



OBČINA ZREČE

Cesta na Roglo 13 b, 3214 Zreče
tel.: 03 / 75 71 700; faks: 03 / 57 62 498
e-pošta: info@zrece.eu / splet: www.zrece.eu

Številka: 3505-0004/2020
Datum: 28. 11. 2023

AD/10

8. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE ZREČE, dne 6. 12. 2023

ZADEVA:	GRADIVO ZA 10. TOČKO SEJE OBČINSKEGA SVETA
NASLOV:	PREDLOG ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE DOMA ZA STAREJŠE OBČANE IN OSKRBOVANA STANOVANJA
PREDLAGATELJ:	Župan
PRAVNA PODLAGA:	128. in 129. člen Zakona o urejanju prostora 19. člen Statuta Občine Zreče
NAMEN:	Predlog za sprejem – druga obravnava
GRADIVO PRIPRAVILI:	Aleksandra Geršak, IUP d.o.o. Katjuša Črešnar
POROČEVALEC:	Štefan Posilovič
STALIŠČA PRISTOJNIH KOMISIJ:	<p><u>Komisija za urejanje prostora in stanovanjske zadeve</u> je na 5. redni seji, dne 16. 11. 2023 obravnavala spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za starejše občane in oskrbovana varovana stanovanja v drugi obravnavi in nanj ni imela pripomb, zato predlaga sprejem na seji občinskega sveta, v kolikor bosta pravočasno pridobljeni še dve manjkajoči pozitivni mnenji.</p> <p><u>Statutarno pravna komisija</u> je na 6. redni seji, dne 16. 11. 2023 obravnavala predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje doma za starejše občane in oskrbovana stanovanja v drugi obravnavi. Komisija predlaga Občinskemu svetu Občine Zreče, da sprejme predlog odloka v drugi obravnavi, v kolikor bo vseboval vse zahtevane priloge.</p>
PREDLOG SKLEPA:	Predlagam, da Občinski svet Občine Zreče sprejme predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje doma za starejše občane in oskrbovana stanovanja v drugi obravnavi.

I. UVOD IN OBRAZLOŽITEV

Na območju je veljaven Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje doma za starejše občane in oskrbovana varovana stanovanja (Uradni list RS, št. 30/10), skladno s katerim je na tem območju predvidena umestitev doma za starejše občane in oskrbovana varovana stanovanja. Veljavni Odlok ne omogoča gradnje v načrtovanih tlorisnih dimenzijah, zato je potrebna Sprememba in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta. Pravna podlaga za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta je Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21).

Predmet Sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje doma za starejše občane in oskrbovana stanovanja (v nadaljevanju SD OPPN) je umestitev doma za starejše občane in oskrbovana stanovanja s potrebnimi manipulativnimi, parkirnimi površinami ter dostopne ceste.

Območje obravnave se nahaja v severnem delu naselja Zreče. Območje SD OPPN je na severu omejeno z večstanovanjskimi objekti, na vzhodu s stanovanjskimi objekti, na jugovzhodu z občinsko cesto ter na zahodu z nezazidanimi zemljišči. Velikost območja SD OPPN je 5283,34 m². SD OPPN obsega parcele oziroma njihove dele: št. 925/8, 925/1, 925/10 in 925/11, vse parcele k.o. 1100 – Zreče. V naravi je zemljišče poraslo z drevesi in je delno travnik. Območje se na vzhodu priključuje na javno pot JP 985751.



Prikaz območja na orto-foto posnetku

II. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV

Predvidena je gradnja objekta za bivanje starejših občanov s spremljajočimi dejavnostmi (oskrbovana stanovanja, dom starejših občanov, center medgeneracijskega druženja ipd).

Vrste dopustnih zahtevnih in manj zahtevnih objektov so opredeljene v skladu s predpisi o razvrščanju objektov (CC-SI).

Dopustne spremljajoče dejavnosti se umeščajo v dopustne objekte in obsegajo največ 20 % bruto tlorisnih površin dopustnega objekta.

Pogoji za oblikovanje objekta:

- umestitev objektov je razvidna iz grafičnega dela na kartah »Ureditvena situacija«, tlorisni in višinski gabariti pa iz karte »Geodetska kotirana situacija z načrtom parcelacije«,
- maksimalna etažnost objekta 1 in 2 je K+P+2+M, povezovalni del je etažnosti K+P,
- višina objekta ne sme presegati 18 m, merjeno od kote pritličja,
- dvokapne strehe v naklonu 45⁰, s frčadami in v kombinaciji z ravnimi strehami. Nad pritličnim delom je streha ravna ali v minimalnem naklonu. Dopustna je izvedba fotovoltaike.
- fasade objektov morajo biti izvedene iz trajnih in kakovostnih materialov, oblikovane sodobno in skladnih geometrijskih oblik. Barve fasade so nekričeče in nesignalne. Klimatske naprave so lahko umeščene le na vizualno neizpostavljenih delih stavbe.

Za območje veljajo naslednji urbanistični parametri:

- Faktor zazidanosti zemljišča (FZ): max 0,5;
- Potrebno je zagotoviti minimalno 20 % zelenih površin.

Okolica stavbe se nameni za manipulativne površine ter se ozeleni. Ob občinski cesti se predvidi drevoredna zasaditev.

Parkirne površine se zagotovijo v kletni etaži in na zunanjih površinah. V kleti objekta garaže je 45 parkirnih mest in v sklopu zunanje ureditve še 22 parkirišč, skupaj torej 67 parkirnih mest. Od tega so v pritličju in kleti parkirna mesta predvidena za invalide.

III. FINANCIRANJE

SD OPPN financira Občina Zreče. Cena izdelave SD OPPN znaša 11.750,00 EUR brez DDV. Sredstva so zagotovljena na proračunski postavki O51 - SD OPPN dom za starejše občane.

IV. KRONOLOGIJA POSTOPKA SPREJEMANJA

AKTIVNOST	DATUM		
Mnenje ZRSVN za postopek CPVO	2.3.2023 – CPVO ni potreben		
Sklep o začetku postopka SD OPPN	Uradno glasilo slovenskih občin, 17/23 z dne 20.03.2023		
Pridobljene usmeritve NUP	1. RS, Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana	3.4.2023	350-66/2023-3-DGZR

	2. RS, Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana	24.4.2023	35034-48/2023-2550-3 10922-04
	3. RS, Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave, Krekova 17, 2000 Maribor	26.4.2023	35020-28/2023-3
	4. Občina Zreče (za področja oskrbe s pitno vodo, ravnanja z odpadnimi vodami ter občinskih cest in javnih površin),		
	4.1 področje cest	12.4.2023	3501-
	4.2 področje odvajanja in čiščenja odpadnih vod	12.3.2023	0040/2023-2
	4.3 področja oskrbe s pitno vodo	24.5.2023	3510-0039/2023-2
			3510-0038/2023-2
	5. Elektro Maribor d.d. Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor	11.5.2023	3901-17/2023-2
	6. Saubermacher Slovenija d.o.o., Matije Gubca 2, 9000 Murska Sobota	5.8.2023	OPPN/ID_343 3-41/2023-BB
	7. Adriaplin d.o.o., Dunajska cesta 7, 1000 Ljubljana,	18.4.2023	679/23-KP
	8. Telekom Slovenije d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Lava 1, 3000 Celje	12.4.2023	119010-CE/1578-LM
	9. Telemach d.o.o., Brnčičeva ul. 49 a, 1231 Ljubljana Črnuče	30.3.2023	188/-1-2023

