

Naloga:

STROKOVNA PODLAGA
ZA SPREMEMBE IN DOPOLNITVE
OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE ZREČE
NA OBMOČJU UN1/107

Naročnik:

GALERO d.o.o.
g. Robert Gačnikar
Loška gora 38
3214 Zreče

Izdellovalec:

ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.
Grajska ulica 7, 2000 Maribor

Odgovorni vodja:

Vesna Polanc Marinič, univ.dipl.inž.arh.

Sodelavci

Gašper Žemva, mag. inž. arh.
Alenka Sever Keršinar, univ. dipl. geog.
mag. Katja Kerkez, dipl.inž.grad.

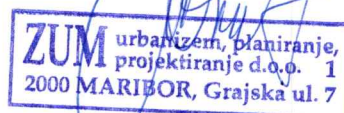
Številka naloge:

18062

Datum izdelave:

januar 2019

Direktorica:
Marinka KONEČNIK KUNST, univ. dipl. ekon.



KAZALO VSEBINE

A. TEKSTUALNI DEL

Uvod	3
1 Opis območja urejanja	4
1.1 Lega	4
1.2 Opis naravnih danosti	5
1.3 Opis ustvarjenih danosti	7
1.4 Prave podlage, ki urejajo gradnje in posege na območju urejanja	8
1.4.1 Občinski prostorski načrt Občine Zreče	8
1.4.2 Druge pravne podlage	9
2 Načrtovane dejavnosti in pogoj za izvedbo	10
3 Ureditev načrtovanih dejavnosti v prostoru in skladnost s PIP v veljavnem OPN	11
3.1 Opis prostorske ureditve za načrtovane dejavnosti	11
3.1.1 Zasnova prostorskih ureditev	11
3.1.2 Urbanistično arhitekturno oblikovanje	11
3.1.3 Ureditev odprtega prostora vključno z zelenimi površinami	12
3.1.4 Prometna ureditev	12
3.1.5 Ureditev ostale gospodarske javne infrastrukture	13
3.1.6 Povezave s sosednjimi območji	14
3.2 Skladnost s PIP v veljavnem OPN	14
3.2.1 Skladnost gradnje s PIP na MOEUP UN1/009	14
3.2.2 Skladnost gradnje s PIP na MOEUP UN1/107	15
4 Zaključek	17

B. GRAFIČNI DEL

1. Izsek iz kartografskega dela občinskega prostorskega načrta (karta št. 3: Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev); Merilo: 1:5.000
2. Prikaz območja urejanja na zemljiško katastrskem prikazu; Merilo: 1:1.000
3. Prikaz variantne ureditvene situacije; Merilo: 1:1.000
4. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro; Merilo: 1:1.000
5. Prikaz predlaganih sprememb manjših območij enot urejanja prostora in podrobnejše namenske rabe prostora; ni v merilu

A: TEKSTUALNI DEL

UVOD

Občina Zreče je leta 2015 sprejela Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin št. 64/15, 24/16, 28/16 – popr.) - v nadaljevanju OPN.

V njemu je za območje občine med ostalim določila enote urejanja prostora, namenske rabe prostora in prostorske izvedbene pogoje ter načine urejanja prostora.

V občini se je pojavila investicijska pobuda, ki pa ni v celoti skladna z določili OPN. Zaradi te neskladnosti se je izkazala potreba po spremembah in dopolnitvah OPN. Te se nanašajo na spremembo med manjšima enotama urejanja prostora in posledično podrobnejše namenske rabe prostora, na zemljiščih s parcelnimi števkami: 632/4, 632/5, 632/6 ter 712/15, vse v katastrski občini 1098 – Loška gora.

Strokovna podlaga v nadaljevanju tako predstavlja utemeljitev navedenih sprememb na območju manjše enote urejanja prostora UN1/107 in UN1/009 in posledično razširitev območja stanovanjskih površin – SS na del površin IG – gospodarske cone, opredeljene v OPN.

1 OPIS OBMOČJA UREJANJA

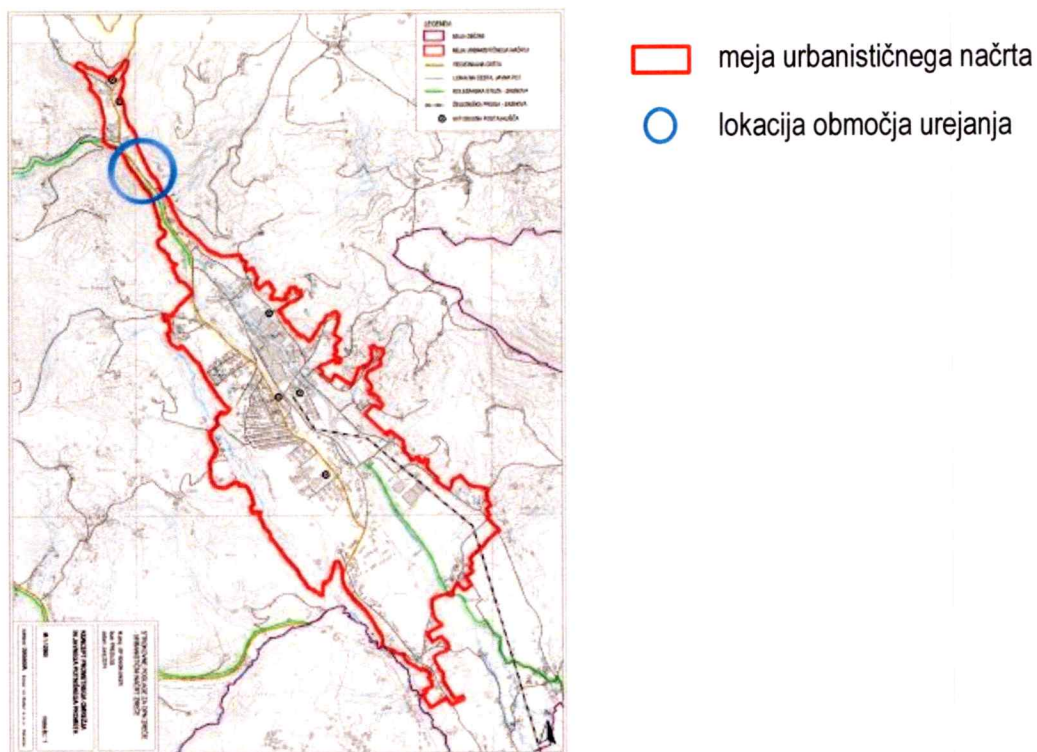
V nadaljevanju so predstavljene le določene značilnosti in lega območja urejanja ter veljavne pravne podlage, ki so merodajni za obravnavano območje.

