



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: 3505-0007/2012
Datum: 10.10.2012

AD/7

15. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE ZREČE, dne 17.10.2012

ZADEVA:	GRADIVO ZA 7. TOČKO SEJE OBČINSKEGA SVETA
NASLOV:	O D L O K O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA ŠIRITEV TURISTIČNE KMETIJE URŠKA
PREDLAGATELJ:	Župan
PRAVNA PODLAGA:	61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju 16. člena Statuta Občine Zreče
NAMEN:	Predlog za sprejem – prva obravnava
GRADIVO PRIPRAVILA:	Štefan Posilovič, Janika Ozimič Zorič
POROČEVALEC:	Štefan Posilovič
STALIŠČEA PRISTOJNIH KOMISIJ:	<u>Komisija za urejanje prostora in stanovanjske zadeve</u> je na svoji 14. redni seji, ki je bila 4.10.2012 obravnavala Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev Turistične kmetije Urška, predlog za prvo obravnavo in nanj ni imela pripomb. <u>Statutarno pravna komisija</u> je na svoji 13. redni seji dne 9.10.2012 obravnavala predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev Turistične kmetije Urška za sprejem v prvi obravnavi in nanj ni imela pripomb.
PREDLOG SKLEPA:	Predlagam, da Občinski svet Občine Zreče sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev Turistične kmetije Urška v prvi obravnavi.

1. Uvod

Območje se ureja z Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Slovenske Konjice za območje Občine Zreče v letu 2009, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 34/2012. Po namenski rabi so parcele stavbna zemljišča - na območju št. 12 - za potrebe širitve dopolnilne dejavnosti na kmetiji, gradnjo stanovanjske hiše, ter ažuriranje obstoječega stavbnega zemljišča razpršene poselitve. V naravi predstavljajo parcele delno funkcionalno zemljišče okoli dveh obstoječih objektov, ki že služijo dopolnilni dejavnosti na turistični kmetiji Urška. Zahodni objekt velikosti cca 15.50m x 9.20m služi za strežbo gostov, v njem je kuhinja, restavracijski del, skupna kotlovnica,, letni vrt + lastno stanovanje. V vzhodnem objektu velikosti cca 24m x 7.70m so sobe za goste in apartmaji.

2. Vsebina OPPN

V območju obravnave občinskega podrobnega načrta za turistično kmetijo Urška se obravnava širitev dopolnilne dejavnosti na kmetiji Urška, kjer so predvidene naslednje prostorske ureditve :

- gradnja povezovalnega trakta med obstoječima objektoma s predvidenimi dozidavami, rekonstrukcijo in posodobitvijo obstoječih kapacitet
- gradnja apartmajske hiše s sobami za goste (apartmaji) in hišo dobrega počutja (wellness)
- gradnja enodružinske stanovanjske hiše za reševanje stanovanjskega problema naslednika na kmetiji
- gradnja oz. povečanje parkirnih površin

3. Območje OPPN

Območje obravnave v OPPN zajema parc. št. 503/1-del, 503/3 in 503/2, 500/5-del, 468/2-del, 500/2-del, 500/3-del, 498-del, 497-del, 499/2, 499/1, vse k.o. Križevcevec, znotraj območja št. 12 po spremembah in dopolnitvah plana Občine Zreče v letu 2009.

