



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: 3505-0006/2016
Datum: 21. 3. 2018

AD/11

17. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE ZREČE, dne 28. 3. 2018

ZADEVA:	GRADIVO ZA 11. TOČKO SEJE OBČINSKEGA SVETA
NASLOV:	PREDLOG ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA POSLOVNO ZAZIDAVO ZGORNJE ZREČE
PREDLAGATELJ:	Župan
PРАВNA PODLAGA:	Zakon o prostorskem načrtovanju s podzakonskimi predpisi 19. člen Statuta Občine Zreče
NAMEN:	Predlog za sprejem – prva obravnava
GRADIVO PRIPRAVILI:	Savaprojekt Krško, d.d. Katjuša Črešnar
POROČEVALEC:	Štefan Posilovič
STALIŠČA PRISTOJNIH KOMISIJ:	<u>Komisija za urejanje prostora in stanovanjske zadeve</u> je na 17. redni seji dne 13. 3. 2018 obravnavala OPPN poslovna zazidava center Zgornje Zreče (1. obravnava) in naj ni imela drugih pripomb ter Občinskemu svetu Občine Zreče predlaga sprejem v 1. obravnavi. <u>Statutarno pravna komisija</u> je na 15. redni seji dne 19. 3. 2018 obravnavala predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno zazidavo Zgornje Zreče in na predlog odloka ni imela pripomb, zato predlaga, Občinskemu svetu Občine Zreče, da ga sprejme v prvi obravnavi.
PREDLOG SKLEPA:	Predlagam, da Občinski svet Občine Zreče sprejme predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno zazidavo Zgornje Zreče v prvi obravnavi.

I. UVOD IN OBRAZLOŽITEV

S tem 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. Območje na severovzhodni strani meji na Dravinjo, na jugovzhodni in jugozahodni strani na nekategorizirano pot na severni strani pa na kmetijske površine (njiva, travnik). Območje OPPN je velikosti ca. 3,95 ha

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 poslovne cone Zgornje Zreče se odvijajo predvsem trgovske, gostinske in storitvene dejavnosti. Cesta skozi območje (Kovaška cesta) je glavna lokalna prometnica, ki povezuje Zgornje Zreče z ostalim delom Zreč in je v izredno slabem prometno tehničnem stanju. Območje poslovne cone nima ustrezno urejenega javnega parkiranja, prav tako nimajo ustrezno urejenega parkiranja že obstoječi poslovni subjekti znotraj cone. Obstoječa nepozidana stavbna zemljišča omogočajo nadaljnjo širitev in razvoj že obstoječih dejavnosti kot tudi umestitev novih.

Največja omejitev na območju poslovne cone predstavlja obstoječ vodni vir ZR-4, ki se varuje v skladu z veljavnimi predpisi. Vodni vir ZR-4 je v upravljanju RO Občine Zreče in predstavlja rezervni vodni vir, ki ni v uporabi, saj zanj ni pridobljeno vodno dovoljenje. Vodni vir ZR-4 je v postopku ukinitve. Obravnavano območje se ne nahaja znotraj varovanja kulturne dediščine, Nature 2000, naravnih vrednot ali ostalih varovanj.

Na območju je bila izražena investicijska namera in s tem potreba po gradnji poslovnih stavb, manipulacijskih površin, skladišč in spremljajočih objektov za izvajanje logističnih dejavnosti. Za umestitev željenih dejavnosti v prostor je potrebna rekonstrukcija in nadgradnja obstoječe javne prometne mreže. Predvsem je predvidena ureditev Kovaške ceste, ki se uredi kot multi-funkcionalni prostor prednostno namenjen pešcem, kolesarjem in drugim uporabnikom odprtega prostora. Cestni profil se zmanjšuje na minimum, nivo ceste pa se izenačuje z nivojem pohodnih površin. Predvidene povozne in pohodne površine se v celoti tlakujejo. Parkiranje se uredi pravokotno oziroma vzdolžno ob cesto. Predviden drevored je v prostoru nova kvaliteta, ki ima tako estetski kot ekološki učinek. Drevored oblikuje enotno linijo, ki od severa proti jugu poenoti prostor in s tem oblikuje ulični prostor, kar ustvarja bolj urejen videz, hkrati pa dalje naselju bolj urbani značaj. Drevesa so pomembna tudi z vidika ustvarjanja boljših mikro klimatskih pogojev, kar izboljšuje kakovost bivanja v naselju. Med drevoredom in obstoječimi objekti se uredijo ploščadi, ki omogočajo, da posamezni objekti svojo dejavnost širijo tudi v novo nastali javni prostor. Z novo ureditvijo in zmanjšanjem hitrosti prometna skozi naselje se ustvarja »trg« s čemer dobi naselje tudi mesto tvorne funkcije. Nivojsko izenačen prostor je nova kvaliteta s katero pridobijo predvsem gibalno ovirane osebe, starejši občani ter mamice z vozički. Enotno urejen in tlakovan prostor pa omogoča tudi druge možnosti uporabe javnega prostora, ki do sedaj zaradi prometne ureditve niso bile mogoče. V primeručasne zapore ceste se lahko na omenjenem delu odvijajo tudi sejmi, »tržnice« ali manjše prireditve. Prostor je na južnem delu namreč dovolj širok, da omogoča tudi postavitev odra.

