



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: 3505-0003/2016
Datum: 19. 3. 2019

AD/7

3. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE ZREČE, dne 27. 3. 2019

ZADEVA:	GRADIVO ZA 7. TOČKO SEJE OBČINSKEGA SVETA
NASLOV:	PREDLOG ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU POSLOVNO OBRтна CONA ZREČE NA OBMOČJU UN1/035
PREDLAGATELJ:	Župan
PРАВNA PODLAGA:	Zakon o prostorskem načrtovanju s podzakonskimi predpisi 19. člen Statuta Občine Zreče
NAMEN:	Predlog za sprejem – druga obravnava
GRADIVO PRIPRAVILA:	Katjuša Črešnar Savaprojekt d. d., Krško
POROČEVALEC:	Štefan Posilovič
STALIŠČA PRISTOJNIH KOMISIJ:	<u>Komisija za urejanje prostora in stanovanjske zadeve</u> je na 2. redni seji, dne 14. 3. 2019 obravnavala predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poslovno obrtna cona Zreče na območju UN1/035 in nanj ni imela pripomb. <u>Statutarno pravna komisija</u> je na 1. redni seji, dne 13. 3. 2019 obravnavala predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poslovno obrtna cona Zreče na območju UN1/035. Komisija je predlagala, da se do pošiljanja gradiva za občinski svet v odloku popravijo slovnične napake ter druge napake skladno z nomotehničnimi smernicami.
PREDLOG SKLEPA:	Predlagam, da Občinski svet Občine Zreče sprejme predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poslovno obrtna cona Zreče na območju UN1/035 v drugi obravnavi.

I. UVOD IN OBRAZLOŽITEV

S tem prostorskim aktom (v nadaljevanju OPPN) se podrobneje določijo prostorski izvedbeni pogoji za ureditev obstoječe poslovne cone ter njeno nadaljnjo širitev in razvoj obstoječih dejavnosti ter pogoji za zgradnjo novih poslovno/storitvenih stavb in gospodarske javne infrastrukture. OPPN je podlaga za pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenih dovoljenj.

Območje na severovzhodni strani meji na Kovaško cesto, ki je kategorizirana kot lokalna cesta LC485071, na severozahodni strani na nekategorizirano cesto t.i. cesto mimo zadruga ter na zahodni in jugozahodni strani na kmetijske površine (brežina).

Območje OPPN je velikosti ca. 3,07 ha in zajema naslednja zemljišča s parcelnimi števkami: parc. št. 829/7, 835/4, 835/5, 1384/2, 1384/20, 1384/23, 1384/24, 1384/25, 1419, 1420, 1421, 1422, 1437, 1438 in 1439, vse katastrska občina Zreče (1100).

Po namenski rabi je območje opredeljeno kot osrednje območje centralnih dejavnosti (CU) ter v manjšem, južnem delu, kot druge kmetijske površine (K2). Območje se nahaja severno od industrijskega kompleksa Unior oz. na območju Zgornjih Zreč in leži v enoti urejanja (EUP) UN1/035.

II. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV

Na območju Zgornjih Zreč so se že od nekdaj razvijale poslovne dejavnosti, predvsem vzdolž Kovaške ceste kot podaljšek že obstoječih dejavnosti Uniorja in Cometa.

Na območju poslovno obrtne cone Zreče se vzdolž Kovaške ceste nahajajo obstoječe stavbe, v katerih se izvajajo različne predvsem storitvene in skladiščne dejavnosti. V stavbi Kovaška ulica 31 je urejen železniški muzej. Med stavbo Kovaška cesta 31 in 31b se nahajajo zunanje skladiščne površine ter štor za namen skladiščenja. V zahodnem delu območja se nahajajo proste nezazidane površine, ki omogočajo umestitev novih dejavnosti.

Obravnavano območje se ne nahaja znotraj varovanja kulturne dediščine, Nature 2000, naravnih vrednot ali ostalih varovanj.

Območje OPPN je pozidano v delu vzdolž Kovaške ceste, ostale površine pa so proste nezazidane površine, ki omogočajo umestitev novih dejavnosti. Na območju je bila izražena investicijska namera in s tem potreba po gradnji poslovnih stavb, industrijskih stavb, manipulacijskih površin, skladišč in spremljajočih objektov.

Poleg gradbenih parcel namenjenih gradnji stavb, se uredijo tudi površine javnih prometnic ter gradbena parcela za gradnjo dveh transformatorskih postaj.

Južno od Železniškega muzeja je načrtovana mestna parkovna ureditev, v sklopu katere se uredi pešpot, ki povezuje center Zreč z Zgornjim Zrečam, uredi se večnamenska pot, ki se nameni tako pešcem, kolesarjem ali za namen vzpostavitve ozkotirne železnice z namenom oživitve nekdanje proge in vlaka. Ostale proste zelene površine se zatravijo in uredijo v otroško igrišče, opremijo z urbano opremo (klopi in koši za smeti),....

Za umestitev željenih dejavnosti v prostor je potrebna nadgradnja obstoječe javne prometne mreže. Predvidena je ureditev zahodne ceste, kamor se preusmeri glavna tovornega prometa iz Kovaške ceste. Načrtovana je tudi povezovalna cesta med zahodno cesto in Kovaško cesto. Obe prometnici se uredita za dvosmerni promet. Vzdolž zahodne ceste se načrtuje enostranski pločnik in večnamenska pot, ki se lahko uredi kot koridor za pešce/kolesarje ali pa se uredi bočno parkiranje ali celo kot trasa ozkotirne železnice.

Večnamenska pot ima možnost nadaljevanja v smeri proti jugu in navezavo na obstoječo mrežo večnamenskih poti širšega območja Zreč.

Na območju OPPN so v skladu z usmeritvami OPN dopustne dejavnosti in sicer: predelovalne dejavnosti, gradbeništvo, promet in skladiščenje, gostinstvo, informacijske in komunikacijske dejavnosti, finančne in zavarovalniške dejavnosti, poslovanje z nepremičninami, strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti, druge raznovrstne poslovne dejavnosti, kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti in druge dejavnosti.

Na območju OPPN je dopustna gradnja objektov, ki so potrebni za izvajanje zgoraj navedenih dejavnosti ter bivanje.

Na območju je dovoljena tudi gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov.

Na območju je načrtovanih pet novih poslovnih stavb, ki se postavljajo znotraj določene gradbene meje (GM) ter upoštevajoč gradbeno linijo (GL). Faktor zazidanosti parcele je do 0,7. Na gradbeni parceli se mora urediti minimalno 10% zelenih površin. Obstoječe stavbe se lahko dozidajo, vendar mora biti odmik od sosednjega zemljišča minimalno 2m (s soglasjem sosedu tudi bližje).

Višina stavb: max. 12,40 m nad koto obstoječega terena. Gradnja kleti ni možna;

Streha: simetrična dvokapna streha naklona 30 – 40 stopinj. Stavbe vzdolž zahodne ceste (stavbe na GP2, GP4, GP5 in GP7) imajo lahko simetrične dvokapne strehe naklona 30 – 40 stopinj, ki so lahko sestavljene. Nadstrešnica / stavba za vlak (hanger) ter pokrite skladišče površine (šotor) lahko imajo tudi druge oblike strehe;

Kritina: material kritine poljuben, barva kritine - vsi odtenki v rdeči barvi.

Fasada: klasični omet, steklo, les, beton ali fasadne obloge iz različnih trajnih materialov ali kombinacija le-teh. Barva klasičnega ometa ali fasadnih oblog naj bo svetlih toplih barv. Dovoljeni so barvni poudarki v skladu s celotno podobo podjetja.

Nezahtevni in enostavni objekti: minimalni odmik 1,5m od sosednje parcelne meje (s soglasjem tudi bližje).

Vodovod: dogradi se obstoječa mreža za priključitev stavb ter zgradi se hidrantna mreža.

Elektrika: Predvideni sta dve novi transformatorski postaji (TP Elektro MB in lastna TP). Iz TP Elektro MB se izvedejo priključki do posameznih stavb ter javna razsvetljava.

