

1. Ocena stanja in razlogi za pripravo

Skladno z določili nadrejenega prostorskega akta, Občinskega prostorskega načrta Občine Zreče (OPN Občine Zreče-UPB1) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/21 – v nadaljnjem besedilu: OPN Zreče) je obravnavano območje uvrščeno v manjše območje enote urejanja prostora OP8/009 (v nadaljnjem besedilu: MOEUP) in je namenjeno stanovanjski gradnji z namensko rabo SS -- stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi. Z OPN Zreče je za območje predpisana priprava in sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Pobudnik oz. investitor, ki je lastnik zemljišč na obravnavanem območju je izkazal namen za gradnjo 15 individualnih stanovanjskih stavb s pripadajočo prometno in ostalo javno komunalno infrastrukturo, zunanjimi ureditvami in ureditvijo ostalih skupnih površin nove soseske.

Predmet OPPN je načrtovanje prostorskih ureditev v območju MO EUP OP8/009, ki obsega zemljišči s parc. št. 327/5 in 327/7, obe k.o. 1105-Škalce v skupni površini okvirno 11.220 m².

V postopek OPPN so glede na izkazane potrebe vključene tudi zemljišča izven območja OPPN, po katerih je previden potek prometnih in drugih infrastrukturnih ureditev.

Namen OPPN je določitev prostorske ureditve obravnavanega območja, pogoje za gradnjo novih enostanovanjskih objektov, pogoje za ureditev utrjenih in zelenih površin ter pogoje za gradnjo prometne, energetske, komunalne in elektronske komunikacijske infrastrukture.

Investicija v načrtovane prostorske ureditve OPPN predstavlja zasebno pobudo investitorja. Pobudnik za izdelavo in investitor OPPN je podjetje KBS projekt, d.o.o., Rogaška cesta 29, 3240 Šmarje pri Jelšah.

Pripravljaivec OPPN je Občina Zreče, Cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče.

Izdelovalec OPPN je družba Domplan d.d., Bleiweisova cesta 14, 4000 Kranj.

2. Pravna podlaga

Priprava OPPN temelji na izhodiščih veljavne zakonodaje s področja prostorskega načrtovanja, graditve objektov, nadrejenih prostorskih aktov in sklepu o začetku priprave OPPN:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26 – v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3);
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3);
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Zreče (OPN Občine Zreče-UPB1) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/21);
- Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta na območju OP8/009 – stanovanjsko območje Dobrava 3, št. 3505-0011/2023-12 z dne 9. 2. 2024.

Upoštevanje nadrejenih prostorskih aktov in veljavne področne zakonodaje je podrobneje pojasnjeno v nadaljevanju te obrazložitve prostorskega akta.

Pri izdelavi OPPN so bila upoštevana izhodišča za pripravo OPPN, ki so bila opredeljena v dokumentu pobude, konkretne smernice in mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora.

V postopku izdelave OPPN so bile izdelane strokovne podlage, ki so podlaga za izdelavo osnutka OPPN in sicer:

- Geološko-geomehansko poročilo o možnosti gradnje na parceli št. 327/5, 327/7, 327/10 in 327/11, k.o. Škalce, št. II/2024, v februarju 2024 izdelalo podjetje Geološke storitve, Jaka Žibrat s.p.;
- Arhitekturno urbanistična idejna zasnova št. SA_S24_01, v maju 2024 izdelalo podjetje Samoatelje, d.o.o.;
- Ureditev priključkov na občinsko cesto št. CS 1543-24, v oktobru 2024 izdelalo podjetje City Studio, d.o.o.;
- Načrt s področja gradbeništva – javna kanalizacija št. 1637/N-24 v decembru 2024 izdelalo podjetje Komunala projekt, d.o.o.;
- Načrt s področja gradbeništva – javno vodovodno omrežje št. 755/D-24, v decembru 2024 izdelalo podjetje Komunala projekt, d.o.o.;
- Ureditev EEO na območju OPPN za del območja OP8/009 stanovanjsko območje Dobrava 3 v Občini Zreče št. 131/24-SB-SP, v avgustu 2024 izdelalo podjetje Elektro Maribor, d.d.;
- Geodetski načrt obstoječega stanja terena št. 58-05/2023, v septembru 2023 izdelalo podjetje GEODON HRASTNIK & CO., d.o.o.;
- Elaborat ekonomike za območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje enote urejanja prostora OP8/009 Dobrava 3 (osnutek) št. UD/564-176/23, v aprilu 2024 izdelalo podjetje Domplan d.d.

2.1. Upoštevanje temeljnih pravil Zakona o urejanju prostora

ZUreP-3 določa temeljna pravila urejanja prostora, ki jih je potrebno upoštevati pri pripravi prostorskih aktov. V zvezi z upoštevanjem temeljnih pravil so bila v okviru izdelave OPPN še posebej upoštevana pravila glede: sodelovanja in usklajevanja pri oblikovanju in sprejetju odločitev glede prostorskega razvoja, racionalne rabe prostora, prepoznavnih značilnosti naselij in krajine, zagotavljanja zadostnih javnih površin v naseljih, načrtovanja gospodarske javne infrastrukture, določanja prostorsko izvedbenih pogojev in meril za načrtovanje gradbenih parcel.

Območje, ki je predmet OPPN obsega nepozidan prostor znotraj veljavnega OPN Zreče, ki je opredeljeno kot stavbna površina z namensko rabo SS - stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi.

Za potrebe izdelave OPPN so bile izdelane strokovne podlage, med drugim tudi za iskanje arhitekturno urbanističnih rešitev, prometnih in drugih komunalnih ureditev znotraj območja OPPN.

Predvidene ureditve v prostoru ohranjajo vzpostavljeno oblikovno prepoznavnost območja in se prilagajajo obstoječemu stavbnemu tkivo glede lege objektov na parceli, orientaciji objektov, odmikov od sosednjih zemljišč, gradbene mase.

Oblikovna zasnova izhodiščnega objekta temelji na abstrakciji skupnih značilnosti arhitekturnih elementov tradicionalne savinjske hiše. Stara savinjska hiša je splet alpskega in osrednje slovenskega tipa. Značilna je podolgovata hiša s simetrično dvokapno streho umeščeno v teren vzporedno s plastnicami. V preteklosti je tradicionalna gradnja temeljila predvsem na uporabi naravnih okoliških materialov. Les je bil pogosto uporabljen zaradi okolice gozdov. Pritličja hiš so bila pogosto zidana, delno lesena. Fasada je bila iz grobega zamazanega svetlosivega/peščenega ometa, ter iz lesa v naravni barvi. V savinjski regiji je tradicionalna gradnja v preteklosti temeljila predvsem na uporabi naravnih materialov, kot so let kamen, glina, kar se upošteva tudi pri oblikovanju objektov znotraj območja OPPN.

Predlog pozidave obravnavanega zemljišča, kot je predviden s OPPN, je bil izdelan ob upoštevanju določili nadrejenega prostorskega akta, zagotavljanju potrebnih spremljajočih ureditev (dostop, manipulativne površine, infrastrukturne ureditve, skupne zelene površine) ter upoštevanju omejitev posegov v zvezi z zagotavljanjem celostnega ohranjanja kulturne dediščine, rešitvami in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave ter rešitvami in ukrepi varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom.

Območje OPPN se nahaja na območjih omejitev s posebnimi predpisi (potresno nevarno območje, plazovito območje – zahodni del). Vsi posegi, ki tangirajo varovana območja oziroma so bila za varovana območja v neposredni bližini območja OPPN, s strani nosilcev urejanja prostora podane konkretne usmeritve, morajo upoštevati določila OPPN.

Na obseg obstoječih javnih površin, njihovo dostopnost in vpetost v okoliški prostor predviden OPPN ne vpliva oz. jih ne zmanjšuje.

Z vidika prepoznavnosti naselij in krajine je načrtovanje nove stanovanjske soseske na območju stavbnih zemljišč skladno s tipologijo obstoječe poselitve, tako z morfološkega kot funkcionalnega vidika saj se soseska načrtuje na robu obstoječega poselitvenega tkiva, ki bo smiselno zaokrožilo obstoječe stavbne površine naselja z obstoječo razpršeno poselitvijo, ki se nahaja na severu območja OPPN. Pri tem se upošteva uravnoteženo razmerje zelenih in grajenih površin.

Z OPPN se načrtuje navezava območja nove poselitve na obstoječo občinsko cesto, ki se uredi preko obstoječega in dodatnega novega priključka. Komunalna infrastruktura se znotraj območja OPPN načrtuje v podzemni izvedbi v skladu z usmeritvami področnih NUP.

OPPN je skladen z določili ZUreP-3.

2.2. Upoštevanje pravil Uredbe o prostorskem redu Slovenije

Skladno s 340. členom ZUreP-3 z dnem njegove uveljavitve preneha veljati Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt in 61/17 – ZUreP-2 – v nadaljnjem besedilu: PRS), uporablja pa se do uveljavitve oziroma začetka uporabe predpisov iz 15. člena ZUreP-3.

Ker je bila v vmesnem času sprejeta Resolucija Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 (ReSPR50) (Uradni list RS, št. 72/23) je Uredba o prostorskem redu prenehala veljati. Kljub temu pa navajamo bistvene sestavine PRS, ki so podane v nadaljevanju.

Skladno z 31. členom PRS se z OPPN ne določa novih območij stanovanjskih površin, in posega v ureditveno enoto za katero je z OPN Zreče predpisana izdelava OPPN za novo stanovanjsko sosesko.

Skladno z 32. členom PRS se z OPPN zagotavlja kvalitetno zasnovo predvidene stanovanjske pozidave, ki s svojo zasnovo omogoča ureditev in razmestitev objektov v grajenem okolju, ki vzpodbuja socialne stike in zagotavlja primerno velike gostote zazidave, hkrati pa tudi zadostne odprte javne površine, saj je znotraj območja OPPN za potrebe soseske predvidena skupnostna zelena površina, ki se jo uredi z zasaditvijo in otroškimi igrali.

Območje OPPN se nahaja v podeželskem območju v bližini občinskega središča, zato se za potrebe stanovalcev zagotavlja storitve v mestu Zreče, v katerem je tudi vrtec, osnovna šola, zdravstvena oskrba in druge storitvene dejavnosti.

Z novo pozidavo se smiselno sledi obstoječi urbani strukturi dela razloženega naselja Dobrovlje, hkrati se v prostor vnašajo sodobni trendi arhitekture in bivalne kulture.

Pri zasnovi tipologije stanovanj je upoštevana prilagodljiva zasnova po obliki in standardu, kar omogoča mešano strukturo stanovalcev in zadovoljevanje potreb različnih oblik gospodinjstev.

Na območju stanovanj se zagotavlja ustrezna razmestitev, količina in opremljenost javnih, odprtih, bivalnih, igralnih in rekreacijskih površin.

Zagotavlja se ustrezne površine za mirujoči promet, med drugim tudi za obiskovalce nove soseske.

OPPN je skladen z določili PRS.

2.3. Upoštevanje določb Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta

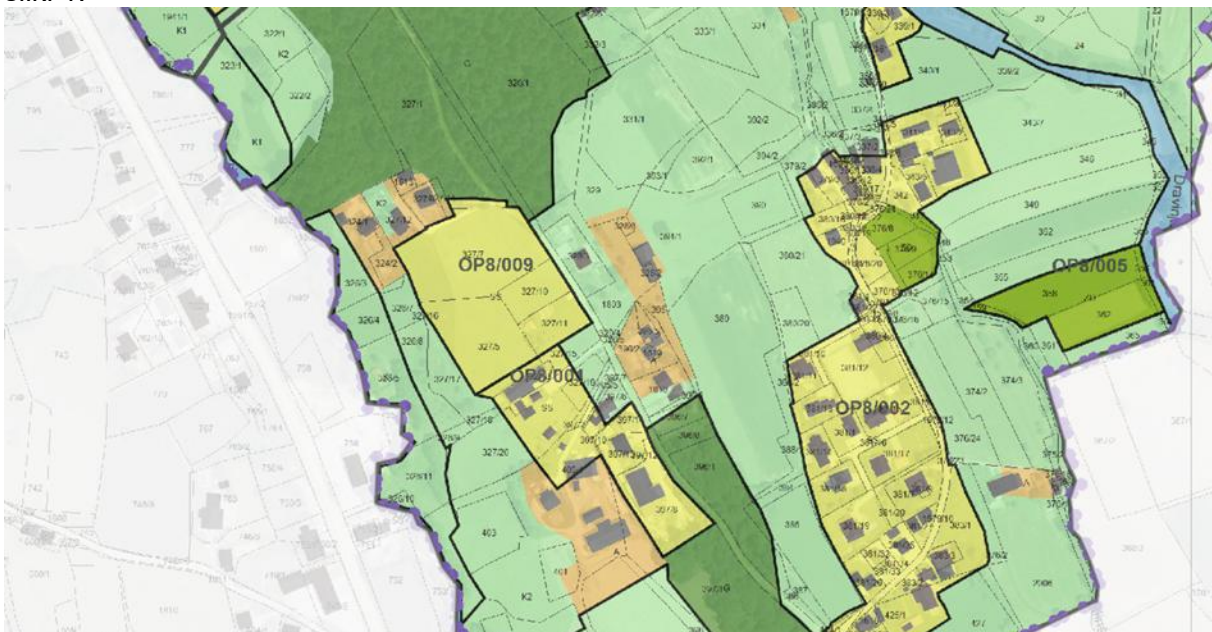
Vsak OPPN mora biti izdelan skladno z ZUreP-3 in njegovimi podzakonskimi akti. Podzakonski akt, ki določa vsebino, obliko in način priprave OPPN v skladu z ZUreP-3 v času od njegove uveljavitve še ni bil sprejet. Iz 341. člena ZUreP-3 izhaja, da se za pripravo OPPN do uveljavitve novega podzakonskega akta uporablja Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur. list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZureP-2 – v nadaljnjem besedilu: Pravilnik). Ta v 3. členu določa obvezno vsebino OPPN, v 17. členu vsebino tekstualnega dela OPPN in v 18. členu vsebino grafičnega dela OPPN.

Z ZUreP-3 je v 51. členu določeno, da se prostorski izvedbeni akt pripravi po postopku kot ga določa zakon in sicer skladno s 126. do 129. členom, pri čemer ZUreP-3 posebej določa, da se za postopek priprave OPPN se smiselno uporabljajo določila od 119. do 124. člen zakona.

Predmetni OPPN je izdelan skladno s Pravilnikom ter skladno s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki, ki jih je dne 19. 1. 2023 pripravilo Ministrstvo za okolje in prostor.

2.4. Upoštevanje nadrejenega prostorskega akta

Skladno z določili nadrejenega prostorskega akta, OPN Zreče, je za območje predvidenega OPPN opredeljeno z namensko rabo SS - stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi (60. člen OPN Zreče), kar je razvidno tudi iz prikaza na sliki 1.



