

C8 Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta

1. RAZLOG ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA POSLOVNO STANOVANJSKA ZAZIDAVA ZREČE (KOTLOVNICA)

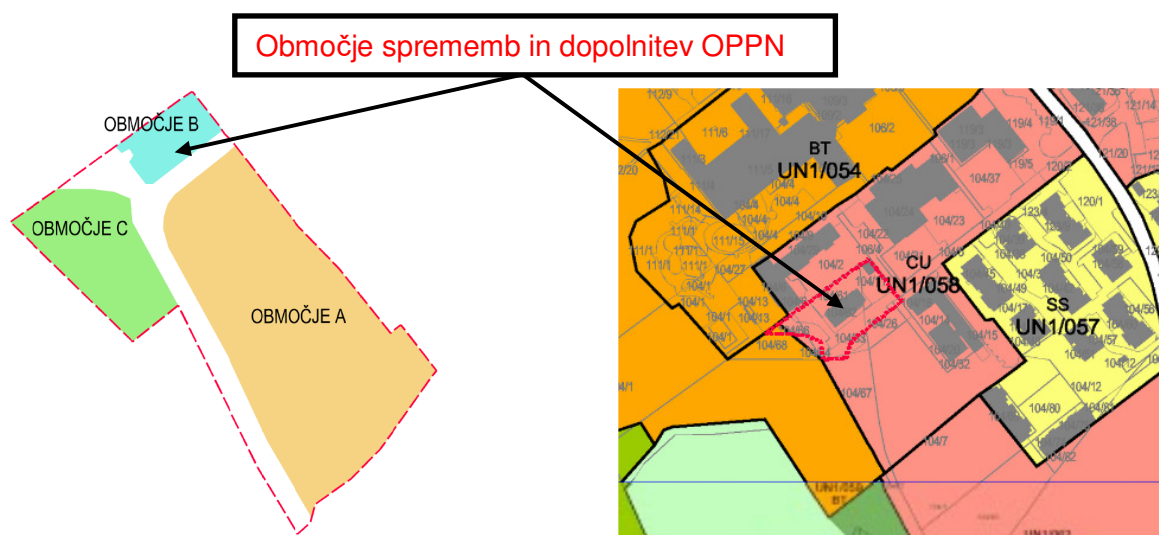
Unior, d. d., ki je upravljavec toplovodnega omrežja naselja Zreče, želi rekonstruirati obstoječo kotlovnico Dobrava. Upravljavec želi:

- zamenjati obstoječ SPTE-2 z novim kotlom na lesne sekance moči 1.500kW;
- na severni strani objekta izvesti prizidavo prostora za vgradnjo vrečastega filtra;
- na severni strani izvesti vkopano skladišče sekancev;
- tik ob objektu izvesti tudi temeljno ploščo za hranilnik toplote.

V letu 2021 je bil izdelan Občinski podrobni prostorski načrt Poslovno stanovanjska zazidava Zreče, ki območje podrobnega načrta deli na tri območja (območje A, B in C). Podrobni načrt se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poslovna stanovanjska zazidava Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 63/2021). Predmet teh sprememb in dopolnitev se nanaša na območje B, ki obravnava obstoječo kotlovnico.

Namen priprave in izdelave sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta Poslovno stanovanjska zazidava Zreče je izdelati spremembo prostorskega akta, ki bo na območju obstoječe kotlovnice omogočala izvedbo njene rekonstrukcije, dozidavo ter gradnjo podzemnega skladišča za sekance.

Predmetno območje je po namenski rabi opredeljeno kot osrednje območje centralnih dejavnosti (CU).



Slika 1 in 2: Shema območij osnovnega OPPN in namenske rabe prostora

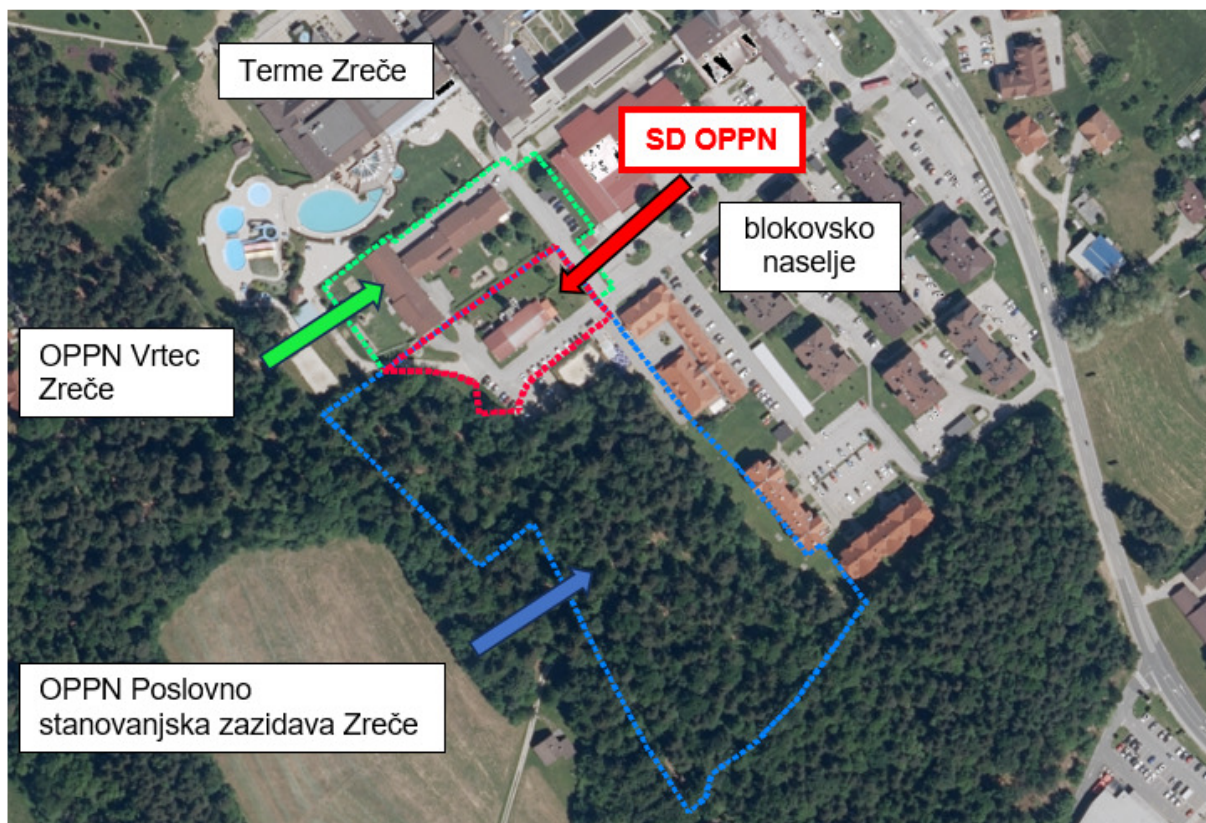


Slika 3 in 4: Fotografiji območja obstoječe kotlovnice (vir: Google maps, nov. 2024)

2. OBRAZLOŽITEV NAČRTOVANIH UREDITEV IN POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI NAČRTOVANE GRADNJE

Obravnavano območje sprememb in dopolnitev OPPN se nahaja na koncu javne poti JP985901 Cesta za PTC, med obstoječim vrtcem na severni strani, transformatorsko postajo na vzhodni strani in parkirišči na južni strani.

Območje sprememb in dopolnitev je velikosti ca. 31 ara in zajema zemljišča s parc. št. 104/5, 104/26, 104/35, 104/61, 104/62, 104/63, 104/64, 104/65, 104/66, 104/68, 1455/1 in 1483, vse k.o. Zreče (1100).



Slika 5: Prikaz območja sprememb in dopolnitev OPPN

Obstoječa kotlovnica Dobrava z dimnikom in zunanjimi inštalacijami se nahaja na parceli št. 104/61 in 104/62, k. o. Zreče (1100). Objekt kotlovnice je bil zgrajen leta 1980. Kasneje so bile z vgradnjo različnih kotlovskih naprav izvedene rekonstrukcije. Zadnja rekonstrukcija je bila ob vgradnji naprave za soproizvodnjo toplote in elektrike (SPTE-2) na zemeljski plin, za katero je bilo pridobljeno tudi uporabno dovoljenje št. 351-37/2011 (11222) z dne 25.3.2011.

V obratovanju sistema daljinskega ogrevanja v letu 2021/22 je bila nazivna moč instaliranih naprav 6.202 kW, nameščene pa so bile naslednje naprave:

- dva toplovodna kotla moči 1.200 kW in 2.700 kW;
- dva stroja za soproizvodnjo električne energije in toplote nazivne moči SPTE-1 899 kW (508 kW toplotne moči) in SPTE-2 1.403 kW (766 kW toplotne moči).

Toplota proizvedena v kotlovnici se porablja za ogrevanje mesta Zreče. Velikost območja oskrbe odjemalcev z daljinsko toploto obsega ca. 8 km². V mestu Zreče sistem toplovodnega omrežja obsega 638 m magistralnih vodov različnih dimenzij, 1.355 m razdelilnih-sekundarnih vodov ter 215 m priključnih vodov. V mestu Zreče se preko toplovodnega omrežja in 23 toplotnih postaj s skupno obračunsko močjo 10.076 kW ogreva 495 odjemalcev v 19 večstanovanjskih objektih in 4 poslovni odjemalci.

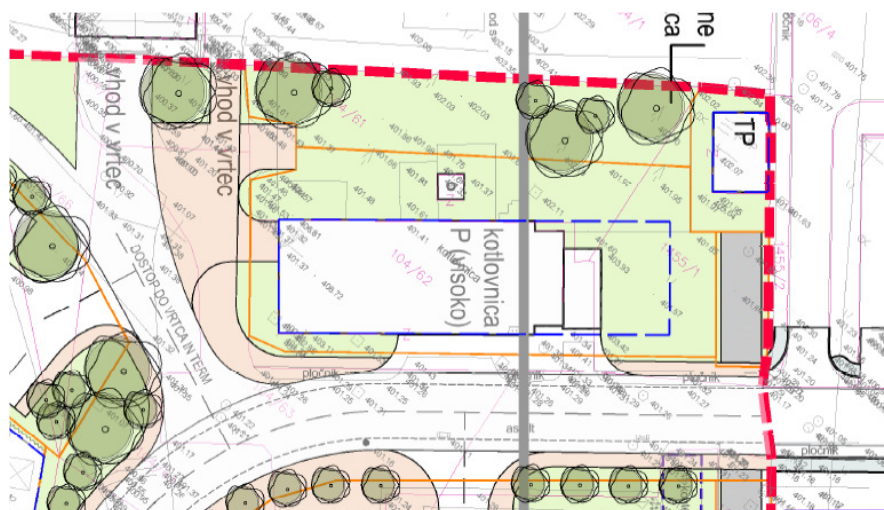
V fazi rekonstrukcije kotlovnice se predvidi:

- zamenjava SPTE-2 z novim kotlom na lesne sekance moči 1.500 kW;
- prizidava prostora za vgradnjo vrečastega filtra;

- vkopano skladišče sekancev;
- temeljna plošča za postavitev hranilnika toplote.

V trenutno veljavnem OPPN je na območju obstoječe kotlovnice, ki spada v območje B, dovoljena dozidava obstoječe stavbe v smeri severovzhoda, v severnem delu pa je načrtovana ureditev zunanjih zelenih površin namenjenih obstoječemu vrtcu.

V vzhodnem delu območja B je določena še gradbena parcela obstoječi transformatorski postaji (GPtp), gradbena parcela načrtovane promenade (GPp2) ter del gradbene parcele javne prometnice (GPc).



Slika 6: Prikaz načrtovanih ureditev osnovnega OPPN

V spremembi in dopolnitvi OPPN se gradbena parcela obstoječi transformatorski postaji (GPtp), gradbena parcela načrtovane promenade (GPp2) ter del gradbene parcele javne prometnice (GPc) ohranijo. Ostali del območja (območje kotlovnice in zelenih površin) pa se združita v eno gradbeno parcelo kotlovnice (GP4).

V sklopu gradbene parcele kotlovnice (GP4) bo možna fazna gradnja in parcelacija. V prvi fazi je možna širitev kotlovnice v sklopu parcele 104/61, k.o. Zreče, v drugi fazi pa je možna širitev tudi na parcelo 104/62, k.o. Zreče. Vsled temu, je možna tudi izvedba parcelacije v dveh fazah (GP4a in GP4b).

Obstoječa kotlovnica je priključena na gospodarsko javno infrastrukturo (vodovod, elektro, kanalizacijo, plinovod, toplovod in telekomunikacije).

