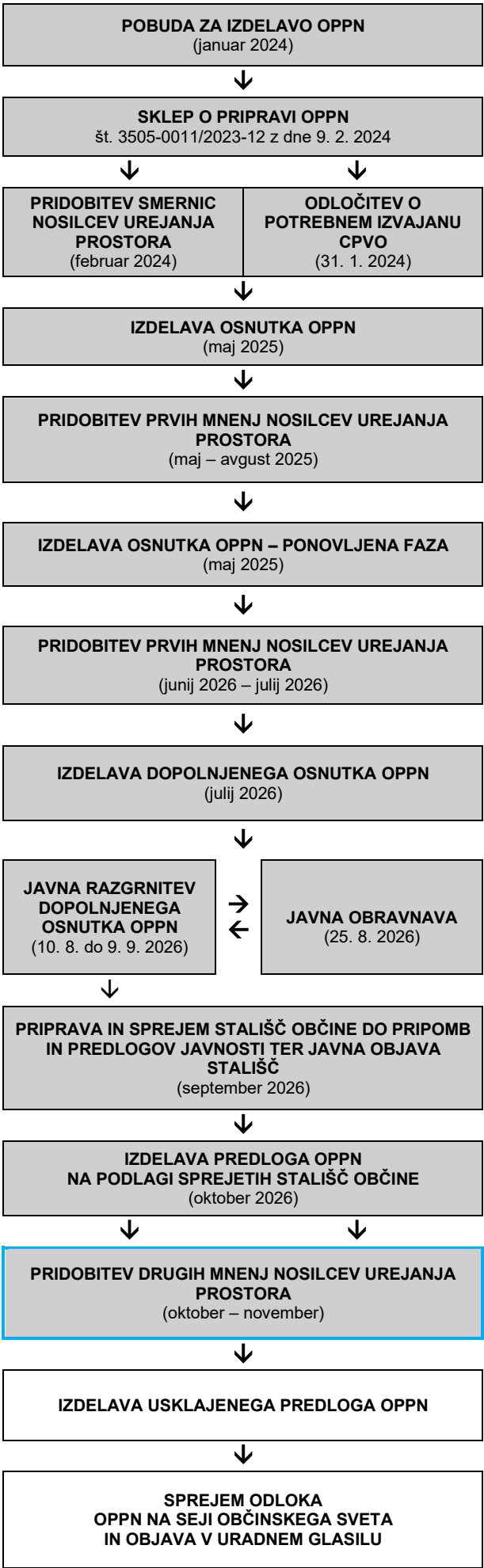


A. POSTOPEK PRIPRAVE OBČINSKEGA  
PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA



B. NAMEN OBČINSKEGA PODROBNEGA  
PROSTORSKEGA NAČRTA

Obravnavani prostorski akt temelji na predpisih s področja urejanja prostora (1126. do 129. člen Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) in Odloku o Občinskem prostorskem načrtu Občine Zreče (OPN Občine Zreče-UPB1) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/21), ki za obravnavano manjše območje enote urejanja prostora OP8/009 z namensko rabo SS predpisuje pripravo in sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN).

Občina Zreče je pristopila k izdelavi predmetnega OPPN s Sklepom o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta na območju OP08/009 – stanovanjsko območje Dobrava 3, št. 3505-0011/2023-12 z dne 9. 2. 2024. Ministrstvo za naravne vire in prostor je omenjenemu postopku v zbirki prostorskih aktov dodelilo identifikacijsko številko (ID) 4062.

Območje OPPN se nahaja JV od naselja Zreče, natančneje v Z delu razloženega naselja Dobrovlje in predstavlja nepozidano površino, ki je v naravi travnik. Ureditveno območje je nepravilne oblike z glavno smerjo severozahod – jugovzhod. Površje je iz vzhodne strani, iz smeri občinske javne poti topografsko izravnano, na zahodnem robu pa se teren prevesi ter se v naklonu spušča proti strugi potoka Koprivnica. Višine terena na območju so med 359,28 mnnv na severozahodnem delu ter 369,79 mnnv vzhodnem delu in 368,50 m na južnem delu, kjer je teren izravnat. Višinska razlika med izravnanim delom in skrajnem severozahodnem robu območja znaša med 10 m.

Območje OPPN obsega parcele št. 327/5 in 327/7, obe k.o. 1105-Škalce v skupni površini 10.502 m². Širše območja obsega tudi zemljišča izven območja OPPN, po katerih je previden potek prometnih in drugih infrastrukturnih ureditev skladno z grafičnim delom OPPN. Dostopna cesta na obravnavano območje bo izvedena z občinske lokalne ceste št. 383021 Slovenske Konjice-Dobrava-Zreče, ki poteka po vzhodnem robu območja OPPN.

OPPN določa prostorsko ureditev obravnavanega območja, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za ureditev utrjenih in zelenih površin ter pogoje za gradnjo prometne, energetske, komunalne in elektronske komunikacijske infrastrukture.

Pri izdelavi OPPN so bila upoštevana izhodišča za pripravo OPPN, predhodne smernice in mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora ter strokovne podlage, ki so bile izdelane za potrebe predmetne ureditve.

C. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV

Na območju OPPN je načrtovana gradnja petnajstih prostostoječih enostanovanjskih objektov, ki so v grafičnem delu OPPN označeni z oznakami od 1 do 15, s pripadajočimi zunanji in infrastrukturnimi ureditvami.

