

C2 Izhodišča za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta Poslovno stanovanjska zazidava Zreče

PROJEKT:

**DOPOLNITEV IZHODIŠČ ZA PRIPRAVO
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA
NAČRTA POSLOVNO STANOVANJSKA ZAZIDAVA
ZREČE**

NAROČNIK:

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

IZDELOVALEC:



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

ODGOVORNI PROST. NAČRTOVALEC:

**Damjana Pirc, univ. dipl. inž. kraj. arh.,
ZAPS P-0046**

ŠTEVILKA PROJEKTA:

19301-00

KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA:

Krško, januar 2021

**Damjana Pirc, univ. dipl. inž. kraj. arh.,
Silvija Umek Toth, dipl. inž. grad.,
Petra Žarn, univ. dipl. inž. grad.,
Rok Gerbec, univ. dipl. inž. arh.
Bojan Srpčič, univ. dipl. inž. arh.
Tamara Tepavčević, univ. dipl. geog. in soc.,
Andrej Trošt, univ. dipl. geog.,
Nuša Rožman, univ. dipl. ekol.,
Andreja Grahek, kom. inž.,
Dušan Blatnik, univ. dipl. inž. arh.,
Aleš Janžovnik, univ. dipl. inž. kraj. arh.
Ines Deutsch de Silva, dipl. inž. grad.**

DELOVNA SKUPINA IZDELOVALCA:

KAZALO

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV	4
1.1 PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE	4
1.2 NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (OPPN)	5
1.3 INVESTITOR IN UPRAVLJAVEC PROSTORSKE UREDITVE	7
2. ZASNOVA UMESTITVE POSLOVNO STANOVANJSKE ZAZIDAVE IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR	8
2.1 OPIS OBMOČJA OPPN	8
2.2 ZASNOVA UMESTITVE STANOVANJSKE SOSESKE Z OPISOM TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI	9
2.2.1 OBMOČJE NAČRTOVANIH UREDITEV	9
2.2.2 DOPUSTNE DEJAVNOSTI	9
2.2.3 DOPUSTNE VRSTE OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN	9
2.2.4 POZIDAVA	10
2.2.5 CESTNO OMREŽJE	14
2.2.6 STOPNJA IZKORIŠČENOSTI ZEMLJIŠČ	14
2.2.7 KOMUNALNA OPREMLJENOST	14
2.3 MOŽNE VARIANTE	15
3. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI TER DRUGIMI DOKUMENTI	16
3.1 ZAKON O UREJANJU PROSTORA – ZUREP-2	16
3.2 SKLADNOST Z OBČINSKIM PROSTORSKIM NAČRTOM (OPN) OBČINE ZREČE	16
3.3 SPLOŠNE SMERNICE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA	17
3.4 UPOŠTEVANJE DRUGIH RAZVOJNIH IN VARSTVENIH DOKUMENTOV	17
3.4.1 PRAVNI REŽIMI IN OMEJITVE V PROSTORU	17
4. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	20
5. SPREMEMBA NAMENSKE RABE	21
6. OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO IN FINANCIRANJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA	22
7. SEZNAM VSEH UPORABLJENIH RAZPOLOŽLJIVIH PODATKOV IN STROKOVNIH PODLAG Z NAVEDBO VIROV	24
8. GRAFIČNE PRILOGE	25

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV

1.1 PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

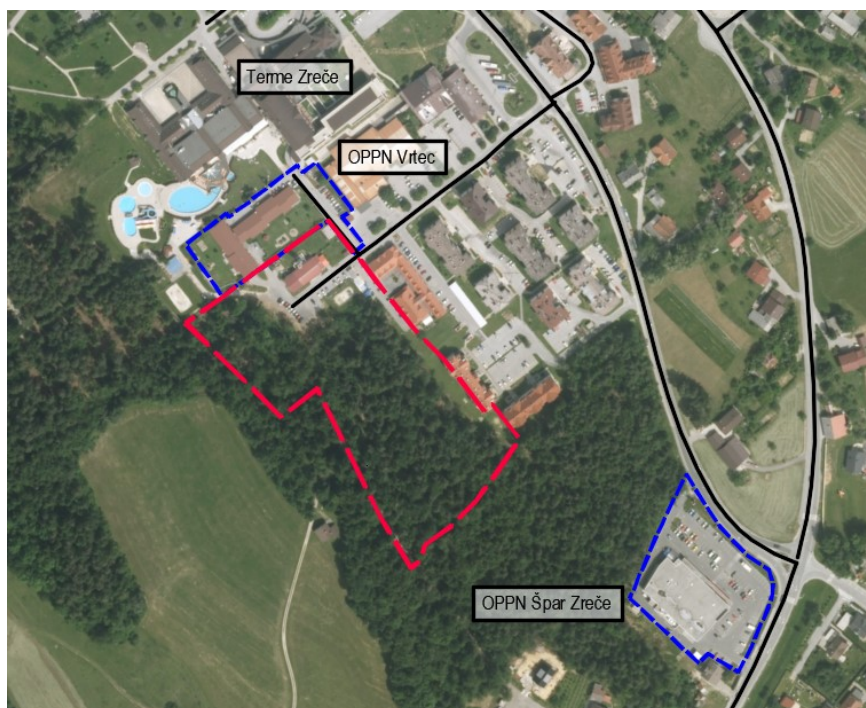
Občina Zreče želi na delu območja enote urejanja prostora UN1/058, UN1/059 in UN1/062 ter manjšem delu UN1/057 in UN1 izdelati podrobni prostorski načrt za gradnjo večstanovanjskih, poslovnih in upravnih stavb ter stavb splošnega družbenega namena. Poleg navedenih stavb se uredi tudi osrednji trg, javna parkirišča, dopusti možnost izgradnje garažne hiše (podzemne in/ali nadzemne), uredi kamp (ca 26 mest za kampiranje), dostop do vrtca ter zunanjih površin Term Zreče, uredi promenada ter zelene parkovne površine. V severnem delu se v območju OPPN nahaja tudi obstoječa kotlovnica ter transformatorska postaja.

Za dostop do načrtovanih stavb, vrtca, zunanjih površin Term Zreče ter kampa se na območju OPPN načrtuje nova dostopna cesta kot podaljšek obstoječe javne poti JP 985901 Cesta za PTC.

Z načrtovanimi ureditvami se bodo pridobile prepotrebne javne parkirne površine, ki jih bodo lahko koristili občanke in občani občine, bližnji vrtec, trgovske stavbe v bližini, tržnica itd. V načrtovanih stavbah se lahko uredijo novi prostori občinske uprave, kulturni dom s prireditveno dvorano ter tudi ostali prostori za izvajanje oskrbnih in storitvenih dejavnosti, kot so trgovine, bari, pošta, banka, ki se po možnosti orientirajo proti osrednjem trgu, ki bo služil za druženje, ureditev otroških igrišč, uredi se ploščad za prireditve, sejme in podobno. Stavbe naj imajo v pritličju urejene pasaže, ki služijo kot prehodi in se s tem vzpostavijo peš povezave do sosednjih območij kjer se nahajajo terme, vrtec, tržnica, blokovsko naselje ter zelene površine v zaledju območja.

Načrtovani kamp Zreče bo opremljen z vhodnim objektom (recepcija) ter osrednjim sanitarnim objektom (sanitarije, tuši, pomivalnica,...) in bo imel urejenih ca. 26 mest za kampiranje (šotori, avtodomi,...) ter mesto za ločeno zbiranje odpadkov.

