1 Uvod

Prikaz stanja prostora (v nadaljnjem besedilu: PSP) je izdelan za postopek priprave Podrobnega prostorskega načrta na območju OP8/009 – stanovanjsko območje Dobrava 3 v Občini Zreče (v nadaljnjem besedilu: OPPN). PSP je skladno z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) spremljajoče gradivo izvedbenega prostorskega akta.

Prikaz stanja prostora je izdelan za širše območje predvidene prostorske ureditve. Grafični prikazi so sestavni del tekstualnega dela. Prikaz stanja prostora je pripravljen na podlagi javno dostopnih podatkov, podatkov lokalne skupnosti in strokovnih podlag.

1.1 Predmet prostorskega izvedbenega akta

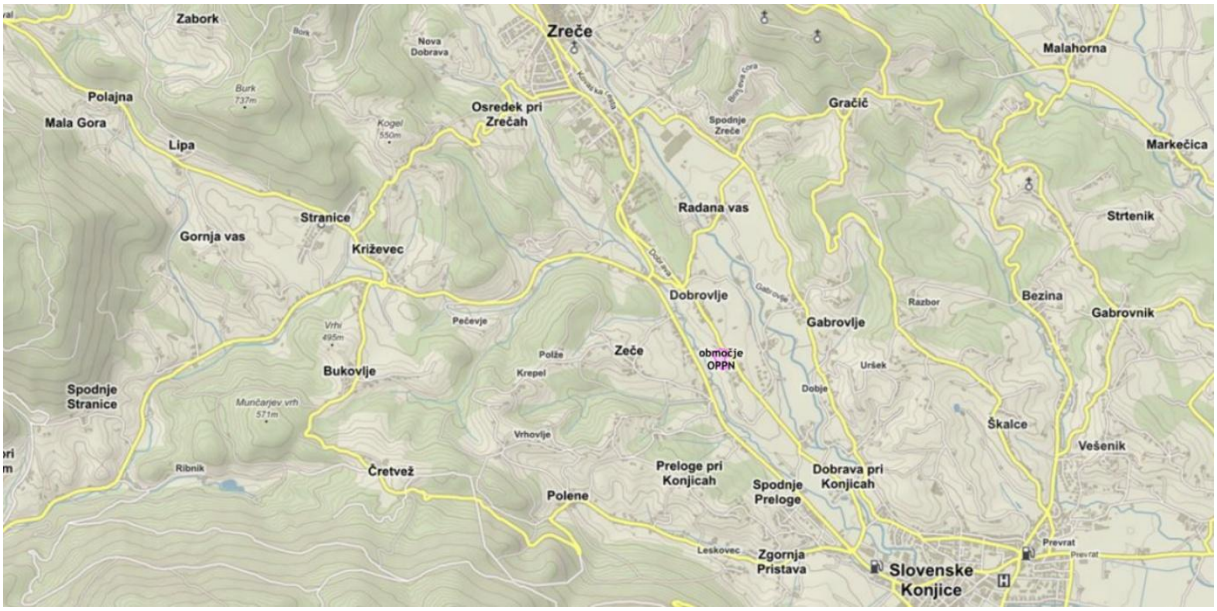
Z Odlokom Občinskem prostorskem načrtu Občine Zreče (OPN Občine Zreče-UPB1) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/21 – v nadaljnjem besedilu: OPN Zreče), je za obravnavano manjše območje enote urejanja prostora OP8/009 z namensko rabo SS - stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi, predpisana priprava in sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Postopek OPPN se izdeluje za namen aktivacije stavbnih zemljišč investitorja in gradnjo enostanovanjskih objektov s pripadajočimi zunanjimi ter infrastrukturnimi ureditvami.

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.

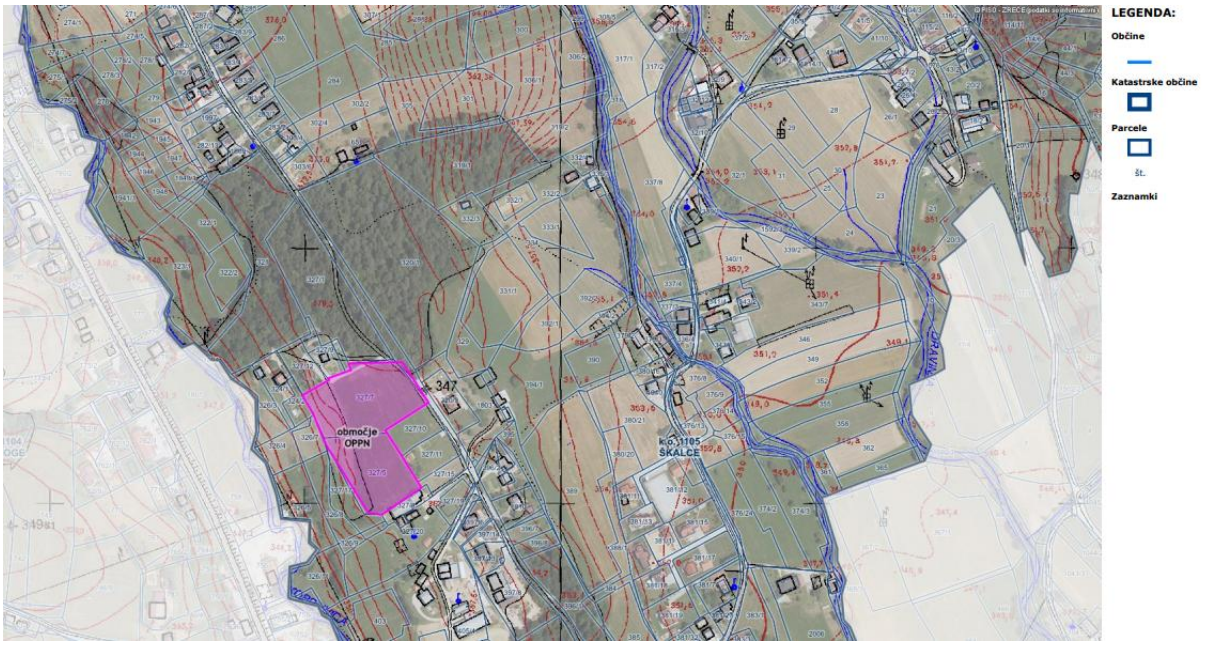
1.2 Podatki o območju OPPN

Območje OPPN se JV od naselja Zreče, natančneje v Z delu razloženega naselja Dobrovlje in predstavlja nepozidano površino, ki je v naravi travnik, kar je razvidno iz prikaza v nadaljevaju.



