokom. Določijo se tudi pogoji za priključitev objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro.
- (2) OPPN je podlaga za pripravo dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

### 4. člen

#### (območje občinskega podrobnega prostorskega načrta)

- (1) Območje poslovno stanovanjske zazidave se nahaja zahodno od obstoječe večstanovanjske pozidave in južno od Term 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.
- (2) 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).
- (3) Območje OPPN je prikazano na vseh grafičnih načrtih.

### 5. člen

#### (posegi izven območja občinskega podrobnega prostorskega načrta)

Posegi izven območja OPPN so dovoljeni, če se pri projektiranju gospodarske javne infrastrukture, pripadajočih priključkov nanje ter pri projektiranju javnih prometnic izkaže oziroma najde boljše tehnične rešitve od načrtovane ter pod pogojem, da rešitve niso v nasprotju z javnimi interesi in so potrjene s soglasjem upravljavca predmetnega voda in vseh tangiranih vodov.

## 2. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

### 2.1 Vplivi in povezave prostorske ureditve s soslednjimi območji

### 6. člen

#### (vplivi in povezave)

- (1) Območje poslovno stanovanjske zazidave je z naseljem Zreče povezano preko obstoječe cestne mreže naselja ter gospodarske javne infrastrukture, katere nadgradnja bo omogočala normalno funkcioniranje območja. Glavni dostop je možen preko javne poti JP985901 Cesta za PTC v podaljšku katere se izvede nova dostopna cesta v smeri proti jugu in bo omogočala dostop do načrtovanih stavb.

- (2) Načrtovana pozidava posega na območje obstoječega gozdnega sestava, ki na območju od vrtca do Špara meri ca. 6 he. V primeru celotne realizacije načrtovanih ureditev predvidenih s tem OPPN se odstrani ca. 1,68 he gozdnih površin.
- (3) Z ureditvijo osrednjega trga ter umestitvijo v prostor nove občinske stavbe, kulturnega doma z večnamensko dvorano ter ostalih dejavnosti bo pozitivno pripomoglo k nadaljnjemu razvoju Zreč tako z vidika kvalitetnejšega preživljanja prostega časa, dodatne turistične ponudbe in storitvenih dejavnosti, ki jih v Zrečah primanjkuje (banka, pošta, gostinska ponudba, turistična agencija,...).
- (4) V severnem delu OPPN, tik ob Cesti za PTC, se nahaja kiosk, ki se ga pred pričetkom gradnje na njegovi lokaciji, odstrani.

## 2.2 Zasnove in rešitve načrtovanih površin z objekti in ostalih površin

### 7. člen

#### (funkcionalna zasnova območja)

- (1) Območje poslovno stanovanjske zazidave je razdeljeno na tri območja A, B in C, ki so med seboj ločena z javno prometnico (novo dostopno cesto).
- (2) **Območje A – poslovno stanovanjska zazidava:** Na območju A se formira šest gradbenih parcel. Gradbena parcela GP1, GP2 in GP3 se namenijo gradnji poslovnih, upravnih, garažnih in stanovanjskih stavb kot so nova občinska stavba, kulturni dom z večnamensko dvorano, večstanovanjska stavba (blokovna gradnja), garažna hiša in podobno. V sklopu posamezne gradbene parcele se lahko gradi eno ali več osnovnih stavb. Stavbe so lahko razgibanega višinskega gabarita s čimer se omogoči ureditev teras tudi v višjih etažah. Pri gradnji stavb je potrebno upoštevati gradbeno linijo vzdolž promenade, ki s svojim potekom zagotavlja nepozidanost območja med obstoječo večstanovanjsko pozidavo in s tem ohranja ustrezno osončenost sosednjih stavb ter ureditev zelenih površin. Stavbe se gradi znotraj določene gradbene meje upoštevajoč faktor zelenih površin in faktor zazidanosti. Pri izračunu faktorja zazidanosti se upoštevajo vse osnovne ter pomožne stavbe v okviru posamezne gradbene parcele. V sklopu gradbene parcele GPt je predvidena ureditev osrednjega trga. Trg se obda s stavbami v sklopu GP2 in GP3, ki s svojimi prehodi v pasažah omogoča dobro povezanost trga z okolico (terme, obstoječa večstanovanjska pozidava, trgovski centri, tržnica, promenade,...). Trg se tlakuje in hortikulturno popestri s parkovno zasaditvijo, otroškimi igrišči, urbano opremo in podobno. V sklopu gradbene parcele GPjp1 se uredijo javna parkirišča. Le ta se lahko uredijo samo na terenu (ca. 30 PM), lahko pa se zgradi garažna hiša. Pod celotnem območju gradbene parcele GP1, GP2, GP3, GPt in GPjp1 se lahko fazno gradi podzemna kletna etaža namenjena garažni hiši in pomožnim prostorom. V sklopi gradbene parcele GPp1 se uredi promenade. To je minimalno 4 m širok tlakovan pas namenjen peš povezavi. Vzdolž promenade se izvede parkovna ureditev ter postavi urbana oprema (klopi, koši za smeti, igrala,...).
- (3) **Območje B – območje kotlovnice:** Na območju B se formirajo štiri gradbene parcele. Gradbena parcela GP4 predstavlja obstoječo kotlovnico z dimnikom. Obstoječa stavba se ohranja v obstoječih gabaritih. Lahko se vzdržuje in rekonstruira. V sklopu gradbene parcele GPtp je zgrajena transformatorska postaja, ki se ohranja. V sklopu gradbene parcele GPp2 se uredi promenade. To je minimalno 4 m širok tlakovan pas namenjen peš povezavi. V sklopu gradbene parcele GPzp se uredijo zelene površine, ki se jih nameni Vrtcu Zreče, kot del zunanjih igralnih površin.
- (4) **Območje C – območje kampa:** Na območju C se formirata dve gradbeni parceli. Gradbena parcela GPk se nameni ureditvi kampa Zreče. Dostop se uredi preko nove dostopne ceste. Na vhodu v kamp se postavi pritlični vhodni objekt (recepcija, vratarnica). Na območju kampa se uredi krožna cesta vzdolž katere se uredi ca. 26 lokacij za postavitve šotora, avtodoma,... Na sredini območja se postavi sanitarna enota (objekt s sanitarijami, tuši, pomivalnico,...). Kamp se ogradi z varovalni ograjo, ki se jo zasadi z avtohtono živo mejo (lovorikovec, javor in podobno). V sklopu gradbene parcele GPjp2 se uredijo javna parkirišča na terenu (ca. 40 PM).
- (5) **Ostale ureditve:** Za dostop do območja A, B in C je načrtovana nova dostopna cesta v dolžini ca. 260 m. Vzdolž nove dostopne ceste se uredi kolesarska steza na vozišču ter pločnik. Iz dostopne

