

**NAROČNIK:** MESNICA Ravničan Anton s.p.  
Cesta na Roglo 11j, 3214 Zreče

**VRSTA PROJEKTA:** SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ODLOKA O ZAZIDALNEM  
NAČRTU DRUŽBENO USMERJENE BLOKOVNE GRADNJE  
»NOVA DOBRAVA« ZREČE – MESNICA RAVNIČAN

**PREDMET:** RAZŠIRITEV DEJAVNOSTI MESNICE RAVNIČAN OB  
OBJEKTU »TRŽNICA ZREČE« S PREOBLIKOVANJEM DELA  
OBSTOJEČE STAVBE IN NOVO GRADNJO OBJEKTA

**IZDELAL:** BIRO 2001 S.P.  
Trg Alfonza Šarha 1, Slovenska Bistrica

**ŠTEV. PROJEKTA:** 05/16-ZN/SP

**ODGOVORNI VODJA  
PROJEKTA:**

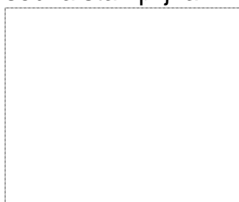
LJUBICA OSTAŠEVSKI, univ. dipl. inž. arh.  
Podpis:



**ODGOVORNI  
PROJEKTANTI:**

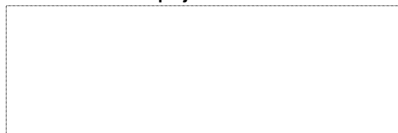
Urbanistični del:  
Osebna štampiljka:

LJUBICA OSTAŠEVSKI, univ. dipl. inž. arh.  
Podpis:



**Komunalni del:**  
Osebna štampiljka:

MAKSIMILIJANA OZIMIČ ZORIČ, univ. dipl. inž. gradb.  
Podpis:



**ŠTEVILO IZVODOV:** 4 + arhivski  
**IZDELANO:** junij 2016

**BIRO 2001 S.P.**

**ODGOVORNA OSEBA:**

Maksimilijana OZIMIČ ZORIČ, univ.dip.inž.gradb.

## VSEBINA

### SPLOŠNI DEL

- SKLEP o začetku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu družbeno usmerjene blokovne gradnje »Nova Dobrava« Zreče – Mesnica Ravničan, objavljen v Uradnem glasilu slovenskih občin št. 60 dne 11.11.2015
- izjava načrtovalca

### ODLOK

- osnutek odloka

### TEKSTUALNI DEL z OBRAZLOŽITVIJO

### GRAFIČNI DEL

- |   |        |              |
|---|--------|--------------|
| - Izsek iz OPN Občine Zreče - namenska raba                                   | list 1 | M 1:1000     |
| - Izsek iz veljavnega ZN - pomanjšava   | list 2 | M 1:1000     |
| - Prikaz parcele  | list 3 | M pomanjšava |
| - Prikaz meje obdelave v geodetskem načrtu z obstoječim parcelnim stanjem     | list 4 | M 1:500      |
| - Arhitektonsko zazidalna in prometna situacija z zakoličbo in prerezi        | list 5 | M 1:500      |
| - Projektne rešitve energetske, komunalne in druge gospodarske infrastrukture | list 6 | M 1:500      |
| - Načrt parcelacije   | list 7 | M 1:500      |
| - Faznost gradnje in tolerance  | list 8 | M 1:500      |

### SMERNICE IN MNENJA

1. Elektro Maribor, Javno podjetje za distribucijo električne energije d.d., Maribor, Vetrinjska ul. 2, 2000 Maribor smernice št. 3901-26/2016-2 dne 1.6.2016 in mnenje.....
2. Mestni plinovodi Koper d.o.o., distribucija plina PE Žalec, Ulica Ivanke Uranjek 1,3310 Žalec smernice št. 06-16-ZR dne 20.5.2016 je istočasno mnenje.
3. Saubermacher Slovenija d.o.o., Matije Gubca 2, Murska Sobota, področje ravnanja z odpadki, smernice dne 13.6.2016 in mnenje .....
4. Telekom Slovenije d.d., Lava 1, 3000 Celje smernice št. 76/04-00131201605180002 dne 19.5.2016 in mnenje .....
5. Telemach d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 21, 1000 Ljubljana smernice št. 184-2016 dne 23.5.2016 in mnenje .....
6. Občina Zreče, Cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče: za področje oskrbe s pitno vodo smernice št. 35113-0044/2016-2 dne 7.6.2016 in mnenje.....
7. Občina Zreče, Cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče: področje ravnanja z odpadnimi vodami smernice št. 35113-0046/2016-2 dne 19.5.2016 in mnenje.....
8. Občina Zreče, Cesta na Roglo 13b, Zreče: za področje občinskih cest in javnih površin smernice št. 35113-0045/2016-2 dne 31.5.2016 in mnenje .....