Slika 1: Prikaz območja OPPN v širšem prostoru (podatki: PISO Občina Zreče, https://www.geoprostor.net/piso, april 2025)

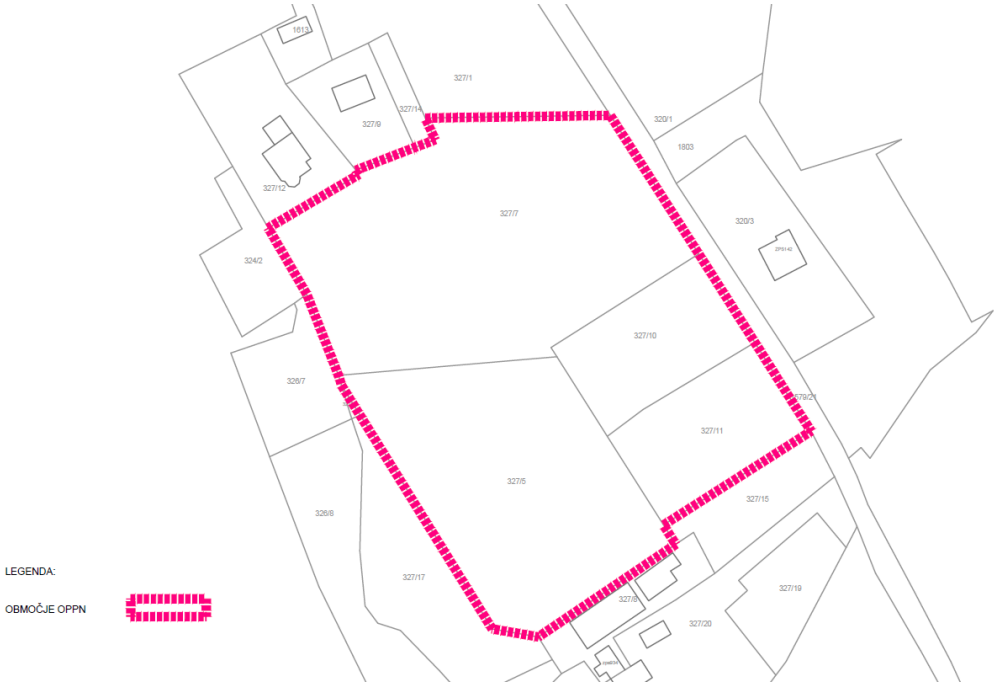
Ureditveno območje je nepravilne oblike z glavno smerjo severozahod – jugovzhod. Površje je iz vzhodne strani, iz smeri občinske javne poti topografsko izravnano, na zahodnem robu pa se teren prevesi ter v naklonu spušča proti strugi potoka Koprivnica, kar je razvidno iz prikaza v nadaljevanju.



Slika 2: Prikaz območja SD OPPN na topografski karti (podatki: PISO Občina Zreče, https://www.geoprostor.net/piso, april 2025)

Območje predmetnega OPPN obsega parceli št. 327/5 in 327/7, obe k.o. 1105-Škalce v skupni površini 11.220 m^2. Tekom priprave OPPN bo izveden postopek ureditve parcelnih mej s katerim bo površina območja OPPN natančno določena.

Širše območja obsega tudi zemljišča izven območja OPPN, po katerih je previden potek prometnih in drugih infrastrukturnih ureditev skladno z grafičnim delom OPPN.



Slika 3: Prikaz območja OPPN na načrtu parcel (podatki: Geodetski načrt št. 58-05/2023, Geodon Hrastnik&Co., d.o.o., september 2023)

Zemljišča v območju OPPN so v lasti enega lastnika (pravna oseba), ki je tudi pobudnik za pripravo OPPN.

2 Prostorski akti

Obravnavano območje se ureja skladno z določili sledečih prostorskih aktov Občine Zreče:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Zreče (OPN Občine Zreče-UPB1) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/2021);
- Sklep o tehnični posodobitvi grafičnih prikazov izvedbenega dela Občinskega prostorskega načrta Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 70/23).

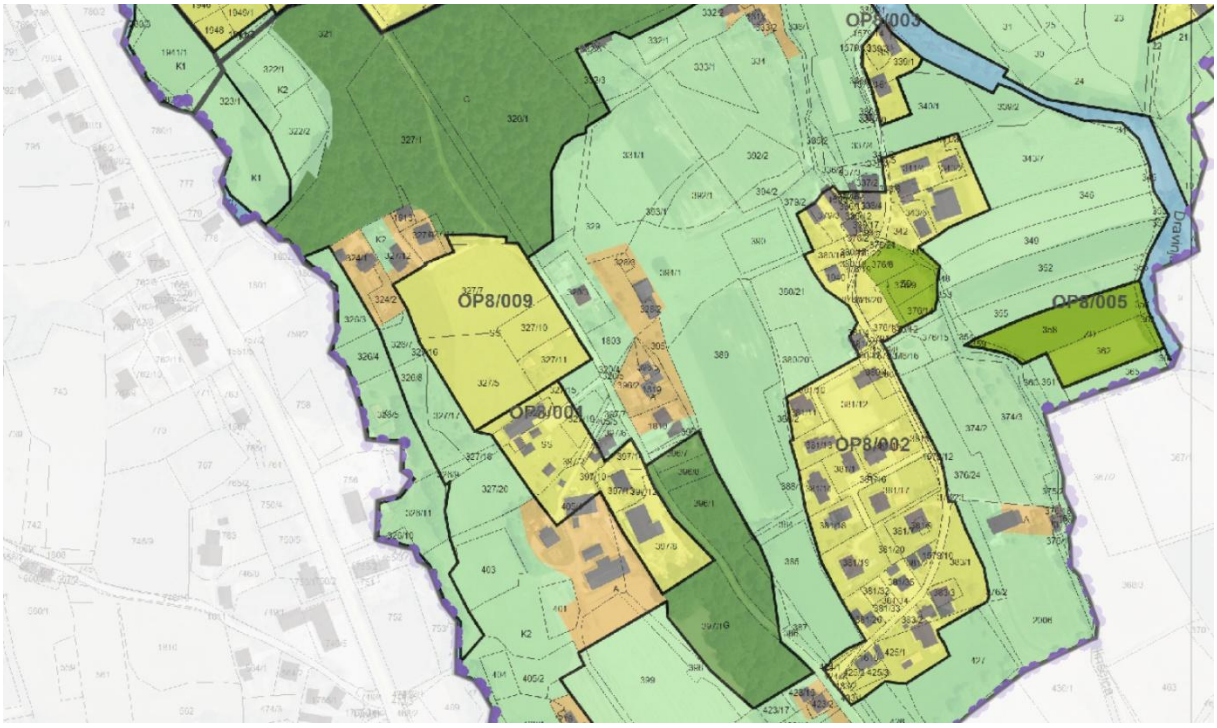
Prostorski akti Občine v pripravi:

- Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega plana Občine Zreče (OPP) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 24/22);
- Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 24/22).

Na obravnavanem območju ni veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.

3 Namenska raba prostora

Skladno z določili nadrejenega prostorskega akta, OPN Zreče, je za območje predvidenega OPPN opredeljeno z namensko rabo SS - stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi (60. člen OPN Zreče), kar je razvidno tudi iz prikaza v nadaljevanju.