1.1 Lega

Območje urejanja oz. predmet obravnave so zemljiške parcele št. 632/4, 632/5, 632/6 ter 712/15, vse v katastrski občini 1098 – Loška gora v občini Zreče, na severozahodnem robu občinskega središča – Zreče, opredeljenega v Urbanističnem načrtu.



Slika 1: Prikaz lege območja urejanja v občini in glede na mesto Zreče

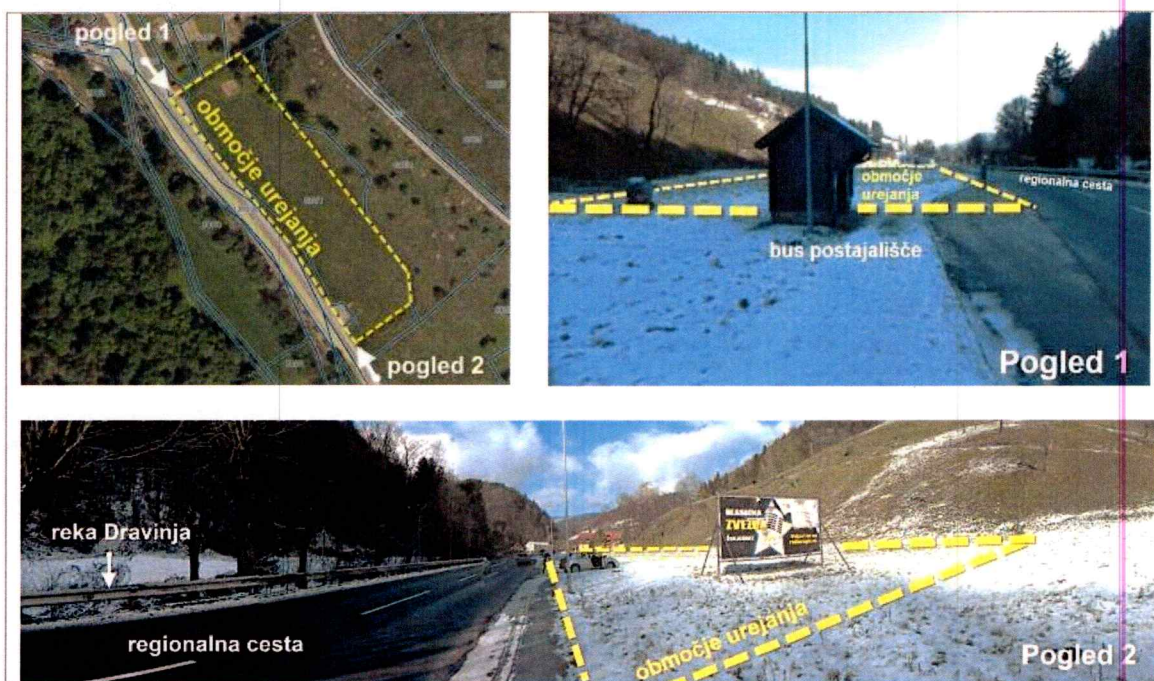


Slika 2: Prikaz območja urejanja znotraj meje Urbanističnega načrta Zreč

Območje leži v ozki dolini reke Dravinje med pobočji hriba Bork in hriba z naseljem Gorenje.



Slika 3: Prikaz lege ob reki Dravinji in regionalni cesti R3 št. 701 Pesek-Rogla-Zeče



Slika 4: Pogledi na območje urejanja

1.2 Opis naravnih danosti

Območje se leži na dolinskem dnu, vzhodno in zahodno od njega se dvigujeta vzpetini.

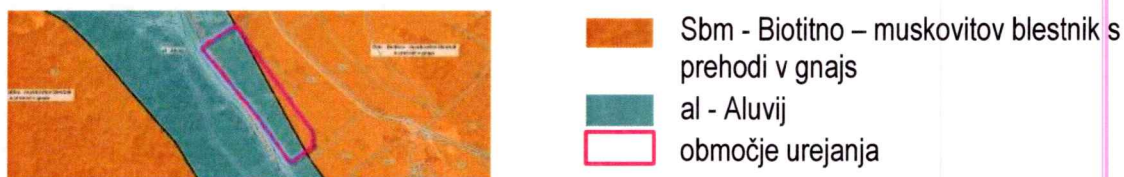


- parcelna meja
- območje urejanja

Slika 5: Prikaz geomorfologije (vir: PISO, vpogled 18. 1. 2019)

Slika 6:

Geološka sestava tal na območju urejanja sestoji iz aluvialnih tal ter biotitno muskovitov blestnikov s prehodi v gnajs.



Slika 7: Prikaz območja in geologije (vir: PISO, vpogled 14. 1. 2019)

Glede na opozorilno karti erozije, ki jo je izdelala Agencija RS za okolje (ARSO) spada celotno področje Loške Gore v območja običajnih zaščitnih ukrepov pred erozijo.



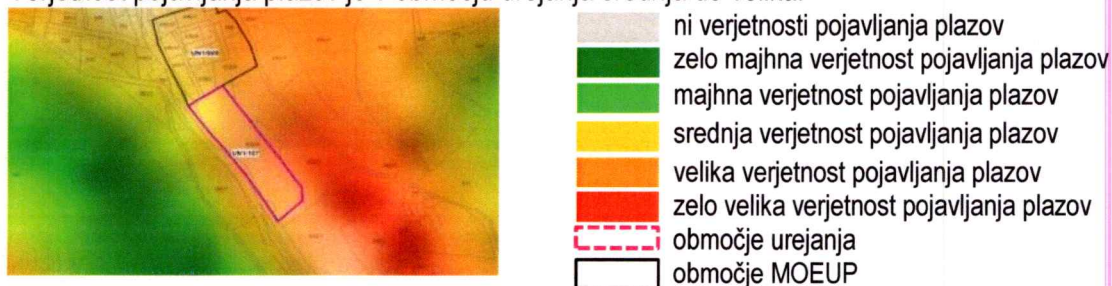
Slika 8: Erozijska območja – opozorilna karta erozije (vir: Atlas okolja, vpogled 14. 1. 2019)

Območje urejanja se nahaja na opozorilnem območju, kjer je potrebno pred prostorskimi ureditvami izvajati običajne protierozijske ukrepe.