ceste se uredijo povezave do osrednjega trga, kampa, uredi se dostop do vrtca Zreče ter zunanjih površin term. Območje se opremi z vsaj enim ekološkim otokom.

- (6) Stavbe na območju poslovne stanovanjske zazidave morajo biti v prostor umeščene tako, da zagotavljajo ustrezno osončenost lastnih stanovanj kot tudi stanovanj obstoječe večstanovanjske pozidave vzhodno od območja OPPN.
- (7) Posebno pozornost se posveti bistveni zahtevi za objekte - univerzalna graditev in uporaba objektov. Stanovanja v posamezni stavbi naj bo dostopna z invalidskimi vozički ali, da jih je možno enostavno tako preurediti. Dvigalo v stavbi naj bo zadostne velikosti, da sprejme voziček prve pomoči. Zunanje površine naj bodo prilagojene funkcionalno oviranim osebam.

## 2.3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

### 2.3.1 Prostorski izvedbeni pogoji glede dejavnosti, namembnosti in vrste dopustnih posegov v prostoru

#### 8. člen (vrste dopustnih dejavnosti)

Na območju OPPN je v skladu s standardno klasifikacijo dejavnosti (SKD) poleg bivanja dovoljeno tudi izvajanje poslovnih, trgovskih, turističnih, [izobraževalnih](#) in storitvenih dejavnosti.

#### 9. člen (vrste dopustnih osnovnih in pomožnih stavb)

- (1) Na območju OPPN je dovoljena gradnja naslednjih stavb:
  - 112 Večstanovanjske stavbe;
  - 113 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine;
  - 121 Gostinske stavbe;
  - 122 Poslovne in upravne stavbe;
  - 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti;
  - 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij;
  - 1252 Rezervoarji, silosi in skladišče stavbe; od tega smo:
    - skladiščne stavbe do velikosti 100 m<sup>2</sup> (nezahteven ali enostaven objekt);
    - rezervoarji in cisterne za vodo in druge tekočine prostornine do 20 m<sup>3</sup> (enostaven objekt);
  - 126 Stavbe splošnega družbenega pomena;
  - 127 Druge nestanovanjske stavbe (le nadstrešnice nad parkirišči).

#### 10. člen (vrste dopustnih gradbeno inženirskih objektov)

Na območju OPPN je dovoljena gradnja gradbeno inženirskih objektov, in sicer:

- 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste;
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi;
- 2302 Elektrarne in drugi energetske objekti (samo manj zahtevni);
- 24110 Športna igrišča (samo enostavni);
- 24122 Drugi gradbeno inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas;

- 24205 Drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso razvrščeni drugje (od tega samo ograje in oporni zidovi).

#### 11. člen

##### **(vrste dopustnih drugih gradbenih posegov)**

Na območju OPPN je dovoljena gradnja naslednjih drugih gradbenih posegov:

- 3111 Trajno reliefno preoblikovanje terena (od tega samo nasipi, izkopi in odkopi, utrjene površine, utrjene brežine);
- 3211 Gradbeni posegi za opremo odprtih površin.

#### 12. člen

##### **(vrste gradenj)**

V območju OPPN so dovoljene naslednje vrste gradenj pod pogoji tega odloka:

- gradnje novih objektov (novi objekti, prizidave);
- rekonstrukcije objektov;
- odstranitve (rušitve) objektov ali njihovih delov;
- vzdrževanje objektov.

### **2.3.2 Prostorsko izvedbeni pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja stavb in objektov**

#### 13. člen

##### **(lega, velikost ter oblikovanje osnovnih in pomožnih stavb)**

Na območju OPPN so določeni naslednji regulacijski in funkcijski elementi:

- Gradbena parcela (GP): namenjena je gradnji objektov (stavb, gradbeno-inženirskim objektom in drugim gradbenim posegom), ureditvi dvorišč, parkirišč, zelenih površin in podobno.
- Gradbena meja (GM): črta (prikazana kot tlorisna projekcija najbolj izpostavljenih nadzemnih in podzemnih delov stavb na stiku z zemljiščem), ki je načrtovana stavba ne sme presegati, lahko pa se je dotika v eni ali več točkah ali je odmaknjena v notranjost.
- Gradbena linija (GL): črta, na katero morajo biti z enim robom – s finalnim slojem zunanjega ovoja stavbe postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti.

