



## 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: 3505-0006/2012  
Datum: 6.6.2012

AD/6

### 14. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE ZREČE, dne 13.6.2012

<b>ZADEVA:</b>	GRADIVO ZA 6. TOČKO SEJE OBČINSKEGA SVETA
<b>NASLOV:</b>	<b>ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU DRUŽBENO USMERJENE BLOKOVNE GRADNJE »NOVA DOBRAVA« ZREČE - ŠROT</b>
<b>PREDLAGATELJ:</b>	Župan
<b>PRAVNA PODLAGA:</b>	61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju 16. člena Statuta Občine Zreče
<b>NAMEN:</b>	<b>Predlog za sprejem – prva obravnava</b>
<b>GRADIVO PRIPRAVILA:</b>	Štefan Posilovič Janika Ozimič Zorič
<b>POROČEVALEC:</b>	Štefan Posilovič
<b>STALIŠČA PRISTOJNIH KOMISIJ:</b>	<p><b><u>Komisija za urejanje prostora in stanovanjske zadeve</u></b> je na svoji 13. redni seji, ki je bila 31. 5. 2012, obravnavala Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu družbeno usmerjene blokovne gradnje »Nova Dobrava« Zreče - Šrot, predlog za prvo obravnavo.</p> <p>Komisija za urejanje prostora in stanovanjske zadeve na vsebino besedila sprememb in dopolnitev odloka o zazidalnem načrtu ni imela pripomb. Zato Komisija za urejanje prostora in stanovanjske zadeve predlaga Občinskemu svetu Občine Zreče, da predlagan Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu družbeno usmerjene blokovne gradnje »Nova Dobrava« Zreče - Šrot, sprejme v prvi obravnavi.</p> <p><b><u>Statutarno pravna komisija</u></b> je na svoji 12. redni seji dne 4.6.2012 obravnavala Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu družbeno usmerjene blokovne gradnje »Nova Dobrava« Zreče – Šrot predlog za sprejem v prvi obravnavi. Komisija predlaga, da se prostorsko urejanje občine prične urejati celovito in ne parcialno kot izhaja iz predloga sprememb odloka.</p>
<b>PREDLOG SKLEPA:</b>	<b>Predlagam, da Občinski svet Občine Zreče sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu družbeno usmerjene blokovne gradnje »Nova Dobrava« Zreče - Šrot v prvi obravnavi.</b>



## 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 61.a člena ter v povezavi s 46. in 96. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 108/09) ter na podlagi 16. člena Statuta Občine Zreče (Uradni list RS, št. 95/08 – UPB-1 in 55/09) je Občinski svet Občine Zreče na ..... redni seji dne .....2012 sprejel

### **Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu družbeno usmerjene blokovne gradnje »Nova Dobrava« Zreče - Šrot**

#### I. SPLOŠNE DOLOČBE

##### 1. člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu družbeno usmerjene blokovne gradnje »Nova Dobrava« Zreče – Šrot ( Uradni list SRS, št. 6/1990, RS, št. 25/91, 54/93, 56/98, 100/03, 69/04-popr. in 53/08).  
Sestavni del odloka je elaborat št. 03/12-ZN/SP, ki ga je v maju 2012 izdelal BIRO 2001, Maksimilijana Ozimič Zorič s.p., Slovenska Bistrica.

#### II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

##### 2. člen

Spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu družbeno usmerjene blokovne gradnje »Nova Dobrava« Zreče –Šrot se nanašajo na spremenjene pogoje v prostoru, zastarelosti pogojev v osnovnem aktu in želje lastnikov zemljišč po spremembi namenske rabe območja iz večstanovanjske usmerjene blokovne gradnje v individualno gradnjo stanovanjskih hiš.  
Sestavni del odloka je elaborat s tekstualnim in grafičnim delom ter prilogami.

#### III. UREDITVENO OBMOČJE

##### 3. člen

Območje obdelave obsega parcele št. 100/12, 100/8 in 100/7 vse k.o. Zreče v skupni površini 1872m<sup>2</sup>, znotraj območja ZN označeno z A, kjer je v osnovnem aktu predvidena blokovna stanovanjska gradnja. Podatki o površinah so povzeti po katastru, meje parcel niso urejene.