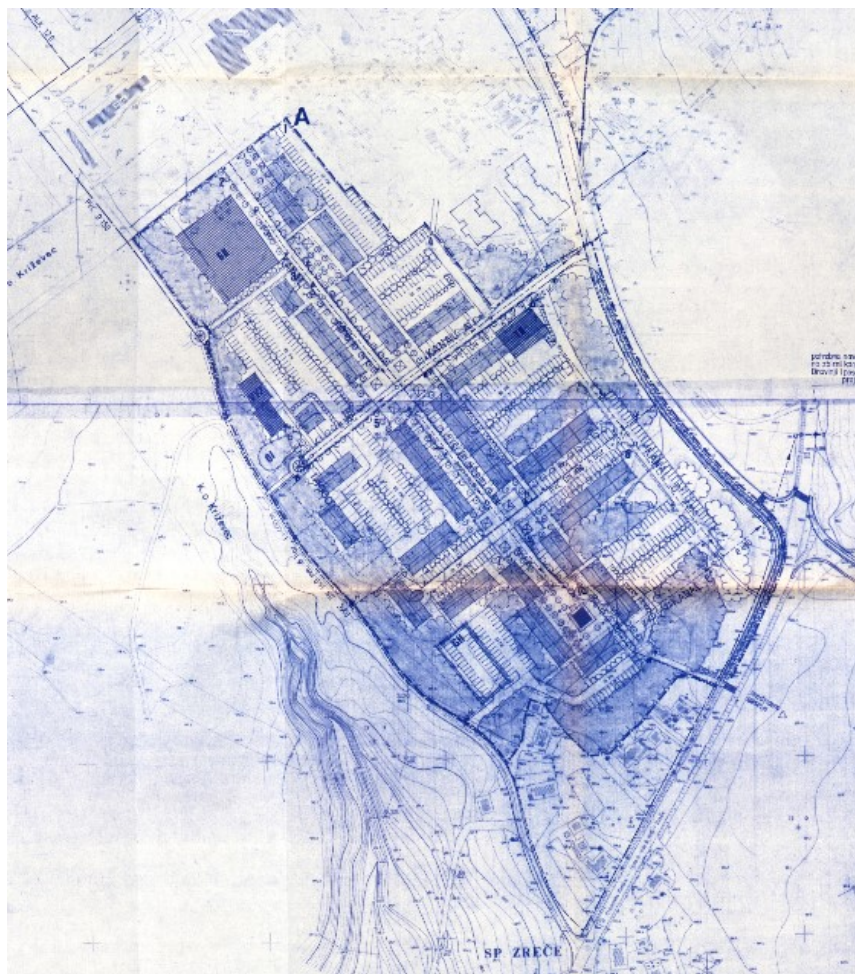
Vzdolž vzhodnega roba območja OPPN se vzpostavi promenada, ki se opremi z urbano opremo (klopi, koši za smeti, igrala,...) in služi kot osrednja peš povezava območja Term Zreče, trgovskih centrov severno in južno od območja OPPN ter sosednjega blokovskega naselja.



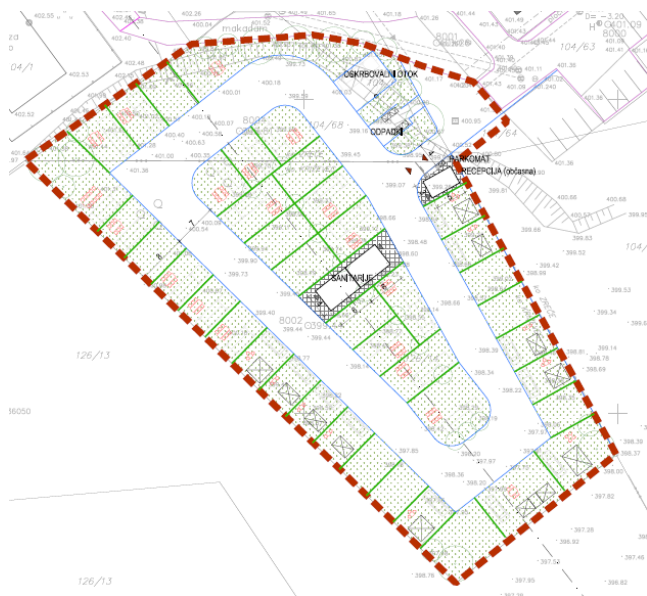
Slika 1: Prikaz območja OPPN na DOF (vir: lasten)

1.2 NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (OPPN)

V skladu z občinskim prostorskim načrtom občine Zreče, je na širšem območju v veljavi Odlok o ZN družbeno usmerjene blokovne gradnje »Nova Dobrava« Zreče (Ur. l. SRS, št. 6/90, Ur. l. RS, št. 25/91, 54/93, 56/98, 100/03, 69/04-popr., 53/08, 81/12, UGSO št. 12/15-teh.popr.) ter Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za namen ureditve kampa Zreče (UGSO št. 62/16). Oba odloka ne omogočata izpeljave investicijske namere po gradnji novih poslovno stanovanjskih stavb ter ureditev kampa na tem območju. Na Občino Zreče je bila posredovana pobuda po gradnji večstanovanjskega bloka v južnem delu območja, zato je Občina pristopila, ki izdelavi podrobnega načrta, ki bo omogočil realizacijo te investicijske namere, hkrati pa bo v prostor umestil novo občinsko stavbo, kulturni dom, kamp in nov osrednji trg ter ostale ureditve potrebne za normalno funkcioniranje območja.

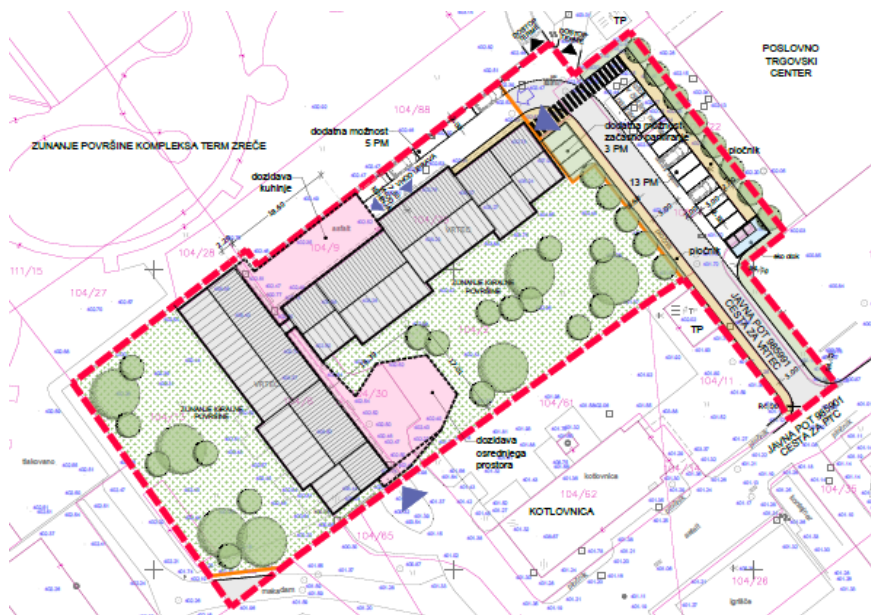


Slika 2: ZN družbeno usmerjene blokovne gradnje »Nova Dobrava« Zreče (vir: Občina Zreče)