Slika 1: Izsek iz kartografskega dela OPN Zreče s prikazom območja OPPN (podatki: <https://www.geoprostor.net/piso>, Namenska raba (kartografski del), maj 2024

Predviden OPPN je načrtovan skladno z določili nadrejenega prostorskega akta in sicer za predmetno namensko rabo SS, pri čemer so v postopku priprave med drugim upoštevana določila 40., 58., 69., 75., 83., 87., 88., 90., 91. in 181. člena OPN Zreče.

Pri pripravi OPPN je upoštevan strateški in izvedbeni del OPN Zreče. Upoštevana so določila 12. člena OPN Zreče, in sicer se območje OPPN nahaja na območju vasi Dobrovlje, ki spada med preostala naselja, ki so pretežno ruralnega značaja, kjer sta prevladujoča kmetijska funkcija in bivanje. Ta naselja se razvijajo v okviru prostorskih možnosti, upoštevajoč razvojne pobude in omejitve.

Upoštevana so določila 26. člena in sicer se območje OPPN nahaja na območju brez kanalizacijskega omrežja zato se bo odvod fekalnih odpadnih voda čisti preko malih komunalnih čistilnih naprav. Odvod padavinskih voda bo zagotovljen s prioritetenim ponikanjem, pri čemer bodo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Odvajanje padavinskih voda z območja OPPN bo načrtovano tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred končnim iztokom v kanalizacijo oziroma površinske odvodnike.

Upoštevana so določila 40. člena in sicer se s predvideno stanovanjsko pozidavo ohranja prepoznavnost naselja Dobrovlje, pri čemer gre za načrtno urejanje naselja, ki upošteva kakovostne tradicionalne prvine arhitekture ter uvaža sodobna načela arhitekturnega, urbanističnega in krajinskega oblikovanja. Upošteva se kakovostno oblikovanje in racionalno rabo prostora in sicer se upošteva ustrezno gostoto zazidave, ureja se odprte javne površine, ki bodo služile novi soseski.

Pri izvedbenem delu so upoštevana določila poglavja 3.1 Skupni prostorsko izvedbeni pogoji za enoto urejanje prostora za namensko rabo SS kot tudi poglavja 3.2 Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja prostora.

Glede skupnih prostorskih izvedbenih pogojev so upoštevana določila od 57. do 69. člena OPN Zreče ter v nadaljevanju od 75. do 83. člena in od 86. do 130. člena OPN Zreče.

Glede dopustnih dejavnosti in objektov na stavbnih zemljiščih z namensko rabo SS se upoštevajo določila 69. člena OPN Zreče in sicer:

Velikosti stavb in gradbene parcele: enostanovanjske ali dvostanovanjske prostostoječe: FZ 0,4, DOBP 30%. Garažne stavbe so pritlične.

Glede lege objektov na parceli namenjeni gradnji se upoštevajo določila 75. člena OPN Zreče in sicer:

Odmiki novih 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.

Objekti, ki nimajo kriterija višine (npr. GJI) in zunanje ureditve objektov (npr. robniki internega dovoza do objekta, zunanjih utrjenih manipulativnih površin, parkirnih površin, zunanjih utrjenih pohodnih površin, ipd.) 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.

Glede pogojev za oblikovanje enostanovanjskih stavb se upoštevajo določila 83. člena OPN Zreče in sicer:

- 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 odprtin 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°; 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.

Glede oblikovanja, dimenzioniranja in umeščanja površin za mirujoč promet se upoštevajo določila 87. člena OPN Zreče in sicer je potrebno upoštevati minimalno število parkirnih mest glede na namembnost načrtovanih objektov in sicer:

- stanovanjski objekt: 2 PM na stanovanje;
- poslovni prostori / pisarne: 1 PM na 30 m² neto površine;
- poslovni prostori z obiskom strank: 1 PM na 20m² meto površine;
- za ostale dejavnosti se število PM določi v skladu s predpisi.

Glede prostorsko izvedbenih pogojev glede ureditve okolice objektov se upoštevajo določila 88. člena OPN Zreče in sicer:

Ograja naj bo praviloma iz avtohtonega materiala, oblikovana ob upoštevanju pogojev iz Uredbe o vrstah objektov glede na zahtevnost.

Višinske razlike terena morajo biti praviloma premoščene s travnatimi brežinami. Gradnja opornega zidu višjega od 1 m je dovoljena le zaradi geotehničnih pogojev terena. Višje oporne zidove je treba izvesti v kaskadah, če to dopušča velikost zemljišča. V primeru postavitve opornih zidov morajo biti le-ti obdelani z naravnimi materiali in intenzivno ozelenjeni z avtohtono vegetacijo.

Dostopne poti in zunanje površine je potrebno oblikovati tako, da se čim bolj prilagajajo terenu. Okolica objekta oziroma zelene površine na parceli se lahko zasadi praviloma le z avtohtono vegetacijo.

Glede pogojev in meril za parcelacijo se upoštevajo določila 90. člena OPN Zreče in sicer:

V okvirnih območjih naselij, kjer je PNRP opredeljena kot SS je najmanjša velikost novo oblikovane gradbene parcele namenjene gradnji gradnje enodružinskih stanovanjskih hiš najmanj 400 m² do največ 900 m².

Ne glede na predhodna določila so večje gradbene parcele dopustne, v kolikor preostanek zemljiške parcele ne zadošča za oblikovanje nove gradbene parcele.

Glede priključevanja na GJI se upoštevajo določila 91., 92. 93., 94, 95, 96. in 97. člena OPN Zreče in sicer med drugim:

Vsi objekti morajo biti priključeni na obstoječo oziroma na novo zgrajeno omrežje in naprave gospodarske javne infrastrukture v skladu s pogoji upravljavcev. Investitor je dolžan poskrbeti za opremljanje stavbnega zemljišča z GJI pred začetkom gradnje objekta.

Območja namenjena poselitvi, morajo biti opremljena vsaj z minimalno GJI, ki obsega cestno prometno omrežje, kanalizacijsko omrežje s čiščenjem, omrežje in naprave za oskrbo s pitno vodo, omrežje in naprave za oskrbo z električno energijo in urejeno zbiranje in odstranjevanje komunalnih odpadkov.

Glede določil, ki urejajo področje varstva okolja in naravnih dobrin se upoštevajo določila od 115. do 119. člena.

Glede določil, ki urejajo področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami se upoštevajo določila od 120. do 124. člena.

Glede določil, ki urejajo področje varovanja zdravja se upoštevajo določila od 125. do 131. člena.

Glede določil, ki urejajo področje o začasni PIP za območja, kjer so predvideni OPPN so upoštevana določila 132. člena in sicer glede določitve meje območja OPPN, ki je določena skladno s tem členom in sklepom o pripravi OPPN.

Glede upoštevanja podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev se upoštevajo določila 181. člena OPN Zreče, ki za predmetno območje MOEUP OP8/009 predpisana izdelava OPPN, pri čemer je za pripravo rešitev za gradnje in prostorske ureditve v OPPN potrebno, ob smiselnem upoštevanju ostalih določil skupnih PIP upoštevati naslednje usmeritve, ki so podana v preglednici 1 v nadaljevanju tega dokumenta.

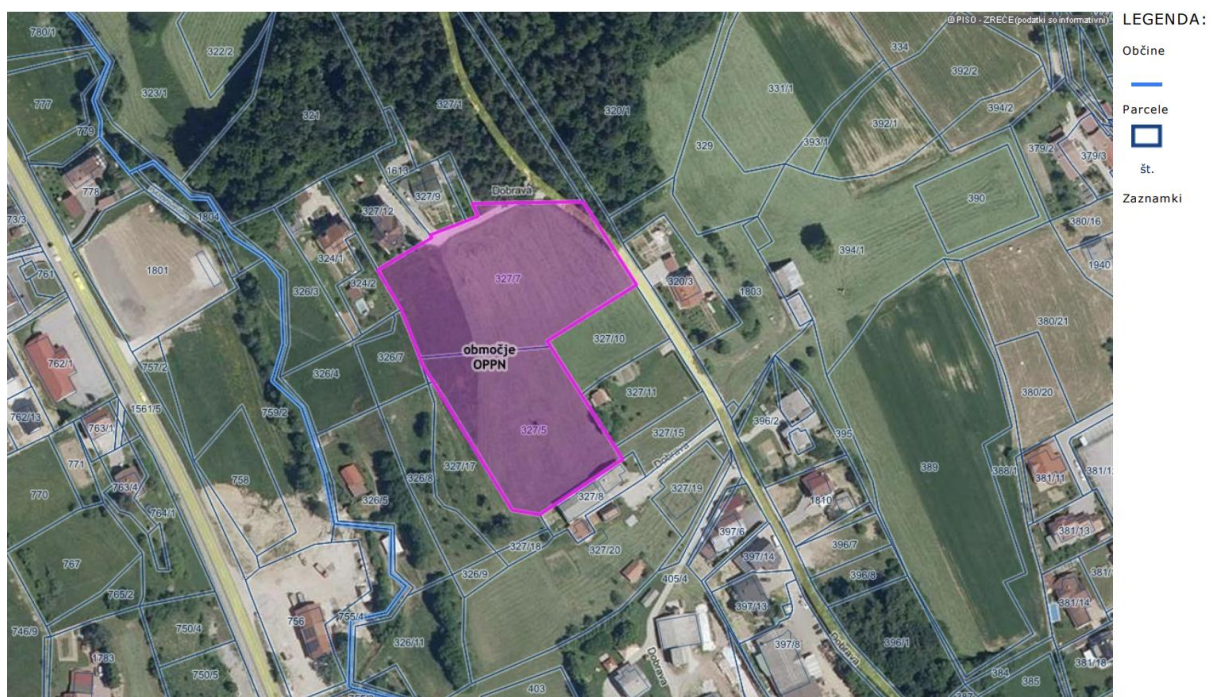
Preglednica 1: Usmeritve za izdelavo OPPN za manjšo enoto urejanja prostora OP08/009 Dobrava 3

Manjše območje enote urejanja prostora MOEUP	Usmeritve za izdelavo OPPN
OP8/009	- namenska raba prostora SS - vrste objektov: enostanovanjske stavbe namenjene stalnemu bivanju - zazidalna zasnova: prosto stoječi objekti - vrste dovoljenih dejavnosti: gostinstvo; informacijske in komunikacijske dejavnosti; finančne in zavarovalniške dejavnosti; poslovanje z nepremičninami; strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti; kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti

3. Območje OPPN

3.1. Opis obstoječega stanja območja OPPN

Območje OPPN se nahaja v Občini Zreče, natančneje jugovzhodno od naselja Zreče, v zahodnem delu razloženega naselja Dobrovlje in predstavlja nepozidano površino, ki je v naravi travnik. Območje OPPN je nepravilne oblike z glavno smerjo severozahod – jugovzhod oblike, z glavno smerjo sever - jug. Površje je iz vzhodne strani, iz smeri občinske javne poti topografsko izravnano, na zahodnem robu pa se teren prevesi ter v naklonu spušča proti strugi potoka Koprivnica.



Slika 1: Prikaz območja OPPN na ortofoto posnetku (podatki: <https://www.geoprostor.net/piso>, april 2025)

OBMOČJE OPPN

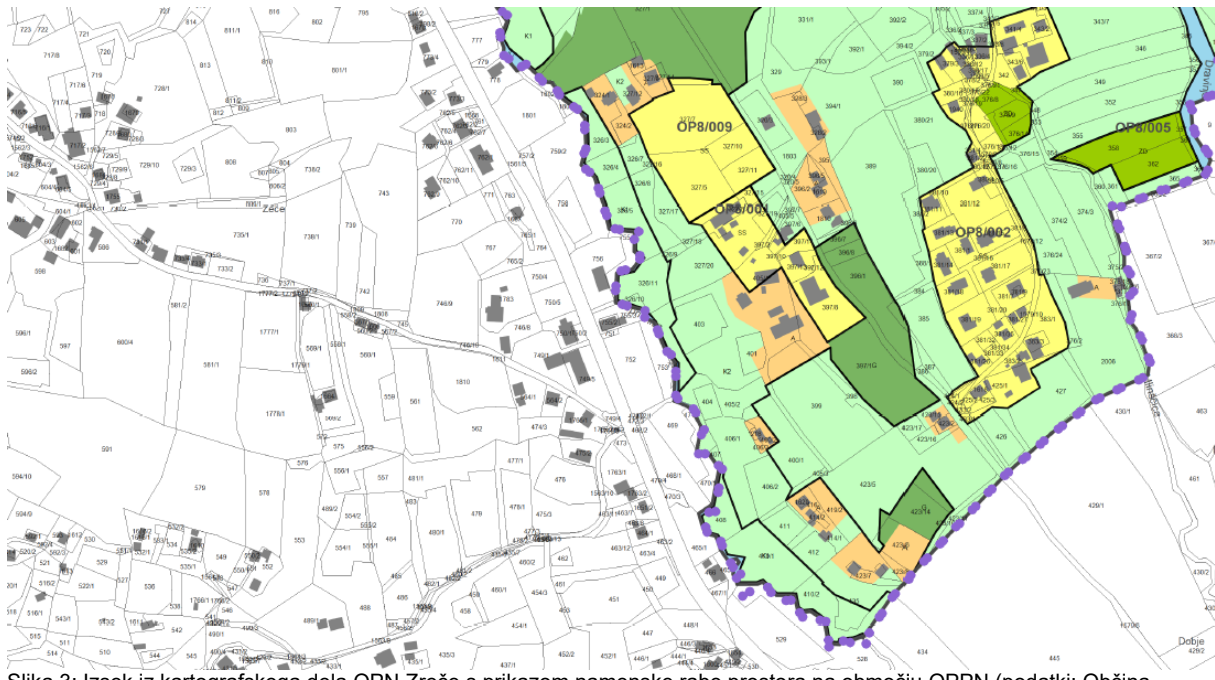


Slika 2: Pogled na območje OPPN s severovzhoda proti jugozahodu – skrajno levo je občinska lokalna cesta LC 383021 Slovenske Konjice-Dobrava-Zreče (vir: Domplan, d.d.)

3.2. Namenska raba prostora

Območje OPPN je v skladu z OPN Zreče opredeljeno kot manjše območje enote urejanja prostora (MO EUP) z oznako OP8/009 in je opredeljeno z namensko rabo SS - stanovanjske površine s spremljajočimi dejavnostmi. Meja območja OPPN je v skladu z OPN Zreče določena v grafičnem delu gradiva. Območje OPPN na vzhodni strani meji na občinsko lokalno cesto LC, na jugu meji na obstoječe poselitveno tkivo, na severu pa v delu na območje posamične poselitve, v delu pa na površine gozda. Na zahodu meji na kmetijska zemljišča.