- **Elektrika** : objekt kotlovnice je že priključen preko obstoječega priključka na bližnjo transformatorsko postajo. V obstoječi elektro priključek se ne posega. Vkopano skladišče za sekance bo posegalo v varovalni pas obstoječega 20kV kablovoda, ki ga je potrebno ustrezno zaščititi po pogojih upravljavca elektro omrežja (Pravilnik o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (101/10, 17/14 – EZ-1 in 38/24 – EZ-2)). Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati izdelano strokovno podlago za ureditev EE omrežja na območju priprave OPPN za območje PSZ Zreče, št. 14/21-SB, januar 2021, ki jo je izdelal Elektro Maribor.
- **Ogrevanje**: objekt kotlovnice zaradi narave objekta ne bo imel posebej za to predvidenega ogrevanja objekta samega.
- **Prezračevanje**: prezračevanje bo naravno, z rešetkami v vratih in pod stropom kotlovnice. Prezračevanje skladišča bo potekalo preko odprtih v pokrovu skladišča.
- **Vodovod**: objekt bo priključen preko obstoječega vodomernega jaška, ki leži v zelenici pred kotlovnico. V sam priključek se ne posega. Priključek se nahaja na parc. št. 104/62, k.o. Zreče (1100).
- **Kanalizacija**: Meteorne vode s prizidka strehe v površini 60,4 m² bodo preko obstoječih zbirnih meteorne vode speljane v obstoječe omrežje meteorne kanalizacije.
- **TK komunikacije, internet**: Objekt ohranja obstoječe fiksno telekomunikacijsko omrežje.
- **Odvoz odpadkov**: V objektu ne bo predvideno delovno mesto in ne bo nastajalo mešanih komunalnih odpadkov, ki bi bili vključeni v sistem zbiranja odpadkov. Pri procesu proizvodnje toplote iz lesnih sekancev kot stranski produkt nastaja pepel, ki se ga bo zbiral v zaprti kontejner volumna 5 m³.

Kontejner se bo praznil po potrebi. Investitor bo s prevzemnikom takšnih odpadkov (kot npr. PUP Saubermacher) podpisal pogodbo za odvoz pepela.

- Zemeljski plin: Na fasadi pred vhodom v objekt se nahaja priključno mesto na plinovodno omrežje, v katerega se z gradnjo ne posega. Plinovodno omrežje je v upravljanju investitorja, Unior d.d.



Slika 7: Prikaz načrtovanih ureditev sprememb in dopolnitev OPPN

3. POSTOPEK PRIPRAVE SD OPPN

Občina Zreče postopek priprave SD OPPN vodi skladno z 51. in 129. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24); v nadaljevanju ZUreP-3, torej ob smiselni uporabi določb, ki veljajo za postopek priprave OPN oziroma OPPN.

Kronološki potek priprave SD OPPN

Oktobra 2024 je podjetje Unior Kovaška industrija, d. d., Kovaška cesta 10, 3214 Zreče naročilo izdelavo sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta Poslovno stanovanjska zazidava Zreče. Postopek priprave sprememb in dopolnitev vodi Občina Zreče.

V novembru 2024 je bilo izdelano Gradivo za pridobitev mnenja o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja, ki je bilo dne 13.11.2024 posredovano na Zavod Republike Slovenije za varstvo narave. Zavod je 18.11.2024 izdal Oceno verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja. Iz dopisa je razvidno, da za predmetno lokacijo presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni treba izvesti.

Novembra 2024 je Občina Zreče pozvala zainteresirano javnost ter vse tangirane nosilce urejanja prostora, da podajo predloge, usmeritve in morebitne strokovne podlage za pripravo osnutka SD OPPN in, da sodelujejo pri oblikovanju sklepa o pripravi SD OPPN. V ta namen je bilo izdelano gradivo za vključevanje javnosti in nosilcev urejanja prostora pri pripravi sklepa o pripravi SD OPPN in pri pripravi osnutka SD OPPN, november 2024.

Na podlagi prejetih usmeritev ni bilo potrebno izdelati posebnih strokovnih podlag.

Župan Občine Zreče je februarja 2025 sprejel Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta Poslovno stanovanjska zazidava Zreče (UGSO št. 11/2025).

Občina Zreče je s strani Ministrstva za naravne vire in prostor prejela identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov (ID 4922).

Od novembra 2024 do februarja 2025 so bila izvedena usklajevanja z nosilci urejanja prostora. Izdelan je bil osnutek SD OPPN, ki je bil v februarju 2025 poslan naročniku (Unior, d. d.) in pripravljavcu (Občina Zreče) v pregled in potrditev ter posredovan vsem nosilcem urejanja prostora v prva mnenja.

V sklopu pridobivanja prvih mnenj na osnutek SD OPPN je Občina Zreče kot pripravljavka predmetnega prostorskega akta in vzdrževalka javnih prometnih površin podala pripomba glede načina dostave biomase do predmetne kotlovnice. Projektant rekonstrukcije kotlovnice je dopolnil projektno dokumentacijo s prikazom manipulacije večjega tovornega vozila, ki je pokazala, da bo potrebno območje dostave (med kotlovnico, vrtcem in dostopno cesto do zunanjih površin Term Zreče) ustrezno prometno urediti. Posebno pozornost je treba posvetiti varnosti otrok in ostalim udeležencem v prometu. Zaradi navedenega je Občina Zreče razširila mejo območja SD OPPN še na del javnih prometnih površin zahodno od vrtca. Zaradi razširitve območja je bilo ustrezno koregirano celotno gradivo dopolnjenega osnutka SD OPPN.

Vsi nosilci urejanja prostora so podali pozitivna mnenja na osnutek SD OPPN, razen Uprava RS za zaščito in reševanje ter Elektro Maribor, ki želita, da se jim pošlje v potrditev tudi predlog SD OPPN.

Dopolnjen osnutek SD OPPN je bil javno razgrnjen od 2. junija do 2. julija 2025 (javno naznanilo Občine Zreče). Javna obravnava je potekala 18. junija 2025 v sejni sobi Občine Zreče. Po preteku javne razgrnitve ni bilo podanih pripomb in predlogov na dopolnjen osnutek SD OPPN.

V juliju 2025 je bil izdelan predlog SD OPPN, ki je bil posredovan na Upravo RS za zaščito in reševanje ter na Elektro Maribor, da podata mnenje na predlog SD OPPN. Po pridobitvi dopolnilnih mnenj je bil usklajen predlog obravnavan in potrjen na 15. redni seji Občinskega sveta Občine Zreče, dne 3. 10. 2025. Odlok je objavljen v Uradnem glasilu slovenskih občin št. 58/2025 dne 3. 10. 2025.

4. UTEMELJITEV SKLADNOSTI S STRATEŠKIMI DOKUMENTI, NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI IN SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

4.1 RESOLUCIJA O STRATEGIJI PROSTORSKEGA RAZVOJA SLOVENIJE 2020 (RESPR50)

Resolucija o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 (Uradni list RS, št. 72/23), v nadaljnjem besedilu ReSPR50, navaja:

» Na celotnem območju Slovenije, na urbanih, gorskih, obmejnih in obalnih območjih, se z enakomerno in preudarno razporeditvijo središč v policentričnem urbanem sistemu ter z njihovo učinkovito in okoljsko sprejemljivo povezanostjo **zagotavlja primeren dostop prebivalcev in gospodarstva v gravitacijskih območjih do storitev s področja zdravstva, izobraževanja, sociale, uprave, kulture ter osnovne oskrbe. V skladu s prostorsko pravičnostjo se na različnih območjih omogoča enakomernjša in pravičnejša dostopnost materialnih in nematerialnih virov, družbene gospodarske in negospodarske infrastrukture, storitev ter možnosti njihove rabe. Z racionalno organizacijo dejavnosti se zmanjšujejo potrebe po dnevni mobilnosti in skrajšujejo transportne poti ter s tem prispeva k blaženju podnebnih sprememb. Z varčno in učinkovito rabo obnovljivih ali neobnovljivih naravnih virov se zmanjšuje pritisk nanje in omogoča njihovo dolgoročno ohranjanje.** Krepi se prenova slabše izkoriščenih delov naselij oziroma razvrednotenih območij, s čimer se zmanjšuje pritisk na nova stavbna zemljišča in prispeva k doseganju ničelne neto letne rasti pozidanih zemljišč po letu 2050. Na širših mestnih območjih, čezmejnih širših mestnih območjih ali na območjih razvojnih regij se z integralnimi in interdisciplinarnimi načini delovanja razrešujejo ključni razvojni prostorski, okoljski, gospodarski ali družbeni izzivi. Skladen regionalni razvoj, tudi v čezmejnem prostoru, se snuje na tistih prostorskih potencialih in virih, ki ob njihovi trajnostni rabi nudijo podporo gospodarstvu, kulturnemu in socialnemu razvoju, omogočajo zaposlenost v lokalnem okolju in preprečujejo izseljevanje prebivalstva, povečujejo odpornost na podnebne spremembe ter omogočajo prilagajanje nanje, zmanjšujejo ranljivost prostora in povečujejo varnost naselij ter krepijo nacionalno in regionalno prostorsko identiteto.«

Utemeljitev skladnosti

S SD OPPN bo omogočena rekonstrukcija in dozidava obstoječe kotlovnice Dobrava. Z načrtovanimi posegi se bo podaljšala življenjska doba le te, hkrati pa bi s spremembo vira pridobivanja toplotne energije iz plina na lesno biomaso znatno vplivala na izboljšanje kvalitete zraka in s tem tudi povečala kakovost bivanja prebivalcem Zreč.

4.2 UREDBA O PROSTORSKEM REDU SLOVENIJE (PRS)

Utemeljitev skladnosti načrtovane ureditve z Uredbo o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3).

PROSTORSKI RED SLOVENIJE (PRS)	SKLADNOST
<p>23. člen (pravila za načrtovanje poselitve) (1) Pri načrtovanju poselitve je treba:</p> <p>1. za zagotavljanje kakovostne prostorske strukture:</p> <ul style="list-style-type: none"> – nove ustvarjene sestavine prostora prilagoditi obstoječi naravni in ustvarjeni strukturni urejenosti prostora, zlasti reliefnim značilnostim, naravnim mejam, smerem komunikacij, smerem značilne parcelacije ter smerem in zasnovi obstoječe grajene strukture, – razvijati prepoznavno podobo naselja kot celote oziroma dela naselja, zlasti z ohranjanjem kulturne dediščine in drugih kakovosti prostora ali z ustvarjanjem novih vzorcev in oblik, kadar v obstoječih ni mogoče prepoznati kakovostne prostorske strukture, – upoštevati skladno razmerje med ponavljajočimi se in enkratnimi ustvarjenimi sestavinami prostora; <p>2. za zagotavljanje varčne in učinkovite rabe prostora:</p> <ul style="list-style-type: none"> – izkoriščati neizkoriščena ali slabo izkoriščena zemljišča za gradnjo znotraj obstoječih meja poselitvenih območij, vendar ne na račun območij zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov, – načrtovati razvoj na nova zemljišča za gradnjo v povezavi s komunalnim opremljanjem zemljišč, – sanirati degradirana območja znotraj poselitvenih območij; <p>3. za zagotavljanje učinkovite in enakovredne dostopnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> – razvijati sklenjeno omrežje pešpoti, ki mora omogočati čimbolj učinkovito dostopnost zlasti do objektov družbene infrastrukture, postajališč za javni potniški promet ter območij zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov, – razvijati sklenjeno omrežje kolesarskih poti z upoštevanjem čim krajših povezav, – z razvojem učinkovitega omrežja javnega potniškega prometa zmanjševati odvisnost od avtomobilskega prometa, – zagotavljati petminutno peš dostopnost iz območij stanovanj, mešanih območij, posebnih območij ter območij družbene infrastrukture do postajališč javnega potniškega prometa, – omogočati dostop vsem skupinam prebivalstva do objektov družbene infrastrukture in javnih odprtih prostorov; <p>4. za zagotavljanje pogojev za zdravo življenje ter druženje in rekreacijo:</p> <ul style="list-style-type: none"> – omogočati ustrezno razporeditev, funkcionalno in strukturno raznolikost ter kakovostno oblikovanje zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov ob upoštevanju velikosti poselitvenega območja ter njegovega pomena v širšem prostoru, – s poselitvenimi območji povezovati naravne sestavine prostora v zeleni sistem naselja; <p>5. za zagotavljanje konkurenčnosti naselij v širšem prostoru:</p> <ul style="list-style-type: none"> – razporeditev dejavnosti načrtovati tako, da so funkcionalne povezave med njimi čimbolj učinkovite, 	<p>DA</p> <p>S SD OPPN se načrtuje rekonstrukcija in dozidava obstoječe kotlovnice katere je namen proizvajati toplotno energijo za potrebe daljinskega ogrevanja stavb naselja Zreče.</p> <p>Gre za rekonstrukcijo in dozidavo obstoječe kotlovnice.</p> <p>Lokacija se nahaja tik ob javni poti zato je dobro dostopna.</p> <p>Rekonstrukcija in dozidava obstoječe kotlovnice je potrebna zaradi zamenjave energenta kotlovnice (zemeljski plin – lesna biomasa), kar bo bistveno izboljšalo vpliv na okolje in povečalo kvaliteto bivanja prebivalcev Zreč.</p> <p>Gre za rekonstrukcijo in dozidavo obstoječe kotlovnice.</p>