Kanalizacija: Za odvodnjavanje fekalnih voda se izvede nova kanalizacija s priključitvijo na obstoječo traso (pri Uniorju) in naprej v ČN. Padavinske vode se zberejo in speljejo v Dravinjo. Onesnažene vode se predhodno ustrezno očistijo v lovilcih olj.

Odpadki: Uredita se ekološki otoki. Odpadki iz dejavnosti se zbirajo ločeno in odvažajo pooblaščenemu odjemalcu.

III. FINANCIRANJE

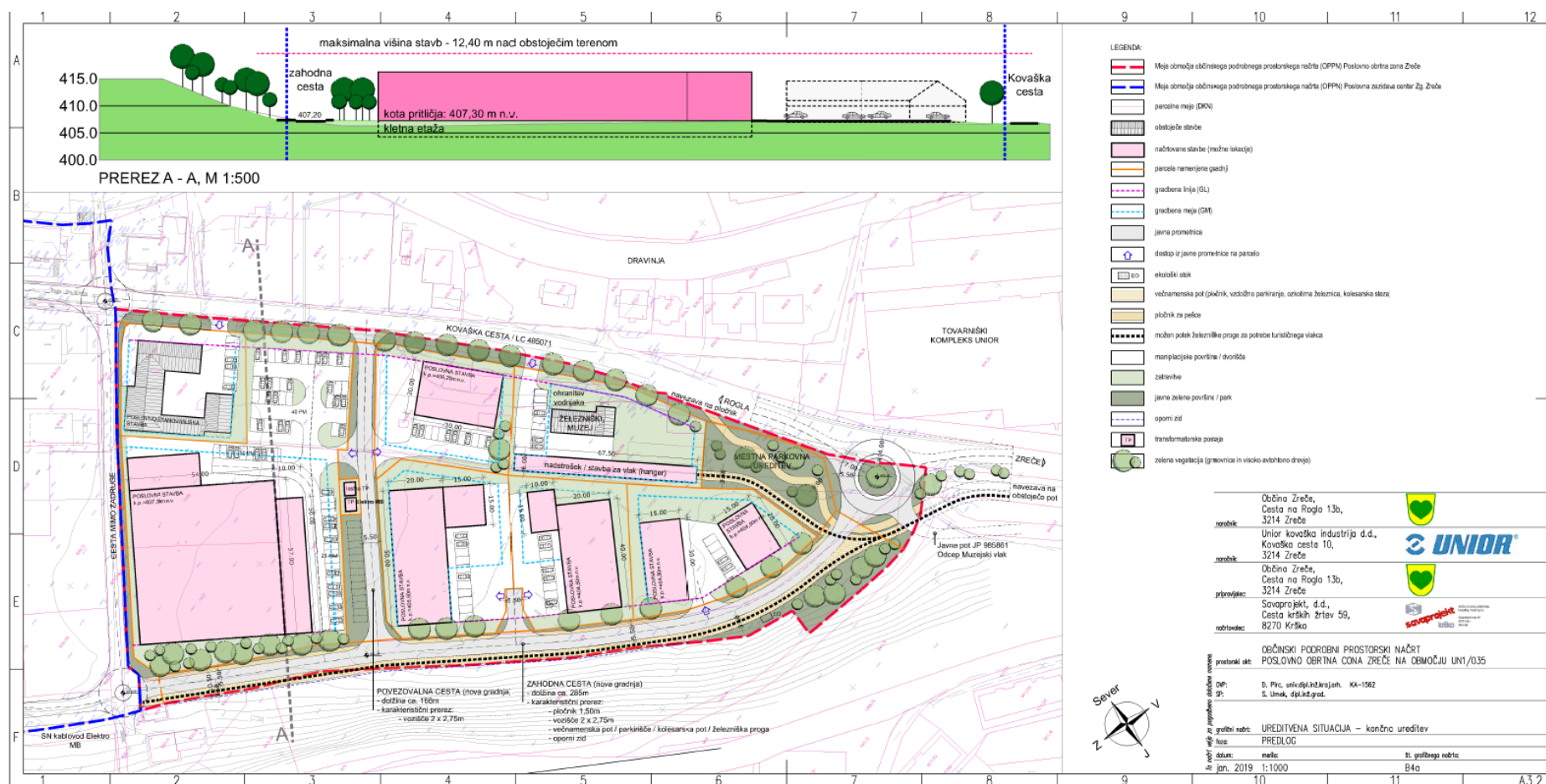
OPPN za poslovno obrtno cono Zreče financirata Občina Zreče in Unior d.d. vsak po 50% vrednosti. Strošek izdelave OPPN po pogodbi z izdelovalcem Savaprojekt Krško d.d, znaša skupno 7.000,00 EUR brez DDV.

IV. KRONOLOGIJA POSTOPKA SPREJEMANJA

AKTIVNOST	DATUM
Sklep o začetku postopka	UGSO 59/17 z dne 22.12.2017
Osnutek SID OPPN	Januar-marec 2018
Vloga NUP za smernice	20.03.2018

Pridobivanje smernic	<ul style="list-style-type: none"> - MO, Uprava RS za zaščito in reševanje 28.3.2018 - MOP, Direkcija RS za vode, 24.4.2018 - MZI, Direkcija RS za infrastrukturo, 22.3.2018 - Občina Zreče – za področje občinskih cest in javnih površin 18.5.2018 - Občina Zreče – področje ravnanja z odpadnimi vodami 23.4.2018 - Občina Zreče – za področje oskrbe s pitno vodo 4.6.2018 - Saubermacher Slovenija d.o.o. 16.3.2018 - Elektro Maribor 7.5.2018 - Mestni plinovodi Koper 26.3.2018 - Telekom Slovenije 19.4.2018 - Telemach d.o.o. 23.3.2018
Sektor za CPVO	21.5.2018– presoje vplivov na okolje ni potrebno izvesti
Dopolnjen osnutek	Junij-julij 2018
Javna razgrnitev	30.7.2018 – 30.8.2018
Javna obravnava	22.8.2018
1. obravnava na Komisijah in OS	September 2018
Predlog SID OPPN in vloga za pridobitev mnenj NUP	Januar 2019
Pridobitev mnenj NUP	<ul style="list-style-type: none"> - Saubermacher Slovenija d.o.o. 4.3.2019 - Telemach d.o.o. 22.3.2019 - MOP, Direkcija RS za vode, 11.3.2019 - Občina Zreče – za področje občinskih cest in javnih površin 5.3.2019 - Telekom Slovenije 22.2.2019 - MO, Uprava RS za zaščito in reševanje 5.2.2019 - Mestni plinovodi Koper 5.3.2018 - MZI, Direkcija RS za infrastrukturo, - glede na smernice 22.3.2018 nimajo mnenja - Občina Zreče – področje ravnanja z odpadnimi vodami 6.3.2019 - Občina Zreče – za področje oskrbe s pitno vodo 6.3.2019 - Elektro Maribor 1.3.2019
Obravnava na pristojnih komisijah v 2. obravnavi	Marec 2019
Sprejem na OS	Marec 2019

Slika 2: Ureditvena situacija – končna faza ureditve



V. 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 57. člena in 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) in 19. člena Statuta Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 1/16 in 26/18) je Občinski svet Občine Zreče na seji, dne 2019 sprejel

ODLOK o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poslovno obrtna cona Zreče na območju UN1/035

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(pravna podlaga občinskega podrobnega prostorskega načrta)

- (1) S tem odlokom se v skladu s prvim odstavkom 55. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) in Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 64/15, 24/16 in 28/16-popr.), sprejme občinski podrobni prostorski načrt Poslovno obrtna cona Zreče za območju UN1/035.
- (2) OPPN je pod številko 16300-00 izdelalo podjetje Savaprojekt Krško d.d.