#### Drugi udeleženci:

1. RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana odločba št. 35409-154/2016/8 dne 12.7.2016

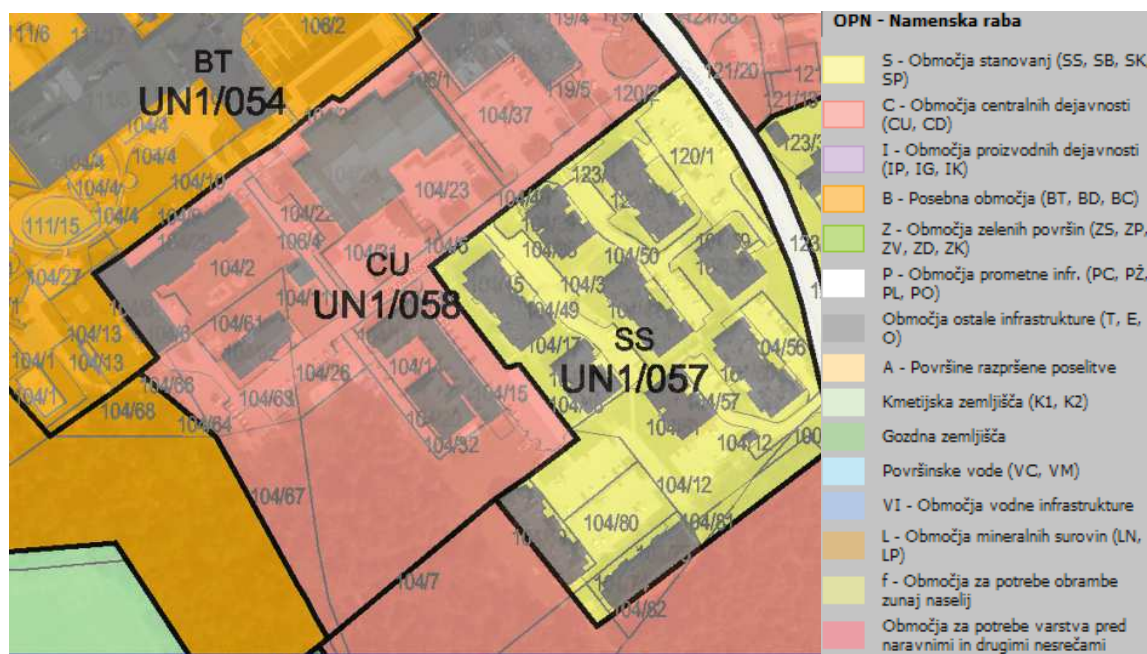
### 0. SPLOŠNI PODATKI

V postopku izdelave sprememb in dopolnitev odloka o zazidalnem načrtu družbeno usmerjene blokovne gradnje »Nova Dobrava« - Zreče (Uradni list SRS, št. 6/1990, RS, št. 25/91, 54/93, 56/98, 100/03, 69/04-popr., 53/08 in 81/12) za mesnico Ravničan je upoštevano (seznam uporabljenih virov in dokumentacije):

- sklep o pričetku postopka sprejemanja odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu družbeno usmerjene blokovne gradnje »Nova Dobrava Zreče« (Ur.l. SRS, št. 6/90, Ur.l.RS, št. 25/91, 54/93, 56/98,100/03, 69/04-popr, 53/08, 81/12) za potrebe širitve dejavnosti Mesnica Ravničan, ki je bil objavljen v Uradnem glasilu Slovenskih občin št. 60 dne 11.11.2015
- Idejna zasnova – IDZ izdelal KONING d.o.o..
- Grafični izrisi OPPN so izdelani na geodetskem načrtu št. 11-16, ki ga je 27.1.2016 izdelal GEOMETRA d.o.o., odgovorni geodet Radivoje Drača, univ.dipl.inž.geod. št. geodetske izkaznice: ....., IZS Geo 0....
- Za obdelavo grafičnega dela načrta je uporabljena programska oprema ZWCAD 2009/9i profesional - licence code CB45DB6F, Product ID - 7C922A85
- Pridobljena je odločba Ministrstva za okolje in prostor, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana, št. 35409-154/2016/8 dne 12.7.2016 da CPVO ni treba izvesti.
- Javna razgrnitev je potekala od 8.7.2016 do 22.7.2016, javna obravnava je bila 13.7.2016. V času javne razgrnitve in na javni obravnavi ni bilo pripomb.

## 1. OSNOVNI PODATKI z OCENO STANJA, RAZLOGI IN PRAVNA PODLAGA

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«.



<http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=ZRECE>

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.

Pravno podlago za izvedbo postopka sprememb in dopolnitev prostorskega akta določa in omogoča 57., 61., 61.a in 96. člen Zakona o prostorskem načrtovanju ( ZPNačrt: Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B in 108/09) in 16. člen statuta Občine Zreče. V skladu s 61.a členom ZPNačrt – A (Uradni list RS, št. 108/09) se spremembe in dopolnitve izdelajo po skrajšanem postopku.

