

Na podlagi 121. člena v povezavi s 129. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26 – ZUreP-3) ter 19. člena Statuta Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 1/16, 26/18, 2/23 in 61/25) je Občinski svet Občine Zreče na svoji _____ seji, dne _____ sprejel

**ODLOK
O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU
ZA OBMOČJE ENOTE UREJANJA PROSTORA OP8/009 DOBRAVA 3
(dopolnjen osnutek)**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

**1. člen
(predmet odloka)**

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za območje enote urejanja prostora OP8/009 Dobrava 3 (v nadaljnjem besedilu: OPPN). V skladu s 132. členom Občinskega prostorskega načrta Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/21 – uradno prečiščeno besedilo in 70/23 - teh. pos. – v nadaljnjem besedilu: OPN Zreče) je za enoto urejanja prostora OP8/009 predpisana izdelava OPPN.

(2) OPPN je izdelalo podjetje Domplan, d.d., Bleiweisova cesta 14, 4000 Kranj pod številko projekta UD/564-176/23.

(3) V zbirki prostorskih aktov je prostorskemu aktu dodeljena identifikacijska številka 4062.

**2. člen
(vsebina odloka)**

(1) Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za ureditev utrjenih in zelenih površin ter pogoje za gradnjo prometne, energetske, komunalne in elektronske komunikacijske infrastrukture.

(2) OPPN vsebuje tekstualni dela (odlok), grafični del in spremljajoče gradivo (priloge).

(3) Grafični del OPPN vsebuje naslednje grafične liste:

- | | | |
|-------|--|------------|
| Št. 1 | Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju - PNRP | M = 1:5000 |
| Št. 2 | Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju - GJI | M = 1:5000 |
| Št. 3 | Območje občinskega podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem | M = 1:500 |
| Št. 4 | Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji | M = 1:2000 |

Št. 5	Ureditvena situacija	M = 1:500
Št. 6	Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro	M = 1:500
Št. 7	Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanje narave in varovanja kulturne dediščine	M = 1:500
Št. 8	Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom	M = 1:1000
Št. 9	Načrt parcelacije	M = 1:500

(4) OPPN vsebuje naslednje spremljajoče gradivo:

- 1 Poročilo o sodelovanju javnosti
- 2 Prikaz stanja prostora
- 3 Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve OPPN
- 4 Usmeritve nosilcev urejanja prostora
- 5 Mnenja nosilcev urejanja prostora
- 6 Elaborat ekonomike
- 7 Obrazložitev in utemeljitev OPPN
- 8 Povzetek za javnost

3. člen **(uporabljeni izrazi in pojmi)**

(1) V tem OPPN uporabljeni izrazi imajo enak pomen, kot ga določajo zakoni in drugi državni predpisi s področja prostorskega načrtovanja in graditve objektov ter OPN Zreče.

(2) Če se pomen izrazov iz prve točke tega člena in iz drugih členov, 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.

4. člen **(načrtovana prostorska ureditev)**

S tem odlokom je načrtovana gradnja petnajstih prostostojećih stanovanjskih hiš s pripadajočimi zunanji in infrastrukturnimi ureditvami.

II. OBMOČJE OPPN

5. člen **(območje OPPN)**

(1) Območje OPPN je 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).

(2) 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 robu pa se teren preveša in se v naklonu spušča proti strugi potoka Koprivnica. Višine terena na območju so med 359,28 mnv na severozahodnem delu, 369,79 mnv na vzhodnem delu in 368,50 m na južnem delu, kjer je teren izravnani. Višinska razlika med izravnanim delom in skrajnim severozahodnim robom območja znaša približno 10 m.

(3) Meja območja OPPN je v skladu z OPN Zreče določena 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.

(4) Območje OPPN obsega parceli št. 327/5 in 327/7, obe k.o. 1105-Škalce v skupni površini okvirno 11.220 m².

(5) Širše območja obsega tudi zemljišča izven območja OPPN, po katerih je predviden potek prometnih in drugih infrastrukturnih ureditev skladno z grafičnim listom št. 6 »Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo (GJI) ter grajeno javno dobro«. Interna dostopna cesta na obravnavano območje bo izvedena z občinske lokalne ceste 383021 Slovenske Konjice-Dobrava-Zreče, ki poteka po vzhodnem robu območja OPPN.

III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

6. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi območji)

(1) Območje OPPN se 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.

