



Občinski podrobní prostorski načrt na območju OP8/009 – stanovanjsko območje Dobrava 3

osnutek

naziv	Občinski podrobni prostorski načrt na območju OP8/009 – stanovanjsko območje Dobrava 3 – osnutek (ponovljena faza)
investitor	KBS projekt, d.o.o. Rogaška cesta 29 4240 Šmarje pri Jelšah
pripravljaivec	Občina Zreče Cesta na Roglo 13b 3214 Zreče
odgovorna oseba pripravljavca	župan: mag. Boris Podvršnik
izdelovalec	Domplan d.d. Bleiweisova cesta 14, 4000 Kranj
odgovorni vodja izdelave podrobnega načrta	direktorica: Saša Krč Jasna Medved , univ. dipl. inž. kraj. arh. ZAPS PKA PPN 1629
sprejeto	
objavljeno	
št. projekta	UD/564-176/23
ID akta	4062
datum	maj 2026



Domplan, d.d., Kranj
Bleiweisova cesta 14

13

JASNA MEDVED

UNIV. DIPL. INŽ. KRAJ. ARH.
PODBLAŠČENA KRAJINSKA
ARHITEKTIKA, PODOBLAŠČENA
PROSTORSKA NAČRTOVALKA

PKA PPN / ZAPS 1629

01	Naslovna stran
02	Kazalo vsebine
2.1	Kazalo vsebine tekstualnega dela
2.2	Kazalo vsebine kartografskega dela z grafičnimi načrti
2.3	Kazalo prilog
03	Povzetek glavnih značilnosti in podatkov o prostorski ureditvi
04	Podatki o izdelovalcih projekta
05	Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

2.1 Kazalo vsebine tekstualnega dela

- 1 Odlok

2.2. Kazalo vsebine kartografskega dela z grafičnimi načrti

- | | | |
|---|---|----------|
| 1 | Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela izvedbenega prostorskega akta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju - PNRP | M 1:5000 |
| 2 | Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela izvedbenega prostorskega akta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju – gospodarska javna infrastruktura (GJI) | M 1:5000 |
| 3 | Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem | M 1:500 |
| 4 | Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji | M 1:2000 |
| 5 | Ureditvena situacija | M 1:500 |
| 6 | Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo (GJI) ter grajeno javno dobro | M 1:500 |
| 7 | Prikaz ureditev potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanje narave In varovanja kulturne dediščine | M 1:500 |
| 8 | Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom | M 1:500 |
| 9 | Načrt parcelacije | M 1:500 |

2.3 Kazalo prilog

- 1 Poročilo o sodelovanju z javnostjo
- 2 Prikaz stanja prostora
- 3 Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve OPPN
- 4 Usmeritve nosilcev urejanja prostora
- 5 Mnenja nosilcev urejanja prostora
- 6 Elaborat ekonomike
- 7 Obrazložitev in utemeljitev OPPN
- 8 Povzetek za javnost

3. Povzetek glavnih značilnosti in podatkov o prostorski ureditvi

Območje načrta

Območje OPPN je v skladu z OPN Zreče opredeljeno kot manjše območje enote urejanja prostora (MOEUP) z oznako OP8/009 in se po namenski rabi uvršča med stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi (SS).

Območje OPPN se nahaja jugovzhodno od naselja Zreče, natančneje v zahodnem delu razloženega naselja Dobrovlje in predstavlja nepozidano površino, ki je v naravi travnik. Ureditveno območje je nepravilne oblike z glavno smerjo severozahod oblike, z glavno smerjo sever - jug. Površje je iz vzhodne in južne strani v večini topografsko izravnano, na skrajnem severozahodnem zahodnem robu pa se teren preveša in se v naklonu spušča proti strugi potoka Koprivnica. Višine terena na območju so med 359,28 mnv na severozahodnem delu ter 369,79 mnv vzhodnem delu in 368,50 m na južnem delu, kjer je teren izravnani. Višinska razlika med izravnanim delom in skrajnem severozahodnem robu območja znaša med 10 m.

Območje OPPN obsega zemljišči parc. št. 327/5 in 327/7, obe k.o. 1105-Škalce v skupni površini okvirno 11.220 m². Tekom priprave OPPN je bil izveden postopek ureditve parcelnih mej območja OPPN. Geodetska uprava Republike Slovenije je dne 20. 3. 2025 izdala odločbo št. 35312-6730/2025-2562-4 iz katere izhaja, da so bile meje zgoraj na navedenih parcel urejene. Širše območja obsega tudi zemljišča izven območja OPPN, po katerih je previden potek prometnih in drugih infrastrukturnih ureditev skladno z grafičnim delom OPPN.

Predmet OPPN

Predmet OPPN je načrtovanje prostorskih ureditev v območju MOEUP OP8/009 za gradnjo 15 individualnih stanovanjskih stavb s pripadajočo prometno in ostalo javno komunalno infrastrukturo, zunanjimi ureditvami in ureditvijo ostalih skupnih površin nove soseske.