Slika 4: Izsek iz kartografskega dela OPN Zreče s prikazom območja OPPN (OP8/009)

Skladno s 57. členom OPN Zreče je prostor občine Zreče Prostor občine Zreče je v izvedbenem delu razdeljen na enajst enot urejanja prostora (EUP), med drugim na OP8: za območje severovzhodnega dela odprtega prostora občine.

Z OPN Zreče je za območje MOEUP OP8/009 predpisana izdelava OPPN, s katerim se predvidi vse potrebne prostorske ureditve in predpiše podrobne prostorsko izvedbene pogoje.

Skladno z 58. členom OPN Zreče so znotraj območja EUP z oznako OP8 določena manjša območja znotraj enot urejanja prostora (MOEUP). MOEUP so določena glede na osnovno namensko rabo na območjih stavbnih zemljišč in na območjih drugih zemljišč ter ob upoštevanju skupnih značilnosti glede namenske rabe prostora in stavb, oblikovnih in drugih značilnosti ter pogojev za urejanje. Pregled EUP in MOEUP glede na PNRP in lego v okvirnih območjih naselij ter izven njih v OPN je razviden iz Priloge 3 tega odloka.

Pri pripravi OPPN je upoštevan strateški in izvedbeni del OPN Zreče. Upoštevana so določila 12. člena OPN Zreče, in sicer se območje OPPN nahaja na območju vasi Dobrovlje, ki spada med preostala naselja, ki so pretežno ruralnega značaja, kjer sta prevladujoča kmetijska funkcija in bivanje. Ta naselja se razvijajo v okviru prostorskih možnosti, upoštevajoč razvojne pobude in omejitve.

Upoštevana so določila 26. člena in sicer se območje OPPN nahaja na območju brez kanalizacijskega omrežja zato se bo odvod fekalnih odpadnih voda čisti preko malih

komunalnih čistilnih naprav. Odvod padavinskih voda bo zagotovljen s prioritetnim ponikanjem, pri čemer bodo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Odvajanje padavinskih voda z območja OPPN bo načrtovana tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred končnim iztokom v kanalizacijo oziroma površinske odvodnike.

Upoštevana so določila 40. člena in sicer se s predvideno stanovanjsko pozidavo ohranja prepoznavnost naselja Dobrovlje, pri čemer gre za načrtno urejanje naselja, ki upošteva kakovostne tradicionalne prvine arhitekture ter uvaja sodobna načela arhitekturnega, urbanističnega in krajinskega oblikovanja. Upošteva se kakovostno oblikovanje in racionalno rabo prostora in sicer se upošteva ustrezno gostoto zazidave, ureja se odprte javne površine, ki bodo služile novi soseski.

Pri izvedbenem delu so upoštevana določila poglavja 3.1 Skupni prostorsko izvedbeni pogoji za enoto urejanje prostora za namensko rabo SS kot tudi poglavja 3.2 Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja prostora.

Glede skupnih prostorskih izvedbenih pogojev so upoštevana določila od 57. do 69. člena OPN Zreče ter v nadaljevanju od 75. do 83. člena in od 86. do 130. člena OPN Zreče.

Glede dopustnih dejavnosti in objektov na stavbnih zemljiščih z namensko rabo SS se upoštevajo določila 69. člena OPN Zreče in sicer:
Velikosti stavb in gradbene parcele: enostanovanjske ali dvostanovanjske prostostoječe: FZ 0,4, DOBP 30%. Garažne stavbe so pritlične.

Glede lege objektov na parceli namenjeni gradnji se upoštevajo določila 75. člena OPN Zreče in sicer:
Odmiki novih objektov se določajo tako, da se odmik meri od zunanjega roba zida objekta s pogojem, da napušč pri morebitno predvideni izvedbi strehe ne presega 80 cm. Novi objekti in naprave morajo biti odmaknjeni od parcelne meje tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje objektov in naprav ter, da so upoštevani varstveni pogoji.
Novogradnja mora biti oddaljena najmanj 4 m od najbližje točke parcelne meje sosednje parcele. Oddaljenost je lahko izjemoma manjša, če s tem soglaša lastnik sosednje meje, vendar ne manj kot 1,5 m.
Objekti, ki nimajo kriterija višine (npr. GJI) in zunanje ureditve objektov (npr. robniki internega dovoza do objekta, zunanjih utrjenih manipulativnih površin, parkirnih površin, zunanjih utrjenih pohodnih površin, ipd.) morajo biti oddaljeni najmanj 1 m od najbližje točke parcelne meje sosednje parcele.
Odmik novega objekta ali naprave od sosednjega objekta mora biti najmanj 8 m.

Glede pogojev za oblikovanje enostanovanjskih stavb se upoštevajo določila 83. člena OPN Zreče in sicer:

- Tloris: podolgovat (razmerje stranic najmanj 1:1,2); na strmejših legah mora biti daljša stranica vzporedna s terenskimi plastnicami; dovoljeni so izzidki, ki pa ne smejo presegati 1/3 dolžine daljše stranice objekta, ter ne smejo bistveno porušiti ostalih razmerij na fasadah.
- Višinski gabarit: klet, pritličje in izkoriščeno podstrešje oziroma prilagojeno višinskim gabaritom na sosednjih objektih z enako namembnostjo; pri podkletenih objektih je klet lahko vkopana v celoti (okna opremljena s svetlobniki za zagotovitev prezračevanja in delne osvetlitve) ali le delno vkopana (okna nad terenom); na strmejših legah je običajno ena daljša stranica kleti v celoti vkopana v strmino.
- Fasade: oblikovanje odprtin na fasadah ter obdelava fasad naj izhajata iz funkcije objekta in se prilagajata sosednjim (avtohtonim) objektom; barve na fasadah v svetlih in nevsiljivih tonih.

- Streha: priporočena simetrična dvokapnica z naklonom strešin 30° do 45°; smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico objekta; dovoljena je izvedba zaključkov streh s čopi in izvedba frčad tam, kjer je to značilnost na strehah obstoječih sosednjih objektov; strehe nad izzidki morajo biti oblikovane enako kot nad osnovnim delom objekta, pri tem pa niso dovoljene stožčaste oblike streh; strešna kritina je v nižinskih legah opečna oziroma finalno opečne barve (v primeru drugega materiala), z barvo in materialom se mora prilagajati sosednjim obstoječim objektom, v višinskih legah pa temno rjave, rdeče do temno sive barve pri tem pa ni dovoljena salonitna kritina v svetlo sivi barvi.

Glede oblikovanja, dimenzioniranja in umeščanja površin za mirujoč promet se upoštevajo določila 87. člena OPN Zreče in sicer je potrebno upoštevati minimalno število parkirnih mest glede na namembnost načrtovanih objektov in sicer:
- stanovanjski objekt: 2 PM na stanovanje;
- poslovni prostori / pisarne: 1 PM na 30 m2 neto površine;
- poslovni prostori z obiskom strank: 1 PM na 20m2 meto površine;
- za ostale dejavnosti se število PM določi v skladu s predpisi.

