



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: 011-0001/2019
Datum: 7.5.2019

AD/8

4. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE ZREČE, dne 15.5. 2019

ZADEVA:	GRADIVO ZA 8. TOČKO SEJE OBČINSKEGA SVETA
NASLOV:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA POSLOVNO ZAZIDAVO CENTER ZGORNJE ZREČE
PREDLAGATELJ:	Župan
PRAVNA PODLAGA:	55. člena Zakona o urejanju prostora 19. člen Statuta Občine Zreče
NAMEN:	2. obravnava
GRADIVO PRIPRAVILA:	Katjuša Črešnar
POROČEVALEC:	Štefan Posilovič
STALIŠČA PRISTOJNIH KOMISIJ:	<p><u>Komisija za urejanje prostora in stanovanjske zadeve</u> je na 3. redni seji dne 18.4.2019 obravnavala OPPN poslovna zazidava Zg. Zreče in naj ni imela pripomb, zato Občinskemu svetu Občine Zreče predlaga sprejem v 2. obravnavi.</p> <p><u>Statutarno pravna komisija</u> je na 2. redni seji, dne 25.4.2019 obravnavala gradivo za sprejem pravnega akta in nanj ni imela pripomb, zato predlaga Občinskemu svetu Občine Zreče, da v drugi obravnavi sprejme predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno zazidavo center Zgornje Zreče.</p>
PREDLOG SKLEPA:	Občinskemu svetu Občine Zreče se predlaga, da sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno zazidavo center Zg. Zreče – v 2. obravnavi.

I. UVOD IN OBRAZLOŽITEV

Območje OPPN Poslovna zazidava center Zgornje Zreče se nahaja v severnem delu naselja Zreče, v občini Zreče. Območje je velikosti ca. 3,95 ha. Območje predstavlja deloma pozidano stavbno zemljišče. V območju so umeščene predvsem poslovne dejavnosti kot so trgovina, kmetijska zadruha, cvetličarna, pekarna, gostilna in podobno.

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 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.

II. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV

Zasnova pozidave

Območje OPPN je velikosti ca. 3,95 ha. Na območju poslovne cone Zgornje Zreče se nahajajo obstoječe stavbe v katerih se izvajajo različne predvsem storitvene in proizvodne dejavnosti ter tudi bivanje. V severnem delu se nahajajo proste nezazidane površine, ki omogočajo umestitev novih dejavnosti. Na območju je bila izražena investicijska namera in s tem potreba po gradnji poslovnih stavb, manipulacijskih površin, skladišč in spremljajočih objektov za izvajanje predvsem logističnih dejavnosti.

Višina stavb je omejena z maksimalno višino 12,40 m od obstoječega terena. Gradnja kleti zaradi visoke podtalnice ni možna.

Legra, velikost in oblikovanje objektov:

- Etažnost: max. 12,40 m nad koto obstoječega terena. Gradnja kleti ni možna.
- Streha: dvokapne, naklona od 30 do 40 stopinj, osvetlitev mansarde možna s strešnimi okni ali frčadami, kolenčni zid maksimalne višine 1 m. Stavbe, ki se ne nahajajo vzdolž Kovaške ceste lahko imajo tudi ravno streho.
- Kritina: material kritine poljuben, dvokapne strehe morajo imeti kritino v odtenku opečnate ali rdeče barve.
- Fasada: klasični omet, lahko tudi v kombinaciji z različnimi materiali kot je steklo, les, beton ali fasadne obloge iz različnih trajnih materialov. 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 se gradijo na gradbenih parcelah namenjenih gradnji stavb z minimalnim odmikom 1,5m od sosednje parcelne meje (brez soglasja sosedu). Biti morajo oblikovno in pri izbiri materialov ter barv usklajeni z glavnimi stavbami na parceli. Lahko so tudi leseni ali kovinski. Strehe teh objektov so lahko ravne oziroma so enake kot na glavni stavbi. Ograje med sosednjimi parcelami so dovoljene kovinske ali lesene vendar morajo biti transparentne. Možna je zasaditev žive meje iz avtohtonih grmovnic.

Zasnova prometnih površin

Da se omogoči dostop do vseh gradbenih parcel 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 cesta mimo zadruga ter na novo zgradi zahodna cesta, ki bosta omogočili dostop do posameznih parcel in izvajanje krožnega prometa na območju poslovne cone.

Ureditev Kovaške ceste: cesta se ureja 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. V ta namen se na severu in jugu od predvidenih krožišč uredita manjši klančini. 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.