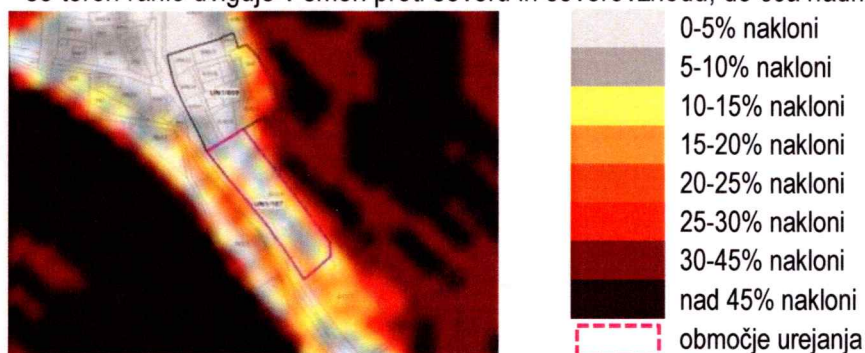
Slika 9: Prikaz erozijskih območij (vir: PISO, vpogled 14. 1. 2019)

Verjetnost pojavljanja plazov je v območju urejanja srednja do velika.



Slika 10: Izsek iz karte verjetnosti pojavljanja plazov (vir: Zemljevid pojavljanja plazov v Sloveniji, M 1:250.000, Geološki zavod Slovenije, 2008)




Nakloni terena na območju je večinoma od 5-10 %, na robovih območja so nakloni izrazitejši: od 10-20 %. Najnižja točka je v južnem delu območja (ca. 430 metrov nadmorske višine). Od tod se teren rahlo dviguje v smeri proti severu in severovzhodu, do cca nadmorsko višino 434 m.



Slika 11: Območje urejanja in meje razredov naklonov (vir: GURS, 2007)

Zahodno od regionalne ceste se nahajata dve naravni vrednoti – reka Dravinja in vaška lipa. Dravinja je vodotok prvega reda.

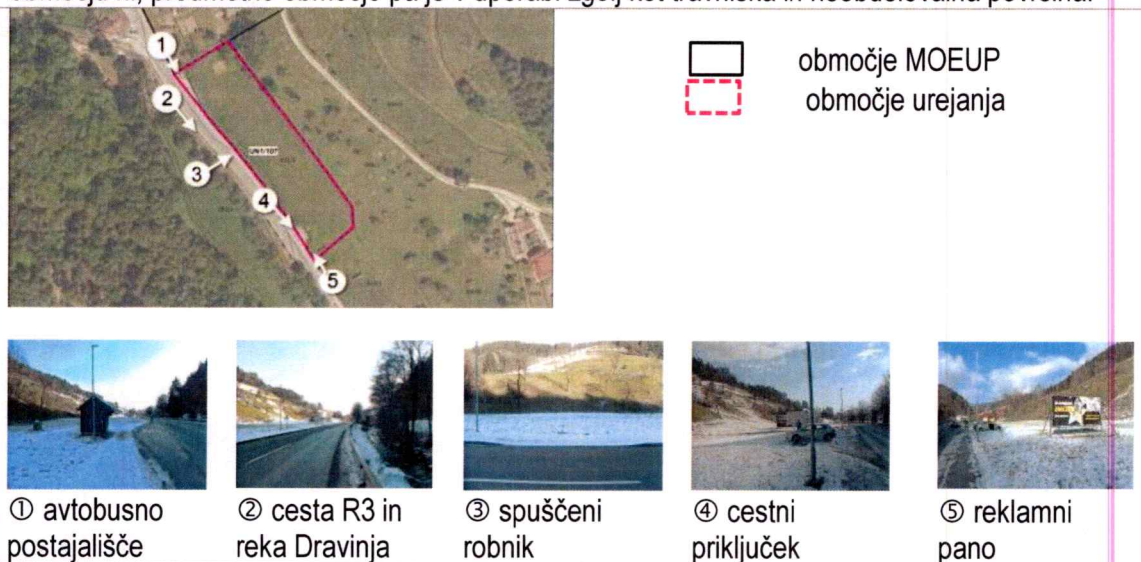


-  Območje naravne vrednote – reka Dravinja
-  Naravna vrednota – vaška lipa
-  območje urejanja

Slika 12: Prikaz območij in točk naravnih vrednot (vir: PISO, vpogled 14. 1. 2019)

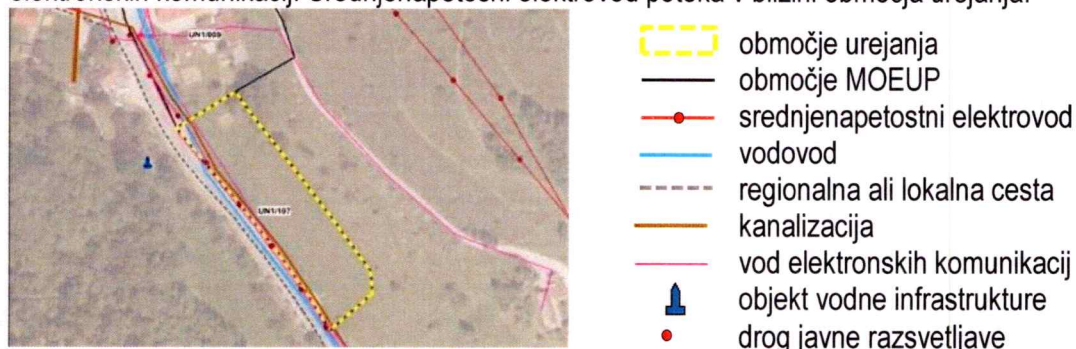
1.3 Opis ustvarjenih danosti

Predmetno območje meji na severni strani na obstoječe stanovanjske stavbe, na južnem delu območja urejanja pa se nahajata cestni priključek ter oglasna tabla, zahodno od tega območja poteka regionalna cesta R3 št. 701 Pesek-Rogla-Zeče, tesno ob njej pa reka Dravinja. Ob cesti se pojavljajo drogovi javne razsvetljave. Na osrednjem delu predmetnega območja se nahaja še en priključek na regionalno cesto v obliki spuščenega robnika. Drugih ustvarjenih struktur na območju ni, predmetno območje pa je v uporabi zgolj kot travniška in neobdelovalna površina.