PROSTORSKI RED SLOVENIJE (PRS)	SKLADNOST
<ul style="list-style-type: none"> – zagotavljati zadostno količino in ustrezno strukturo zemljišč za gradnjo; 6. za zmanjševanje ogroženosti naselij zaradi naravnih in drugih nesreč: <ul style="list-style-type: none"> – poselitvena območja širiti na zemljišča, ki niso ogrožena zaradi naravnih in drugih nesreč, – v delih naselij, ki so ogrožena zaradi naravnih in drugih nesreč, preprečevati razvoj dejavnosti, ki bi povečevale ogroženost prostora, – sanirati območja kulturne dediščine, – zagotavljati varnost pred požari in poskrbeti za ustrezne količine vode za gašenje, – zagotavljati varstvo pred škodljivim delovanjem voda, – za obstoječa poselitvena območja na ogroženih območjih zagotavljati izvedbo ustreznih protipoplavnih ukrepov oziroma opuščati obstoječo neustrezno rabo, – za obstoječa poselitvena območja na območjih, ogroženih zaradi industrijskih nesreč, zagotavljati izvedbo ustreznih varnostnih ukrepov oziroma opuščati obstoječo neustrezno rabo; 7. za ohranjanje biotske raznovrstnosti in varstvo naravnih vrednot: <ul style="list-style-type: none"> – omogočati povezanost habitatov v poselitvenih območjih z naravo zunaj teh območij, – načrtovati prostorske ureditve tako, da niso past ali ovira za živali prostoživečih vrst, ki so prilagojena na življenje v poselitvenih območjih, – omogočati živalim prostoživečih vrst, ki so prilagojene na življenje v poselitvenih območjih, preživetje z ohranjanjem zelenih površin, dreves, skupin dreves, voda ali objektov, ki so njihov življenjski prostor; 8. za ohranjanje kulturne dediščine: <ul style="list-style-type: none"> – zagotavljati materialne in druge pogoje za uresničevanje kulturnih funkcij dediščine, ne glede na njeno namembnost, – zagotavljati javno dostopnost dediščine ter omogočati njeno preučevanje in raziskovanje, – preprečevati posege, s katerimi bi se utegnile spremeniti lastnosti, vsebina, oblike in s tem vrednost dediščine, – zagotoviti, da se na območjih kulturne dediščine ne načrtujejo območja za potrebe obrambe, velika območja proizvodnih dejavnosti ali območja drugih dejavnosti, ki bi bila v primeru oboroženega spopada potencialni cilji napada; 9. za smotrno rabo energije: <ul style="list-style-type: none"> – z izborom lokacije, orientacijo objektov in ustreznimi odmiki med njimi omogočati ustrezno celoletno osončenje in zagotavljati zmanjševanje potreb po ogrevanju in umetnem hlajenju, – z ustrezno zasnovo stavbnega volumna, z izborom gradiva in toplotno zaščito stavb zagotavljati čim manjše izgube toplotne energije, – z načrtovanjem smotrne razporeditve objektov zmanjševati stroške za izgradnjo in obratovanje omrežij gospodarske javne infrastrukture, – z energetske sanacije stavb pri prenovi zmanjševati porabo energije, – z uporabo lokalno razpoložljivih obnovljivih virov energije zmanjševati izgube energije pri prenosu in distribuciji. <p>(2) Pravila za načrtovanje poselitve iz prejšnjega odstavka veljajo za načrtovanje poselitvenih območij in območij namenske rabe.</p>	<p>Gre za rekonstrukcijo in dozidavo obstoječe kotlovnice. Teren je raven. Na območju ni zavarovane kulturne dediščine. Območje ni poplavno ogroženo.</p> <p>Na območju ni evidentiranih naravnih vrednot ali območja Nature 2000.</p> <p>Na območju ni evidentirane kulturne dediščine.</p> <p>Ogrevanje stavb iz skupne kotlovnice se smatra za smotrno rabo energije saj je onesnaževanje veliko manjše kot, če si se vsaka stavba ogrevala s svojim energentom. Izpusti emisij v okolje so veliko manjše. Z rekonstrukcijo in dozidavo obstoječe kotlovnice se bo menjal energent za pripravo toplote za ogrevanje in sicer iz zemeljskega plina na lesno biomaso (sekanke).</p>

PROSTORSKI RED SLOVENIJE (PRS)	SKLADNOST
<p>25. člen (načrtovanje poselitvenih območij) (1) Pri načrtovanju poselitvenih območij mest in drugih urbanih naselij je treba zagotavljati:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. razvoj urbanih funkcij naselij (dejavnosti družbene infrastrukture, storitvene in oskrbne dejavnosti); 2. prepletanje združljivih rab in raznolikost dejavnosti po zvrsti, obsegu in razmestitvi; 3. razvoj območij osrednjih površin, ki naj se načrtuje v neposredni bližini prometnih vozlišč za javni potniški promet (petminutna dostopnost); 4. celovito prenavo in revitalizacijo obstoječih območij mestnih središč, vključno z zagotavljanjem ustrezno zmogljivega javnega potniškega prometa in z večanjem faktorja izrabe prostorskih enot in to ob upoštevanju visokega deleža zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov, obstoječih kakovostnih prostorskih struktur varstva stavbne in nasebinske dediščine; 5. krepitev turistične funkcije prepoznavnih mestnih območij, zlasti mestnih središč; 6. ustrezno ponudbo funkcionalno in tehnološko različnih infrastrukturno opremljenih površin za proizvodne dejavnosti. <p>(2) Pri načrtovanju poselitvenih območij podeželskih naselij in vasi je treba zagotavljati:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. upoštevanje tradicionalne strukture ohranjenih kvalitetnih vaških jeder in značilno podobo vaških silhuet in robov kot delov kulturne krajine; 2. vzpodbujanje notranjega razvoja naselij, zlasti s kvalitetno prenavo dela naselja in posameznih objektov, z dopolnilno ali nadomestno gradnjo v sklopu obstoječih gradbenih parcel ali na njihovem neposrednem robu, ob upoštevanju novih tehnoloških in materialnih možnosti; 3. varstvo in prenavo stavbne dediščine in ostalih objektov; 4. sožitje med urbani in kmetijskimi funkcijami v podeželskih naseljih po načelu, da imajo kmetijske funkcije v tradicionalno agrarnih naseljih zaradi specifičnih tehnoloških pogojev praviloma prednost; 5. možnosti za širjenje večjih kmetij oziroma selitev kmetijskih objektov ali celih kmetij na nove površine, odmaknjene od stanovanjskih objektov; 6. prenavo omrežja cest in poti, da bo s tem urejen varen peš in kolesarski promet ter omogočen neoviran dostop do gospodarskih dvorišč ter varen dostop do obdelovalnih površin; 7. izpolnjevanje prostorskih potreb dopolnilnih nekmetijskih dejavnosti; 8. vsaj eno več funkcionalno javno odprto površino za preživljanje prostega časa in druženje prebivalcev. <p>(3) Pri načrtovanju poselitvenega območja je treba za primer naravnih in drugih nesreč zagotoviti površine za pokop večjega števila ljudi in živali in površin za deponijo ruševin ter opredeliti graditev zaklonišč v naseljih.</p> <p>(4) V naseljih, kjer ni predvidena prostorska širitev, se dopuščajo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. gradnja objektov na prostih zazidljivih zemljiščih znotraj naselij, nadomestne gradnje ali širjenje kmečkih gospodarstev; 2. vzdrževanje in posodabljanje komunalne opreme; 3. dopolnjevanje družbene in gospodarske infrastrukture glede na število prebivalcev in velikost naselja oziroma glede na ustrezen minimalni standard. 	<p>DA S SD OPPN se načrtuje rekonstrukcija in dozidava obstoječe kotlovnice katere je namen proizvajati toplotno energijo za potrebe daljinskega ogrevanja stavb naselja Zreče. Lokacija kotlovnice se nahaja na poselitvenem območju naselja Zreče.</p>

PROSTORSKI RED SLOVENIJE (PRS)	SKLADNOST
<p>26. člen (notranji razvoj poselitvenih območij) Notranji razvoj naselij je treba uresničevati s prenovo naselij in delov naselja in z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin. Poleg splošnih pravil pri načrtovanju poselitvenih območij je treba pri načrtovanju notranjega razvoja naselij zagotavljati, da:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. načrtovanje notranjega razvoja poselitvenega območja poteka praviloma po morfološko in funkcionalno zaokroženih območjih, ob obvezni obravnavi vpliva na razvoj celotnega poselitvenega območja; 2. se ohranja oziroma vzpostavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter drugimi javnimi odprtimi prostori v naselju; 3. se ekstenzivno izrabljene poseljene površine zgoščajo do dovoljene stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo in da se upošteva varstveni režim; 4. se ohranjajo in razvijajo kvalitetne urbanistične zasnove in vzorci. 	<p>DA S SD OPPN se načrtuje rekonstrukcija in dozidava obstoječe kotlovnice katere je namen proizvajati toplotno energijo za potrebe daljinskega ogrevanja stavb naselja Zreče. S tem bo omogočen še boljši notranji razvoj poselitvenega območja – naselja Zreče.</p>
<p>34. člen (načrtovanje mešanih območij) (1) Z načrtovanjem mešanih območij se zagotavljajo osrednje in mešane površine namenjene bivanju, proizvodnim in storitvenim dejavnostim. (2) Mešana območja je treba v večjih mestih razmeščati tako, da tvorijo omrežje središč z različno ravnijsko oskrbo. (3) Pri načrtovanju mešanih območij je treba zagotavljati vitalnost, privlačnost in programsko pestrost posameznih mestnih predelov z:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. vertikalnim mešanjem dejavnosti (po nadstropjih istega objekta); 2. horizontalnim nizanjem dejavnosti (trgi in ulice); 3. združevanjem dejavnosti po območjih (bolnišnice, fakultete). (4) V mešana območja se vključujejo stanovanja, zelene površine in drugi javni odprti prostori oskrbne, storitvene, poslovne, servisne ter druge rabe in dejavnosti. 	<p>DA S SD OPPN se načrtuje rekonstrukcija in dozidava obstoječe kotlovnice katere je namen proizvajati toplotno energije za potrebe daljinskega ogrevanja stavb naselja Zreče. Obstoječa kotlovnica se nahaja na območju centralnih dejavnosti kjer se prepletajo različne dejavnosti (oskrbne, storitvene, poslovne in servisne dejavnosti, bivanje ipd. – mešana območja)</p>
<p>36. člen (načrtovanje območij družbene infrastrukture) (1) Z načrtovanjem območij družbene infrastrukture, ki obsegajo površine za vzgojo in izobraževanje, šport, zdravstvo, kulturo, javno upravo in opravljanje verskih obredov, je treba zagotavljati:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. uresničevanje načela enakih razvojnih možnosti; 2. zmanjševanje razlik med območji, socialnimi skupinami in družbenimi sloji; 3. ohranjanje in razvijanje človeškega potenciala in družbene kohezije; 4. ohranjanje in razvijanje kulturne identitete prebivalstva in prostora; 5. ohranjanje in razvijanje kulturne raznolikosti. <p>(2) Pri načrtovanju območij družbene infrastrukture je treba upoštevati:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. zasnovo poselitve v njenem gravitacijskem območju; 2. demografski razvoj ter druge značilnosti in potrebe prebivalstva; 3. zasnovo poselitvenega območja ter razporeditev objektov in območij družbene infrastrukture; 4. socialno mobilnost prebivalstva; 5. dostopnost z javnim potniškim prometom, peš in podobno; 6. vrtce in osnovne šole je treba načrtovati tako, da omogočajo peš dostopnost v razdalji od 500–800 m od območij stanovanj ter imajo zagotovljeno varno uporabo in 	<p>DA S SD OPPN se načrtuje rekonstrukcija in dozidava obstoječe kotlovnice katere je namen proizvajati toplotno energije za potrebe daljinskega ogrevanja stavb naselja Zreče. V to so zajete tudi vse obstoječe in načrtovanje stavbe v katerih se oz. se bodo izvajale družbene dejavnosti.</p>