Zaradi novega namena Kovaške ceste se zgradi nova Cesta pod hribom ter rekonstruira Spodnja cesta kamor se preusmeri glavna tovornega prometa. Obe prometnici se uredita za dvosmerni promet z enostranskim pločnikom. Vzdolž Ceste pod hribom 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. Večnamenska pot ima možnost nadaljevanja v smeri proti jugu in navezavo na obstoječo mrežo večnamenskih poti širšega območja Zreč.

Na območju je načrtovanih osem novih poslovnih stavb, ki se postavljajo znotraj določene gradbene meje (GM) ter upoštevajoč gradbeno linijo (GL). Faktor zazidanosti parcele je do 0,6. Na parceli namenjene gradnji se mora urediti minimalno 20% zelenih površin. Obstoječe stavbe se lahko dozidajo, vendar mora biti odmik od sosednjega zemljišča minimalno 2m (s soglasjem sosedu tudi bližje).

Etažnost: max. P + 2 (ravna streha) ali maksimalno P + 1 + M (mansarda) v primeru dvokapne strehe. Gradnja kleti ni možna;

Kolenčni zid: max. 1m;

Streha: ravna (naklon do 5 stopinj) ali dvokapna (naklon od 30 do 40 stopinj). Osvetlitev mansarde možna s strešnimi okni ali dvokapnimi frčadami;

Kritina: material kritine poljuben, barva kritine - vsi odtenki v rdeči barvi. Pri ravnih strehah se uporabi PVC membranska kritina, prodec, zelena streha;

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: Predvidena je nova transformatorska postaja v južnem delu območja iz katere 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.

Zaradi zaščite vodnega vira se vsa podzemna infrastruktura izvaja kot vodotesna, vse manipulativne površine ter prometne površine pa asfaltirajo ter padavinske vode iz teh površin ustrezno zberejo in očistijo v lovilcih olj.

Odpadki: Uredita se dva ekološka otoka. Odpadki iz dejavnosti se zbirajo ločeno in odvažajo pooblaščenemu odjemalcu

II. FINANCIRANJE

OPPN za poslovno zazidavo Zgornje Zreče financira Občina Zreče. Strošek izdelave OPPN po pogodbi z izdelovalcem Savaprojekt Krško d.d., znaša 5.910,00 EUR brez DDV.

III. KRONOLOGIJA POSTOPKA SPREJEMANJA

AKTIVNOST	DATUM
Sklep o začetku postopka	UGSO 36/16 z dne 15.7.2016
Usklajevanje z lastniki zemljišč na območju	Julij – Avgust 2016
Osnutek SID OPPN	November 2016
Vloga NUP za smernice	14.12.2016

Pridobivanje smernic	<ul style="list-style-type: none"> - RS Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, Agencija RS za okolje, Urad za upravljanje z vodami, Krekova 17, Maribor – 13.2.2017 - MZI, Direktorat za infrastrukturo 22.12.2016 - MZI, Direktorat za promet 5.1.2017 - MO, Uprava RS za zaščito in reševanje 21.12.2016 - Elektro Maribor 22.12.2016 - Mestni plinovodi Koper 3.1.2017 - Telemach d.o.o. 28.12.2016 - Telekom Slovenije 3.1.2017 - Saubermacher Slovenija d.o.o. 7.2.2017 - Občina Zreče – za področje oskrbe s pitno vodo 26.1.2017 - Občina Zreče – področje ravnanja z odpadnimi vodami 23.1.2017 - Občina Zreče – za področje občinskih cest in javnih površin 25.1.2017 - Krajevna skupnost Zreče 16.12.2016
Sektor za CPVO	1.2.2017– presoje vplivov na okolje ni potrebno izvesti
Smernice DRSV glede VVO	December 2017
Dopolnjen osnutek	December 2017
Javna razgrnitev	2.2.2018 – 5.3.2018
Javna obravnava	22.2.2018
1. obravnava na Komisijah in OS	Marec 2018
Predlog SID OPPN in vloga za pridobitev mnenj NUP	April/ Maj 2018
Pridobitev mnenj NUP	Junij-Avgust 2018
Obravnava na pristojnih komisijah v 2. obravnavi	September 2018
Sprejem na OS	September 2018

IV. PREDLOG ODLOKA – PRVA OBRAVNAVA



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 in 14/15 – ZUUJFO) in 8. člena Statuta Občine Zreče (Ur. l. RS, št. 87/12) je Občinski svet Občine Zreče na seji, dne 2018 sprejel

ODLOK o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poslovna zazidava center Zgornje Zreče

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 in 14/15 – ZUUJFO) in Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Zreče (Ur. l. RS, št. 64/15, 24/16 in 28/16), sprejme občinski podrobni prostorski načrt Poslovna zazidava center Zgornje Zreče (v nadaljnjem besedilu: OPPN).
- (2) OPPN je pod številko 16117-00 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. UMEŠTITEV 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 PROJEKTSKIH 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 ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

B) GRAFIČNI DEL PODROBNEGA NAČRTA

- B1 Izsek iz grafičnega načrta namenske rabe občinskega prostorskega načrta občine; M 1:5 000
- B2 Pregledna karta z omejitvami v prostoru ter povezavo s sosednjimi območji; M 1:5 000
- B3 Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem; M 1:1 000
- B4 Ureditvena situacija; M 1:500
- B5 Potek omrežij in priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro; M 1:500
- B6 Načrt parcelacije; M 1:1 000

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

OPIS PROSTORSKE UREDITVE

3. člen (namen OPPN)