#### 14. člen

##### **(lega, velikost ter oblikovanje osnovnih in pomožnih stavb)**

- (1) Osnovna stavba se locira v sklopu gradbene parcele namenjene gradnji stavb, znotraj gradbene meje, upoštevajoč minimalne zelene površine iz 16. člena tega odloka ter faktor zazidanosti iz 18. člena tega odloka. Velikost načrtovanih stavb v grafičnem delu je prikazana le informativno.
- (2) Pritličje osnovne stavbe vzdolž promenade mora ležati na gradbeni liniji. Višje etaže lahko presegajo gradbeno linijo z izzidki, balkon, nišami, atriji, napušči in podobno, vendar ne več kot za 2 m.
- (3) Če se dve medsebojni gradbeni parceli združita se združi tudi gradbena meja.
- (4) V sklopu gradbene parcele se lahko zgradi tudi več osnovnih stavb.
- (5) Pomožna stavba se locira v sklopu gradbene parcele namenjene gradnji stavb z odmikom 2 m od sosednjega zemljišča. Če je odmik manjši, vendar ne manj kot 0,5 m, je potrebno pridobiti soglasje lastnika sosednjega zemljišča.

- (6) Na celotnem območju A je možna gradnja kletne etaže, ki se vkoplje v teren in se lahko uporabi tudi za ureditev garažne hiše (na celotnem območju A ali v sklopu posamezne gradbene parcele). Uvoz / izvod v kletno etažo se uredi iz nove dostopne ceste. Odmik kletne etaže od parcelne meje je minimalno 0,5 m od skupnega območja A ali posamezne gradbene parcele. V sklopu gradbene parcele GPjp1 se lahko gradi tudi garažna hiša nad terenom, ki pa mora upoštevati določeno gradbeno linijo, ostali odmiki pa so lahko minimalno 0,5 m od sosednjega zemljišča.
- (7) V sklopu kampa se na območju postavi vhodni objekt (recepција, vratarnica) ter centralni sanitarni objekt (sanitarije, pomivalnica, tuši, skupni prostori...). Odmik stavb od sosednjih parcelnih mej je minimalno 0,5 m.
- (8) Maksimalni vertikalni gabarit stavb:  
 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.
- (9) Kota pritličja: določena v grafičnem delu ali  $\pm 0,5$  m od raščenege terena.
- (10) 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 gabarutih. Oblikovno se poudari glavno fasado stavbe, kjer se praviloma nahaja tudi glavni vhod v stavbo.
- (11) Osnovna stavba se oblikuje:
- streha: ravna;
  - kritina: primernege 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 pastelnih zemeljskih barv (rumena, rjava, siva). Lahko tudi kombinacija z lesom ali kovinskimi paneli.
  - oblikovanje odprtín: svobodno.
- (12) 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 opremi. 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.

#### 15. člen

#### **(lega ter oblikovanje gradbeno inženirskih objektov)**

- (1) Gradbeno inženirski objekti se lahko gradijo na celotnem območju OPPN.
- (2) Fotonapetostne elektrarne z električno močjo pod 1 MW in sončni kolektorji se nameščajo na strehe načrtovanih stavb in se skrijejo za venec ravne strehe.
- (3) 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 sosednimi zemljišči.

#### 16. člen

#### **(lega in oblikovanje drugih gradbenih posegov)**

- (1) Drugi gradbeni posegi se lahko izvajajo na celotnem območju OPPN.
- (2) Zunanje površine in brežine se maksimalno zatravijo in lahko zasadijo z avtohtonimi grmovnicami in avtohtonim drevjem. Manipulacijske zunanje površine, kjer je možnost razlitja nevarnih snovi se

asfaltirajo, ostale manipulacijske zunanje površine pa so lahko tudi iz travnatih plošč zaradi lažjega odvodnjavanja meteornih voda.

- (3) Ekološki otok se hortikulturno uredi (betonski plato z ustreznim odvodnjavanjem ter ograja).
- (4) Urbana oprema se oblikovno poenoti z urbano opremo širšega območja naselja Zreče.

#### 17. člen

##### **(oblikovanje javnih in zelenih površin)**

- (1) V osrednjem delu območja A se vzpostavi trg namenjen družabnim dejavnostim (sejmi, prireditve, koncerti,...). Uredi se večja tlakovana površina v kombinaciji z zelenimi parkovnimi ureditvami. Zasadijo se avtohtona drevesa ter postavi urbana oprema (klopi, koši za smeti, pitniki vode, igrala,...). Trg se poveže s promenado vzdolž vzhodnega roba območja OPPN ter pločnikom vzdolž dostopne ceste. Promenada se izvede vsaj 4 m široka tlakovana pot, vzdolž katere se postavi urbana oprema ter zasadi avtohtono drevje. Na trgu in promenadi se prepove motorni promet (razen dostava).
- (2) Ustrežno prometno se uredi tudi dostop do vrtca ter zunanjih površin term. Posebno pozornost posvetiti varni šolski poti vrtčevskih otrok iz smeri obstoječe večstanovanjske pozidave, mimo javnih parkirišč do vrtca. Varne šolske poti naj bodo širše, ustrezno tlakovane ter opremljene z varovalnimi količki.
- (3) Vse javne površine in javne stavbe morajo imeti zagotovljeno neovirano gibanje funkcionalno oviranim osebam.
- (4) V sklopu posamezne gradbene parcele se mora zatraviti minimalno 25% zelenih površin. 10% zelenih površin se lahko zagotovi tudi na zazelenjenih delih stavbe.
- (5) Vso nižjo in višjo vegetacijo morajo predstavljati avtohtone drevesne in grmovne vrste.
- (6) Pri ureditvi javnih otroških igrišč se uporabi le neoporečna zemljina. Če se urejuje obstoječ teren je potrebno predhodno ugotoviti stopnjo onesnaženost tal in v primeru neustrezne zemljine le to zamenjati.