II. VSEBINA OPPN

2. člen

(sestavni deli OPPN)

OPPn iz prejšnjega člena vsebuje naslednje sestavine:

- A) TEKSTUALNI DEL PODROBNEGA NAČRTA (ODLOK)
1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE
 2. UMEMTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR
 - 2.1. Vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji
 - 2.2. Zasnove in rešitve načrtovanih površin z objekti in ostalih površin
 - 2.3. Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo
 3. ZASNOVA PROJEKTIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE GRADNJE IN PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO
 4. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE
 5. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA NARAVE

6. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM
 7. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE OPPN
 8. VELIKOST DOPUSTNIH ODPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV
- B) GRAFIČNI DEL PODROBNEGA NAČRTA
- B1 Izsek iz grafičnega načrta namenske rabe občinskega prostorskega načrta občine; M 1:5000
 - B2 Pregledna karta z omejitvami v prostoru ter povezavo s sosednjimi območji; M 1:5000
 - B3 Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem; M 1:1000
 - B4a Ureditvena situacija – končna ureditev; M 1:1000
 - B4b Ureditvena situacija – 1. faza ureditve; M 1:1000
 - B5 Potek omrežij in priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro; M 1:1000
 - B6a Načrt parcelacije – končna ureditev; M 1:1000
 - B6b Načrt parcelacije – 1. faza ureditve; M 1:1000
- C) POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI Z OBRAZLOŽITVIJO IN UTEMELJITVIJO
- D) PRILOGE PODROBNEGA NAČRTA
- D1 Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
 - D2 Prikaz stanja prostora na obravnavanem območju
 - D3 Strokovne podlage
 - D4 Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
 - D5 Povzetek za javnost

1 OPIS PROSTORSKE UREDITVE

3. člen

(namen OPPN)

- (1) Območje poslovno obrtne cone Zreče je po namenski rabi opredeljeno kot osrednje območje centralnih dejavnosti (CU), manjši del kot kmetijska zemljišča (K2) ter manjši del kot druge urejene zelene površine (ZD). Območje se nahaja severno od industrijskega kompleksa Unior oz. na območju Zgornjih Zreč in leži v enoti urejanja (EUP) UN1/035.
- (2) S tem občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljevanju OPPN) se podrobneje določijo prostorski izvedbeni pogoji za ureditev obstoječe poslovno obrtne cone ter njeno nadaljnjo širitev in razvoj obstoječih dejavnosti ter pogoji za gradnjo novih poslovno obrtnih stavb in objektov ter gospodarske javne infrastrukture.
- (3) Določijo se prostorsko izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor, pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja objektov, pogoji in merila za parcelacijo, pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo (v nadaljevanju GJI) in grajeno javno dobro, pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, obrambnih potreb in pogojev glede varovanja zdravja.
- (4) OPPN je podlaga za pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenih dovoljenj.

4. člen (območje OPPN)

- (1) Območje OPPN je velikosti ca. 3,07 ha in zajema naslednja zemljišča s parcelnimi številkami: parc. št. 829/7, 835/4, 835/5, 1384/2, 1384/20, 1384/23, 1384/24, 1384/25, 1419, 1420, 1421, 1422, 1437, 1438 in 1439, vse katastrska občina Zreče (1100).
- (2) Znotraj območja se nahajajo obstoječe stavbe z naslovi in evidenčnimi številkami:
 - Kovaška cesta 31b, (evid. št. 160);
 - Kovaška cesta 31, (evid. št. 90) in
 - šotor (skladišče), (evid. št. 1614).
- (3) Območje na severovzhodni strani meji na Kovaško cesto, ki je kategorizirana kot lokalna cesta LC485071, na severozahodni strani na nekategorizirano cesto t.i. cesto mimo zadruga ter na zahodni in jugozahodni strani na kmetijske površine (brežina).
- (4) Območje OPPN je prikazano na vseh grafičnih načrtih.

5. člen (posegi izven območja OPPN)

- (1) Za potrebe normalnega funkcioniranja poslovne cone je načrtovana gradnja gospodarske javne infrastrukture ter gradbeno inženirskih objektov tudi izven območja OPPN. Gradnja izven območja OPPN se izvaja pod pogoji določenimi v občinskem prostorskem načrtu in ostalih izvedbenih prostorskih aktih, ki veljajo na območju predvidenih posegov.
- (2) Izven območja OPPN je predvidena gradnja naslednje gospodarske javne infrastrukture ter gradbeno inženirskih objektov:
 - del večnamenske poti vzdolž javne prometnice t.i. zahodne ceste;
 - oporni zid vzdolž večnamenske poti ob zahodni cesti;
 - javna razsvetljava zahodne ceste;
 - srednje napetostni elektro priključek za potrebe napajanja transformatorskih postaj;
 - plinovodno omrežje;
 - nov kanalizacijski kolektor za odvodnjavanje komunalne odpadne vode s priključitvijo na obstoječ kanalizacijski jašek J46 nasproti objekta Unior;
 - nova javna kanalizacija za odvodnjavanje čistih padavinskih voda z iztokom v reko Dravinjo pri obstoječem objektu Unior.
- (3) Izven območja OPPN se lahko posega tudi z ostalimi infrastrukturnimi vodi, če se pri projektiranju in gradnji izkaže oziroma najde boljša tehnična rešitev od predvidene, pod pogojem, da rešitve niso v nasprotju z javnimi interesi in so potrjene s soglasjem upravljavca predmetnega voda in vseh tangiranih vodov.

2 UMETITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

2.1 Vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji

6. člen

(vplivi in povezave)

- (1) Na območju Zgornjih Zreč so se že od nekdanj razvijale poslovne obrtne dejavnosti, predvsem vzdolž Kovaške ceste kot podaljšek že obstoječih dejavnosti Uniorja in nekdanjega Cometa. Kovaška cesta je glavna lokalna prometnica, ki povezuje Zgornje Zreče z ostalim delom Zreč.
- (2) Območje OPPN predstavljajo predvsem nepozidana stavbna zemljišča, ki omogočajo nadaljnjo širitev in razvoj že obstoječih dejavnosti znotraj poslovne cone, predvsem pa umestitev novih.
- (3) Območje je delno komunalno opremljeno (vodovod, kanalizacija, električno omrežje, plinovodno omrežje, telekomunikacije), vendar obstoječe kapacitete ne omogočajo priključitev novih stavb na javna komunalna in energetska omrežja, zato je potrebno obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo ustrezno rekonstruirati ter dograditi.
- (4) Območje severno od predmetnega OPPN se ureja s podrobnim prostorskim načrtom za poslovno zazidavo center Zgornje Zreče (v nadaljevanju OPPN PZ center). Glede na to, da se obe območji nahajata tik ena ob drugi in, da imata enaki namenski rabi »osrednje območje centralnih dejavnosti« se bosta obe območji prepletali in navezovali predvsem s cestnim omrežjem ter gospodarsko javno infrastrukturo.
- (5) Zaradi prometne razbremenitve Kovaške ceste, ki se na območju OPPN PZ center preureja v mešano površino (pešci, kolesarji, motorna vozila, parkiranje...), je nujna izgradnja nove zahodne ceste, na katero bo preusmerjen predvsem tovorni promet, ki sedaj poteka po Kovaški cesti. Preko nove zahodne ceste bodo omogočeni dostopi do gradbenih parcel namenjenih gradnji poslovnih stavb na nepozidanem delu območja.
- (6) Na območju OPPN se ohranjajo obstoječe dejavnosti ter v skladu z usmeritvami prostorskega načrta občine dodajajo nekatere nove dejavnosti. Dejavnosti, ki se bodo izvajale na območju OPPN so: storitvene dejavnosti, gostinstvo, trgovina, vzdrževanje in popravilo motornih vozil in podobno ter dodajajo tudi nekatere nove kot so: predelovalne dejavnosti, gradbeništvo, promet in skladiščenje, informacijske in komunikacijske dejavnosti, finančne in zavarovalniške dejavnosti, poslovanje z nepremičninami, strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti, druge raznovrstne poslovne dejavnost, kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti ter druge dejavnosti. Obstoječe bivanje se ohrani, vendar novo ni predvideno.
- (7) Območja kulturne dediščine, Natura 2000, naravne vrednote in ostala varovana območja, na podlagi javno dostopnih evidenc za območja poslovno obrne cone Zreče, niso evidentirana.