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

(3) Novi stanovanjski objekti bodo priključeni na vodovodno, elektroenergetsko in komunikacijsko 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.

(4) 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.

(5) 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).

(6) Preko območja OPPN poteka obstoječi NN elektrovod. Zaradi načrtovane gradnje je predvidena izvedba 0,4 kV NN kabelskega priključka iz TP 20/0,4 kV DOBRAVA 3 KOVAČ (t-761) do predvidenih stanovanjskih objektov. Preko novega kabelskega 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.

(7) V območju OPPN ni načrtovanih novih oskrbnih, vzgojnovarstvenih in centralnih dejavnosti, saj so le-te zagotovljene v širšem območju naselja Zreče in Stranice. Najbližji objekt predšolske vzgoje je Vrtec Zreče v oddaljenosti približno 2,5 km od območja OPPN. Območje OPPN leži v območju šolskega okoliša Osnovne šole Zreče, ki je od območja oddaljeno približno 2,5 km.

(8) Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so prikazani na grafičnem listu št. 4 »Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji«.

IV. ARHITEKTRUNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen (funkcionalne enote)

- (1) Območje OPPN je razdeljeno na posamezne funkcionalne enote:
 - GPS – 15 posameznih gradbenih parcel za namen gradnje enostanovanjskih objektov,
 - GPK – gradbena parcela za namen gradnje prometne in ostale gospodarske javne infrastrukture, ter skupnih odprtih zelenih površin,
 - GPZ – zelene površine, ki niso skupne zelene površine soseske in predstavljajo zaščitno cono med novo sosesko in obstoječo zazidavo.
- (2) Posamezne funkcionalne enote so določene in grafično prikazane na grafičnem listu št. 9 »Načrt parcelacije«, ki je sestavni del tega odloka.

8. člen (zazidalna zasnova območja)

(1) Na obravnavanem območju je 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.

(2) 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.

(3) 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.

(4) Na gradbenih parcelah so na uvozi 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.

(5) 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.

(6) 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.

(7) Zazidalna zasnova s prikazanimi ničelnimi kotami pritličij objektov je določena in grafično prikazana na grafičnem listu št. 5 »Ureditvena situacija«, ki je sestavni del tega odloka.

9. člen

(dopustne vrste gradenj in ureditev)

(1) Na območju celotnega OPPN so 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 10. 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.

(2) 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.

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

10. člen

(dopustne vrste objektov in dejavnosti)

(1) Območje OPPN je namenjeno gradnji prostostojećih enostanovanjskih objektov namenjenih stalnemu bivanju s spremljajočimi dejavnostmi.

(2) Dopustne dejavnosti:

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

(3) Ob upoštevanju preostalih določb tega odloka so na območju dopustni tudi naslednji objekti in posegi v prostor, ki služijo načrtovanim prostorskim ureditvam:

- pomožni objekti za funkcionalno dopolnitev (nadstrešnica, vrtna lopa, senčnica, uta, steklenjak, ipd), vendar samo kot nezahtevni in enostavni objekti (pod pogojem, da faktor dopustne zazidanosti ter faktor zelenih površin parcele namenjene gradnji nista presežena);
- ograje in oporni zidovi;
- zunanje naprave in-zunanja oprema: zunanje tehnološke naprave in zunanja grajena oprema; se lahko namestijo na neizkoriščenih podstrešjih, na vkopanih delih objekta v kleti ali na terenu. V vseh primerih morajo biti postavljene tako, da s hrupom ne motijo sosednjih stanovalcev, da so vizualno zakrite in usklajene z podobo celotnega naselja in ne smejo biti nameščene na fasadah objektov in služijo delovanju objekta, npr. toplotna črpalka, mala čistilna naprava, hranilnik električne energije, pergola, urbana oprema ipd.);
- hranilniki električne energije morajo biti enotno urejeni za celotno sosesko v smislu izgleda in pojavnosti streh objektov v krajini;
- zalogovniki padavinske vode morajo biti vkopani, v primeru, da niso vkopani pa postavljeni znotraj vrtna lope;
- lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste;
- objekti, vodi in naprave okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture;
- priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture in pomožni infrastrukturni objekti za potrebe načrtovanih objektov pod pogoji, ki jih OPPN določa za priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo;
- vodni zbiralniki;
- objekti in naprave za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov);
- začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

11. člen **(tlorisni in višinski gabariti objektov)**

(1) 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.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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.