### **2.3.3 Prostorski izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo**

#### 18. člen

##### **(parcelacija)**

- (1) Parcelacija območja se izvede v skladu z grafično prilogo »B7 - Načrt parcelacije« ter v skladu s tolerancami. Pred pričetkom gradnje stavb je potrebno izvesti parcelacijo javne prometne površine vsaj v delu, ki bo omogočal dostop do načrtovane stavbe. Gradbene parcele se lahko med seboj združujejo ali delijo pod pogojem, da je na vsako parcelo omogočen direktni dostop na javno cesto.
- (2) Mejne točke gradbenih parcel so opredeljene v državnem koordinatnem sistemu (D96/TM (ESRS)).

### **2.3.4 Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo**

#### 19. člen

##### **(izkoriščenost zemljišča za gradnjo)**

- (1) Faktor zazidanosti gradbenih parcel za gradnjo stavb znaša max. 0,6. V zazidano površino se upošteva tudi površina nezahtevnih in enostavnih objektov.
- (2) V slopu posamezne gradbene parcele mora biti zagotovljeno minimalno 10% zelenih površin, ki se zatravijo in/ali zasadijo z avtohtono vegetacijo (drevesa, grmičevje).

## **3. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE GRADNJE IN PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**



## 20. člen (skupne določbe)

- (1) Na območju OPPN so dopustne novogradnje, odstranitve, rekonstrukcije in vzdrževanje gospodarske javne infrastrukture (v nadaljevanju GJI) in grajenega javnega dobra, pri čemer se upošteva funkcionalno zasnovano območja OPPN, predvidenih objektov v območju ter možnost njihovega razvoja.
- (2) Načrtovanje in posegi v varovalne pasove posameznih infrastrukturnih omrežij ter gradnja novih GJI se izvaja skladno z veljavnimi predpisi s področja gradnje, obratovanja in vzdrževanja posameznih omrežij, pod tehničnimi pogoji upravljavcev posameznih omrežij, podanimi z mnenji k OPPN in s pridobitvijo njihovega mnenja v fazi izdelave projektne dokumentacije. Gradnja se izvaja pod njihovim nadzorom. V območju varovalnih pasov GJI je brez mnenja upravljavca prepovedano postavljati vse vrste objektov ter saditi drevesa, dodajati ali odvzeti zemljinu, kar bi imelo za posledico zviševanja ali zniževanja globine infrastrukturnega voda od predpisane ter deponirati gradbeni ali drugi material ter postavljati začasne objekte.
- (3) Na mestih, kjer so predvidene vozne površine, na mestih križanj z drugimi infrastrukturnimi vodi in v primeru izvajanja del v njihovem varovalnem pasu, se obstoječe vode ustrezno zaščititi ali prestavi.

## 21. člen (javna cesta infrastruktura)

- (1) Območje poslovno stanovanjske zazidave se prometno napaja iz javne poti JP985901 Cesta za PTC, ki poteka iz severovzhodne smeri vse do kotlovnice oziroma vrtca, kjer se na večjem asfaltnem platu zaključi kot slepa ulica. Asfaltni plato se uporablja za obračališče in parkiranje osebnih vozil uporabnikov vrtca, tržnice,....
- (2) 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 zaključi, vendar se pušča možnost nadaljevanje trase v smeri juga z navezavo na javno poti JP986041 Odcep Brglez.
- (3) Iz nove dostopne ceste se ustrezno uredijo cestni priključki do obstoječe kotlovnice, vrtca, zunanjih površin term, kampa ter posamezni cestni priključki na območje A (na platoje na nivoju terena in / ali v garažne hiše). Ustrezno se uredi tudi priključek na obstoječo gozdno pot v jugozahodnem delu območja OPPN.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) Parkiranje osebnih vozil lastnikov nepremičnin, stanovalcev in zaposlenih mora biti ustrezno urejeno v sklopu posamezne gradbene parcele. Število parkirnih mest se določi v skladu s tehničnimi normativi. Obiskovalci območja pa lahko koristijo javna parkirna mesta.
- (7) Na območju cestnih priključkov je potrebno zaradi zagotavljanja prometne varnosti, zagotoviti zadovoljivo preglednost, zato znotraj meje cestnega telesa in preglednostnega trikotnika ni dovoljena zasaditev ali postavitev ovir, ki bi ovirale preglednost ali kako drugače vplivale na zmanjšanje pretočnosti ali prometne varnosti pri vključevanju vozil v promet.
- (8) Na celotnem območju A se lahko izvede garažna hiša kot kletna etaža načrtovanih stavb.
- (9) Vse javne prometne površine morajo zagotoviti neovirano gibanje funkcionalno oviranim osebam.