2.2 Zasnove in rešitve načrtovanih površin z objekti in ostalih površin

7. člen

(funkcionalna zasnova območja)

- (1) Na območju poslovno obrtne cone Zreče se vzdolž Kovaške ceste nahajajo obstoječe stavbe, v katerih se izvajajo različne predvsem storitvene in skladiščne dejavnosti. V stavbi Kovaška ulica 31 je urejen železniški muzej. Med stavbo Kovaška cesta 31 in 31b se nahajajo zunanje skladiščne površine ter šotor za namen skladiščenja. V zahodnem delu območja se nahajajo proste nezazidane površine, ki omogočajo umestitev novih dejavnosti. Na območju je bila izražena investicijska namera in s tem potreba po gradnji poslovne stavbe za izvajanje predelovalne dejavnosti (orodjarna) ter skladiščenje. Poleg

gradbenih parcel namenjenih gradnji stavb, se uredijo tudi površine javnih prometnic ter gradbena parcela za gradnjo transformatorske postaje.

- (2) Južno od Železniškega muzeja je načrtovana mestna parkovna ureditev, v sklopu katere se uredi pešpot, ki povezuje center Zreč z Zgornjim Zrečam, uredi se večnamenska pot, ki se nameni tako pešcem, kolesarjem ali za namen vzpostavitve ozkotirne železnice z namenom oživitve nekdanje proge in vlaka. Ostale proste zelene površine se zatravijo in uredijo v otroško igrišče, opremijo z urbano opremo (klopi in koši za smeti)...
- (3) Da se omogoči dostop do vseh gradbenih parcel, je načrtovana izgradnja zahodne ceste, ki se naveže na načrtovano cesto v sklopu OPPN PZ center. Cesta se uredi za dvosmerni promet z enostranskim pločnikom. Vzdolž zahodne ceste se načrtuje večnamenska pot, ki se lahko uredi kot koridor za pešce / kolesarje ali pa se uredi bočno parkiranje ali celo kot trasa ozkotirne železnice.
- (4) Preko obravnavanega območja je načrtovana povezovalna cesta med zahodno cesto in Kovaško cesto zaradi omogočanja ustreznih dostopov.
- (5) V skrajnem južnem delu območja je načrtovana izgradnja novega križišča ali krožišča na Kovaški cesti preko katerega se bo tovorni promet preusmeril na zahodno cesto in tako razbremenil Kovaško cesto, ki je v zelo slabem prometno tehničnem stanju. Na novo križišče / krožišče se naveže tudi javna poti JP 985861 Odcep Muzejski vlak.
- (6) Obstoječa večnamenska pot, ki poteka iz smeri centra Zreč proti Zgornjim Zrečam, se na območju novega križišča / krožišča naveže na pešpot, ki je načrtovana preko mestne parkovne ureditve in se v nadaljevanju naveže na pločnik vzdolž Kovaške ceste.
- (7) Parkirne površine je potrebno zagotoviti v sklopu posamezne parcele ali na zemljišču, ki ni oddaljen več kot 200 m. Ustrezno število parkirnih mest se določi v skladu z veljavnimi normativi / predpisi.

2.3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

2.3.1 Prostorski izvedbeni pogoji glede dejavnosti, namembnosti in vrste dopustnih posegov v prostoru

8. člen

(vrste dopustnih dejavnosti)

- (1) Na območju OPPN so dopustne naslednje dejavnosti v skladu s standardno klasifikacijo dejavnosti (SKD) in usmeritvami iz občinskega prostorskega načrta in sicer:
 - C - predelovalne dejavnosti;
 - F - gradbeništvo;
 - G - trgovina, vzdrževanje in popravila motornih vozil;
 - H - promet in skladiščenje;
 - I - gostinstvo;
 - J - informacijske in komunikacijske dejavnosti;
 - K - finančne in zavarovalniške dejavnosti;
 - L - poslovanje z nepremičninami;
 - M - strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti;
 - N - druge raznovrstne poslovne dejavnosti;
 - R - kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti;

– S - druge dejavnosti.

- (2) Poleg dejavnosti navedenih v prvem odstavku tega člena, se na območju OPPN obstoječe bivanje ohranja, novo pa ni dovoljeno.

9. člen

(vrste dopustnih objektov glede na namen)

- (1) Na območju OPPN je dovoljena gradnja nestanovanjskih stavb, gradbeno inženirskih objektov ter drugih gradbenih posegov.
- (2) V skladu z uredbo o razvrščanju objektov glede na namen uporabe objektov, so dopustni objekti, ki so potrebni za izvajanje dejavnosti iz prejšnjega člena tega odloka, in sicer:

1 / STAVBE

12 / Nestanovanjske stavbe:

121 Gostinske stavbe;

122 Poslovne in upravne stavbe;

123 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti;

124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij;

125 Industrijske in skladišče stavbe;

126 Stavbe splošnega družbenega pomena;

127 Druge nestanovanjske stavbe (od tega samo);

127740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (samo nadstrešnice).

2 / GRADBENO INŽENIRSKI OBJEKTI

21 / Objekti prometne infrastrukture:

211 Ceste (od tega samo):

21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste;

21122 Samostojna parkirišča.

212 Železniške proge (od tega samo):

21220 Mestne železniške proge.

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi;

24 / Drugi gradbeno inženirski objekti (od tega samo);

241 Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (od tega samo):

24110 Športna igrišča;

24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (od tega samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi in parki, trgi).

242 Drugi gradbeno inženirski objekti (od tega samo):

24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

3 / DRUGI GRADBENI POSEGI

31 / Trajno reliefno preoblikovanje terena;

32 / Gradbeni posegi za opremo odprtih površin.

- (3) Na posamezni parceli se lahko pred postavitvijo stavb navedenih v drugem odstavku tega člena, uredijo tudi odprti ali zaprti (npr. šotori) skladiščni prostori, manipulacijske površine (parkirišča za osebna ali tovorna vozila), zelenice in podobno.

10. člen (vrste gradenj)

V območju OPPN so dovoljene naslednje vrste gradenj pod pogoji tega OPPN:

- gradnje novih objektov (novi objekti, prizidave),
- rekonstrukcije objektov,
- odstranitve objektov ali njihovih delov,
- spremembe namembnosti objektov ali njihovih delov, v skladu z dopustnimi dejavnostmi po tem OPPN,
- vzdrževanje objektov.

2.3.2 Prostorsko izvedbeni pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja stavb in objektov

11. člen

(lega objekta na zemljišču z njihovo funkcionalno, tehnično in oblikovno zasnovo)

Na območju OPPN so določeni naslednji regulacijski in funkcijski elementi:

- Gradbena parcela (GP): namenjena je gradnji objektov (stavb, gradbeno-inženirskim objektom in drugim gradbenim posegom), ureditvi dvorišč, parkirišč, zelenih površin in podobno.
- Gradbena meja (GM): črta (prikazana kot tlorisna projekcija najbolj izpostavljenih nadzemnih in podzemnih delov stavb na stiku z zemljiščem), ki je načrtovana stavba ne sme presegati, lahko pa se je dotika v eni ali več točkah ali je odmaknjena v notranjost.
- Gradbena linija (GL): črta, na katero morajo biti z enim robom – s finalnim slojem zunanjega ovoja stavbe postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti.

12. člen (lega stavb)

- (1) Stavbe se locirajo na posamezni gradbeni parceli za gradnjo stavb, znotraj določene gradbene meje ter upoštevajoč ostala določila tega odloka. Vzdlž Kovaške ceste in zahodne ceste je določena gradbena linija, ki jo je pri lociranju stavb potrebno upoštevati, saj se morajo stavbe te linije dotikati in je ne smejo presegati.
- (2) Pri dozidavi obstoječe stavbe se gradbena linija smatra kot gradbena meja.
- (3) Sosednje gradbene parcele se lahko združujejo pod pogojem, da je omogočen direkten dostop na javno prometnico. Če pride do združevanja parcel se smiselno združijo tudi gradbene meje.
- (4) Kota pritličja stavb je določena v grafični prilogi.

