



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: 3505-0006/2015
Datum: 21. 9. 2016

AD/10

11. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE ZREČE, dne 28. 9. 2016

ZADEVA:	GRADIVO ZA 10. TOČKO SEJE OBČINSKEGA SVETA
NASLOV:	PREDLOG ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU DRUŽBENO USMERJENE BLOKOVNE GRADNJE »NOVA DOBRAVA« ZREČE – MESNICA RAVNIČAN
PREDLAGATELJ:	Župan
PРАВNA PODLAGA:	Zakon o prostorskem načrtovanju s podzakonskimi predpisi 19. člen Statuta Občine Zreče
NAMEN:	Predlog za sprejem – prva in druga obravnava
PRILOGE:	Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu družbeno usmerjene blokovne gradnje »Nova Dobrava« Zreče – Mesnica Ravničan Obrazložitev Komunalna situacija, meja obdelave, načrt parcelacije, zazidalna situacija in prerezi
GRADIVO PRIPRAVILA:	BIRO 2001, s.p. Katjuša Črešnar
POROČEVALEC:	Štefan Posilovič
STALIŠČA PRISTOJNIH KOMISIJ:	<u>Komisija za urejanje prostora in stanovanjske zadeve</u> je na 9. redni seji, dne 15. 9. 2016 obravnavala Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu družbeno usmerjene blokovne gradnje »Nova Dobrava« Zreče – Mesnica Ravničan in nanj ni imela pripomb ter Občinskemu svetu Občine Zreče predlaga sprejem odloka. <u>Statutarno pravna komisija</u> je na 9. redni seji, dne 19. 9. 2016 obravnavala predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu družbeno usmerjene blokovne gradnje »Nova Dobrava« Zreče – Mesnica Ravničan in nanj ni imela pripomb. Komisija predlaga občinskemu svetu, da sprejme predlog odloka v prvi in drugi obravnavi.
PREDLOG SKLEPA:	Predlagam, da Občinski svet Občine Zreče sprejme predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu družbeno usmerjene blokovne gradnje »Nova Dobrava« Zreče – Mesnica Ravničan v prvi in drugi obravnavi.

I. UVOD IN OBRAZLOŽITEV

Območje objektov »Tržnica Zreče« se ureja z odlokom o zazidalnem načrtu družbeno usmerjene blokovne gradnje »Nova Dobrava« - Zreče (Uradni list SRS, št. 6/1990 in spremembe in dopolnitve RS, št. 25 dne 19.11.1991 in RS, št. 53/2008). Mesnica Ravničan je locirana v objektu na parc. št. 104/21 k.o. Zreče in leži v skrajnem jugovzhodnem delu »Tržnice Zreče«.

Območje obravnave se nahaja v jugovzhodnem delu Tržnice Zreče na obstoječem objektu parc. št. 104/21, 104/79 k.o. 1100 Zreče ter nepozidanih zemljiščih parc. št. 1047/2 ter 104/7-del obe k.o. 1100 Zreče, ki je v OPN opredeljeno z namensko rabo CU (območje centralnih dejavnosti) v UN1/058.

Območje obravnave je v naravi obstoječi objekt z naslovom Cesta na Roglo 11j in nepozidano zemljišče južno pod »Tržnico«, ki je v naravi travnata površina. Na severovzhodu meja obdelave leži v liniji SV fasade objekta mesnica Ravničan in se na vzhodni strani zaključuje na parcelni meji. Proti jugu poteka po parcelni meji parc. št. 104/7 k.o. Zreče in se pod pravim kotom obrne na severozahod do vogala parc. št. 104/32 in poteka po njeni JV stranici do 104/79 in 104/21, ki ju zaobjame in se obrne proti SV, kjer se zaključi v izhodiščni točki.

Razlogi za izdelavo sprememb in dopolnitve ZN so v potrebi za širitev dejavnosti Mesnice Ravničan za zagotavljanje tehnoloških standardov ter povečanje obsega dela. Naloga obravnava spremembo namembnosti oz. preoblikovanje dela obstoječega objekta na parc. št. 104/79 k.o. Zreče in dogradnjo novega objekta na parc. št. 104/72 in 104/7-del k.o. Zreče.

Postopek priprave OPPN se v skladu z 61a. členom ZPNačrt vodi po skrajšanem postopku.