- (1) Območje poslovne zazidave Zgornje Zreče je po namenski rabi opredeljeno kot osrednje območje centralnih dejavnosti (CU), površine cest (PC) ter druge urejene zelene površine (ZD). Območje se nahaja v severnem delu naselja Zreče oz. na območju Zgornjih Zreč in leži v enoti urejanja (EUP) UN1/033 in del UN1/034.
- (2) S tem občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljevanju OPPN) se podrobneje določijo prostorski izvedbeni pogoji za ureditev obstoječe poslovne cone ter njeno nadaljno širitev in razvoj obstoječih dejavnosti ter pogoji za zgradnjo novih poslovno / storitvenih stavb in 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. 3,95 ha in zajema naslednja zemljišča s parcelnimi številkami: 821/3, 821/6, 821/7, 821/8, 821/9, 821/10, 822/5, 826/4, 826/6, 826/7, 828/2, 828/7, 828/9, 828/10, 828/12, 828/13, 828/14, 828/15, 829/2, 829/11, 829/12, 829/14, 829/16, 829/17, 829/20, 829/21, 829/22, 829/23, 829/24, 829/25, 829/26, 829/27, 830/1, 831/8, 831/12, 831/13, 831/14, 831/15, 831/17, 831/18, 1386/11, 1387, 1429/1, 1429/2, 1430, vse katastrska občina Zreče (1100).
- (2) Znotraj območja se nahajajo obstoječe stavbe z naslovi in evidenčnimi številkami:
 - Kovaška cesta 28, (evid. št. 147);
 - Kovaška cesta 26, (evid. št. 151);
 - Kovaška cesta 24, (evid. št. 164);

- Kovaška cesta 27a, (evid. št. 152);
 - Kovaška cesta 37, (evid. št. 153);
 - Kovaška cesta 35, (evid. št. 154 in 157);
 - Kovaška cesta 33, (evid. št. 155, 156 in 158);
 - Cesta na Roglo 20a, (evid. št. 1490) in
 - Cesta na Roglo 20b, (evid. št. 1574).
- (3) Dejanska raba kmetijskih zemljišč je v pretežnem delu pozidano in sorodno zemljišče (3000) in trajni travnik (1300) ter v manjšem delu kmetijsko zemljišče v zaraščanju (1410) in njiva oziroma vrt (1100).
- (4) Območje na severovzhodni strani meji na Dravinjo, na jugovzhodni in jugozahodni strani na nekategorizirano pot na severni strani pa na kmetijske površine (njiva, travnik).
- (5) 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. Ceste po hribom;
 - oporni zid vzdolž večnamenske poti ob Cesti pod hribom;
 - javna razsvetljava Ceste pod hribom;
 - nizkonapetostni elektro priključek na novo transformatorsko postajo, ki je locirana severno od območja OPPN;
 - iztok čistih padavinskih voda v reko Dravinjo pri obstoječem mostu vzhodno od območja OPPN;
 - nov kanalizacijski kolektor za odvodnjavanje komunalne odpadne vode s priključitvijo na obstoječ kanalizacijski jašek J46 nasproti objekta Unior ter južno od območja OPPN.
- (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.

UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR **Vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji**

6. člen **(vplivi in povezave)**

- (1) Na območju Zgornjih Zreč so se že od nekdanjih razvijale poslovne dejavnosti, predvsem vzdolž Kovaške ceste kot podaljšek že obstoječih dejavnosti podjetja Uniorja in Cometa. Na območju poslovne cone Zgornje Zreče se odvijajo predvsem trgovske, gostinske in storitvene dejavnosti. Cesta skozi območje (Kovaška cesta) je glavna lokalna prometnica, ki povezuje Zgornje Zreče z

ostalim delom Zreč. Na območju se nahajajo nepozidana stavbna zemljišča, ki omogočajo nadaljno širitev in razvoj že obstoječih dejavnosti znotraj poslovne cone kot tudi umestitev novih.

- (2) Rekonstruira se Kovaška cesta kot multi-funkcionalni prostor prednostno nemenjem pešcem, kolesarjem in drugim uporabnikom odprtega prostora. Z novo ureditvijo in zmanjšanjem hitrosti prometna skozi naselje se ustvarja »trg« s čemer dobi naselje tudi mesto tvorne funkcije. V primeru začasne zapore ceste se lahko na omenjenem delu odvijajo tudi sejmi, »tržnice« ali manjše prireditve.
- (3) Z novo »Cesto pod hribom« in rekonstrukcijo »Spodnje ceste«, bo omogočeno izvajanje krožnega prometa, pri čemer se bo Kovaška cesta prometno razbremenila. Načrtovana Cesta pod hribom bo v nadaljnjih fazah omogočala širitev poslovne cone v južne del Zgornjih Zreč, kjer se nahajajo večja nepozidana stavbna zemljišča in s tem povezala Kovaško cesto tudi pri Uniorju.
- (4) Območje je komunalno opremljeno (vodovod, kanalizacija, električno omrežje, telekomunikacije, plinovod, KKS) vendar obstoječe kapacitete ne omogočajo priključitev novih stavb na javna komunalna in energetska omrežja, zato je potrebno gospodarsko javno infrastrukturo ustrezno rekonstruirati ter nadgraditi. Za ustrezno oskrbo z električno energijo je potrebna izgradnja nove transformatorske postaje, izgradnja nove kanalizacije za odvajanje komunalne odpadne in padavinske vode. Uredijo se ekološki otoki.
- (5) Največja omejitev na območju poslovne cone predstavlja obstoječ vodni vir ZR-4, ki se varuje v skladu z veljavnimi predpisi. Vodni vir ZR-4 je v upravljanju Režijskega obrata Občine Zreče in predstavlja rezervni vodni vir, ki ni v uporabi, saj zanj ni pridobljeno vodno dovoljenje. Vodni vir ZR-4 je v postopku ukinitve.
- (6) Vzdlž vzhodne meje območja OPPN teče Dravinja, ki s svojim 15-metrskim priobalnim pasom predstavlja večjo omejitev v prostoru, predvsem za obstoječe stavbe vzhodno od Kovaške ceste.
- (7) Območja kulturne dediščine, Natura 2000, naravne vrednote in ostala varovana območja, na podlagi javno dostopnih evidenc za območja poslovne zazidave center Zgornje Zreče, niso evidentirane.