## 22. člen

### **(vodovodno omrežje)**

- (1) 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.
- (2) Dimenzije, material ter sam potek javnega vodovodnega omrežja določi upravljavec skupaj s projektantom. Trasa javnega vodovodnega omrežja naj v maksimalni možni meri poteka po prometno komunalnem koridorju dostopne ceste.
- (3) Iz nadgrajene javne vodovodne mreže se izvedejo posamezni priključki do načrtovanih stavb. V sklopu gradbene parcele se na vedno dostopnem mestu izvede vodomerni jašek v katerega se namesti ustrezen vodomerni.
- (4) 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.
- (5) Zagotavljanje ustrezne požarne zaščite 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.

### 23. člen

#### **(elektroenergetsko omrežje)**

- (1) Na območju poslovno stanovanjske zazidave se nahaja več elektroenergetskih vodov in naprav in sicer:
  - kablovod 20 kV Zreče 5 – Zreče 6 (k-345 OE Slovenska Bistrica);
  - kablovod 20 kV Zreče 5 – DV Rogla (k-048 OE Slovenska Bistrica);
  - kablovod 20 kV Zreče 5 – DV Stranice (k-294 OE Slovenska Bistrica) in
  - nizkonapetostno omrežje 0,4 kV (nadzemne in podzemne izvedbe) transformatorske postaje TP 20/0,4 kV Zreče 5 – hotel (t-282 OE Slovenska Bistrica).
- (2) Predvidena priključna moč območja OPPN je ocenjena na ca. 600 kW konične moči. 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). Za potrebe preureditve transformatorske postaje, gradnje nizkonapetostnih razvodov in nizkonapetostnih priključkov za napajanje načrtovanih stavb je izdelana strokovna podlaga za ureditev EE omrežja na območju priprave OPPN za območje PSZ Zreče, št. 14/21-SB, januar 2021, izdelal Elektro Maribor, ki je povzeta v OPPN (glej grafično prilogo B5 Potek omrežij in priključevanje objektov na GJI in grajeno javno dobro), ki jo je potrebno pri nadaljnjem projektiranju (DGD, PZI) upoštevati.
- (3) 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.
- (4) Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja za objekt si mora investitor pridobiti soglasje za priključitev in mnenje k projektni dokumentaciji od upravljavca elektro omrežja za priključek na elektro omrežje.
- (5) Javna parkirišča se opremi s polnilnicami za električne avtomobile.
- (6) Dostopna cesta ter ostale javne površine (trg, promenada, parkirišča) se opremi z javno razsvetlavo, ki se bo napajala iz obstoječe transformatorske postaje.

### 24. člen

#### **(kanalizacijsko omrežje)**



- (1) Območje poslovno stanovanjske zazidave ni opremljeno z javnim kanalizacijskim omrežjem. Obstojč ločen sistem odvodnjavanja odpadnih (fekalnih) in padavinskih (meteornih) voda se nahaja v njegovi neposredni bližini in sicer v javni poti JP985901 Cesta za PTC ter na območju obstoječe večstanovanjske pozidave. Odpadne vode so preko javnega omrežja speljane v čistilno napravo Zreče, padavinske vode pa v Dravinjo.
- (2) Za ustrezno odvodnjavanje nove poslovno stanovanjske zazidave se zgradi ločen sistem javnega kanalizacijskega omrežja, ki se ga priključi na obstoječe omrežje.
- (3) Priključitev odpadnih voda se izvede na kanal FK2.3 in / ali FK2.1.
- (4) Odvajanje padavinskih voda se uredi na način, da se v čim večji meri zmanjša hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da se predvidi njihovo zadrževanje. Čisto padavinsko vodo iz streh stavb se zbira v podzemnih rezervoarjih deževnice. Vodo se ponovno uporabi kot sanitarno vodo, za zalivanje zelenic, pranje vozil, manipulacijskih površin, itd. Za zadrževanje čistih padavinskih voda se lahko uredijo tudi drugačne akumulacije (podzemni zadrževalniki, ribniki in podobno). Viške čiste padavinske vode iz rezervoarjev deževnice se spelje v ponikovalnico ali javno kanalizacijo za odvajanje padavinske vode. Čista padavinska voda se prioritetno ponika, kar je razvidno iz geološko geomehanskega poročila št. JR-42/2020, izdelal Gradbeno – geotehnično projektiranje Jernej Remic s.p., Mali vrh 7b, 3327 Šmartno ob Paki, julij 2020. Viške padavinske vode se priključi na kanal MK3.1 in / ali MK3.3.
- (5) Z ureditvijo ponikovalnic ter zadrževanjem čistih padavinskih voda v rezervoarjih deževnice in njihovo ponovno uporabo, bo sprememba odtočnih koeficientov zanemarljiva. V fazi projektiranja se zaradi natančnejše določitve spremembe odtočnih koeficientov, izdelata analiza odtočnih razmer, ki mora vsebovati hidravlični izračun odtočnih razmer kot posledico povečanja prispevnih površin zaradi predvidenega posega.
- (6) Potencialno onesnažene padavinske vode iz manipulativnih površin in parkirišč je potrebno pred izpustom v javno kanalizacijo ali ponikovalnico ustrezno očistiti v lovilcih olj. Tla v garažni hiši morajo biti načrtovana brez talnih iztokov, v primeru izvedbe le teh pa morajo biti odpadne vode speljane po vodotesnem sistemu preko lovilca olj in usedalnika v kanalizacijo za padavinske odpadne vode.
- (7) Vsa interna in javna kanalizacija za odvajanje odpadnih voda mora biti grajena vodotesno, kar izvajalec dokaže z ustreznimi testi.