Območje OPPN je bilo določeno v skladu s četrnim odstavkom 132. člena OPN Zreče in sicer se je v območje OPPN vključil tudi južni del zemljišča parc. št. 327/5, k.o. 1105-Škalce, ki je v lasti investitorja in predstavlja stavbno zemljišče z namensko rabo SS – stanovanjske površine. Iz območja OPPN se je skladno z drugim odstavkom 2. člena Sklepa o pripravi OPPN izločil del zemljišč, ki niso v lasti investitorja, kar je skladno s petim odstavkom 132. člena OPN Zreče.



Slika 3: Izsek iz kartografskega dela OPN Zreče s prikazom namenske rabe prostora na območju OPPN (podatki: Občina Zreče, OPN – izvedbeni del, Tehnična posodobitev, 2023)

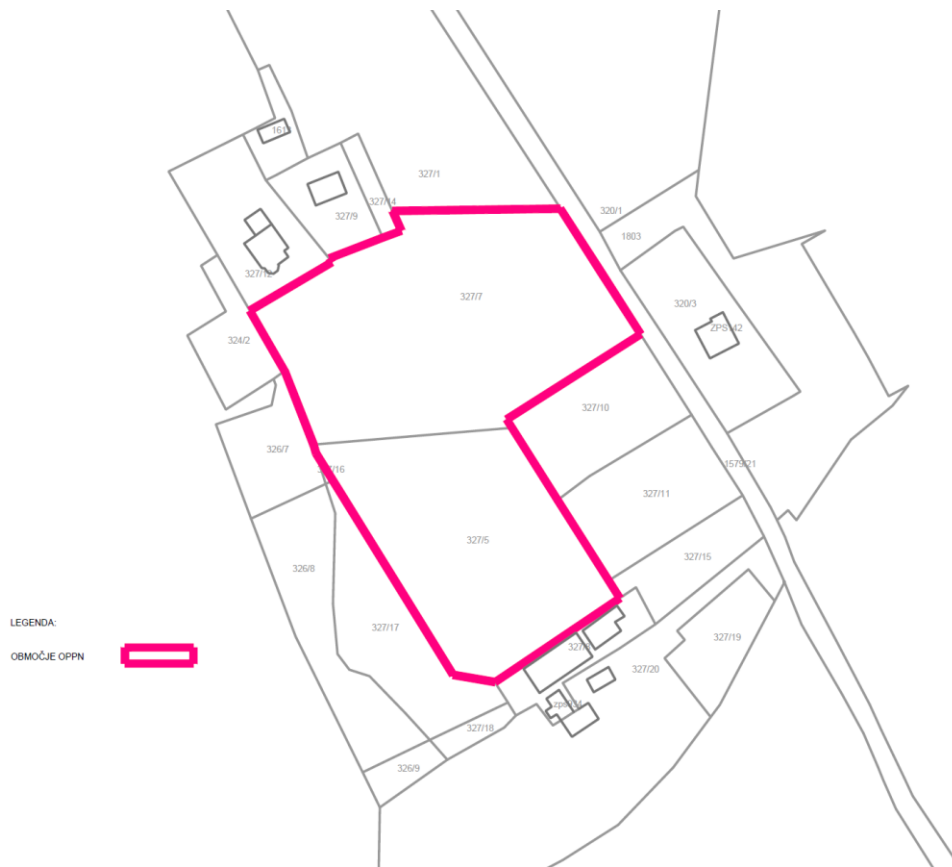
3.3. Parcelno stanje

Območje OPPN v celoti obsega parcele št. 327/5 in 327/7, obe k.o. 1105-Škalce. Skupna površina območja OPPN je 11.220 m².

Širše območja obsega tudi zemljišča izven območja OPPN, po katerih je previden potek prometnih in drugih infrastrukturnih ureditev skladno z grafičnim delom OPPN.

Dostopna cesta na obravnavano območje bo izvedena z občinske lokalne ceste št. 383021 Slovenske Konjice-Dobrava-Zreče, ki poteka po vzhodnem robu območja OPPN.

Na sliki 4 je prikazano parcelno stanje znotraj območja OPPN.



Slika 4: Parcelno stanje na območju OPPN (podatki: Geodetski načrt št. 58-05/2023, v septembru 2023 izdelalo podjetje Geodon, d.o.o.)

3.3.1. Utemeljitev glede vključevanja dela zemljišč v območje OPPN

Z vidika optimalnega umeščanja gradbenih parcel predvidenih enostanovanjskih objektov predlagamo, da se območje OPPN na južni strani razširi na preostali del parcele št. 327/5, k.o. 1105-Škalce, ki je v celoti v lasti investitorja OPPN. V ta namen podajamo sledečo obrazložitev.

V območje OPPN sta v celoti vključeni zemljišči parc. št. 327/5 in 327/7, obe k.o. 1105-Škalce. Lastnik obeh zemljišč je investitor predvidenega OPPN, ki si za investicijsko namero – gradnjo enostanovanjskih objektov s pripadajočimi ureditvami, želi v celoti izkoristiti svoja zemljišča in na ta način omogočiti zadostne odmike med posameznimi gradbenimi parcelami znotraj območja OPPN. Prav tako pojasnjujemo, da skrajni južni del zemljišča parc. št. 327/5, k.o. 1105-Škalce ne bo namenjen gradnji objektov temveč bo izključni namen ureditev zelenih površin, kot je to opredeljeno v 7. členu odloka OPPN ter prikazano na grafičnem delu OPPN.

Prav tako pojasnjujemo, da se OPPN izdeluje zgolj za del območja za katerega je predpisana njegova izvedba in sicer lastnica preostalega dela zemljišč ni želela pristopiti k izdelavi OPPN oz. se ni želela vključiti v postopek njegove izdelave, zaradi česar je bilo potrebno optimizirati tudi prometno rešitev.

Iz zgoraj navedenih dejstev, specifične konfiguracije terena ter geološko geomehanskih razmer na območju predvidenega OPPN je bila izvedena poglobljena analiza prostora, na podlagi katere je bila izdelala urbanistična in prometna zasnova, ki vključuje vse znane prostorske ter ostale omejitve.

Z namenom zagotavljanja ustreznega prometnega priključevanja in zagotavljanja dostopa do gradbenih parcel (v nadaljnjem besedilu: GP) je bila izdelana prometna zasnova, ki vključuje optimizacijo priključevanja na obstoječo občinsko javno cesto in sicer se območje OPPN prometno napaja preko novega priključka, ki se nadaljuje v dveh prometnih krakih in sicer v smeri vzhod – zahod v nadaljevanju proti jugu, kjer se slepo zaključi ob objektih št. 6 in 7, ter krajšim krakom, ki se od stičišča obeh krakov nadaljuje v smeri proti severu in se slepo zaključi ob objektih št. 11 in 12. Ob interno napajalno cesto so nanizane posamezne GP, ki so v prostor postavljene na način, da izkoriščajo obstoječo konfiguracijo terena ter tako, da zadostijo določilom OPN Zreče z vidika velikosti. Prav tako je v območje OPPN umeščena skupna javna zelena površina za potrebe celotne nove soseske, ki je namenjena tudi za ureditev odvajanja meteorne padavinske vode (zadrževalnik) in ostalih ureditev za potrebe soseske z možnostjo ureditve otroškega igrišča.

V južnem delu območja OPPN je oblikovana gradbena parcela zelenih površin (GPZ), ki je namenjena izključno za ureditev zelenic in vrtov ter gradnjo, rekonstrukcije, odstranitve in vzdrževanje komunalne, energetske, in druge gospodarske javne infrastrukture.

Z vidika zagotavljanja, z OPN Zreče predpisanih odmikov, so odmiki dveh gradbenih parcel (GP6 in GP7) od parc. št. 327/8, k.o. 1105-Škalce večji od 6 m, odmiki predvidenih objektov št. 6 in 7 od parc. št. 327/8, k.o. 1105-Škalce pa so večji od 7,5m, kar je skladno z določili OPN glede predpisanih odmikov od parcelnih meja sosednjih zemljišč (ne manj kot 4 m brez soglasja lastnika sosednjega zemljišča).

4. Postopek priprave OPPN

Ključni koraki priprave OPPN, ki se izvajajo po prikazanih fazah, podrobneje pa je postopek opisan v nadaljevanju:

Pobuda	izvedeno
Sklep o začetku priprave	izvedeno
Objava gradiva v prostorskem informacijskem sistemu	izvedeno
Pridobitev odločbe o CPVO	izvedeno
Pregled splošnih smernic nosilcev urejanja prostora	izvedeno
Izdelava strokovnih podlag	izvedeno
Priprava osnutka OPPN	izvedeno
Pridobitev prvih mnenj nosilcev urejanja prostora in usklajevanje	izvedeno
Prva obravnava na občinskem svetu	izvedeno
Priprava osnutka OPPN – ponovljena faza	izvedeno
Pridobitev prvih mnenj nosilcev urejanja prostora in usklajevanje	izvedeno
Priprava dopolnjenega osnutka OPPN	izvedeno
Javna razgrnitev in javna obravnava	v teku
Priprava in objava stališč do pripomb iz javna razgrnitve	
Priprava predloga OPPN	
Pridobitev drugih mnenj nosilcev urejanja prostora in usklajevanje	
Druga obravnava in sprejem OPPN ter objava v Uradnem listu	

4.1. Opis postopka izdelave OPPN

Na pobudo zasebnega investitorja je bilo v januarju 2024 izdelano gradivo z naslovom *Obrazložitev pobude za »Občinski podroben prostorski načrt za območje enote urejanja prostora OP8/009 – obrazložitev pobude«*, ki je bilo z namenom pričetka postopka občinskega podrobnega prostorskega načrta, posredovano Občini Zreče (v nadaljnjem besedilu: občina).

Postopek OPPN se je skladno s 129. členom ZUreP-3 v povezavi s 119. členom ZUreP-3 pričel v februarju 2024 in sicer s sprejetjem Sklepa o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta na območju OP8/009 – stanovanjsko območje Dobrava 3, št. 3505-0011/2023-12 z dne 9. 2. 2024, ki se je objavil na spletni strani občine ter na portalu Prostorsko informacijskega sistema Ministrstva za naravne vire in prostor. Ministrstvo za naravne vire in prostor je omenjenemu postopku v zbirki prostorskih aktov dodelilo identifikacijsko številko (ID) 4062.

Za potrebe izdelave OPPN je bila pridobljeno mnenje Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave (v nadaljnjem besedilu: ZRSVN) o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja MNVP, št. 3563-0018/2024-3 z dne 31. 1. 2024, iz katerega izhaja, da v postopku priprave OPPN presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni treba izvesti.

Na podlagi izdelanih izhodišč za izdelavo OPPN, ki so prikazana v pobudi, strokovnih podlag in pridobljenih predhodnih smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora je bil v aprilu 2025 izdelan osnutek OPPN, z namenom pridobivanja prvih mnenj s strani pristojnih NUP.

Po prejemu prvih mnenj so izdelovalci strokovnih podlag, na podlagi novih dejstev in zahtev posameznih NUP, pričeli z izdelavo novih strokovnih rešitev z vidika prometne in gospodarske javne infrastrukture, ki so izhajale iz zahteve po ukinitvi obstoječega priključka na severni strani OPPN in prometno napajanje obstoječih stanovanjskih objektov preko interne ceste za OPPN. S strani Občine so bile pridobljene usmeritve glede njene investicijske namere po izgradnji novega javnega kanalizacijskega omrežja s črpališčem za širše območje Dobrave, ki je zahtevala nove tehnične rešitve.

Zaradi zgoraj navedenega so bile izdelane nove strokovne podlage oz. dopolnitev obstoječih strokovnih podlag in sicer:

- Strokovna podlaga za prometno in ostalo gospodarsko javno infrastrukturo z vključenim potekom načrtovanega javnega kanalizacijskega omrežja Občine Zreče, spremenjenim potekom interne ceste ter vsemi vodi in priključki potrebnimi za delovanje območja OPPN ter
- Arhitekturno urbanistična strokovna podlaga za območje OPPN.

V ta namen je bila v maju 2026 izdelana ponovljena faza osnutka OPPN, ki je bil v juniju 2026 posredovan pristojnim NUP v pridobivanje ponovnih prvih mnenj na spremenjene rešitve.

Na podlagi novih strokovnih podlag se je faza osnutka OPPN ponovila. Občina je ponovljeno fazo osnutka OPPN javno objavila na uradni spletni strani občine. Gradivo ponovljene faze osnutka OPPN pa posredovala NUP v ponovno pridobivanje prvih mnenj na spremenjene rešitve.

V fazi izdelave ponovljene faze osnutka OPPN se je spremenila organizacija posameznih ministrstev in njihovi nazivi. Novi nazivi ministrstev so razvidni iz spremljajočega gradiva »mnenja«.

Župan Občine je dne 28. 7. 2026 sprejel Javno naznanilo o javni razgrnitvi in javni obravnavi dopolnjenega osnutka OPPN št. 3505-0011/2023-38. Javno naznanilo je bilo objavljeno na spletni strani Občine. Javna razgrnitev bo potekala od 10. 8. 2026 do vključno 9. 9. 2026. Javna obravnava bo potekala dne 25. 8. 2026 s pričetkom ob 16. uri.

4.2. Pristojni nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo v postopku

V postopek priprave OPPN so skladno s Sklepom o pripravi vključeni sledeči državni in lokalni nosilci urejanja prostora:

Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana (za področje: prostorskega razvoja, ohranjanja narave, voda, rudarstva)

Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana (za področje: okolja, podnebnih sprememb, energetike, trajnostne mobilnosti)

Ministrstvo za infrastrukturo, Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana (za področje: cest)

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana (za področje: varovanja kmetijskih zemljišč, gozdarstva, lovstva, ribištva)

Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana (za področje: kulturne dediščine)

Ministrstvo za obrambo, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana (za področje: obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom)

Ministrstvo za zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana (za področje: javnega zdravja) Ministrstvo za digitalno preobrazbo, Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana (za področje: javnih komunikacijskih omrežij)

Občina Zreče, Cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče (za področje: vodovoda, odvajanja in čiščenja odpadnih voda, cest)

Elektro Maribor, OE Slovenska Bistrica, Kolodvorska 21a, 2310 Slovenska Bistrica

Adriaplin d.o.o., Dunajska cesta 7, 1000 Ljubljana

Telemach Slovenija, d.o.o., Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana-Črnuče

Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova 15, 1000 Ljubljana

Saubermacher Slovenija, d.o.o., Ulica Matije Gubca 2, 9000 Murska Sobota

Postopek CPVO:

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana, ki je izdalo Oceno verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja št. 3563-0018/2024-3 z dne 31. 1. 2024 iz katerega izhaja, »da območje ne sega v naslednja varovana območja po Zakonu o ohranjanju narave, zato menimo, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni treba izvesti.«

V skladu s 337. členom ZUreP-3 so bili s sklepom določeni nosilci urejanja prostora, z dopisom št. UD_564-176-23_smernice z dne 6. 2. 2024 pozvani k posredovanju svojih predhodnih smernic. V spremljajočem gradivu z naslovom »usmeritve« je prikazan seznam prejetih predhodnih smernic NUP.