II. FINANCIRANJE

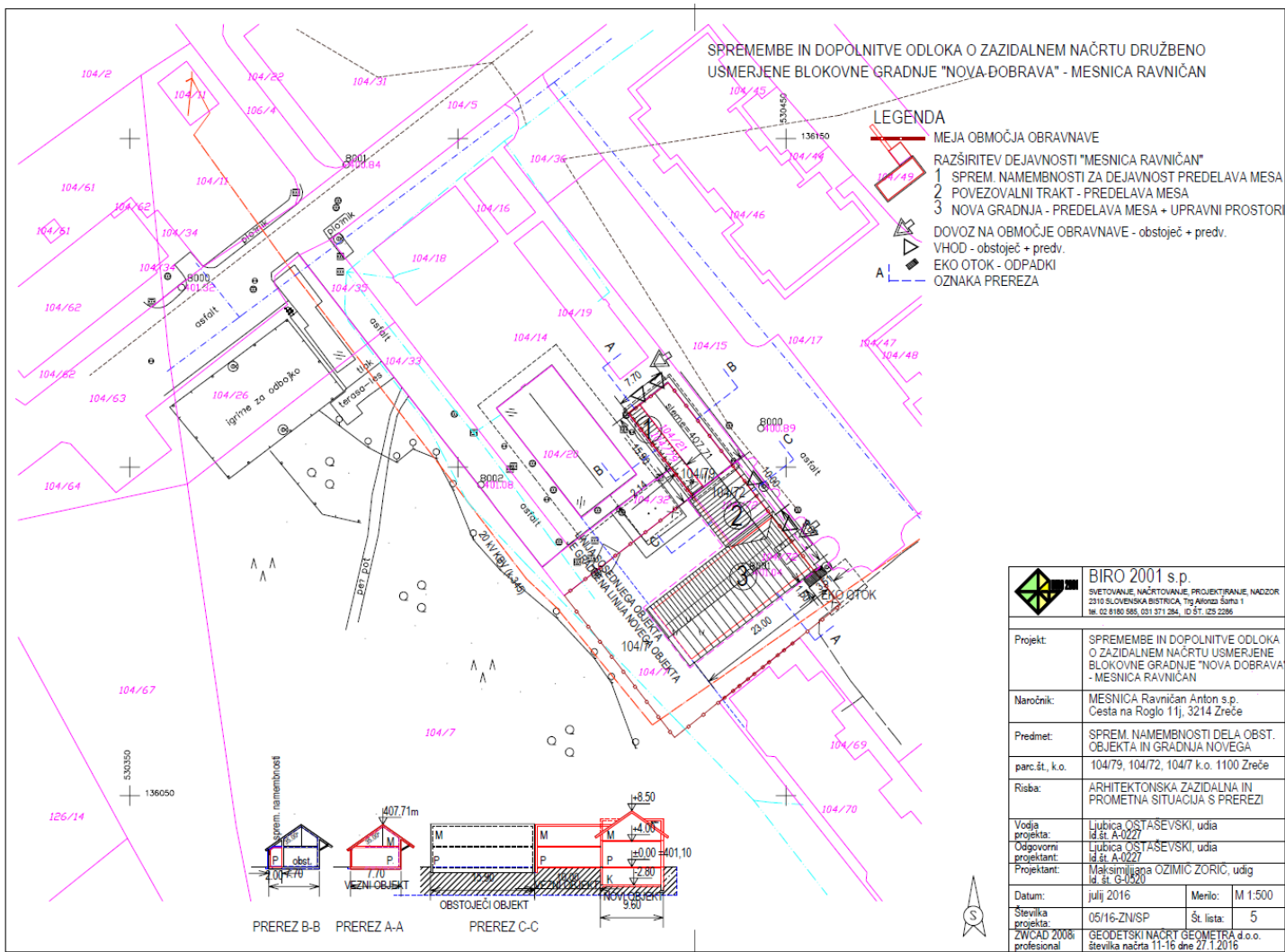
Spremembe in dopolnitve ZN financira investitor.

III. KRONOLOGIJA POSTOPKA SPREJEMANJA

AKTIVNOST	DATUM
Sklep o začetku postopka	UGSO 60/15, dne 11.11.2015
Osnutek SID OPPN	MAJ 2016
Vloga NUP za smernice	18.5.2016
Pridobivanje smernic	- Elektro MB 6.6.2016 - Mestni plinovodi KP 20.5.2016 - Telemach d.o.o. 23.5.2016 - Telekom Slovenije d.d. 23.5.2016 - Saubermacher Slovenija 13.6.2016 - OZ oskrba s pitno vodo 9.6.2016 - OZ kanalizacija 30.5.2016 - OZ ceste in javne površine 1.6.2016
Sektor za CPVO	22.7.2016 – CPVO ni treba izvesti
Javna razgrnitev	08.07.2016 – 22.07.2016
Javna obravnava	13.07.2016 ob 16.00 uri – brez pripomb
Predlog SID OPPN in vloga za pridobitev mnenj NUP	29.7.2016
Pridobitev mnenj NUP	- Elektro MB 16.8.2016