Slika 13: Lokacije grajenih struktur na območju urejanja

Na območju urejanja in v njegovi bližini se ne nahajajo pravno zaščiteni elementi kulturne dediščine in je tudi že opremljeno z vodovodom, kanalizacijo, javno razsvetljavo in vodom elektronskih komunikacij. Srednjenapetostni elektrovod poteka v bližini območja urejanja.

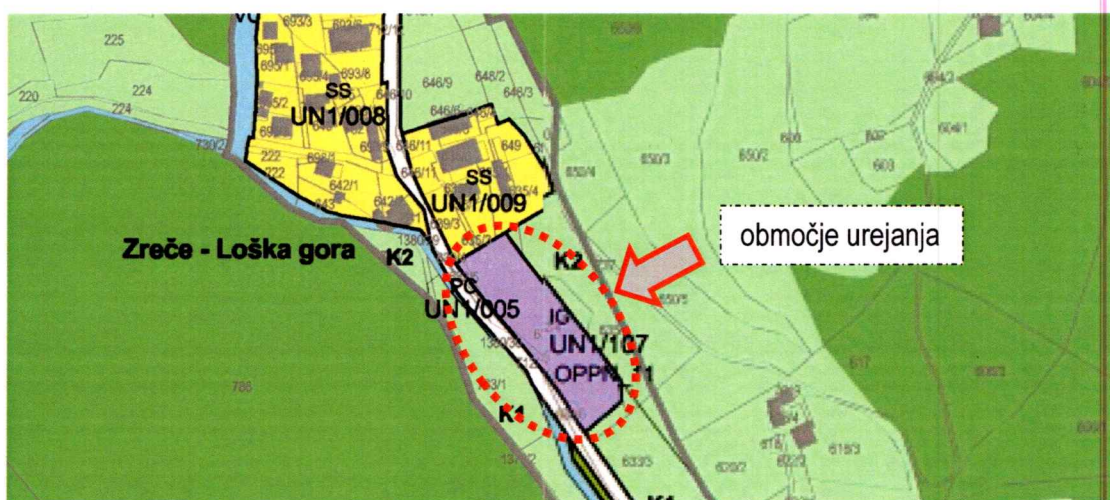


Slika 14: Prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture

1.4 Prave podlage, ki urejajo gradnje in posege na območju urejanja

1.4.1 Občinski prostorski načrt Občine Zreče

Območje se glede enot urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) in podrobnejše namenske rabe prostora (v nadaljevanju: PNRP) ureja na osnovi Občinskega prostorskega načrta Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin št. 64/15, 24/16, 28/16 – popr.). Območje urejanja je v OPN opredeljeno kot »**gospodarska cona – IG**« in spada v manjše območje urejanja prostora (v nadaljevanju MOEUP) **UN1/107**, ki je del enote urejanja prostora **UN1**.



AP6	Meja območja enote urejanja prostora		
—	Oznaka območja enote urejanja prostora		
—	Meja manjšega območja znotraj enote urejanja prostora		
UN1/018	Oznaka manjšega območja znotraj enote urejanja prostora		
Dobrava 2	Ime okvirnega območja naselja		
OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA			
	OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ		
	Območja stanovanj		
SS	Stanovajske površine	PC	Območja prometnih površin
	Območja proizvodnih dejavnosti		Površine cest
IP	Površine za industrijo		OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ
IG	Gospodarske cone	K1	Najboljše kmetijska zemljišča
	Območja zelenih površin	K2	Druga kmetijska zemljišča
ZS	Površine za oddih rekreacijo in šport		OBMOČJA VODA
ZP	Parki	VC	Površinske vode
ZD	Druge urejene zelene površine		Celinske vode

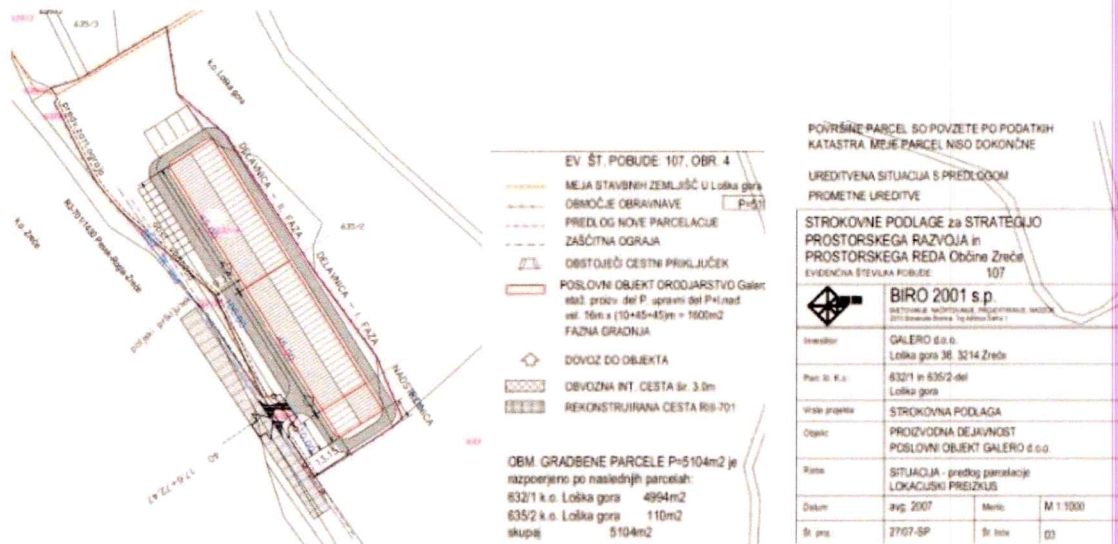
Slika 15: Izsek iz karte 3 izvedbenega dela OPN: Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev in izsek iz legende OPN

V OPN so določeni prostorski izvedbeni pogoji (v nadaljevanju: PIP). Ti določajo, da se za urejanje MOEUP UN1/107 izdelata **občinski podrobni prostorski načrt** (v nadaljevanju: OPPN).