#### 25. člen (toplovod)

Načrtovane stavbe v okviru OPPN PSZ Zreče se lahko priključijo na toplovodno omrežje, ki ga je potrebno dograditi v skladu s pogoji upravljavca toplovodnega omrežja. Iz obstoječe kotlovnice, ki se nahaja na območju B, se izvede nova trasa toplovoda v prometno komunalnem koridorju dostopne ceste.

#### 26. člen (plinovodno omrežje)

- (1) V bližini območja OPPN, v javni poti JP985901 Cesta za PTC poteka obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 4 bar (odsek V1-PE63 in V2A-PE125) ter delovnim tlakom 20 mbar (odsek V2-PE225).
- (2) 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.
- (3) Pri poseganju v varovalni pas plinovodnega omrežja se mora le ta ustrezno zaščititi ali po potrebi prestaviti pod pogoji upravljavca plinovoda. Vsa dela se opravljajo pod stalnim nadzorom pooblaščenega upravljavca plinovodnega omrežja.

- (4) Gradnjo novega plinovodnega omrežja in priključkov lahko izvede le sistemski operater ali od njega pooblaščen izvajalci pod nadzorom sistema operaterja.
- (5) Pri gradnji plinovodnega omrežja je potrebno, poleg vseh veljavnih predpisov in normativov, upoštevati Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim tlakom do vključno 16 bar (Ur. l. RS, št. 26/02, 54/02 in 17/14 – EZ-1) in druge predpise za zagotovitev obratovalne varnosti plinovoda, priključnih plinovodov in notranje plinske napeljave na območju gradnje.

#### 27. člen

#### **(telekomunikacijsko in KKS omrežje)**

- (1) Najbližje telekomunikacijsko in KKS omrežje se nahaja v sklopu obstoječe večstanovanjske pozidave, ki se nahaja vzhodno od območja OPPN.
- (2) 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.
- (3) Nadgradnja TK in KKS omrežja, za potrebe poslovno stanovanjske zazidave, se izvede v prometno komunalnem koridorju dostopne ceste v kabelski kanalizaciji ustrezne dimenzije (PVC cevi  $\varnothing$  110 mm ali 125 mm) z revizijskimi jaški (BC  $\varnothing$  80 cm z LTŽ pokrovi ustrezne nosilnosti). Dovodna cevna kabelska kanalizacija TK in KKS omrežja se izvede s PVC cevmi premera  $\varnothing$  50 mm. Priključek se konča v podometno vgrajeni omari ustrezne dimenzije ali notranji TK omari. Notranja inštalacija se izvede v sistemu zvezdišča.

#### 28. člen

#### **(odpadki)**

- (1) V sklopu zunanje ureditve posamezne stavbe mora biti zagotovljeno zbirno mesto za odpadke. To je urejen prostor v ali ob objektu, kamor se postavijo zabojniki za mešane komunalne odpadke in odjemno mesto, kjer izvajalec javne službe odpadke prevzame. Odjemno mesto je lahko tudi zbirno mesto, če je zagotovljen nemoten dovoz vozilom za odvoz odpadkov, ki jo uporablja izvajalec javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki. Zagotoviti je potrebno transportno pot za vozilo za odvoz odpadkov do zbirnega oziroma odjemnega mesta ter do zbiralnice ločenih frakcij. Komunalne odpadke je potrebno odvažati na odlagališče komunalnih odpadkov. Tip in velikost zaboja določi upravljavec odvoza odpadkov. Dostop do zaboja mora biti vedno dostopen specialnim smetarskim vozilom za odvoz odpadkov. Vsi koristniki odvoza komunalnih odpadkov so dolžni ravnati v skladu z odlokom, veljavnim na območju občine Zreče.
- (2) 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.
- (3) V sklopu kampa se uredi ekološki otok namenjen uporabnikom kampa.
- (4) Gradbeni odpadki, ki bodo nastajali v času gradnje, deponije zemljin in viški izkopanega materiala se odpeljejo na urejeno legalno deponijo katero določi občina ali upravljavec komunalnih storitev.

#### 29. člen

#### **(ogrevanje objektov)**

- (1) Kot glavni vir ogrevanja stavb se uporablja toplovod iz bližnje kotlarne Dobrava, zemeljski plin, biomasa, sončna energija, fotovoltaična energija ter ostali trajnostni načini ogrevanja.
- (2) V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko (voda – voda) ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, za kar je treba izvesti vrtino, je potrebno pridobiti ustrezna dovoljenja.

#### **4. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

##### **30. člen (kulturna dediščina)**

- (1) Na območju poslovno stanovanjske zazidave ni enot kulturne dediščine, se pa arheološko najdišče Dobrava (EŠD 10348) nahaja ca. 60 m severno od območja OPPN.
- (2) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojnemu zavodu 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 mora vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del obvesti pristojni zavod o dinamiki gradbenih del.
- (3) Najditelj / lastnik zemljišča / investitor / odgovorni vodja del mora ob odkritju arheološke ostaline, najdbo ustrezno zavarovati na mestu odkritja in o najdbi takoj obvestiti pristojni zavod, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni zavod to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin, oz. se omeji ali prepove gospodarska ali druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

#### **5. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA NARAVE**

##### **31. člen (varstvo voda in tal)**

- (1) Območje OPPN ne posega na območje varovanja vodnih virov.
- (2) Varstvo voda in tal se zagotavlja z ustreznim odvajanjem odpadnih voda (vodotesnost kanalizacije) in padavinskih voda, urejenim zbiranjem odpadkov in ustreznim ravnanjem v času izvajanja gradbenih del, ki mora biti skladno s predpisi s področja varstva voda in varstva okolja.
- (3) Tla v garažni hiši morajo biti načrtovana brez talnih iztokov, v primeru izvedbe le teh pa morajo biti odpadne vode speljane po vodotesnem sistemu preko lovilca olj in usedalnika v kanalizacijo za padavinske odpadne vode.
- (4) Možnost razlitja nevarnih snovi obstaja v primeru izliva pogonskih goriv in olj iz gradbenih strojev in naprav na gradbišču v času gradnje ali v času obratovanja bencinskega servisa. Vsako razlitje nevarnih snovi je treba nemudoma sanirati.