	10. Krajevna skupnost Zreče, Cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče	/	/
Izdelan osnutek SD OPPN	Maj 2023		
Pridobljena 1. mnenja NUP	<p>1. RS, Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana</p> <p>2. RS, Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana</p> <p>3. RS, Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave, Krekova 17, 2000 Maribor</p> <p>4. Občina Zreče (za področja oskrbe s pitno vodo, ravnanja z odpadnimi vodami ter občinskih cest in javnih površin),</p> <p>4.1 področje cest 4.2 področje odvajanja in čiščenja odpadnih vod 4.3 področja oskrbe s pitno vodo</p> <p>5. Elektro Maribor d.d. Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor</p>	<p>12.6.2023</p> <p>28.6.2023</p> <p>24.7.2023</p> <p>15.6.2023 12.6.2023 22.6.2023</p> <p>24.7.2023</p>	<p>350-66/2023-6-DGZR</p> <p>35034-48/2023-2550-7</p> <p>35024-151-4-23-AH</p> <p>3510-0079/2023-2 3510-0078/2023-2 3510-0077/2023-2</p> <p>3902-47/2023-2</p>

	6. Saubermacher Slovenija d.o.o., Matije Gubca 2, 9000 Murska Sobota	18.7.2023	OPPN/ID_343 3-43/2022-BB
	7. Adriaplin d.o.o., Dunajska cesta 7, 1000 Ljubljana,	6.7.2023	1255/23-KP
	8. Telekom Slovenije d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Lava 1, 3000 Celje	3.7.2023	121443-CE/2741-LM
	9. Telemach d.o.o., Brnčičeva ul. 49 a, 1231 Ljubljana Črnuče	7.6.2023	336/1-2023
	10. Krajevna skupnost Zreče, Cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče	/	/
Izdelava dopolnjenega osnutka	Avgust 2023		
Izdelava elaborata ekonomike	Avgust 2023		
Javna razgrnitev in javna obravnava	JR od 25.8.2023 do 25.9.2023 JO 30.8.2023 ob 17.00 uri na Občini Zreče		
1. obravnava na pristojnih komisijah	Komisija UPSZ: 21.9.2023 SP komisija: 21.9.2023		
Sprejem stališč do pripomb iz javne razgrnitve in obravnave	4.10.2023		
1. obravnava na OS	11.10.2023		
Priprava predloga SD OPPN	Oktober 2023		
Vloga za 2. mnenja NUP	16.10.2023		
Pridobivanje potrebnih 2. mnenje NUP	1. RS, Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana	19.10.2023	350-66/2023-9-DGZR
	2. RS, Ministrstvo za naravne vire in	2.11.2023	35034-48/2023-2550-11

	<p>prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana</p>	18.10.2023	35024-258-4-23-AH
	<p>3.RS, Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode,</p>	23.10.2023	3510-0161/2023-2
	<p>Sektor območja Drave, Krekova 17, 2000 Maribor</p>	25.10.2023	3510-0160/2023-2
	<p>4. Občina Zreče (za področja oskrbe s pitno vodo, ravnanja z odpadnimi vodami ter občinskih cest in javnih površin), 4.1 področje cest 4.2 področje odvajanja in čiščenja odpadnih vod 4.3 področja oskrbe s pitno vodo</p>	3.11.2023	3510-0159/2023-2
		14.11.2023	OPPN/ID_3433-47/2022-BB
		26.10.2023	125498-CE/4545-PM
		25.10.2023	595/1-2023
	<p>5. Elektro Maribor d.d. Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor</p>	13.11.2023	3902-75/2023-2
	<p>6.Sauberbacher Slovenija d.o.o., Matije Gubca 2, 9000 Murska</p>	14.11.2023	OPPN/ID_3433-47/2022-BB

	Sobota		
	7. Adriaplin d.o.o., Dunajska cesta 7, 1000 Ljubljana,	15.11.2023	2053/23-kp
	8. Telekom Slovenije d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Lava 1, 3000 Celje	26.10.2023	125498-CE/4545-PM
	9. Telemach d.o.o., Brnčičeva ul. 49 a, 1231 Ljubljana Črnuče	25.10.2023	595/1-2023
	10. Krajevna skupnost Zreče, Cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče	/	/
Obravnava na pristojnih komisijah v 2. obravnavi	SP Komisija 16.11.2023 Komisija UPSZ 16.11.2023		
Sprejem na OS	6.12.2023		
Izdelava končnega elaborata	December 2023		

V. DOKUMENTACIJA SD OPPN

Celotno gradivo OPPN je dostopno na spletni strani Občine Zreče:

<https://www.zrece.si/objava/736285>

VII. USKLAJEN PREDLOG ODLOKA – DRUGA OBRAVNAVA



OBČINA ZREČE

Cesta na Roglo 13 b, 3214 Zreče
tel.: 03 / 75 71 700; faks: 03 / 57 62 498
e-pošta: info@zrece.eu / splet: www.zrece.eu

Na podlagi 128. in 129. člena Zakona o urejanju prostora, ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) in 19. člena Statuta Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 1/16, 26/18 in 2/23) je Občinski svet Občine Zreče na _____ redni seji, dne _____ sprejel

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje doma za starejše občane in oskrbovana varovana stanovanja

1. člen

V 1. členu Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje doma za starejše občane in oskrbovana varovana stanovanja (Uradni list RS, št. 30/10) se za prvim odstavkom doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje doma za starejše občane in oskrbovana varovana stanovanja (v nadaljnjem besedilu: SD OPPN) je izdelalo podjetje IUP d.o.o., Celje, pod številko projekta 1/23. Ministrstvo za naravne vire in prostor je SD OPPN dodelilo identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov 3433.«

2. člen

Za 2. členom se doda nov 2.a člen, ki se glasi:

»2.a člen

SD OPPN vsebuje tekstualni del (odlok), grafični del in spremljajoče gradivo.

a) Grafični del OPPN vsebuje grafične prikaze:

1	Izsek iz grafičnega dela OPN Občine Zreče	M 1:5000
2	Izsek iz OPPN	M 1:500
3	Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	M 1:500
4	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1:5000
5	Ureditvena situacija	M 1:500
6	Situacija poteka omrežij in priključevanja objektov na komunalno, energetska in komunikacijsko infrastrukturo	M 1:500
7	Geodetska kotirana situacija z načrtom parcelacije	M 1:500
8	Ureditve za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave, ureditve za obrambo, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstvo pred požarom	M 1:500

b) Spremljajoče gradivo OPPN obsega:

- 1 Poročilo o sodelovanju z javnostjo
- 2 Prikaz stanja prostora
- 3 Strokovne podlage
- 4 Usmeritve nosilcev urejanja prostora
- 5 Mnenja nosilcev urejanja prostora
- 6 Elaborat ekonomike
- 7 Okoljsko poročilo
- 8 Obrazložitev in utemeljitev
- 9 Povzetek za javnost«

3. člen

V 4. členu se zadnji stavek spremeni tako, da se glasi:

»Za objekt so opredeljeni tlorisni in višinski gabariti, ki so razvidni iz grafične priloge Geodetska kotirana situacija z načrtom parcelacije.«

4. člen

5. člen se spremeni tako, da se glasi:

»5. člen

Pogoji oblikovanja objekta

Predvidena je gradnja objekta za bivanje starejših občanov (dom starejših občanov, oskrbovana stanovanja, center medgeneracijskega druženja, stavbe za dnevno varstvo starejših občanov ipd., dopustno kot samostojen objekt ali kot kombinacija le teh) s spremljajočimi dejavnostmi.

Vrste dopustnih zahtevnih in manj zahtevnih objektov so opredeljene v skladu s predpisi o razvrščanju objektov (CC-SI):

a) Stavbe:

- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji
- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine (od tega domovi za starejše osebe)
- 12420 Garažne stavbe
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (od tega stavbe za dnevno varstvo starejših občanov)

b) Spremljajoče dejavnosti:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 12203 Druge poslovne stavbe
- 12301 Trgovske stavbe
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (frizerski, kozmetični saloni in podobne stavbe)
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev

c) Gradbeno inženirski objekti:

- 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje
- dopustni so tudi gradbeno inženirski objekti in drugi gradbeni posegi skladno z določili tega odloka.