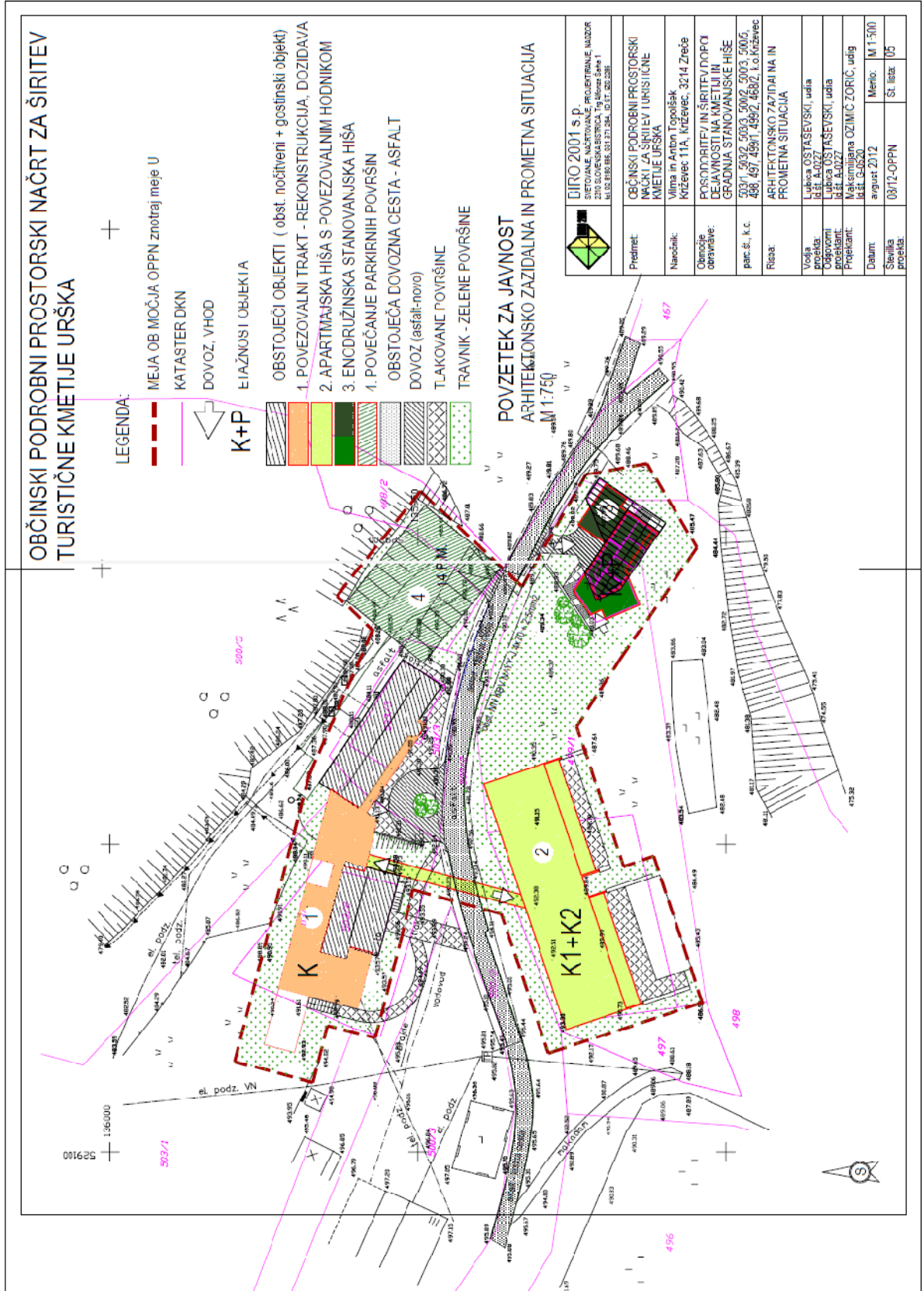
4. Potek postopka sprejemanja prostorskega akta

Postopek sprejemanja prostorskega akta je potekal po ustaljenih procedurah in zakonsko predpisanih postopkih, v skladu s 61. členom ZPnačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/2008-ZVO-1B, 108/09, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A):

1. Sklep o pričetku postopka je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 45/12 dne 15. 6. 2012,
2. Pridobivanje smernic je potekalo od 2. 7. 2012 do 2. 8. 2012,
3. Pridobljena je bila odločba št. 35409-154/2012/1 z dne 9. 7. 2012, Ministrstva za kmetijstvo okolje, da v postopku izdelave PIA ni potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje, prejeta 1. 8. 2012,
4. Javna razgrnitev je v teku in sicer od 14. 9. 2012 do 14. 10. 2012, javna obravnava bo organizirana dne 3. 10. 2012.
5. Občinski svet Občine Zreče bo predvidoma besedilo odloka sprejel v prvem branju na redni seji 17. 10. 2012.
6. Obravnava in potrditev akta na Občinskem svetu Občine Zreče v drugi obravnavi je predvidena na naslednji seji OS.