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

(6) 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.

(7) 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.

12. člen **(pogoji za oblikovanje objektov)**

(1) Stanovanjski objekti na območju morajo biti glede uporabe materialov in barv skladno oblikovani.

(2) 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 neznčilnih arhitekturnih elementov in detajlov na fasadah objektov kot so arkade, izzidki, stolpiči, polkrožno oblikovana okna in preneseni arhitekturni elementi iz drugih okolij niso dopustni. Predvideno arhitekturno

oblikovanje objektov je podrobneje pojasnjeno v obrazložitvi in utemeljitvi, ki je sestavni del tega OPPN.

(3) 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.

(4) 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.

(6) 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.

(7) 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.

13. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) V območju OPPN je v skladu z dopustnimi vrstami objektov iz 10. člena tega odloka dopustna gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, ki služijo načrtovanim prostorskim ureditvam.

(2) Postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so stavbe, v sklopu dvoriščnega dela pred objekti tipa A2 je dopustna skladno s prikazom na grafičnem listu št. 5 »Ureditvena situacija«. 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.

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

(4) Dopustna je postavitve medsosedske ograje do višine 1,5 m. Oblikovanje medsosedske ograje 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.

14. člen **(pogoji za oblikovanje zunanjih površin objektov)**

(1) Na gradbenih parcelah predvidenih enostanovanjskih objektov je 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.

(2) Na zunanjih površinah gradbenih parcel objektov št. H1, H2, H3, H12, H13, H14 in H15 dopustno izvesti dovozno klančino v kletno etažo objekta. Za izvedbo dovozne klančine je potrebno upoštevati vsa ostala določila tega odloka.

(3) 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 izravnavna terena na gradbeni parceli ni dopustna.

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

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

(6) 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.

(7) 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.

(8) Višinska regulacija terena prikazana na grafičnem listu št. 5 »Ureditvena situacija« je idejna in se natančno določi v fazi projektiranja, ob upoštevanju preostalih določil tega odloka.

(9) Oblikovanje zunanje ureditve okolice objektov mora biti obdelano v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

15. člen

(pogoji za izvajanje zasaditev)

(1) 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.

(2) 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).

(3) 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.

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

16. člen

(lega objektov)

(1) Gradnja stanovanjskih objektov je dopustna znotraj gradbenih parcel, določenih v grafičnem delu OPPN. Natančna umestitev objektov se ob upoštevanju predpisanih odmkov in gradbenih linij opredeli v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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.

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

(9) 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).

17. člen **(urejanje površin za mirujoči promet)**

(1) Površine za mirujoči promet je treba 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.

(2) 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.

V. MERILA IN POGOJI ZA PARCELACIJO

18. člen **(načrt parcelacije)**

(1) Območje OPPN je 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.

(2) Parcelacija območja je določena na grafičnem listu št. 9 »Načrt parcelacije«. Mejne točke novih parcel so določene po ETRS koordinatnem sistemu.

(3) 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.

(4) Posestne meje novih gradbenih parcel morajo biti urejene pred izdajo gradbenega dovoljenja.

VI. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

19. člen (opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo)

(1) Predvideni objekti na območju OPPN bodo priključeni na obstoječe in predvideno prometno, komunalno, energetska in komunikacijsko infrastrukturo omrežje, ki je razvidno iz grafičnega lista št. 6 »Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro.«

(2) Za izvedbo načrtovane prostorske ureditve je predvidena gradnja nove interne 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. Obstoječi priključek na lokalno cesto LC 383021 Slovenske Konjice-Dobrava-Zreče, ki poteka po severnem robu območja OPPN se ukine, obstoječe stanovanjske objekte pa se po njegovi ukinitvi priključuje preko nove interne dostopne ceste.

(3) Kanalizacijsko omrežje na obravnavanem območju še ni zgrajeno. Komunalne odpadne vode iz objektov se vodi v interni fekalni kanalizacijski vod ter nato v skupno malo komunalno čistino napravo (MKČN).

(4) Padavinske odpadne vode na obravnavanem območju se spelje v ločene zadrževalnike na posamezni gradbeni parceli, nato pa preko zadrževalnika v novo zgrajeno meteorno kanalizacijo v cesti.

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

(6) 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.

(7) 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.