Zasnovne in rešitve načrtovanih površin z objekti in ostalih površin

7. člen

(funkcionalna zasnova območja)

- (1) Na območju je bila izražena investicijska namera in s tem potreba po gradnji poslovnih stavb, manipulacijskih površin, skladišč in spremljajočih objektov za izvajanje logističnih dejavnosti, trgovskih stavb in ostalih stavb za izvajanje storitvenih dejavnosti. Določene so tudi površine javnih prometnic in zelenih površin. Parcela je določena tudi obstoječemu vodnemu viru, novi transformatorski postaji ter dvema ekološkima otokoma.
- (2) Znotraj posamezne parcele namenjene gradnji stavb so določene površine za razvoj objektov, ki so omejene z določeno gradbeno mejo, znotraj katere se lahko locirajo stavbe. Možna je postavitve več osnovnih stavb, ki so ločene med seboj. Višina stavb je maksimalno $P + 2$ v primeru ravnih streh oziroma maksimalno $P + 1 + M$ v primeru dvokapnih streh. Gradnja kleti zaradi visoke podtalnice ni možna.
- (3) Obstoječe stavbe znotraj območja je možno rekonstruirati, dozidati, nadzidati ali porušiti in zgraditi novo, pod pogoji tega odloka.
- (4) V sklopu posameznih parcel je možna postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov, ki se gradijo pod pogoji odloka.
- (5) Da se omogoči dostop do vseh parcel namenjenih gradnji je načrtovana obnova in dograditev obstoječe javne cestne mreže. V prvi vrsti je načrtovana rekonstrukcija Kovaške ceste, ki se uredi kot mešani prostor, predvsem namenjen pešcem, kolesarjem in seveda prometu in parkiranju. Rekonstruira se tudi t.i. Spodnja cesta ter na novo zgradi Cesta pod hribom, ki bosta omogočili dostop do posameznih parcel in izvajanje krožnega prometa na območju poslovne cone.
- (6) Kovaška cesta se uredi kot multi-funkcionalni prostor prednostno nemenjem pešcem, kolesarjem in drugim uporabnikom odprtega prostora. Cestni profil se zmanjšuje na minimum, nivo ceste pa

se izenačuje z nivojem pohodnih površin. Predvidene povozne in pohodne površine se v celoti tlakujejo. Parkiranje se uredi pravokotno oziroma vzdolžno ob cesti. Posamezna parkirna mesta se označijo z risanimi talnimi oznakami. Načrtovan drevored oblikuje enotno linijo, ki od severa proti jugu poenoti prostor in s tem oblikuje ulični prostor, kar ustvarja bolj urejen videz, hkrati pa dalje naselju bolj urbani značaj. Drevesa so pomembna tudi z vidika ustvarjanja boljših mikro klimatskih pogojev, kar izboljšuje kakovost bivanja v naselju. Med drevoredom in obstoječimi objekti se uredijo ploščadi, ki omogočajo, da posamezni objekti svojo dejavnost širijo tudi v novo nastali javni prostor. Z novo ureditvijo in zmanjšanjem hitrosti prometna skozi naselje se ustvarja »trg« s čemer dobi naselje tudi mesto tvorne funkcije. Nivojsko izenačen prostor je nova kvaliteta s katero pridobijo predvsem gibalno ovirane osebe, starejši občani ter mamice z vozički. Enotno urejen in tlakovan prostor pa omogoča tudi druge možnosti uporabe javnega prostora, ki do sedaj zaradi prometne ureditve niso bile mogoče. V primeru začasne zapore ceste se lahko na omenjenem delu odvijajo tudi sejmi, »tržnice« ali manjše prireditve. Prostor je na južnem delu namreč dovolj širok, da omogoča tudi postavitve odra.

Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo
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 sicer:
 - C - predelovalne dejavnosti;
 - F - gradbeništvo;
 - 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;
 - O - dejavnost javne uprave in obrambe, dejavnost obvezne socialne varnosti;
 - Q - zdravstvo in socialno varstvo.
 - P - izobraževanje;
 - R - kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti;
 - S - druge dejavnosti;
- (2) Pri umestitvi dejavnosti, navedenih v prvem odstavku tega člena, je treba upoštevati predpise, ki urejajo področje varovanja vodnih virov občine.

9. člen
(vrste dopustnih objektov glede na namen)

- (1) Na območju OPPN je poleg gradbeno inženirskih objektov, dovoljena gradnja nestanovanjskih stavb, ki imajo več kot 50% bruto tlorisne površine stavbe namenjeno nestanovanjski rabi, na preostalem delu pa je dovoljeno tudi bivanje.
- (2) V skladu z enotno klasifikacijo objektov so dopustni naslednji osnovni objekti:

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:

12420 Garažne stavbe.

126 Stavbe splošnega družbenega pomena;

127 Druge nestanovanjske stavbe;

12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (samo nadstrešnice za potnike, javne sanitarije ter pomožne stavbe).