V skladu s 337. členom ZUreP-3 so bili s sklepom določeni nosilci urejanja prostora, z dopisom št. UD_564-176-23_smernice z dne 6. 5. 2025 pozvani k posredovanju svojih prvih mnenj.

S ponovljeno fazo osnutka OPPN so bil v juniju 2026 NUP pozvani k ponovni izdaji svojih prvih mnenj in sicer z dopisom št. UD_564-176-23_prva_mnenja_ponov_faza z dne 8. 6. 2026. V spremljajočem gradivu z naslovom »mnenja« je prikazan seznam prejetih prvih mnenj NUP in ponovnih prvih mnenj NUP na ponovljeno fazo osnutka.

4.3. Vsebina in oblika OPPN

OPPN je izdelan skladno z ZUreP-3 in njegovimi podzakonskimi akti ter ostalimi zakonodajnimi akti s posameznih področij.

OPPN v skladu z določili 54. in 55. člena ZUreP-3 vsebuje tekstualni del (besedilo odloka), grafični del in spremljajoče gradivo. Spremljajoče gradivo OPPN je poročilo o sodelovanju z javnostjo.

Poleg poročila so spremljajoče gradivo OPPN tudi naslednji dokumenti:

- poročilo o sodelovanju javnosti;
- podatki iz prikaza stanja prostora in drugi podatki, na katerih temeljijo rešitve akta;
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve akta;
- usmeritve nosilcev urejanja prostora;
- mnenja nosilcev urejanja prostora;
- mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja;
- elaborat ekonomike;
- obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta;
- povzetek za javnost.

Z OPPN so ob upoštevanju prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN Zreče, zahtev pristojnih nosilcev urejanja prostora in izdelanih strokovnih podlag podrobneje določeni:

- območje OPPN;
- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve prostorskih ureditev;
- načrt gradbenih parcel oz. parcelacije;
- etapnost izvedbe prostorske ureditve;
- gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zagotoviti za načrtovane prostorske ureditve, pogoji glede njene gradnje in priključevanja objektov nanjo;
- rešitve in ukrepi za varovanje zdravja;
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora;
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev.

V OPPN uporabljeni izrazi imajo enak pomen, kot ga določajo zakoni in drugi državni predpisi s področja prostorskega načrtovanja in graditve objektov ter OPN Zreče. Če se pomen izrazov iz OPPN, ki so vsebinsko enaki izrazom iz zakonov in drugih državnih predpisov s področja prostorskega načrtovanja, zaradi spremembe teh aktov spremeni, se uporabljajo v svoji spremenjeni obliki.

5. Opis in obrazložitev načrtovane prostorske ureditve

V postopku izdelave OPPN za predvideno investicijsko namero, so bile upoštevane usmeritve iz nadrejenega prostorskega akta OPN Zreče, splošne smernice državnih in lokalnih NUP ter področni predpisi. Pri pripravi funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev je načrtovalec upošteval strokovne podlage, ki so bile izdelane v postopku OPPN.

Pobuda za izdelavo OPPN se je pripravila na podlagi osnovnih izhodišč, ki so:

- investicijska namera lastnika dela zemljišč znotraj območja predpisanega OPPN za gradnjo cca. 20 individualnih stanovanjskih objektov;
- predpisana izdelava OPPN z nadrejenim prostorskim aktom OPN Zreče.

V fazi priprave osnutka OPPN so bile izdelane strokovne podlage, med drugim tudi arhitekturno urbanistična idejna zasnova, na podlagi katere je bil preverjen in natančno določen tlorisni gabarit posameznih stanovanjskih objektov, ter zasnova interne dostopne ceste, ki služi za prometno napajanje nove soseske.

Na območju OPPN je načrtovana gradnja petnajstih prostostojećih enostanovanjskih objektov, ki so v grafičnem delu OPPN označeni z oznakami od 1 do 15, s pripadajočimi zunanjimi in infrastrukturnimi ureditvami.

5.1. Območje OPPN

Določila z vidika območja OPPN so opredeljena v 5. členu odloka OPPN in sicer je območje OPPN v skladu z OPN Zreče opredeljeno kot manjše območje enote urejanja prostora (MOEUP) z oznako OP8/009 in se po namenski rabi uvršča med stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi (SS).

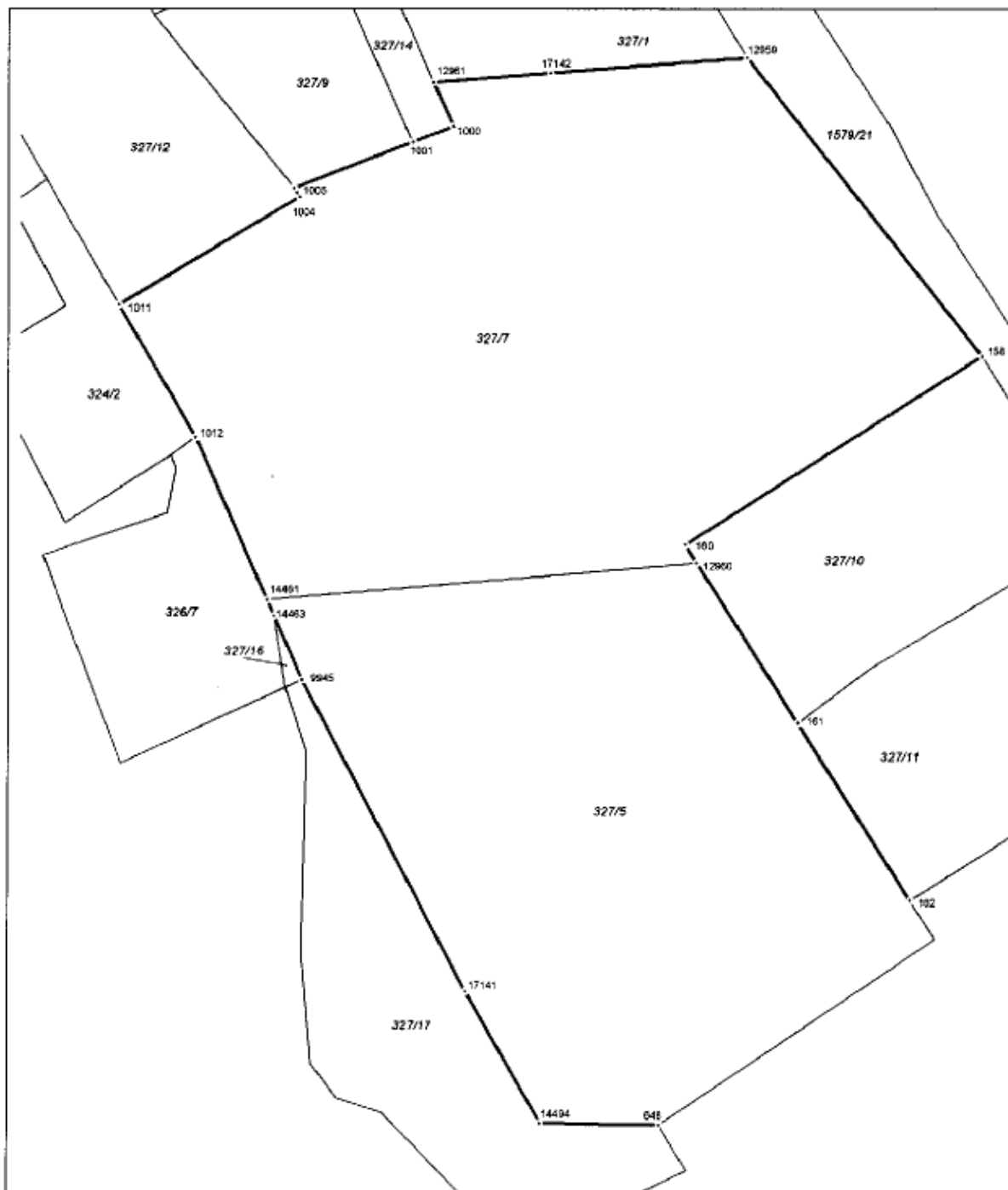
Območje OPPN se nahaja jugovzhodno od naselja Zreče, natančneje v zahodnem delu razloženega naselja Dobrovlje in predstavlja nepozidano površino, ki je v naravi travnik. Ureditveno območje je nepravilne oblike z glavno smerjo severozahod oblike, z glavno smerjo sever - jug. Površje je iz vzhodne in južne strani v večini topografsko izravnano, na skrajnem severozahodnem zahodnem robu pa se teren preveša in se v naklonu spušča proti strugi potoka Koprivnica. Višine terena na območju so med 359,28 mnm na severozahodnem delu ter 369,79 mnm vzhodnem delu in 368,50 m na južnem delu, kjer je teren izravnano. Višinska razlika med izravnanim delom in skrajnem severozahodnem robu območja znaša med 10 m.

Meja območja je določena v skladu z OPN Zreče v grafičnem delu OPPN. Območje OPPN na južni strani meji na obstoječe naselje, na severozahodni strani meji na območje posamične poselitve, na severovzhodni strani meji na gozdna zemljišča, na zahodni in vzhodni strani pa na kmetijska zemljišča.

Območje OPPN obsega parceli št. 327/5 in 327/7, obe k.o. 1105-Škalce v skupni površini okvirno 11.220 m². Tekom priprave OPPN je bil izveden postopek ureditve parcelnih mej območja OPPN. Geodetska uprava Republike Slovenije je dne 20. 3. 2025 izdala odločbo št. 35312-6730/2025-2562-4 iz katere izhaja, da so bile meje zgoraj na navedenih parcel urejene, kar je razvidno tudi z grafičnega prikaza, ki je priložen k odločbi (prikazano v nadaljevanju).

PRILOGA k odločbi št.35312-6730/2025-2562-4

Katastrska občina: 1105 ŠKALCE

GRAFIČNI PRIKAZ

Slika 5: Prikaz priloge k odločbi v postopku ureditve parcelnih meja (podatki: Odločba št. 35312-6730/2025-2562-4 z dne 20. 3. 2025)

Širše območja obsega tudi zemljišča izven območja OPPN, po katerih je previden potek prometnih in drugih infrastrukturnih ureditev skladno z grafičnim listom št. 6 »Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno

javno dobro«. Dostopna cesta na obravnavano območje bo izvedena z občinske lokalne ceste 383021 Slovenske Konjice-Dobrava-Zreče, ki poteka po vzhodnem robu območja OPPN.

5.2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora

Določila z vidika vplivov in povezav s sosednjimi enotami urejanja prostora so opredeljena v 6. členu odloka OPPN in sicer se območje OPPN na svoji severovzhodni strani nahaja ob varovanem gozdu št. 09242 s poudarjeno funkcijo ohranjanja biotske raznovrstnosti. Nova pozidava v območju OPPN je načrtovana tako, da se rob varovalnega gozda ohranja. Na južni strani se nova soseska naveže na obstoječe naselje, na severni strani pa se preko obstoječega cestnega priključka navezuje na obstoječo posamično poselitev. Robovi nove soseske bodo zaključeni z umestitvijo prostih zelenih površin predvidenih objektov. Nova soseska se z načrtovano umestitvijo interne ceste in stanovanjskih objektov prilagaja obstoječi konfiguraciji terena.

Območje OPPN se prometno navezuje na lokalno cesto LC 383021 Slovenske Konjice-Dobrava-Zreče, ki poteka po vzhodnem robu območja OPPN.

Novi stanovanjski objekti bodo priključeni na vodovodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje, ki je zgrajeno v okolici OPPN. Za potrebe nameravane prostorske ureditve je treba zgraditi oz. dograditi obstoječe infrastrukturno omrežje zunaj in znotraj območja OPPN.

Kanalizacijsko omrežje na obravnavanem območju še ni zgrajeno. Komunalne odpadne vode iz objektov se vodi v male komunalne čistilne naprave (MKČN). Občina načrtuje izgradnjo javnega kanalizacijskega omrežja, ki bo potekalo po lokalni cesti LC 383021 Slovenske Konjice-Dobrava-Zreče. Po izgradnji javnega omrežja se bo območje OPPN priključilo nanj. Padavinske, zaledne, drenažne in prečiščene komunalne odpadne vode na obravnavanem območju se za zmanjšanje hipnega odtoka zadržujejo v ločenih zadrževalnikih, v nadaljevanju pa vodijo v interno meteorno kanalizacijo in naprej v površinski odvodnik (vodotok Koprivnica). Preko območja OPPN poteka obstoječi NN elektrovod. Zaradi načrtovane gradnje je predvidena izvedba 0,4 kV NN kablanskega priključka iz TP 20/0,4 kV DOBRAVA 3 KOVAČ (t-761) do predvidenih stanovanjskih objektov. Preko novega kablanskega priključka se izvede napajanje obstoječih objektov severno od območja OPPN, pri tem pa se obstoječi 0,6/1 kV NN nadzemni elektrovod, ki poteka preko območja OPPN ukine.

5.3. Urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve prostorskih ureditev

5.3.1. Zazidalna zasnova območja

Določila z vidika zazidalne zasnove območja so opredeljena v 7. in 8. členu odloka OPPN in sicer je na obravnavanem območju načrtovana gradnja petnajstih prostostojećih enostanovanjskih objektov (objekti H1, H2, H3, H4, H5, H6, H7, H8, H9, H10, H11, H12, H13, H14 in H15) s pripadajočimi zunanjimi in infrastrukturnimi ureditvami.

Dostop do območja je predviden preko nove interne dostopne ceste, ki se na severozahodni strani območja na obstoječo lokalno cesto priključuje preko novega priključka. Interna dostopna cesta poteka v dveh krakih in sicer od mesta priključevanja v krajši v smeri vzhod-zahod ter daljšem kraku v smeri sever-jug. Z namenom priključevanja obstoječih dveh stanovanjskih objektov na severnem delu območja OPPN se daljši krak interne ceste podaljša do obstoječih uvozov. Obstoječi cestni priključek, ki poteka po severni stranici območja OPPN se ukine.

Objekti so zasnovani kot prostostoječe enostanovanjske hiše v štirih različnih tipih in sicer kot tip A1, A2, A3 in A4.

- Tip A1 (stolpič) je hiša na ravnem terenu. Objekti tega tipa so postavljeni s slemenom pravokotno na interno cesto, ki poteka v smeri vzhod-zahod (objekti št. H1, H2, H3, H12, H13, H14, H15).
- Tip A2 je dvojček na ravnem terenu (objekti št. H4/H5, H6/H7), s podaljšanim delom tlorisa na cestni strani, s slemenom vzporedno z daljšo stranico objekta in interno cesto.
- Tip A3 je podolgovata pritlična hiša s (objekta št. H8, H9). Gre za dva objekta na ravnem terenu na skrajnem jugozahodnem delu območja, s slemenom vzporedno z interno cesto.
- Tip A4 je hiša na bregu, ki se prilagaja konfiguraciji terena (objekta št. H10 in H11) s slemenom vzporedno s plastnicami in interno cesto.