V osmi vrstici 142. Člena OPN pa je še določeno, da je potrebno pri pripravi OPPN upoštevati rešitve iz **Strokovne podlage 27/07-SP / Biro 2007**.

Povzetek strokovne podlage 27/07-SP:

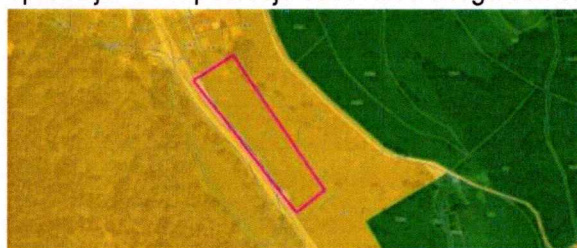
Strokovna podlaga predvideva na parcelah št. 632/4 in 635/2 k.o. 1098 – Loška gora postavitev poslovno-proizvodne stavbe velikosti 90 m x 16 m z 10 m dolgim nadstreškom. Tolerance velikosti objekta bi znašale do +/- 5 m. Delavnica bi bila enoetažna, višine 6 metrov, poslovni del stavbe bi bil dvoetažen (vsaka etaža bi imela 3 m višine). Dopustna bi bila fazna gradnja. Okoli stavbe bi potekala 3 m široka cesta, ki bi se priključila na regionalno cesto preko obstoječega 5 m širokega cestnega priključka.



Slika 16: Izsek grafičnega prikaza lista št. 03 (Ureditvena situacija s predlogom prometne ureditve) ter izsek iz legende Strokovne podlage 27/07-SP

1.4.2 Druge pravne podlage

Zakon o vodah: Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, NPB1, 41/04 –ZVO-1, NPB2, 57/08, NPB3, 57/12, NPB4, 100/13, NPB5, 40/14, NPB6, 56/15 in NPB7 določa, da je območje urejanja opredeljeno kot področje vodovarstvenega območja ter da spada v II. varstveni režim.



- območje II. varstvenega režima
- območje III. varstvenega režima
- območje urejanja

Slika 17: Prikaz vodovarstvenih območij (vir: PISO, vpogled 16. 1. 2019)

V zvezi z urejanjem in priključevanjem na **gospodarsko javno infrastrukturo** pa veljajo predpisi, ki se nanašajo na:

- vodovodno omrežje: Odlok o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe oskrbe s pitno vodo v Občini Zreče (Uradni list RS št. 75/2010) ter Pravilnik za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega sistema na območju Občine Zreče (Uradni list RS št. 104/2001);
- kanalizacijsko omrežje: Odlok o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode v Občini Zreče (Uradni list RS št. 75/2010).

2 NAČRTOVANE DEJAVNOSTI IN POGOJ ZA IZVEDBO

Načrtovana dejavnost

Investitor načrtuje na območju urejanja izvajanje dveh dejavnosti:

- predelovalna dejavnost (proizvodnja orodja), ki bi se izvajala v proizvodnem objektu z upravnim delom ter
- lastno stavbo za bivanje – stanovanjski objekt.

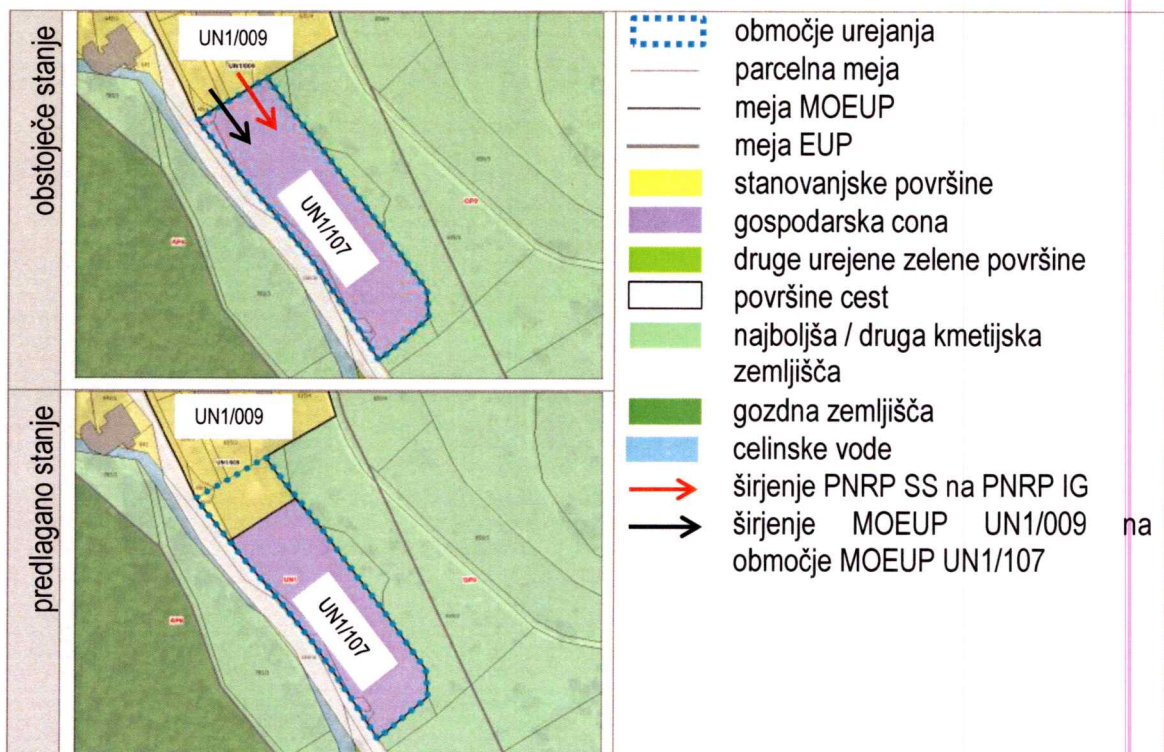
Pogoji za izvedbo

Ker gradnja stanovanjske stavbe na območju PNRP »gospodarska cona - IG« glede na določila OPN ni dopustna, je treba spremeniti del območja urejanja s PNRP IG v PNRP »stanovanjske površine – SS«.