(8) Obstoječa komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura je dopustno odstranjevati, zaščititi, prestavljati, obnavljati, dograjevati in ji povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi.

(9) Morebitne potrebne prestativte in zaščite obstoječih komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih naprav je treba projektno obdelati in izvesti v skladu s predpisi in pogoji pristojnega upravljavca.

20. člen

(pogoji za prometno urejanje)

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

(2) Za potrebe načrtovane prostorske ureditve je bila izdelana strokovna podlaga »Prometna ureditev in ureditev komunalnih vodov za Občinski podrobni prostorski načrt za območje EUP OP8/009 Dobrava 3«, št. 11-25, september 2025, G-INŽENIRING, d.o.o. Iz strokovne podlage izhaja, da je predvidena 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.

(3) 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.

(4) Vzdlž 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.

21. člen

(odvodnjavanje in čiščenje odpadnih voda)

Komunalne odpadne vode

(1) Občina Zreče – režijski obrat je izvajalec javne službe odvajanja in čiščenja odpadnih vod v Občini Zreče in upravljavec javne kanalizacije v naseljih Občine Zreče.

(2) Za potrebe načrtovane prostorske ureditve je bila izdelana strokovna podlaga »Prometna ureditev in ureditev komunalnih vodov za Občinski podrobni prostorski načrt za območje EUP OP8/009 Dobrava 3«, št. 11-25, september 2025, G-INŽENIRING, d.o.o. Iz strokovne podlage izhaja, da se znotraj območja OPPN za potrebe novo predvidenih stanovanjskih objektov predvidi kanalizacijski vod v ločenem sistemu.

(3) Nov kanalizacijski vod poteka 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 (tlačni vod), ki ga ločeno od tega OPPN vodi Občina Zreče (projekt št. 120.2/25) in sicer se predvideni objekti z območja OPPN nanj priključijo preko predvidenega črpališča.

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

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

(6) 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.

(7) 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.

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

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

(10) 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.

Padavinske odpadne vode

(11) Za potrebe načrtovanih ureditev je bila izdelana strokovna podlaga »Geološko-geomehansko poročilo o možnosti gradnje na parceli št. 327/5, 327/7, 327/10 in 327/11, k.o. Škalce«, februar 2024, Geološke storitve, Jaka Žibrat, s.p.

(12) 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.

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

(14) 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.

(15) 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.

(16) 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.

(17) Pred pričetkom gradnje in med gradnjo objektov in prometno komunalne infrastrukture je treba zagotoviti začasen odvod zaledne površinske vode.

22. člen

(vodovodno omrežje za sanitarno vodo in gašenje)

(1) Na območju OPPN javno vodovodno omrežje še ni zgrajeno. Priključevanje na javno vodovodno omrežje, ki poteka vzhodno od območja OPPN.

(2) V skladu z izdelano strokovno podlago »Prometna ureditev in ureditev komunalnih vodov za Občinski podrobni prostorski načrt za območje EUP OP8/009 Dobrava 3«, št. 11-25, september 2025, G-INŽENIRING, d.o.o. je na območju OPPN potrebno na novo zgraditi del javnega vodovoda za oskrbo predvidenih stanovanjskih objektov s sanitarno pitno in požarno vodo.

(3) Predvidena je izgradnja novega vodovoda, ki se izven območja OPPN priključuje na obstoječ primarni javni vodovod PEd90 (parc. št. 329, k.o. 1105-Škalce). Od priključnega mesta dalje nov vodovod poteka proti zahodu v interni dostopni cesti.

(4) 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.

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

(6) 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 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.

23. člen

(elektroenergetsko omrežje)

(1) V skladu z izdelano strokovno podlago »naziv strokovne podlage« št. 131/24-SB, avgust 2024, Elektro Maribor, d.d., je 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.

(2) 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.

(3) NN omrežje se predvidi s podzemnimi kablji 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 elektro voda je razviden iz grafičnega lista št. 6 »Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro.«

(4) Za gradnjo novega NN kabelskega omrežja se uporabijo aluminijasti kablji 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) Tipe, preseke in število kablov ter lokacije razdelilnih in merilnih omaric posameznih odjemalcev je treba natančno določiti v PZI projektni dokumentaciji, po pridobljenih soglasjih za priključitev.