Na gradbenih parcelah so na uvozih in pred vhodi v objekte predvidene utrjene površine, namenjene dovozu, dostopu do objektov in/ali parkiranju. Parkirna mesta so lahko urejena v kletni etaži objekta, urejena kot zunanja pokrita parkirna mesta ali parkirna mesta na prostem. Preostale proste površine ob objektih se namenijo za ureditev zelenih površin, vrtov, sadovnjakov ipd.

V osrednjem delu ob stičišču obeh krakov interne dostopne ceste so umeščene skupne javne zelene površine nove soseske, znotraj katerih je možno umestiti tudi manjše otroško igrišče. V južnem delu območja OPPN se nahaja območje zelenih površin (GPZ), ki je namenjeno izključno za ureditev zelenic in vrtov. GPZ se priključi gradbenima parcelama GPS7 in GPS8.

5.3.2. Dopustne vrste gradenj in ureditev

Določila z vidika dopustne vrste gradenj in ureditev so opredeljena v 9. členu odloka OPPN in sicer so na območju OPPN v skladu z določili tega odloka dovoljeni naslednji posegi:

- gradnja novih petnajstih individualnih enostanovanjskih objektov;
- rekonstrukcija in manjša rekonstrukcija legalno zgrajenih objektov;
- sprememba namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti v skladu z določili 9. člena tega odloka;
- vzdrževanje objektov in vzdrževalna dela v javno korist;
- odstranitve obstoječih objektov;
- ureditve zemljišč (dvorišča, vrtovi);
- trajno reliefno preoblikovanje terena;
- postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov, ki služijo načrtovanim gradnjam in ureditvam;
- gradnja, rekonstrukcije, odstranitve in vzdrževanje prometne, komunalne, energetske, in druge gospodarske javne infrastrukture.

Na območju funkcionalne enote GPZ – zelene površine je v skladu z določili tega odloka dopustna le:

- ureditev zelenic in vrtov ter
- gradnja, rekonstrukcije, odstranitve in vzdrževanje komunalne, energetske, in druge gospodarske javne infrastrukture.

Vsi načrtovani objekti in spremljajoče ureditve morajo biti izvedeni ob upoštevanju posebnih pogojev in omejitev s področja geomehanike, predpisanih v 41. členu tega odloka.

5.3.3. Dopustne vrste objektov in dejavnosti

Določila z vidika dopustne vrste objektov in dejavnosti so opredeljena v 10. členu odloka OPPN in sicer je območje OPPN namenjeno gradnji prostostojećih enostanovanjskih objektov namenjenih stalnemu bivanju s spremljajočimi dejavnostmi.

Dopustne dejavnosti so: bivanje, gostinstvo, informacijske in komunikacijske dejavnosti, finančne in zavarovalniške dejavnosti, poslovanje z nepremičninami, strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti, kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti.

Ob upoštevanju preostalih določb tega odloka so na območju dopustni tudi drugi objekti in posegi v prostor, ki služijo načrtovanim prostorskim ureditvam.

5.3.4. Tlorisni in višinski gabariti objektov

Določila z vidika tlorisnih in višinskih gabaritov objektov so opredeljena v 11. členu odloka OPPN in sicer so tlorisni gabariti stanovanjskih objektov nad terenom so določeni z največjimi dopustnimi dimenzijami objekta. Največja tlorisna površina, ki predstavlja tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom na gradbeni parceli ne sme preseči gradbene linije (GL), lahko pa se jo dotika. Tloris objektov je podolgovat (razmerje stranic najmanj 1:1,2). Natančna tlorisna velikost posameznih objektov se ob upoštevanju gradbene linije natančno opredeli v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Maksimalni tlorisni gabarit objekta tipa A1 znaša 10,4 m x 8,6 m. Višinski gabarit objekta tipa A1 je (K) + P + 1 + neizkoriščeno podstrešje. Maksimalna višina slemena objekta je 10 m od višine urejenega terena ob vhodu v objekt.

Maksimalni tlorisni gabarit objekta tipa A2 znaša 14,1 m x 12,5 m. Dovoljeno je podaljšanje prečnih nosilnih in drugih zidov do maksimalne širine objekta 15,2 m. K vsakemu objektu je dopustno dodati nadstrešek za parkiranje dimenzij 5,9 m x 5,2 m. Višinski gabarit objekta tipa A2 je (K) + P + izkoriščeno podstrešje. Pritličje objekta tipa A2 je dopustno izvesti v dveh višinskih nivojih.

Maksimalni tlorisni gabarit objekta tipa A3 znaša 22,9 m x 8,7 m. Dovoljeno je podaljšanje prečnih nosilnih in drugih zidov do maksimalnega širine objekta 12,8 m. Višinski gabarit objekta tipa A3 je (K) + P + izkoriščeno podstrešje.

Maksimalni tlorisni gabarit objekta tipa A4 znaša 12,0 m x 10,0 m. Višinski gabarit objekta tipa A4 je (K) + P + neizkoriščeno podstrešje.

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.

Napušči, nadstreški, senčila in naprave, ki so nameščene na objektih ne smejo presegati gradbene linije. Znotraj gradbene parcele je ob upoštevanju prvega odstavka tega člena in

določil 12. in 13. člena tega odloka dopustna tudi gradnja enostavnih in nezahtevnih pomožnih objektov.

5.3.5. Pogoji za oblikovanje objektov

Določila z vidika pogojev za oblikovanje objektov so opredeljena v 12. členu odloka OPPN in sicer morajo biti stanovanjski objekti na območju glede volumna, materialov in barv skladno oblikovani.

Arhitekturno naj se novi objekti ob upoštevanju sodobnih trendov arhitekture in bivalne kulture prilagajajo kakovostnim morfološkim značilnostim arhitekturnih elementov tradicionalne hiše, ki izhajajo iz širšega prostora območja urejanja. Zunanost hiše se oblikuje kot kompakten volumen pravokotnega tlorisa. Umeščanje neznačilnih arhitekturnih elementov in detajlov na fasadah objektov kot so arkade, izzidki, stolpiči, polkrožno oblikovana okna in preneseni arhitekturni elementi iz drugih okolij niso dopustni.

Streha na stanovanjskih objektih se predvidi kot simetrična dvokapnica v naklonu od 30° do 45°, s smerjo slemena vzporedno z daljšo stranico objekta. Dopustna je izvedba napušča. Strehe nad podaljšanim delom tlorisa na cestni strani morajo biti oblikovane enako kot nad osnovnim delom objekta, oziroma se lahko oblikujejo kot ravne strehe. Stožčaste oblike streh niso dopustne. Kritina streh vseh stanovanjskih objektov na območju OPPN mora biti med seboj poenotena. Dopustne so kritine sive do grafitno sive barve ali opečne barve. vse strehe objektov v naselju morajo imeti kritino iz enakega materiala in enake barve.

Nameščanje modulov solarnih in fotovoltaičnih sistemov na strehah je dovoljeno pod pogojem, da ne presegajo slemena streh, morajo biti postavljeni poravnano s strešino in morajo biti enotno oblikovno urejeni za celotno sosesko v smislu izgleda in pojavnosti streh objektov v krajini.

(5) Barva fasade mora biti v nevsiljivih barvah. Fasade so lahko oblikovane na način vidnega betona, teracco plošč, naravnega kamna, lesenih oblog. Vsi leseni deli na fasadah se obdelajo v skladu z lego lesa in s tem povezano pravilno zaščito lesa. Les je zato lahko obdelan na naslednje načine: kot po tehnologiji »žgan les«, kot zaščiten z brezbarvnimi lazurnimi premazi ali kot zaščiten z barvnimi lazurnimi premazi. Pojavnost lesa je zato različna in sicer se za objekta H1, H2, H3, IN OD H10 – DO H15 uporabi temno barvan ali žgan les, za objekte H4 DO H9 se uporabi brezbarvna lazurna zaščita zato je les svetlejši.

Tehnične naprave (klimatske naprave ipd.) ne smejo biti nameščene proti varovanim prostorom sosednjih objektov in morajo biti oblikovno zastrte pred pogledi ali vključene v arhitekturno zasnovo objekta.

Arhitekturno oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov mora biti glede materialov, barv in drugih oblikovnih značilnosti usklajeno z objekti, h katerim se umeščajo in usklajeno – enotno za celotno naselje.

5.3.6. Pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov

Določila z vidika pogojev za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov so opredeljena v 13. členu odloka OPPN in sicer je v območju OPPN v skladu z dopustnimi vrstami objektov iz 10. člena tega odloka dopustna gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, ki služijo načrtovanim prostorskim ureditvam. Postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so stavbe, v sklopu dvorišnega dela pred objekti je dopustna skladno z grafičnim prikazom list št. 5.

Ostale nezahtevne in enostavne objekte, ki so stavbe v sklopu ostalih tipov objektov, je dopustno graditi le, če s tem ni presežen faktor zazidanosti in faktor zelenih površin, kot sta določena v OPN Zreče. Glede na materiale, barvo in druge oblikovne značilnosti morajo biti poenoteni s stanovanjsko stavbo h kateri se gradijo, oz. morajo izpolnjevati pogoje za oblikovanje, ki so določeni v 11. členu tega odloka. Dovoljena višina je samo pritličje, brez kleti.

Enostavni objekti ne smejo imeti samostojnih priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture, pač pa so lahko priključeni le na obstoječe priključke na stavbni parceli.

Dopustna je postavitev medsosedskih ograj do višine 1,5 m. Oblikovanje medsosedskih ograj naj bo praviloma iz avtohtonega materiala (les), lahko je tudi žičnata. Žičnata ograja mora biti obvezno ozelenjena tako, da kovinski del ni viden. Ograjevanje parcel na delu vstopov in uvozov na gradbeno parcelo mora biti izvedeno na način, da se zagotovi preglednost priključevanja na interno dostopno cesto.

5.3.7. Pogoji za oblikovanje zunanjih površin objektov

Določila z vidika pogojev za oblikovanje zunanjih površin objektov so opredeljena v 14. členu odloka OPPN in sicer je na gradbenih parcelah predvidenih enostanovanjskih objektov na strani dovozov in vhodov v objekte dopustno urejati utrjene dvoriščne površine, preostali del gradbenih parcel pa se predvidi kot zunanje bivalne površine ter ozelenjene površine, urejene kot zelenice oz. vrtovi.

Zasnova zunanje ureditve naj se v največji možni meri prilagaja obstoječi konfiguraciji terena. Za zagotovitev ravnih površin na nagnjenem terenu se teren izravna z nasipi in izkopi, pri čemer popolna izravnava terena na gradbeni parceli ni dopustna.

Kote zunanje ureditve morajo biti prilagojene kotam interne dostopne ceste in uvozom na dvorišča objektov ter kotam raščenega terena na obodu območja. Teren na mejah med posameznimi gradbenimi parcelami stanovanjskih objektov naj se v čim večji meri ohranja na obstoječi koti.

Višinske razlike na zemljišču je treba prednostno premostiti s travnatimi brežinami.

Višinske razlike se izjemoma lahko premostijo tudi s podpornimi zidovi. Gradnja opornega zidu višjega od 1 m je dovoljena le zaradi geotehničnih pogojev terena. Višje oporne zidove je treba izvesti v kaskadah, če to dopušča velikost zemljišča. V primeru pogojno stabilnega terena je potrebno za temeljenje pridobiti pogoje geomehanika. V primeru postavitve opornih zidov morajo biti le-ti obdelani z naravnimi materiali in intenzivno ozelenjeni z avtohtono vegetacijo.

Ograjevanje parcel je dopustno tudi z zasaditvijo žive meje do višine 1,5 m. Izbrane rastlinske vrste za žive meje morajo biti avtohtone. Če so živice zasajene na meji z interno dostopno cesto, le te ne smejo posegati v polje preglednosti s čimer bi bila zmanjšana preglednost priključevanja vozil na interno dostopno cesto.

Utrjevanje zunanjih površin je dovoljeno izvajati z naravnimi avtohtonimi materiali. Uporaba barvno agresivnih in drsečih materialov ni dopustna.

Višinska regulacija terena, prikazana v grafičnem delu OPPN je idejna in se natančno določi v fazi projektiranja, ob upoštevanju preostalih določil tega odloka.

Oblikovanje zunanje ureditve okolice objektov mora biti vključno s pripadajočimi nezahtevnimi in enostavnimi objekti obdelano v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

5.3.8. Pogoji za izvajanje zasaditev

Ozelenitev gradbenih parcel stanovanjskih objektov mora vključevati zasaditev visokoraslih dreves. Na gradbeni parceli posamezne stanovanjske hiše mora biti zasajeno najmanj eno visokoraslo drevo, ki služi senčenju objekta in zunanjih površin.

Nove zasaditve v sklopu zunanjih ureditev se predvidi z avtohtonimi okrasnimi in sadnimi drevesnimi in grmovnimi vrstami. Sajenje invazivnih neavtohtonih rastlinskih vrst ni dopustno (kot npr. cipresa, lovorikovec, thunbergov češmin, peterolistna vinika, metuljnik, sirska svilnica, volčji bob, veliki pajesen in druge iz seznama invazivnih rastlin).

Za urejanje zelenih površin ravno tako ni dopustno uporabiti gostiteljskih vrst za hrušev ožig, z namenom, da se prepreči širjenje hruševega ožiga v (gozdno) naravno okolje.

Odmik debla predvidenih dreves od podzemnih komunalnih vodov mora biti najmanj 2,0 m.

5.3.9. Lega objektov

Določila z vidika lege objektov so opredeljena v 16. členu odloka OPPN in sicer je gradnja stanovanjskih objektov dopustna znotraj gradbenih parcel, določenih v grafičnem delu OPPN. Natančna umestitev objektov se ob upoštevanju predpisanih odmikov in gradbenih linij opredeli v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Odmiki stanovanjskih objektov od parcelnih mej so v okviru dopustnih izjem iz 11. člena tega odloka lahko tudi manjši od prikazanih v zazidalni situaciji, vendar ne manj kot 1,5 m ter pod pogojem, da so usklajeni z zahtevami nosilcev urejanja prostora, s predpisi s področja graditve objektov in varstva pred požarom. V primeru manjšega odmika je potrebno pridobiti pisno overjeno soglasje lastnika sosednje parcele za odmik.

Nezahtevni in enostavni objekti se ob upoštevanju omejitev iz 13. člena tega odloka lahko gradijo znotraj gradbene parcele posameznega stanovanjskega objekta, pri čemer ne sme presegati gradbene linije, hkrati pa mora biti zagotovljen odmik od sosednjih zemljišč najmanj 1,5 m. Če je odmik nezahtevnega in enostavnega objekta manjši od 1,5 m, je treba pred začetkom gradnje pridobiti pisno overjeno soglasje lastnikov sosednjih zemljišč.