2 / GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI

21 / Objekti prometne infrastrukture:

211 Ceste:

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

212 Železniške proge:

21220 Mestne železniške proge.

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi;

24 / Drugi gradbeno inženirski objekti;

241 Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas:

24110 Športna igrišča;

24122 Drugi gradbeno inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas.

242 Drugi gradbeno inženirski objekti:

24205 Drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

(3) Na območju načrtovanih parcel namenjenih gradnji in javnih površin, se poleg osnovnih objektov, dovoli tudi gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov. Ti objekti se postavijo v skladu s predpisom, ki ureja vrsto objektov glede na zahtevnost ter pod pogoji tega OPPN in sicer:

- majhna stavba;
- majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave;
- pomožni objekti v javni rabi;
- ograja;
- podporni zid;
- rezervoar;
- priključek na objekte GJI in daljinskega ogrevanja;
- samostojno parkirišče;
- kolesarska pot, pešpot, gozdna pot in podobno;
- športno igrišče na prostem;
- objekt za oglaševanje;
- pomožni komunalni objekt.

10. člen (vrste gradenj)

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

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

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:

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

12. člen (lega, velikost ter oblikovanje osnovnih stavb)

- (1) Osnovne stavbe se locirajo na površini za razvoj objekta, ki je omejena z gradbeno mejo (GM) ter upoštevajoč določeno gradbeno linijo (GL). Na posamezni parceli znotraj določene gradbene meje je lahko postavljenih tudi več osnovnih stavb.
- (2) Vertikalni gabarit stavb je maksimalno P + 2 v primeru ravne strehe ali maksimalno P + 1 + M (mansarda) v primeru dvokapne strehe. Gradnja kleti ni možna. Kolenčni zid v mansardi maksimalno 1m.
- (3) Kota pritličja je določena v grafični prilogi.
- (4) 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.
- (5) Obstoječe stavbe se lahko dozidajo, vendar mora biti odmik od sosednjega zemljišča minimalno 2m. S pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča je lahko odmik manjši. Če obstoječe stavbe že presegajo faktor zazidljivosti na parceli namenjeni gradnji, povečanje horizontalnih dimenzij ni dovoljeno.
- (6) Pri vseh odmikih, ki so manjši od predpisanih požarno-varstvenih zahtev, je treba izvesti požarne zidove oziroma stavbe graditi požarno varno.
- (7) Stavbe se oblikuje:

- streha: ravna (naklon do 5 stopinj) ali dvokapna (naklon od 30 do 40 stopinj). Osvetlitev mansarde možna s strešnimi okni ali dvokapnimi frčadami;
- kritina: material kritine poljuben, barva kritine - vsi odtenki v rdeči barvi. Pri ravnih strehah se uporabi PVC membranska kritina, prodec, zelena streha.
- 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.
- oblikovanje odprtin: svobodno.

13. člen

(lega, velikost ter oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov)

- (1) Gradijo se na parcelah namenjenih gradnji osnovnih stavb z minimalnim odmikom 1,5m (tlorisna projekcija najbolj izpostavljenih podzemnih in nadzemnih delov objekta) od sosednje parcelne meje. S soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa je ta odmik lahko manjši.
- (2) Ograje in podporni zidovi se gradijo s takšnim odmikom od sosednje parcele, da z gradnjo in vzdrževanjem ne posegamo na sosednjo parcelo. Če je sklenjen medsebojni sporazum z lastnikom sosednjega zemljišča o medsebojni uporabi in vzdrževanju predmetnega objekta, se le ta lahko gradi na parcelni meji.
- (3) Velikost nezahtevnih in enostavnih objektov je določena s predpisom o tovrstnih objektih. Biti morajo oblikovno in pri izbiri materialov ter barv usklajeni z osnovnimi stavbami na parceli. Lahko so tudi leseni ali kovinski. Strehe objektov so lahko ravne oziroma so enake kot na osnovni stavbi.
- (4) Višinske razlike med parcelami se premošča s travnatimi brežinami ali opornimi zidovi do višine 1m. Višji oporni zidovi morajo biti kamniti, obloženi z kamnito oblogo ali ozelenjeni s plezalkami.
- (5) Ograje med sosednjimi parcelami so dovoljene kovinske ali lesene vendar morajo biti transparentne. Možna je zasaditev žive meje iz avtohtonih grmovnic.

Prostorski izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo

14. člen

(parcelacija)

- (1) Na območju OPPN se pred izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo stavbe na posamezni 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 parcel so opredeljene po Gauss-Kruegerjevem koordinatnem sistemu.
- (3) Parcele namenjene gradnji se lahko združujejo pod pogojem, da je omogočen neposreden dostop na javno prometnico. V primeru združevanja parcel se ustrezno poveže tudi gradbena meja.

Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo

15. člen

(izkoriščenost zemljišča za gradnjo)

- (1) Faktor zazidanosti parcele namenjene gradnji, oziroma razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele namenjene gradnji je do 0,6. V zazidano površino upoštevati tudi površino nezahtevnih in enostavnih objektov.
- (2) Na parceli namenjene gradnji se mora urediti minimalno 20% zelenih površin.

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

16. 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.
- (3) V varovalnem pasu GJI je prepovedano 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.
- (4) 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.