	<ul style="list-style-type: none"> - Mestni plinovodi KP 20.5.2016 (že v smernicah) - Telemach d.o.o. 8.8.2016 - Telekom Slovenije d.d. 9.8.2016 - Saubermacher Slovenija 22.8.2016 - OZ oskrba s pitno vodo 22.8.2016 - OZ kanalizacija 29.7.2016 - OZ ceste in javne površine 1.6.2016 (že v smernicah)
September 2016	1. in 2. obravnava na Komisijah in OS

Slika 1: Ureditvena situacija



IV. PREDLOG ODLOKA



OBČINA ZREČE

Cesta na Roglo 13 b, 3214 Zreče
tel.: 03 / 75 71 700; faks: 03 / 57 62 498
e-pošta: info@zrece.eu / splet: www.zrece.eu

Na podlagi 61.a člena ter v povezavi s 46. in 96. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list 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, 35/13 – sklep US in 76/14 – odločba US in 14/15 – ZUUJFO), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO) in 19. člena Statuta Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 1/16) je Občinski svet Občine Zreče na redni seji dne2016 sprejel

ODLOK **o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu družbeno usmerjene** **blokovne gradnje »Nova Dobrava« Zreče – mesnica Ravničan**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu družbeno usmerjene blokovne gradnje »Nova Dobrava« Zreče (Uradni list SRS, št. 6/90, RS, št. 25/91, 54/93, 56/98, 100/03, 69/04-popr., 53/08 in 81/12) za mesnico Ravničan.

Sestavni del odloka je elaborat št. 05/16-ZN/SP, ki ga je v juliju 2016 izdelal BIRO 2001, Maksimilijana Ozimič Zorič s.p., Slovenska Bistrica.

2. člen

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta družbeno usmerjene blokovne gradnje »Nova Dobrava« Zreče se nanašajo na spremembo namembnosti oz. preoblikovanje dela obstoječega objekta na parc. št. 104/79, k.o. Zreče in povečanje objekta na parc. št. 104/72 in 104/7-del, k.o. Zreče za potrebe širitve dejavnosti mesnice Ravničan.

Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta družbeno usmerjene blokovne gradnje »Nova Dobrava« Zreče (Uradni list SRS, št. 6/90, RS, št. 25/91, 54/93, 56/98, 100/03, 69/04-popr., 53/08 in 81/12) – mesnica Ravničan se spremeni in dopolni tako, da se posamezni členi odloka dopolnijo z ustreznimi določili za načrtovanje obravnavanega območja. Sestavni del odloka je elaborat s tekstualnim in grafičnim delom ter prilogami.

II. MEJA IN VELIKOST OBRAVNAVANEGA OBMOČJA

3. člen

Območje obravnave obsega parcele št. 104/79, 104/72 in 104/7-del, vse k.o. Zreče v skupni površini približno 1000 m². V skladu z OPN Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 64/15) z oznako MOEUP UN1/058, s podrobnejšo namensko rabo CU (upravno središče mesta Zreče).

Sprememba namembnosti obstoječega objekta se izvaja na parc. št. 104/79, k.o. Zreče, povezovalni trakt leži na parc. št. 104/72 in delno na 104/7, k.o. Zreče, nova gradnja proizvodnega objekta je predvidena na delu parc. št. 104/7, k.o. Zreče.

III. NAMEMBNOST

4. člen

Namembnost je usklajena s programom v objektu »Tržnica Zreče« in predstavlja širitev dejavnosti mesnice Ravničan s spremembo namembnosti dela obstoječega objekta ter gradnjo novega proizvodnega objekta v več fazah.

IV. URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE

5. člen

3.1. Lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

1. Sprememba namembnosti dela obstoječega objekta

Hodnik pod nadstrešnico na parc. št. 104/79 bi se zaprl, s čimer se pridobijo dodatni prostori za predelavo mesa s potrebnimi funkcionalnimi prostori in površinami (hladilnica, ...).

Etažnost tega dela objekta je P, z višino etaže 3 m. Zunanji gabarit objekta je cca 2.0 m x 15.90 m.

2. Vmesni - povezovalni – objekt

Povezovalni trakt med obstoječim in novim objektom je zgrajen kot podaljšek obstoječega, z istimi oblikovalskimi elementi in istim programom (predelava mesa, ...).