Dopustne spremljajoče dejavnosti se umeščajo v dopustne objekte in obsegajo največ 20 % bruto tlorisnih površin dopustnega objekta.

Umestitev objekta je razvidna iz grafične priloge Ureditvena situacija, tlorisni in višinski gabariti pa iz grafične priloge Geodetska kotirana situacija z načrtom parcelacije.

Pogoji za oblikovanje objekta:

- maksimalna etažnost objekta 1 in 2 je K+P+2+M, povezovalni del je etažnosti K+P,
- višina objekta ne sme presegati 18 m, merjeno od kote pritličja,
- objekt se lahko v celoti ali delno podkleti,
- izvede se uvozno-izvozna klančina v kletno etažo, le-to je dopustno nadkriti z izvedbo zelene strehe,
- streha osnovnega objekta je dvokapna v naklonu 45° s frčadami in izzidki v kombinaciji ali z ravnimi strehami. Nad pritličnim delom je streha ravna ali v minimalnem naklonu. Nad objektom 2 se dopusti izvedba ravne strehe. Ravne strehe v zadnji etaži se deloma izvedejo kot zelene strehe. Dopustna je izvedba fotovoltaike.
- fasade objektov morajo biti izvedene iz trajnih in kakovostnih materialov, oblikovane sodobno in skladnih geometrijskih oblik. Barve fasade so nekričeče in nesignalne.

Za območje veljajo naslednji urbanistični parametri:

- Faktor zazidanosti zemljišča (FZ): max 0,5.
- Zagotoviti minimalno 20 % zelenih površin.«

5. člen

Za 5. členom se doda nov 5.a člen, ki se glasi:

»5.a člen

Na območju SD OPPN je po predpisih, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost, dovoljena postavitvev nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z namensko rabo območja ter je mogoče opravljanje del, ki se štejejo za redna vzdrževalna dela in investicijska vzdrževalna dela.

Na celotnem območju je dovoljena postavitvev naslednjih objektov:

- ograj do višine 2,2 m,
- opornih zidov kot enostavnih objektov,
- postavitvev urbane opreme.

Na območju objekta za bivanje starejših občanov je dopustna postavitvev paviljonov in nadstrešnic ter pomožnih objektov za shranjevanje urbane opreme ter orodja.

Odmiki:

- Ograjo in oporni zid za premagovanje višinskih razlik je dopustno graditi največ do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče. Ograja se lahko gradi na meji, vendar le, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejuje, o tem pisno sporazumejo.
- Ostali enostavni in nezahtevni objekti morajo biti od meje sosednjih parcel, na katere mejijo, odmaknjeni najmanj 1,50 m, s pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katere mejijo, pa jih je dopustno postaviti tudi bližje.

Poleg rednih vzdrževalnih del in investicijskih vzdrževalnih del so dovoljene tudi:

- rekonstrukcije objektov in naprav,
- sprememba namembnosti.«

6. člen

V 6. členu se tretji, četrti in peti odstavek spremenijo tako, da se glasijo:

»Okoli stavbe je umeščena interventna cesta.

Ob Ogljarski ulici se predvidi pločnik in drevoredna zasaditev. Predvidena je ureditev zelenih površin, ki bodo v uporabi kot odprte zelene bivalne površine z ustrežno urbano opremo. Pešpoti in ploščadi morajo biti utrjene in iz materiala, ki omogoča univerzalno uporabo, opremljene z urbano opremo in primerno osvetljene. Območje se lahko ogradi z ograjo, ki se ozeleni. Obvezna je ozelenitev ograje ob stanovanjski hiši na severovzhodu območja.

Ureditve morajo omogočati dostop funkcionalno oviranim osebam.«

7. člen

7. člen se spremeni tako, da se glasi:

»7. člen

Dovozna cesta in parkirne površine

Parkirne površine se zagotovi na gradbeni parceli na zunanjih površinah in v kletni etaži. Na parkirnih površinah je dopustna ureditev polnilnic za električna vozila. Pri načrtovanju potrebnega števila parkirnih mest za osebna vozila se ta natančno določi v projektni dokumentaciji in se za posamezno namembnost v objektu upošteva naslednje normative:

- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine, domovi za starejše osebe: 1 PM/6 postelj,
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji: 0,8 PM/stanovanje + 1 dodatno PM za vsako stavbo,
- poslovni prostori / pisarne: 1 PM na 30 m² neto površine,
- poslovni prostori z obiskom strank: 1 PM na 20 m² neto površine,
- gostinski lokal: 1 PM na 4 sedeže in 1 PM na tekoči meter točilnega pulta vendar najmanj 5 PM,
- trgovski lokal: 1 PM na 40 m² koristne prodajne površine, vendar najmanj 2 PM, od tega polovico v kletnih etažah,
- zagotovi se ustrezen delež parkirnih površin za invalide.

Površine za mirujoč promet je treba zagotoviti v okviru gradbene parcele. Če na gradbeni parceli ni tehničnih ali prostorskih možnosti za zagotovitev ustreznega števila parkirnih mest (PM), je mogoče manjkajoče PM zagotoviti tudi na drugih ustreznih javnih ali zasebnih površinah, če od objekta niso oddaljene več kot 200 m in če je omogočena njihova trajna uporaba, kar je potrebno dokazati z vpisom ustrezne pravice v zemljiški knjigi. V primeru skupnega parkirišča za objekte z različnimi dejavnostmi se upošteva največje potrebe po istočasnem parkiranju.«

8. člen

V 8. členu se za prvim odstavkom doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»Zaradi zagotovitve prevoznosti celotne Ogljarske ulice, od Ceste na Roglo do predvidenega objekta Doma upokojencev, Občina Zreče pristopi k izdelavi idejne zasnove razširitve Ogljarske ulice na širino cca 5,00 m in pločnikom širine cca 1,20 m. Profil ceste se prilagodi stanju na terenu in določi v projektni dokumentaciji.«

9. člen

10. člen se spremeni tako, da se glasi:

»10. člen

»Kanalizacija

Na območju je obvezen priklop objektov na javno kanalizacijo. Komunalne odpadne vode iz objektov se odvajajo v javno kanalizacijo skladno s predpisi, ki urejajo odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode.

Fekalne odpadne vode se odvaja v obstoječo javno fekalno kanalizacijo. Prikluček na fekalno kanalizacijo se izvede preko dveh obstoječih jaškov na severnem in zahodnem delu znotraj območja SD OPPN.

Padavinske vode s streh in neonesnažene padavinske vode s tlakovanih površin se odvaja v javno meteorno kanalizacijo preko zadrževalnika, ki mora biti v projektni dokumentaciji ustrezno obdelan in dimenzioniran. Onesnažene padavinske vode s povoznih in parkirnih površin se pred zadrževalnikom očisti na ustreznem lovilcu olj. Prikluček na meteorno kanalizacijo se izvede preko dveh obstoječih jaškov na vzhodni in jugovzhodni strani neposredno ob območju SD OPPN.«

10. člen

13. člen se spremeni tako, da se glasi:

»13. člen

»Plinovodno omrežje

Plinovodno omrežje je zgrajeno v neposredni bližini, in sicer distribucijsko plinovodno omrežje v Ogljarski ulici odsek V 9-PE90 in v Pohorski cesti odsek V 8-2-PE125, delovnega tlaka 23 mbar.