Navedeno posledično pogojuje spremembe in dopolnitve OPN v kartografskem delu izvedbenega dela kot sledi:

- korekcijo - premik obstoječe meje med manjšima območjema enot urejanja prostora (MOEUP UN1/009 in MOEUP UN1/107) in
- spremembo PNRP na severnem delu območja urejanja oz. MOEUP UN1/107 iz PNRP IG v PNRP SS.

Z opisano spremembo je tako omogočena realizacija investitorjeve namere – gradnje tudi lastne stanovanjske stavbe.



Slika 18: Prikaz sprememb MOEUP in PNRP na območju urejanja

3 UREDITEV NAČRTOVANIH DEJAVNOSTI V PROSTORU IN SKLADNOST S PIP V VELJAVNEM OPN

3.1 Opis prostorske ureditve za načrtovane dejavnosti







3.1.1 Zasnova prostorskih ureditev

Predlagana prostorska ureditev obsega razmestitev proizvodnega objekta, manipulacijskih površin, parkirnih prostorov, vmesnih zelenih površin oz. zasaditev ter drugih povoznih površin vključno z cestnim priključkom in stanovanjsko stavbo z dvoriščem.

Dostop oz. dovoz na območje bi se uredil na južnem delu območja urejanja preko obstoječega cestnega priključka. V tem delu bi se razširile glavne manipulacijske površine in uredilo parkiranje za tovorno vozilo. Druga manipulacija oz. povozne površine bi se speljale okoli proizvodne hale, ki bi zasedala večji del obravnavanega zemljišča. Proizvodni objekt bi imel v severnem delu urejen upravni del – pisarne, tako da bi s tem proizvodna dejavnost ne na vplivala na bivanje v severno lociranih stanovanjskih stavbah. Vmesni prostor med stanovanjsko stavbo in industrijsko stavbo bi se uredil kot zelena površina z dodatno funkcijo preprečevanja vplivov s strani proizvodnega objekta. Ta bi bil intenzivno zasajen z drevjem in po potrebi ograjen – ločen z ograjo, ki bi potencialno tudi učinkovala protihrupno.

Na skrajnem jugu obravnavanega območja bi bila izvedena še nova transformatorska postaja tudi za potrebe širšega območja.



-  območje urejanja
-  območje MOEUP
-  površine za stanovanjsko stavbo
-  zeleni pas
-  površine za proizvodni objekt
-  površine za upravni del proizvodnega objekta

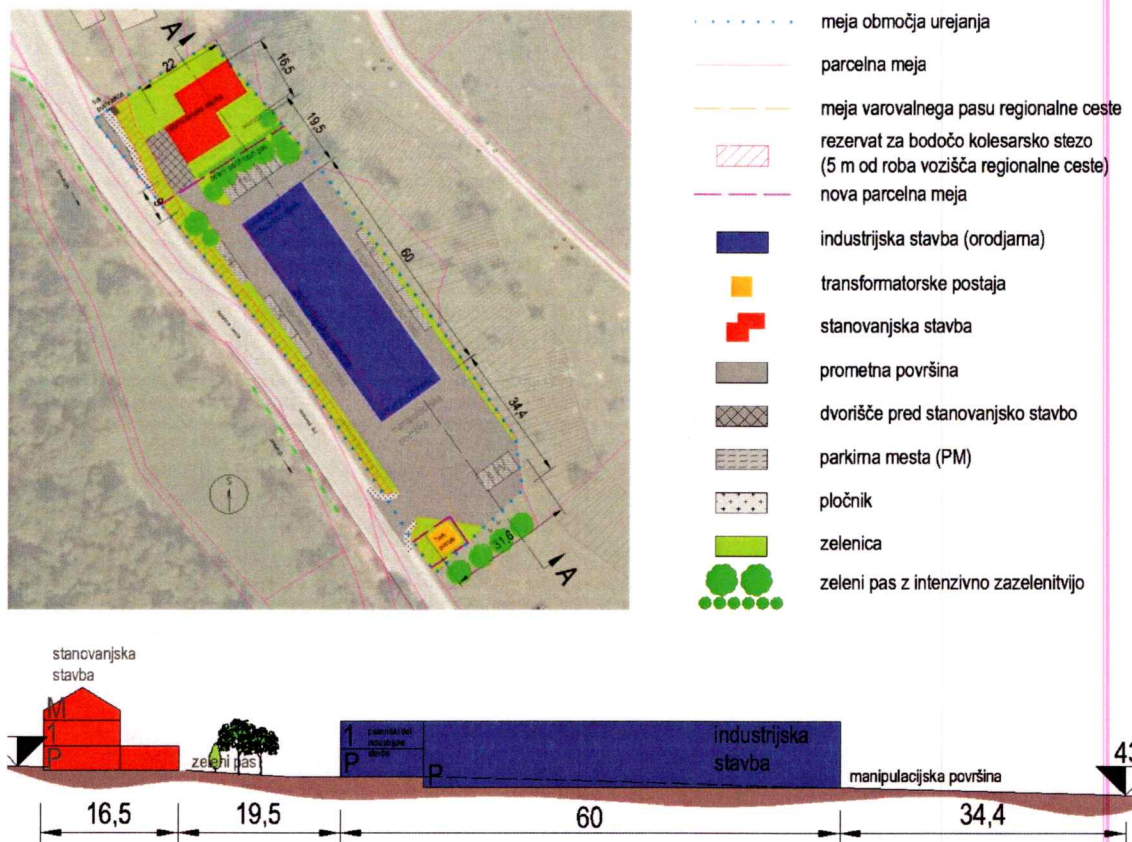
Slika 19: Prikaz ureditve območja glede na načrtovane dejavnosti investitorja

3.1.2 Urbanistično arhitekturno oblikovanje

Stavbe bi se umestile najmanj 4 metre stran od parcelnih meja oz. potrebi manj s soglasjem lastnika sosednje parcele.

Florisna velikost enostanovanjske stavbe bi znašala okvirno bruto 29 m x 17 m z etažnostjo, ki bi znašala največ K+P+1+M.

Florisna velikost industrijske stavbe bi znašala okvirno bruto 60 m x 18 m z etažnostjo, ki bi znašala največ K+P+1. Višina stavbe bi se prilagodila potrebam proizvodnje znotraj stavbe. Fasada industrijske stavbe, ki je orientirana proti regionalni cesti, bi bila kvalitetneje arhitekturno oblikovana.