##### **32. člen (varstvo zraka)**

- (1) Obremenitev zraka ne sme presegati dovoljenih emisijskih in imisijskih koncentracij v skladu z določili oziroma z veljavnimi predpisi, ki urejajo varstvo zraka.
- (2) Dimnovodne naprave morajo zagotavljati varno, zanesljivo in trajno delovanje kurišča in ne smejo presegati dovoljenih vrednosti emisij določenih v veljavnem predpisu.

##### **33. člen (varstvo pred elektromagnetnim sevanjem in svetlobnim onesnaževanjem)**

- (1) Na območju OPPN ni načrtovanih novih virov elektromagnetnega sevanja. Takšen vir predstavlja obstoječa transformatorska postaja v severnem delu območja OPPN, ki pa je zadostno oddaljena

od najbližjega stanovanjskega območja, zato je preprečena prekomerna obremenitev okolja zaradi elektromagnetnega sevanja.

- (2) Za razsvetljavo zunanjih javnih ali zasebnih površin ter javnih prometnih površin se uporabljajo svetilke, katerih delež svetlobnega toka, ki seva navzgor je enak 0% ter upošteva določene mejne vrednosti na oknih najbližjih objektov z varovanimi prostori, skladno z uredbo, ki ureja mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

#### 34. člen (varstvo pred hrupom)

- (1) Skladno z uredbo, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju, območje poslovno stanovanjske zazidave, spada v III. stopnjo varstva pred hrupom. Hrup v območjih ne sme presežati z uredbo predpisanih vrednosti.
- (2) Naprave, ki povzročajo hrup (toplotne črpalke, klima naprave in podobno) so lahko posebej moteče, predvsem v nočnem času, zato je potrebno le te locirati stran od prostorov za počitek (spalnice, otroške sobe,...).

#### 35. člen (ohranjanje narave)

Na območju poslovno stanovanjske zazidave ni evidentiranih naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

#### 36. člen (poseg v gozd)

- (1) Območje poslovno stanovanjske zazidave v večjem delu posega v obstoječ gozd. Ker je območje OPPN določeno kot stavbno zemljišče namenjeno gradnji objektov za izvajanje centralnih dejavnosti ter turizma, je pred pričetkom gradnje na predmetnem območju predviden golosek obstoječega gozda v velikosti kot ga zajema meja OPPN. Sečnja gozda se vrši v skladu s soglasjem pristojnega zavoda za gozdove in se lahko izvaja po etapah, ki sledijo načrtovanim ureditvam.
- (2) Vsi nadzemni deli stavb na območju OPPN morajo biti novega gozdnega roba oz. meje OPPN oddaljeni 10m. Kletna etaža stavb, ki je popolnoma vkopana v teren je lahko oddaljena tudi manj. Če kletna etaža zaradi konfiguracije raščenege terena deloma gleda iz terena, pa mora plošča nad kletno etažo vzdržati morebiten padec drevesa nanjo.
- (3) Vse ureditve (parkirišča, prostori za kampiranje, ekološki otoki, igrala, senčnice, nadstrešnice in podobno) v 10 m – skem pasu od novega gozdnega roba se izvajajo na lastno odgovornost.
- (4) Za vse posege v 10 m - ski pas novega gozdnega roba je treba pridobiti mnenje pristojnega zavoda za gozdove.

### 6. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

#### 37. člen (obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

Pri gradnji načrtovanih objektov se upošteva zakone s področja obrambe in zaščite.

#### 38. člen (varstvo pred poplavami, erozijska ogroženost in plazljivost terena)

- (1) Za območje poslovno stanovanjske zazidave so bile izvedene geološko geomehanske raziskave, ki so povzete v geološko geomehanskem poročilu št. JR-42/2020, izdelal Gradbeno – geotehnično projektiranje Jernej Remic s.p., Mali vrh 7b, 3327 Šmartno ob Paki, julij 2020.
- (2) Območje ni poplavo ogroženo ali plazljivo. Na podlagi javno dostopnih evidenc, je območje OPPN, opredeljeno kot erozijsko območje (običajni zaščitni ukrepi), zato mora investitor poskrbeti, da bodo izvedeni vsi zaščitni ukrepi, da se ne bo povečala erozijska ogroženost območja.

39. člen  
**(seizmološke zahteve)**

- (1) Gradnja objektov mora biti potresno odporna. Pri načrtovanju se upošteva veljavna zakonodaja s področja mehanske odpornosti in stabilnosti objektov, v skladu z evropskim standardom za potresno odporno gradnjo.
- (2) V skladu s karto projektnega pospeška tal je na območju določen projektni pospešek tal 0,125 g.