Priključitev objektov na plinovodno omrežje se izvede z navezavo na obstoječe plinovodno omrežje na odsek V 8-2-PE125, ki poteka v cestišču na S strani Pohorske ceste. Prikluček se izvede z dimenzijo cevi PE125 z vgraditvijo T kosa 125/125/125 z ventilom PE125 na odcepu. Pred vstopom na objekt se vgradi tipski prehodni kos PE / jeklo. Na fasadi se vgradi inox omarica. Upošteva se:

- Gradnjo novega plinovodnega omrežja in priključkov izvede sistemski operater ali od njega pooblaščen izvajalci pod nadzorom sistema operaterja.
- Vsa križanja plinovoda z načrtovanimi vodi in priključki na gospodarsko javno infrastrukturo morajo biti pod kotom od 30° do 90° in morajo biti v projektni dokumentaciji DGD prikazana in projektno obdelana.
- V 2,5 m pasu na obeh straneh plinovoda ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami globlje od 0,5 m.
- Načrtovane trase plinovodov naj potekajo v pločniku oz. kolesarski stezi, v kolikor to ni mogoče pa v robu cestnega telesa oz. v javnih površinah.

Ogrevanje, hlajenje in prezračevanje se bo izvajalo z elektriko, plinom in toplotno črpalko. Dopusti se uporaba alternativnih virov energije za energetska oskrbo objektov (toplotne črpalke, sončna, geotermalna, geotermalno toploto oz. plitvo geotermijo ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje. V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko (voda – voda), kjer je toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.«

11. člen

14. člen se spremeni tako, da se glasi:

»14. člen

»Ravnanje z odpadki

Za objekt se na gradbeni parceli zagotovi ustrezen urejen prostor za ravnanje z odpadki ob ali v objektu kot zbirno mesto. Zbirno mesto je lahko tudi prevzemno mesto, če je zagotovljen ustrezen dovoz z vozilom za odvoz odpadkov.

Zbirno mesto mora upoštevati naslednje pogoje:

- Površina tal mora biti primerna za prevoz zabojnikov, odporna na zdrs, udarce in obrabo.
- Med zbirnim in prevzemnim mestom ne sme biti stopnice ali robnikov ali pa le-ti morajo biti ustrezno spuščeni.
- V kolikor je zbirno mesto v objektu mora biti prostor opremljen z razsvetljavo, ustrezno prezračevan ter imeti odtok.
- V prostoru, ki je zbirno mesto ne smejo biti priključki za plin, plinski števeci ipd.
- Kadar so na poti med zbirnim in prevzemnim mestom vrata, naj bodo le-ta ustrezne širine in sicer vsaj 0,50 m širša od širine najširše opreme za zbiranje odpadkov. Ista širina velja tudi za poglobljeni robnik.
- Vzdolžni nagib dostopne poti od zbirnega do prevzemnega mesta je lahko maksimalno 15% v strmini, oziroma maksimalno 4% v klančini, širina pa mora biti za 0,5 m večja kot je širina najširše predvidene opreme za zbiranje odpadkov.

Pri ravnanju z odpadki je investitor dolžan upoštevati veljavne predpise, ki urejajo področje ravnanja z odpadki. Način zbiranja in odvoz odpadkov se izvaja v skladu z določili, ki urejajo ravnanje s komunalnimi odpadki v občini.«

12. člen

V 15. členu se za prvim odstavkom dodata nova drugi in tretji odstavek, ki se glasita:

»V skladu s 118. členom Občinskega prostorskega načrta Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/21-UPB1) morajo biti vse samostojne garaže, garaže v objektih in vsa parkirišča izven objektov opremljena z lovilci olj. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).

Tla v podzemnih garažah morajo biti načrtovana brez talnih iztokov, v primeru izvedbe le-teh, pa morajo biti odpadne vode speljane po vodotesnem sistemu preko lovilca olj in usedalnika v kanalizacijo za padavinske odpadne vode. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).«

13. člen

V 17. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»Na območju je II. stopnja varstva pred hrupom in velja za površine, na katerih ni dopusten noben poseg v okolje, ki je moteč zaradi povzročanja hrupa.«

14. člen

18. člen se spremeni tako, da se glasi:

»18. člen

Zrak

Za zmanjševanje onesnaževanja zraka s prašnimi delci zaradi del v času gradnje in izpustov plinov gradbenih strojev in transportnih vozil, mora investitor zagotoviti, da izvajalec med gradnjo izvaja naslednje ukrepe za varstvo zraka:

- preprečevanje prašenja z odkritih delov območja ureditve, prometnih in manipulativnih površin, vlaženje materialov, nezaščitenih površin in dovoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu,
- preprečevanje raznosa materialov z gradbišča, primerna razporeditev in ureditev začasnih in drugih dovoznih poti na gradbišče, redno čiščenje prometnih površin na območju urejanja in javnih prometnih površin, ureditev čim krajših poti za prevoze za potrebe ureditev in gradbišč ter sprotno rekultiviranje območij večjih posegov,
- upoštevanje emisijskih norm v skladu s predpisi, ki urejajo področje emisij pri začasnih gradbenih objektih, uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih.

Za zmanjševanje emisij toplogrednih plinov se predvidi:

- kot energetski vir za oskrbo s toploto se prednostno uporabljajo obnovljivi viri energije skladno z določili tega odloka,
- gradnja novih objektov se izvede v skladu s predpisi, ki urejajo učinkovito rabo energije v stavbah.«

15. člen

23. člen se spremeni tako, da se glasi:

»23. člen

Območje SD OPPN se nahaja izven poplavno ogroženih območij. Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati določila predpisov, ki urejajo potresno odporno gradnjo. Upošteva se projektni pospešek tal v (g) 0,15.

Gradnja zaklonišč ali ojačitev prve plošče kot dopolnilna zaščita ni potrebna.

Požarna varnost se zagotovi z dovozi za intervencijska vozila po obstoječem in predvidenem omrežju cest. Varen umik se zagotovi na zunanje manipulacijske in prometne površine. Voda za gašenje požarov se zagotovi iz načrtovanega vodovodnega omrežja. Za zagotovitev požarne varnosti je predvidena izgradnja hidrantnega omrežja v skladu z načrtom požarne varnosti v fazi izdelave DGD projekta.

Zunanje stene in strehe stavb se načrtuje in gradi tako, da se izpolni zahteve glede požarne varnosti v stavbah z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte in ob upoštevanju odmika prepreči širjenje požara na sosednje parcele.

Požarno varstvo vseh objektov na območju urejanja mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi.

Območje ni erozivno in plazovito ogroženo.«

16. člen

24. člen se spremeni tako, da se glasi:

»24. člen

Dopusti se etapno izvajanje gradnje.«

17. člen

25. člen se spremeni tako, da se glasi:

»25. člen

Dopustna odstopanja

Dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom so:

- spremembe tlorskih in višinskih gabaritov objektov na manjše dimenzije,
- spremembe tlorskih gabaritov objekta na južni dvoriščni strani, med objektom 1 in 2, do +2,00 m,
- preko tlorskih dimenzij stavb nad terenom lahko segajo napušči, nadstreški in konzolni nadstreški nad vhodi,
- pri povečanju tlorskih gabaritov se ne sme zmanjševati odmikov od parcelnih mej prikazanih v grafični prilogi,
- spremembe višinskega gabarita do + 0,50 m,
- sprememba kote pritličja do +/-0,50 m,
- meja gradbene parcele se lahko v projektni dokumentaciji spremeni zaradi prilagoditve prometni ureditvi na Ogljarski ulici,
- dopusti se prestavitev TP, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše funkcioniranje in dostopnost celotnega območja SD OPPN,
- umestitev parkirnih površin in razmerje med zunanjimi in kletnimi parkirnimi površinami se lahko spreminja in podrobneje opredeli v projektni dokumentaciji,
- odstopanja od ureditev prometnega, komunalnega, energetskega in komunikacijskega omrežja na območju SD OPPN na podlagi ustrezne projektne dokumentacije, če se pri nadaljnjem preučevanju prometnih, tehnoloških, hidroloških, geomehanskih, lastniških in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše s prometno tehničnega, tehnološkega in oblikovalskega vidika ali če to pogojujejo primernejši obratovalni parametri, ekonomsko primernejša investicijska vlaganja. Spremembe se uskladijo z upravljavci posamezne gospodarske javne infrastrukture.