Cesta mimo zadruga ter zahodna cesta: obe prometnici se uredita 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. Večnamenska pot ima možnost nadaljevanja v smeri proti jugu in navezavo na obstoječo mrežo večnamenskih poti širšega območja Zreč.

Med zahodno cesto in Kovaško cesto se uredi nova prečna cesta, ki služi kot dostopna cesta do stavb zgrajenih na parcelah ob tej prometnici. Uredi se kot dvosmerna cesta v širini 5,50m, le v delu kjer se navezuje na Kovaško cesto se le ta ohrani in nameni za intervenco in dostavo ali pa se uredi kot enosmerna cesta.

Dejavnosti in vrste objektov

Na območju OPPN so v skladu z usmeritvami OPN dopustne predvsem dejavnosti, ki ustrezajo namenski rabi in se že nahajajo v prostoru kot so: storitvene dejavnosti, gostinstvo, trgovina, vzdrževanje in popravila motornih vozil 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, kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti ter druge raznovrstne poslovne dejavnosti in druge dejavnosti.

Poleg navedenih dejavnosti, se na območju OPPN obstoječe bivanje ohranja in na novo dopušča tudi v nestanovanjskih stavbah ob Kovaški cesti.

Na območja je dopustna gradnja nestanovanjskih stavb, kot so gostinske stavbe, poslovne in upravne stavbe, trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti, stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij, industrijske in skladiščne stavbe, stavbe splošnega družbenega pomena ter nadstrešnice.

III. FINANCIRANJE

OPPN za poslovno zazidavo center Zgornje Zreče financira Občina Zreče.

Strošek izdelave OPPN po pogodbi z izdelovalcem Savaprojekt Krško d.d, znaša skupno 5.910,00 EUR brez DDV in ne vključuje geodetskega posnetka, strokovnih podlag, geomehanskega poročila, programa opremljanja.

IV. KRONOLOGIJA POSTOPKA SPREJEMANJA

AKTIVNOST	DATUM
Sklep o začetku postopka	UGSO, št. 36/16 z dne 15.7.2016
Usklajevanje z lastniki	Oktober – November 2016
Osnutek SID OPPN	December 2016
Vloga NUP za smernice	14.12.2016



Smernice NUP	<ul style="list-style-type: none"> - MO, Uprava RS za zaščito in reševanje 21.12.2016 - MOP, Direkcija RS za vode, 13.2.2017 - MZI, Direkcija RS za infrastrukturo, 5.1.2017 - Občina Zreče – za področje občinskih cest in javnih površin, 25.1.2017 - Občina Zreče – področje ravnanja z odpadnimi vodami 23.1.2017 - Občina Zreče – za področje oskrbe s pitno vodo 26.1.2017 - Saubermacher Slovenija d.o.o. 7.2.2017 - Elektro Maribor 29.12.2016 - Mestni plinovodi Koper 3.1.2017 - Telekom Slovenije 3.1.2017 - Telemach d.o.o. 3.1.2017 - KS Zreče, 16.12.2016
Sektor za CPVO	26.1.2017– presoje vplivov na okolje ni potrebno izvesti
Analiza prejetih smernic	20.2.2017
Usklajevanje z lastniki in zainteresirano javnostjo	Marec 2017
Dopolnjen osnutek OPPN	Februar 2018
Javna razgrnitev	2.2.2018 – 5.3.2018, podaljšana do 6.4.2018
Javna obravnava	21.2.2018
1. obravnava na Komisijah in OS	13.3.2018 (Komisija UPSZ), 21.3.2018 (OS)
Usklajevanje z lastniki in zainteresirano javnostjo	29.3.2018 - ...
Sprejem sklepa o sprejemu stališč do pripomb	25.2.2019
Predlog SID OPPN in vloga za pridobitev mnenj NUP	01.03.2019
Mnenja NUP	<ul style="list-style-type: none"> - MO, Uprava RS za zaščito in reševanje 28.3.2019 - MOP, Direkcija RS za vode, 26.4.2019 - MZI, Direkcija RS za infrastrukturo, 21.3.2019 - Občina Zreče – za področje občinskih cest in javnih površin, 1.4.2019 - Občina Zreče – področje ravnanja z odpadnimi vodami 2.4.2019 - Občina Zreče – za področje oskrbe s pitno vodo 22.3.2019 - Saubermacher Slovenija d.o.o. 2.4.2019 - Elektro Maribor 4.4.2019 - Mestni plinovodi Koper (zdaj Adriaplin) 15.3.2019 - Telekom Slovenije 22.3.2019 - Telemach d.o.o. 11.3.2019 - KS Zreče, nimajo mnenja
Obravnava na pristojnih komisijah v 2. obravnavi	Marec 2019
Sprejem na OS	Marec 2019