13. člen (velikost stavb)

- (1) Stavbe se locirajo znotraj gradbene meje upoštevajoč faktor zazidanosti ter delež zelenih površin.
- (2) Višina stavb je maksimalno 12,40 m nad koto obstoječega terena. Možna je tudi gradnja kleti v kateri se uredijo servisni prostori ali parkirišča za osebna vozila. Zaradi visoke podtalne vode se gradnja kleti odsvetuje. Če vseeno pride do gradnje kletne etaže mora investitor izvesti vse ukrepe na podlagi predhodno izdelanega hidrogeološkega poročila, da se prepreči negativni vpliv stavbe na podtalno vodo in obratno.
- (3) Kolenčni zid pri dvokapnih strehah v mansardi (podstrešju) je višine maksimalno 1 m.

14. člen (oblikovanje stavb)

- (1) Stavbe so v osnovi pravilnih geometrijskih oblik. Glede na predvideno velikost stavbnih mas se predlaga členjenost samih volumnov tako, da se razbije monotonija objektov v horizontalnih ali vertikalnih gabaritih. Dopustna je prilagoditev oblikovanja objektov oblikovnim značilnostim celostne podobe podjetja.
- (2) Streha stavb vzdolž Kovaške ceste je simetrična dvokapnica naklona 30 do 40 stopinj. Na stavbah vzdolž zahodne ceste so strehe ravne. Nadstrešnica / stavba za vlak (hanger) ter pokrite skladišče površine (npr. šotor) lahko imajo tudi druge oblike strehe.
- (3) Kritina dvokapnih streh je v odtenku rdeče barve, ravne strehe pa so krite s PVC folijo in/ali prodcem in/ali so zazelenjene.
- (4) Fasade so iz klasičnega ometa v kombinaciji s steklom, lesom, betonom ali fasadne obloge iz različnih trajnih materialov ali kombinacija le-teh. Barva klasičnega ometa ali fasadnih oblog naj bo svetlih toplih barv. Dovoljeni so barvni poudarki v skladu s celotno podobo podjetja.
- (5) Odprtine so lahko svobodno oblikovane.

15. člen (lega, velikost ter oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov)

- (1) Nezahtevne in enostavne stavbe se lahko gradijo na gradbenih parcelah z minimalnim odmikom 1,5 m (tlorisna projekcija najbolj izpostavljenih podzemnih in nadzemnih delov stavbe) od sosednje parcelne meje. S soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa je ta odmik lahko manjši. Nezahtevne in enostavne stavbe ne smejo presegati določeno gradbeno linijo. Ostali nezahtevni in enostavni objekti pa se lahko gradijo na celotni gradbeni parceli pod pogojem, da njihova gradnja, uporaba in vzdrževanje ne vpliva na sosednje zemljišče. Če lastnik sosednjega zemljišča soglaša, se lahko nezahtevni in enostavni objekti gradijo tudi na parcelni meji, s čimer lahko oba prevzemata vzdrževanje takega objekta.
- (2) Velikost nezahtevnih in enostavnih objektov je določena s predpisom o tovrstnih objektih.
- (3) Nezahtevne in enostavne stavbe morajo biti oblikovno in pri izbiri materialov ter barv usklajene z glavno stavbo na parceli. Stavbe so lahko tudi lesene ali kovinske. Strehe so lahko ravne ali enake kot na glavni stavbi.

- (4) Višinske razlike med parcelami se prioritetno premošča s travnatimi brežinami. Oporni zidovi višji od 2,5 m morajo biti ali kamniti ali obloženi z kamnito oblogo ali zazelenjeni (plezajoče grmovnice).

16. člen
(oblikovanje javnih zelenih površin)

Južno od železniškega muzeja, tik ob novemu križišču / krožišču, je načrtovana mestna parkovna ureditev. V sklopu parcele se uredi pešpot, ki povezuje center Zreč z Zgornjim Zrečam, uredi se večnamenska pot, ki se nameni tako pešcem, kolesarjem ali za namen vzpostavitve ozkotirne železnice z namenom oživitve nekdanje proge in vlakca. Ostale proste zelene površine se zatravijo in uredijo v otroško igrišče, opremijo z urbano opremo (klopice in koši za smeti)...

2.3.3 Prostorski izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo

17. člen
(parcelacija)

- (1) Na območju OPPN se pred izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo stavbe na posamezni gradbeni parceli, izvede parcelacija za potrebe izvedbe javnih prometnic v takem obsegu, da bo omogočen dostop do posamezne parcele.
- (2) Parcelacija se izvede v skladu z grafičnim načrtom. Mejne točke gradbenih parcel so opredeljene po Gauss-Kruegerjevem koordinatnem sistemu.
- (3) Gradbene parcele se lahko združujejo pod pogojem, da je omogočen neposreden dostop na javno prometnico. V primeru združevanja parcel se ustrezno poveže tudi gradbena meja in gradbena linija.

2.3.4 Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo

18. člen
(izkoriščenost zemljišč za gradnjo)

- (1) Faktor zazidanosti gradbene parcele oziroma razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele je do 0,7. V zazidano površino upoštevati tudi površino nezahtevnih in enostavnih objektov.
- (2) Na gradbeni parceli namenjeni gradnji stavb se mora urediti minimalno 10 % zelenih površin.

**3 ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE GRADNJE IN
PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO
IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

19. člen
(skupne določbe)

- (1) Na območju OPPN so dopustne odstranitve, rekonstrukcije in vzdrževanje GJI in grajenega javnega dobra ter gradnja novih, pri čemer se upošteva funkcionalno zasnovano območje OPPN, predvidenih objektov v območju ter možnost njihovega razvoja.
- (2) Načrtovanje in posegi v varovalne pasove posameznih infrastrukturnih omrežij ter gradnja novih GJI, se izvaja skladno z veljavnimi predpisi s področja gradnje, obratovanja in vzdrževanja posameznih omrežij, pod tehničnimi pogoji upravljavcev posameznih omrežij, podanimi s smernicami in mnenji k OPPN in s pridobitvijo njihovega

soglasja. Gradnja se izvaja pod njihovim nadzorom. V območju varovalnih pasov GJI je brez soglasja upravljavca prepovedano postavljati vse vrste objektov ter saditi drevesa, dodajati ali odvzemati zemljino, kar bi imelo za posledico zviševanja ali zniževanja globine infrastrukturnega voda od predpisane ter deponirati gradbeni ali drugi material ter postavljati začasne objekte.

- (3) Na mestih, kjer so predvidene vozne površine, na mestih križanj z drugimi infrastrukturnimi vodi in v primeru izvajanja del v njihovem varovalnem pasu, se obstoječe vode ustrezno zaščititi.

20. člen **(prometna infrastruktura)**

- (1) Na območju poslovne cone se uredita dve novi javni prometnici, in sicer:
 - zahodna cesta ter
 - povezovalna cesta.
- (2) **Zahodna cesta (GPc3)** se v severozahodnem delu naveže na načrtovano prometnico v okviru OPPN PZ center ter v skrajnem južnem delu območja na obstoječo Kovaško cesto. Cesta se izvede dolžine ca. 285 m kot dvosmerna cesta v širini 2 x 2,75 m z enostranskim pločnikom minimalne širine 1,50 m. Iz zahodne ceste se izvede skupni cestni priključek (GPc5) do gradbenih parcel GP4 in GP5. Vzdolž zahodne ceste se uredi večnamenska pot širine 3,50 m, ki lahko služi kot koridor za pešce in kolesarje, za vzdolžno parkiranje osebnih vozil ali kot železniška proga v primeru, da se ponovno vzpostavi ozkotirna železnica na območju Zgornjih Zreč. Ob večnamenski poti se po potrebi izvede oporni zid z ustreznim odvodnjavanjem zalednih voda.
- (3) **Povezovalna cesta (GPc4)** se izvede dolžine ca. 168 m kot dvosmerna cesta v širini 2 x 2,75 m. Do izgradnje povezovalne ceste, se dostop na GP3 (I. faza) lahko uredi direktno iz zahodne ceste in/ali ceste mimo zadruga in/ali iz Kovaške ceste preko parcele GP2 (I. faza). Po izgradnji povezovalne ceste, se direktni dostop iz Kovaške ceste na parcelo GP2 (I. faza) in GP3 (I. faza) uredita iz povezovalne ceste.
- (4) **Parkirišča za lastne potrebe** se izvedejo v sklopu posamezne gradbene parcele namenjene gradnji poslovnih stavb. Število parkirnih mest se določi v skladu z normativi / predpisi za parkirna mesta, ki so potrebna za normalno izvajanje posamezne dejavnosti, ki se bo izvajala v sklopu parcele. Če na gradbeni parceli ni tehničnih ali prostorskih možnosti za zagotovitev ustreznega števila parkirnih mest, je mogoče manjkajoča parkirna mesta zagotoviti tudi na drugih ustreznih javnih ali zasebnih površinah, če od objekta niso oddaljene več kot 200 m in če je omogočena njihova trajna uporaba, kar je potrebno dokazati z vpisom ustrezne pravice v zemljiški knjigi. V primeru skupnega parkirišča za objekte z različnimi dejavnostmi se upošteva največje potrebe po istočasnem parkiranju. Parkiranje osebnih vozil se lahko uredi tudi v kletni etaži stavbe.
- (5) **Parkirišča za javno uporabo** se lahko uredijo v sklopu večnamenske poti vzdolž zahodne ceste in/ali ob povezovalni cesti v delu od zahodne ceste do transformatorskih postaj.