Odstopanja so dopustna, če ne spreminjajo vsebinskega koncepta SD OPPN in arhitekturne zasnove ter ne poslabšujejo prostorske in okoljske razmere.«

18. člen

Za 25. členom se doda nov 25.a člen, ki se glasi:

»25.a člen

Zaradi morebitnega zmanjšanja izkoristka energije iz sončne elektrarne (fotovoltaični sistem), ki jo ima lastnik na strehi objekta, na zemljišču parc. št. 925/14, k.o. Zreče, se lastnik in investitor dogovorita, da se ugotovi letno povprečje izkoristka in spremlja prihodnje morebitno letno povprečno zmanjšanje zaradi osenčenja, ki ga bo povzročil novo izgrajeni objekt. Investitor in lastnik predmetne sončne elektrarne se medsebojno dogovorita o morebitnih potrebnih rešitvah, v kolikor bi bil izkoristek sončne elektrarne zaradi osenčenja zmanjšan.«

KONČNA DOLOČBA

19. člen

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

Številka: 3505-0011/2023
Zreče, dne _____

Župan
Občine Zreče
mag. Boris Podvršnik

VIII. VELJAVNI ODLOK

Uradni list RS, št. 30/2010 z dne 13. 4. 2010

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 108/09) in 16. člena Statuta Občine Zreče (Uradni list RS, št. 95/08 – UPB-1) je Občinski svet Občine Zreče na seji dne 31. 3. 2010 sprejel

O D L O K

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje doma za starejše občane in oskrbovana varovana stanovanja

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za območje doma za starejše občane in oskrbovana varovana stanovanja (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki ga je izdelal projektivni biro LAMAL d.o.o. pod številko projekta 367-09.

2. člen

Tekstualni del

Uvod, splošni podatki

1. Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
2. Opis načrtovane prostorske ureditve
3. Ureditveno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta
4. Umestitev načrtovane ureditve v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji
5. Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro
6. Rešitve in ukrepi varstva okolja, ohranjanja narave, varstvo kulturne dediščine
7. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
8. Etapnost izvedbe prostorske ureditve
9. Velikost dopustnih odstopanj od oblikovalskih in tehničnih rešitev
10. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora

Grafični del

2. Območje podrobnega načrta z obstoječim M 1:1000 parcelnim stanjem
3. Geodetski načrt stanja na lokaciji M 1:500
4. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi M 1:500 območji
- 5.1 Zazidalna situacija M 1:500
- 5.2 Ureditvena situacija M 1:500
6. Prikaz ureditve glede poteka omrežji in M 1:500 priključevanja na javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro
7. Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo M 1:500. ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

II. OBMOČJE OPPN

3. člen

Ureditveno območje se nahaja v naselju Zreče in zajema zemljišča s parc. št. 925/1, 925/8, 925/10 in 925/11, vse k.o. Zreče. Površina ureditvenega območja je 5.283 m².

III. POGOJI ZA URBANISTIČNO, ARHITEKTONSKO IN KRAJINSKO OBLIKOVANJE

4. člen

Legaj objektov

Kompleks objektov bo umeščen na sredino območja obdelave.

Objekte je možno zgraditi zgolj v okviru maksimalne gradbene linije določene v grafičnih prilogah.

5. člen

Pogoji oblikovanja objekta

– Namembnost: dom starejših občanov (primarni objekt) in oskrbovana varovana stanovanja

– Število objektov: členjen objekt (objekti A, B, C, D, E in F)

– Tlorisne dimenzije objekta:

– Dom starejših občanov: (objekt A, B, C, D) Zazidana površina (pritličje) znaša cca 1500 m²

– Varovana stanovanja: (objekt E) Zazidana površina (pritličje) znaša cca 288 m²

– Povezovalni del (objekt F)

– Višine:

relativna višina v m

	relativna višina v m
klet	-3,25
teren	± 0,00
1. sleme (objekt F)	+17,47
2. sleme (objekt B,C,D)	+19,96
3. sleme (objekt A)	+23,96

– Etažnost:

– Dom starejših občanov: klet, pritličje, 3 nadstropja in mansarda; (K + P + 3 + M)

– Oskrbovana stanovanja: klet, pritličje, 2 nadstropji in mansardo; (K + P + 2 + M)

– Povezovalni del: klet in pritličje; (K + P)

– Vhodi: glavni vhod v kompleks in dovoz je z vzhodne strani

– Način gradnje: predvidoma klasična gradnja ali montažna iz prefabriciranih elementov; priporočljiva je energetska varčna ali pa pasivna gradnja oziroma gradnja, ki bo skladna z določili Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 93/08, 47/09)

– Fasade: oblikovane sodobno vendar v skladu z okolno pozidavo; barve fasad se morajo v barvi in teksturi skladati z okolno pozidavo (žive, močne barve, ki niso avtohtone obravnavanemu območju so prepovedane)

– Strehe: dvokapnice z naklonom 45° – s frčadami, nad razširjenim delom pritličja deloma ravne ali pa z minimalnimi nakloni.

6. člen

Pogoji za ozelenitev in ureditev okolja

Okolica bo ozelenjena in primerno zasajena z avtohtonimi grmovnicami in izbranimi drevesnimi vrstami, predvsem listavci.

Manipulativne površine bodo deloma asfaltirane in deloma tlakovane, zaradi predvidenega ponikovanja meteornih vod.

Po obodu, okrog objekta je speljana interventna pot. Pot ima požarni vhod, ki je lociran na južnem vogalu kompleksa in se na severnem delu priključi napajalnemu dovozu. Do stičišča

z napajalnim dovozom je interventna pot utrjena in finalno obdelana z ozelenjenimi travnimi ploščami z ustrežno nosilnostjo.

Spodnji ustroj pot s travnimi ploščami nudi zadostno nosilnost tudi težkim interventnim vozilom.

Kompleks naj se ogradi z zeleno ograjo ki po višini ne bo presegala 1,8 m, kakor predpisuje 6. člen Uredbe o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/08). Obvezna je ozelenitev ograje po celotni višini med zunanjimi parkirišči in cesto (Ogljarska ulica), ter v dolžini 15 m nasproti stanovanjske hiše na severovzhodni strani obravnavanega objekta.

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

7. člen

Dovozna cesta in parkirne površine

Dovoz do kompleksa objektov bo na vzhodni strani kompleksa.

Manipulativne površine namenjene parkiranju so razporejene okrog kompleksa. Parkirišča za obiskovalce so na jugovzhodnem delu območja obravnave.

Parkirišča so predvidena v kleti objekta (predvidoma 50 PM) in zunaj objekta, za obiskovalce, kjer jih bo predvidoma 17 PM.

8. člen

Ceste:

Priključek na javno cesto na zemljišču s parc. št 925/1 in priključek na javno cesto pri požarnih vratih je potrebno zasnovati v skladu z Zakonom o javnih cestah (Uradni list RS, št. 33/06, 42/09), Zakonom o varnosti cestnega prometa (Uradni list RS, št. 56/08), Pravilnikom o projektiranju cest (Uradni list RS, št. 91/05), Pravilnikom o prometni signalizaciji in prometni opremi na javnih cestah (Uradni list RS, št. 46/00, 110/06, 49/08) in Odlokom o občinskih cestah v Občini Zreče (Uradni list RS, št. 54/99).