Območje OPPN se prometno navezuje na lokalno cesto LC 383021 Slovenske Konjice-Dobrava-Zreče, ki poteka po vzhodnem robu območja OPPN. Znotraj območja OPPN se uredi interna dostopna cesta, preko katerega se po ukinitvi obstoječega priključka, ki poteka po severnem robu območja OPPN, prometno napajajo tudi obstoječi stanovanjski objekti. Širina interne dostopne ceste je 5,80 m. Celotno območje OPPN je predvideno, kot območje skupnega prometnega prostora.

Objekti so zasnovani kot prostostoječe enostanovanjske hiše v štirih tipih in sicer kot tip A1, A2, A3 in A4. Tloris objektov je podolgovat (razmerje stranic najmanj 1:1,2). Maksimalni tlorisni gabarit objekta tipa A1 znaša 10,4 m x 8,6 m. Višinski gabarit objekta tipa A1 je (K) + P + 1 + neizkoriščeno podstrešje. Maksimalna višina slemena objekta je 10 m od višine urejenega terena ob vhodu v objekt. Maksimalni tlorisni gabarit objekta tipa A2 znaša 14,1 m x 12. 5 m. Dovoljeno je podaljšanje prečnih nosilnih in drugih zidov do maksimalne širine objekta 15,2 m. K vsakemu objektu je dopustno dodati nadstrešek za parkiranje dimenzij 5,9 m x 5,2 m. Višinski gabarit objekta tipa A2 je (K) + P + izkoriščeno podstrešje. Pritličje objekta tipa A2 je dopustno izvesti v dveh višinskih nivojih. Maksimalni tlorisni gabarit objekta tipa A3 znaša 22,9 m x 8,7 m. Dovoljeno je podaljšanje prečnih nosilnih in drugih zidov do maksimalnega širine objekta 12,8 m. Višinski gabarit objekta tipa A3 je (K) + P + izkoriščeno podstrešje. Maksimalni tlorisni gabarit objekta tipa A4 znaša 12,0 m x 10,0 m. Višinski gabarit objekta tipa A4 je (K) + P + neizkoriščeno podstrešje. Dopustna etažnost objektov tipa A1, A2 in A2.1 je P+M. Za objekte tipa A3 je dopustna etažnost K+P pri čemer je klet delno vkopana.

Arhitekturno se novi objekti ob upoštevanju sodobnih trendov arhitekture in bivalne kulture prilagajajo kakovostnim morfološkim značilnostim arhitekturnih elementov tradicionalne hiše. Zunanost hiše se oblikuje kot kompakten volumen pravokotnega tlorisa. Streha na stanovanjskih objektih se predvidi kot simetrična dvokapnica v naklonu od 30° do 45°, s smerjo slemena vzporedno z daljšo stranico objekta. Dopustna je izvedba napušča. Barva fasade mora biti v nevsiljivih barvah. Fasade so lahko oblikovane na način vidnega betona, teracco plošč, naravnega kamna, lesenih oblog.

Na gradbenih parcelah predvidenih enostanovanjskih objektov je na strani dovozov in vhodov v objekte dopustno urejati utrjene dvoriščne površine, preostali del gradbenih parcel pa se predvidi kot zunanje bivalne površine ter ozelenjene površine, urejene kot zelenice oz. vrtovi. Na zunanjih površinah gradbenih parcel objektov št. H1, H2, H3, H12, H13, H14 in H15 dopustno izvesti dovozno klančino v kletno etažo objekta. V osrednjem zahodnem delu so na brežino umeščene skupne javne zelene površine nove soseske, znotraj katerih je možno umestiti tudi manjše otroško igrišče. V južnem delu območja OPPN se nahaja območje zelenih površin (GPZ), ki je namenjeno izključno za ureditev zelenic in vrtov.

Stanovanjski objekti bodo priključeni na obstoječe in predvideno prometno, komunalno, energetsko in komunikacijsko infrastrukturno omrežje. Kanalizacijsko omrežje na obravnavanem območju še ni zgrajeno. Komunalne odpadne vode iz objektov se vodi v interni fekalni kanalizacijski vod ter nato v skupno malo komunalno čistino napravo (MKČN). Padavinske odpadne vode na obravnavanem območju se spelje v ločene zadrževalnike na posamezni gradbeni parceli, nato pa preko zadrževalnika v novo zgrajeno meteorno kanalizacijo v cesti, od tam naprej pa se kontrolirano odvaja v bližnji površinski odvodnik (Koprivnica).

Gradnja se lahko izvede kot celota v eni fazi ali v dveh ali več ločenih etapah, pri čemer se v primeru etapne gradnje v prvi fazi zagotovi izgradnjo dostopne ceste ter celotnega infrastrukturnega omrežja (ki poteka v cesti), v drugi fazi pa se izvede gradnja objektov s pripadajočimi površinami.

Pripravljaavec: OBČINA ZREČE  
Cesta na Roglo 13b  
3214 Zreče

Investitor/  
Pobudnik/  
Naročnik: KBS, d.o.o.  
Rogaška cesta 29  
3240 Šmarje pri Jelšah

Izdelovalec: DOMPLAN d.d.  
Bleiweisova 14  
4000 Kranj

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI  
NAČRT NA OBMOČJU OP8/009 -  
STANOVANJSKO OBMOČJE  
DOBRAVA 3  
(predlog)

POVZETEK ZA JAVNOST

Identifikacijska številka: 4062

Faza: Predlog

Datum: oktober 2026