Priloga;

- Ureditvena situacija



Pripravila: Štefan Posilovič
Maksimilijana Ozimič Zorič

5. PREDLOG ODLOKA



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. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list/RS, št. 33/07, 70/2008-ZVO-1B, 108/09, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A) in 16. člena Statuta Občine Zreče (Uradni list RS, št. 95/08 – UPB-1, 55/09 in 57/10) je Občinski svet Občine Zreče na redni seji, dne sprejel

O D L O K O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA ŠIRITEV TURISTIČNE KMETIJE URŠKA

I. UVODNA DOLOČILA

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za širitev turistične kmetije Urška, ki ga je izdelal BIRO 2001 Maksimilijana Ozimič Zorič s.p., Slovenska Bistrica s številko elaborata 08/12-OPPN v avgustu 2012.

Z odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Slovenske Konjice za območje Občine Zreče v letu 2009, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 34/2012, so parcele – na območju št. 12 – opredeljene kot stavbna zemljišča za potrebe širitve dopolnilne dejavnosti na kmetiji, gradnjo stanovanjske hiše, ter ažuriranje obstoječega stavbnega zemljišča razpršene poselitve.

2. člen

(sestavni deli občinskega podrobnega prostorskega načrta)

Vsebina OPPN iz prejšnjega člena:

I. SPLOŠNI DEL:

- sklep o pričetku postopka
- izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

II. ODLOK

III. TEKSTUALNI DEL

IV. GRAFIČNI DEL

V. SMERNICE IN MNENJA

VI. PRILOGE

VI/1 POVZETEK ZA JAVNOST

VI/2 IZVLEČEK IZ STRATEŠKEGA PROSTORSKEGA AKTA

II. OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

3. člen

(območje občinskega podrobnega prostorskega načrta)

Območje OPPN obsega dele parc. št. 503/1-del, 503/3 in 503/2, 500/5-del, 468/2-del, 500/2-del, 500/3-del, 498-del, 497-del, 499/2, 499/1, vse k.o. Križavec, ter ostale okoliške za izvedbo prostorskih ureditev in ureditev komunalnih priključkov.

Območje se ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za nekatera ureditvena območja naselij in odprti prostor Občine Zreče (Uradni list RS, št. 30/04 in 101/06, spremembe in dopolnitve 34/12).

III. UMETITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

4. člen

(vrste načrtovanih objektov in površin ter opredelitev dejavnosti)

Vrsta gradenj:

V območju obravnave OPPN za turistično kmetijo Urška obravnavamo širitev dopolnilne dejavnosti na kmetiji Urška, kjer so predvidene naslednje prostorske ureditve:

- 1. Gradnja povezovalnega trakta med obstoječima objektoma s predvidenimi dozidavami, rekonstrukcijo in posodobitvijo obstoječih kapacitet (rekonstrukcija, redna in investicijska vzdrževalna dela)
- 2. Nova gradnja apartmajske hiše s sobami za goste (apartmaji) in hišo dobrega počutja (wellness)
- 3. Nova gradnja enodružinske stanovanjske hiše za reševanje stanovanjskega problema
- 4. gradnja novih oz. povečanje obstoječih parkirnih površin
- gradnja enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in gradnja nezahtevnih objektov v skladu z veljavnimi predpisi
- gradnja naprav energetske, komunalne in prometne infrastrukture.

5. člen

(opis vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji)

Severni del obravnavanega območje št. 12 predstavljajo v naravi parcele oz. funkcionalno zemljišče okoli obstoječih objektov, ki že služijo dopolnilni dejavnosti na turistični kmetiji Urška in so z dozidavami in rekonstrukcijo predvideni za posodobitev obstoječih kapacitet. Južni del območja obravnave leži pod cesto na južnem pobočju in je predviden za širitev dejavnosti z novogradnjami.