PREDLOG ODLOKA

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 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 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 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 64/15, 24/16 in 28/16-popr.), 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. UMEMITTEV 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 PROJEKTNIH 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;
M 1:5 000



- B2 Pregledna karta z omejitvami v prostoru ter povezavo s soslednjimi 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

1 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 dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

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) Območje na severovzhodni strani meji na Dravinjo, na jugovzhodni in jugozahodni strani na nekategorizirano pot, na severni strani pa na kmetijske površine (njiva, travnik).
- (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;
 - nizkonapetostni elektro priključek na 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 upravljalca predmetnega voda in vseh tangiranih vodov.

2 UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

2.1 Vplivi in povezave prostorske ureditve s soslednjimi območji

6. člen **(vplivi in povezave)**



- (1) Obravnavano območje se nahaja v skrajnem severnem delu Zgornjih Zreč, ki se prometno napaja preko Kovaške ceste, ki poteka iz smeri novega centra Zreč proti severu v smeri Rogle. V Zgornjih Zrečah so se že od nekdaj razvijale obrtno poslovne dejavnosti, predvsem vzdolž Kovaške ceste kot podaljšek že obstoječih dejavnosti podjetja Unior in Swatycometa (Weiler Abrasives). Dandanes se na območju odvijajo predvsem trgovske, gostinske in storitvene dejavnosti, katerim je z načrtovanimi ureditvami dana možnost širitve in razvoja, na nepozidanih delih območja po so podani prostorsko izvedbeni pogoji za umestitev novih.
- (2) Celotna Kovaška cesta je potreba celovite prenove, zato se v prvi fazi uredi nova zahodna cesta, ki bo Kovaško cesto razbremenila predvsem tovornega prometa, v drugi fazi pa se Kovaška cesta rekonstruira kot multi-funkcionalni prostor prednostno namenjen 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) Načrtovana zahodna cesta omogoča širitev poslovne cone v južni del Zgornjih Zreč, kjer se nahajajo večja nepozidana stavbna zemljišča in bo 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 javno komunalno omrežje, zato je potrebno gospodarsko javno infrastrukturo ustrezno rekonstruirati ter nadgraditi.
- (5) Na območju se nahaja vodovodno črpališče, ki je v upravljanju Režijskega obrata Občine Zreče.
- (6) Na podlagi uradnih evidenc se na območju nahaja vodni vir ZR-4, ki ima določene varstvene pasove (cona 1, cona 2 in cona 3). Vsa območja vodnih virov v Občini Zreče se obravnavajo na podlagi Odloka o varovanju pitne vode v zajetjih in črpališčih na območju Občine Zreče (Ur. l. RS, št. 49/02). Vodni vir ZR-4 v naravi ne obstaja zato je z Odlokom o spremembah in dopolnitvah Odloka o varovanju pitne vode v zajetjih in črpališčih na območju Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 31/17), ukinjen in zanj ne veljajo varstveni ukrepi predpisani za cono 1 in cono 2.
- (7) Tik ob severozahodnem robu območja se nahaja črpalna vrtina Z3.
- (8) Vzdolž 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.
- (9) 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.

2.2 Zasnove 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. Gradbena parcela je določena tudi obstoječemu vodovodnemu črpališču.



- (2) Znotraj posamezne gradbene parcele namenjene gradnji stavb je določena gradbena meja, znotraj katere se lahko locirajo stavbe. V sklopu ene gradbene parcele je možna postavitve več stavb, ki so ločene med seboj. Višina stavb je maksimalno 12,40 m nad koto obstoječega terena. 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 posamezne gradbene parcele je možna postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov, ki se gradijo pod pogoji odloka.
- (5) Da se omogoči dostop do vseh gradbenih parcel, 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 cesta mimo zadruge ter na novo zgradi zahodna cesta in prečna cesta, ki bodo omogočale dostop do posameznih parcel in izvajanje krožnega prometa na območju poslovne cone.