Slika 3: OPPN za namen ureditve kampa Zreče (UGSO št. 62/16) (vir: Občina Zreče)

Območje OPPN poslovno stanovanjska zazidava Zreče na severnem delu meji na Občinski podrobni prostorski načrt Vrtec Zreče (UGSO, št. 27/20)



Slika 4: OPPN Vrtec Zreče (UGSO št. 27/20) (vir: Občina Zreče)

1.3 INVESTITOR IN UPRAVLJAVEC PROSTORSKE UREDITVE

Občina Zreče bo na območju poslovno stanovanjske zazidave zagotovila minimalno komunalno oskrbo posameznih gradbenih parcel. V prvi fazi se bo zgradila javna dostopna cesta vzdolž zahodnega roba območja ter vsa pripadajoča gospodarska javna infrastruktura (vodovodno omrežje, hidrantno omrežje, električno omrežje, javna razsvetljava, odvodnjavanje komunalne odpadne vode (fekalna kanalizacija), odvodnjavanje padavinskih voda (meteorna kanalizacija), elektronske komunikacije, toplovod, plinovodno omrežje, ekološki otoki). Investitor javnega cestnega omrežja in minimalne komunalne oskrbe bo Občina Zreče.

Upravljavec javnega prometnega omrežja in gospodarske javne infrastrukture bo Občina Zreče oz. koncesionar, ki ga določi Občina.

Upravljavec posamezne gradbene parcele bo posameznik / lastnik parcele.

2. ZASNOVA UMETITVE POSLOVNO STANOVANJSKE ZAZIDAVE IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

2.1 OPIS OBMOČJA OPPN

Območje poslovno stanovanjske zazidave Zreče se nahaja zahodno od obstoječe blokovske pozidave in južno od Term Zreče oz. vrtca.

Območje je velikosti ca. 2,4 hektara in posega v območje obstoječega gozda.

Obstoječa pozidava

Večji del območja predstavlja obstoječ gozd. V skrajnem severnem delu se nahaja obstoječ objekt kotlovnice z dimnikom, transformatorska postaja, urejeno je igrišče za odbojko na mivki ter montažni objekt hitre prehrane in pijače ter parkirišča, ki jih koristi predvsem vrtec in okoliški stanovalci.

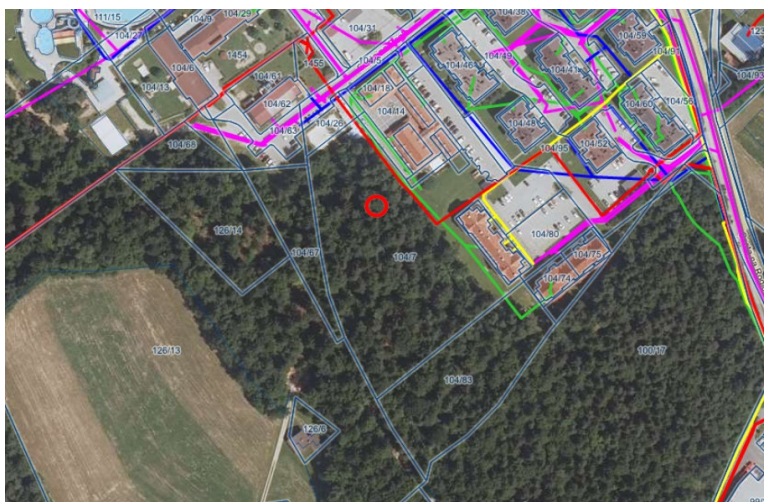
Obstoječe prometno omrežje

Območje je s prometnega vidika dostopno s severne strani iz javne poti JP 985901 Cesta za PTC, ki se konča pri obstoječi kotlovnici, kjer je urejena asfaltna površina, ki služi za parkiranje ter urejeni so dostopi do vrtca ter zunanjih površin Term Zreče.

Gospodarska javna infrastruktura (GJI)

Območje urejanja ni ustrezno opremljeno z gospodarsko javno infrastrukturo.

Na podlagi geodetskega posnetka obstoječega stanja terena ter javno dostopnih evidenc je razbrati, da se v neposredni bližini območja nahaja vodovodno omrežje, elektro omrežje (TP), kanalizacijsko omrežje, telekomunikacijsko omrežje in plinovodno omrežje.



Slika 5: Prikaz GJI na območju OPPN (vir: Piso Zreče, okt. 2020)

2.2 ZASNOVA UMESTITVE STANOVANJSKE SOSESKE Z OPISOM TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI

2.2.1 OBMOČJE NAČRTOVANIH UREDITEV

Območje načrtovanih ureditev zajema zemljišče velikosti ca. 2,4 hektara s parcelnimi številkami: del 104/5, del 104/7, 104/26, del 104/32, 104/33, 104/35, 104/61, 104/62, 104/63, 104/64, 104/65, 104/66, 104/67, 104/68, 104/83, del 126/13, 126/14, del 1454/1 in 1455/1, vse k.o. Zreče (1100) in so razvidne iz priložene situacije.

Parcelne številke se lahko razlikujejo zaradi nove parcelacije ali povečanja območja kot posledica zahteve nosilcev urejanja prostora.

2.2.2 DOPUSTNE DEJAVNOSTI

Na območju OPPN poslovno stanovanjska zazidava Zreče bodo poleg bivanja predvidene še poslovne, trgovske, turistične in storitvene dejavnosti.

2.2.3 DOPUSTNE VRSTE OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN

Na območju je v sklopu gradbene parcele namenjene gradnji stavb predvidena postavitev stanovanjskih in nestanovanjskih stavb in sicer:

- 112 Večstanovanjske stavbe;
- 113 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine;
- 121 Gostinske stavbe;
- 122 Poslovne in upravne stavbe;
- 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti;
- 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij;
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena;
- 127 Druge nestanovanjske stavbe (le nadstrešnice nad parkirišči).

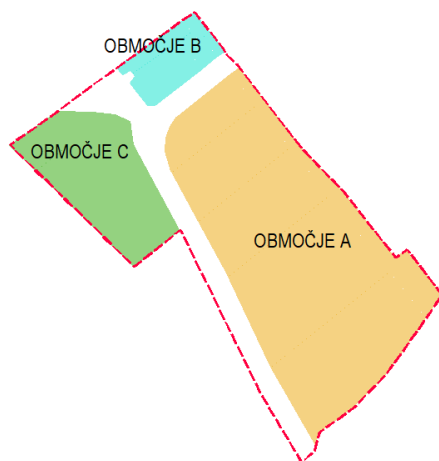
Poleg stavb je predvidena še gradnja gradbeno inženirskih objektov in sicer gradnja gospodarske javne infrastrukture (GJI), priključkov na GJI, javnih prometnic in parkirišč, športnih in otroških igrišč, kampa, ograj, opornih zidov in podobno.

Izvajali se bodo tudi drugi gradbeni posegi kot so trajno reliefno preoblikovanje terena, ureditev ekoloških otokov ter postavitev urbane opreme.

2.2.4 POZIDAVA

Zaradi lažjega opisa načrtovanih ureditev je območje OPPN razdeljeno na tri enote in sicer:

- območje A: poslovno stanovanjska zazidava;
- območje B: območje kotlovnice;
- območje C: območje kampa.