9. člen

Vodovod:

Priključitev na javno vodovodno omrežje je možna pod pogoji soglasja za priključitev na distribucijsko omrežje, ki jih bo na zahtevo investitorja izdal upravljavec javnega vodovoda Zreče – Režijski obrat Občine Zreče.

Zasnovo vodovodnega in hidrantnega omrežja je potrebno v fazi priprave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja projektno obdelati ob upoštevanju Odloka o oskrbi s pitno vodo (Uradni list RS, št. 71/98, 93/07) in Pravilnik za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega sistema na območju Občine Zreče (Uradni list RS, št. 104/01).

10. člen

Kanalizacija:

Odpadne vode je možno priključiti na kanalizacijski sistem pod pogoji soglasja za priključitev na distribucijsko omrežje, ki ga je izdal Režijski obrat Občine Zreče.

Priključevanje kompleksa objektov na ločeni sistem kanalizacije je potrebno projektno obdelati v fazi priprave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) ob upoštevanju določil Odloka o odvajanju in čiščenju komunalnih odpadnih in padavinskih voda na območju Občine Zreče (Uradni list RS, št. 85/99).

Do pričetka delovanja centralne čistilne naprave (predvidoma leta 2013) je potrebno odpadne vode čistiti na individualni mali čistilni napravi zadostne zmogljivosti.

11. člen

Elektro omrežje:

Elektro Maribor, d.d. ocenjuje, da bo skupna priključna moč kompleksa objekta doma starejših občanov in oskrbovanih varovanih stanovanj cca 350 kW (ocena na podlagi ref. št. 39.01. CIGRE, Bled, maj 1989).

Na obravnavanem območju oziroma v neposredni bližini je zgrajeno 0,4 kV nizkonapetostno omrežje transformatorske postaje Zreče 2 (podzemno).

Podane smernice so kot sledi:

– Pri projektiranju predvidenega objekta se mora investitor oziroma izdelovalec projektne dokumentacije (PGD) seznaniti s točno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov – potrebno si je pridobiti soglasje za priključitev na distribucijsko omrežje, katerega priloga bo grafika s situacijo elektroenergetskih vodov, ki morajo biti vrisani v zbirno situacijo komunalnih vodov (vodilna mapa PGD projekta). Podatke si pridobi na OE Elektro Slovenska Bistrica.

– Za potrebe napajanja predvidenega objekta je potrebno:

– Ustrezno zamenjati transformator v 20/0,4 kV v transformatorski postaji Zreče 2 (t-093), ter ustrezno urediti zaščito, hladilne odprtine in oljno korito v transformatorski postaji

– Ustrezno zamenjati zbiralke na NN strani

– Ustrezno urediti NN ploščo

– Zgraditi nov NN priključek od TP Zreče 2 do predvidenega objekta

– Pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo za nizkonapetostni kabelski priključek

– Pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča preko katerih bo potekala trasa novega elektroenergetskega voda.

– Nova transformatorska postaja se bo napajala iz RTP 110/20 kV Slovenske Konjice, SN izvod KBV Zreče 3. Kratkostična moč na 20 kV zbiralkah v RTP 110/20 kV Slovenske Konjice znaša 241,5 MVA, velikost toka enopolnega zemeljskega kratkega stika pa znaša 170 A.

– Vsa elektroenergetska infrastruktura (NN – priključek) mora biti projektno obdelana v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi; pridobljena bo ustrezna upravna in projektna dokumentacija. Elektroenergetska infrastruktura bo v fazi priprave PGD projektno obdelana v posebni mapi.

– V fazi pridobivanja ustrezne dokumentacije za elektroenergetske objekte in naprave, ki bodo po izgradnji prešli v upravljanje družbe Elektro Maribor d.d., morajo biti pridobljene overjene služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, kjer bo navedeno, da ima Elektro Maribor d.d. pravico vpisa služnostne pravice gradnje in vzdrževanja omenjene infrastrukture v zemljiško knjigo.

– V zbirno mapo komunalnih vodov morajo biti vrisane trase obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav.

– V fazi priprave PGD si mora investitor od Elektro Maribor d.d. pridobiti soglasja k projektnim rešitvam.

– V skladu z 71. členom Energetskega zakona (Uradni list RS, št. 27/07, 70/08) in 4. členom Splošnih pogojev za dobavo in odjem električne energije iz distribucijskega omrežja električne energije (Uradni list RS, št. 126/07) si mora investitor pred izdajo soglasja k projektnim rešitvam in izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje za priključitev na distribucijsko omrežje za predvideni objekt; v tem dokumentu bodo natančno določeni pogoji za priključitev predvidenega objekta na elektroenergetsko distribucijsko omrežje.

– Vsi stroški priprave upravne in tehnične ter ostale projektne dokumentacije bremenijo investitorja; investitor nosi odgovornost za časovno usklajenost izvedbe vseh del. Izvedbo del na elektroenergetskih vodih, ki so v upravljanju Elektro Maribor d.d., mora investitor naročiti pri Elektro Maribor d.d.

12. člen

Telefonsko omrežje:

Na obravnavanem območju ni TK omrežja. V primeru, da bo potreba s stacionarnim telefonskim priključkom, bo predvidena TK kabelska kanalizacija s PVC cevmi in ustreznimi TK jaški s tipskimi pokrovi Telekom. Priključek bo podrobneje obdelan v PGD dokumentaciji.

13. člen

Plinovodno omrežje:

Načrtovana gradnja se nahaja v varovalnem pasu distribucijskega plinovodnega omrežja.

Na območju obdelave poteka nizekotlačno (20mBar) plinovodno omrežje v upravljanju Mestnih plinovodov, distribucija plina d.o.o.

Objekt se bo na obstoječe plinovodno omrežje priklopil na Pohorski cesti ali pa v Ogljarski ulici; (v obeh primerih poteka vod plinovoda v cestnem telesu).

Odjemno mesto se izdelata cca 1,00 m globoko na parcelo naročnika, gledano od osi obstoječega plinovoda in obvezno izven eventualne ograje. Odjemno mesto izdelata distributer plina in mora le temu biti vedno dostopno.

Izdelavo priključka na plinovod, v skladu s koncesijsko pogodbo o plinifikaciji Občine Zreče, plača investitor.

Za izdelavo priključka na nizekotlačno plinsko omrežje je potrebno, v fazi priprave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, pridobiti soglasje upravljavca le tega, kakor tudi soglasje lastnika cestišča v katerem je položen primarni plinovod oziroma je potrebno urediti služnosti kakor predpisuje Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 126/07).

14. člen

Ravnanje z odpadki

Ob načrtovanem kompleksu mora biti ustrezno dimenzioniran in urejen ekološki otok za zbiranje in odvoz odpadkov, vključno z nabavo posod za odpadke. Ureditev ekološkega otoka mora biti v skladu z določili Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Zreče (Uradni list RS, št. 52/97); omogočeno bo ločeno zbiranje odpadkov. Ekološki otok naj bo projektiran tako, da bo zadoščeno vsem tehničnim predpisom, vključno z vizualno in mehansko zaščito proti vetru.

Ekološki otok mora imeti stalno zagotovljen dostop tovornemu smetarskemu vozilu.

V neposredni bližini prometnice je zagotovljen prostor za ekološki otok, minimalne površine 2,00 x 1,00 m, skladno z določili Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Zreče (Uradni list RS, št. 52/97).