#### IV. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

##### 1. člen

Lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

1. Etažnost stanovanjskega objekta je P+M, variantno tudi možnost vkopane kleti, v kolikor to dopuščajo hidrološki in geomehanski pogoji. Višina objekta v slemenu ne bo višja kot 7.50m nad nivojem terena.
2. Največja velikost stanovanjskega objekta je 14m x 11m s toleranco ±1.0m v razpoložljivih smereh, ob zagotovitvi predpisanih odmikov od ceste, komunalnih vodov, gozda in

sosedov. Odmik se znotraj zazidave lahko zmanjša na najmanj 2.50m ob pisnem soglasju sosedu. Odmik je najkrajša razdalja med najbolj izpostavljeno točko objekta, ki se najbolj približa parcelni meji, in parcelno mejo. Odmiki morajo zagotavljati ustrezno požarno zaščito med objekti.

3. Možna je gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, skladno z veljavnim predpisom, oblikovanih skladno s stanovanjskim objektom.
4. Površina vseh stavb ( stanovanjska stavba, garaža, nadstrešnica, nezahtevni in enostavni objekti) ne sme presegati dopustne zazidljivosti parcel, ki je določena do 40% in mora biti računsko prikazana v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.
5. Stanovanjski objekt bo sodobno arhitekturno oblikovan, ob upoštevanju tradicionalnih sestavin in oblikovanj značilnih za to področje, s streho simetrično dvokapnico naklona 35<sup>0</sup> – 40<sup>0</sup>. Kritina na strehi je opečna ali podobna kritina v rdeče rjavi barvi.
6. Garaža za osebni avtomobil je grajena v prizidku ali kot samostojni objekt, velikosti do 35m<sup>2</sup>, oblikovno podrejena stanovanjski zgradbi. Streha nad garažo je lahko tudi ravna ali z minimalnim naklonim, zakrita za masko.
7. Ob objektu se zagotovi prostor za parkiranje vozil. Prostor se lahko nadkrije skladno s predpisom, ki ureja gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe.
8. Objekti so višinsko umeščeni na nivo terena oz. nad njim dvignjeni za min. 15cm. V primeru gradnje kleti je kletna plošča nad teren dvignjena največ 30cm.

## V. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE

### 2. člen

#### Promet

Območje obravnave leži ob makadamsko utrjeni poti parc. št. 100/17 k.o. Zreče, ki je v privatni lasti. Pred izdajo gradbenega dovoljenja si je potrebno urediti služnostno pogodbo za ureditev dovoza in dostopa.

Na zemljiško parcelo bo urejen cestni priključek, ki je pravokoten in v ravnini, tako da preglednost ne bo ovirana. Na parceli se uredi prostor za parkiranje vozil.

### 3. člen

#### Vodovod

Na območju občine Zreče morajo biti objekti priključeni na javni vodovod pod pogoji, ki jih izda upravljavec javnega vodovodnega sistema. Priključitev objektov je možna na bližnji razpoložljivi vod oz. primarno vodovodno omrežje ob upoštevanju Odloka o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe oskrbe s pitno vodo v Občini Zreče ( Uradni list RS, št. 75/10) in Pravilnika za projektiranje, tehnično izvedbi in uporabo javnega vodovodnega sistema na območju Občine Zreče ( Uradni list RS, št. 104/01).

### 4. člen

#### Kanalizacija in odvodnjavanje

Na območju občine Zreče morajo biti objekti priključeni na javni kanalizacijski sistem pod pogoji, ki jih izda upravljavec javnega kanalizacijskega sistema. Do izgradnje centralne čistilne naprave in javnega kanalizacijskega omrežja, morajo biti odpadne vode speljane v malo čistilno napravo ali greznico brez iztoka. Vode od padavin in ostale izvore vod pa odvajati na ustrezen način. Z dnem ko bo začela obratovati centralna čistilna naprava in bo zgrajeno novo kanalizacijsko omrežje ( ločen sistem), mora investitor urediti potrebne prevezave kanalizacijskega sistema, kot bo zahteval upravljavec komunalne čistilne naprave in kanalizacijskega sistema. Upoštevati je potrebno tudi odlok o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode v Občini Zreče ( Uradni list RS, št. 75/10).

### 5. člen

#### Elektrika

Na območju obravnave ni elektroenergetskih vodov in naprav v lasti Elektro Maribor d.d..