Slika 20: Tlorisni prikaz in prerez predloga

3.1.3 Ureditev odprtega prostora vključno z zelenimi površinami

Na jugovzhodnem delu območja obravnave bi se uredilo večjo manipulacijsko površino s parkirnimi mesti. Okoli industrijske stavbe bi potekala dovozna pot na kateri bi se tudi nahajala vzdolžno locirana parkirna mesta. Med stanovanjsko stavbo in industrijsko stavbo bi se vzpostavil dovoz do stanovanjske stavbe ter zeleni pas, ki bi bil intenzivno ozelenjen. V zelenem pasu bi se lahko tudi nahajala parkirna mesta za osebna vozila. Jugovzhodno od transformatorske postaje bi se umestil pas dreves. Zbiranje komunalnih odpadkov bi se uredilo v skladu z veljavnim Odlokom o načinu opravljanja obvezne lokalne gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki na območju Občine Zreče (UL RS 98/2009, 30/2010).

3.1.4 Prometna ureditev

Realizacija gradnje ne predstavlja posega v obstoječo javno prometno infrastrukturo z izjemo le manjše razširitve že obstoječega priključka.

Tako bi se območje preko že obstoječega priključka prometno podrejeno navezovalo na regionalno cesto III. reda R3-701 Ruta – Pesek – Rogla – Zreče – Zeče.

Z razširitvijo obstoječega priključka bi se tudi zagotovila prevoznost za merodajno vozilo (dostavni tovornjak vlačilec) in ustrezna preglednost.

Znotraj območja, pred predvidenim objektom v južnem delu, bi se skladno s programom investitorja uredila ploščad, kjer bi bile vozne, manipulativne in parkirne površine za osebna vozila ter odstavno mesto za merodajno vozilo. Na ploščadi bi se zagotovilo obračanje merodajnega vozila, določenega skladno s predvideno dejavnostjo. Na ploščadi bi se znotraj

območja navezala tudi enosmerna dostopna cesta okrog predvidenega objekta s širino vozišča 6,0 m. Ob enosmerni dostopni cesti bi se uredila v skladu z pristojnimi predpisi parkirna mesta za osebna vozila. Natančno število potrebnih parkirnih mest in njihovo pozicioniranje bi se določilo v projektni dokumentaciji.

Preko ploščadi in enosmerne dostopne ceste bi bil zagotovljen tudi dovoz do enostanovanjske stavbe, predvidene na severnem delu območja. Ureditev samostojnega dovoza do stanovanjske stavbe je zaradi obstoječe avtobusne postaje težko izvedljiva, vendar ker je investitor predvidene enostanovanjske stavbe in predvidene industrijske stavbe ista oseba, bi se lahko obe stavbi priključili na regionalno cesto preko istega priključka. Parkiranje najmanj dveh osebnih vozil bi bilo zagotovljeno na parceli enostanovanjske stavbe.

Izbrana širina dostopne ceste in dimenzije priključnih radijev bi zagotavljalje prevoznost za merodajna intervencijska in dostavna vozila.

3.1.5 Ureditev ostale gospodarske javne infrastrukture

Ker ob območju oz. preko poteka obstoječa komunalna in energetska infrastruktura (vodovodno omrežje, omrežje za odvajanje komunalnih odpadnih voda in elektroenergetsko omrežje) se načrtovana gradnja lahko naveže nanjo. Stavbe pa se lahko priključijo tudi na omrežje elektronskih komunikacij.

- Obstoječe javno vodovodno omrežje poteka ob oziroma pod regionalno cesto III. reda R3-701 Ruta – Pesek – Rogla – Zreče – Zeče, zahodno od območja urejanja. Za potrebe vodooskrbe se bi se uredile ustrezne nove priključne vodovodne cevovode za potrebe stanovanjske in industrijske stavbe. Na območju industrijske stavbe bi se izvedla krožna vodovodna zanka. Dimenzije novih cevovodov bi se uskladile z veljavnim Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Po istem pravilniku bi se zagotovila tudi požarno varnost (hidrantno omrežje). Hidranti bi morali biti podzemni in postavljeni tako, da bi bili dostopni ob vsakem času.
- Izvedla bi se ločena sistema odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda. Komunalne odpadne vode z območja bi se navezale na obstoječo komunalno kanalizacijo, na fekalni vod ob regionalni cesti III. reda R3-701 Pesek-Rogla-Zeče. Kanalizacija bi se izvedla v vodotesni izvedbi, za katero bi se po končani izgradnji pridobilo atest o vodotesnosti.
- Odvajanje čistih padavinskih voda z utrjenih površin in strešin bi se uredilo tako, da bi bil v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin. Padavinske vode s streh in nadstrešnic ter vode, ki ne bi bile onesnažene z vodi škodljivimi snovmi, bi bile speljane v padavinsko kanalizacijo do predvidenih ponikovalnic, ki bi bile locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Odvodnjo padavinskih vod s prometnih površin bi se uredilo razpršeno. Odvodnjo padavinskih vod z manipulativnih površin bi se uredilo preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj (SIST EN 858-2) iz katerih bi se nato vode speljale v padavinsko kanalizacijo. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda bi morala biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15) in Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15).
- Za napajanje območja z električno energijo bi se zgradila nova transformatorska postaja TP 20/0,4 kV ustrezne izvedbe in moči, ki bi se jo vključilo v 20 kV omrežje. Zgradil bi se ustrezni nizkonapetostni izvod od nove transformatorske postaje do predvidenih objektov.

- Predvidene stavbe bi se pod pogoji upravljavca lahko navezale na obstoječe vode elektronske komunikacije na zahodnem delu območja in v regionalni cesti III. reda R3-701 Pesek-Rogla-Zeče.
- Komunalne odpadke bi bilo potrebno zbirati, deponirati in odvažati v skladu z veljavnim Odlokom o načinu opravljanja obvezne lokalne gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki na območju Občine Zreče (UL RS 98/2009, 30/2010).
- Ogrevanje objektov bi se uredilo individualno, predlagano je ogrevanje z ekološko neoporečnimi gorivi (plin, geotermalna, solarna in podobne vrste energije).

3.1.6 Povezave s sosodnjimi območji

S predlagano ureditvijo se ohranja kontinuiteta obstoječe pozidave iz smeri severozahoda proti jugovzhodu. Tako se ta kot bolj homogen in enovit kompleks v prostoru zaokroži in funkcionalno dopolni z gospodarskim subjektom, ki tudi predstavlja zaposlitvene možnosti.