Zbirno mesto mora ustrezati naslednjim splošnim zahtevam:

- Funkcionalnim, estetskim, higiensko-tehničnim in požarno varstvenim pogojem
- Ne sme ovirati ali ogrozati prometa na javnih prometnih površinah
- Vzdolžni nagib dostopne poti od zbirnega do odjemnega mesta je lahko maks. 15% v strmini, oziroma maks. 4% v klančini
- Med zbirnim in odjemnim mestom ne sme biti stopnice ali robnikov; ti morajo biti poglobljeni
- Širina dostopa do zbirnega mesta mora biti za 0,5 m večja kot je širina najširšega nameščenega zabojnika
- Kadar so med zbirnim in odjemnim mestom vrata, naj bodo ta široka vsaj 0,30 m več kot je širok najširši nameščen zabojnik. Ista širina velja tudi za poglobljeni robnik
- Tla zbirnega mesta morajo biti primerno utrjena zaradi prevoza zabojnikov, odporna na udarce in obrabo
- Zbirno mesto je potrebno urediti tako, da se prepreči zdrs zabojnika
- Če je zbirno mesto v objektu mora imeti ta prostor električno razsvetljavo, prostor mora biti ustrezno prezračevan, tla v prostoru morajo biti ustrezno utrjena (betonirana, tlakovana ...) in nagnjena proti kanalizacijskemu jašku z rešetko in priključkom na javno kanalizacijsko omrežje, v prostoru ne smejo biti priključki za plin, plinski števcji ipd.
- Zagotoviti je potrebno transportno pot za vozilo, ki odvažata odpadke. Minimalna širina transportne poti naj bo 3 m.

V. GOSPODARJENJE Z VODAMI

15. člen

Pri pripravi OPPN so upoštevane naslednje smernice:

– Vse odpadne vode bodo obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem oziroma na individualno čistilno napravo zadostne zmogljivosti. V skrajnem primeru, da javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi še ni zgrajen, se mora v skladu s Pravilnikom o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 109/07, 33/08) zagotoviti priključek obravnavanega objekta na ta sistem ter opustiti odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda v vodotesno greznico brez iztoka oziroma individualna čistilna naprava zadostne zmogljivosti, ki se dovoljuje kot začasna rešitev.

– Odvajanje in čiščenje odpadnih voda je usklajeno s Pravilnikom o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 109/07 in 33/08) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05 in 45/07).

– Odvajanje padavinskih voda je potrebno predvideti v skladu z 92. členom Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02), in sicer na tak način, da bo v čim večji meri zmanjšan odtok padavinskih voda iz urbanih površin kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, morebitni suhi zadrževalniki in podobno); omenjene padavinske vode je treba prioriteto ponikati, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin.

– Odvajanje padavinskih odpadnih voda s parkirnih in povoznih površin bodo v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja in v projektu za izvedbo načrtovani ustrezno dimenzionirani lovilci olj in usedalniki. Predvidena je vgradnja standardiziranih lovilcev olj SISZ EN 858-2.

– V skladu z 49.b členom Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04, 92/05, 111/05, 93/05, 126/07) si mora investitor pri ARSO, po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju, pridobiti vodno soglasje.

VI. VARSTVO OKOLJA

16. člen

Zelene površine:

Zavod RS za varstvo narave ugotavlja, da na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost. V fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja, naravovarstvene smernice, menja, naravovarstveni pogoji in soglasje niso potrebni.

Glede posegov v gozd in gozdni prostor, Zavod za gozdove Slovenije ugotavlja, da je k dovoljenju za poseg v prostor potrebno pridobiti soglasje Zavoda za gozdove (21. člen Zakona o gozdovih; Uradni list RS, št. 30/99, 13/98 (odl. US), 56/99 (ZON), 67/02 (ZG-A), 115/06 in 110/07 (ZG-B)). Zavod za gozdove Slovenije, Krajevna enota Slovenske Konjice, bo na podlagi izdanega gradbenega dovoljenja izvedla evidentiranje količine posekane lesne mase ali posega v prostor (46. člen Pravilnika o gozdno gospodarskih in gozdno gojitvenih načrtih, Uradni list RS, št. 5/98, 70/06, 12/08).

Pri pripravi projekta za izvedbo zunanje ureditve (PZI) bodo upoštevana priporočila, da se vzpostavi površina z avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami – priporočljiva je zasaditev z listavci.

17. člen

Hrup:

V skladu z uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 45/95) sodi obravnavano območje v III. stopnjo varstva pred hrupom, za katero veljajo mejne dnevne ravni 60 dBA in mejne nočne ravni 50 dBA.

Ni pričakovati, da bi predvideni poseg v prostor obremenjeval okolje s hrupom, ki bi presegal zakonsko dovoljene ravni.

18. člen

Zrak:

Za zagotovitev čim nižje stopnje onesnaženosti zraka je kot energetski vir predviden plin. Energetsko napajanje objektov pa je možno oziroma priporočljivo tudi z izkoriščanjem obnovljivih virov energije, v skladu z določili Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 93/08, 47/09).

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

19. člen

Usmeritve za celostno ohranjanje:

Celostno ohranjanje kulturne dediščine je sklop ukrepov s katerimi se zagotavljajo nadaljnji obstoj in obogatitev dediščine, njeno vzdrževanje, obnova, prenova, uporaba in oživljanje. Ti ukrepi se uresničujejo v razvojnem načrtovanju in ukrepih na državni ravni, na ravni pokrajin in lokalnih skupnosti na način, da se dediščino ob spoštovanju njene posebne narave in družbenega pomena vključi v trajnostni razvoj.

Načelo trajnostnega razvoja je osnovno izhodišče in vodilo za usmerjanje prostorskega razvoja, pomeni pa rabo prostora in prostorskih ureditev na način, da ob ohranjanju kulturne dediščine in varovanju drugih prvin okolja omogoča zadovoljitev potreb sedanje generacije brez ogrožanja prihodnjih generacij.

Prostorske ureditve morajo upoštevati javno korist varstva dediščine in biti prilagojene celostnemu ohranjanju kulturne dediščine. Ne smejo biti vzrok za uničenje dediščine, ki je edinstveno, nenadomestljivo in neobnovljivo bogastvo. Prostorski razvoj je potrebno usmerjati tako, da so planske usmeritve celovite in strokovno utemeljene ter usklajene z družbenim pomenom kulturne dediščine. Družbeni pomen je vrednost, ki jo ima dediščina za skupnost in posameznike zaradi svojega kulturnega, vzgojnega, razvojnega, verskega, simbolnega in identifikacijskega potenciala ali za preučevanje strok. Na podlagi družbenega pomena dediščine se določa javna korist varstva dediščine za državo, pokrajine in lokalne skupnosti, ki obsega:

- Identificiranje dediščine, njenih vrednot in vrednosti, njeno dokumentiranje, preučevanje in interpretiranje
- Ohranitev dediščine in preprečevanje vplivov nanjo
- Omogočanje dostopa do dediščine ali do informacij o njej vsakomur
- Predstavljanje dediščine javnosti in razvijanje zavesti o njenih vrednotah
- Vključevanje vedenja o dediščini v vzgojo, izobraževanje in usposabljanje
- Celostno ohranjanje dediščine
- Spodbujanje kulturne raznolikosti
- Sodelovanje javnosti v zadevah varstva.

Prostorske ureditve morajo biti prilagojene celostnemu ohranjanju kulturne dediščine tudi v vplivnem območju kulturnega spomenika ali dediščine, ki pomeni širšo okolico nepremičnega kulturnega spomenika ali dediščine in je določeno z zgodovinskega, funkcionalnega, prostorskega, simbolnega in socialnega vidika in se v njej presojuje vplivi na dediščino.