Etažnost tega dela objekta je P + M, z višino etaže 3.2 m (svetla višina 3.0 m). Zunanji gabarit objekta je cca 9.90 m x 7.70 m.

3. Nova gradnja proizvodnega objekta

Postavljen bo pravokotno na dovozno cesto in arhitekturno oblikovan kot sosednji objekti na Tržnici, z naklonom strehe simetrične dvokapnice 35°. Kritina na strehi je opečna ali podobna kritina v rdeče rjavi barvi. Zunanji gabarit je približno 23 m x 9.60 m.

Etažnost objekta je K + P + M, z višino etaže 3.2 m (svetla višina 3.0 m). Klet se lahko gradi v primeru, če to dopuščajo hidrološki in hidravlični pogoji. Zunanji gabarit objekta je cca 9.60 m x 23 m, z višino slemena na +8.50 m nad pritličjem in ne sme odstopati od višine slemena na sosednjih objektih.

Objekti so višinsko umeščeni na nivo terena oz. višinsko usklajeni z obstoječim objektom.

V. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE

6. člen

Promet

Območje obravnave leži ob Cesti na Roglo, ki je asfaltirana in ob kateri so urejene parkirne površine. Dovoz do objekta je urejen iz ulice v obstoječi pokriti plato, iz katerega je urejen tudi vhod v proizvodni del mesnice in trgovino.

Za potrebe nove gradnje se bo uporabljal obstoječi cestni priključek na JP 985901 Cesta na PTC, ki je bil izveden v okviru kompleksa PTC Tržnica.

7. člen

Vodovod

Na območju občine Zreče morajo biti objekti priključeni na javni vodovod pod pogoji, ki jih izda upravljavec javnega vodovodnega sistema. Priključevanje je možno ob upoštevanju Odloka o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe oskrbe s pitno vodo v Občini Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 53/13) in Pravilnika za projektiranje, tehnično izvedbi in uporabo javnega vodovodnega sistema na območju Občine Zreče (Uradni list RS, št. 104/01). Potrebe po pitni vodi se z gradnjo celotnega objekta – II. oz. III. etapa povečajo, za kar bo potrebno spremeniti vodovodni priključek iz DN 20 na DN 40. V I. fazi gradnje ne bo povečanih potreb po pitni vodi.

8. člen

Kanalizacija in odvodnjavanje

Na območju občine Zreče morajo biti objekti priključeni na ločen javni kanalizacijski sistem pod pogoji, ki jih izda upravljavec javnega kanalizacijskega sistema – Režijski obrat občine Zreče - NOE. Projektno je potrebno obdelati priključevanje objekta na ločen kanalizacijski sistem. Upoštevati je potrebno tudi Odlok o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode v Občini Zreče (Uradni list RS, št. 75/10).

Možna točka priključitve na javno kanalizacijsko omrežje Zreče je ob glavni cesti.

9. člen

Elektrika

Na območju obravnave je odjemno mesto s porabo 3x25A oz. 25 kW, ki jo bo za razširitev dejavnosti potrebno povečati na 35 kW.

Na obravnavanem območju potekajo naslednji elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektro Maribor d.d.:

- 20 kV kablovod Zreče 5 – Zreče 6 (k-345) in
- 20/0,4 kV TP Zreče 5 (t-282 OE Slovenska Bistrica) leži JZ izven območja obravnave
- 0,4 kV NN omrežje podzemne izvedbe TP Zreče za napajanje objekta.

Napajanje obravnavanega objekta bo z električno energijo iz obstoječe NN priključne merilne omarice napajane iz TP 20/0,4 kV Zreče 5 (t-282).

10. člen

Telekomunikacijsko omrežje

Na širšem območju posega poteka obstoječe TK omrežje in kabelska kanalizacija. Iz grafične priloge je razvidno, da ga na območju posega ni.

Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega TK omrežja Telekom Slovenije d.d.. Trase obstoječih naročniških TK kablov se določijo z zakoličbo.

Glede na pozidavo oz. komunalno ureditev je kable potrebno ustrezno zaščititi ali prestaviti, kar se izvede pod nadzorom in po navodilih predstavnika Telekom Slovenije d.d..

Za priključitev novih objektov na javno TK omrežje Telekom Slovenije d.d. je potrebno predvideti idejne trase TK vodov.

Pogoji za priključitev novih objektov (vrsta prenosnega medija, mesto navezave na obstoječe omrežje in ostale karakteristike TK omrežja) se določijo glede na potrebe in možnosti v projektnih pogojih v sodelovanju s predstavnikom Telekom Slovenije d.d..