Podporni zidovi morajo biti od mej gradbenih parcel stanovanjskih objektov odmaknjeni najmanj 0,5 m oz. toliko, da so v celoti grajeni na gradbeni parceli, na kateri se gradijo. Ob pisnem soglasju lastnikov sosednjih zemljišč pa so lahko zgrajeni tudi na parcelni meji, vendar se s tem ne sme poslabšati stanja na sosednjih zemljiščih.

Ograje morajo biti od mej gradbenih parcel stanovanjskih objektov odmaknjene najmanj 0,3 m. Ob pisnem soglasju lastnikov sosednjih zemljišč pa je ograje dopustno postavljati tudi na parcelne meje.

Od zemljišča interne dostopne ceste morajo biti ograje, ki niso sestavni del ceste, odmaknjene najmanj 1,0 m, podporni zidovi pa najmanj 3,0 m, ob pridobitvi soglasja upravljavca ceste pa ne manj kot 1,0 m.

Utrjene, dvoriščne ali zelene površine se lahko brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč izvedejo do meje gradbene parcele, vendar tako, da se z gradnjo ne posega v sosednje zemljišče.

Odmiki objektov gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanje niso predpisani, so pa pogojeni z zahtevami po medsebojni oddaljenosti in pridobitvijo mnenj pristojnih upravljavcev.

Pri gradnji objektov je treba upoštevati varnostni odmik objekta od gozdnega roba. Ta praviloma znaša eno sestožno višino odraslega gozdnega drevja na danem rastišču, ki znaša cca. 30 m. Za predvidene objekte, ki so od roba gozda oddaljeni manj kot 30 m, je potrebno v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja med lastnikom gozda in investitorjem skleniti dogovor, v katerem je potrebno opredeliti odškodninsko odgovornost v primeru nenadzorovanega podrtja gozdnih dreves ter s tem poškodovanja objekta oziroma njegovih funkcionalnih površin, ukrepanje v primeru ogrožanja objekta, kritje stroškov ob usmerjenem podiranju gozdnega drevja, odškodnino zaradi predčasnega poseka dreves (pred kulminacijo vrednosti drevesa).

5.3.10. Urejanje površin za mirujoči promet

Določila z vidika urejanja površin za mirujoči promet so opredeljena v 17. členu odloka OPPN in sicer je treba površine za mirujoči promet zagotoviti na pripadajočih gradbenih parcelah objektov, pri čemer je za vsak stanovanjski objekt treba zagotoviti najmanj 2 PM/stanovanje. Manipulacijo vozil je treba zagotavljati znotraj posamezne gradbene parcele. Parkirna mesta je dopustno izvesti tudi v kletni etaži objektov.

Za potrebe dopustnih spremljajočih dejavnosti, ki lahko vključujejo obisk strank, je treba zagotoviti dodatna parkirna mesta v skladu z normativi OPN Zreče. Dodatna parkirna mesta se zagotavljajo v sklopu posamezne gradbene parcele.

5.3.11. Merila in pogoji za parcelacijo

Določila z vidika načrta parcelacije so opredeljena v 18. členu odloka OPPN in sicer je območje OPPN razdeljeno na petnajst posameznih gradbenih parcel, namenjenih za gradnjo stanovanjskih objektov (GPS1 – GPS15), na gradbeno parcelo za interno cesto, skupno malo komunalno čistilno napravo, črpališče odpadne fekalne vode in skupne odprte zelene površine (GPK). Gradbena parcela za zelene površine (GPZ) se ureja skladno z določili 8. in 9. člena tega odloka.

Parcelacija območja je določena na grafičnem listu št. 9 »Načrt parcelacije«. Mejne točke novih parcel so določene po ETRS koordinatnem sistemu. Nove gradbene parcele se na terenu določi ob upoštevanju kakovosti obstoječih podatkov in v okviru dopustnih odstopanj, ki jih določajo predpisi s področja evidentiranja nepremičnin. Posestne meje novih gradbenih parcel morajo biti urejene pred izdajo gradbenega dovoljenja.

5.4. Gospodarska javna infrastruktura in pogoji glede njene gradnje in priključevanja objektov nanjo

5.4.1. Opremljenost z GJI

Upoštevajo se določila 19. člena odloka OPPN, in sicer med drugim, morajo biti predvideni objekti na območju OPPN priključeni na obstoječe in predvideno prometno, komunalno, energetske in telekomunikacijsko infrastrukturo omrežje.

Za izvedbo načrtovane prostorske ureditve je predvidena gradnja nove dostopne ceste, ki se na severozahodni strani območja OPPN priključuje na obstoječo lokalno cesto LC 383021 Slovenske Konjice-Dobrava-Zreče in sicer preko novega priključka. Novi infrastrukturni vodi bodo v večjem delu potekali v trasi nove napajalne ceste.

Kanalizacijsko omrežje na obravnavanem območju še ni zgrajeno. Komunalne odpadne vode iz objektov se vodi v male komunalne čistilne naprave (MKČN).

Padavinske, zaledne, drenažne in prečiščene komunalne odpadne vode na obravnavanem območju je treba prioriteto voditi v ponikanje. Kot opcija se viške padavinske vode iz zadrževalnika prek odvodnika odvaža v bližnji vodotok Koprivnica.

Za energetske oskrbo objektov je dopustna tudi izraba obnovljivih virov energije (biomasa, fotovoltaike, toplotne črpalke ipd.) v skladu z določili nadrejenega prostorskega akta ter s predpisi, ki urejajo to področje.

V območju OPPN po parc. št. 327/5 in 327/7, obe k.o. 1105-Škalce poteka obstoječi NN 0,6 kV nadzemni vod (SKS), ki služi napajanju obstoječih objektov severno od območja OPPN.

Pri izgradnji nove komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture in objektov je treba upoštevati priporočljive minimalne razdalje približevanja in križanja vodov ter njihove varovalne pasove po veljavnih predpisih. Gradnja infrastrukturnih objektov in naprav mora potekati usklajeno.

Obstoječo komunalno, energetske in telekomunikacijske infrastrukturo je dopustno odstranjevati, zaščititi, prestavljati, obnavljati, dograjevati in ji povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi.

Morebitne potrebne predstavitve in zaščite obstoječih komunalnih, energetske in telekomunikacijske naprav je treba projektno obdelati in izvesti v skladu s predpisi in pogoji pristojnega upravljavca.

5.4.2. Prometno urejanje območja OPPN

Določila z vidika prometnega urejanja območja OPPN so opredeljena v 20. členu odloka OPPN in sicer se območje OPPN prometno navezuje na lokalno cesto LC 383021 Slovenske Konjice-Dobrava-Zreče, ki poteka po vzhodnem robu območja OPPN.

Predvidena je ureditev novega cestnega priključka na lokalno cesto LC 383021 preko zemljišča parc. št. 1579/21, k.o. 1105-Škalce, ter ureditev prometnega omrežja znotraj območja OPPN (interna cesta). Cestni priključek je trikraki brez zavijalnih pasov. Priključek je dimenzioniran za prevoznost s triosnim smetarskim vozilom. Skladno s tehničnimi predpisi se priključitev izvede z ustreznimi elementi (obračalni radiji, širina, prečni skloni) tako, da se omogoči dostop osebnim, komunalnim in intervencijskim vozilom.

Znotraj območja OPPN se uredi interna dostopna cesta, preko katerega se po ukinitvi obstoječega priključka, ki poteka po severnem robu območja OPPN, prometno napajajo tudi obstoječi stanovanjski objekti. Širina interne dostopne ceste je 5,80 m. Celotno območje OPPN

je predvideno, kot območje skupnega prometnega prostora. Razen navezave v vezane sloje voziščne konstrukcije posegi v obstoječo cesto niso predvideni. Situativno je trasa nove interne dostopne ceste umeščena tako, da se prilagaja obstoječemu terenu.

Vzdolž lokalne ceste LC 383021 je potrebno zagotoviti preglednost nad potekom linije ceste v smeri vožnje in nad prometno signalizacijo ter preglednost, potrebno za zaustavitev vozila pred nevarno oviro na vozišču. Pri načrtovanju in obratovanju ceste morajo biti vse ovire (stalne in občasne), razen prometne signalizacije, locirane izven polja preglednosti. Pregledna berma je bila določena za projektno hitrost $V_p=50$ km/h.

5.4.3. Komunalne odpadne vode

Določila z vidika odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih voda so opredeljena v 21. členu odloka OPPN.

Nov kanalizacijski vod poteka v večjem delu po novi dostopni cesti do posameznega objekta. Območje predvidene gradnje se nahaja pod niveleto obstoječe lokalne ceste LC 383021 Slovenske Konjice-Dobrava-Zreče v kateri bo v prihodnje zgrajen fekalni kanalizacijski sistem. Po izgradnji le tega bo obvezna priključitev objektov na javni kanalizacijski sistem in sicer se objekti z območja OPPN nanj priključijo preko predvidenega črpališča.

Nov kanalizacijski vod (fekalni kanal) se izvede s PVC kanalizacijskimi cevmi, uporabijo se vmesni betonski prefabricirani jaški.

Do izgradnje javne kanalizacije se fekalne odpadne vode preko internega fekalnega kanalizacijskega sistema vodijo v začasno skupno MKČN.

MKČN mora biti izvedena podzemno v skladu z veljavnimi predpisi. Zagotovljeno mora biti ustrezno čiščenje odpadne vode po veljavni uredbi o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode.

Količina in zmogljivost MKČN na katere bodo priklopljeni kanalizacijski vodi odpadnih voda stanovanjskih stavb, mora biti tolikšna, da bodo zagotovile prečiščevanje vode znotraj zakonsko predpisanih omejitev. Kapaciteta skupne MKČN in njena predvidena obremenitev naj bosta razvidna iz projektne dokumentacije za gradbeno dovoljenje za prvo fazo.

Prečiščene komunalne odpadne vode iz MKČN se kontrolirano vodi v bližnji površinski odvodnik (Koprivnica).

Prevzem blata iz MKČN mora biti najmanj enkrat na tri leta v skladu s področno zakonodajo s področja odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode..

Prečiščene komunalne odpadne vode iz MKČN se z namenom zmanjšanega hipnega odtoka skupaj z ostalimi odpadnimi vodami (padavinske, zaledne, drenažne vode) kontrolirano vodi v podzemne vodnjake za skladiščenje z možnostjo ponovne uporabe (zalivanje, namakanje, splakovanje stranišč), višek teh voda pa se vodi v ponikanje. Ponikovalnice oz. ponikovalna območja naj bodo locirana izven vpliva povoznih in manipulativnih površin.

Prevzem blata iz MKČN mora biti najmanj enkrat na tri leta v skladu z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17 in 81/19).

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju novega kanalizacijskega omrežja na območju OPPN je treba v celoti upoštevati občinski predpis s področja o načinu izvajanja

obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode v Občini Zreče ter ostale veljavne področne predpise in pravilnike.

5.4.4. Padavinske odpadne vode

Določila z vidika odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda so natančno opredeljena v 21. členu odloka OPPN.

Odvajanje čistih padavinskih voda s strešin in utrjenih površin je treba urediti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda. Padavinske odpadne vode iz dvorišč in objektov na posamezni gradbeni parceli se spelje v zadrževalnik, nato pa preko zadrževalnika v novo zgrajeno meteorno kanalizacijo v cesti.

V fazi priprave nadaljnjih faz izdelave projektne dokumentacije je potrebno za potrebe dimenzioniranja meteorne kanalizacije in zadrževalnikov izdelati hidravlični izračun količin padavinske odpadne vode.

Za odvodnjavanje padavinskih vod z nove interne dostopne ceste se v dovozni cesti izvede tudi meteorno kanalizacijo za padavinske vode. Padavinske vode se preko meteorne kanalizacije odvodnjavajo v zadrževalnik v osrednjem delu območja OPPN.

Padavinske odpadne vode z nove interne dostopne ceste se kontrolirano odvaja v bližnji površinski odvodnik, ki se nahaja cca. 70 m zahodno od območja OPPN (Koprivnica). V ta namen se predvidi gradnja odvodnika. Potek odvodnika se predvidi preko parc. št. 326/5, 327/8, 326/17, in 1595/2, vse k.o. 1105 – Škalce. Iztok mora biti izveden na način, da ribe ne bodo mogle prehajati iz vodotoka Koprivnica po toku odvodnika navzgor (protitočne lopute, iztok nad nivojem Q100). Izpustna glava iztoka v potok Koprivnica se po potrebi lahko utrdi le s kamnito zložbo v suho (ne več kot 1 m dol- in gorvodno od izpustne glave). Utrjevanje dna potoka Koprivnica ni dovoljeno.

Odvod meteornih vod s parkirišč in manipulativnih površin posameznega objekta se preko ustrezno dimenzioniranih peskolovov in revizijskega jaška spelje v predvideno meteorno ureditev kot to izhaja iz devetega in desetega odstavka tega člena.

5.4.5. Vodovodno omrežje za sanitarno vodo in gašenje

Določila z vidika vodovodnega omrežja za sanitarno vodo in gašenje so natančno opredeljena v 22. členu odloka OPPN in sicer na območju OPPN javno vodovodno omrežje še ni zgrajeno.

Na območju OPPN potrebno na novo zgraditi del javnega vodovoda za oskrbo predvidenih stanovanjskih objektov s sanitarno pitno in požarno vodo.

Predvidena je izgradnja novega vodovoda, ki se izven območja OPPN priključuje na obstoječ primarni javni vodovod PE90 (parc. št. 329, k.o. 1105-Škalce). Od priključnega mesta dalje nov vodovod poteka proti zahodu v interni dostopni cesti.

Vsak stanovanjski objekt se na vodovodno omrežje priključuje s samostojnim vodovodnim priključkom ter pod pogoji upravljavca javnega vodovodnega sistema. Vsakemu porabniku se zagotovi možnost individualnega merilnega mesta.

Za zmanjšanje porabe pitne vode se spodbuja izkoriščanje čiste padavinske vode za sanitarne namene, na glede na priključek na javno vodovodno omrežje.

Znotraj območja OPPN sta predvidena dva hidranta in sicer se prvi hidrant nahaja v osrednjem delu območja OPPN na križišču interne ceste proti severu, drugi hidrant pa se nahaja na južnem delu območja OPPN. Hidrantno omrežje za požarno zaščito mora biti dimenzionirano tako, da bo nudilo zadostno količino vode za požarno zaščito, omogočalo neposredno priključevanje uporabnikov in zagotavljalo predpisane odmike od drugih objektov, komunalnih naprav, vodov in drevja v skladu z drugim odstavkom tega člena. Hidrantno omrežje mora biti zgrajeno in vzdrževano skladno s področnimi predpisi s področja vodooskrbe za hidrantno omrežje.