17. člen (prometna infrastruktura)

- (1) Na območju poslovne cone se uredijo tri glavne prometnice in sicer:
 - Kovaška cesta
 - Spodnja cesta ter
 - Cesta pod hribom.
- (2) Križanja med temi tremi glavnimi prometnicami se lahko izvedejo kot klasična tri- oz. štiri-kraka križišča ali kot krožišča.
- (3) Projektna hitrost se upošteva 30km/h.
- (4) **Kovaška cesta (GPc1):** načrtovana je rekonstrukcija Kovaške ceste, ki je kategorizirana kot lokalna cesta LC 485071. Rekonstrukcija se izvede v dolžini ca. 210m od križišča pri kmečki zadrugi in naprej v smeri severa do lokacije nove transformatorske postaje. Kovaška ceste se uredi kot multi-funkcionalni prostor z mesto tvorno funkcijo, ki je prednostno nemenjem pešcem, kolesarjem in drugim uporabnikom odprtega prostora. Nivo ceste se izenači z nivojem pohodnih površin ob cesti. Parkiranje se uredi pravokotno oziroma vzdolžno ob cesti. Detalji izvedbe rekonstrukcije Kovaške ceste se določijo s projektom za izvedbo. Vertikalni nagib je ocenjen na 2,4%. Vozišče omogoča dvosmerni promet in je širine 2 x 2,75m. Iz Kovaške ceste se izvede en javni cestni odsek, ki bo omogočil dostop do načrtovanih parcel namenjenih gradnji poslovnih stavb (GPc6).
- (5) **Spodnja cesta (GPc2):** načrtovana je rekonstrukcija obstoječe nekategorizirane poti, ki poteka od kmečke zadruge v smeri jugozahoda do domačije Cesta na Roglo 18a. Rekonstrukcija se izvede v dolžini ca. 130m. Vertikalni nagib je ocenjen na 0,8%. Vozišče omogoča dvosmerni promet in je širine 2 x 2,75m z enostranskim pločnikom minimalne širine 1,50m.
- (6) **Cesta pod hribom (GPc3):** načrtovana je dograditev in rekonstrukcija obstoječe nekategorizirane poti in sicer od domačije Cesta na Roglo 18a, vse do Kovaške ceste pri novi transformatorski postaji v severnem delu območja. Nova gradnja in rekonstrukcija se izvede v dolžini ca. 310m. Vertikalni nagib je ocenjen na 1,3%. Vozišče omogoča dvosmerni promet in je širine 2 x 2,75m z enostranskim pločnikom minimalne širine 1,50m ter večnamensko potjo širine 3,50m. Večnamenska pot se lahko uredi kot koridor za pešce in kolesarje, kot koridor 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 izvede oporni zid. Iz Ceste pod

hribom se izvedeta dva javna cestna odseka, ki bosta omogočila dostop do načrtovanih parcel namenjenih gradnji poslovnih stavb (GPc4 in GPc5). Pri gradnji opornega zidu vzdolž Ceste pod hribom in bo posegal v varovalni pas regionalne ceste II. reda Pesek – Rogla – Zreče, je treba posebno pozornost posvetiti zalednim vodam in načinu gradnje, da ne bo prišlo do destabilizacije cestnega telesa regionalne ceste.

- (7) **Parkirišča:** v sklopu posamezne parcele namenjene gradnji poslovnih stavb je treba načrtovati ustrezno število parkirnih mest za osebna vozila za potrebe izvajanja dejavnosti. Število parkirišč mora ustrezati tehničnemu normativu, ki predpisuje minimalno število parkirnih mest glede na dejavnosti, ki se bodo izvajale na posamezni parceli. V primeru, da investitor ne more zagotoviti ustreznega števila parkirnih mest v sklopu svoje parcele namenjene gradnji, mora le ta zagotoviti na drugih ustreznih javnih ali zasebnih površinah, ki pa ne smejo biti oddaljeni več kot 200m od objekta, kjer se bo dejavnost izvajala. Če se parkirišča zagotavljajo na javnih površinah je potrebno z upravljavcem javnih parkirnih mest skleniti medsebojni dogovor o souporabi javnih parkirnih mest.
- (8) Vse manipulativne površine ter prometne površine se gradijo vodotesno oziroma tako, da je možno zjeti potencialno onesnažene padavinske vode ter jih ustrezno očistiti v lovilcih olj ter naprej speljati v javno kanalizacijsko omrežje.

18. 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 Spodnje ceste in Ceste pod hribom izvede nova trasa vodovoda, ki se v severozahodnem in jugovzhodnem delu 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. Zagotovi se vsaj 3 nadzemne hidrante, ki s svojimi radii 160m pokrivajo celotno območje OPPN.

19. člen (elektroenergetsko omrežje)

- (1) Severno od območja OPPN se nahaja transformatorja postaj Zreče 1, ki se napaja preko 20kV kablovodov, ki potekajo iz zahodne smeri in naprej proti severu. Obstoječe stavbe znotraj poslovne cone so priključene na obstoječe javno nizkonapetostno elektro omrežje.
- (2) Za potrebe električnega napajanja novih stavb je načrtovana nova transformatorska postaja v južnem delu območja. Nova TP se bo napajala iz obstoječe TP Zreče 1 preko sredjenapetostnega elektro kablovoda, ki je načrtovan vzdolž Ceste pod hribom vse do nove TP. Nova TP se locira ob javni prometnici t.i. Spodnji cesti in ima določeno parcelo namenjeno gradnji (GPtp). Dostop do TP je možen direktno iz javne prometnice. Eno parkirno mesto za potrebe vzdrževalnega vozila elektro službe se zagotovi znotraj parcele.
- (3) Iz obstoječe TP Zreče 1 in nove TP se izvedejo nizkonapetostno elektro priključki do priključno merilnih omaric (PMO) predvidenih stavb. PMO morajo biti locirane tako, da bo omogočeno nemoteno odčitavanje števecv.
- (4) 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.
- (5) Vse javne prometnice se opremijo z javno razsvetljavo. Napajanje javne razsvetljave se izvede iz nove TP.