Povezava z južno ležečim občinskim središčem Zreče in njegovimi funkcijami se ohranja preko obstoječe regionalne ceste. Preko nje je območje povezano tudi z širšim prostorom občine in regije.

3.2 Skladnost s PIP v veljavnem OPN

3.2.1 Skladnost gradnje s PIP na MOEUP UN1/009

Na predlaganem razširjenem območju MOEUP UN1/009 s podrobnejšo namensko rabo prostora PNRP – SS, načrtovana gradnja stanovanjske stavbe bi bila oz. je načeloma skladna s splošnimi in podrobnimi PIP iz veljavnega OPN glede:

- lege objektov,
- splošnih pogojev za velikost in oblikovanje,
- pogojev za izkoriščenost parcel namenjenih gradnji glede na PNRP,
- pogojev za enostanovanjske stavbe namenjene stalnemu bivanju,
- oblikovanja, dimenzioniranja in umeščanja površin za mirujoči promet,
- ureditve okolice objektov,
- pogojev za nezahtevne in enostavne objekte,
- pogojev in meril za parcelacijo,
- priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- varstva kulturne dediščine,
- varstva okolja in naravnih dobrin,
- varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- varstva zdravja,
- dopustne izrabe prostora,
- dopustnih zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov,
- dopustne vrste gradenj in posegov,
- dodatno dovoljenih dejavnosti ter
- možnosti glede oblikovanja objektov.

Iz tega sledi, da prostorski izvedbeni pogoji, kot so zapisani v veljavnem OPN Občine Zreče za PNRP SS, omogočajo prostorsko ureditev na razširjenem delu MOEUP UN1/009 izvedenimi s spremembami in dopolnitvami OPN in tako tudi realizacijo investicijske namere lastnika zemljišč.

Vendar bi v prid prilagajanju spremenljivim prostorskim zahtevam, gospodarskemu razvoju, trendu samozaposlovanja, spreminjajočim pravnim podlagam, bolj nedvoumnega normiranja v členih odloka in večjega nabora možnega arhitekturnega oblikovanja bila **priporočljiva** tudi sprememba in dopolnitev tekstualnega dela OPN v zvezi s PIP, ki bi določala nekatera pravila bolj natančno, nedvoumno, fleksibilno, v duhu časa ter v skladu s strokovnimi trendi.

Tako se na osnovi navedenega predlaga spremembe in dopolnitve prve ter četrte alineje (1) prvega odstavka 83. člena OPN Občine Zreče kot sledi:

(1) odst. 83. čl.	določilo v veljavnem OPN	predlagana sprememba in dopolnitev
prva alineja	» - 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.«.	» -- Tloris: podolgovat (razmerje stranic najmanj 1:1,2); na strmejših legah mora biti daljša stranica vzporedna s terenskimi plastnicami; dovoljeni so izzidki oz. dodajanje mas in odvzemi mase iz prostornine stavbe.«.
četrta alineja	» - Streha: priporočena simetrična dvokapnica z naklonom strešin 30° do 45° oziroma prilagojena streham na sosednjih objektih; 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.«.	» -- Streha: priporočena simetrična dvokapnica z naklonom strešin 30° do 45° oziroma prilagojena streham na sosednjih objektih; smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico objekta; dovoljena je izvedba zaključkov streh s čopi in na njej izvedba različnih strešnih odprtih (za okna, vrata, balkone, terase ipd.); strehe nad izzidki morajo biti oblikovane enako oz. z enakim naklonom kot je nad osnovnim delom objekta ali so ravne, pri tem pa niso dovoljene stožčaste oblike streh; strešna kritina je v nižinskih legah opečna oziroma finalno opečne barve (v primeru drugega materiala), ali različne temne barve v primeru ravne strehe, v višinskih legah pa temno rjave, rdeče do temno sive barve pri tem pa ni dovoljena salonitna kritina v svetlo sivi barvi.«.

3.2.2 Skladnost gradnje s PIP na MOEUP UN1/107

Tudi prostorska ureditev na zmanjšanem območju MOEUP **UN1/107** v spremembah in dopolnitvah OPN, je v celoti skladna s splošnimi in podrobnimi PIP za PNRP IG določenimi v veljavnem OPN glede:

- lege objektov,
- splošnih pogojev za velikost in oblikovanje,
- pogojev za izkoriščenost parcel namenjenih gradnji glede na PNRP,
- oblikovanja, dimenzioniranja in umeščanja površin za mirujoči promet,
- ureditve okolice objektov,
- pogojev za nezahtevne in enostavne objekte,

- pogojev in meril za parcelacijo,
- priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- varstva kulturne dediščine,
- varstva okolja in naravnih dobrin,
- varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- varstva zdravja,
- dopustne izrabe prostora,
- dopustnih zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov,
- dopustne vrste gradenj in posegov,
- dodatno dovoljenih dejavnosti ter
- možnosti glede oblikovanja objektov.

Iz tega tudi sledi, da prostorski izvedbeni pogoji, kot so zapisani v veljavnem OPN Občine Zreče za PNRP IG, omogočajo prostorsko ureditev na s SD OPN zmanjšanem delu MOEUP UN1/107 v skladu z investicijskimi namerami lastnika zemljišč.

4 ZAKLJUČEK

S predlaganim SD OPN glede razširjene - povečane MOEUP UN1/009 in posledično povečanih površin s podrobnejšo namensko rabo prostora SS, se le tako zagotavljajo prostorski pogoji za realizacijo celotne investicijske namere lastnika obravnavanih zemljiških parcel: to je gradnje stanovanjske stavbe ter gradnje proizvodnega objekta.

Ker pa se predmetne gradnje na povečanem območju MOEUP UN1/009 in na zmanjšanem območju MOEUP UN1/107 lahko realizirajo tudi neposredno na osnovi splošnih in podrobnih PIP, kot so določeni v veljavnem OPN za podrobnejšo namensko rabo prostora SS in IG, pa ni potrebna oz. utemeljena izdelava OPPN za MOEUP UN1/107. Zato se predlagajo zgolj še spremembe členov v veljavnem OPN, ki se nanašajo na njegovo izdelavo.