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

Objekti so zasnovani kot prostostoječe enostanovanjske hiše v štirih tipih in sicer kot tip A1, A2, A2.1 in A3. Tloris objektov je podolgovat (razmerje stranic najmanj 1:1,2). Natančna tlorisna velikost posameznih objektov se ob upoštevanju gradbenih mej natančno opredeli v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Maksimalni tlorisni gabarit objekta tipa A1 znaša 21,0 m x 13,4 m pri čemer izstavljeni del ne sme presegati 1/3 dolžine daljše stranice objekta, ter bistveno ne poruši ostalih razmerij na fasadi. K vsakemu objektu je dodan nadstrešek za parkiranje dimenzij 5,50 m x 5,50 m.

Maksimalni tlorisni gabarit objekta tipa A2 znaša 16,80 m x 15,8 m. K vsakemu objektu je dodan nadstrešek za parkiranje dimenzij 5,50 m x 5,50m.

Maksimalni tlorisni gabarit objekta tipa A2.1 znaša 13,1 m x 12,5 m. K vsakemu objektu je dodan nadstrešek za parkiranje dimenzij 5,50 m x 5,50 m.

Maksimalni tlorisni gabarit objekta tipa A3 znaša 13,0 m x 13,0 m. K vsakemu objektu je dodan nadstrešek za parkiranje dimenzij 5,50 m x 5,00 m.

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.

Na gradbenih parcelah so na uvozih in pred vhodi predvidene utrjene površine, namenjene dostopu do objektov in/ali parkiranju (pokrita parkirna mesta za 2 vozili). Preostale proste površine ob objektih se namenijo za ureditev zelenih površin, vrtov, sadovnjakov ipd. 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.

Za izvedbo načrtovane prostorske ureditve je predvidena gradnja nove dostopne ceste, ki se na severozahodni strani območja OPPN priključuje na obstoječo lokalno cesto LC 383021 Slovenske Konjice-Dobrava-Zreče in sicer dodatnega novega priključka. Novi infrastrukturni vodi bodo v večjem delu potekali v trasi nove napajalne ceste.

Kanalizacijsko omrežje na obravnavanem območju še ni zgrajeno. Komunalne odpadne vode iz objektov se vodi v male komunalne čistilne naprave (MKČN).

Padavinske, zaledne, drenažne in prečiščene komunalne odpadne vode na obravnavanem območju je treba prioriteto voditi v ponikanje.

Za energetska oskrbo objektov je dopustna tudi izraba obnovljivih virov energije (biomasa, fotovoltaika, toplotne črpalke ipd.) v skladu z določili nadrejenega prostorskega akta ter s predpisi, ki urejajo to področje.

Na območju OPPN je za potrebe priključevanja načrtovanih objektov predvideno novo elektro NN 0,4 kV omrežje iz obstoječe TP 20/0,4 kV Dobrava 3 Kovač (t-761). Obstoječi NN nadzemni vod (SKS) se ukine. Napajanje obstoječih objektov na severni strani območja OPPN se uredi preko novo predvidenega NN omrežja. Za potrebe razvoda do obstoječih objektov se na parc. št. 327/12, k.o. 1105-Škalce predvidi nova razdelilna omarica.

Nov NN kabelski priključek se izvede v elektro kabelski kanalizaciji (EKK) kot nov izvod iz predmetne TP. V sklopu predvidene EKK se izvedejo tudi rezervne cevi za potrebe napajanja sosednjega območja NNO.

Ureditve, ki jih določa OPPN lahko izvedejo kot celota ali v dveh ali več ločenih etapah, pri čemer se v prvi fazi predvidi gradnja dostopne ceste s pripadajočimi konstrukcijskimi ureditvami vse ostale gospodarske javne infrastrukture, ki mora potekati sočasno in usklajeno ter se izvede kot samostojna etapa. V drugi fazi (in nadaljnjih fazah gradnje) je dopustna gradnja posameznih stanovanjskih objektov in pripadajočih zunanjih ureditev. Pred uporabo posameznega objekta je obvezna njegova priključitev na MKČN.



Slika 1: Izsek iz povzetka za javnost za OPPN Dobrava 3

4. Podatki o izdelovalcu projekta

projektant	Domplan d.d. Bleiweisova cesta 14 4000 Kranj
odgovorni predstavnik	Saša Krč , direktorica
odgovorni vodja izdelave podrobnega načrta	Jasna Medved , univ. dipl. inž. kraj. arh. ZAPS PKA PPN 1629
strokovna skupina	Alenka Jesenko , univ. dipl. inž. grad. Tjaša Ažman , univ. dipl. inž. arh. Irena Križaj , univ. dipl. inž. arh. Valter Pivk , univ. dipl. inž. geod. Maks David Zorman , dipl.inž.arh.urb.

5. Izjava odgovornega vodje izdelave OPPN

IZJAVA O SKLADNOSTI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA NA OBMOČJU OP8/009 – STANOVANJSKO OBMOČJE DOBRAVA 3

Odgovorna prostorska načrtovalka:

JASNA MEDVED, univ. dipl. inž. kraj. arh.,
ZAPS PKA PPN 1629

I Z J A V L J A M

da je OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA NA OBMOČJU OP8/009 – STANOVANJSKO OBMOČJE DOBRAVA 3 izdelan v skladu z občinskimi prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju podrobnega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

Št. načrta:
UD/564-176-23

JASNA MEDVED, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS PKA PPN 1629



Datum:
Kranj, maj 2026