21. člen **(vodovodno omrežje)**

- (1) Na območju poslovne cone je izvedeno javno vodovodno omrežje, ki ga je potrebno zaradi nove pozidave dograditi in deloma tudi prestaviti. Vsa dela se izvajajo pod pogoji upravljavca javnega vodovodnega omrežja.
- (2) Za potrebe zagotovitve minimalne vodooskrbe območja se vzdolž zahodne ceste, ceste mimo zadruga in povezovalne ceste, izvede nova trasa vodovoda, ki se naveže na

obstoječe javno vodovodno omrežje, ki poteka vzdolž Kovaške ceste. Iz načrtovane in obstoječe trase javnega vodovodnega omrežja se izvedejo individualni priključki za posamezno osnovno stavbo.

- (3) Dograditev javnega vodovodnega omrežja se izvede tako, da bo možna izvedba hidrantnega omrežja, ki bo pokrival celotno območje OPPN. Zagotoviti vsaj dva (2) nadzemna hidranta, ki s svojimi radii 160 m pokrivata celotno območje OPPN.

22. člen **(elektroenergetsko omrežje)**

- (1) Obstoječe stavbe znotraj poslovne cone so priključene na obstoječe javno nizkonapetostno elektro omrežje. Pred pričetkom gradnje na območju OPPN je potrebna zakoličba obstoječih električnih vodov s strani upravljavca elektro omrežja. Če se izkaže, je potrebno obstoječe elektro vode ustrezno prestaviti ali zaščititi, da ne pride do poškodb zaradi načrtovanih posegov.
- (2) Za zagotavljanje potrebe po električni energiji znotraj poslovne cone in širše, je načrtovana postavitve nove transformatorske postaje (v nadaljevanju TP Elektro MB). TP Elektro MB moči 1MVA se zazanka v obstoječe srednje napetostno elektro omrežje (KB DV Zreče 5 Skomarje-Zreče 1 N (k-878)), ki poteka severozahodno od območja OPPN. Iz TP Elektro MB se izvedejo nizkonapetostni elektro priključki do priključno merilnih omaric (PMO) predvidenih stavb. PMO morajo biti locirane tako, da bo omogočeno nemoteno odčitavanje števecv.
- (3) Iz TP Elektro MB se izvede javna razsvetljava vseh javnih prometnih površin.
- (4) Za zagotavljanje lastne potrebe po električni energiji za poslovno stavbo v sklopu gradbene parcele GP3 (I. faza) oz. GP2 (končna ureditev), je načrtovana postavitve lastne transformatorske postaje (v nadaljevanju lastna TP). Lastna TP moči 2MVA se zazanka v obstoječe srednje napetostno elektro omrežje oz. obstoječo lastno TP, ki je urejena v sklopu tovarniškega kompleksa izven meje tega OPPN, in sicer na zemljišču parc. št. 834/2, k.o. Zreče.
- (5) TP Elektro MB ter lastna TP se locirata ena ob drugi, tik ob povezovalni cesti v sklopu skupne gradbene parcele GPtp. Do izgradnje povezovalne ceste, mora biti do obeh transformatorskih postaj omogočen dostop vzdrževalnim vozilom.
- (6) Pred pričetkom gradnje na območju OPPN je potrebna zakoličba obstoječih električnih vodov s strani upravljavca elektro omrežja. Če se izkaže, je potrebno obstoječe elektro vode ustrezno prestaviti ali zaščititi, da ne pride do poškodb zaradi načrtovanih posegov.

23. člen **(kanalizacijsko omrežje)**

- (1) Na širšem območju Zgornjih Zreč je zgrajena javna kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih vod in mešana kanalizacija s končno dispozicijo v Dravinji, kar je neustrezna ureditev.
- (2) Na celotnem območju OPPN se izvede nova javna kanalizacija v ločenem sistemu. Izvede se nova javna kanalizacija za odvajanje komunalne odpadne vode s končno dispozicijo v komunalni centralni čistilni napravi Zreče in javna kanalizacija za odvodnjavanje padavinske vode s končno dispozicijo v Dravinji. Oba ločena sistema se izvedeta vzdolž zahodne ceste, povezovalne ceste in Kovaške ceste.
- (3) Vse obstoječe in nove stavbe na območju poslovne cone se obvezno priključijo na ločen sistem kanalizacijskega omrežja. Ponikanje padavinskih vod, zaradi neustrezne sestave terena, ni mogoče. Čisto padavinsko vodo iz streh stavb se lahko zbira v rezervoarjih deževnice. Vodo se ponovno uporabi kot sanitarno vodo, za zalivanje, pranje

avtomobilov, dvorišča, itd. Viške čiste padavinske vode iz rezervoarjev deževnice se spelje v javno kanalizacijo za odvajanje padavinske vode z izlivom v Dravinjo.

- (4) Za preprečevanje hipnega odtoka čistih padavinskih voda v Dravinjo, se kanalizacija izvede v obliki cevnih zadrževalnikov, pred izpustom v vodotok pa se po potrebi (dokazati z izračunom) izvedejo ustrezni zadrževalniki. Iztok prečiščenih padavinskih voda v vodotok Dravinjo mora biti predviden in izveden tako, da bo izpustna glava oblikovana pod naklonom brežine vodotoka in ne bo segala v njegov svetli profil. Iztok mora biti opremljen s protipovratno zaklopko. Na območju iztoka mora biti struga in brežina vodotoka ustrezno zavarovani pred vodno erozijo.
- (5) Vsa interna in javna kanalizacija za odvajanje odpadnih voda mora biti grajena vodotesno, kar izvajalec dokaže z ustreznimi testi.
- (6) Vse potencialno onesnažene padavinske vode, predvsem iz površin namenjenih parkiranju motornih vozil in iz javnih prometnic, se spelje v ustrezno dimenzionirane lovilce olj in nato naprej v javno kanalizacijo za odvodnjavanje padavinskih voda.
- (7) V objektih, kjer se pojavijo industrijske odpadne vode, je le te potrebno zajeti v ustrezno grajene lovilne sklede oziroma naprave in jih preko interne kanalizacije ustrezno prečistiti in jih nato speljati v javni kanalizacijski sistem s končno dispozicijo v čistilni napravi Zreče. Izvedeni morajo biti vsi ukrepi (nadkritja, neprepustnost, robniki, ustrezni padci, itd), da bo preprečeno neposredno izpiranje in odtekanje škodljivih snovi v površine vode ali v tla.