Glede prostorsko izvedbenih pogojev glede ureditve okolice objektov se upoštevajo določila 88. člena OPN Zreče in sicer:
Ograja naj bo praviloma iz avtohtonega materiala, oblikovana ob upoštevanju pogojev iz Uredbe o vrstah objektov glede na zahtevnost.
Višinske razlike terena morajo biti praviloma premoščene s travnatimi brežinami. Gradnja opornega zidu višjega od 1 m je dovoljena le zaradi geotehničnih pogojev terena. Višje oporne zidove je treba izvesti v kaskadah, če to dopušča velikost zemljišča. V primeru postavitve opornih zidov morajo biti le-ti obdelani z naravnimi materiali in intenzivno ozelenjeni z avtohtono vegetacijo.
Dostopne poti in zunanje površine je potrebno oblikovati tako, da se čim bolj prilagajajo terenu. Okolica objekta oziroma zelene površine na parceli se lahko zasadi praviloma le z avtohtono vegetacijo.

Glede pogojev in meril za parcelacijo se upoštevajo določila 90. člena OPN Zreče in sicer:
V okvirnih območjih naselij, kjer je PNRP opredeljena kot SS je najmanjša velikost novo oblikovane gradbene parcele namenjene gradnji gradnje enodružinskih stanovanjskih hiš najmanj 400 m^2 do največ 900 m^2.
Ne glede na predhodna določila so večje gradbene parcele dopustne, v kolikor preostanek zemljiške parcele ne zadošča za oblikovanje nove gradbene parcele.

Glede priključevanja na GJI se upoštevajo določila 91., 92. 93., 94, 95, 96. in 97. člena OPN Zreče in sicer med drugim:
Vsi objekti morajo biti priključeni na obstoječo oziroma na novo zgrajeno omrežje in naprave gospodarske javne infrastrukture v skladu s pogoji upravljavcev. Investitor je dolžan poskrbeti za opremljanje stavbnega zemljišča z GJI pred začetkom gradnje objekta.
Območja namenjena poselitvi, morajo biti opremljena vsaj z minimalno GJI, ki obsega cestno prometno omrežje, kanalizacijsko omrežje s čiščenjem, omrežje in naprave za oskrbo s pitno vodo, omrežje in naprave za oskrbo z električno energijo in urejeno zbiranje in odstranjevanje komunalnih odpadkov.

Glede določil, ki urejajo področje varstva okolja in naravnih dobrin se upoštevajo določila od 115. do 119. člena.

Glede določil, ki urejajo področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami se upoštevajo določila od 120. do 124. člena.

Glede določil, ki urejajo področje varovanja zdravja se upoštevajo določila od 125. do 131. člena.

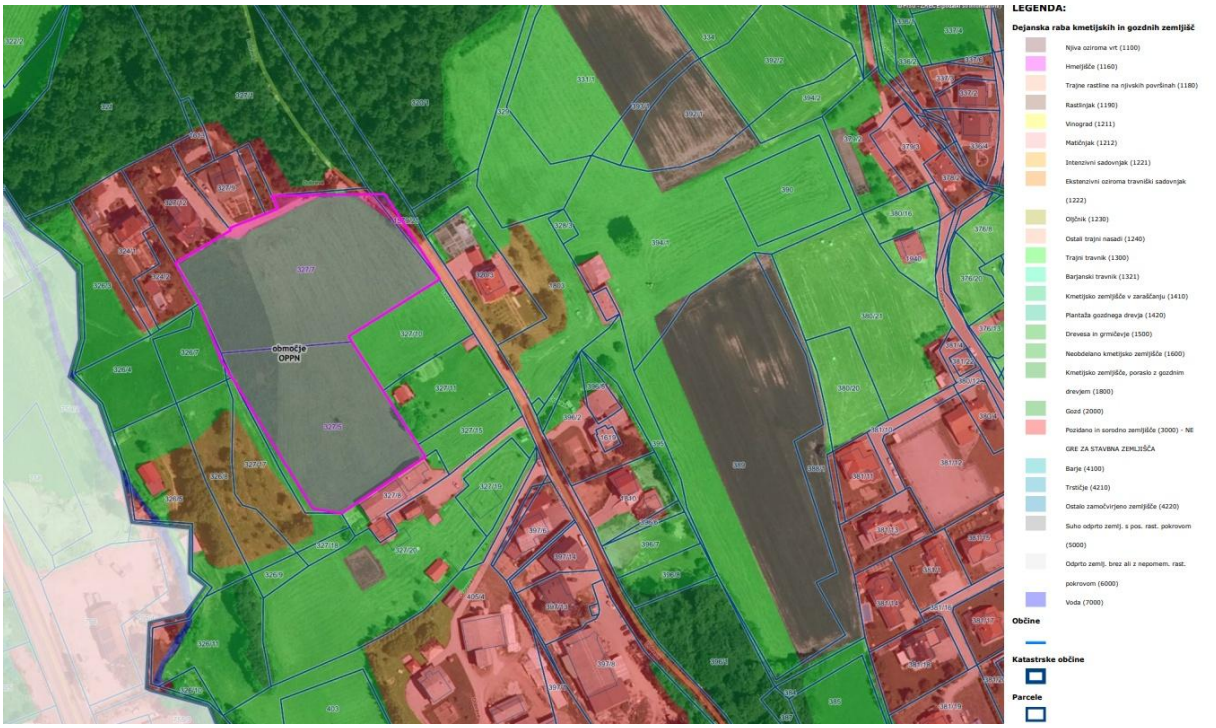
Glede upoštevanja podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev se upoštevajo določila 181. člena OPN Zreče, ki za predmetno območje MOEUP OP8/009 predpisana izdelava OPPN, pri čemer je za pripravo rešitev za gradnje in prostorske ureditve v OPPN potrebno, ob smiselnem upoštevanju ostalih določil skupnih PIP upoštevati naslednje usmeritve, ki so podana v preglednici 1 v nadaljevanju tega dokumenta.

Preglednica 1: Usmeritve za izdelavo OPPN za manjšo enoto urejanja prostora OP08/009 Dobrava 3

Manjše območje enote urejanja prostora MOEUP	Usmeritve za izdelavo OPPN
OP8/009	- namenska raba prostora SS - vrste objektov: enostanovanjske stavbe namenjene stalnemu bivanju - zazidalna zasnova: prosto stoječi objekti - vrste dovoljenih dejavnosti: gostinstvo; informacijske in komunikacijske dejavnosti; finančne in zavarovalniške dejavnosti; poslovanje z nepremičninami; strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti; kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti

4 Dejanska raba prostora

Večji del območja obdelave je definiran kot območje trajnih travnikov (1300), manjši dela pa je definiran kot pozidano in sorodno zemljišče (3000), kar je razvidno iz prikaza v nadaljevanju.