(6) Pri križanju komunalnih vodov je potrebno kable zaščititi pred mehanskimi poškodbami, tako da se položijo v zaščitno cev. Vsa približevanja in križanja se izvedejo skladno s Smernicami in navodili za izbiro, polaganje in prevzem elektroenergetskih kablov nazivne napetosti 1 kV do 110 kV (GIZ TS-11), ob upoštevanju veljavnih tehničnih predpisov in normativov ter skladno z izdanimi mnenji pristojnih soglasodajalcev.

(7) Pred pričetkom gradbenih del se mora izvajalec del seznaniti z natančno lokacijo elektroenergetskih vodov in naročiti zakoličbo elektroenergetskih vodov. Kjer se bodo gradbeni posegi izvajali v območju tras obstoječih elektroenergetskih vodov, je potrebno predvideti njihovo prestavitev izven območja gradbenih posegov oziroma predvideti njihovo zaščito v skladu z veljavnimi predpisi. Pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov mora biti zagotovljen nadzor s strani distribucijskega podjetja Elektro Maribor d.d.

24. člen (plinovodno omrežje)

(1) Severno od obravnavanega območja OPPN Dobrava 3 je zgrajeno distribucijsko plinovodno omrežje odsek V30-PE125, delovnega tlaka 500 mbar.

(2) 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.

(3) Priključevanje 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Sistemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina je pred gradnjo treba pisno obvestiti za zakoličbo plinovodnega omrežja. Pri posegih nad plinovodno cevjo je potreben stalen nadzor s strani sistemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina.

25. člen

(komunikacijsko omrežje)

(1) 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.

(2) 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.

(3) 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.

26. člen

(javna razsvetljava)

(1) Znotraj območja OPPN je dopustno urediti javno razsvetljava ob priključku nove interne dostopne ceste in na območju skupnih zelenih površin (GPK).

(2) Vsa razsvetljava na območju OPPN mora biti izvedena skladno z veljavno uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

27. člen

(ogrevanje, obnovljivi viri energije in osončenost)

(1) Za ogrevanje objektov se prednostno omogoča izraba energetskih virov, ki manj onesnažujejo zrak (alternativni viri, zemeljski plin).

(2) 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.

(3) 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. 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.

(4) 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.

(5) 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.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

28. člen

(varovanje kulturne dediščine)

(1) Območje OPPN se ne nahaja na območju registriranih enot kulturne dediščine. Kljub temu je potrebno upoštevati splošna zakonska določila za varstvo arheoloških ostalin, ki so podana v nadaljevanju tega člena.

(2) 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.

(3) 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.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

29. člen (ohranjanje narave)

Območje OPPN se v celoti nahaja izven območij z naravovarstvenimi statusi.

30. člen (varstvo zraka)

(1) Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo ustrezati zakonskim zahtevam.

(2) 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.

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

31. člen (značilnosti in varovanje tal)

(1) 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.

(2) Vpliv načrtovanih ureditev na stabilnosti in erozijsko ogroženosti terena je bil preverjen s strokovno podlago Geološko-geomehansko poročilo o možnosti gradnje na parceli št. 327/5, 327/7, 327/10 in 327/11, k.o. Škalce, februar 2024, Geološke storitve, Jaka Žibrat, s.p.. 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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 začasnih 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.

(6) 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.

32. člen **(varovanje voda in zaščitni ukrepi)**

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

(2) 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.

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

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

(5) 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.

(6) Odpadkov 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.

(7) 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.

(8) 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.

(9) 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.

(10) 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.

33. člen **(varstvo pred hrupom)**

(1) Območje OPPN skladno s področnim predpisom sodi v III. območje varstva pred hrupom.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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).

(5) 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.

34. člen **(ravnanje z odpadki)**

(1) 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.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) V okviru načrtovane gradnje ni dopustno povzročati odmetavanja odpadkov in njihovega puščanja v okolju ter nenadzorovanega ravnanja z odpadki, vključno s smetenjem.

(6) Ureditev prevzemnega mesta za določene komunalne odpadke je določeno v grafičnem načrtu št. 4 »Ureditvena situacija«.

35. člen **(svetlobno onesnaževanje)**

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 preseгла 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.

IX. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO IN VAROVANJE ZDRAVJA TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

36. člen (potresna nevarnost)

(1) Območje OPPN se nahaja v območju ocenjene potresne mikrorajonizacije 0,150 pospeška tal (g) s povratno dobo 475 let.

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

37. člen (varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

(1) 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.