20. člen

(kanalizacijsko omrežje)

- (1) Na območju 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 Kovaške ceste, Ceste pod hribom in Spodnje 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.
- (4) Vsa interna in javna kanalizacija za odvajanje komunalne odpadne vode ter padavinske vode mora biti, zaradi varovanja vodnega vira, grajena vodotesno, kar izvajalec dokaže z ustreznimi testi.
- (5) 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.
- (6) Izvajanje dejavnosti pri katerih bi nastajale industrijske odpadne vode, ni dovoljeno.

21. člen

(plinovodno omrežje)

- (1) Vzdolž Kovaške ceste poteka srednjetačno (200mbar) distribucijsko omrežje zemeljskega plina (PEHD cev Ø90mm).
- (2) Za potrebe ogrevanja obstoječih in predvidenih stavb se obstoječe plinovodno omrežje dogradi. Nove trasa bo potekala vzdolž Ceste pod hribom in Spodnje ceste.
- (3) Pri gradnji plinovodnih tras (omrežja in priključkov) je treba upoštevati veljavno zakonodajo, ki predpisuje minimalne vzporedne odmike in odmike pri križanjih z ostalo gospodarsko infrastrukturo ter tehnične zahteve operaterja distribucijskega sistema.
- (4) Plinomeri se postavijo na mesto in na način, ki ga določi predstavnik operaterja distribucijskega sistema. Mesto postavitve plinomerov mora biti zunaj objektov na vedno dostopnem mestu za odčitavanje in nadzor.
- (5) Pred pričetkom gradnje je treba pisno obvestiti operaterja distribucijskega sistema, da zakoliči obstoječe omrežje zemeljskega plina.
- (6) Pri posegih nad plinovodnimi cevmi je zahtevan stalen nadzor s strani operaterja distribucijskega sistema.

22. člen

(telekomunikacijsko omrežje)

- (1) Na območju OPPN poteka obstoječe bakreno in optično telekomunikacijsko omrežje.
- (2) Na mestih, kjer bo telekomunikacijsko omrežje oviralo načrtovane posege, je potreba 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 110mm ali 125mm s pomožnimi jaški in stebrički ter PE-HD cevmi premera 50mm.

23. 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. Točka priključitve je v obstoječi KTV omarici tik ob Kovaški cesti v severnem delu območja OPPN.
- (3) Priklučitev kabelske kanalizacije se izvede z umestitvijo ustreznih cevi premera Ø110mm z zaključkom v vmesnih revizijskih jaških, ki se izvedejo z betonske cevi Ø80cm in so pokriti z LTŽ 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 Ø50mm.
- (5) Za potrebe obratovanja ojačevalnih mest KKS se predvidi samostojno elektro merilno mesto (1x25A).

24. člen

(odpadki)

- (1) V sklopu posamezne parcele stavb v katerih bodo nastajali odpadki, se uredi individualno zbirno mesto za postavitev posod za:
 - mešana komunalna embalaža, vključno z ločeno zbrano embalažo, ki je komunalni odpadek (prozorne vreče);
 - mešani komunalni odpadki (črni zabojnik);
 - papir in karton (rdeči zabojnik) in
 - biološki odpadki (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 5m.

- (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 odpadek);
 - 15 01 – embalaža (vključno z ločeno zbrano embalažo, ki ni komunalni odpadek (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 javnih površin se uredita dva ekološka otoka (v severnem in južnem delu območja), ki imata določeno svojo parcelo (GPeo1 in GPeo2). V sklopu ureditve ekološkega otoka se zagotovi vsaj eno parkirno mesto za lažje odlaganje odpadkov v zabojnike. Število in vrsto zabojnikov se določi naknadno. 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.

25. člen (ogrevanje objektov)

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

REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

Na območju poslovne zazidave Zgornje Zreče ni evidentirane kulturne dediščine.

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

26. člen (varstvo voda in tal)