40. člen  
**(požarno varstvo)**

- (1) Pri graditvi objektov se izpolni vse zahteve za varnost pred požarom, določene s predpisi o graditvi objektov in drugimi predpisi.
- (2) Zagotavljajo se pogoji za varen umik ljudi, živali in premoženja; dostopi, dovozi in delovne površine za intervencijska vozila ter viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Preprečitev širjenja požara na sosednje objekte se zagotovi tako, da upošteva ustrezne odmike od parcelnih mej in odmike med objekti ali pa se zagotovijo ustrezne protipožarne ločitve. Dostop za gasilska vozila se zagotovi po intervencijskih poteh, ki potekajo po javnih prometnicah, peš površinah, dvoriščih in zelenicah. V ta namen se radije vseh krivin dimenzionira za nemoten promet intervencijskih vozil. Za zagotovitev požarne vode se dogradi hidrantno omrežje.
- (3) Voda za gašenje bo zagotovljena iz načrtovanega javnega hidrantnega omrežja.

## 7. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE OPPN

41. člen  
**(etapnost gradnje)**

- (1) Območje se lahko ureja v posameznih etapah vendar morajo le te predstavljati zaključene celote.
- (2) Možna je gradnja tolikšnega dela javne prometnice in pripadajoče gospodarske javne infrastrukture, da je možna realizacija stavbe na posamezni gradbeni parceli, pri čemer je treba gospodarsko javno infrastrukturo dimenzionirati na končno kapaciteto.

42. člen  
**(obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

- (1) Pri projektiranju in izvajanju OPPN je treba upoštevati vsa določila, navedena v posameznih poglavjih ter vsa pridobljena mnenja nosilcev urejanja prostora.
- (2) Obveznosti investitorjev:
  - pred pričetkom izdelave projektne dokumentacije mora projektantu zagotoviti geološke geomehanske raziskave, da bo lahko projektant ustrezno dimenzioniral stavbe, gradbeno inženirske objekte ter druge gradbene posege;
  - v času gradnje mora zagotoviti geomehanski nadzor ter poskrbeti, da bodo izvedeni vsi zaščitni ukrepi in da se ne bo povečevala erozijska ogroženost območja;
  - pred pričetkom gradnje mora pravočasno obvestiti upravljavce objektov, naprav in vodov gospodarske javne infrastrukture (GJI), ki so tangirani pri predmetni gradnji;

- pred pričetkom gradnje mora obvestiti pristojni zavod za varstvo kulturne dediščine, da bo vršil strokovni nadzor.
- (3) Obveznosti izvajalcev:
- v fazi gradnje izvajati ukrepe za preprečevanje prašenja;
  - v času gradnje se okoliške prebivalce pravočasno in natančno obvesti o časovnem poteku in izvajanju najbolj hrupnih gradbenih del;
  - gradbišče mora biti organizirano tako, da se morebitne nevarne snovi ustrezno skladišči (prostor z lovilno skledo), pretakanje teh snovi pa mora potekati na ustrezno urejenih pretakalnih ploščadah;
  - dolžan je zagotavljati varne dostope do vseh sosednjih območij v času gradnje, racionalno urediti gradbišče in pri posegih na prometnicah zagotoviti varen promet;
  - po končani gradnji mora odstraniti vse začasne objekte ter odvečni gradbeni in izkopani material in urediti okolico ter višino zemljišča na parcelni meji prilagoditi sosednjemu zemljišču.

## **8. VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV**

### 43. člen (dopustna odstopanja)

- (1) Dovoljena so odstopanja od zakoličbenih točk parcel v smislu prilagoditve obstoječi parcelaciji in stanju v prostoru pod pogojem, da so omogočene vse ureditve predpisane s tem OPPN.
- (2) Sosednje gradbene parcele se lahko združujejo in delijo v skladu s projektno dokumentacijo vendar pod pogoji tega odloka (faktor zazidanosti, delež zelenih površin, odmiki).
- (3) Potek načrtovane GJI ter priključevanje stavb na GJI se lahko izvede tudi drugače, kot je določeno s tem prostorskim aktom, v kolikor se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva ali ekonomičnega investicijskega vlaganja, prilagoditve obstoječim trasam vodov in naprav ter pod pogojem, da ni v nasprotju z javnimi interesi. S spremembo se morajo strinjati vsi upravljavci tangiranih vodov.
- (4) Dopustno je tudi odstopanje pri prometnem urejanju, v kolikor gre za ustreznejšo tehnologijo izvedbe in tehnično rešitev ter če te spremembe ne spreminjajo funkcionalnega in vsebinskega koncepta OPPN. Posledično je dopustno tudi odstopanje pri parcelaciji javnih prometnic, ki pa ne sme biti večje od 5 m.
- (5) Na območju OPPN je pred pričetkom realizacije načrtovanih ureditev možno začasno urediti:
  - površine za šport in rekreacijo (igrišče za skupinske športe, trim steza, otroško igrišče, adrenalinski park, učno pot in podobno);
  - parkirišča za osebna in ostala vozila z ustrezno urejenim odvodnjavanjem;
  - montažni in premični objekti za točenje pijač in pripravo hitre hrane s pripadajočo teraso.

## III. PREDHODNE IN KONČNE DOLOČBE

### 44. člen (vpogled v OPPN)

OPPN je stalno na vpogled na Občini Zreče in na Upravni enoti Slovenske Konjice.

### 45. člen (nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe za posamezna področja.

46. člen  
**(začetek veljavnosti)**

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka:

Datum:

ŽUPAN  
OBČINE ZREČE  
mag. Boris Podvršnik