11. člen

KRS sistem

Na obravnavanem območju kabelska kanalizacija KKS še ni izvedena. Neposrednih vplivov na obstoječe obrežje s predvideno gradnjo ni.

Za morebitno priključevanje objekta na KKS se upoštevajo smernice upravljavca.

12. člen

Plin

Na območju obravnave je sistemski operater distribucijskega omrežja zemeljskega plina Mestni plinovodi d.o.o., ki določi pogoje morebitnega priključevanja. V območju obravnave ni razvoda plina. Investitor ne bo priključen na plinovodno omrežje.

13. člen

Ogrevanje in priprava sanitarne tople vode

Kompleks »Tržnica Zreče« se ogreva iz skupne kotlovnice daljinsko. Vendar investitor ni priključen na ta sistem, ker ogrevanja ni koristil.

Za potrebe ogrevanja za razširitev dejavnosti mesnice Ravničan je predvidena vgradnja toplotne črpalke ob istočasni energetske varčni gradnji.

14. člen

Komunalni odpadki

Obvezno je ločeno zbiranje odpadkov. Predmet zbiranja so komunalni odpadki s klasifikacijsko številko 15 01 – embalaža, vključno z ločeno zbrano embalažo, ki je komunalni odpadek, 17 – gradbeni odpadki in odpadki pri rušenju objektov (vključno z izkopano zemljo), 20 – komunalni odpadki in njim podobni odpadki iz industrije, obrti in storitvenih dejavnosti, vključno z ločeno zbranimi frakcijami. Koncesionar storitve ravnanja z odpadki zagotovi ustrezne tipske posode, za katere se investitor zaveže, da bo z njimi ravnal kot dober gospodar. Na dan odvoza morajo biti posode locirane ob vozni poti vozila za izvajanje storitve.

Za dejavnost je že zgrajen ekološki otok, ki ga bo zaradi gradnje potrebno prestaviti ob ekološki otok stanovanjskih objektov.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJE, OHRANJANJE NARAVE IN VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

15. člen

Varovanje voda

Lokacija objektov se ne nahaja v vodovarstvenem območju ali v neposredni bližini vodotoka in trajno ali začasno ne vpliva na vodni režim ali stanje voda.

16. člen

Ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine

Objekta se ne nahajata v območju ohranjanja narave. Na območju, ki je predmet načrtovanja, ni objektov ali območij, ki bi bili varovani na podlagi predpisov s področja varstva kulturne dediščine.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER POŽARNA VARNOST

17. člen

Poplavnost

Območje obravnave ne leži v poplavnem območju. Območje leži v popolni ravnini, kjer erozivnost in plazovitost terena nista prisotni. Območje obravnave ne leži na ogroženem območju.

Gradnja zaklonišč

Mesto Zreče ima manj kot 5000 prebivalcev, zato ukrepi in rešitve v zvezi z zaklanjanjem niso predvideni. V vseh novih objektih pa je potrebna ojačitev prve plošče.

Razlitje nevarnih snovi

V objektu ne bo rezervoarja kurilnega olja, zaradi česar ne obstaja možnost razlitja nevarnih snovi ni.

18. člen

Ker območje ni požarno ogroženo, dodatni ukrepi niso predvideni. V skladu z 22. in 23. členom ZVPoz (Uradni list RS, št. 3/07-UPB in 9/11) so v ureditveni zasnovi upoštevani ukrepi za izpolnitev zahtev iz varstva pred požarom, kjer so zagotovljeni odmiki od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte. Prometne in delovne površine za intervencijska vozila so zagotovljena na dovozni cesti. Varen umik je zagotovljen z dostopom na zunanje površine, pot in zelenice. Viri vode za gašenje bodo zagotovljeni iz lastnega vira oz. javnega hidrantnega omrežja.

VIII. KONČNE DOLOČBE

19. člen

Po sprejetju navedenega odloka prenehajo veljati tista določila Odloka o zazidalnem načrtu družbeno usmerjene blokovne gradnje »Nova Dobrava« Zreče (Uradni list SRS, št. 6/90, RS, št. 25/91, 54/93, 56/98, 100/03, 69/04-popr., 53/08, 81/12, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 12/15-teh. popr.), ki se nanašajo na obravnavano območje.

20. člen

Odlok s prilogami je stalno na vpogled na Občinski upravi Občine Zreče in Upravni enoti Slovenske Konjice.

21. člen

Nadzorstvo nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

22. člen

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

Številka:

Datum:

Župan Občine Zreče
mag. Boris Podvršnik