Območje je povezano z naseljem z lokalno cesto. Predvidena realizacija programov v območju urejanja ne bo imela negativnih vplivov na obstoječo rabo prostora v okolici in ne bo predstavljala bistvene dodatne obremenitve na že vzpostavljeno prometno in komunalno ter energetske infrastrukturo v širšem območju. Vplivi novogradnje z vidika varnosti pred požarom, higienske in zdravstvene zaščite, z vidika varnosti pri uporabi in hrupa, bodo optimalni. V neposredni bližini je vsa infrastruktura, ki je potrebna za oskrbo predvidenih objektov.

Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, Direktorat za okolje, je z Odločbo št. 35409-154/2012/1 dne 9.7.2012 ugotovilo, da območje predlaganega urejanja ni poseg, za katerega bi bilo potrebno izvesti presojo sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja.

6. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

1 - POVEZOVALNI TRAKT med obstoječima objektoma, REKONSTRUKCIJA IN DOZIDAVA Lega objekta na zemljišču

Povezovalni trakt je lociran na prostoru med obstoječima objektoma. Na vzhodu se prislanja na nastanitveni objekt, na zahodu pa na gostinski del in predvideno severno dozidavo za potrebe širitve strežbe – restavracijski del. Predvideni poseg leži na delih parc. št. 500/2, 503/3, 503/2, 503/1, 500/5 k.o. Križavec.

Velikost in zmogljivost objekta

Vhodna avla je v trapeznem tlorisu (s stranicama 7.70-11.50m in viš. 8.60m) vsidrana med obstoječa objekta in višinsko umeščena na nivo restavracijskega dela. Severni prizidek je širine 5m, zahodno je restavracijski del razširjen za 7.15m. Nova gradnja in dozidava sta enoetažna z ravno streho, izvedeno kot »zelena«.

Na južni fasadi nastanitvenega objekta se dozida pokriti hodnik, ki omogoča direktni dostop v vhodno avlo.

Dozidave so eno etažne, višina objekta je 3.00m (svetla do 2.80m) in se s tlakom prilagaja višinam v obstoječih objektih. Nulta kota je $\pm 0,00=491,00$ in bo prilagojena višini tlakov v obstoječih objektih.

Oblikovanje zunanje podobe je čim manj opazno, oblikovno zadržano, streha na povezovalnem traktu in nad restavracijskim delom na zahodu in severu je ravna »zelena«, osvetlitev prostorov restavracije je skozi okna iz severne strani, južna stranica je vkopana v teren. Glavni vhod v vse dele objektov je skozi vhodno avlo, dovoz iz južne strani.

2 – APARTMAJSKA HIŠA (2x8 ležišč z delom za dobro počutje - wellness)

Lega objekta na zemljišču

Objekt je lociran vzdolžno ob asfaltirani cesti na južnem pobočju na parc. št. 499/1 in 499/2 k.o. Križevac. Deljen je v dva dela – apartmajski del in hišo dobrega počutja (wellness). Dostop za goste in obiskovalce bo po notranjem podzemnem hodniku dolžine cca 25m.

Velikost in zmogljivost objekta

Objekt je dvoetažen, variantno enoetažen, zaradi strmega terena v terasasti izvedbi, zunanjih konstrukcijskih mer 42.00m x 13.50m \pm 1.0m, ki se zaradi tehnologije gradnje in potreb lahko spremenijo na manjše mere.

Višinsko se objekt prilagaja strmemu terenu.

Oblikovanje zunanje podobe

Streha nad zgodnjo etažo je ravna v »zeleni« izvedbi. Severna stranica objekta je vkopana v teren, južni deli so zastekljeni. Južne terase povzemajo vizualno podobo vinograda (linija trt in opornih drogov), ki je rasel na tem pobočju. Oblikovanje je nevsiljivo in prilagojeno okoliški kulturni in naravni krajini.

3 – ENODRUŽINSKA STANOVANJSKA HIŠA

Lega objekta na zemljišču

Objekt bo lociran na zemljiški parceli v skrajnem vzhodnem delu območja OPPN, ki je sestavljena iz delov parc. št. 499/1, 500/2 in 498 k.o. Križevac. Zaradi strmega pobočja bo prilagojen naklonu terena.