- (1) Vzdolž vzhodnega roba območja OPPN teče Dravinja, ki je vodotok I. reda in ima določen priobalni pas širine 15m. Posegi v priobalni pas niso načrtovani, predviden je le izpust čiste padavinske vode v Dravinjo preko že obstoječega izpusta. Legalno zgrajene stavbe, ki se nahajajo znotraj priobalnega pasu, se lahko nadzidajo, rekonstruirajo, nadomestijo z novo ali se jim spremeni namembnost le ob pogoju, da se ne spreminjajo obstoječi gabariti v smeri proti vodotoku. Na območju priobalnega pasu je prepovedana gradnja vseh vrst objektov s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo (parkirišča) vključno z vsemi vrstami ograj. Skrajni severni del Kovaške ceste, ki se nahaja na območju priobalnega pasu se rekonstruira, pri čemer rekonstrukcija en bo posegala v smeri proti vodotoku. Obstoječi kamniti zid vzdolž Dravinje se ohranja in se vanj ne posega.
- (2) Na območju poslovne zazidave center Zgornje Zreče se nahaja vodni vir ZR-4 (rezervni vodni vir), ki je v postopku ukinitve. Območje OPPN se delno nahaja v širšem varstvenem pasu (cona 3) z blagim sanitarnim režimom varovanja zajetij pitne vode in delno v ožjem varstvenem pasu (cona 2) s strogim režimom varovanja zajetij pitne vode, zato je treba pri umeščanju dejavnosti in objektov v prostor strogo upoštevati veljavno prepis s področja varovanja zajetij pitne vode. V primeru ko gre za občinski prepis o varovanju zajetij vodnih virov oz. vodovarstvenih območij, je treba pred pričetkom gradnje pridobiti soglasje občine.
- (3) Na območju ožjega varstvenega pasu (cona 2) je prepovedano vgrajevati toplotne črpalke - izmenjevalce na podlagi uporabe podtalnice.
- (4) Varovanje vodnega vira 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 preko obstoječega izpusta v Dravinjo. Vse osnovne stavbe se priključijo na javno kanalizacijsko omrežje za odvajanje komunalnih odpadnih voda in padavinskih voda. Vsa kanalizacijska omrežja morajo biti vodotesno grajena. Ponikanje je prepovedano. Izvajanje dejavnosti pri katerih se bodo uporabljale ali bodo nastajale nevarne snovi je prepovedano.
- (5) Na območju OPPN so bile izvedene geomehanske raziskave (Geomehansko poročilo za potrebe izdelave OPPN na Poslovno zazidavo center Zgornje Zreče (EUP: UN1/033 in UN11/034-del), št. 105, avgust 2016, izdelal Lamela d.o.o.). Iz poročila je razvidno, da območje ni plazovito in erozijsko ogroženo. Nivo podtalne vode se giblje na globini ca. 2m, zato ponikanje čistih padavinskih voda iz območja ni možno. Odvodnjavanje se izvede v javno kanalizacijsko omrežje in naprej preko obstoječega izpusta v Dravinjo. Če se bo izvedel nov izpust v Dravinjo mora biti le ta izveden tako, da bo izpustna glava oblikovana pod naklonom brežine vodotoka in ne bo posegala v njegov svetli profil. Opremljena mora biti s protipovratno zaklopko. Na območju iztoka mora biti struga in brežina vodotoka ustrezno zavarovani pred vodno erozijo.

- (6) 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.
- (7) Prav tako so dodatne raziskave terena potrebne pri projektiranju opornega zidu ob cesti pod hribom, na podlagi katerih bo možno izvesti dimenzioniranje opornega zidu in odvodnjavanje zalednih voda.

27. 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.

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

- (1) Edini vir elektromagnetnega sevanja predstavlja obstoječa in načrtovana transformatorska postaja. Le ti sta zadostno oddaljeni od obstoječe in načrtovane pozidave, zato je preprečena prekomerna obremenitev okolja zaradi elektromagnetnega sevanja.
- (2) Za razsvetljavo 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.

29. člen
(varstvo pred hrupom)

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.

30. člen
(ohranjanje narave)

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

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

31. člen
(obramba in zaščita)

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

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

- (1) Skladno s prikazom stanja prostora območje ni poplavno ogroženo in ni plazljivo.
- (2) Na območju OPPN so bile izvedene geomehanske raziskave (Geomehansko poročilo za potrebe izdelave OPPN na Poslovno zazidavo center Zgornje Zreče (EUP: UN1/033 in UN11/034-del), št.

105, avgust 2016, izdelal Lamela d.o.o.), ki se jih pri nadaljnjem projektiranju in posegih v teren obvezno upošteva. Iz poročila je razvidno, da območje ni poplavno ogroženo, ni plazovito ali erozijsko ogroženo. Nivo podtalne vode se giblje na globini ca. 2m.

- (3) Za vse posege, ki bodo v obstoječ raščen teren posegale več kot 2m globoko ter pri opornih zidovih višjih od 1m, je treba pred pričetkom gradnje izvesti dodatne 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.

33. člen **(seizmološke zahteve)**

- (4) 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.
- (5) V skladu s karto projektnega pospeška tal je na območju določen projektni pospešek tal 0,125 g.

34. 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 ustrzene 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.
- (3) Za objekte, ki so določeni v pravilniku o študiji požarne varnosti se v sklopu projektne dokumentacije izdela elaborat študija požarne varnosti. Za objekte, za katere študija požarne varnosti ni zahtevana, mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhajati iz elaborata zasnova požarne varnosti.

ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE OPPN

35. člen **(etapnost gradnje)**

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.

36. 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 in gradbeno inženirske 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.

VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih REŠITEV

**37. 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 2m.
- (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) Dopustno je tudi odstopanje pri prometnem in komunalnem urejanju, v kolikor to zahteva, gre za ustrežnejšo tehnologijo izvedbe in tehnično rešitev ter če te spremembe ne spreminjajo funkcionalnega in vsebinskega koncepta OPPN.
- (5) Pri določitvi kote pritličja osnovnim stavbam je dopustno odstopanje od +50cm do -20cm od kote, ki jo določena v grafičnih prilogah OPPN. Odstopanja pri naklonu strešine niso dovoljene.
- (6) Pri določanju ureditvenih kot cestnega omrežja so dopustna odstopanja ± 20 cm.

III. KONČNE DOLOČBE

**38. člen
(vpogled v OPPN)**

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

**39. člen
(nadzor)**

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

**40. člen
(začetek veljavnosti)**

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

Številka:

Datum:

ŽUPAN
OBČINE ZREČE
mag. Boris Podvršnik