5.4.6. Elektroenergetsko omrežje

Določila z vidika elektroenergetskega omrežja so natančno opredeljena v 23. členu odloka OPPN.

Na območju OPPN za potrebe priključevanja načrtovanih objektov predvideno novo elektro NN 0,4 kV omrežje iz obstoječe TP 20/0,4 kV Dobrava 3 Kovač (t-761). Obstoječi NN nadzemni vod (SKS) se ukine. Napajanje obstoječih objektov na severni strani območja OPPN se uredi preko novo predvidenega NN omrežja. Za potrebe razvoda do obstoječih objektov se na parc. št. 327/12, k.o. 1105-Škalce predvidi nova razdelilna omarica.

Nov NN kabelski priključek se izvede v elektro kabelski kanalizaciji (EKK) kot nov izvod iz predmetne TP. V sklopu predvidene EKK se izvedejo tudi rezervne cevi za potrebe napajanja sosednjega območja NNO.

NN omrežje se predvidi s podzemnimi kabli do priključno merilnih omaric, ki morajo biti locirane na posestnih mejah gradbenih parcel posameznega stanovanjskega objekta in interne dostopne s ceste. Potek novega NN kabelskega omrežja in ukinitvev obstoječega NN elektrovida je razviden iz grafičnega lista št. 6 »Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro.«

Za gradnjo novega NN kabelskega omrežja se uporabijo aluminijasti kabli tipa NA2XY, ki se lahko polagajo na prostem, v kabelskih ceveh in kanalih, tam kjer ni pričakovati večjih mehanskih poškodb kabla zaradi delovanja okolice. Zaradi poteka trase ob robu lokalne ceste se izvede kabelska kanalizacija. Uporabiti je treba gibljive plastične cevi GDC fi 160/6000, ki jih je treba obbetonirati (zunaj rebraste, znotraj gladke) s pustim betonom C16/20. V globini približno 0,3 m je treba ohlapno položiti opozorilna trakova.

5.4.7. Plinovodno omrežje

Določila z vidika plinovodnega omrežja so natančno opredeljena v 24. členu odloka OPPN in sicer se severno od obravnavanega območja OPPN Dobrava 3 je zgrajeno distribucijsko plinovodno omrežje odsek V30-PE125, delovnega tlaka 500 mbar.

Za načrtovane ureditve se za energetska oskrbo za ogrevanje, pripravo sanitarne vode in gospodinjstvo oz. poslovno rabo omrežnega plina (v bodoče tudi obnovljiv plin), lahko predvidi razširitev plinovodnega omrežja po območju OPPN z navezavo na obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje.

Priključevanje na distribucijsko omrežje plina mora biti izvedo skladno z veljavnim Odlokom o načinu izvajanja lokalne gospodarske javne službe systemskega operaterja distribucijskega omrežja plina v Občini Zreče in systemskimi obratovalnimi navodili.

Plinomeri se postavijo na mesto in na način, ki ga določi predstavnik distribucijskega omrežja zemeljskega plina. Mesto postavitve plinomerov mora biti lahko dostopno za odčitavanje in nadzor.

Plinovodno omrežje, plinske priključke in plinske inštalacije v posameznih novih objektih je potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

Systemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina je pred gradnjo treba pisno obvestiti za zakoličbo plinovodnega omrežja. Pri posegih na plinovodno cevjo je potreben stalen nadzor s strani systemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina.

5.4.8. Komunikacijsko omrežje

Določila z vidika komunikacijskega omrežja so natančno opredeljena v 25. členu odloka OPPN in sicer v območju OPPN potekajo obstoječi komunikacijski vodi. Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega in predvidenega komunikacijskega omrežja. Trase obstoječih naročniških komunikacijskih kablov se določijo z zakoličbo. Glede na predvideno pozidavo oz. komunalno ureditev območja, je obstoječe komunikacijsko omrežje potrebno ustrezno zaščititi ali prestaviti, kar se izvede pod nadzorom in po navodilih predstavnika komunikacijskega voda, v skladu z veljavnimi predpisi.

V območju OPPN je predvidena gradnja novega komunikacijskega omrežja v kabelski kanalizaciji s PVC cevmi, ki se priključuje na obstoječe podzemno komunikacijsko omrežje, ki se nahaja znotraj območja OPPN. Novo komunikacijsko omrežje se od priključne točke vodi po trasi nove interne dostopne ceste do posamezne gradbene parcele namenjene gradnji stanovanjskega objekta.

Mesto navezave na obstoječe komunikacijsko omrežje in ostale karakteristike komunikacijskega omrežja se določijo glede na potrebe in na možnosti v projektnih pogojih po navodilih pristojnega upravljavca. V primeru potrebe po povečanju kapacitet se predvidi povečava obstoječega komunikacijskega omrežja.

5.4.9. Javna razsvetljava

Določila z vidika javne razsvetljave so natančno opredeljena v 26. členu odloka OPPN in sicer je znotraj območja OPPN dopustno urediti javno razsvetljavo ob priključku nove interne dostopne ceste in na območju skupnih zelenih površin (GPK). Vsa razsvetljava na območju OPPN mora biti izvedena skladno z veljavno uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

5.4.10. Ogrevanje, obnovljivi viri energije in osončenost

Določila z vidika ogrevanja, obnovljivih virov energije in osončenosti so natančno opredeljena v 27. členu odloka OPPN in sicer se za ogrevanje objektov prednostno omogoča izraba energetskih virov, ki manj onesnažujejo zrak (alternativni viri, zemeljski plin).

Na območju OPPN se za ogrevanje objektov prednostno omogoča raba toplotnih črpalk v skladu s predpisi, ki urejajo to področje. Možna je izvedba skupne kotlovnice s sistemom daljinskega ogrevanja, pri čemer se kot energent uporabi zemeljski plin ali lesna biomasa.

Za oskrbo s plinom se lahko predvidi razširitev plinovodnega omrežja z navezavo na obstoječe plinovodno omrežje, ki poteka cca 180 m severno od območja OPPN. Priklučevanje na distribucijsko omrežje plina mora biti izvedo skladno z veljavnim odlokom o načinu izvajanja lokalne gospodarske javne službe sistemskega operaterja distribucijskega omrežja plina v Občini Zreče in sistemskimi obratovalnimi navodili.

Objekti in naprave za izrabo in hranjenje sončne energije na gradbenih parcelah objektov ne smejo biti vizualno izpostavljeni. Nameščanje modulov solarnih in fotovoltaičnih sistemov je dovoljeno na strehah objektov pod pogoji iz 12. člena tega odloka.

Osončenost stanovanjskih stavb mora biti zagotovljena najmanj v obsegu kot ga zahteva slovenski standard, ki ureja svetlobo v notranjih prostorih in tehnična smernica, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah. Stanovanjskim objektom je treba v prostorih v katerih se biva ali opravlja delo (dnevna soba, bivalni prostor s kuhinjo, bivalna kuhinja, otroška soba) v različnih obdobjih dneva zagotoviti naravno osončenje, da so ti vsaj delno osončeni čim dalj časa v obdobju dneva, oziroma v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:

- dne 21. 12. – najmanj 2 uro,
- dne 21. 3. in 21. 9. – najmanj 4 ure,
- dne 21. 6. – najmanj 6 ur.

5.5. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine

Območje OPPN se ne nahaja na območju registriranih enot kulturne dediščine. Določila z vidika celostno ohranjanje kulturne dediščine so v skladu s podanimi predhodnimi usmeritvami pristojnega NUP opredeljena v 28. člena odloka OPPN, in sicer 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 Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, 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 za arheološko najdišče.

Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

5.6. Rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave

5.6.1. Ohranjanje narave

Območje OPPN se v celoti nahaja izven območij z naravovarstvenimi statusi. Določila z vidika ohranjanja narave so v skladu s podanimi predhodnimi usmeritvami pristojnega NUP opredeljena v 29. členu odloka OPPN.

5.6.2. Varstvo zraka

Določila z vidika varstva zraka so v skladu s podanimi predhodnimi usmeritvami pristojnega NUP opredeljena v 30. členu odloka OPPN in sicer morajo vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo ustrezati zakonskim zahtevam.

V času gradnje je treba na celotnem območju OPPN izvajati ukrepe za preprečevanje prašenja. Raznos materialov z gradbišča v primeru prevozov po javnih prometnih površinah je potrebno preprečevati tako, da se skrajša transportne poti na najmanjšo možno mero, tovor na transportnih vozilih se prekriva, kadar pa prekrivanje ni mogoče, se sipke materiale vlaži, na gradbišču se hitrost vozil omeji na največ 20 km/h, gradbiščne poti se za preprečevanje prašenja neprekinjeno močijo z vodo, pred izvozom na javni cestni promet se zagotavlja pranje koles in podvozja vozil.

Dejavnosti, ki povzročajo emisije v zrak iz tehnoloških procesov, na območju OPPN niso dopustne.

5.6.3. Značilnosti in varovanje tal

Določila z vidika varovanja voda in zaščitnih ukrepov so v skladu s podanimi predhodnimi usmeritvami pristojnega NUP opredeljena v 31. in 40. členu odloka OPPN.

Območje OPPN se glede na karto erozijskih območij nahaja na območju običajnih zaščitnih ukrepov. Z vidika pojavljanja plazov se območje OPPN nahaja na območju majhne do srednje verjetnosti pojavljanja plazov.

Predvidena gradnja na območju OPPN ob doslednem upoštevanju in izvedbi v strokovni podlagi predvidenih ukrepov in pogojev 41. člena tega odloka ne bo imela posledic na stabilnost območja.

Zaradi heterogenosti temeljnih tal je potrebno zgornjo humusno preperino ter del glinastih plasti odstraniti, tako da bo temeljenje izvedeno v plasteh delno zameljenega peščenega grušča.

Pri izvedbi del se uporabljajo transportna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni, in materiali, za katera obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje.

Pri ravnanju s tlemi je treba upoštevati sledeče:

- Vsi posegi na ali v tla se načrtujejo in izvajajo tako, da bosta izguba in degradacija tal čim manjša;
- V zvezi z zemeljskimi izkopi je treba upoštevati določila področnega predpisa z vidika obremenjevanja tal z vnašanjem odpadkov;
- Pri izvajanju posegov je treba zgornji, neonesnažen, rodovitni sloj tal odstraniti in začasno skladiščiti ločeno od nerodovitnih tal. Vse izkopane plasti tal se začasno skladiščijo ločeno glede na njihovo sestavo, tako da ne pride do mešanja mrtvice in živice. Rodovitna zemlja – živica se začasno skladišči ločeno od ostalega izkopa v kupih višine največ 2,0 m. Rodovitna zemlja, odrinjena pri gradbenih posegih, se začasno skladišči ter uporabi za ureditev zelenih površin na območju OPPN ali pa se

odda zbiralcem odpadkov ali izvajalcem obdelave odpadkov. Zemeljski izkop se pred ponovno uporabo začasno skladišči na gradbišču znotraj območja OPPN ali pa se odda zbiralcem odpadkov ali izvajalcem obdelave odpadkov;

- Odstranjenih tal ni dovoljeno zbijati;
- Vsa zaradi posegov ali gradnje degradirana tla se morajo sanirati tako, da se vzpostavi prvotno stanje ali pa se izvedejo načrtovane ureditve tal, ki so načrtovane na način, ki ne poslabša prvotnega stanja tal. Sanirati se morajo tudi degradirana tla na poteh in začasni gradbenih površinah.
- Pri izvajanju posegov je treba zgornji, neonesnažen, rodovitni sloj tal odstraniti in začasno skladiščiti ločeno od nerodovitnih tal. Vse izkopane plasti tal se začasno skladiščijo ločeno glede na njihovo sestavo, tako da ne pride do mešanja mrtvice in živice. Rodovitna zemlja – živica se začasno skladišči ločeno od ostalega izkopa v kupih višine največ 2,0 m. Rodovitna zemlja, odrinjena pri gradbenih posegih, se začasno skladišči ter uporabi za ureditev zelenih površin na območju OPPN ali pa se odda zbiralcem odpadkov ali izvajalcem obdelave odpadkov. Zemeljski izkop se pred ponovno uporabo začasno skladišči na gradbišču znotraj območja OPPN ali pa se odda zbiralcem odpadkov ali izvajalcem obdelave odpadkov.

Morebitni prostori in mesta, kjer bi se lahko prečrpavale, skladiščile, uporabljale nevarne snovi, njihova embalaža in ostanki, vključno z začasnim skladiščenjem nevarnih odpadkov (npr. odpadna motorna goriva, olja in maziva, transformatorske postaje, podzemne garaže) se urejajo kot lovilna skleda, brez odtokov, neprepustna za vodo, odporna na vse snovi, ki se v njej nahajajo, dovolj velika, da zajamejo vso morebiti razlito ali razsuto količino snovi oziroma tekočin. Ker ne bo rezervoarjev kurilnega olja ali utekočinjenega naftnega plina, nevarnosti razlitja nevarnih snovi ni.

5.6.4. Varovanje voda in zaščitni ukrepi

Določila z vidika varovanja voda in zaščitnih ukrepov so v skladu s podanimi predhodnimi usmeritvami pristojnega NUP opredeljena v 32. členu odloka OPPN.

Območje OPPN ne posega na vodno ali priobalno zemljišče vodotokov. Prav tako se območje OPPN se nahaja na poplavno ogroženem ali na vodovarstvenem območju pitne vode.

Znotraj območja OPPN ni vodotokov. V okolici območja OPPN se nahajata dva večja in en manjši vodotok in sicer Koprivnica, Dravinja ter mlinščica Dravinje. Najbližji vodotok je Koprivnica in sicer 70 m zahodno od območja OPPN.

Pri odvajanju odpadnih voda je treba upoštevati predvidene rešitve skladno z določili 21. člena tega odloka.

Načrtovane ureditve ne smejo poslabšati obstoječega ekološkega stanja vodotokov v bližini OPPN, pri čemer je potrebno upoštevati določila 21. člena tega odloka.

Vsa gradbena dela naj se v največji možni meri oddaljijo od površinskih voda in naj bodo izvedena na način, da ne bo prišlo do onesnaženja (kaljenja, onesnaženja z olji, mazivi delovnih strojev,...) vodotokov.

Opadkov in gradbenega materiala se v vodotoke, na vodna in priobalna zemljišča ne odmetava ali pušča. V času izvajanja posegov morajo biti urejene začasne deponije na način, da bo preprečeno kaljenje in onesnaženje voda.

Med samimi gradbenimi deli mora biti preprečeno onesnaženje vodotokov. Med gradnjo naj bo poskrbljeno, da se v primeru obilnejših padavin onesnažena voda z gradbišča ne steka po bregu navzdol v vodotok Koprivnica.