Slika 5: Prikaz dejanske rabe prostora s prikazom območja OPPN (podatki: PISO Občina Zreče, https://www.geoprostor.net/piso, Kmetijska zemljišča (raba in GERK), april 2025)

5 Varstveni režimi

Podatki o varstvenih režimih znotraj območja OPPN so pridobljeni s prostorskega informacijskega sistema Občine Zreče, Atlasa voda, Atlasa okolja in informacijskega sistema kulturne dediščine. Posamezna območja varovanj so opisana v nadaljevanju tega dokumenta.

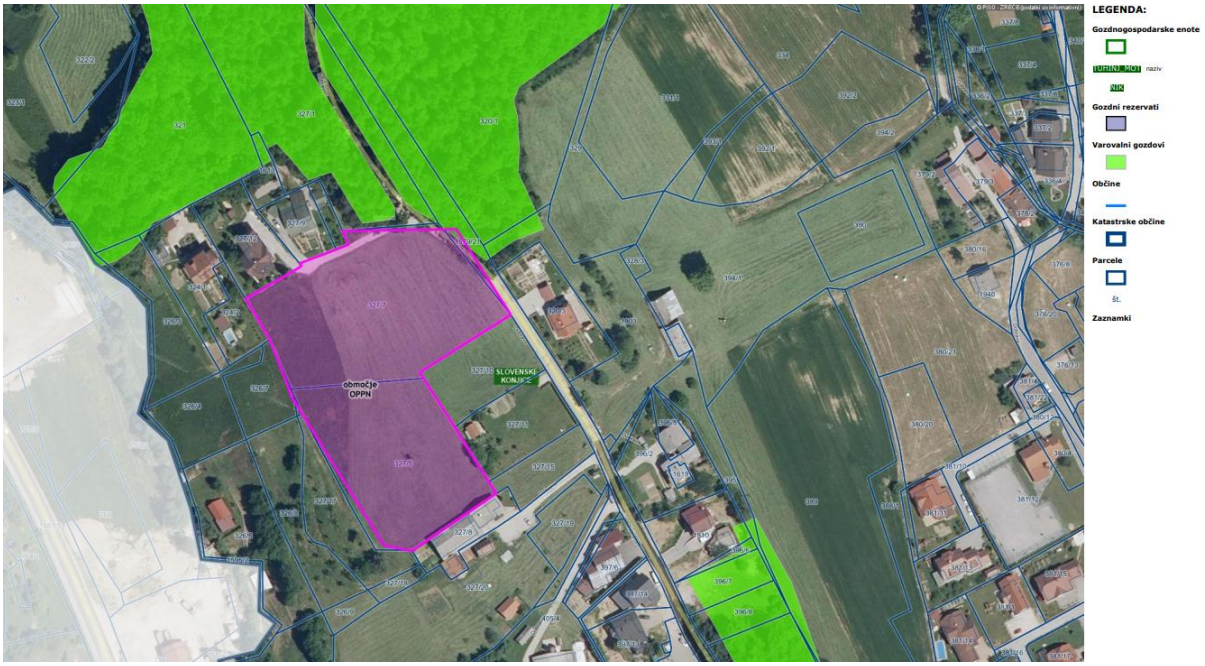
5.1 Varovanje narave

Na območju OPPN ni evidentiranih zavarovanih območji, naravnih vrednot in območij Natura 2000, kar je razvidno iz prikaza v nadaljevanju.

Slika 6: Prikaz območij varovanje narave s prikazom območja OPPN (podatki: PISO Občina Zreče, https://www.geoprostor.net/piso, Varstvo narave, april 2025)

5.2 Varovanje gozdov

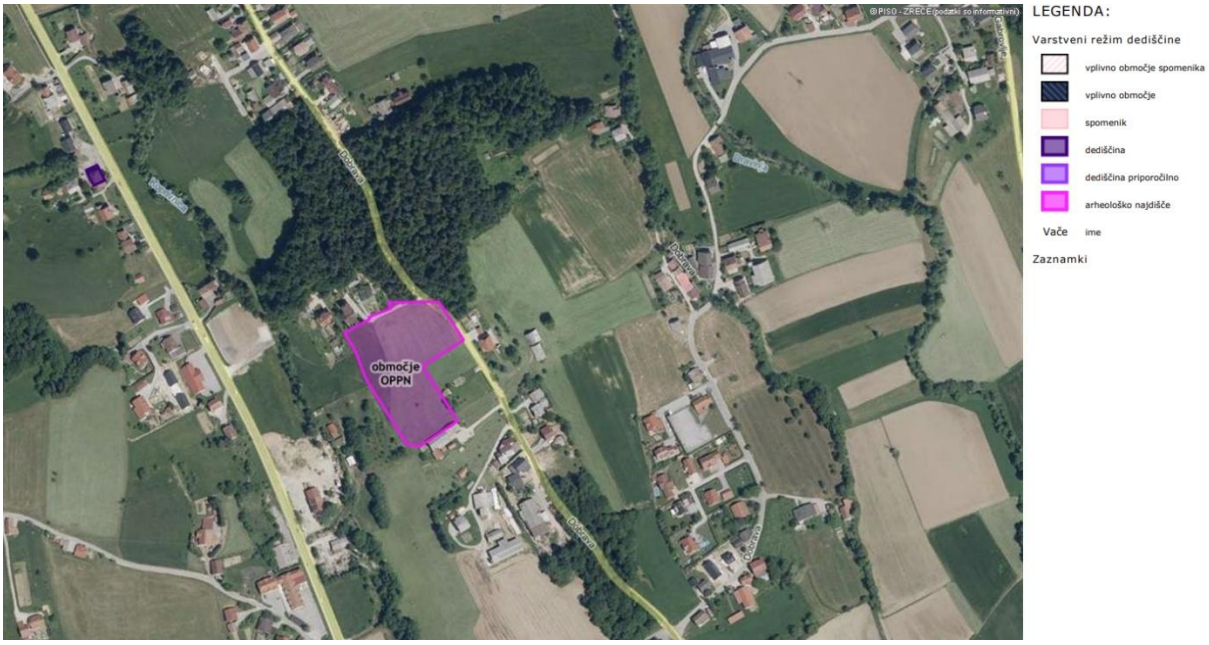
Neposredno ob severovzhodni meji območja OPPN se nahaja varovalni gozd št. 09242 razglašen z Uredbo o varovalnih gozdovih in gozdovih s posebnim namenom (Uradni list RS, št. 88/05, 56/07, 29/09, 91/10, 1/13, 39/15 in 191/20). Gozd je bil razglašen kot varovalni gozd zaradi izjemno poudarjene funkcije ohranjanja biotske raznovrstnosti.