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 občinskim prostorskim načrtom 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 in na novo dopušča tudi v nestanovanjskih stavbah ob Kovaški cesti.
- (3) Pri umestitvi dejavnosti, navedenih v prvem odstavku tega člena, je treba upoštevati predpise, ki urejajo področje varovanja vodnih virov občine za širši varstveni pas (cona 3).

9. člen



(vrste dopustnih objektov glede na namen)

- (1) Na območju OPPN je dovoljena gradnja nestanovanjskih stavb. Stavbe vzdolž Kovaške ceste morajo imeti več kot 50% bruto tlorisne površine stavbe namenjene nestanovanjski rabi, v preostalem delu stavbe pa je dovoljeno **tudi bivanje**.
- (2) V skladu s 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 / GRADBENI 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 namenjeni gradnji stavb, se lahko do končne ureditve parcele, uredijo odprti ali zaprti (šotori) skladiščni prostori, manipulacijske površine (parkirišča za osebna in tovorna vozila), zelenice in podobno.

10. člen (vrste gradenj)

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

- gradnje novih objektov (novi objekti, dozidave in nadzidave),
- rekonstrukcije objektov,
- odstranitve (rušitve) objektov ali njihovih delov,
- spremembe namembnosti objektov ali njihovih delov, v skladu z dopustnimi dejavnostmi po tem odloku,
- 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 ter gradnji nezahtevnih in enostavnih objektov.
- **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 zahtevnih in manj zahtevnih objektov)

- (1) Stavbe se locirajo znotraj določene gradbene meje (GM). Na posamezni gradbeni parceli znotraj določene gradbene meje je lahko postavljenih tudi več samostojnih stavb.
- (2) Vertikalni gabarit stavb je omejen z maksimalno višino slemena, ki lahko znaša do 12,40 m nad koto obstoječega terena. Gradnja kleti ni možna.
- (3) Kota pritličja novih stavb je določena v grafični prilogi. Kote pritličij obstoječih stavb se ohranjajo.
- (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 2 m. S pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča je lahko odmik manjši. Če obstoječe stavbe že presegajo faktor zazidljivosti na gradbeni parceli, povečanje



horizontalnih dimenzij ni dovoljeno. Pri dozidavah obstoječih legalno zgrajenih stavb, se naklon strehe dozidave prilagodi naklonu strehe stavbe, ki se doziduje.

- (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: dvokapne, naklona od 30 do 40 stopinj, osvetlitev mansarde možna s strešnimi okni ali frčadami, kolenčni zid maksimalne višine 1 m. Stavbe, ki se ne nahajajo vzdolž Kovaške ceste lahko imajo tudi ravno streho;
 - kritina: material kritine poljuben, dvokapne strehe morajo imeti kritino v odtenku opečnate ali rdeče barve;
 - fasada: klasični omet, lahko tudi v kombinaciji z različnimi materiali kot je steklo, les, beton ali fasadne obloge iz različnih trajnih materialov. 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) Stavbe se gradijo z minimalnim odkikom 1,5 m (tlorisna projekcija najbolj izpostavljenih podzemnih in nadzemnih delov objekta) od sosednje parcelne meje. S soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa je ta odkik lahko manjši. Ostali objekti se gradijo s takšnim odkikom od sosednje parcele, da z gradnjo in vzdrževanjem ne posegamo na sosednjo parcelo.
- (2) Ograje in podporni zidovi se lahko gradijo tudi na parcelni meji, če je sklenjen medsebojni sporazum z lastnikom sosednjega zemljišča o medsebojni uporabi in vzdrževanju predmetnega objekta.
- (3) Objekti morajo biti oblikovno in pri izbiri materialov ter barv usklajeni z glavnimi stavbami na parceli. Lahko so tudi leseni ali kovinski. Strehe stavb so lahko ravne oziroma so enake kot na glavni stavbi.
- (4) Višinske razlike med parcelami se premošča s travnatimi brežinami ali opornimi zidovi do višine 1 m. 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.

2.3.3 Prostorski izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo

14. 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 gradbene 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.

2.3.4 Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo

15. člen

(izkoriščenost zemljišča za gradnjo)

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

3 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 mnenja v fazi izdelave projektne dokumentacije. Gradnja se izvaja pod njihovim nadzorom. V območju varovalnih pasov GJI je brez mnenja 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 postavljatičasne 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.