Posegi na območju površinskih voda (tekoče vode in stoječa vodna telesa) in posegi na območju vodnih in priobalnih zemljišč, ki lahko imajo vpliv na ribe in njihove habitate, morajo biti načrtovani v sodelovanju s strokovnjaki s področja ribištva in ihtiologije. Dela na območju vodnih in priobalnih zemljišč naj se izvajajo izven obdobja drsti, po dogovoru z izvajalcem ribiškega upravljanja (Ribiško družino Slovenska Bistrica). Pri izvajanju predvidenih posegov se mora obstoječa obrežna vegetacija ohranjati v največji možni meri.

Za vse morebitne posege v vodotoke v bližini območja OPPN, ki bi lahko imeli vpliv na ekološko stanje vodotokov v okolici OPPN je treba ponovno pridobiti mnenje ZZRS.

Ob predvidenih delih na območju vodnih ali priobalnih zemljišč, ki lahko vplivajo na kakovost vode in vodni režim, je potrebno vsaj 14 dni pred začetkom gradnje obvestiti pristojnega izvajalca ribiškega upravljanja (Ribiško družino Slovenska Bistrica), da po izvede ali organizira izvedbo intervencijskega odlova rib na predvidenem območju posega oziroma predelu, kjer je ta vpliv še lahko prisoten.

5.6.5. Varstvo pred hrupom

Določila z vidika varstva pred hrupom so opredeljena v 33. členu odloka OPPN. Območje OPPN skladno s področnim predpisom sodi v III. območje varstva pred hrupom.

Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov in naprav morajo projektanti, izvajalci in investitorji skladno z veljavnimi zakonskimi predpisi upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za taka okolja.

Pri gradnji stanovanjskih objektov naj se postavitve toplotnih črpalk ali prezračevalnih naprav uredi na način, da delovanje teh naprav ne bo moteče za sosednje stanovanjske objekte.

V fazi gradnje je potrebno zagotoviti upoštevanje Uredbe o mejnih vrednosti kazalcev hrupa v okolju. Hrup gradbišča naj se zmanjša na najmanjšo možno raven (delovni stroji, ki ne opravljajo dela naj imajo izključen motor).

Pred pričetkom gradbenih del na območju OPPN je potrebno sosednje stanovalce pravočasno in natančno obvestiti o poteku in trajanju izvajanja najbolj hrupnih del, da se hrupu po možnosti lahko izognejo.

5.6.6. Ravnanje z odpadki

Določila z vidika ravnanja z odpadki so opredeljena v 34. členu odloka OPPN in sicer se zbiranje in oddajanje komunalnih odpadkov v nadaljnje ravnanje z njimi se na območju OPPN uredi na krajevno običajen način in v skladu s hierarhijo ravnanja z odpadki in predpisi, ki urejajo odpadke v smislu zagotavljanja zadostnega števila in kapacitet.

V dogovoru z izvajalcem obvezne občinske gospodarske javne službe zbiranja komunalnih odpadkov se na posamezni gradbeni parceli objekta uredi prostor za zbiranje in prevzemno mesto za določene komunalne odpadke. Prevzemno mesto ne sme ovirati in ogrožati prometa na javni prometni površini.

Rodovitno zemljo, odrinjeno pri gradbenih posegih, ki nima nevarnih lastnosti skladno s področnim predpisom o odpadkih, in ki zaradi fizikalnih, kemičnih in mikrobioloških lastnosti omogoča rast rastlin, je treba v skladu s področnim predpisom, ki ureja kmetijska zemljišča, varovati pred trajno izgubo, in jo je treba zbirati ločeno od preostalega zemeljskega izkopa in jo uporabiti skladno z 31. členom tega odloka.

Z gradbenimi odpadki je treba ravnati skladno s področnimi predpisi, ki urejajo ravnanje z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih. V času gradbenih del je investitor dolžan zagotoviti, da izvajalci gradbenih del na gradbišču začasno skladiščijo odpadke, ki nastajajo pri gradbenih delih ločeno po vrstah gradbenih odpadkov iz seznama odpadkov tako, da ne onesnažujejo okolja in da je zbiralcu gradbenih odpadkov omogočen dostop za njihov prevzem.

V okviru načrtovane gradnje ni dopustno povzročati odmetavanja odpadkov in njihovega puščanja v okolju ter nenadzorovanega ravnanja z odpadki, vključno s smetenjem. Ureditev zbirnega in prevzemnega mesta za določene komunalne odpadke je določeno v grafičnem delu OPPN.

5.7. Rešitve in ukrepi za varovanje zdravja

5.7.1. Svetlobno onesnaževanje

Določila z vidika svetlobnega onesnaževanja so opredeljena v 26. in 35. členu odloka OPPN.

Razsvetljava cestnega priključka, javnih površin ter fasad znotraj območja OPPN naj se načrtuje tako, da osvetljenost, ki jo povzroča na oknih varovanih prostorov, ne bo presegla mejnih vrednosti, ki so za tovrstne prostore predpisane v skladu s predpisom, ki ureja svetlobno onesnaževanje. Interna razsvetljava na posamezni gradbeni parceli objekta naj se v čim večji možni meri prižiga senzorsko.

5.7.2. Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem

Določila z vidika varstva pred elektromagnetnim sevanjem so opredeljena v 37. členu odloka OPPN in sicer naj se obstoječ nizkonapetostni distribucijski elektrovod naj se načrtuje v kablirani izvedbi in sicer tako, da bodo stanovanjski objekti čim bolj oddaljeni od nizkofrekvenčnih virov elektromagnetnega sevanja. Odmik objektov ne sme biti manjši kot znaša varovalni pas sistemov električnih vodov določen s področnim zakonom z vidika energetike. Pri gradnji objektov je potrebno upoštevati področne predpise z vidika elektromagnetnega sevanja.

5.7.3. Ukrepi prilagajanja podnebnim spremembam

Določila z vidika obvladovanja visokih temperatur, obvladovanja poplavnega vala ob močnih nalivih ter obvladovanja upravljanja z zalogami vode so v skladu s podanimi predhodnimi usmeritvami pristojnega NUP natančno opredeljena v 42., 43. in 44. členu odloka OPPN.

5.8. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

5.8.1. Potresna nevarnost

Določila z vidika potresne nevarnosti in zaklanjanja so opredeljena v 36. členu odloka OPPN. Območje OPPN se nahaja v območju ocenjene potresne mikrorajonizacije 0,150 pospeška tal (g) s povratno dobo 475 let.

Stavbe morajo biti grajene potresno odporno v skladu s predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo in namembnostjo objekta.

5.8.2. Varstvo pred požarom

Določila z vidika varstva pred požarom so opredeljena v 38. členu odloka OPPN in sicer mora predvidena prostorska ureditev mora zagotavljati pogoje za varen umik ljudi in premoženja, zadostne prometne in delovne površine za intervencijska vozila ter zadostne vire za oskrbo z vodo za gašenje.

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za varen umik ljudi, živali in premoženja,
- odmike med objekti, odmike od mej parcel oz. ustrezne požarne ločitve objektov,
- dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje,
- ukrep za zajem onesnažene požarne vode.

Voda za gašenje za predvidene objekte se zagotavlja iz javnega vodovodnega omrežja, ki mora zagotavljati odvzem vode najmanj 10 l/s v skladu s pogoji kot to izhaja iz 22. člena tega odloka.

Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov energije, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi namesti ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

Intervencijska vozila do objektov v območju OPPN bodo imela zagotovljen dostop z obstoječe lokalne ceste LC 383021 Slovenske Konjice-Dobrava-Zreče in nadalje preko nove dostopne ceste na območju OPPN. Tehnični elementi nove dostopne ceste morajo omogočati neovirano vožnjo intervencijskim vozilom.

5.8.3. Pogoji glede varnosti v zračnem prometu

Območje OPPN se ne nahaja v naselju, ki bi bilo v vplivnem območju letališč Republike Slovenije (tudi heliportov). Ker preko območja OPPN potekajo zračne poti je pri posegih v prostor potrebno upoštevati določila 110. člena Zlet, kar je podrobneje opredeljeno v 39. členu odloka OPPN.

5.8.4. Proti erozijska in proti plazljiva zaščita ter pogoji s področja geomehanike

Določila z vidika temeljenja, gradnje stanovanjskih objektov ter izvedbe nove dostopne ceste so natančno opredeljeni v 40. in 41. členu odloka OPPN. Prav tako je potrebno upoštevati določila 21. člena odloka OPPN.

Območje OPPN se glede na karto erozijskih območij nahaja na območju običajnih zaščitnih ukrepov. Z vidika pojavljanja plazov se območje OPPN nahaja na območju majhne do srednje verjetnosti pojavljanja plazov.

Teren obravnavanega območja leži na manjšem grebenu, tako da je vzhodni del parcele raven. Proti zahodu pa se spušča proti dolini potoka Koprivnice, tako da je naklon zahodnega dela preiskanega območja približno 15°. Na tem delu bo potrebno brežino varovati s podpornimi ukrepi.

V naslednjih fazah projektiranja mora biti zagotovljeno sodelovanje geomehanika, ki bo preveril pravilno upoštevanje v tem členu podanih usmeritev in izdelal načrte geotehniških konstrukcij v fazi projekta za izvedbo gradnje. Dopustna so odstopanja od predvidenih tehničnih rešitev, v kolikor se tako izkaže za ustrežnejše na podlagi podrobnejšega proučevanja geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer.

Temeljenje vseh objektov mora biti izvedeno skladno s pogoji, ki izhajajo iz strokovne podlage s področja geomehanike. Kvaliteto temeljnih tal za vsak objekt posebej preveri pooblaščen strokovnjak s področja geomehanike, ki pisno potrdi ustreznost in varnost vsakega objekta. Med gradnjo je treba zagotavljati stabilnost vkopnih brežin in dobro odvodnjavanje izkopov. Vsi vkopani deli objektov, podpornih in opornih konstrukcij morajo biti kvalitetno drenirani..

5.9. Etapnost izvedbe prostorske ureditve

Določila z vidika etapnosti so opredeljeni v 45. členu odloka OPPN in sicer se prostorske ureditve, Prostorske ureditve, ki jih določa OPPN se lahko izvedejo kot celota ali v dveh ali več ločenih etapah, pri čemer posamezna etapa predstavlja funkcionalno zaključeno enoto in se lahko gradi ločeno. Izvajajo se tako, da čim manj vplivajo na bivalne in delovne pogoje ter obstoječe ureditve sosednjih območij, ter da je zagotovljeno nemoteno delovanje obstoječih objektov.

V primeru etapne gradnje se v prvi fazi predvidi gradnja interne dostopne ceste s pripadajočimi konstrukcijskimi ureditvami vse ostale gospodarske javne infrastrukture, ki mora potekati sočasno in usklajeno ter se izvede kot samostojna etapa.

V drugi fazi (in nadaljnjih fazah gradnje) je dopustna gradnja posameznih stanovanjskih objektov in pripadajočih zunanjih ureditev. Pred uporabo posameznega objekta je obvezna njegova priključitev na MKČN oz. na kanalizacijsko omrežje.

5.10. Drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN

Določila z vidika so opredeljeni v 46. členu odloka OPPN in sicer se predvideni objekti priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavcev. Promet med gradnjo se organizira tako, da na obstoječem cestnem omrežju in obstoječih priključkih, ki služijo za dostop obstoječim objektom, ne bo zastojev. V času gradnje ne smejo biti prekoračene kritične ravni hrupa. Med gradnjo je potrebno zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da se prepreči onesnaženje okolja. Vsa z gradbenimi deli tangirana zemljišča znotraj in izven območja urejanja se po končanju del čim prej ustrezno sanirajo. V času gradnje je investitor oziroma izvajalec del dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako

organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, izlitje nevarnih snovi na prosto, ter izliv padavinskih voda na sosednja zemljišča.

5.11. Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev

Določila z vidika dopustnih odstopanj so opredeljena v 47. členu odloka OPPN in sicer so pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od predpisanih tehničnih rešitev, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja OPPN. S takimi odstopanji se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji.

Dopustna so odstopanja od potekov tras, priključnih mest, površin, objektov, naprav in priključkov prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture, tudi potek posameznih infrastrukturnih ureditev po drugih zemljiščih, kot je prikazano v grafičnem delu OPPN, če to ni v nasprotju z javnimi interesi in z odstopanji soglašajo organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, ter upravljavci posamezne komunalne infrastrukture.

Znotraj gradbene parcele, določene v grafičnem delu je dopustno zmanjšanje tlorskih in višinskih gabaritov stanovanjskih objektov.

Dopustna so odstopanja ničelnih kot pritličij objektov za največ +0,5 m od ničelne kote pritličja, pri čemer pri znižanju ničelne kote pritličij objektov ni omejitve. Ničelna kota pritličij objektov je določena in grafično prikazana na grafičnem listu št. 5 »Ureditvena situacija«, ki je sestavni del tega odloka.

Pri legi objekta je možno odstopanje v smislu prilagoditve parcelaciji, stanju v prostoru in pod pogojem, da se ohranja predviden koncept OPPN, ter upošteva z OPPN predpisane odmike in zahteve varnosti cestnega prometa na dovozni cesti.

V primeru, da gre za izboljšanje funkcionalne zasnove stavb oz. območja je dovoljeno odstopanje od določitve dovozov oz. dostopov na parcelo objekta ob soglasju upravljavca.

Dovoljena so odstopanja pri parcelaciji, če to pogojuje usklajevanje z obstoječim stanjem in prilagoditev dejansko izvedenemu profilu ceste, kar posledično vpliva tudi na velikost teh in sosednjih parcel.

Dopustno je združevanje in preoblikovanje gradbenih parcel za potrebe gradnje individualnega stanovanjskega objekta tako, da se na novi gradbeni parceli določi enotno zazidljivo zemljišče, pri čemer funkcionalno površino objekta omejujejo maksimalni tlorski gabariti objektov v odmikih od mej gradbene parcele in gradbene linije, kot jih določa ta odlok. V primeru preoblikovanja mora biti velikost nove gradbene parcele najmanj 400 m² do največ 900 m². V primeru združevanja gradbenih parcel se tip objekta A2 zamenja s tipom A3.

Ob upoštevanju vseh ostalih določil tega odloka so dopustna odstopanja glede lege in velikosti objektov, izkoriščenosti gradbene parcele, odmikov oziroma lege predvidenih objektov.

5.12. Prenehanje veljavnosti OPPN

Določila glede prenehanja veljavnosti predmetnega OPPN so opredeljena v 48. členu odloka in sicer OPPN velja do izvedbe vseh predvidenih prostorskih ureditev. Prenehanje veljavnosti OPPN se določi s sklepom Občine Zreče. Po prenehanju veljavnosti OPPN se pogoji za posege na območju ter usmeritve glede oblikovanja stavb povzamejo po določilih tega odloka in prenesejo v posebne določbe OPN Zreče.