Slika 7: Prikaz varovalnih gozdov s prikazom območja OPPN (podatki: PISO Občina Zreče, https://www.geoprostor.net/piso, Gozdovi / Gozdovi s posebnim režimom in lovišča, april 2025)

5.3 Kulturna dediščina

Predmetno območje OPPN se ne nahaja na območjih enot kulturne dediščine. Najbližje območje kulturne dediščine se nahaja v oddaljenosti 1 km, ki se nahaja v Radani vasi.

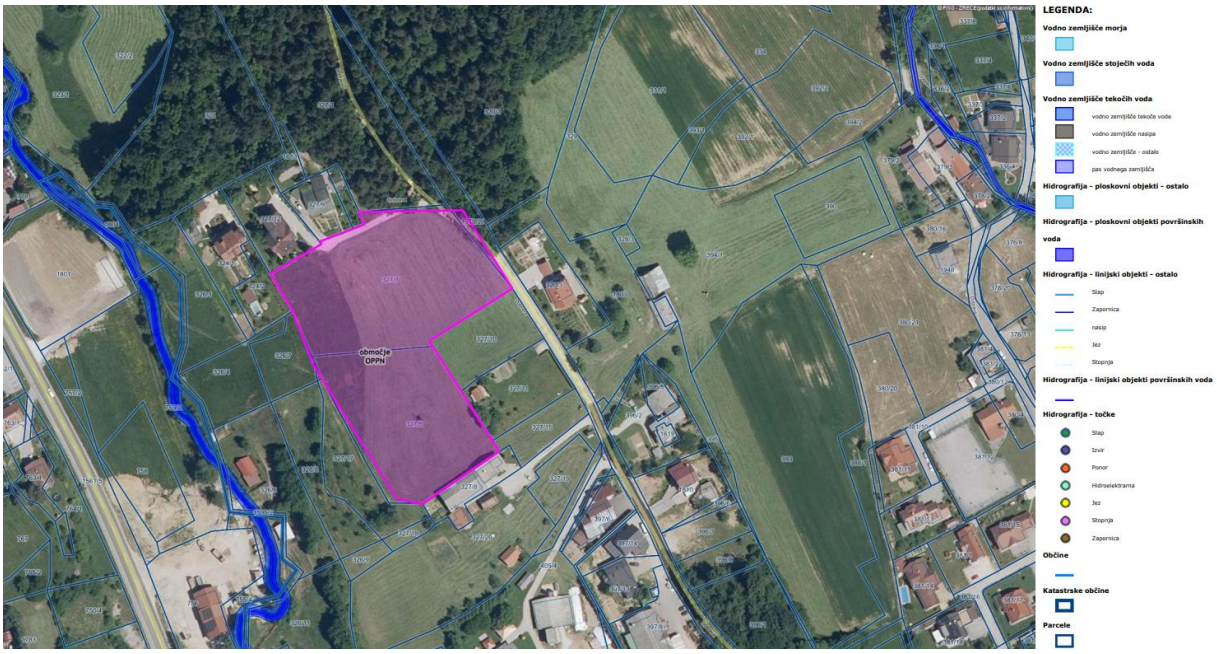


Slika 8: Prikaz varstvenih režimov kulturne dediščine s prikazom območja OPPN (podatki: PISO Občina Zreče, https://www.geoprostor.net/piso, Varstveni režimi kulturne dediščine eVRD, april 2025)

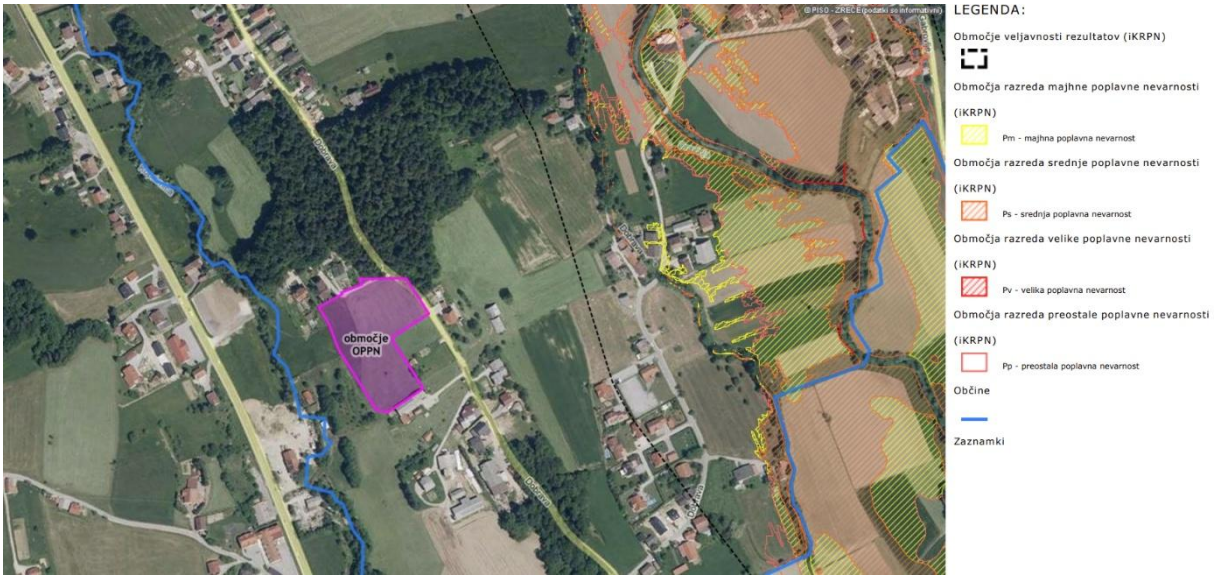
5.4 Vodna, priobalna, poplavna, erozijska in plazljiva območja

Območje OPPN ne posega na vodna zemljišča vodotokov, se pa zahodno od območja OPPN nahaja vodotok Koprivnica, pri čemer pa se upoštevajo usmeritve pristojnega nosilca urejanja prostora.