Za napajanje predvidenega stanovanjskega objekta z električno energijo je predviden odvzem iz najbližjega razpoložljivega odjemnega mesta z izdelavo novega priključka predvidene moči za en objekt 14 kW. Trasa priključka bo določena s strani distributerja OE Slovenska Bistrica.

#### 6. člen

Telekomunikacijsko omrežje

V primeru priključitve je potrebno pridobiti projektne pogoje in soglasje distributerja. Na parcelah ni zaslediti vodov.

#### 7. člen

KRS sistem

V bližini obravnavanega območja je že zgrajen primarni in sekundarni razvod kabelsko razdelilnega sistema KRS, zato je pri načrtovanju objektov in ostale infrastrukture smiselno predvideti KRS sistem. V fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja si je potrebno od Elektro Turnšek d.o.o. pridobiti projektne pogoje in soglasje na projektno dokumentacijo. V primeru priključitve na omrežje KRS pa si mora investitor pridobiti soglasje za priključitev.

#### 8. člen

Plin

Na območju obravnave sistemski operater distribucijskega omrežja zemeljskega plina Mestni plinovodi d.o.o., ugotavlja, da nima zgrajenega distribucijskega omrežja zemeljskega plina, zato ni možna uporaba zemeljskega plina.

#### 9. člen

Cevovod termalne vode

Območje prečka vodovodno omrežje termalne vode iz črpališča v Radani Vasi in Dobrovljah za TERME Zreče.

#### 10. člen

Ogrevanje in priprava sanitarne tople vode

Za ogrevanje in pripravo sanitarne tople vode se predvidi energent plin iz cisterne v povezavi s toplotno črpalko ( zrak : voda) ob upoštevanju energetske varčne gradnje oz. uporaba drugega alternativnega obnovljivega vira energije.

#### 11. člen

Komunalni odpadki

Investitor objekta je dolžan na svojem zemljišču na svoje stroške urediti ustrezno dimenzioniran prostor za zbiranje in odvoz odpadkov. Ureditev prostora mora zadostiti določilom Odloka o načinu opravljanja obvezne gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki na območju Občine Zreče. Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja si je potrebno pridobiti projektne pogoje in soglasje koncesionarja za ravnanje z odpadki.

## VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJE, OHRANJANJE NARAVE IN VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

#### 12. člen

Varovanje voda

Lokacija objektov se ne nahaja v vodovarstvenem območju ali v neposredni bližini vodotoka in trajno ali začasno ne vpliva na vodni režim ali stanje voda. Zaradi navedenega v postopku nadaljnjega načrtovanja ni treba pridobiti vodnega soglasja razen v primeru, da se uredi ogrevanje objekta s toplotno črpalko sistema voda-voda.

1. Kanalizacijski sistem bo v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod. Vse odpadne vode morajo biti

obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na javni komunalni čistilni napravi, če le-ta obstaja.

2. Odvoz blata iz nepretočne greznice je 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 in 28/11) in Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz malih komunalnih čistilnih naprav ( Uradni list RS, št. 98/07 in 30/10) zagotovljen z uporabo storitev javne službe.
3. Po izgradnji kanalizacijskega sistema, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi, bo morala stranka v skladu z uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode ( Uradni list RS, št. 88/11) zagotoviti priključek obravnavanega objekta na ta sistem ter opustiti odvodnjo komunalnih odpadnih voda v vodotesno greznico brez iztoka, ki se dovoljuje kot začasna rešitev.
4. Padavinske vode ( iz streh, parkirišča, ceste, ...) je treba, če ni možnosti za priključitev na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati. V kolikor to ni možno, je potrebno vode odvesti v bližnji vodotok ali razpršeno razlivali po terenu, izven plazovitega ali erozijsko ogroženega območja.
5. Lokacija predvidene gradnje leži v območju zaznanih erozijskih procesov, zato je potrebno izdelati geomehansko poročilo, ki bo vključevalo tudi možnost ponikanja, in v času gradnje zagotoviti geomehanski nadzor.

#### 13. člen

Ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine

Objekta se ne nahajata v območju ohranjanja narave. Na območju, ki je predmet načrtovanja, ni objektov ali območij, ki bi bili varovani na podlagi predpisov s področja varstva kulturne dediščine.