Slika 6: Shema območja

Območje A – poslovno stanovanjska zazidava

Na območju A se formira šest gradbenih parcel. Gradbena parcela GP1, GP2 in GP3 se namenijo gradnji poslovnih, upravnih, garažnih in stanovanjskih stavb kot so nova občinska stavba, kulturni dom z večnamensko dvorano, večstanovanjska stavba (blokovna gradnja), garažna hiša in podobno. V sklopu posamezne gradbene parcele se lahko gradi eno ali več osnovnih stavb. Stavbe so lahko razgibanega višinskega gabarita s čimer se omogoči ureditev teras tudi v višjih etažah.

Pri gradnji stavb je potrebno upoštevati gradbeno linijo, ki s svojim potekom zagotavlja nepozidanost območja med obstoječo blokovno pozidavo in s tem ohranja ustrezno osončenost sosednjih stavb ter ureditev promenade in zelenih površin. Določeno gradbeno linijo lahko presegajo napušči, balkoni, niše, izzidki ali terase, ki se gradijo v nadstropjih, vendar ne več kot 2 m.

Stavbe se gradi znotraj določene gradbene meje upoštevajoč faktor zazidanosti (max. 0,6). Pri izračunu faktorja zazidanosti se upoštevajo vse osnovne ter pomožne stavbe v okviru posamezne gradbene parcele. Stavbe se lahko gradijo tudi bližje parcelni meji ali na parcelni meji, če s tem soglaša lastnik sosednjega zemljišča.

V sklopu posamezne gradbene parcele mora biti zagotovljeno vsaj 25 % zelenih površin.

Oblikovni pogoji stavb na območju A:

- višinski gabarit osnovne stavbe: max. P + 4. Možna izvedba kletne etaže v kateri se uredijo pomožni prostori in/ali garažna hiša;
- streha osnovne stavbe: min. 50% tlorisa stavbe mora imeti dvokapno streho (kritina opečne barve) v naklonu od 30 do 35 stopinj. Ostali del je lahko ravna streha;
- fasada osnovne stavbe: bela in / ali pastelnih zemeljskih barv (rumena, rjava, siva). Lahko tudi kombinacija z lesom;
- pomožne stavbe: predvidena je postavitve nadstrešnic za terase lokalov, postavitve pokritih kolesarnic, nadstrešnic za avtomobile ter podobno. Le te morajo biti na celotnem območju A oblikovno (material, barva, oblika strehe) poenotene. Lahko so lesene ali kovinske konstrukcije ali v kombinaciji kovina / les / steklo. Strehe so ravne.

V sklopu gradbene parcele GPt je predvidena ureditev osrednjega trga. Trg se obda s stavbami v sklopu GP2 in GP3, ki s svojimi prehodi v pasažah omogoča dobro povezanost trga z okolico (Terme Zreče, blokovna gradnja, trgovski centri, tržnica, promenada,...).

Trg se tlakuje in hortikulturno popestri s parkovno zasaditvijo, otroškimi igrišči, urbano opremo in podobno.

V sklopu gradbene parcele GPjp1 se uredijo javna parkirišča. Le ta se lahko uredijo samo na terenu (ca. 30 PM), lahko pa se zgradi garažna hiša. Gradnja garažne hiše je možna tudi v sklopu GP1 in GP2 upoštevajoč gradbeno linijo. Pod celotnem območju gradbene parcele GP1, GP2, GP3, GPt in GPjp1 se lahko fazno gradi podzemna etaža namenjena garažni hiši in pomožnim prostorom.

Za garažno hišo je treba upoštevati naslednje oblikovne pogoje:

- višinski gabarit: max. P + 2. Možna izvedba kletne etaže;
- streha: ravna streha;
- fasada: vidni beton, bela in / ali pastelnih zemeljskih barv (rumena, rjava, siva). Lahko tudi kombinacija z lesom ali kovinskimi paneli.

V sklopi gradbene parcele GPp1 se uredi promenada. To je minimalno 4 m širok tlakovan pas namenjen peš povezavi. Vz dolž promenada se izvede parkovna ureditev ter postavi urbana oprema (klopi, koši za smeti, igrala,...).

Območje B – območje kotlovnice

Na območju B se formira pet gradbenih parcel. Gradbena parcela GP4 predstavlja obstoječo kotlovnico z dimnikom. Obstoječa stavba se ohranja v obstoječih gabaritih. Lahko se vzdržuje in rekonstruira. V sklopu gradbene parcele GP5 je možna postavitve manjšega pritličnega objekta v katerem se lahko opravlja gostinska, turistična ali druga storitvena dejavnost. Pri gradnji stavbe je potrebno upoštevati obe gradbeni liniji (vzdolž promenada in vzdolž javne ceste). Stavbo se gradi znotraj določene gradbene meje upoštevajoč faktor zazidanosti (max. 0,6). Stavba se lahko gradijo tudi bližje parcelni meji ali na parcelni meji, če s tem soglašata lastnik sosednjega zemljišča.

V sklopu gradbene parcele mora biti zagotovljeno vsaj 25 % zelenih površin. Izven gradbene linije se lahko uredi nadkrita gostinska terasa.

Oblikovni pogoji stavb na območju B:

- višinski gabarit osnovne stavbe: max. P;
- streha osnovne stavbe: kotlovnica - dvokapna streha (kritina opečne barve) v naklonu od 30 do 35 stopinj. Stavba v sklop GP5 - ravna streha;
- fasada osnovne stavbe: bela in / ali pastelnih zemeljskih barv (rumena, rjava, siva). Lahko tudi kombinacija z lesom;
- pomožne stavbe: predvidena je postavitve nadstrešnice za teraso lokala. Nadstrešnica je lahko lesene ali kovinske konstrukcije ali v kombinaciji kovina / les / steklo. Streha je ravna.

V sklopu gradbene parcele GPtp je zgrajena transformatorska postaja, ki se ohranja.

V sklopu gradbene parcele GPp2 se uredi promenada. To je minimalno 4 m širok tlakovan pas namenjen peš povezavi.

V sklopu gradbene parcele GPzp se uredijo zelene površine, ki se jih nameni Vrtnu Zreče, kot zunanje igralne površine.

Območje C – območje kampa

Na območju C se formirata dve gradbeni parceli. Gradbena parcela GPk se nameni ureditvi kampa Zreče. Dostop se uredi preko nove dostopne ceste. Na vhodu v kamp se postavi pritlični vhodni objekt (recepcija). Na območju kampa se uredi krožna cesta vzdolž katere se uredi ca. 26 lokacij za

postavitev šotora, avtodoma,.... Na sredini območja se postavi sanitarna enota (objekt s sanitarijami, tuši, pomivalnico,...).

Kamp se ogradi z varovalni ograjo, ki se jo zasadi z avtohtono živo mejo (lovorikovec, javor in podobno).

Oblikovni pogoji stavb na območju C:

- višinski gabarit osnovne stavbe: max. P;
- streha osnovne stavbe: dvokapna streha (kritina opečne barve) v naklonu od 30 do 35 stopinj ali ravna;
- fasada osnovne stavbe: bela in / ali pastelnih zemeljskih barv (rumena, rjava, siva). Lahko tudi kombinacija z lesom;
- pomožne stavbe: predvidena je postavitev nadstrešnic. Le te morajo biti na celotnem območju C oblikovno (material, barva, oblika strehe) poenotene. Lahko so lesene ali kovinske konstrukcije ali v kombinaciji kovina / les / steklo. Strehe so ravne.