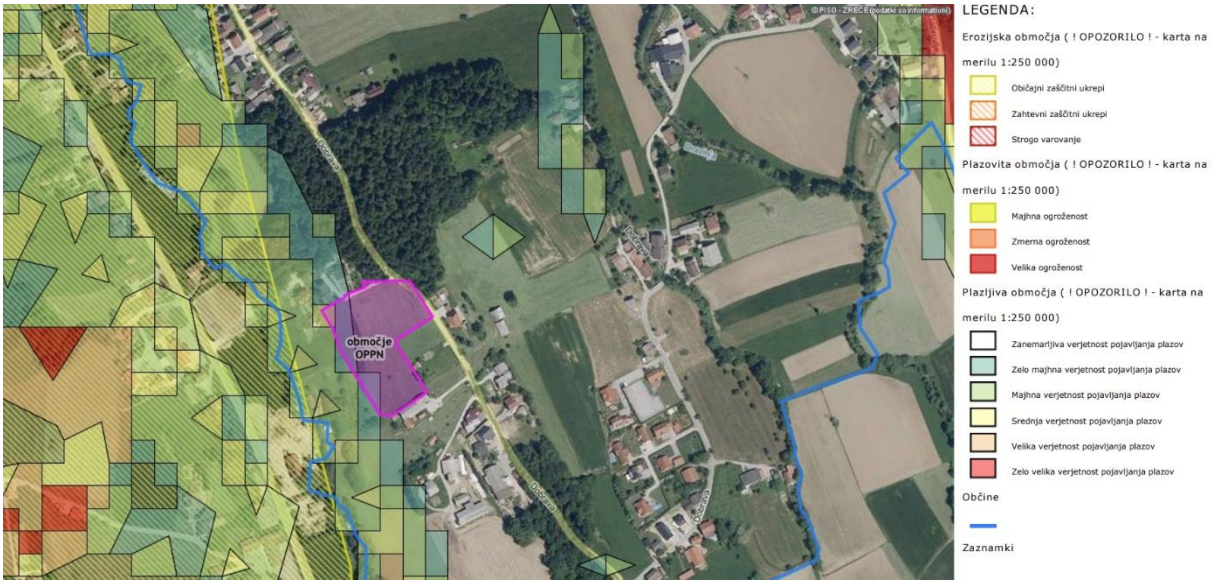
Območje OPPN se prav tako ne nahaja v območju poplavne nevarnosti, območju erozijske nevarnosti ali območju plazljivosti. Prav tako se območje OPPN ne nahaja na vodovarstvenih območjih ali v njihovi bližini.



Slika 9: Prikaz površinskih voda s prikazom območja OPPN (podatki: PISO Občina Zreče, https://www.geoprostor.net/piso, Vode (hidrografija), april 2025)



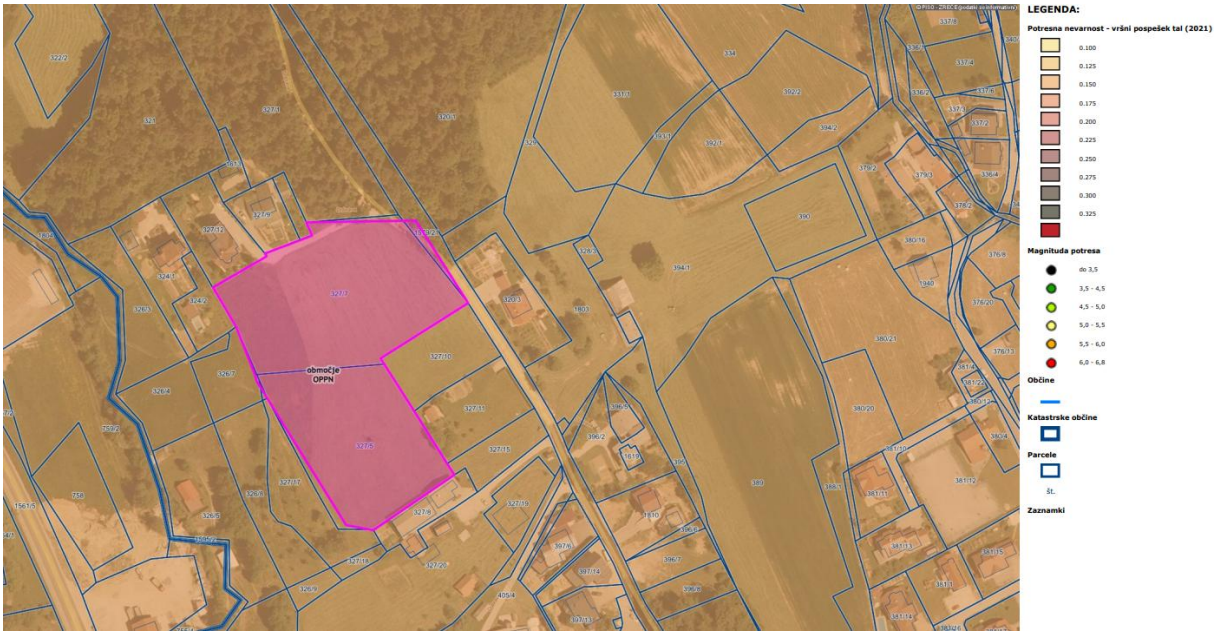
Slika 10: Prikaz poplav in poplavnih dogodkov s prikazom območja OPPN (podatki: PISO Občina Zreče, https://www.geoprostor.net/piso, Vode (hidrografija), april 2025)



Slika 11: Prikaz erozijskih, plazovitih in plazljivih območji s prikazom območja OPPN (podatki: PISO Občina Zreče, https://www.geoprostor.net/piso, Vode (hidrografija), april 2025)

5.5 Ostali varovalni režimi

Območje OPPN se nahaja na potresno nevarnem območju, zato je potrebno pri projektiranju objektov upoštevati projektni pospešek tal 0,150 (g).



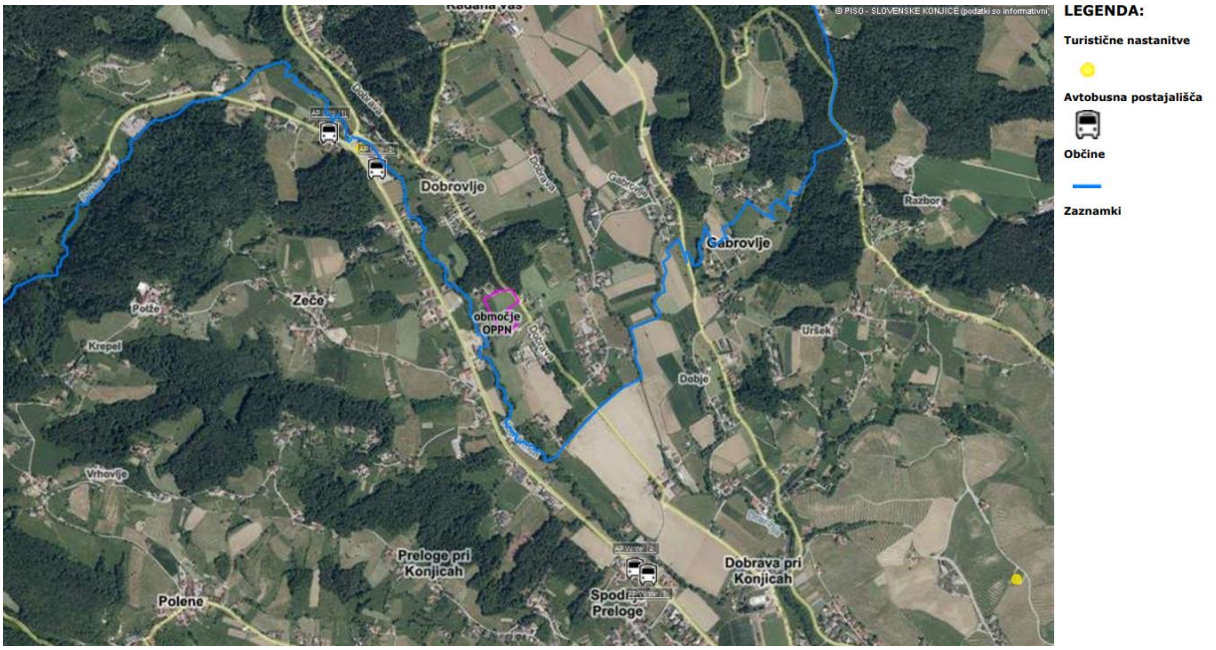
Slika 12: Prikaz projektnega pospeška tal na območju OPPN (podatki: PISO Občina Zreče, https://www.geoprostor.net/piso, Geologija in potresi, april 2025)

Z vidika varstva pred hrupom se območje OPPN nahaja na območju III. stopnje varstva pred hrupom.