#### 14. člen

Gospodarjenje z gozdovi

Pri izvedbi posega je potrebno zagotoviti pogoje za gospodarjenje s sosednjimi gozdnimi površinami. Posebno pozornost pri usmerjanju gospodarjenja s sosednjimi gozdnimi površinami je potrebno posvetiti zagotavljanju pogojev za posamezne funkcije gozdov. Območje je namreč del gozdnih površin v okolici naselja in turističnega centra in kot takšen zagotavlja naslednje funkcije gozda: klimatska, rekreacijska, turistična in higiensko – zdravstvena funkcija, vse na 1. stopnji poudarjenosti ter estetska funkcija in funkcija pridobivanja drugih gozdnih dobrin, obe na 2. stopnji poudarjenosti.

Ker se z izgradnjo objektov lahko spremenijo pogoji za gospodarjenje z gozdovi, so navedene usmeritve in priporočila za načrtovanje:

- Odmik načrtovanih objektov od gozdnega roba naj bi bil zaradi varnosti vsaj eno sestojno višino ( ocenjeno do 30 m). Ker tega na zemljiški parceli ni moč zagotoviti, je potrebno na sosednjih gozdnih zemljiščih posekati morebitna zastarčena drevesa, ki bi lahko predstavljala potencialno grožnjo novemu objektu. S pisnim dogovorom z lastniki sosednjih gozdnih površin se za pas ene sestojne višine opredeli način ukrepanja v primeru ogrožanja objekta in njegovih funkcionalni površin. Popoln posek gozda v pasu sestojne višine ni sprejemljiv.
- Pogoji uporabe obstoječe prometnice na jugozahodni strani obravnavanega območja se ne smejo spremeniti. Še naprej mora ostati prometnica uporabna za potrebe dostopa do gozdnih površin za izvoz lesa iz teh površin.
- Gradnja začasnih in pomožnih objektov v gozdu ali na gozdnem robu ni dovoljena.
- Deponiranje gradbenega materiala, gradbenih odpadkov in morebitnih viškov odkopane zemlje v gozd ali v gozdnem prostoru ni dovoljeno.

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

### 15. člen

(Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

( poplavnost)

Območje obravnave ne leži v poplavnem območju. Območje leži v popolni ravnini, kjer erozivnost in plazovitost terena nista prisotni. Območje obravnave ne leži na ogroženem območju.

( potresna varnost)

Objekt se nahaja na območju z intenziteto VII. stopnje potresne ogroženosti po EMS. Pri projektiranju je potrebno upoštevati projektni pospešek tal za obravnavano območje, ki znaša 0,125g.

( gradnja zaklonišč)

Mesto Zreče ima manj kot 5000 prebivalcev, zato ukrepi in rešitve v zvezi z zaklanjanjem niso predvideni. V vseh novih objektih pa je potrebna ojačitev prve plošče.

( razlitje nevarnih snovi)

Ker ne bo rezervoarja kurilnega olja ali UNP, nevarnosti razlitja nevarnih snovi ni.

### 16. člen

(Varstvo pred požarom)

V skladu z 22. In 23. členom ZVPoz ( Uradni list RS, št. 3/07-UPB, 9/11) so v ureditveni zasnovi upoštevani ukrepi varstva pred požarom, kjer so zagotovljeni odmiki od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte. Prometne in delovne površine za intervencijska vozila so zagotovljena na dovozni cesti. Varen umik je zagotovljen z dostopom na zunanje površine, pot in zelenice. Viri vode za gašenje bodo zagotovljeni iz javnega hidrantnega omrežja.

## VIII. KONČNE DOLOČBE

### 17. člen

(veljavnost odloka)

Ob sprejetju navedenega odloka prenehajo veljati tista določila Odloka o zazidalnem načrtu družbeno usmerjene blokovne gradnje »Nova Dobrava« Zreče ( Uradni list SRS, št. 6/1990, RS, št. 25/91, 54/93, 56/98, 100/03, 69/04-popr. in 53/08), ki se nanašajo na obravnavano območje.

### 18. člen

Odlok s prilogami je stalno na vpogled na Občinski upravi Občine Zreče in Upravni enoti Slovenske Konjice.

### 19. člen

Nadzorstvo nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

### 20. člen

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

Župan Občine Zreče  
mag. Boris Podvršnik