Glavni vhod bo iz južne strani, preko zunanjega stopnišča. Dovor bo iz asfaltirane ceste iz severa.

Velikost in zmogljivost objekta

Horizontalni gabarit je sestavljen iz dveh nepravilnih večkotnikov, v dveh etažah, kjer je spodnja etaža širša od zgornje etaže. V spodnji etaži, ki je s severne strani vkopana v teren, so dnevni bivalni prostori. V zgodnji etaži, ki je v višinsko umeščena na nivo terena so sobe – spalni prostori. Glavni vhod je v spodnji etaži iz južne strani. Ob objektu na severovzhodni strani je postavljena nadstrešnica za avtomobila, do katere je speljan dovoz na asfaltirano cesto.

Zgornja etaža je petkotnik sestavljen iz pravokotnika 12mx5.90m in trikotnika s stranicami (4.45, 4.00 in 5.90m), mere so konstrukcijske s toleranco $\pm 1.0m$. Spodnja etaža ima tloris sestavljen iz treh nepravilnih večkotnikov, ki je s severno stranjo vkopana v pobočje. Iz tlorisa druge etaže se širi proti severu s pravokotnikom 5.50m x 8.09m in proti JZ v širini največ 5m. Kota objekta se prilagaja terenu, dopustno odstopanje v višino in dolžino je 1.00m.

Oblikovanje zunanje podobe

Streha na zgornji etaži je dvokapna, asimetrična naklona od 35° do 55°. Streha nad bivalnim delom v prvi etaži, ki je pomaknjen izven gabarita druge etaže, je ravna in »zelena«.

Vhodi in dostopi so zaradi višinskih razlik terena preko zunanjega stopnišča.

Oblikovanje objekta je arhitekturno in sodobno z upoštevanjem elementov okolja in uporabo naravnih materialov. Okolica objekta se uredi sonaravno, brežine se zasadijo z avtohtonimi grmovnicami in drevjem z globokim koreninskim sistemom.

4 – POVEČANJE PARKIRNIH POVRŠIN

Lega objekta na zemljišču

parkirišče je locirano vzhodno ob obstoječem nastanitvenem objektu. Širi se proti vzhodu in severu na parc. št. 500/5 in 468/2 k.o. Križevac.

Velikost in zmogljivost parkirišča

potrebe: 30 ležišč – 1 PM/2-6 postelj $30:4=7.5 = 8PM$

60 sedežev – 1 PM/8-12 sedežev $60:10 = 6PM$

Minimalna potreba je 14 PM, ki jo zagotovimo na vzhodni strani z razširitvijo obstoječega parkirišča.

Izdela se kot dvostransko parkirišče v prečnem profilu 5m parkirno mesto, 5.5-6m dovozna cesta in 5m parkirno mesto. Višinsko se prilagaja terenu, gradnja je v nivojih, dovoz z rampo

Oblikovanje zunanje podobe

Zgornji ustroj se utrdi s tlakovci ali travnimi ploščami.

7. člen

(ostala skupna merila in pogoji za posege na območju OPPN)

1. Lega in velikosti objektov so razvidni iz grafičnih prilog (Zakoličbena situacija in prerezi)
2. Zunanje ureditve

Okolice posameznega objekta se uredi kot zatravljena, delno tlakovana površina, z dostopi in dovozi. Višinske razlike se premostijo z brežinami ali oporno konstrukcijo, ki mora biti iz naravnih materialov in ozelenjena.

Območje leži v zelo strmem pobočju, z jugovzhodno lego. Pred pričetkom del je potrebno izdelati geotehnično poročilo o pogojih za temeljenje objektov in ob gradnji zagotoviti geotehnični nadzor.

3. Dopustna odstopanja

V grafični prilogi "Etapnost izvedbe prostorske ureditve in dopustna odstopanja« so določeni tlorisni in višinski gabariti objektov z dopustnim odstopanjem v višino in dolžino $\pm 1.00m$. Odstopanje za naklon strešin je $\pm 10\%$.