(2) Odmik objektov ne sme biti manjši kot znaša varovalni pas sistemov električnih vodov določen s področnim zakonom z vidika energetike.

(3) Pri gradnji objektov je potrebno upoštevati področne predpise z vidika elektromagnetnega sevanja.

38. člen (varstvo pred požarom)

(1) 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.

(2) 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,
- viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje,
- ukrep za zajem onesnažene požarne vode.

(3) 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.

(4) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo oz. shranjujejo 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.

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

39. člen **(pogoji glede varnosti v zračnem prometu)**

(1) 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 Zlet, povezana z ovirami za zračni promet sicer kot sledi v nadaljevanju tega člena.

(2) Za ovire zunaj cone letališča štejejo:

- v krogu s polmerom 10 kilometrov od referenčne točke letališča objekti, instalacije in naprave, ki so višje kot 100 metrov ali višje kot 30 metrov, pa se nahajajo na terenu, ki je več kot 100 metrov višji od referenčne točke letališča;
- objekti, instalacije in naprave, ki se nahajajo izven kroga iz prejšnje točke, in ki so višji od 30 metrov in ki stojijo na naravnih ali umetnih vzpetinah, če se vzpetine dvigajo iz okoliške pokrajine za več kot 100 metrov;
- vsi objekti, instalacije in naprave, ki segajo več kot 100 metrov od tal, ter daljnovodi, žičnice in podobni objekti, ki so napeti nad dolinami in soteskami po dolžini več kot 75 metrov.

Za ovire pod zračnimi potmi štejejo tudi objekti in naprave zunaj naselij, ki so višji od okoliškega terena za najmanj 25 metrov, če se nahajajo znotraj varovalnih pasov posameznih cest, železniških prog, visokonapetostnih vodov in podobno.

(3) Pri graditvi, postavljanju in zaznamovanju objektov, ki utegnejo s svojo višino vplivati na varnost zračnega prometa je potrebno pridobiti ustrezno mnenje CAA k lokaciji oziroma k izgradnji takega objekta, objekt pa je potrebno označiti in zaznamovati v skladu z veljavnimi predpisi.

40. člen **(proti erozijska in proti plazljiva zaščita)**

(1) 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.

(2) 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.

(3) 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.

(4) Med gradnjo je treba zagotavljati stabilnost vkopnih brežin in dobro odvodnjavanje izkopov. Vsi vkopani deli objektov, podpornih in opornih konstrukcij morajo biti kvalitetno drenirani. Padavinske odpadne vode se ureja skladno z določili 21. člena tega odloka.

41. člen

(posebni pogoji za gradnje in ureditve s področja geomehanike)

(1) 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.

Pogoji temeljenja

(2) 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, na katerih se izvede tamponska blazina. Ureditev tamponske blazine je treba izvesti takoj po izvedenih zemeljskih delih, ko bodo izkopi sveže izkopani. Zemeljska dela in temeljenje se naj izvajajo v suhem vremenu. Zagotoviti je potrebno, da bo temeljenje izvedeno v homogeni podlagi sicer obstaja možnost za razvoj diferenčnih posedkov in posledično nagibanja objekta.

(3) Glede na ugotovljeno sestavo temeljnih in višinsko ter konstrukcijsko zasnovo posameznega objekta, je možno temeljenje objektov na AB temeljni plošči. V primeru, da bodo objekti temeljeni na AB temeljni plošči, bo potrebno predhodno pripraviti ustrezno sanacijsko blazino iz lomljenca ali drobljenca, v debelini ca. 0,6 m. Po odstranitvi preperinskega sloja ter zgornji plasti gline s peskom, se naj podlago očisti, poravna in statično utrdi. Na poravnana in očiščena temeljna tla se položi tudi ločilni geosintetik, ki bo preprečeval mešanje meljastih in glinastih delcev iz glinastega grušča s sanacijsko gramozno blazino.

Gradnja stanovanjskih objektov:

(4) Ob danem reliefu so objekti v prostor umeščeni tako, da se prilagajajo konfiguraciji terena. Večina objektov se nahaja na ravninskem delu območja. Na zahodnem robu območja (teren v naklonu) sta načrtovana dva objekta tipa A 3 za katera je dopustna etažnost K+P, pri čemer je klet delno vkopana.