6 Gospodarska javna infrastruktura

Območje OPPN je prometno navezano preko obstoječe kategorizirane občinske lokalne ceste 383021 Slovenske Konjice-Dobrava-Zreče, ki poteka po celotnem vzhodnem robu območja.

Postaja javnega potniškega avtobusnega prometa se nahaja ob regionalni cesti II. reda, odsek 0280 Slovenske Konjice-Stranice in je od predvidenega območja oddaljena cca. 750 m oz. cca 10 minut hoje.



Slika 13: Prikaz postajališč javnega potniškega prometa s prikazom območja OPPN (podatki: PISO Občina Slovenske Konjice, https://www.geoprostor.net/piso, Odprti podatki Slovenije, april 2025)

Obstoječe primarno vodovodno omrežje poteka vzhodno od območja obdelave. Sekundarno vodovodno omrežje poteka po vzhodnem robu območja obdelave. Priključevanje na primarno vodovodno omrežje je mogoče na zemljišču na meji med parc. št. 1803 in 320/3, obe k.o. 1105 Škalce, ter v nadaljevanju pod občinsko lokalno cesto 383021 Slovenske Konjice-Dobrava-Zreče.

Na območju OPPN ni zgrajenega kanalizacijskega omrežja. Prav tako ni zgrajenega kanalizacijskega omrežja za odvajanje padavinskih voda. Odvajanje meteornih vod je v območju obdelave urejeno preko ponikanja. Odvajanje fekalnih voda se predvidi na način čiščenja v malih čistilnih naprav, očiščene vode se prednostno odvajajo v ponikanje.

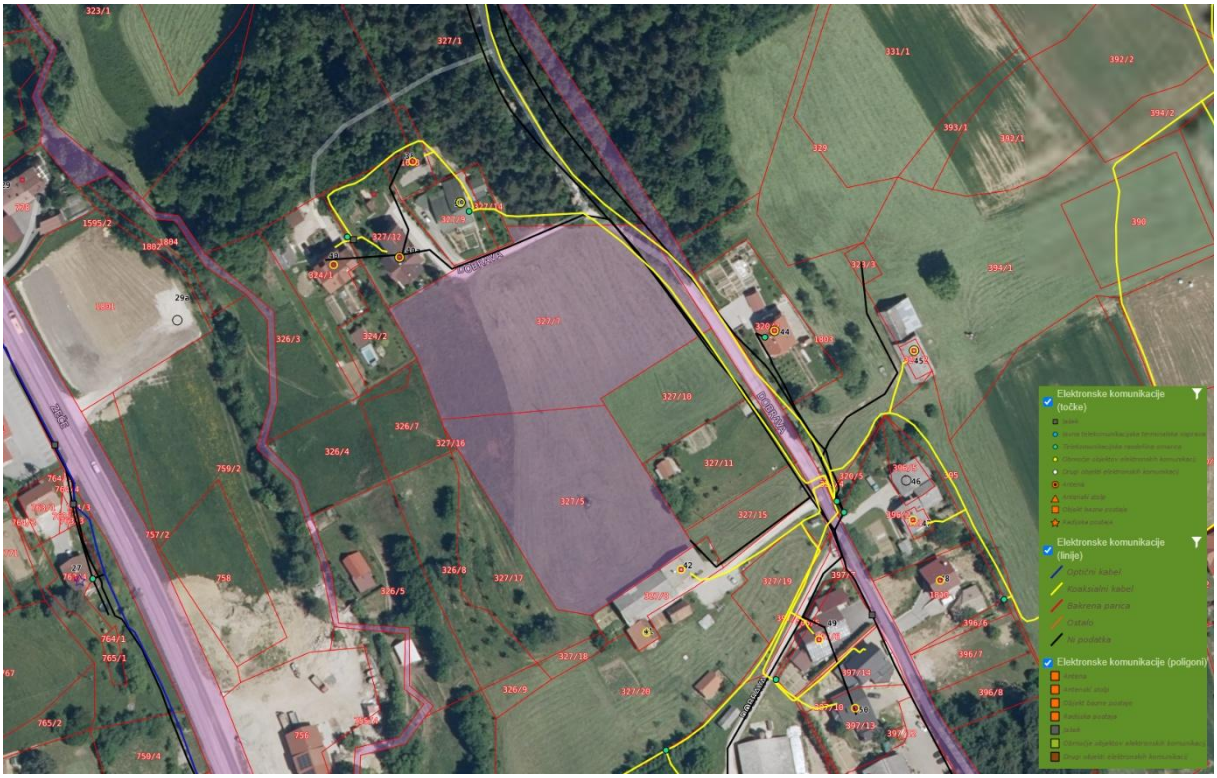
Zahodno ob območja obdelave poteka nizkonapetostni distribucijski elektrovod nazivne napetosti 20 kV, odsek 4 (OP 22-OP 28) D-047, upravljavca Elektro Maribor, d.d.
V neposredni bližini obravnavanega območja predvidene gradnje se nahajajo naslednji elektroenergetski vodi in objektiv lasti Elektro Maribor, d.d.:

- 20 kv kablovod RTP- 14 SLOVENSKE KONJICE OMR 20 KV (K-869),
- 0,4 kv NN omrežje obstoječe transformatorske postaje T-761 DOBRAVA 3 KOVAČ (T0761).

Plinovodno distribucijsko omrežje odsek V 30-PE125, delovnega tlaka 500 mbar je zgrajeno severno od območja OPPN, v razdalji cca 200 m. Za območje OPPN ni predvidena oskrba s plinom.

Slika 14: Prikaz obstoječega infrastrukturnega omrežja s prikazom območja OPPN (podatki: PISO Občina Zreče, https://www.geoprostor.net/piso, Skupen prikaz (Promet, En, Ko, Ek), april 2025)

Komunikacijsko omrežje operaterjev Telekom Slovenije, d.d. in Telemach, d.o.o. poteka po vzhodnem robu območju OPPN, kar je razvidno iz prikaza na sliki 10.



Slika 15: Prikaz elektronskih komunikacijskih vodov s prikazom območja OPPN (podatki: AKOS, https://gis.akos-rs.si/, Elektronske komunikacije, maj 2025)