PROSTORSKI RED SLOVENIJE (PRS)	SKLADNOST
<p>zadostno količino zelenih površin, namenjenih igri in rekreaciji, vzgoji in učenju na prostem ter športni vzgoji.</p> <p>(3) V neposredni bližini območij osnovnih, srednjih, višjih in visokih šol ter fakultet je treba zagotoviti:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. postajališče javnega potniškega prometa; 2. varen dostop peš in s kolesi ter urejena parkirišča za kolesa; 3. urejene odprte in zelene površine za rekreacijo, prosti čas in pouk na prostem. <p>(4) Višje in visoke šole, fakultete, znanstvene in razvojnoraziskovalne ustanove in drugo javnokulturno infrastrukturo je treba prednostno načrtovati v območjih mestnih središč, razen če gre za načrtovanje večjega sklopa objektov in programov (univerzitetno območje).</p> <p>(5) V univerzitetnih središčih je treba okrepiti podporne dejavnosti, kot so knjižnice in druge kulturne institucije, informacijski centri, študentski domovi, površine za rekreacijo, pripadajoče servisne dejavnosti in podobno. V teh središčih je treba urediti spremljajoče odprte športne in zelene površine.</p> <p>(6) Območja površin za šport je treba znotraj poselitvenega območja enakomerno razmeščati in pri tem zagotavljati javno dostopnost in pestrost ponudbe. Pri načrtovanju območij površin za šport je treba zagotoviti 0,5 m² pokritega (stavbe za dvoranske športe kot so košarkarska, teniška igrišča, zimski bazeni, telovadnice, drsališča in podobno) in 3 m² nepokritega prostora, namenjenega športni dejavnosti, na prebivalca.</p>	
<p>87. člen (načrtovanje grajene strukture)</p> <p>(1) Pri načrtovanju grajene strukture je treba na podlagi opredeljene namenske rabe določiti enotna oblikovna in funkcionalna merila ter pogoje za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote.</p> <p>(2) Obvezna oblikovna in funkcionalna merila in pogoji za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote so:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. tipologija zazidave; 2. regulacijske črte; 3. višine objektov – višinski gabariti; 4. stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo. <p>(3) Poleg meril in pogojev iz prejšnjega odstavka se lahko določajo tudi naslednja merila in pogoji za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. velikost in oblikovanje objektov; 2. velikosti in oblike gradbenih parcel; 3. namen, funkcionalna zasnova, zmogljivost, lega objektov in orientacija fasad. <p>(4) Pri določitvi meril in pogojev za urejanje prostora v prostorskem aktu občine se upoštevajo predpisi s področja varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine in trajnostne rabe naravnih virov.</p> <p>(5) Pri določanju enotnih oblikovnih in funkcionalnih meril ter pogojev za oblikovno in funkcionalno heterogena območja je treba omogočati razvoj novih urbanističnih kvalitet ter vzpostavljati pogoje za oblikovanje kvalitetne arhitekture in prepoznavnost naselja.</p> <p>(6) Za območje, kjer se posamezne prostorske ureditve načrtujejo z lokacijskim načrtom, se s prostorskim redom občine določi stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo, lahko pa tudi oblikovna in funkcionalna merila ter pogoji iz drugega in tretjega odstavka tega člena.</p>	<p>DA</p> <p>V SD OPPN ne gre za umeščanje novega objekta v prostor ampak gre za možnost rekonstrukcije in dozidave obstoječega objekta (kotlovnice). Kotlovnica je gradbeno inženirski objekt namenjen pridobivanju toplotne energije za potrebe daljinskega ogrevanja stavb naselja Zreče. Zaradi svoje namembnosti gre za objekt, ki je oblikovno prilagojen tehnologiji, ki je v takem objektu vgrajena in, ki posledično narekuje določene arhitekturne prilagoditve oz. posebnosti (izzidki, višji dimniki, silosi ipd.)</p>

PROSTORSKI RED SLOVENIJE (PRS)	SKLADNOST
<p>88. člen (tipologija zazidave)</p> <p>(1) Tipologijo zazidave je treba določiti z morfološko analizo naselja ali dela naselja, z različnimi nabori kategorij, upoštevajoč značilnosti prostora in obstoječe grajene strukture ter naravo načrtovanih prostorskih ureditev.</p> <p>(2) Skupaj s tipologijo zazidave se lahko opredelijo tudi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. pogoji odstopanj od osnovne tipologije; 2. arhitekturni elementi na pročeljih (balkoni, okna, nadstreški in podobno); 3. elementi oblikovanja streh (nagib strehe, smer slemena, frčade in podobno); 4. prepovedi nesprejemljivih dodatkov na pročeljih (večkotni izzidki, stolpiči, fasadni pomoli) in strehah objektov (strehe z nezdružljivimi različnimi nakloni in slemen); 5. značilna gradiva in druge regionalne posebnosti. 	<p>DA</p> <p>V SD OPPN ne gre za umeščanje novega objekta v prostor ampak gre za možnost rekonstrukcije in dozidave obstoječega objekta (kotlovnice), ki je bila zgrajena že leta 1980 zato se tipologija zazidave bistveno ne spreminja oz. se ohranja.</p>
<p>89. člen (regulacijske črte)</p> <p>(1) Horizontalne regulacijske črte (regulacijska linija, gradbena meja in gradbena linija) se praviloma uporabljajo za določevanje meja javnega prostora, do katerega se lahko načrtujejo in gradijo objekti.</p> <p>(2) Vertikalne regulacijske črte (gradbena meja v nadstropju, gradbena linija v nadstropju in višina objekta) se uporabljajo za določanje urbanističnih oblikovnih elementov zazidave.</p> <p>(3) Regulacijska linija (RL) je črta, ki:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ločuje obstoječe in predvidene odprte ali grajene javne površine od površin v privatni lasti; 2. praviloma sovpada z linijo površine z namensko rabo obstoječih prometnih ali zelenih površin ter z linijo grajenega javnega dobra; 3. praviloma sovpada z območjem, ki se ureja z lokacijskim načrtom. <p>(4) Gradbena meja (GM) je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča.</p> <p>(5) Gradbena meja v nadstropju (GMn) je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presegati nad pritlično etažo, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost.</p> <p>(6) Gradbena linija (GL) je črta, na katero morajo biti z enim robom – s fasado postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Dovoljeni so le manjši zamiki fasade od gradbene linije, kar podrobneje opredeljuje prostorski red občine oziroma lokacijski načrt.</p> <p>(7) Gradbena linija v nadstropju (GLn) je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni objekti, in sicer nad pritlično etažo objektov. Dovoljeni so le manjši zamiki fasade od gradbene linije v nadstropju, kar podrobneje opredeljuje prostorski red občine oziroma lokacijski načrt.</p> <p>(8) V prostorskem redu občin in v lokacijskem načrtu se lahko opredelijo tudi dodatne regulacijske črte za določanje linij drevoredov, smeri pozidave in členitev med objekti.</p>	<p>DA</p> <p>Na območju SD OPPN so določene regulacijske črte in sicer gradbene meje, ki določajo kje se objekti lahko gradijo. Prav tako je določena višinska regulacija z definiranjem etažnosti oz. maksimalne višine objektov.</p>
<p>90. člen (višine objektov – višinski gabariti)</p> <p>(1) Višinski gabarit je treba opredeliti z višino v metrih za etaže pod terenom in nad njim, merjeno od izhodiščne kote terena.</p> <p>(2) Z opredeljeno višino v metrih se nad nivojem terena lahko določijo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. sleme objektov; 2. strešni fasadni venec; 3. kapi streh in podobno. 	<p>DA</p> <p>Na območju SD OPPN je določena višinska regulacija z definiranjem etažnosti oz. maksimalne višine objektov merjeno od izhodiščne točke terena.</p>

PROSTORSKI RED SLOVENIJE (PRS)	SKLADNOST																					
<p>(3) Za načrtovanje na območjih, kjer je potrebno upoštevati posebne naravne in grajene pogoje, je treba najnižjo točko – najnižji višinski gabarit kletnih etaž objektov opredeliti v metrih.</p> <p>(4) Višinski gabariti za območja stanovanj se lahko opredelijo z ustrezno oznako etažnosti objekta, če posamezne etaže ne presegajo 3 metrov.</p>																						
<p>91. člen (stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo) (1) Urbanistični kazalci za gradnjo se določajo na dva osnovna načina:</p> <p>1. s številom stanovanj na hektar (stan./ha);</p> <p>2. s faktorji in deleži, vezanimi na gradbeno parcelo, oziroma s kriteriji za izgrajenost zemljišč, ki so faktor izrabe gradbene parcele (i), faktor zazidanosti gradbene parcele (z), faktor gradbene prostornine na gradbeno parcelo (p), delež odprtih bivalnih površin.</p> <p>(2) Faktor izrabe gradbene parcele (i) se določi kot razmerje med bruto tlorisno površino objekta in celotno površino gradbene parcele, pri čemer je bruto tlorisna površina objekta skupna površina vseh etaž objekta, ki so nad terenom in pod njim, samo nad terenom ali samo pod njim.</p> <p>(3) Faktor zazidanosti gradbene parcele (z) se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele.</p> <p>(4) Faktor gradbene prostornine na gradbeno parcelo (p) se določi kot razmerje med bruto prostornino objekta in površino celotne gradbene parcele, pri čemer je bruto prostornina objekta zmnožek bruto tlorisne površine objekta in povprečne višine objekta nad nivojem terena.</p> <p>(5) Delež odprtih bivalnih površin se izrazi v odstotkih odprtih bivalnih površin od možnih bruto etažnih površin glede na faktor izrabe gradbene parcele; za odprte bivalne površine se štejejo zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (dostopi, dovozi, parkirna mesta, prostori za ekološke otoke).</p> <p>(6) Območja, kjer je večja izkoriščenost zemljišč za gradnjo (v nadaljnjem besedilu gostota) utemeljena, so:</p> <p>1. mestna središča z velikim številom delovnih mest, z dobro mrežo javnega potniškega prometa;</p> <p>2. degradirana urbana območja, katerih obstoječa izkoriščenost zemljišč za gradnjo je nizka, so pa predvidena za celovito sanacijo z gradnjo novih objektov;</p> <p>3. območja, kjer je izrazito nižja gostota kot v okoliških območjih in je zgostitev izvedljiva in smiselna glede na potrebe naselja, ki bi se sicer širilo navzven.</p> <p>(7) Kriteriji za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom naj ne presegajo spodaj opredeljenih vrednosti:</p>	<p>DA</p> <p>Na območju SD OPPN je določen faktor zazidanosti gradbene parcele, ki znaša max. 0,6.</p>																					
<table><tr><th>Namenska raba gradbene parcele</th><th>Faktor zazidanosti (z)</th><th>Faktor izrabe (i)</th></tr><tr><td>Čista stanovanjska območja</td><td>0,4</td><td>1,2</td></tr><tr><td>Splošna stanovanjska območja</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Območja počitniških hiš</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Stanovanjska območja s kmetijskimi gospodinjstvi</td><td>0,2</td><td>0,4</td></tr><tr><td>Območja objektov družbene infrastrukture</td><td>0,6</td><td>1,6</td></tr><tr><td>Območja urbanih središč</td><td>0,9</td><td>3,5</td></tr></table>	Namenska raba gradbene parcele	Faktor zazidanosti (z)	Faktor izrabe (i)	Čista stanovanjska območja	0,4	1,2	Splošna stanovanjska območja			Območja počitniških hiš			Stanovanjska območja s kmetijskimi gospodinjstvi	0,2	0,4	Območja objektov družbene infrastrukture	0,6	1,6	Območja urbanih središč	0,9	3,5	
Namenska raba gradbene parcele	Faktor zazidanosti (z)	Faktor izrabe (i)																				
Čista stanovanjska območja	0,4	1,2																				
Splošna stanovanjska območja																						
Območja počitniških hiš																						
Stanovanjska območja s kmetijskimi gospodinjstvi	0,2	0,4																				
Območja objektov družbene infrastrukture	0,6	1,6																				
Območja urbanih središč	0,9	3,5																				