Za strokovne rešitve, ki so podlaga za pripravo sprememb in dopolnitev odloka in se nanašajo na obravnavano območje se uporabi Odlok o občinskem prostorskem načrtu (Uradno glasilo slovenskih občin št. 64/2015 – 23.11.2015).

|         |    |                              |
|---------|----|------------------------------|
| UN1/058 | CU | upravno središče mesta Zreče |
|---------|----|------------------------------|

## 2. UREDITVENO OBMOČJE SPREMEMB IN DOPOLNITEV PROSTORSKEGA AKTA

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. 104/7/2 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 zaključí v izhodiščni točki.

## 3. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

3.1. Opis vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji  
Območje je namenjeno za centralne dejavnosti, kamor dejavnost mesnice Ravničan sodi. Z spremembo namembnosti dela obstoječega objekta in dogradnjo novega objekta se vplivi in povezave ne bodo bistveno spremenili. Vsa komunalna oprema je zgrajena v neposredni bližini.

3.2. Vrsta načrtovanih objektov in površin ter opredelitev dejavnosti  
Predvidena je gradnja objekta za dejavnost Mesnice Ravničan – v več fazah

3.2.2. Vrste objektov:

1/ Stavbe

12301 Trgovske stavbe (pokrite tržnice)

3.3. Lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo  
Nova gradnja je umeščena znotraj gradbene linije, ki jo na SV predstavlja fasada obstoječega uličnega objekta, na JZ pa gradbeno linijo predstavlja linija sosednjega objekta na parc. št. 104/20 k.o. Zreče.

### 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 3m. Zunanji gabarit objekta je cca 2.0m x 15.90m.

### 2. Vmesni - povezovalni – objekt

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

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

### **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 23m x 9.60m.

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

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

## **4. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE**

### **4.0. Splošno**

Ureditve javne gospodarske infrastrukture se morajo izvajati na način, ki zagotavlja ustrezno varstvo okolja, ustreza obrambno-zaščitnim zahtevam in v skladu s predpisi, ki urejajo ta področja. Vse sekundarno razvodno omrežje gospodarske javne infrastrukture mora biti usklajeno zgrajeno v kabelski podzemni izvedbi.

Območje je komunalno urejeno in novi objekt bo navezujejo na obstoječe kapacitete, ki se delno dogradijo oz. po potrebi povečajo.

### **4.1. 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.

### **4.2. Komunalno in energetska omrežje**

#### **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.

Na obravnavanem zemljišču je možen priključek iz obstoječega vodovodnega priključka ¾ cole. V primeru povečanja dimenzij priključka na DN 40 je potrebno izvesti priključek od glavnega voda, kot je prikazano v priloženi skici.

#### **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 odvajanju in čiščenju komunalnih in padavinskih voda na območju Občine Zreče ( Uradni list RS, št. 85/1999).

Možna točka priključitve na javno kanalizacijsko omrežje Zreče je ob glavni cesti in bo izvedena ob rekonstrukciji ločenega kanalizacijskega sistema za celotno območje »Tržnica Zreče«.

#### Elektrika

Na območju obravnave je odjemno mesto s porabo 3x25A oz. moč 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) poteka 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).

#### Telekomunikacijsko omrežje

Uporabi se obstoječe odjemno mesto tel. št. 03 752 04 96, 03 752 04 97

V primeru nove priključitve se upoštevajo pogoji upravljavca.

#### 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.

#### 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 plinski sistem.

#### 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 Mesnica Ravničan je predvidena vgradnja toplotne črpalke ob istočasni energetske varčni gradnji.

#### Komunalni odpadki

Obvezno je ločenje zbiranje odpadkov po naslednjih predpisih:

- Uredbi o ravnanju z odpadki (Uradni list RS, št. 34/08, 103/11).
- Uredbi o odlaganju odpadkov (Uradni list RS, št. 32/06, 67/08, 53/09)
- Odredbi o ravnanju z ločeno zbranimi frakcijami pri opravljanju javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki (Uradni list RS, št. 32/06, 67/08, 53/09)
- Odlokom o gospodarskih javnih službah na območju Občine Zreče.

Zbirajo se 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 – izvajalec storitve ravnanja z odpadki – zagotovi tipske posode prostornine od 120 l do 1100 l, ki jih da investitorju v uporabo.

Investitor se zaveže, da bo za posodo za odpadke skrbel kot dober gospodar in v primeri kraje ali poškodbe poravnal nastalo škodo.

Ostali pogoji razvidni iz priloženih pogojev dne 13.6.2016.

Na območju obravnave že obstaja ustrezno urejen in ograjen prostor za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov. Zaradi gradnje bo potrebno prostor prestaviti. Predlagamo lokacijo tik ob ekološkem otoku za stanovanjske bloke, na njegovo SZ stran.