V sklopu gradbene parcele GPjp2 se uredijo javna parkirišča na terenu (ca. 40 PM).

Ostale ureditve

Za dostop do območja A, B in C je načrtovana nova dostopna cesta v dolžini ca. 250 m, ki je podrobneje opisana v naslednjem poglavju (2.2.5).

Vzdolž nove dostopne ceste se uredi večnamenska pot, ki služi tako za pešce kot kolesarje ter druge udeležence v prometu. Iz večnamenske poti se uredijo povezave do osrednjega trga, kampa, uredi se dostop do vrtca Zreče ter zunanjih površin Term Zreče.

Območje se opremi z vsaj enim ekološkim otokom.

Zgoraj navedeni prostorsko izvedbeni pogoji za načrtovane ureditve so podani le okvirno, saj se lahko skozi postopek še prilagajajo na podlagi pobud širše zainteresirane javnosti, investitorja in nosilcev urejanja prostora.

Pred gradnjo posamezne osnovne stavbe je potrebno izvesti geološko geomehanske preiskave terena v sklopu gradbene parcele, da se določi višino podtalne vode ter sestavo zemljine in na podlagi pridobljenih podatkov določi morebitne erozijske zaščitne ukrepe, pravi način temeljenja in odvodnjavanja.

2.2.5 CESTNO OMREŽJE

Za dostop do obravnavanega območja se uredi nova dostopna cesta v dolžini ca. 250 m.

Karakteristični profil dostopne ceste:

- vozišče 2 x 2,75 m	5,50 m
<u>- večnamenska pot</u>	<u>2,50 m</u>
SKUPAJ:	8,00 m

Manjši karakteristični profil ceste ni dovoljen.

Nova cesta se izvede kot podaljšek obstoječe javne poti JP985901 Cesta za PTC, ki sedaj poteka v severnem delu le do območja Vrtca Zreče in se konča z asfaltnim platojem, ki je namenjen parkiranju. Nova cesta poteka vzdolž zahodnega roba območja OPPN. V severnem delu se izvede ustrezen priključek dostopa do Vrtca Zreče in zunanjih površin Term Zreče, hkrati pa je načrtovan tudi priključek za Kamp Zreče.

Iz dostopne ceste se uredijo posamezni cestni priključki na gradbene parcele (na nivo terena in/ali garažno hišo).

Dostopno cesto se lahko opremi z javno razsvetljavo.

V severnem delu območja so načrtovani dve lokaciji za ureditev javnih parkirišč (na terenu ali kot garažna hiša).

2.2.6 STOPNJA IZKORIŠČENOSTI ZEMLJIŠČ

Faktor zazidanosti na območju OPPN je predviden 0,6. Pri gradnji garažne hiše, ki bo vkopana v teren je faktor zazidanosti lahko do 1. Pri nadzemnem delu garažne hiše se upošteva faktor zazidanosti 0,6. V sklopu posamezne parcele se zagotovi minimalno 25% zelenih površin, ki morajo biti zatravljene. Za izpolnitev tega pogoja se lahko zatravijo tudi površine nad garažno hišo (zelena streha).

2.2.7 KOMUNALNA OPREMLJENOST

Območje poslovno stanovanjske zazidave Zreče se opremi z minimalno komunalno infrastrukturo. Gradnja le te bo v maksimalni možni meri potekala v koridorju dostopne ceste (javna prometnica). Morebitno obstoječo infrastrukturo se ustrezno prestavi oz. zaščiti.

- **Elektro omrežje:** Ocenjena konična moč za načrtovane stavbe je 1300 kW. Le ta se zagotovi v bližnji transformatorski postaji, ki je locirana severno od območja OPPN (vzhodno od kotlovnice) oz. po pogojih upravljavca elektro omrežja. Prav tako se iz te TP izvede javna razsvetljava nove dostopne ceste.

- **Vodovodno omrežje:** Območje se opremi z javnim vodovodnim omrežjem. Način in točko priključitve poda upravljavec javnega vodovodnega omrežja. Območje OPPN se opremi tudi z javno hidrantno mrežo.
- **Kanalizacija za odvodnjavanje odpadnih voda (fekalna kanalizacija):** Vse komunalne odpadne vode iz novih objektov se spelje preko nove kanalizacije za odvodnjavanje odpadnih voda v obstoječo javno kanalizacijsko omrežje, ki poteka vzdolž javne poti JP985901 Cesta za PTC in na območju blokovskega naselja s končno dispozicijo v obstoječi ČN Zreče. Točko priključitve poda upravljavec.
- **Kanalizacija za odvodnjavanje padavinskih voda (meteorna kanalizacija):** Čiste padavinske vode iz območja se speljejo v javno padavinsko kanalizacijo, ki poteka vzdolž javne poti JP985901 Cesta za PTC in na območju blokovskega naselja s končno dispozicijo v Dravinji. Točko priključitve poda upravljavec. Lahko se izvedejo tudi ponikovalnice, če geomehansko poročilo pokaže, da je ponikanje možno.
Potencialno onesnažene padavinske vode iz manipulativnih površin in javnih prometnic je potrebno pred izpustom v javno kanalizacijo ustrezno očistiti v lovilcih olj.
- **Elektronske komunikacije:** Objekti se priključijo na obstoječe omrežje elektronskih komunikacij. Točko priključitve poda upravljavec omrežja.
- **Toplovod:** Stavbe se lahko priključijo na obstoječe toplovodno omrežje po pogojih upravljavca omrežja.
- **Plinovodno omrežje:** Območje se opremi z mestno plinovodno mrežo. Načrtovana je nadgradnja obstoječega mestnega plinovodnega omrežja. Točko priključitve poda upravljavec omrežja.

2.3 MOŽNE VARIANTE

Več možnih variant pozidave je bilo izdelanih v fazi usklajevanj z Občino Zreče pri izdelavi izhodišč.

3. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI TER DRUGIMI DOKUMENTI

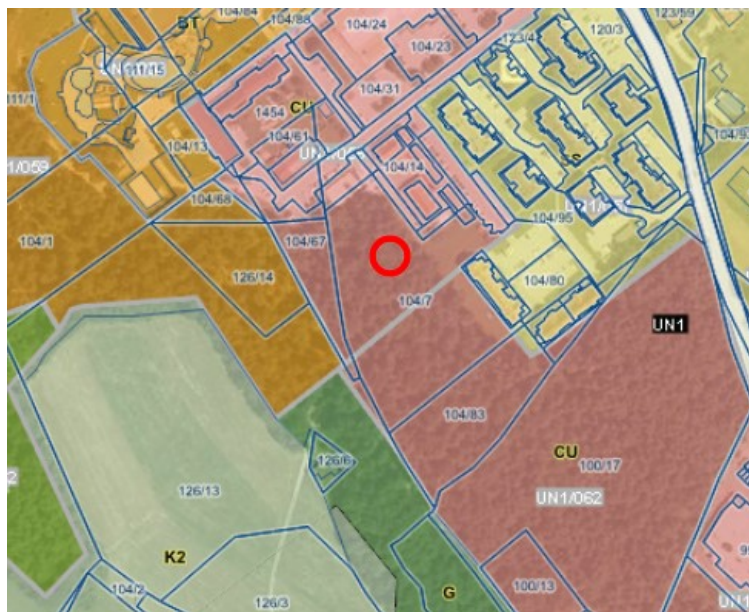
3.1 ZAKON O UREJANJU PROSTORA – ZUREP-2

Upoštevanje temeljnih pravil urejanja prostora:

TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA - ZUreP-2 (17. do 37. člen ZUreP-2)	SKLADNOST S TEMELJNIMI PRAVILI UREJANJA PROSTORA ZUreP-2
<ul style="list-style-type: none"> ○ sodelovanje in usklajevanje pri oblikovanju in sprejemanju odločitev glede prostorskega razvoja; ○ vrednotenje vplivov; ○ prevlada javne koristi; ○ racionalna raba prostora; ○ prepoznavnost naselij in krajine; ○ urejanje prostora na območjih z omejitvami; ○ urejanje morja; ○ razvoj poselitve; ○ ureditveno območje naselja; ○ notranji razvoj naselja; ○ širitev ureditvenega območja naselja; ○ območje za dolgoročni razvoj naselja; ○ zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih; ○ načrtovanje družbene infrastrukture; ○ ohranjanje posamične poselitve; ○ načrtovanje prostorskih ureditev v drugih; ○ ureditvenih območjih; ○ načrtovanje gospodarske javne infrastrukture; ○ enota urejanja prostora; ○ določanje namenske rabe prostora; ○ določanje prostorskih izvedbenih pogojev; ○ merila za določanje gradbenih parcel stavb. 	<p>Občina Zreče ima sprejet občinski prostorski načrt v katerem ima določeno, da se za predmetno območje izdela občinski podrobni prostorski načrt. Območje je v skladu z OPN opredeljeno kot območje centralnih dejavnosti (CU) ter območje namenjeno turizmu (BT), ker OPPN tudi načrtuje.</p> <p>Preglednost in odprtost postopka bo v nadaljnjih fazah potekala v skladu z ZUreP-2 in ustaljeno prakso Občine Zreče, ki vodi postopek priprave OPPN.</p>

3.2 SKLADNOST Z OBČINSKIM PROSTORSKIM NAČRTOM (OPN) OBČINE ZREČE

Načrtovana investicijska namera je skladna z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Zreče (UGSO št. 64/15, 24/16, 28/16 – popr., 25/18 in 48/19), ki v 141. členu navaja, da je za predmetno območje v veljavi Odlok o ZN družbeno usmerjene blokovne gradnje »Nova Dobrava« Zreče (Ur. l. SRS, št. 6/90, Ur. l. RS, št. 25/91, 54/93, 56/98, 100/03, 69/04-popr., 53/08, 81/12, UGSO št. 12/15-teh.popr.) ter Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za namen ureditve kampa Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 62/16). Oba odloka se na območju OPPN poslovno stanovanjska zazidava Zreče razveljavita oz. prenehata veljati.



Slika 6: Izsek iz karte namenske rabe prostora (npr) in enot urejanja prostora v OPN občine Zreče (vir: Piso Zreče, okt. 2020)

V skladu z namensko rabo prostora je območje opredeljeno kot območje centralnih dejavnosti (CU) ter območje namenjeno turizmu (BT).

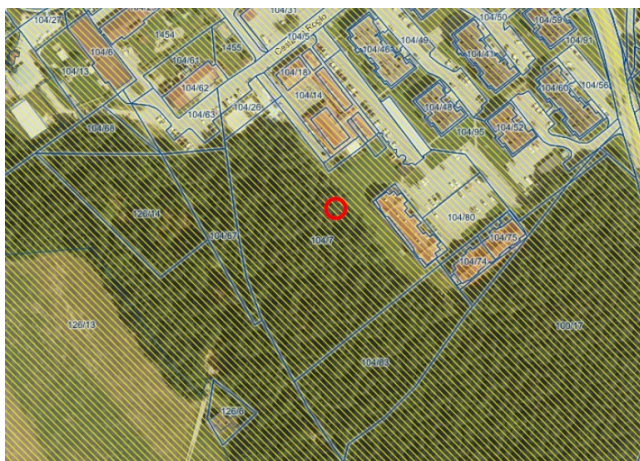
3.3 SPLOŠNE SMERNICE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Pri načrtovanju nove poslovno stanovanjske zazidave bodo upoštevane splošne smernice s področja usmerjanja poselitve, energetike, splošne naravovarstvene smernice, splošne smernice s področja upravljanja z vodami, splošne smernice za področje varstva nepremične kulturne dediščine ter ostale usmeritve, ki jih bodo podali nosilci urejanja prostora.

3.4 UPOŠTEVANJE DRUGIH RAZVOJNIH IN VARSTVENIH DOKUMENTOV

3.4.1 PRAVNI REŽIMI IN OMEJITVE V PROSTORU

Območje OPPN poslovno stanovanjska zazidave Zreče se nahaja na **erozijskem območju – običajni zaščitni ukrepi**. Drugih varovanih območij ni evidentiranih.



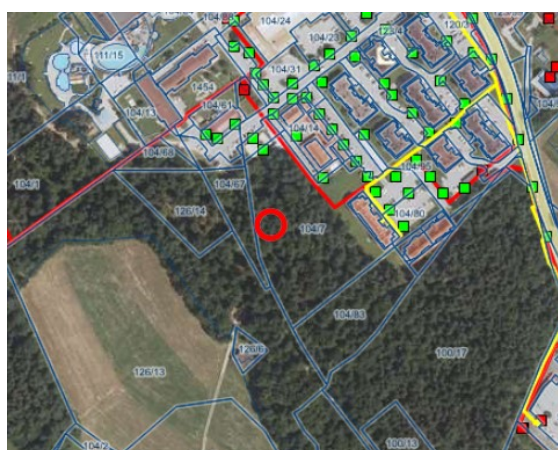
Slika 7: Prikaz erozijskega območja (vir: Piso Zreče, okt. 2020)

Severno od območja poteka javna pot JP985901 Cesta za PTC.

Vzdolž vzhodnega roba območja poteka 20kV elektro kablovod.



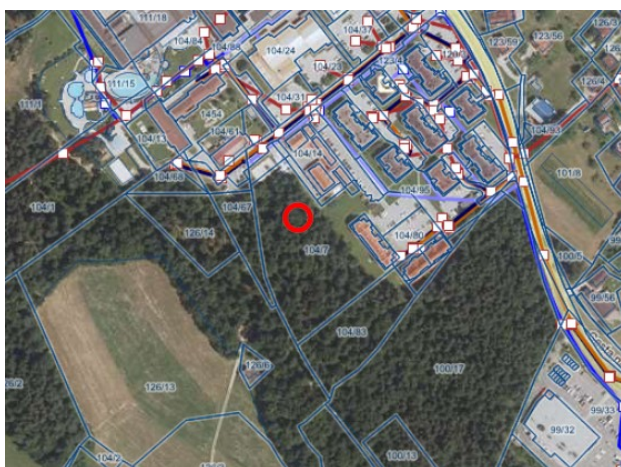
Slika 8 (levo): Prikaz prometne infrastrukture (vir: Piso Zreče, okt. 2020)



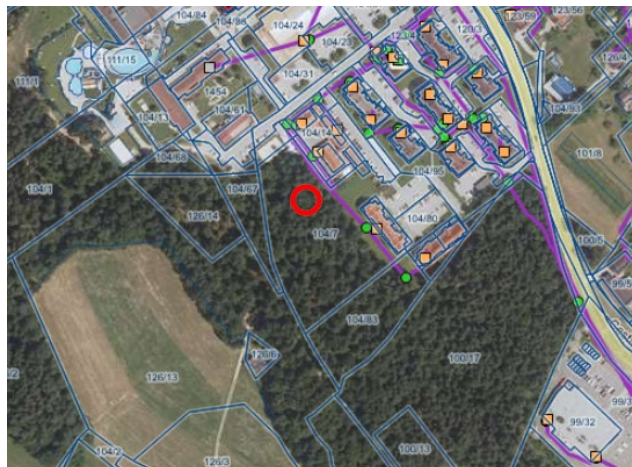
Slika 9 (desno): Prikaz elektro omrežja (vir: Piso Zreče, okt. 2020)

Kanalizacijsko omrežje poteka vzdolž Ceste za PTC.