24. člen **(plinovodno omrežje)**

- (1) Vzdolž Kovaške ceste poteka srednjetačno (200 mbar) distribucijsko omrežje zemeljskega plina (PEHD cev \varnothing 90 mm).
- (2) Za potrebe ogrevanja obstoječih in predvidenih stavb se obstoječe plinovodno omrežje dogradi. Nova trasa bo potekala vzdolž zahodne ter povezovalne ceste. Operater distribucijskega sistema gradi novo ali povečuje zmogljivost obstoječe infrastrukture v skladu predpisi s področja energetike, če mu višina omrežnine, potrjena s strani Agencije za energijo, to omogoča.
- (3) Pri gradnji plinovodnega omrežja je potrebno, poleg vseh veljavnih predpisov in normativov, upoštevati Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim tlakom do vključno 16 bar (Ur. l. RS št. 26/02, 54/02 in 17/14 – EZ-1) in druge predpise za zagotovitev obratovalne varnosti plinovoda, priključnih plinovodov in notranje plinske napeljave na območju gradnje.
- (4) Vsi posegi v varovalni pas plinovodnega omrežja se opravljajo pod stalnim nadzorom pooblaščenega upravljavca plinovodnega omrežja.
- (5) Gradnjo novega plinovodnega omrežja in priključkov lahko izvede le sistemski operater ali od njega pooblaščen izvajalec pod nadzorom sistema operaterja.

25. člen **(telekomunikacijski omrežje)**

- (1) Na območju OPPN poteka obstoječe bakreno in optično telekomunikacijsko omrežje, na katerega se priključijo načrtovane stavbe.
- (2) Na mestih, kjer bo telekomunikacijsko omrežje oviralo načrtovane posege, je potrebna njegova zaščita in položitev rezervnih cevi po celotni dolžini pri prečkanju obstoječe trase ali prestavitve. Zaščite in/ali prestavitve za izvajajo pod nadzorom upravljavca telekomunikacijskega omrežja.

- (3) Za trase novih telekomunikacijskih vodov se predvidi kabelska kanalizacija s PVC cevmi premera 110 mm ali 125 mm s pomožnimi jaški in stebrički ter PE-HD cevmi premera 50 mm.

26. člen **(kabelski kanalizacijski sistem)**

- (1) Na območju OPPN se nahaja kabelsko kanalizacijski sistem (KKS), ki ga je potrebno ustrezno zaščititi in varovati.
- (2) Priklučitev načrtovanih stavb na KKS je možno na tehnično določeni točki, ki jo definira upravljavec KKS in se projektno obdela v projektni dokumentaciji na osnovi optimalno zasnovanih projektnih rešitev.
- (3) Priklučitev kabelske kanalizacije se izvede z umestitvijo ustreznih cevi premera Ø110 mm z zaključkom v vmesnih revizijskih jaških, ki se izvedejo z betonske cevi Ø80 mm in so pokriti z litoželeznim pokrovom ustrezne nosilnosti. Na stavbah se cevi zaključijo v podometno vgrajenih omaricah ustreznih dimenzij.
- (4) Dovodna cevna kanalizacija do vsake posamezne stavbe se izvede v sistemu zvezdišča s PVC cevmi premera Ø50 mm.
- (5) Za potrebe obratovanja ojačevalnih mest KKS se predvidi samostojno elektro merilno mesto (1x25A).

27. člen **(odpadki)**

- (1) V sklopu posamezne parcele stavb, v katerih bodo nastajali odpadki, se uredi individualno zbirno mesto za postavitev posod za:
- mešano komunalno embalažo, vključno z ločeno zbrano embalažo, ki je komunalni odpadki (prozorne vreče);
 - mešane komunalne odpadke (črni zabojnik);
 - papir in karton (rdeči zabojnik) in
 - biološke odpadke (rjavi zabojnik).

Zbirno mesto je lahko urejeno v ali ob stavbi ter mora ustrezati higienskim tehničnim in požarno-varstvenim predpisom, imeti mora omogočen pristop za uporabnike in možnost odvoza do prevzemnega mesta oziroma možnost rednega odvoza ter mora biti na takšnem mestu, da ne ogroža prometa.

Priporoča se, da je zbirno mesto zgrajeno v obliki nadstrešnice, niše ali zidnega boksa, da so posode zavarovane pred zunanjimi vremenskimi vplivi.

Zbirno mesto mora biti od odjemnega mesta kamor se pripelje komunalno vozilo oddaljeno maksimalno 5 m.

- (2) Če je povzročitelj odpadkov pravna oseba ali gospodarski subjekt se uredi individualno zbirno mesto za prevzem naslednjih vrst odpadkov:
- 15 01 – embalaža (vključno z ločeno zbrano odpadno embalažo, ki je komunalni odpadki);
 - 15 01 – embalaža (vključno z ločeno zbrano embalažo, ki ni komunalni odpadki (če nastaja));
 - 20 – komunalni odpadki (gospodinjski in njim podobni odpadki iz trgovine, industrije in javnega sektorja), vključno z ločeno zbranimi frakcijami in

- ostali odpadki, ki nastajajo pri opravljanju dejavnosti.
- (3) V sklopu javne površine se uredi en ekološki otok (ob zahodni cesti). Ekološki otok se uredi ob večnamenski poti, kjer je možno zagotoviti ustavljanje osebnemu vozilu za lažje odlaganje odpadkov v zabojnike. Število in vrsto zabojnikov določi upravljavec. Ekološki otok se opremi z javno razsvetljavo ter primerno uredi odvodnjavanje padavinskih voda iz betonske plošče otoka ter omogoči nemoten prehod pešcev.
- (4) Gradbeni odpadki, ki bodo nastajali v času gradnje, deponije zemljin in viški izkopanega materiala se odpeljejo na urejeno legalno deponijo katero določi občina ali upravljavec komunalnih storitev.

28. člen (ogrevanje)

- (1) Kot glavni vir ogrevanja stavb se uporablja zemeljski plin, kurilno olje, biomasa, sončna energija, fotovoltaična energija in podobno, vendar naj imajo prednost ekološko in energetsko ugodnejši viri ogrevanja. Zaradi bližine vodnega vira, vgrajevanje toplotnih črpalk, ki delujejo na podlagi uporabe podtalnice ni dovoljena.
- (2) Za potrebe ogrevanja stavb se območje opremi s plinovodnim omrežjem.

4 REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

29. člen

Na območju poslovno obrtne cone Zreče ni evidentirane kulturne dediščine.

5 REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA NARAVE

30. člen (varstvo voda in tal)

- (1) Varovanje voda in tal se zagotavlja tako, da se vse manipulativne / prometne površine izvede kot vodotesne zato, da se potencialno onesnažene padavinske vode lahko preko interne padavinske kanalizacije speljejo v ustrezno dimenzionirane lovilce olj in naprej v vodotok Dravinjo. Vse stavbe se priključijo na javno kanalizacijsko omrežje za odvajanje komunalnih odpadnih voda in padavinskih voda. Morebitne industrijske odpadne vode, se pred izpustom v javno kanalizacijo s končno dispozicijo v čistilni napravi Zreče, predhodno ustrezno očistijo. Izvedejo se ustrezni ukrepi, ki bodo preprečevali razlitje nevarnih snovi v okolje.
- (2) Na podlagi izvedenih geomehanskih raziskav v neposredni bližini obravnavanega območja je razvidno, da se nivo podtalne vode giblje na globini ca. 2 m, zato ponikanje čistih padavinskih voda iz območja ni možno.
- (3) V fazi projektiranja stavb na posamezni parceli namenjeni gradnji, se predhodno izvedejo geološko geomehanske raziskave, ki bodo podale natančne pogoje pod katerimi se izvede temeljenje stavbe in morebitne zaščitne ukrepe. Prav tako so dodatne raziskave terena potrebne pri projektiranju opornega zidu ob zahodni cesti, na podlagi katerih bo možno izvesti dimenzioniranje opornega zidu in odvodnjavanje zalednih voda.

31. člen
(varstvo zraka)

- (1) Obremenitev zraka ne sme presegati dovoljenih emisijskih in imisijskih koncentracij v skladu z določili oziroma z veljavnimi predpisi, ki urejajo varstvo zraka.
- (2) Dimnovodne naprave morajo zagotavljati varno, zanesljivo in trajno delovanje kurišča in ne smejo presegati dovoljenih vrednosti emisij določenih v veljavnem predpisu.