PROSTORSKI RED SLOVENIJE (PRS)			SKLADNOST
Mešana območja	0,6	1,2	
Območja proizvodnih dejavnosti	0,8	2,4	
<p>Tabela 1: Kriteriji za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom.</p> <p>(8) Vrednosti iz prejšnjega odstavka se izjemoma lahko prekoračijo, če pomenijo večjo kakovost prostora in se zadovoljijo potrebe po zelenih in prometnih površinah.</p>			
<p>92. člen (velikost in oblikovanje objektov)</p> <p>(1) Velikost in oblikovanje objektov se določata tako, da se ohranja kakovost prostora in se ne znižuje kvaliteta bivanja v obstoječih objektih in v območju kot celoti.</p> <p>(2) Velikost objektov se lahko opredeli s tlorisnim in višinskim gabaritom.</p> <p>(3) Za posamezne prostorske enote se lahko merila in pogoji za velikost in oblikovanje objektov določijo tudi podrobneje, z arhitekturnimi elementi in razmerji med njimi, z materiali in barvami.</p>			<p>DA</p> <p>Velikost objekta kotlovnice je določena z gradbeno mejo in faktorjem zazidanosti. Višinski gabarit je omejen z etažnostjo oz. max. višino objekta nad terenom.</p>
<p>93. člen (velikosti in oblike gradbenih parcel)</p> <p>Pri določanju velikosti in oblike gradbenih parcel je treba upoštevati zlasti:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov, da se zagotovijo pogoji za normalno uporabo in vzdrževanje objektov; 2. tlorisno zasnovo, tipologijo pozidave in predpisano stopnjo izkoriščenosti gradbene parcele; 3. krajevno značilno parcelacijo, če je to osnova za kakovostno morfologijo naselja; 4. naravne in ustvarjene sestavine prostora; 5. možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave; 6. možnost zagotavljanja dostopa do gradbene parcele; 7. možnost zagotavljanja ustreznega števila parkirnih mest; 8. možnost zagotavljanja primerne oblike in velikosti odprtih bivalnih površin; 9. svetlobno-tehnične, požarnovarnostne in druge zahteve; 10. omejeno uporabo zemljišča v skladu z drugimi predpisi. 			<p>DA</p> <p>Določena parcelacija v osnovnem aktu se korigira tako, da upošteva lastništvo zemljišč parc. št. 104/61, 104/62 in 1455/1, k. o. Zreče. Del območja, ki je po osnovnem aktu namenjen ureditvi zelenih površin sosednjega vrtca se nazaj nameni normalnemu funkcioniranju kotlovnice, saj Občina Zreče izvaja aktivnosti za preselitev vrtca na novo lokacijo.</p>
<p>94. člen (namen, funkcionalna zasnovo in lega objektov)</p> <p>(1) Lega objekta se določi z namenom, da bo zagotovljena kvaliteta bivanja v načrtovanem objektu in bližnji okolici. Kriteriji za določanje lege objekta so terenske razmere, predpisani odmiki od objektov prometnega omrežja, odmik od meja sosednjih zemljišč in objektov ter razmerja med objekti, volumni in odmiki. V naseljih, grajenih na zgodovinskem vzorcu in opredeljenih kot kulturna dediščina, se kvaliteto bivanja zagotavlja s prilagojenimi ukrepi.</p> <p>(2) Kot terenske razmere se štejejo reliefne, geološke, hidrološke, klimatske, pedološke in biološke značilnosti lokacije, kot so naklon in orientacija zemljišča (terena), nosilnost in stabilnost zemljišča (terena), lega ob obalah vodotokov in morja, gladina talne vode, poplavne razmere, osončenost (senčne lege v ozkih dolinah, vzpetine, visoka drevesa), prevetrenost (ohranjanje in vzpostavljanje koridorjev hladnega zraka), prevladujoče smeri vetrov in podobno.</p> <p>(3) Odmiki od objektov prometnega omrežja in objektov gospodarske javne infrastrukture so določeni s predpisi s področja prometa in gospodarske javne infrastrukture. Pri določanju lege objekta je treba upoštevati, da mora biti na</p>			<p>DA</p> <p>S SD OPPN je načrtovana le rekonstrukcija in manjša dozidava obstoječe kotlovnice. Ti posegi so potrebni zaradi zamenjave energenta kotlovnice (zemeljski plin – lesna biomasa).</p>

PROSTORSKI RED SLOVENIJE (PRS)	SKLADNOST
<p>predmetnem zemljišču zagotovljenega dovolj prostora za priključitev objekta na komunalno infrastrukturo.</p> <p>(4) Odmik od meja sosednjih zemljišč in objektov mora zagotavljati ustrezne svetlobno-tehnične, požarnovarnostne in druge pogoje. Gradnja objekta ob meji zemljišča, na katerem se načrtuje, je možna, kadar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ni bistveno zmanjšana kakovost prostora oziroma kadar ni prizadeta javna korist; 2. gre za tipologijo gradnje v strnjenem nizu ali gruča oziroma kadar je način gradnje značilen za naselje; 3. gre za koncept tradicionalne tlorisne zasnove obravnavanega območja ali za uvajanje nove, načrtovane novogradnje pa ne slabša bivalnih in funkcionalnih pogojev v okolici; 4. gre za nadomestno gradnjo ob meji zemljišča (postavitev ob obstoječi požarni zid sosednjega objekta in podobno). <p>(5) Razmerja med objekti, volumni in odmiki je treba določiti z vidika zagotavljanja zadostne osončenosti, zasebnosti, varnosti in dostopnosti, zlasti z izbiranjem primerno osončenih lokacij za gradnjo, določanjem zadostnih odmikov med stavbami oziroma med deli stavb, oblikovanjem stavbnih volumnov, ustreznim projektiranjem oken in drugih svetlobnih odprtij ter z ustrezno orientacijo stavb in cestne mreže.</p>	

4.3 ZAKON O UREJANJU PROSTORA (ZUREP-3)

Utemeljitev skladnosti načrtovane ureditve s temeljnimi pravili Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24).

TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA - ZUreP-3	SKLADNOST
<p>18. člen (sodelovanje in usklajevanje pri oblikovanju in sprejetju odločitev glede prostorskega razvoja)</p> <p>(1) Usklajevanje interesov poteka od prvega oblikovanja razvojne zamisli, pri čemer se zagotovijo preglednost in odprtost postopka ter sodelovanje udeležencev.</p> <p>(2) Pri urejanju prostora morajo sodelovati in se usklajevati država in občine ter drugi udeleženci v okviru svoje organiziranosti in pristojnosti.</p> <p>(3) Država mora za uresničevanje ciljev urejanja prostora v okviru svoje organiziranosti zagotoviti sodelovanje in usklajevanje med resorji in interesnimi področji.</p> <p>(4) Usklajevanje interesov poteka tako, da se doseže trajnostni prostorski razvoj glede na potrebe družbe, razpoložljivost in kakovost prostorskih potencialov za posamezne dejavnosti ter da se upoštevajo obstoječe kakovosti naravnih in ustvarjenih sestavin.</p>	<p>DA</p> <p>Sodelovanje in usklajevanje pri oblikovanju in sprejemanju odločitev glede umestitve načrtovanih ureditev v prostor poteka v skladu z ZUreP-3.</p> <p>Že pred začetkom priprave SD OPPN je bila vključena širša zainteresirana javnost saj je bil s strani Občine Zreče gradivo objavljeno na spletni strani občine in v lokalnem časopisu, s čimer je bila dana možnost podajanja pripomb in predlogov.</p> <p>Državne in lokalne institucije so kot nosilci urejanja prostora sodelovali v postopku izdelave SD OPPN s svojimi usmeritvami in mnenji, ki so jih podajali v vseh fazah priprave SD OPPN.</p>
<p>19. člen (vrednotenje vplivov)</p> <p>(1) Pri urejanju prostora se odločitve sprejemajo, ob upoštevanju načel trajnostnega prostorskega razvoja ter na podlagi vrednotenja njihovih vplivov na gospodarstvo, družbo in okolje. Vplivi se vrednotijo v postopku priprave prostorskega akta, ko so mogoče še različne rešitve in se lahko izbere taka, ki je vsestransko sprejemljiva in ugodno ovrednotena.</p> <p>(2) Pri vrednotenju vplivov se smiselno glede na velikost območja, vsebino obravnave in vrsto prostorskega akta analizira in ovrednoti vpliv na ta področja:</p> <ul style="list-style-type: none"> – nacionalni, regionalni in lokalni prostorski razvoj, – poselitev, urbani razvoj in krajina, – razvoj družbenih in gospodarskih dejavnosti, – razvoj in spodbujanje izobraževanja, raziskav in inovacij ter novih zelenih tehnologij, – zagotavljanje in razporeditev ustreznih delovnih mest, – gospodarski vidik, – socialni vidik, – krepitev in varovanje zdravja ljudi, – varstvo okolja in ohranjanje narave, – učinkovito upravljanje naravnih virov (kmetijska zemljišča, gozd, mineralne surovine ipd.), – kulturna dediščina in arheološke ostaline, – varstvo pred tveganjem naravnih in drugih nesreč, – obramba države, – druga relevantna področja za posamezen primer. <p>(3) Če je v skladu s tem zakonom treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje in presojo sprejemljivosti na varovana območja, se presoji izvedeta v postopku priprave prostorskega akta. Ti presoji predstavljata vrednotenje vplivov za obravnavani področji.</p> <p>(4) Celovita presoja vplivov na okolje se izvede v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, če ta zakon ne določa drugače. Presoja sprejemljivosti na varovana območja se v okviru celovite presoje vplivov na okolje izvede v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave in varstvo okolja.</p>	<p>DA</p> <p>Z vidika vpliva na poselitev je treba poudariti, da ne gre za umeščanje novega objekta v prostor ampak gre za možnost rekonstrukcije in dozidave obstoječega objekta, ki je s svojo pojavnostjo že spremenil prostorska razmerja v bližnji in širši okolici in je že integriran v prostor. Veduta na naselje s postavitvijo dozidave in ureditvijo zunanjih površin tako ne bo bistveno spremenjena.</p> <p>Skladno z ZUreP-3 je s strani Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave, za SD OPPN, pridobljena Ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja, št. 3563-0499/2024-2 z dne 18.11.2024. Iz ocene je razbrati, da za načrtovane posege NI POTREBNO IZVESTI presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja.</p> <p>Območje se nahaja izven varstvenih režimov s področja kulturne dediščine in varstva narave.</p> <p>Območje se nahaja izven območij, ki so po namenski rabi opredeljena kot kmetijska ali gozdna zemljišča.</p> <p>Območje ni poplavno ogroženo, plazljivo ali plazovito.</p> <p>Območje se nahaja na erozijskem območju, kjer veljajo običajni zaščitni ukrepi.</p>

TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA - ZUreP-3	SKLADNOST
<p>(5) Odločanje o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje in celovita presoja vplivov na okolje sta nesamostojna dela postopka priprave prostorskega izvedbenega akta.</p> <p>(6) Ne glede na prejšnji odstavek ima občina pravico do sodnega varstva v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.</p> <p>(7) Če je v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja in ohranjanje narave, v postopkih državnega prostorskega načrtovanja treba izvesti presojo vplivov na okolje oziroma presojo sprejemljivosti posega na varovana območja, se ti presoji izvedeta v postopku izdaje celovitega dovoljenja. Presoja vplivov na okolje se v tem primeru izvede v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, presoja sprejemljivosti posega na varovana območja pa v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave. Ti presoji predstavljata vrednotenje vplivov za obravnavani področji.</p>	
<p>20. člen (razrešitev nasprotja interesov)</p> <p>(1) Če se s prostorskim aktom načrtujejo rešitve, potrebne zaradi uresničevanja razvojnih ali varstvenih ciljev, sprejetih na ravni občine, države ali EU (v nadaljnjem besedilu: javni interesi) ter kljub usklajevanju med oziroma z državnimi nosilci urejanja prostora v postopku priprave prostorskega akta ni mogoče oblikovati vsestransko strokovno sprejemljive in izvedljive rešitve, se kot skrajno sredstvo lahko uporabi institut razrešitve nasprotja javnih interesov. Ta se lahko uporabi, če gre za nujne razloge uresničevanja javnega interesa, v skladu z zakonom ali razvojnim dokumentom države, in če je predvideni učinek javnega interesa, ki prevlada, večji od škodljivih posledic za javni interes, ki je bil prevladan.</p> <p>(2) Odločitev o razrešitvi nasprotja javnih interesov sprejme vlada s sklepom na podlagi mnenja Komisije vlade za prostorski razvoj. S sklepom se za namen priprave določenega prostorskega akta ali izdaje celovitega dovoljenja dovoli izjema od varstvenih ali razvojnih ciljev. V sklepu so navedeni tudi ukrepi, s katerimi se izravna škoda glede javnega interesa, ki je prevladan v tem postopku, ter usmeritve in pogoji za njihovo izvedbo.</p> <p>(3) Vlada lahko začne postopek odločanja o razrešitvi nasprotja javnih interesov na pobudo pripravljavca prostorskega akta, ki se lahko poda, če pripravljavec prostorskega akta, po prejemu negativnega mnenja državnega nosilca urejanja prostora presodi, da je nastalo strokovno nerešljivo nasprotje javnih interesov, zaradi katerega nadaljevanje postopka priprave prostorskega akta ni mogoče, ni drugih strokovno sprejemljivih in ustreznih rešitev za uresničevanje javne koristi, ki ne bi škodovala drugim javnim koristim ter so izpolnjeni pogoji iz prvega odstavka tega člena in tega odstavka. V postopku odločanja o razrešitvi nasprotja javnih interesov se predhodno pridobijo mnenja ministrstev, v pristojnost katerih spada zastopanje nasprotujočih javnih interesov. Odločitev o razrešitvi nasprotja javnih interesov se sprejme na podlagi vrednotenja vplivov na gospodarstvo, družbo in okolje ter mnenj ministrstev, v pristojnost katerih spada zastopanje nasprotujočih javnih interesov.</p> <p>(4) Odločitev o razrešitvi nasprotja javnih interesov je zavezujoča za vse organe, ki sodelujejo v postopku priprave prostorskega akta, in druge organe, na katere se nanaša. Zavezujoča je tudi v postopkih v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.</p>	<p>NI RELEVANTNO</p> <p>Trenutno ni pričakovati, da bo treba uporabiti institut prevlade ene javne koristi nad drugo. V kolikor bo sredstvo treba uporabiti, se bo postopek izvajal skladno z zakonom.</p>

TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA - ZUreP-3	SKLADNOST
<p>(5) Če gre za odločanje o razrešitvi nasprotja javnih interesov nad javno koristjo ohranjanja narave, se postopek odločanja izvede kot postopek prevlade druge javne koristi nad javno koristjo ohranjanje narave v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave.</p> <p>(6) Vlada podrobneje predpiše merila za vrednotenje vplivov iz tretjega odstavka tega člena in drugega odstavka prejšnjega člena ter postopek odločanja o razrešitvi nasprotja javnih interesov.</p>	
<p>21. člen (racionalna raba prostora)</p> <p>(1) Pri urejanju prostora se racionalna raba prednostno dosega s prenovo ter spremembo rabe obstoječih razvrednotenih in poseljenih območij, pri čemer ima prenova prednost pred novo pozidavo, organizirana gradnja pa pred razpršeno.</p> <p>2) Dejavnosti se v prostoru razmeščajo tako, da se prepletajo rabe prostora, ki so medsebojno združljive ali ne motijo druga druge pri čemer so rabe prostora v območjih poselitve razporejene tako, da je zagotovljena učinkovita dostopnost.</p> <p>(3) Racionalna raba prostora zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter tudi medsebojno povezanost poselitve in gospodarske javne infrastrukture.</p> <p>(4) Območjem ali objektom se lahko omogoči začasna raba, ki ne sme spremeniti lastnosti prostora tako, da bi bila v prihodnje onemogočena izvedba prostorskih izvedbenih aktov. Začasna raba ne sme biti v nasprotju s strateškimi odločitvami v razvojnih dokumentih države in občine.</p> <p>(5) Na obstoječih objektih so, ne glede na prostorske izvedbene akte, vedno dovoljeni:</p> <ul style="list-style-type: none"> – vzdrževanje objekta, vključno z zagotovitvijo toplotnega ovoja objekta; – rekonstrukcija in manjša rekonstrukcija, če se z njima ne spreminjajo gabariti, oblika, namembnost in zunanji videz objekta. <p>(6) Ne glede na prejšnji odstavek se pri izvajanju posegov iz prejšnjega odstavka upoštevajo določbe prostorskih izvedbenih aktov glede oblikovanja objektov in morebitne zahteve glede pridobitve mnenja ali soglasja s področja varstva kulturne dediščine.</p>	<p>DA</p> <p>Z omogočanjem rekonstrukcije in dozidave obstoječe kotlovnice Dobrava je že zagotovljena racionalna raba prostora, saj se območje ne ureja na novo. Načrtovana dozidava se umešča ob obstoječi kotlovnici oz. se umešča v območje, ki je že v isti funkciji (okoljska infrastruktura - kotlovnica). V odprto krajino se tako ne posega.</p> <p>Po namenski rabi prostora je območje opredeljeno kot osrednje območje centralnih dejavnosti (CU).</p> <p>Z osnovnim OPPN se je del območja obstoječe kotlovnice namenil ureditvi zelenih površin za potrebe obstoječega vrtca Zreče, ki se nahaja severno od kotlovnice. Na te površine sedaj posega zalogovnik za obstoječe kotlovnice (popolnoma vkopan zalogovnik za lesne sekance), kar pomeni, da se v tem delu s SD OPPN spreminja tudi parcelacija. V duhu racionalizacije grajene strukture je širitev kotlovnice v tem delu utemeljena saj je Občina Zreče v postopku spremembe in dopolnitve Občinskega prostorskega načrta Občine Zreče s katerim načrtuje novo lokacijo za vrtec Zreče z ustrežno velikostjo zunanjih igralnih površin. Nova lokacija vrtca je predvidena jugozahodno od kotlovnice v sklopu zemljišča parc. št. 104/68, k.o. Zreče in 126/14, k.o. Križevac. Občina ima že izdelano idejno zasnovo novega vrtca (glej opis skladnosti 30. člena ZUreP-3).</p>
<p>22. člen (prepoznavnost naselij in krajine)</p> <p>(1) Pri prostorskem načrtovanju naselij je treba varovati kakovostne grajene in naravne prvine, predvideti sanacijo razvrednotenih območij in ustvarjati novo prepoznavnost naselja v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora. Prilagajati se je treba kakovostni tipologiji in morfologiji naselja, reliefnim in drugim naravnim značilnostim in smerem gospodarske javne infrastrukture ter upoštevati gradnike prostorske in oblikovne identitete:</p> <ul style="list-style-type: none"> – celovitost zasnove, – čitljivost meje naselja, – skladnost posegov z naselbinsko tipologijo (morfološka, funkcionalna, pomenska ipd.), – celovitost omrežja odprtih površin (odprtih grajenih in zelenih površin), – hierarhično strukturiranost naselja, razmerja med sestavnimi deli in celoto, – izoblikovanost silhuet, vedut, dominant naselja, – simbolne, vsebinske, upravne in druge značilnosti. 	<p>DA</p> <p>Z izgradnjo dozidave in rekonstrukcije obstoječe kotlovnice se obstoječa krajinska slika prostora ne bo bistveno spremenila, saj gre za lokacijo obstoječe pozidave (kotlovnica). Območje posega in neposredna okolica nista varovana kot kulturna krajina ali izjemna krajina ter nista uvrščena med območja krajinske prepoznavnosti nacionalnega pomena. Najbližja kulturna dediščina se nahaja ca. 60 m severno od območja in sicer Območje arheološkega najdišča Nova Dobrava (EŠD 10348).</p>

TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA - ZUreP-3	SKLADNOST
<p>(2) Pri prostorskem načrtovanju v krajini je treba ohranjati in vzpostavljati vrednote in prepoznavne značilnosti krajine ter razmeščati dejavnosti tako, da je mogoče krepiti prepoznavnost prostora in njegovo upravljanje.</p> <p>(3) Pri umeščanju dejavnosti in prostorskih ureditev ter pri njihovem širjenju, oblikovanju in funkcionalni razmestitvi se upoštevajo:</p> <ul style="list-style-type: none"> – značilnosti posameznih krajinskih regij, ki izhajajo iz njihove rabe, funkcije in podobe; – povezanost ekosistemov; – ohranjanje značilnih stikov naselij in krajine ter kakovostnih grajenih struktur; – ohranjanje vizualno privlačnih delov krajine in značilnih vedut; – usmeritve za ohranjanje in razvoj izjemnih krajin; – potrebnost sanacije razvrednotenih območij; – varstvo kulturne dediščine in ustvarjanje kulturne identitete prostora; – varstvo kmetijskih zemljišč in gozdov. 	
<p>23. člen (urejanje prostora na območjih z omejitvami)</p> <p>(1) Območja z omejitvami so zlasti:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ogrožena območja v skladu s predpisi, ki urejajo vode (poplavna, erozijska, plazljiva, plazovita območja); – varstvena območja v skladu s predpisi, ki urejajo vode (vodovarstvena območja); – območja tveganj večjih nesreč zaradi delovanja obrata v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja; – območja teles odlagališč odpadkov v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja; – varnostna območja v skladu s predpisi, ki urejajo obrambo. <p>(2) Prostorski razvoj v območjih z omejitvami se načrtuje v skladu z omejitvami, določenimi v področnih predpisih, če ta zakon ne določa drugače. Pri urejanju prostora se tveganje zaradi naravnih in drugih nesreč zmanjšuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> – z umeščanjem dejavnosti v prostor praviloma zunaj območij z omejitvami; – z ustreznim upravljanjem primarnih dejavnosti v območjih z omejitvami ter – s spremljanjem in analiziranjem procesov in dejavnikov, ki lahko povzročajo naravne in druge nesreče. <p>(3) V območjih z omejitvami se ne načrtuje novih prostorskih ureditev, ki bi lahko s svojim delovanjem povzročile naravne ali druge nesreče ali povečale ogroženost prostora.</p>	<p>DA</p> <p>Na območju SD OPPN ni veliko varovanih območij oz. omejitev. Te so:</p> <ul style="list-style-type: none"> - erozijsko območje (običajni zaščitni ukrepi); - bližina arheološkega najdišča Dobrava (EŠD 10348); - varovalni pas javne poti JP985901 Cesta za PTC; - javna kanalizacija in vodovod, ki potekata po Cesti na Roglo; - SN elektro vod ter elektronske komunikacije ter - termalni vod. <p>Vse zgoraj navedene omejitve v prostoru so usklajevane z nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo v postopku priprave SD OPPN.</p>
<p>24. člen (urejanje morja)</p> <p>(1) Pri urejanju morja se spodbujata razvoj ter soobstoj dejavnosti in rab na morju tako, da se ob proučitvi gospodarskih, okoljskih, družbenih in varnostnih vidikov ter ob upoštevanju medsebojnega vplivanja in soodvisnosti kopnega in morja dosega trajnostni razvoj.</p> <p>(2) Urejanje morja se izvaja predvsem s prostorskim načrtovanjem na morju, namen katerega je določiti vrste, obseg in čas izvajanja ter območja določenih dejavnosti in rab na morju.</p> <p>(3) Prostorsko načrtovanje na morju vsebuje tudi usmeritve za pripravo prostorskih aktov na kopnem.</p>	<p>NI RELEVANTNO</p> <p>Načrtovana prostorska ureditev se ne nanaša na urejanje morja.</p>

TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA - ZUreP-3	SKLADNOST
<p>25. člen (razvoj poselitve)</p> <p>(1) Poselitev se načrtuje v poselitenih območjih.</p> <p>(2) V ureditvenih območjih naselij se razvoj poselitve prednostno načrtuje kot notranji razvoj v prostih, razvrstjenih in nezadostno izkoriščenih območjih z zgoščevanjem in prenovo, ob upoštevanju učinkovite dostopnosti in uravnoveženega razmerja zelenih in grajenih površin ter z varovanjem tipologije in morfologije naselij.</p> <p>(3) V drugih ureditvenih območjih se načrtujejo prostorske ureditve, za katere je zaradi tehničnih, tehnoloških, funkcionalnih in prostorskih razlogov primernejše, da se umeščajo zunaj ureditvenih območij naselij.</p> <p>(4) Obstoječa posamična poselitve se ohranja pod pogoji iz 32. člena tega zakona. Nova posamična poselitve, ki ni funkcionalno povezana z obstoječo posamično poselitvijo, ni dopustna.</p>	<p>DA</p> <p>Dozidava se umešča ob obstoječo kotlovnico znotraj obstoječega naselja Zreče. V skladu z OPN Zreče je območje stavbno, namenjeno centralnim dejavnostim. Pri umeščanju novih stavb v prostor se še vedno zagotavlja ustrezno razmerje med zelenimi in grajenimi površinami saj je potrebno pri umestitvi stavb v prostor zagotavljati vsaj 10 % zelenih površin.</p>
<p>26. člen (ureditveno območje naselja)</p> <p>(1) Ureditveno območje naselja se določi na podlagi:</p> <ul style="list-style-type: none"> – tipologije in morfologije naselja, – namembnost površin, izkoriščenost prostora in urbanistično oblikovalskih usmeritev, – družbenih in gospodarskih potreb, – veljavnih pravnih režimov, – podatkov iz evidence stavbnih zemljišč, – ocene prihodnjega demografskega razvoja naselja, – drugih fizičnih lastnosti prostora. <p>(2) Meja ureditvenega območja naselja se določi tako, da jo je mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin.</p>	<p>NI RELEVANTNO</p> <p>S SD OPPN se ne posega v vsebino določitve ureditvenega območja naselja.</p>
<p>27. člen (notranji razvoj naselja)</p> <p>Pri načrtovanju notranjega razvoja naselja je treba zagotavljati:</p> <ul style="list-style-type: none"> – kakovostno prenovo naselja ali njegovega dela, ki ima prednost pred novo pozidavo; – primernejšo izkoriščenost in kakovostnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih ali razvrstjenih območij v ureditvenem območju naselja; – ohranitev ali vzpostavitev uravnoveženega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami v naselju; – zgoščanje ekstenzivno izrabljenih zemljišč do dopustne stopnje izkoriščenosti zemljišč; – učinkovito dostopnost; – ohranitev in razvoj kakovostnih urbanističnih vzorcev ter prepoznavnih značilnosti naselja in krajine; – varovanje tipologije in morfologije kulturne dediščine v naseljih; – ohranjanje narave in varovanje povezanosti ekosistemov; – zadostno povezanost z infrastrukturo. 	<p>DA</p> <p>Z načrtovano prostorsko ureditvijo (rekonstrukcija in dozidava obstoječe kotlovnice), bo omogočen nadaljnji razvoj naselja Zreče, saj kotlovnica ogreva večji del stavb na območju Zreč in bližnje okolice. Zagotovila se bo boljša izkoriščenost in raba zemljišč, hkrati pa se ohranja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami.</p> <p>Z osnovnim OPPN se je del območja obstoječe kotlovnice namenil ureditvi zelenih površin za potrebe obstoječega vrtca Zreče, ki se nahaja severno od kotlovnice. Na te površine sedaj posega dozidava obstoječe kotlovnice (popolnoma vkopan zalogovnik za lesne sekance), kar pomeni, da se v tem delu s SD OPPN spreminja tudi parcelacija. V duhu racionalizacije grajene strukture je širitev kotlovnice v tem delu utemeljena saj je Občina Zreče v postopku spremembe in dopolnitve Občinskega prostorskega načrta Občine Zreče s katerim načrtuje novo lokacijo za vrtec Zreče z ustrezno velikostjo zunanjih igralnih površin. Nova lokacija vrtca je predvidena jugozahodno od kotlovnice v sklopu zemljišča parc. št. 104/68, k.o. Zreče in 126/14, k.o. Križevce. Občina ima že izdelano idejno zasnovo novega vrtca (glej opis skladnosti 30. člena ZUreP-3).</p> <p>Zagotovljena je zadostna povezanost na infrastrukturo (kotlovnica je že priključena na obstoječo infrastrukturo v neposredni bližini) in učinkovito dostopnost (obstoječa javna pot)</p>

TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA - ZUreP-3	SKLADNOST
<p>28. člen (širitev ureditvenega območja naselja) (1) Ureditveno območje naselja se etapno širi v območje za dolgoročni razvoj naselja glede na utemeljene potrebe posameznega naselja in tako, da se najprej širi na del, ki je glede na lego in funkcionalnost bližji naselju. (2) Širitev ureditvenega območja naselja je dopustna, če:</p> <ul style="list-style-type: none"> – razvoja ni mogoče zagotoviti z notranjim razvojem v ureditvenem območju naselja in je z bilanco površin, v strokovnih podlagah utemeljeno izkazano, da je izkoriščena večina površin, primernih za zagostitve, prenovo ali spremembo rabe; – je v regionalnem prostorskem planu utemeljeno izkazano, da se zaradi demografskih gibanj in razvojne zmogljivosti naselja večajo potrebe po zazidljivih zemljiščih; – je skladna s pravnimi režimi in področnimi predpisi. 	<p>NI RELEVANTNO Načrtovana prostorska ureditev ni vezana na vsebino širitve ureditvenega območja naselja.</p>
<p>29. člen (območje za dolgoročni razvoj naselja) (1) Območje za dolgoročni razvoj naselja je območje, rezervirano za prihodnjo širitev ureditvenega območja naselja, zemljišča znotraj njega pa ohranijo namensko rabo prostora, dokler se jim za širitev ne določijo ustrezna namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji. (2) Za dolgoročni razvoj naselja se določijo tista zemljišča, ki so v neposredni bližini območja naselja in večinoma še niso namenjena poselitvi, ter so z vidika trajnostne rabe naravnih virov, ohranjanja kmetijskih zemljišč, varstva okolja, ohranjanja narave, varovanja gozdov ali varstva kulturne dediščine manj pomembna, je pa na njih dolgoročno smiselna funkcija poselitve glede na:</p> <ul style="list-style-type: none"> – naravne danosti; – veljavne pravne režime in področne predpise; – dostopnost do gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture oziroma možnosti zagotavljanja komunalne opremljenosti; – možnost zagotavljanja javnega potniškega prometa; – možnosti zagotavljanja stanovanjskih območij z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi; – možnost vključitve v zeleni sistem naselja; – možnost izboljšanja urbanistične urejenosti in ohranjanja, izboljšanja ali oblikovanja nove prepoznavne podobe naselja. <p>(3) Območje za dolgoročni razvoj naselja se okvirno določi v regionalnem prostorskem planu ali občinskem prostorskem planu. (4) Okvirna območja za dolgoročni razvoj naselja so podlaga za odločanje nosilcev urejanja prostora o rabi prostora in določanje pravnih režimov v teh območjih.</p>	<p>NI RELEVANTNO Načrtovana prostorska ureditev ni vezana na vsebino območja za dolgoročni razvoj naselja.</p>
<p>30. člen (zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih) (1) Pri načrtovanju razvoja poselitve je treba v ureditvenih območjih naselij in njihovih delih zagotavljati zadosten obseg javnih površin. (2) Pri načrtovanju in razmeščanju območij javnih površin v ureditvenem območju naselja se upoštevajo:</p> <ul style="list-style-type: none"> – enakovredna preskrbljenost in dostopnost za vse prebivalce; – potrebe po raznoliki uporabi teh površin (preživljanje prostega časa, šport in rekreacija, varna igra otrok, izobraževanje, zagotavljanje drugih posebnih funkcij); – funkcionalna vključenost teh površin v okoliški prostor; 	<p>DA V sklopu osnovnega OPPN se ureja nov osredni trg, promenada, otroška igrišča, zelene površine, parkovne ureditve ipd., ki bodo omogočale kvalitetno preživljanje prostega časa. Prav tako se te javne površine povežejo z obstoječimi gozdnimi površinami v zaledju. Javne površine se opremlja z urbano opremo (klopi za počitek, koši, pitniki,...). Območje SD OPPN ne posega na območje načrtovanih javnih površin oz. jih ne spreminja. Z osnovnim OPPN se je del območja obstoječe kotlovnice namenil ureditvi zelenih površin za potrebe obstoječega vrtca Zreče. Na te površine sedaj posega</p>

TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA - ZUreP-3	SKLADNOST
<ul style="list-style-type: none"> – naravne in grajene značilnosti prostora naselja (reliefne značilnosti, vode, delež in razmestitev naravnih sestavin); – potrebe po ustrezni členitvi grajene strukture in prepoznavni podobi naselja; – doseganje ugodnih klimatskih in zdravih življenjskih razmer v naselju; – zagotavljanje varstva pred hrupom; – zeleni sistemi oziroma povezljivost zelenih in grajenih odprtih površin v naselju in zunaj naselij, vključno s pešpotmi in kolesarskimi potmi; – ohranitev prepoznavnih značilnosti naselja ali delov naselja; – kakovostno oblikovanje; – velikost naselja in njegov pomen v širšem prostoru; – ohranitev življenjskega prostora prstoživečih rastlin in živali. <p>(3) Območja javnih zelenih in grajenih odprtih površin se ne spreminjajo v drugo namensko rabo, razen če se v bližini zagotovi enakovredno velika, namenu primerna površina in izboljša dostopnost teh površin v ureditvenem območju naselja, javna zelena površina pa se vključi v zeleni sistem naselja.</p>	<p>dozidava obstoječe kotlovnice (popolnoma vkopan zalogovnik za lesne sekance), kar pomeni, da se v tem delu s SD OPPN spreminja tudi parcelacija. V duhu racionalizacije grajene strukture je širitev kotlovnice v tem delu utemeljena saj je Občina Zreče v postopku spremembe in dopolnitve Občinskega prostorskega načrta Občine Zreče s katerim načrtuje novo lokacijo za vrtec Zreče z ustrezno velikostjo zunanjih igralnih površin. Nova lokacija vrtca je predvidena jugozahodno od kotlovnice v sklopu zemljišča parc. št. 104/68, k.o. Zreče in 126/14, k.o. Križevce. Občina ima že izdelano idejno zasnovo novega vrtca (glej spodaj).</p>   <p>Izseki iz Idejne zasnove novega vrtca v Zrečah (vir. IDZ 195/21, oktober 2021, izdelal: Efekt arhitektura, d. o. o., Ljubljana)</p>

TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA - ZUreP-3	SKLADNOST
<p>31. člen (načrtovanje družbene infrastrukture)</p> <p>(1) Načrtovanje družbene infrastrukture je načrtovanje novih območij in objektov ter posodabljanje obstoječih območij in objektov družbene infrastrukture zaradi zagotavljanja dostopnosti in kakovosti do storitev splošnega pomena.</p> <p>(2) Z načrtovanjem območij in objektov družbene infrastrukture se zagotavljajo:</p> <ul style="list-style-type: none"> – primerna, kakovostna, enakovredna, trajnostna in univerzalna dostopnost dobrin v omrežju naselij; – zmanjševanje razlik med območji in socialnimi skupinami prebivalstva; – kakovost bivanja. <p>(3) Pri načrtovanju območij in objektov družbene infrastrukture se upoštevajo:</p> <ul style="list-style-type: none"> – demografski razvoj ter druge značilnosti in potrebe prebivalstva; – razporeditev, vloga in funkcija naselij v omrežju naselij; – obstoječa razporeditev objektov in območij družbene infrastrukture; – mobilnost prebivalstva in minimalni standardi dostopnosti do kakovostnih storitev; – medgeneracijska povezanost. 	<p>DA</p> <p>SD OPPN obravnava rekonstrukcijo in dozidavo obstoječe kotlovnice, ki z energijo za ogrevanje napaja stavbe bližnje in širše okolice Zreč med katere sodijo tudi stavbe družbene infrastrukture.</p>
<p>32. člen (ohranjanje posamične poselitve)</p> <p>(1) Obstoječa posamična poselitve se ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter z gradnjo pomožnih objektov.</p> <p>(2) Obstoječi posamični poselitvi se z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če:</p> <ul style="list-style-type: none"> – se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju; – se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve; – je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov; – to omogočajo fizične lastnosti zemljišča; – se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal; – načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami. <p>(3) Občina lahko v občinskem prostorskem planu in OPN predpiše podrobnejše pogoje za ohranjanje posamične poselitve.</p>	<p>NI RELEVANTNO</p> <p>S SD OPPN se ne posega v vsebino ohranjanja posamične poselitve.</p>
<p>33. člen (načrtovanje prostorskih ureditev v drugih ureditvenih območjih)</p> <p>(1) Zunaj ureditvenega območja naselja se kot drugo ureditveno območje načrtujejo območja prostorskih ureditev, ki niso namenjena stalnemu bivanju in ki jih zaradi tehničnih, tehnoloških ali prostorsko funkcionalnih razlogov ni smotno načrtovati v naselju, ter so namenjena za:</p> <ul style="list-style-type: none"> – postavitve gospodarske javne infrastrukture; – splošno rabo; – izvajanje ukrepov na področju varstva okolja, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine ter ohranjanja prepoznavnih značilnosti krajine; 	<p>NI RELEVANTNO</p> <p>S SD OPPN se ne posega izven ureditvenega območja naselja Zreče.</p>

TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA - ZUreP-3	SKLADNOST
<ul style="list-style-type: none"> – družbene dejavnosti, izobraževanje, umetnost in znanost; – turizem, šport in rekreacijo; – izvajanje kmetijske in gozdarske dejavnosti; – rabo naravnih dobrin in sanacijo opuščenih območij izkoriščanja; – obrambo; – varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami; – izvajanje drugih dejavnosti. <p>(2) Ne glede na prejšnji odstavek se v drugem ureditvenem območju, ki je namenjeno izvajanju kmetijske dejavnosti, dopušča tudi stalno bivanje v stanovanjskem objektu, ki ne presega 300 m² bruto tlorisne površine, je lastniško povezan s kmetijskim gospodarstvom ter zgrajen šele po tem, ko so pridobljena uporabna dovoljenja za kmetijske objekte in vzpostavljena kmetijska dejavnost, v skladu s predpisi ki urejajo kmetijstvo.</p> <p>(3) Drugemu ureditvenemu območju, ki je pomembno za razvoj regije, se lahko določi območje za dolgoročni razvoj, rezervirano za prihodnjo širitev drugega ureditvenega območja, zemljišča znotraj njega pa ohranijo namensko rabo prostora, dokler se jim za širitev ne določijo ustrezna namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji.</p>	
<p>34. člen (načrtovanje gospodarske javne infrastrukture)</p> <p>(1) Načrtovanje gospodarske javne infrastrukture je načrtovanje nove infrastrukture in rekonstrukcij obstoječe infrastrukture ter določanje njene lokacije, naprav in ukrepov v zvezi z njeno gradnjo in obratovanjem.</p> <p>(2) Gospodarska javna infrastruktura se ob upoštevanju ciljev urejanja prostora načrtuje tako, da:</p> <ul style="list-style-type: none"> – je zagotovljena racionalna raba prostora, pri čemer imata prednost rekonstrukcija in širitev obstoječe gospodarske javne infrastrukture; – je njena umestitev skladna s potrebami in omejitvami glede na obstoječo in načrtovano poselitev; – je usklajena s preostalo obstoječo in načrtovano infrastrukturo; – ne poslabšuje kakovost bivanja; – se kar najbolj ohranja povezanost ekosistemov; – so čim manj prizadete kakovosti naravne in kulturne krajine; – se ohranjajo prepoznavne značilnosti naselja in krajine; – se ohranjajo kmetijska zemljišča in njihova zaokroženost; – tvori sklenjeno in funkcionalno povezano omrežje. <p>(3) Posamezna infrastruktura se praviloma načrtuje tako, da je ob upoštevanju tehnoloških zakonitosti in ekonomske učinkovitosti vidno čim manj izpostavljena ter da kar najbolj omogoča skupno gradnjo in uporabo drugih infrastruktur. Pri prostorskih ureditvah, pri katerih je vidna izpostavljenost neizogibna (mostovi, viadukti, pregrade, daljnovodi, antenski stolpi, ipd.), je treba zagotoviti pretehtano umestitev in kakovostno oblikovanje ob upoštevanju tehnoloških zmogljivosti objektov ali naprav.</p> <p>(4) Poteki posameznih koridorjev ali tras gospodarske javne infrastrukture naj kar najbolj izkoriščajo trase in površine istovrstne ali medsebojno združljive infrastrukture (skupni poteki infrastrukturnih koridorjev) in porabijo najmanjšo mogočo površino prostora.</p>	<p>DA</p> <p>S SD OPPN ni načrtovane nove gospodarske javne infrastrukture. Obstoječa kotlovnica je že priključena na omrežje gospodarske javne infrastrukture (vodovod, elektrika, kanalizacija, telekomunikacije, plinovod). V postopku priprave SD OPPN sodelujejo vsi tangirani upravljalci gospodarske javne infrastrukture.</p> <p>Vsa GJl se izvaja oz. je izvedena v podzemni izvedbi, kar pomeni, da bo vizuelno neizpostavljena.</p>

TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA - ZUreP-3	SKLADNOST
<p>35. člen (omejitve pri oglaševanju zunaj poselitvenih območij) V območjih, ki so po namenski rabi prostora kmetijska, gozdna, vodna in druga zemljišča, in niso v poselitvenih območjih, je ne glede na prostorske izvedbene akte prepovedano postavljanje trajnih ali začasnih objektov, naprav ali predmetov za oglaševanje.</p>	<p>NI RELEVANTNO SD OPPN se ne nanaša na oglaševanje.</p>
<p>36. člen (enota urejanja prostora) (1) Z enoto urejanja prostora se prostor razčleni glede na enotne oblikovne in funkcionalne značilnosti ob upoštevanju pravnih režimov. Za enoto urejanja prostora se opredelijo namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji, ki izhajajo iz celovite analize stanja prostora in potreb po novih prostorskih ureditvah. (2) Enota urejanja prostora mora biti določena tako natančno, da je njene meje mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin. Enoto urejanja prostora pokriva celotno območje občine.</p>	<p>NI RELEVANTNO S SD OPPN se ne posega v določitev enot urejanja prostora. SD OPPN posega v enoto urejanja prostora UN1/058.</p>
<p>37. člen (določanje namenske rabe prostora) (1) Namenska raba prostora se v skladu z usmeritvami iz prostorskih strateških aktov določi glede na fizične lastnosti prostora in predvideno rabo. (2) Območja namenske rabe prostora so območja stavbnih, kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljišč. (3) Območja namenske rabe prostora se določajo po načelu pretežnosti, združljivosti in dopolnjevanja posameznih dejavnosti. Določajo se tako natančno, da je njihove meje mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin. (4) Minister, pristojen za prostor (v nadaljnjem besedilu: minister), podrobneje predpiše vrste, nadaljnjo členitev in način prikazovanja namenske rabe prostora.</p>	<p>NI RELEVANTNO S SD OPPN se ne posega v določitev namenske rabe prostora. V Občinskem prostorskem načrtu občine Zreče je območje SD OPPN po namenski rabi opredeljeno kot območje centralnih dejavnosti (CU). Načrtovane ureditve so skladne z namensko rabo določeno v OPN Zreče.</p>
<p>38. člen (določanje prostorskih izvedbenih pogojev) (1) Prostorski izvedbeni pogoji se po enotah urejanja prostora določajo glede:</p> <ul style="list-style-type: none"> – namembnosti posegov v prostor, njihove lege, velikosti in oblikovanja; – velikosti gradbenih parcel in parcelacije; – gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture; – uveljavljanja varstvenih interesov posameznih resorjev; – začasne rabe prostora; – etapnosti izvedbe prostorske ureditve; – drugih pogojev in zahtev za izvajanje prostorskih izvedbenih aktov, pomembnih za podrobnejšo projektno obdelavo načrtovane prostorske ureditve v projektni dokumentaciji. <p>(2) Nabor in vsebinske rešitve prostorskih izvedbenih pogojev morajo temeljiti na strokovnih podlagah in biti pripravljeni tako, da glede podrobnosti prostorske izvedbene regulacije zadostijo javnemu interesu glede na vrsto prostorskega izvedbenega akta. Drugi izvedbeni vidiki se prepustijo nadaljnjim fazam prostorskega izvedbenega načrtovanja ter projektiranju in gradnji objektov v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.</p> <p>(3) V prostorskem izvedbenem aktu se lahko določi velikost odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, dopustnih pri izdaji gradbenega dovoljenja če se z novimi rešitvami v okviru odstopanj ne spreminja načrtovani videz območja, če se ne poslabšajo bivalne in delovne razmere v območju</p>	<p>DA S SD OPPN so določeni prostorski izvedbeni pogoji v skladu z ZUreP-3 oz. Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17-ZUreP-2 in 199/21-ZUreP-3). Vsebinske rešitve prostorskih izvedbenih pogojev izhajajo iz veljavnega podrobnega prostorskega načrta, obstoječih strokovnih podlag ter analize obstoječega stanja prostora.</p>

TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA - ZUreP-3	SKLADNOST
izvedbenega akta oziroma v sosednjih območjih in če te niso v nasprotju z javno koristjo.	
<p>39. člen (merila za določanje gradbenih parcel stavb) Pri določanju meril za velikost in obliko gradbenih parcel v prostorskih izvedbenih aktih se glede na namen objekta upoštevajo zlasti:</p> <ul style="list-style-type: none"> – organizacija gradbene parcele na prekriti del in raščeni teren, glede na namembnost objekta; – namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov, da se zagotovijo razmere za normalno uporabo in vzdrževanje objekta; – tlorisna zasnova, tipologija pozidave in predpisana stopnja izkoriščenosti gradbene parcele; – površina utrjenih zunanjih površin in površina pod pomožnim objektom; – krajevno značilna parcelna struktura, če je ta podlaga za kakovostno morfologijo naselja; – naravne in ustvarjene sestavine prostora; – možnost priključevanja na komunalno opremo in objekte ter omrežja druge gospodarske javne infrastrukture; – možnost zagotavljanja dostopa do gradbene parcele; – možnost zagotavljanja zahtev s področja varnosti pred požarom; – možnost zagotavljanja ustreznega števila parkirnih mest; – možnost postavitve pomožnih objektov; – možnost zagotavljanja primerne oblike ter velikosti odprtih bivalnih in zelenih površin; – svetlobno-tehnične in druge zahteve; – omejena uporaba zemljišča v skladu z drugimi predpisi. 	<p>DA Določila so smiselno upoštevana v načrtu parcelacije SD OPPN.</p>

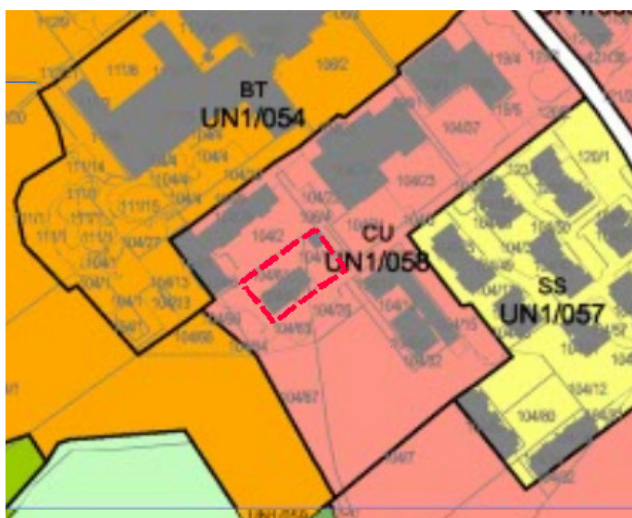
4.4 DRŽAVNI PROSTORSKI AKTI

Območje SD OPPN ne posega na območje državnih prostorskih načrtov.

4.5 OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE ZREČE

Osnovni podrobni načrt je izdelan v skladu s hierarhičnim višjim prostorskim aktom in sicer Občinskim prostorskim načrtom Občine Zreče - Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Zreče – UPB1 (UGSO, št. 27/21 in 70/23 - teh. pos.).

Spremembe in dopolnitve osnovnega podrobnega načrta se nanašalo zgolj na spremembo poteka gradbene meje in parcelacije. Ostali prostorsko izvedbeni pogoji določeni v osnovnem podrobnem načrtu ostajajo nespremenjeni in s tem tudi skladni z OPN Zreče.



Izsek iz NRP OPN Zreče

4.6 SPLOŠNE SMERNICE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Splošne smernice s področja razvoja poselitve (št. 35001-14/2013/1, izdal MOP, januar 2013) določajo naslednje usmeritve po posameznih dejavnostih.

Za načrtovanje centralnih dejavnosti je treba upoštevati naslednje usmeritve:

- zagotavlja se dobro dostopnost do območij centralnih dejavnosti. Vanje so lahko vključene stanovanjske ter druge rabe in dejavnosti, ki preprečujejo pojave monofunkcionalnosti, socialne izločenosti in druge oblike urbane degradacije;
- v naselju se oblikuje atraktivna, enakomerno razmeščena in dostopna centralna območja, v katerih se zagotavlja možnosti za razvoj oskrbnih, storitvenih, poslovnih, servisnih in drugih centralnih dejavnosti;

...

Utemeljitev skladnosti

Z osnovnim OPPN (Poslovno stanovanja zazidava Zreče) je na predmetnem območju načrtovana gradnja stavb družbene infrastrukture kot je stavba občinske uprave, kulturni dom, stavbe za zdravstvo, pošta in ostale storitvene dejavnosti ter tudi večstanovanjske stavbe namenjene bivanju.

Lokacija obstoječe kotlovnice, ki je bila zgrajena leta 1980, se nahaja v središču naselja Zreče. Kotlovnica z energijo za ogrevanje napaja skoraj vse bližnje poslovne in stanovanje stavbe (19 večstanovanjskih stavb in 4 poslovne odjemalce). Z rekonstrukcija in dozidavo obstoječe kotlovnice se bo podaljšala življenjska doba le te, hkrati pa bi s spremembo vira pridobivanja toplotne energije iz plina na lesno biomaso znatno vplivala na izboljšanje kvalitete zraka in s tem tudi povečala kakovost bivanja prebivalcem Zreč.