Vzdolž vzhodnega roba območja potekajo elektronske komunikacije.



Slika 10 (levo): Prikaz komunalne oskrbe (vir: Piso Zreče, okt. 2020)



Slika 11 (desno): Prikaz elektronskih komunikacij (vir: Piso Zreče, okt. 2020)

4. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Na območju OPPN poslovno stanovanjska zazidava Zreče je načrtovana izgradnja poslovno stanovanjskih stavb ter ureditev kampa. Za zagotovitev minimalne komunalne oskrbe območja je potrebna izgradnja javne prometne mreže ter pripadajoče gospodarske javne infrastrukture in sicer vodovodno omrežje, ločen kanalizacijski sistem, elektro omrežje, telekomunikacijsko in plinovodno omrežje. Javne ceste se opremijo z javno razsvetljavo. Uredi se ekološki otok ter javna parkirišča / garažna hiša.

Javne prometnice

Na območju OPPN je predvidena izgradnja nove javne prometnice – dostopna cesta, vzdolž zahodnega roba območja. Iz dostopne ceste se uredijo posamezni cestni priključki do gradbenih parcel.

Ekološki otok

Na območju OPPN se uredi vsaj en ekološki otok.

Gospodarska javna infrastruktura

Načrtovane stavbe se priključi na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo po pogojih upravljavcev le te. Infrastrukturne vode se v maksimalni možni meri načrtuje v komunalnem koridorju javne prometnice.

Infrastrukturne ureditve zajemajo:

- Izvedbo novega ločenega kanalizacijskega sistema (fekalne vode v ČN Zreče, meteorne vode v Dravinjo);
- Dograditev obstoječega javnega vodovodnega omrežja s hidrantno mrežo;
- NN elektro priključki do posamezne stavbe iz obstoječe TP;
- javna razsvetljava iz obstoječe TP;
- Izgradnja toplovoda;
- Izgradnja plinovodnega omrežja,
- Izgradnja telekomunikacijskega omrežja;
- Postavitev ekološkega otoka.

5. SPREMEMBA NAMENSKE RABE

Občina Zreče lahko v skladu s petim odstavkom 117. člena ZUreP-2 (Ur. l. RS, št. 61/2017) z OPPN spremeni namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje brez poprejšnje spremembe OPN, če je taka sprememba:

- potrebna za izvedbo občinskega razvojnega programa ali drugega razvojnega projekta v skladu z regionalnim razvojnim programom,
- skladna s cilji prostorskega razvoja občine,
- skladna s pravnimi režimi in
- ko gre za spremembo iz bolj intenzivne v manj intenzivno namensko rabo prostora.

Z OPPN poslovno stanovanjska zazidava Zreče, sprememba namenske rabe ni potrebna.

6. OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO IN FINANCIRANJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Faza	rok izvedbe aktivnosti	pristojnost
Izdelava izhodišč za pripravo OPPN	20 delovnih dni od prejema vseh vhodnih podatkov	izdelovalec OPPN
Vključevanje udeležencev urejanja prostora (javnost, NUP) pri oblikovanju izhodišč za pripravo OPPN	November 2020	Občina
Dopolnitev izhodišč za pripravo OPPN	5 dni od pridobitve vseh pripomb in predlogov iz javnega posveta	izdelovalec OPPN
Priprava in objava sklepa o pripravi OPPN in pridobitev identifikacijske številke prostorskega akta	5 dni od potrditve izhodišč – januar 2021	Občina in izdelovalec OPPN
Pridobitev mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje ter pridobitev konkretnih smernic nosilcev urejanja prostora (NUP)	zakonsko določen rok 30 dni	Občina
Pridobitev odločitve o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje	zakonsko določen rok 21 dni	MOP
Izdelava osnutka OPPN	30 delovnih dni od pridobitve odločbe o (ne) potrebnosti izvedbe CPVO	izdelovalec OPPN
Uskladitev osnutka z Občino	2 delovna dneva od prejetja osnutka OPPN	Občina in izdelovalec OPPN
Pridobitev prvih mnenj NUP na osnutek	zakonsko določen rok 30 dni (možno podaljšanje za še 30 dni)	NUP
Izdelava dopolnjenega osnutka OPPN in gradiva za javno razgrnitev	20 delovnih dni po prejemu zadnjega mnenja	izdelovalec OPPN
Objava javnega naznanila in dopolnjenega osnutka na spletni strani občine	10 dni	Občina
Javna razgrnitev z javno obravnavo	zakonsko določen rok 30 koledarskih dni	Občina
Izdelava stališč do pripomb javnosti	15 delovnih dni od dneva prejema vseh pripomb iz javne razgrnitve in javne obravnave	Občina in izdelovalec OPPN
Izdelava predloga OPPN	10 delovnih dni od potrditve stališč do pripomb javnosti	izdelovalec OPPN
Pridobivanje drugih mnenj NUP na predlog	zakonsko določen rok 30 dni (možno podaljšanje za še 30 dni)	Občina
Izdelava usklajenega predloga OPPN	10 delovnih dni od prejema zadnjega pozitivnega mnenja nosilcev urejanja prostora	izdelovalec OPPN
Sprejem na občinskem svetu	30 dni od izdelave usklajenega predloga oz. po urniku sej Občinskega sveta	Občina

Objava Odloka o OPPN v uradnem glasilu	10 dni od sprejema na Občinskem svetu	Občina
Oddaja končnega gradiva	5 delovnih dni od objave Odloka v Uradnem glasilu	Izdelovalec OPPN

Če se bo izdelovalo celovito presojo vplivov na okolje se terminski plan ustrezno koregira.

Pripravo vseh potrebnih strokovnih podlag za izdelavo in sprejem OPPN financira Občina Zreče.