32. člen
(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem in svetlobnim onesnaževanjem)

- (1) Vir elektromagnetnega sevanja predstavljata dve transformatorski postaji ob povezovalni cesti. Le ti bosta zadostno oddaljeni od obstoječe in načrtovane pozidave, zato je preprena prekomerna obremenitev okolja zaradi elektromagnetnega sevanja.
- (2) Za zunanjo razsvetljavo zasebnih in javnih površin se uporabljajo svetilke, katerih delež svetlobnega toka, ki seva navzgor, je enak 0 % ter upošteva določene mejne vrednosti na oknih najbližjih objektov z varovanimi prostori, skladno z uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

33. člen
(varstvo pred hrupom)

- (1) Skladno z uredbo, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju, območje poslovne cone, spada v III. stopnjo varstva pred hrupom. Hrup v območjih ne sme presegati z uredbo predpisanih vrednosti.
- (2) Zemljišče med zahodno cesto in načrtovano stavbo v sklopu parcele GP2 (končna ureditev) se znatno zasadi z visoko in nizko drevesno vegetacijo z namenom, da se čimbolj prepreči vpliv hrupa in prahu v smeri stanovanjskih hiš Cesta na Roglo 18 in 18a, ki se nahajata zahodno od območja OPPN.

34. člen
(ohranjanje narave)

Območje OPPN se ne nahaja na območju Nature 2000, EPO ali naravnih vrednot, zato posebni ukrepi niso potrebni.

**6 REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN
DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

35. člen
(obramba in zaščita)

Pri gradnji načrtovanih objektov se upošteva zakone s področja obrambe in zaščite.

36. člen
(varstvo pred poplavami, erozijska ogroženost in plazljivost terena)

- (1) Skladno s prikazom stanja prostora, območje ni poplavno ogroženo in ni plazljivo. Na območju je treba upoštevati običajne zaščitne ukrepe, da se ne bo povečevala erozijska ogroženost območja.
- (2) Za vse posege na območju OPPN je treba pred pričetkom gradnje izvesti geološko geomehanske raziskave, ki bodo natančneje podale sestavo tal/terena, podale

natančnejšo višino podtalne vode ter določile dodatne protierozijske ukrepe in način temeljenja oz. gradnje ter podale način odvodnjavanja zalednih voda.

37. člen
(seizmološke zahteve)

- (1) Gradnja objektov mora biti potresno odporna. Pri načrtovanju se upošteva veljavna zakonodaja s področja o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov, v skladu z evropskim standardom za potresno odporno gradnjo.
- (2) V skladu s karto projektnega pospeška tal je na območju določen projektni pospešek tal 0,125 g.

38. člen
(požarno varstvo)

- (1) Pri graditvi objektov se izpolni vse zahteve za varnost pred požarom, določene s predpisi o graditvi objektov in drugimi predpisi.
- (2) Zagotavljajo se pogoji za varen odmik, ljudi, živali in premoženje; dostopi, dovozi in delovne površine za intervencijska vozila ter viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Preprečitev širjenja požara na sosednje objekte se zagotovi tako, da upošteva ustrezne odmike od parcelnih mej in odmike med objekti ali pa se zagotovijo ustrezne protipožarne ločitve. Dostop za gasilska vozila se zagotovi po intervencijskih poteh, ki potekajo po javnih prometnicah, peš površinah, dvoriščih in zelenicah. V ta namen se radije vseh krivin dimenzionira za nemoten promet intervencijskih vozil. Za zagotovitev požarne vode se zgradi hidrantno omrežje.

**7 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DRUGI POGOJI ZA
IZVAJANJE OPPN**

39. člen
(etapnost gradnje)

- (1) Etapnost izgradnje novih objektov je pogojena s sočasno izvedbo tolikšnega dela infrastrukturne opreme, da se zagotavlja funkcioniranje objekta ter da je skladna z načrtovano infrastrukturno rešitvijo celotnega območja in dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto.
- (2) Za začetek gradnje na parceli GP3 (I. faza) ni potrebna prehodna izgradnja povezovalne ceste (GPc4). Do izgradnje povezovalne ceste se dostop na GP3 (I. faza) lahko uredi kot začasen dostop (uvoz / izvoz) direktno iz zahodne ceste in/ali ceste mimo zadruga in/ali iz Kovaške ceste preko parcele GP2 (I. faza). Po izgradnji povezovalne ceste, se direktni dostop iz Kovaške ceste na parcelo GP2 (I. faza) in GP3 (I. faza) uredita iz povezovalne ceste.

40. člen
(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

- (1) Pri projektiranju in izvajanju OPPN je treba upoštevati vsa določila, navedena v posameznih poglavjih ter vse pridobljene smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora.
- (2) Obveznosti investitorjev:
 - pred pričetkom izdelave projektne dokumentacije mora projektantu zagotoviti geološke oziroma geomehanske raziskave, da bo lahko projektant ustrezno dimenzioniral stavbe, gradbeno inženirske objekte in druge gradbene objekte,

- v času gradnje mora zagotoviti geomehanski nadzor ter poskrbeti, da bodo izvedeni vsi zaščitni ukrepi in da se ne bo povečevala erozijska ogroženost območja,
 - pred pričetkom gradnje mora pravočasno obvestiti upravljavce objektov, naprav in vodov GJI, ki so tangirani pri predmetni gradnji.
- (3) Obveznosti izvajalcev:
- dolžan je zagotavljati dostope do obstoječih objektov in zemljišč v času gradnje, racionalno urediti gradbišče in pri posegih na prometnicah zagotoviti varen promet.
 - po končani gradnji mora odstraniti vse začasne objekte ter odvečni gradbeni in izkopani material in urediti okolico ter višino zemljišča na parcelni meji prilagoditi sosednjemu zemljišču.

8 VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

41. člen (dopustna odstopanja)

- (1) Dovoljena so odstopanja od zakoličbenih točk parcel v smislu prilagoditve obstoječi parcelaciji in stanju v prostoru pod pogojem, da so omogočene vse ureditve predpisane s tem OPPN.
- (2) Odstopanje od določenih gradbenih linij ni dopustno. Osnovne stavbe se lahko izjemoma gradijo izven določene gradbene meje pod pogojem, da je pridobljeno pisno soglasje lastnika sosednjega zemljišča, vendar odmik od sosednjega zemljišča ne sme biti manjši kot 2 m.
- (3) Potek načrtovane GJI ter priključevanje stavb na GJI se lahko izvede tudi drugače, kot je določeno s tem prostorskim aktom, v kolikor se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva ali ekonomičnega investicijskega vlaganja, prilagoditve obstoječim trasam vodov in naprav ter pod pogojem, da ni v nasprotju z javnimi interesi. Možna je gradnja začasnih priključkov na GJI v lastni režiji. S spremembo mora soglašati (izdati soglasje) upravljavec tangiranih vodov in upravljavec predmetnega voda.
- (4) Lastna transformatorska postaja se lahko locira tudi znotraj parcele GP3 (I. faza) oz. GP2 (končna ureditev).
- (5) Dopustno je tudi odstopanje pri prometnem in komunalnem urejanju, v kolikor gre za ustrežnejšo tehnologijo izvedbe in tehnično rešitev ter če te spremembe ne spreminjajo funkcionalnega in vsebinskega koncepta OPPN.
- (6) Pri določitvi kote pritličja osnovnim stavbam je dopustno odstopanje ± 50 cm od kote, ki jo določena v grafični prilogi OPPN. Odstopanja pri naklonu strešine niso dovoljene.
- (7) Pri določanju ureditvenih kot cestnega omrežja so dopustna odstopanja ± 20 cm.
- (8) Gradbena parcela namenjena postavitvi transformatorskih postaj (GPtp) se lahko tudi razdeli, kot posledica različnih interesov glede lastništva parcele.

III. KONČNE DOLOČBE

42. člen (vpogled v OPPN)

OPPN je stalno na vpogled na Občini Zreče in na Upravni enoti Slovenske Konjice.

**43. člen
(nadzor)**

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe za posamezna področja.

**44. člen
(začetek veljavnosti)**

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka:

Datum:

ŽUPAN
OBČINE ZREČE
mag. Boris Podvršnik