(5) Pri gradnji objektov je potrebno izvesti temeljenje na armiranobetonskih temeljih oziroma armiranobetonski temeljni plošči, s predhodno izvedbo na sanacijskih blazin iz drobljenca (kamnita posteljica) v debelini 0,6 metra. Sanacijske blazine naj se izvedejo po odzivu ali izkopu vrhnjih humusnih plasti ter glinastih zemljin. Gradbeno jamo je potrebno na koti temeljenja prekriti z geotekstilom z ustrezno natezno trdnostjo, da se prepreči usedanje tampona v spodnje plasti. Pri izvedbi temeljenja objekta je obvezen geomehanski nadzor. V primeru, da bo v fazi izdelava projektne dokumentacije DGD in PZI prišlo do večjih odstopanj od prevzetih podatkov je potrebna ponovna analiza projektiranega stanja.

(6) Z drenažami oziroma odvodnimi jarki naj se uredi odvajanje meteornih voda okoli predvidenega objekta, da v prihodnje ne bo prihajalo do zamakanja. Vkopane dele objekta je potrebno ustrezno hidroizolirati.

(7) V času gradnje mora biti zagotovljeno ustrezno odvajanje površinske zaledne vode. V ta namen je nad gradbeno jamo treba predvideti zaledni jarek ali drug primeren ukrep, brežine pa fizično zaščititi pred padavinsko vodo (na primer pokrivanje s folijo).

Podporni ukrepi:

(8) Z vidika preprečevanja plazljivosti je na zahodnem robu območja OPPN potrebno predvideti varovanje brežine s podpornimi zidovi. Za podpornim zidom mora biti urejena drenaža za odvajanje zalednih meteornih voda. Ustrezno je potrebno poskrbeti tudi za odvajanje meteornih voda iz območja objekta. Natančno se tip in dimenzioniranje podpornih konstrukcij določi v fazi projekta za izvedbo gradnje v sodelovanju z geomehanikom. Kot podporni zid se lahko šteje tudi nosilni zid stanovanjskega objekta.

(9) Vse izkopne brežine je potrebno čim prej zavarovati pred erozijo (humus in zatravitev).

42. člen

(prilagajanje podnebnim spremembam – obvladovanje visokih temperatur)

(1) Upoštevati je potrebno 14. in 15. člen tega odloka.

(2) Na skupni zeleni površini soseske (GPK) se načrtuje zasaditev visokoraslih dreves.

43. člen

(prilagajanje podnebnim spremembam – obvladovanje poplavnega vala ob močnih nalivih)

Upoštevati je potrebno določila 21. člena tega odloka.

44. člen

(prilagajanje podnebnim spremembam – obvladovanje upravljanja z zalogami vode)

Na območju OPPN je dopustno padavinsko odpadno vodo s strešin objektov odvajati v zalogovnike in jo ponovno uporabiti za zalivanje ali namakanje zelenih površin.

X. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

45. člen

(etapnost izvedbe)

(1) 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.

(2) 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.

(3) 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.

XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE

46. člen (drugi pogoji in zahteve)

(1) Predvideni objekti se morajo na infrastrukturno omrežje priključevati po pogojih upravljavcev.

(2) 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.

(3) Vsa z gradbenimi deli tangirana zemljišča znotraj in izven območja urejanja se po končanju del čim prej ustrezno sanirajo.

(4) 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.

XII. DOPUSTNA ODPSTOPANJA OD NAČRTOVANIH REŠITEV

47. člen (dopustna odstopanja)

(1) 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.

(2) 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.

(3) Znotraj gradbene parcele, določene v grafičnem delu je dopustno zmanjšanje tlorisnih in višinskih gabaritov stanovanjskih objektov.

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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.

(8) 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 tlorisni 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.

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

XIII. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI PODROBNEGA NAČRTA

48. člen (prenehanje veljavnosti)

(1) OPPN velja do izvedbe vseh predvidenih prostorskih ureditev. Prenehanje veljavnosti OPPN se določi s sklepom Občine Zreče.

(2) 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.

XIV. KONČNE DOLOČBE

49. člen (inšpekcijsko nadzorstvo)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

50. člen
(vpogled v OPPN)

OPPN s prilogami je na vpogled na Občini Zreče in pristojni upravni enoti za gradbene zadeve.

51. člen
(veljavnost odloka)

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

Številka: _____

Kraj in datum sprejema: Zreče, julij 2026

Župan
mag. Boris Podvršnik