17. člen

(prometna infrastruktura)

- (1) Na območju poslovne cone se uredijo tri glavne prometnice, in sicer:
- Kovaška cesta;
 - cesta mimo zadruga ter
 - zahodna cesta.
- (2) Zahodno cesto in Kovaško cesto v osrednjem delu območja, povezuje prečna cesta, ki služi predvsem kot dostop do stavb zgrajenih ob njej.
- (3) Križanja med glavnimi prometnicami se lahko izvedejo kot klasična križišča ali krožišča.



- (4) **Kovaška cesta (GPc1):** načrtovana je rekonstrukcija Kovaške ceste, ki je kategorizirana kot lokalna cesta LC 485071. Rekonstrukcija se izvede v dolžini ca. 210 m od križišča z JP985891 proti severu. 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 2,75 m. Iz Kovaške ceste se izvede en javni cestni odsek, ki bo omogočil dostop do načrtovanih gradbenih parcel namenjenih gradnji poslovnih stavb (GPc6).
- (5) **Cesta mimo zadruga (GPc2):** načrtovana je rekonstrukcija obstoječe nekategorizirane poti, ki poteka od kmečke zadruga v smeri jugozahoda do domačije Cesta na Roglo 18a. Rekonstrukcija se izvede v dolžini ca. 130 m. Vertikalni nagib je ocenjen na 0,8%. Vozišče omogoča dvosmerni promet in je širine 2 x 2,75 m z enostranskim pločnikom minimalne širine 1,50 m.
- (6) **Zahodna cesta (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. 310 m. Vertikalni nagib je ocenjen na 1,3%. Vozišče omogoča dvosmerni promet in je širine 2 x 2,75 m z enostranskim pločnikom minimalne širine 1,50 m ter večnamensko potjo širine 3,50 m. 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 zahodne ceste se izvedeta dva javna cestna odseka, ki bosta omogočila dostop do načrtovanih gradbenih parcel namenjenih gradnji poslovnih stavb (GPc4 in GPc5). Pri gradnji opornega zidu vzdolž zahodne ceste 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) **Prečna cesta (GPc4):** načrtovana je novogradnja prečne ceste v dolžini ca. 160m in širini 5,50m. Cesta služi predvsem kot dostop na parcelo GP4, GP5, GP10 in GP11. Vzhodni del prečne ceste, kjer se navezuje na Kovaško cesto se ohranja v širini 4m. zaradi ozkosti priključka se le ta nameni intervenci in dostavi ali se uredi kot enosmerni priključek.
- (8) **Parkirišča:** v sklopu posamezne gradbene 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 gradbene parcele, mora le ta zagotoviti na drugih ustreznih javnih ali zasebnih površinah, ki pa ne smejo biti oddaljeni več kot 200 m 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.
- (9) Vse manipulativne površine ter prometne površine se gradijo vodotesno oziroma tako, da je možno zajeti 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 ceste mimo zadruga in zahodne ceste 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 160 m pokrivajo celotno območje OPPN.
- (4) Obstoječemu vodovodnemu črpališču se določi samostojna gradbena parcela.

19. člen **(elektroenergetsko omrežje)**

- (1) Severno od območja OPPN se nahaja transformatorska postaja Zreče 1, ki se napaja preko 20kV kablovodov, ki potekajo iz zahodne smeri in naprej proti severu.
- (2) Iz obstoječe TP Zreče 1 se izvedejo nizkonapetostno elektro priključki do priključno merilnih omaric (PMO) predvidenih stavb. PMO morajo biti locirane tako, da bo omogočeno nemoteno odčitavanje števcov.
- (3) 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.
- (4) Vse javne prometnice se opremijo z javno razsvetljavo. Napajanje javne razsvetljave se izvede iz TP Zreče 1.

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, zahodne ceste in ceste mimo zadruga.
- (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) Za preprečevanje hipnega odtoka čistih padavinskih voda v Dravinjo, se kanalizacija izvede v obliki cevnih zadrževalnikov.
- (5) Vsa interna in javna kanalizacija za odvajanje komunalne odpadne vode ter padavinske vode 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 kolektor za odvajanje odpadne vode s končno dispozicijo v čistilni napravi Zreče. Izvedeni morajo biti vsi ukrepi (nadkritja, neprepustnost, robniki, ustrezni padci, itd), da bo preprečeno neposredno izpiranje in odtokanje škodljivih snovi v površine vode ali v tla.
- (8) Tla v prostorih, kjer je možno razlitje olj ali drugih nevarnih snovi, morajo biti izvedena brez talnih iztokov. Če pa so talni iztoki potrebni, pa morajo biti odpadne vode speljane po vodotesnem sistemu preko standardiziranega lovilca olj in usedalnika v javno kanalizacijo za odvajanje padavinskih voda.