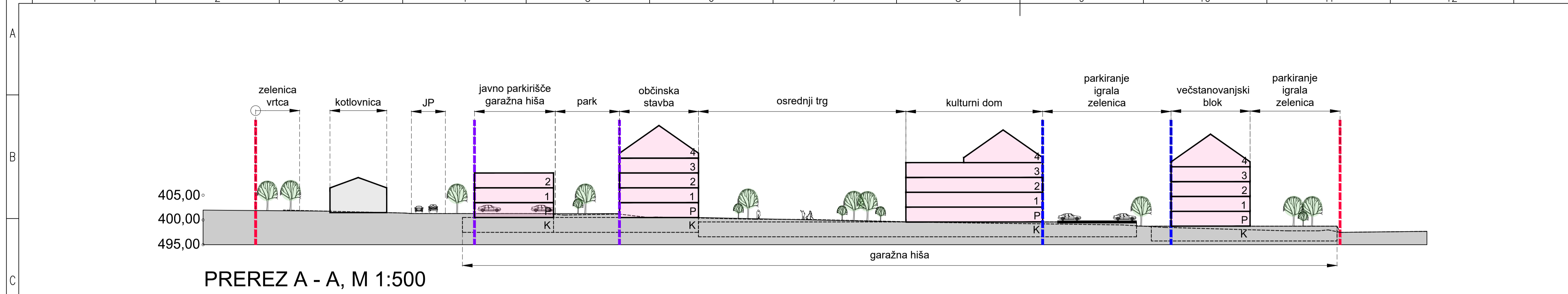
7. SEZNAM VSEH UPORABLJENIH RAZPOLOŽLJIVIH PODATKOV IN STROKOVNIH PODLAG Z NAVEDBO VIROV

- Geodetski načrt št. Geofoto 2019224, izdelal: Geofoto d.o.o., Mariborska cesta 5, 2310 Slovenska Bistrica, maj 2019;
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Zreče (UGSO št. 64/15, 24/16, 28/16 – popr., 25/18 in 48/19);
- Geološko geomehansko poročilo št. JR-42/2020, izdelal Gradbeno – geotehnično projektiranje Jernej Remic s.p., Mali vrh 7b, 3327 Šmartno ob Paki, julij 2020;
- Idejna zasnova za večstanovanjsko stavbo v Zrečah, št. proj.: 20007-00, izdelal: Savaprojekt Krško d.d., december 2020;
- ostali javno dostopni podatki.

8. GRAFIČNE PRILOGE

1 Ureditvena situacija s prerezom

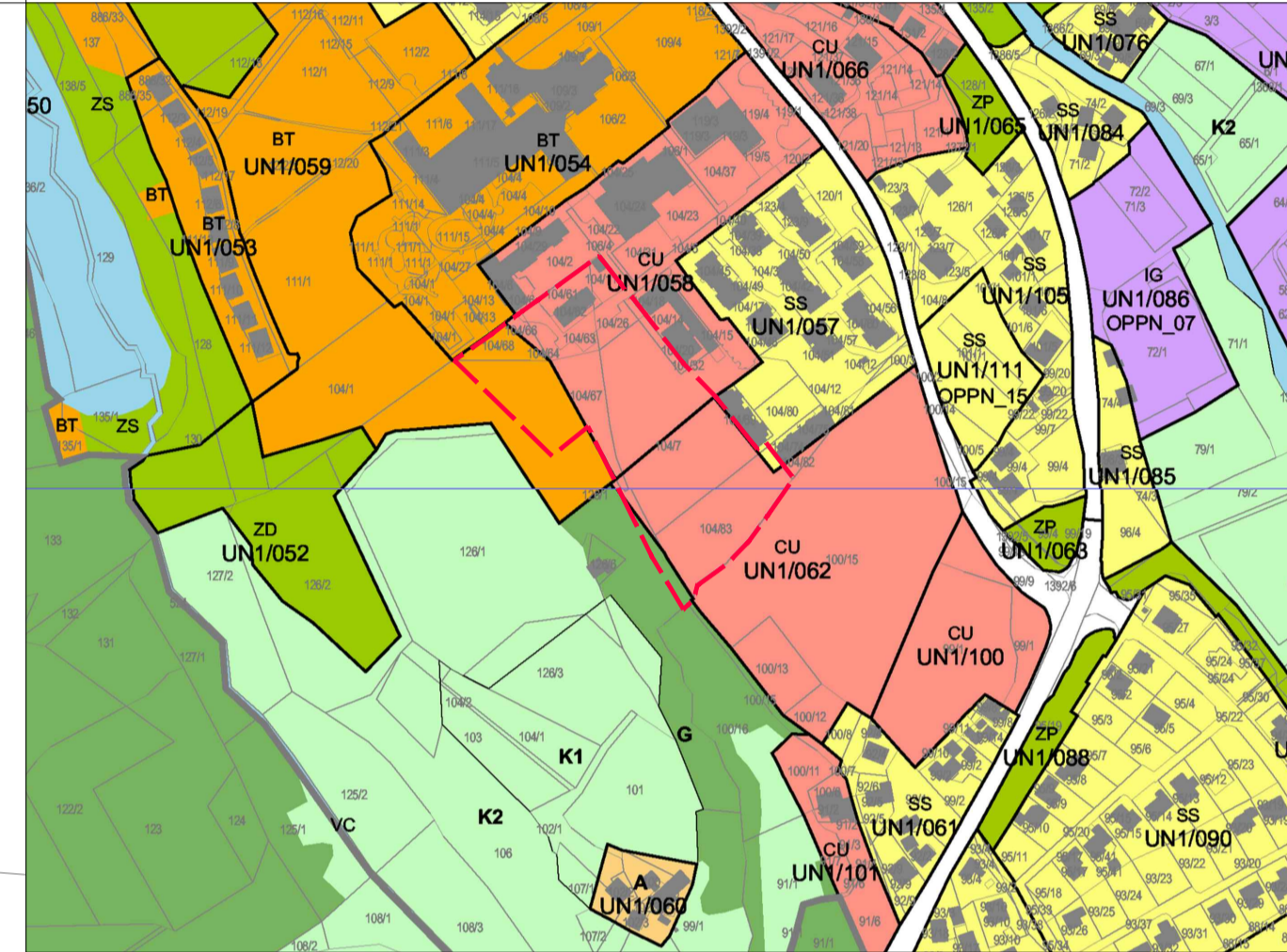
M: 1:500



PREREZ A - A, M 1:500



PREGLEDNA KARTA NA DOF POSNETKU - M 1:5000



OBLASTI OPN NA OPN - M 1:5000

- LEGENDA:
- Meja območja OPPN Poslovno stanovanjska zazidava Zreče
 - obstoječe parcele meje (DKN)
 - obstoječe sosednje stavbe
 - načrtovane stavbe (možnost lociranja)
 - glavni vhodi v stavbe (možne lokacije)
 - tlakovne površine (trg, ploščad, promenada, parkovna ureditev,...)
 - rušitve / odstranitve
 - nova parcelacija (gradbena parcela)
 - gradbena linija (GL)
 - gradbena meja stavb nad terenom
 - gradbena meja stavb pod terenom (garažna hiša)
 - asfaltna površine (dostopna cesta, parkirišča,...) / večnamenska pot
 - živa meja / ograja
 - zelene površine (zatravitev) ter visoka vegetacija (avtohtone grmovnice in drevice)
 - otroška igrala
 - nov gozdni rob
 - mesto za odpadke

Občina Zreče
Cesta na Roglo 13b
3214 Zreče

načrtovalec:
Občina Zreče
Cesta na Roglo 13b
3214 Zreče

izdelovalec:
Savaprojekt Krško d.d.,
Cesta krških žrtev 59,
8270 Krško

projekt:
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
POSLOVNO STANOVANJSKA ZAZIDAVA ZREČE

OPN:
SP: Damjana Pirč, u.d.i.k.a. KA-1562
Silvija Umek Toth, d.i.g.

izpolnilni nabor:
UREDITVENA SITUACIJA S PREREZOM

izhodišča (dopolnitve):
datum: 1. januar 2021
merilo: 1:500
ID št. PA: A1
št. graf. nabor: 1