Natančne dimenzije se določijo v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja. Možno je zmanjšanje in povečane tlorisnih gabaritov v smislu zagotavljanja funkcionalne in oblikovne zaključenosti. Apartmajski objekt se lahko variantno gradi kot enoetažen, z možnostjo nadzidave.

Odstopanja so dopustna v primeru, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer ali zaradi spremembe programskih rešitev, poiščejo takšne tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega, okoljskega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, ki so podali smernice in mnenja k OPPN.

IV. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, VODOVODNE IN DRUGE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE TER OBVEZNOST PRIKLJUČVANJA OBJEKTOV NANJO

8. člen

Vse sekundarno razvodno omrežje gospodarske javne infrastrukture mora biti usklajeno zgrajeno v kabelski podzemni izvedbi. Pod asfaltiranimi in drugače utrjenimi površinami je vse električne in TK vode obvezno položiti v kabelsko kanalizacijo.

9. člen

PROMET

Dovoz do območja obravnave je po obstoječi asfaltirani lokalni cesti iz smeri Stranic ali Zreč LC 485021 Stranice – Križevac - Osred, od katere se odcepi asfaltirana cesta po lastnih zemljiščih parc. št. 500/2 k.o. Križevac do kmetije. Obstoječi priključki na javne ceste se ne spremenijo, zato RO Občine Zreče ne podaja smernic za priključek na cesto. Osnovna prometnica ostane nespremenjena, ker je po njej urejen dovoz do sosednje kmetije in objektov na vzhodu.

Poveča oz. razširi se obstoječe parkirišče za osebna vozila, na vzhodni strani območja obravnave.

Iz asfaltirane ceste se uredi dovoz do nadstrešnice pri stanovanjski hiši iz severozahodne smeri.

10. člen

Priključevanje objekta na VODOVODNO OMREŽJE

Območje se priključuje na javni vodovod v upravljanju RO Občine Zreče.

Urejeno bo zbiranje deževnice iz streh v rezervoarjih, voda se bo koristila kot sanitarna voda in za požarno zaščito.

11. člen

PRIKLJUČEVANJE OBJEKTA NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE

V območju obravnave ni urejene javne kanalizacije.

Do izgradnje javne kanalizacije se odpadne vode zbirajo v greznici brez iztoka ali MKČN. Po izgradnji javnega kanalizacijskega sistema se interni sistem odvodnje odpadnih vod opusti in se priključi na javni kanalizacijski sistem.

Neobremenjene meteorne vode iz streh se odvajajo v ustrezno dimenzionirane zbiralnike vode in se koristijo za sanitarno vodo – WC splakovalnik, pralni stroj, požarna voda,

Predhodno očiščene meteorne vode iz asfaltiranih in utrjenih površin se vodijo v interno kanalizacijo in v obstoječ odvodni jarek na lastnih zemljiščih oz. ponikajo.

12. člen

PRIKLJUČEVANJE OBJEKTA NA ELEKTRIČNO OMREŽJE

V neposredni bližini stoji jamborska TP Križevac 1 (t-297) moči 100kVA.

Mimo območja obravnave, ob asfaltirani cesti, poteka obstoječe nizkonapetostno omrežje v podzemni izvedbi s kablom NN KBV NAYY-J 4x70 + 2,5mm².

Obstoječe odjemno mesto in zakupljena moč bo zadoščala za potrebe rekonstrukcije obstoječih objektov. Nova stanovanjska stavba bo potrebovala 3 x 20A oz. 3 x 25A v primeru vgradnje toplotne črpalke. Za novi apartmajski objekt se predvideva moč 3 x 25A.

V primeru povečanja priključne moči objektov si bo moral investitor pred izdajo soglasja k projektnim rešitvam in izdajo gradbenega dovoljenja, pridobiti še soglasje za priključitev za objekte.

13. člen

TELEKOMUNIKACIJE

Ne bo novega priključka. Obstoječe omrežje bo potrebno v primeru, če bo oviralo gradnjo, ustrezno zaščititi oz. prestaviti.