Objekte in območja kulturne dediščine je potrebno varovati pred poškodovanjem ali uničenjem tudi med gradnjo – čez objekte in območja kulturne dediščine ne smejo potekati gradbiščne poti, obvozi; vanje ne smejo biti premaknjene potrebne ureditve vodotokov, namakalnih sistemov, komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura, ne smejo se izkoriščati za deponije viškov materialov ipd.

20. člen

Predlogi rešitev in ukrepov varstva:

Pri pripravi prostorskega akta je skladno s 74. členom ZVKD-1 upoštevano varstvo kulturne dediščine. V akt so vključeni ukrepi varstva; upoštevanje varstva je zagotovljeno v vseh fazah priprave prostorskega akta, še posebej tistih njegovih delov, ki so neposredna podlaga za izdajo soglasij za posege v dediščino.

21. člen

Podatki o kulturni dediščini:

Ministrstvo za kulturo RS ugotavlja, da obravnavano območje leži izven evidentiranih in zavarovanih območij nepremične kulturne dediščine.

Glede na to, da obravnavano območje OPPN leži izven evidentiranih in zavarovanih območij nepremične kulturne dediščine, posebnih usmeritev za načrtovanje prostorske ureditve ni.

22. člen

Usmeritve za presojo vplivov izvedbe plana na kulturno dediščino in arheološke ostaline v okviru celovite presoje okvirov na okolje:

Predlagana ureditev predstavlja velik poseg v prostor, v območje ne urbaniziranih površin, veliko 5.283 m², zato je smiselno s predhodnimi arheološkimi raziskavami oceniti arheološki potencial obravnavanega območja. Ker obstoječi podatki o prisotnosti arheoloških ostalin niso celoviti in ne omogočajo priprave okoljskega poročila, je potrebno v okviru celovite presoje vplivov na okolje, če se bo ta pripravljala na podlagi Uredbe o vrstah posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje, za območje predvidenih ureditev izvesti predhodne arheološke raziskave – predhodno oceno arheološkega potenciala, da se pridobijo informacije, potrebne za vrednotenje dediščine in natančno določijo ukrepi varstva.

Ministrstvo za okolje in prostor je 31. 8. 2009 izdalo odločbo št. 35409-264/2009 po kateri ni obveze izdelave celovite presoje vplivov na okolje.

Pri izvedbi prostorskega načrta mora biti upoštevano:

- Druge kakovostne starejše grajene ali kako drugače ustvarjene prostorske prvine zaradi materialnega gospodarskega, kulturnega in socialnega pomena
- Ostalo naselbinsko, krajinsko in arhitekturno tipologijo in morfologijo
- Pospeševanje dejavnosti, ki pripomorejo k ohranitvi vrednot antropogenega okolja ter omejevanje ali preprečevanje tistih, ki jih načenjajo
- Usmerjanje dejavnosti tako, da se ustvarjajo ali ohranjajo kvalitetna razmerja in strukture ter s tem vzpostavljajo prostorske in časovne kontinuitete.

Glede na to, da obravnavano območje leži zunaj evidentiranih in zavarovanih območij nepremične kulturne dediščine se arheološke raziskave ne bodo izvedle. Treba je upoštevati 55. člen ZVKD-1 – Zavodu za varstvo kulturne dediščine – omogočen bo dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Lastnik zemljišča / investitor / odgovorni vodja del bo o dinamiki gradbenih del pisno obveščal ZVKD OE Celje vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.

Upoštevati je potrebno tudi določila 26. člena ZVKD-1 – ob vseh posegih v zemeljske plasti je obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto ZVKD, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER POŽARNA VARNOST

23. člen

Pri projektiranju predvidenih objektov je obvezno potrebno upoštevati:

- opredeliti in upoštevati je potrebno vse naravne omejitve: poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena, ter temu primerno v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja predvideti tehnične rešitve gradnje ali navesti ustrezne hidrološke in geološke raziskave glede poplavnosti, visoke podtalnice ter erozivnosti in plazovitosti, ki bodo podale ustrezne ukrepe;

– da se obravnavano ureditveno območje nahaja na območju, ki je na osnovi Ocene potresne ogroženosti RS, marec 2006 (Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje) uvrščeno v VII. stopnjo MCS, kar mora biti upoštevano v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja ter pri izbiri načina gradnje;

- požarno ogroženost naravnega okolja, ki na obravnavanem območju redko kdaj presega srednjo, 3. stopnjo;
 - upoštevati je potrebno nevarnost in možnost razlitja nevarnih snovi in temu primerno predvideti način gradnje;
 - ukrepe varstva pred požarom (22. člen Zakona o varstvu pred požarom; Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo). Zagotoviti je potrebne pogoje za varen umik ljudi, živali in premoženja, zagotoviti potrebne odmike med objekti ali pa potrebno protipožarno ločitev, zagotoviti je potrebno dostope, dovoze in delovne površine za intervencijska vozila kakor tudi vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje;
 - da so zagotovljeni viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje (Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov; Uradni list SFRJ, št. 30/91, ter 6., 7. in 8. člen Pravilnika o požarni varnosti v stavbah; Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05 in 14/07); v vodovodnem omrežju je potrebno zagotoviti pretok najmanj 10 litrov vode v sekundi (dobra projektantska praksa priporoča za notranje hidrante pretok 2,5 litra na sekundo pri minimalno 2,5 barov pritiska in 5,00 litra na sekundo pri minimalnem tlaku 2,5 barov za zunanje hidrante);
 - zadostne odmike med objekti ali potrebne protipožarne ločitve (3. člen Pravilnika o požarni varnosti v stavbah; Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05 in 14/07) ter to prikazati v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja;
 - in zagotoviti pogoje za varen umik ljudi, živali ali premoženja pri požaru ter dostopov, dovozov in delovnih površin za intervencijska vozila (5. in 6. člen Pravilnika o požarni varnosti v stavbah; Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05 in 14/07);
 - ojačitev prve plošče ali gradnja zaklonskih (68. člen Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami; Uradni list RS, št. 51/06 – uradno prečiščeno besedilo) in celotna Uredba o graditvi in vzdrževanju zaklonskih (Uradni list RS, št. 57/96) ter to prikazati v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- Smeri evakuacijskih poti določi projektant. Dovožne poti za gasilsko intervencijo morajo biti projektirane in izvedene tako, da omogočajo osni pritisk 80 kN.
- Upoštevati je potrebno Pravilnik o tehničnih normativih za zunanje in notranje hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91).
- V fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja je za objekte, ki po Pravilniku o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05 in 14/07) spadajo med objekte za katere je to potrebno, izdelati študijo požarne varnosti in si pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam od Uprave RS za zaščito in reševanje.

IX. FAZNOST GRADNJE IN TOLERANCE

24. člen

Prostorsko ureditveni pogoji omogočajo etapno izvajanje gradnje. Faze se lahko v okvirih maksimalne gradbene linije, izvajajo v skladu s potrebami in finančnimi možnostmi investitorjev. Za potrebe gradnje je obvezno izdelati projekte za izvedbo (PZI).

25. člen

Tolerance:

Dopustna odstopanja od oblikovnih rešitev v vertikalnih gabaritih so $\pm 5\%$ in v horizontalnih gabaritih $\pm 20\%$, vendar znotraj maksimalne gradbene linije.

X. KONČNE DOLOČBE

26. člen

OPPN s prilogami je stalno na vpogled pri:

- Občinski upravi Občine Zreče,
- Upravni enoti Slovenske Konjice.

Priloga Spis postopka priprave in sprejemanja akta je stalno na vpogled pri občinski upravi Občine Zreče.

27. člen

Nadzor za izvajanje tega odloka opravlja Inšpektorat RS za okolje in prostor pri Ministrstvu za okolje in prostor.

28. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 35050-0009/2008-26
Zreče, dne 31. marca 2010

Župan
Občine Zreče
mag. Boris Podvršnik l.r.