21. 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 ceste in ceste mimo zadruga. 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 izvajalci pod nadzorom sistema operaterja.

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 110 mm ali 125 mm s pomožnimi jaški in stebrički ter PE-HD cevmi premera 50 mm.

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



- (1) Na območju OPPN se nahaja kabelsko kanalizacijski sistem (KKS), ki ga je potrebno ustrezno zaščititi in varovati.
- (2) Priključitev 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) Priključitev 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).

24. člen (odpadki)

- (1) V sklopu posamezne gradbene parcele stavb v katerih bodo nastajali odpadki, se uredi individualno zbirno mesto za postavitve posod za:
 - mešana komunalna embalaža, vključno z ločeno zbrano embalažo, ki je komunalni odpadki (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 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 Kovaški cesti ali na drugem primernem mestu). Ekološki otok se uredi ob javni površini, kjer se lahko zagotovi vsaj eno parkirno mesto 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.

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.
- (2) Za potrebe ogrevanja stavb se območje opremi z plinovodnim omrežjem.

4 REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

Na območju poslovne zazidave Zgornje Zreče ni evidentirane kulturne dediščine.

5 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 15 m. 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 ne bo posegala v smeri proti vodotoku. Obstoječi kamniti zid vzdolž Dravinje se ohranja in se vanj ne posega.
- (2) Na podlagi uradnih evidenc se na območju poslovne zazidave center Zgornje Zreče nahaja vodni vir ZR-4, ki v naravi ne obstaja. Z Odlokom o spremembah in dopolnitvah Odloka o varovanju pitne vode v zajetjih in črpališčih na območju Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 31/17) je vodni vir ZR-4, ukinjen. Zaradi ukinitve vodnega vira ZR-4, se na območju OPPN upošteva le širši varstveni pas (cona 3) z blagim sanitarnim režimom varovanja zajetij pitne vode, zato je treba pri umeščanju dejavnosti in objektov v prostor strogo upoštevati veljavni predpis s področja varovanja zajetij pitne vode. Ker gre za občinski prepis o varovanju zajetij vodnih virov oz. vodovarstvenih območij, je treba pred pričetkom gradnje pridobiti soglasje občine.
- (3) Varovanje pitne vode 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 stavbe, kjer nastajajo odpadne vode se



priključijo na javno kanalizacijsko omrežje za odvajanje komunalnih odpadnih voda in padavinskih voda. Vsa kanalizacijska omrežja morajo biti vodotesno grajena. Ponikanje je prepovedano.

- (4) V primeru spremembe namembnosti obstoječih dejavnosti v novo dejavnost, ki bi lahko imela negativne vplive na vodni režim ali stanje voda, mora investitor pridobiti vodno soglasje.
- (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. 2 m, 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 proti-povratno zaklopko. Na območju iztoka morata biti struga in brežina vodotoka ustrezno zavarovani pred vodno erozijo.
- (6) V fazi projektiranja stavb na posamezni gradbeni parceli, 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 zahodni cesti, 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 transformatorska postaja, ki pa je zadostno oddaljena 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.

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

31. člen
(obramba)

Pri gradnji načrtovanih objektov se upošteva zakone s področja obrambe.

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. 2 m.
- (3) Za vse posege, ki bodo v obstoječ raščen teren posegale več kot 2 m globoko ter pri opornih zidovih višjih od 1 m, 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 odvodnjanja zalednih voda.

33. 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.

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 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

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.

8 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) Osnovne stavbe lahko izjemoma posegajo tudi 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 upoštevajoč požarno-varstvene zahteve.
- (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 gre za ustrežnejšo tehnologijo izvedbe in tehnično rešitev ter če te spremembe ne spreminjajo funkcionalnega in vsebinskega koncepta OPPN.
- (5) Pri določitvi kote pritličja stavbam je dopustno odstopanje od +50 cm do -20 cm od kote, ki jo določena v grafičnih prilogah OPPN. Odstopanja pri naklonu strešine niso dovoljene.
- (6) V primeru celotne ali delne odstranitve stavbe na gradbeni parceli GP12, se proste površine uredi kot trg / park oziroma se parcela smiselno vključi v zunanjo ureditev Kovaške ceste.
- (7) 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 osmi dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka:

Datum:

ŽUPAN
OBČINE ZREČE
mag. Boris Podvršnik