14. člen

OGREVANJE IN PREZRAČEVANJE

Objekti za turistično dejavnost na kmetiji bodo ogrevani iz obstoječe oz. rekonstruirane kotlovnice na energent lesno biomaso. Prezračevanje je naravno in prisilno.

Stanovanjski objekt bo imel urejeno ogrevanje s toplotno črpalko zrak : voda oz. uporabo drugega obnovljivega vira energije.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

15. člen (varstvo zraka)

Upoštevati je potrebno določila Zakona o varstvu okolja (Ur. List RS 41/04), Uredbe o mejah, opozorilnih in kritičnih emisijskih vrednostih snovi v zraku (Uradni list RS št. 73/94) in Uredbe o emisiji snovi v zraku iz kurilnih naprav (Uradni list RS št. 73/94). Izpusti v zrak ne smejo presegati z zakonom določenih mejnih vrednosti. Objekt se ne bo ogreval in ne bo škodljivih emisij v zrak.

16. člen (hrup)

Vsi ukrepi zaščite proti hrupu morajo zagotoviti, da se ne presegajo mejne vrednosti določene s III. stopnjo zahtevnosti (4. člen uredbe o hrupu v naravnem in bivalnem okolju - Uradni list RS, st. 45/95)

III. stopnja varstva je za območje, kjer je dopusten poseg v okolje, ki je manj moteč zaradi povzročanja hrupa, to je trgovsko-poslovno-stanovanjsko območje, ki je hkrati namenjeno bivanju oziroma zgradbam z varovanimi prostori in obrtnim ter podobnim proizvodnim dejavnostim (mešano območje), območje namenjeno kmetijski dejavnosti ter javno središče, kjer se opravljajo upravne, trgovske, storitvene ali gostinske dejavnosti (v nadaljevanju: III. območje).

Vsa hrupna dela na gradbišču se izvajajo v dnevnem času.

17. člen

(vpliv posega na vodni režim in stanje voda - iz smernic ARSO št. 35001-336/2012-2)

1. V Odloku o OPPN je obdelana in prikazana zunanja ureditev z dispozicijo objektov, ureditev okolice in vsa obstoječa in nova komunalna infrastruktura,
 - Predvidena je rešitev odvoda vseh vrst odpadnih voda, začasno v greznico brez iztoka oz. MKČN. Po izgradnji javnega kanalizacijskega sistema se izvede prevezava.
2. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda je usklajena z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 88/11 in 8/12) in z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05, 45/07 in 79/09) in v primeru izvedbe male komunalne čistilne naprave ali nepretočne greznice, z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadne vode iz malih komunalnih čistilnih naprav (Uradni list RS, št. 98/07 in 30/10).
3. Prevoz blata iz MKČN v čiščenje na CČN je najmanj enkrat na štiri leta, ali odvoz blata iz greznice je usklajen z ustrezno Uredbo.
4. Lokacija predvidene gradnje leži v območju zaznavnih erozijskih procesov, zato je treba izdelati geotehnično poročilo, iz katerega bo razvidno temeljenje objektov in zmožnost ponikanje, ter v času gradnje zagotoviti geotehnični nadzor.
5. Oskrba s pitno vodo je zagotovljena iz javnega vodovoda v upravljanju Režijskega obrata Zreče.
6. V skladu z 49.b členom ZGO-1 si mora investitor pri naslovnem organu, po končanem projektiranju in pred izgradnjo objektov na obravnavanem območju, pridobiti vodno soglasje.

18. člen

Osončenje

Osončenje sosednjih objektov ne bo spremenjeno, ker v bližini ni sosednjih objektov.

19. člen

Komunalni odpadki

Obvezno je ločeno zbiranje odpadkov. Koncesionar – izvajalec storitve ravnanja z odpadki – pobira komunalne odpadke s klasifikacijsko številko: 15 01 – embalaža, vključno z ločeno zbrano embalažo, ki je komunalni odpadki; 17 – gradbeni odpadki in odpadki pri rušenju objektov (vključno z izkopano zemljino); 30 – komunalni odpadki in njim podobni odpadki iz industrije, obrti in storitvenih dejavnosti, vključno z ločeno zbranimi frakcijami. Koncesionar zagotovi tipske posode, ki jih da investitorju v uporabo. Pred začetkom uporabe objekta sklone izvajalec storitev z investitorjem pogodbo o izvajanju storitev – ravnanje z odpadki.

20. člen

Ohranjanje narave

Objekt se ne nahaja v zavarovanem območju narave.

21. člen

Varstvo kulturne dediščine

Objekti se ne nahajajo v zavarovanem območju kulturne dediščine.

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

22. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(poplavnost)

Območje obravnave ne leži v poplavnem območju. Območje leži v strmem padajočem pobočju, kjer so po podatkih ARSO zaznavni erozijski procesi. Zato je pred izvedbo del potrebno izdelati geotehnično poročilo o pogojih temeljenja.

(potresna varnost)

Objekta se nahajata 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 do 1,150g (lokacija leži na meji območja).

(razlitje nevarnih snovi)

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

23. člen

(varstvo pred požarom)

Območje ni požarno ogroženo.

Pri načrtovanju prostorske ureditve so definirani naslednji ukrepi:

- odmiki med objekti zagotavljajo požarno varnost oz. so uporabljeni materiali za požarno ločenost objektov, odmiki med objekti so min. 8.0m
- Voda za gašenje požara je predvidena iz lastnih rezervoarjev, v katerih se zbira deževnica.
- Potrebne intervencijske in postavitvene površine za gasilce so dovozna cesta in površine pred objekti.

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, javno pot in zelenice. Viri vode za gašenje bodo zagotovljeni iz lastnih virov.

VII. NAČRT PARCELACIJE

24. člen

Tehnični elementi, ki omogočajo prenos novih mej gradbenih parcel in objektov v naravo, so razvidni iz grafične priloge Načrt parcelacije s prikazom elementov za zakoličenje. Natančna velikost in oblika zemljiške parcele se določi v upravnem postopku geodetske odmere.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

25. člen

Možna je etapna izvedba posameznega sklopa gradnje in se natančneje opredeli v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

V prvi etapi je predvidena gradnja stanovanjske hiše.

V drugi etapi se izvede rekonstrukcija obstoječih objektov z dozidavami in izvedbo povezovalnega trakta ter povečava parkirišča.

Gradnja apartmajske hiše z hišo dobrega počutja je predvidena v naslednji etapi.

IX. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU OPPN

26. člen

Financiranje izgradnje infrastrukture poteka v dogovoru med investitorjem in upravljavci energetskih in komunalnih naprav.

Pred pričetkom gradnje mora investitor pravočasno obvestiti upravljavce energetskih, komunalnih naprav in cest zaradi uskladitve posegov oz. zakoličbe, prestavitve ali ustrezne zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzora nad izvajanjem del.

Zagotovljeni morajo biti vsi potrebni varstveni ukrepi in organizacija gradbišča, da ne bo prišlo do onesnaževanja okolja in voda.

X. NADZOR

27. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

XI. KONČNE DOLOČBE

28. člen

(prenehanje veljavnosti nekaterih veljavnih prostorskih aktov)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati v tem ureditvenem območju Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za nekatera ureditvena območja naselij in odprti prostor Občine Zreče (Uradni list RS, št. 30/04 in 101/06, spremembe in dopolnitve 34/12).

Po končani gradnji objektov po tem odloku so dovoljena investicijsko vzdrževalna dela in gradnja manj zahtevnih in enostavnih objektov. Območje OPPN se po prenehanju veljavnosti ureja z Občinskim prostorskim načrtom Občine Zreče.

29. člen

(vpogled OPPN)

Občinski podrobni prostorski načrt je stalno na vpogled na Občini Zreče in Upravni enoti Slovenske Konjice.

30. člen

(uveljavitev)

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

Številka:

Zreče, dne.....

mag. Boris Podvršnik,
Župan Občine Zreče