



## **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT POSLOVNA ZAZIDAVA CENTER ZGORNJE ZREČE**

FAZA: **Sprejet dokument**

---

DATUM SPREJEMA PROSTORSKEGA  
AKTA NA OBČINSKEM SVETU: **4. redna občinska seja Občine Zreče dne 15.5.2019**

---

PODATKI O OBJAVI PROSTORSKEGA AKTA: **Uradno glasilo slovenskih občin št. 25, 24.5.2019**

---

ŽIG OBČINE IN PODPIS ŽUPANA: **župan občine Zreče  
mag. Boris Podvršnik**

---

PRIPRAVLJAVEC IN  
NAROČNIK:



**Občina Zreče,**  
**Cesta na Roglo 13b,**  
**3214 Zreče**

IZDELOVALEC:



**Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško**  
**Glavni direktor: Peter Žigante, univ. dipl. biol.**

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC: **Damjana Pirc, univ. dipl. inž. kraj. arh., 1562 - KA**

DELOVNA SKUPINA IZDELOVALCA:

**Silvija Umek, dipl.inž.gr.**  
**Petra Žarn, univ. dipl. inž. grad.**  
**Dušan Blatnik, univ. dipl. inž. arh.**  
**Manuel Kos, univ. dipl. inž. arh.**  
**Andrej Trošt, univ. dipl. geog.**  
**Andreja Grahek, inž. kom.**  
**Tamara Tepavčević, univ. dipl. geog. in soc.**  
**Nuša Vanič, univ. dipl. ekol.**

ŠTEVILKA PROJEKTA:

**16117-00**

KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA:

**Krško, maj 2019**

## Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

V skladu s 16. členom Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur. l. RS, št. 99/07) in v skladu s 55. in 56. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP, 106/10-popr., 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12 in 35/13-odl.US) izjavljam, da je **Občinski podrobni prostorski načrt Poslovna zazidava center Zgornje Zreče, št. naloge: 16117-00**, izdelan v skladu z občinskim prostorskim načrtom in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

Odgovorni prostorski načrtovalec:

Glavni direktor:

Damjana Pirc, univ. dipl. inž. kraj. arh.  
identifikacijska št. ZAPS 1562 KA

Peter Žigante, univ. dipl. biol.

Podpis:

Osebni žig:

Krško, maj 2019

## KAZALO

### A) TEKSTUALNI DEL PODROBNEGA NAČRTA (odlok)

### 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	Izveček 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

## A) TEKSTUALNI DEL PODROBNEGA NAČRTA (odlok)

## 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 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**

### **Postopek priprave OPPN**

Na podlagi Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Poslovna zazidava center Zgornje Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 36/2016) je bil decembra 2016, izdelan osnutek OPPN.

Pripravljavec OPPN (zanj po pooblastilu izdelovalec Savaprojekt Krško d.d.) je pozval nosilce urejanja prostora, da podajo smernice za njegovo pripravo. Vloge za izdajo smernic so bile posredovane dne 2.12.2016. Do marca 2017 so smernice izdali vsi pozvani nosilci urejanja prostora.

S strani Ministrstva za okolje in prostor, Direktorata za okolje, Sektorja za celovito presojo vplivov na okolje, je bila pridobljena Odločba o potrebnosti izvedbe celovite presoje na okolje v okviru priprave OPPN – odločba št. 35409-358/2016/9 z dne 26.1.2017. Iz odločbe je razvidno, da za območje ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

Avgusta 2016 je bila izdelana strokovna podlaga Geomehansko poročilo za potrebe izdelave OPPN za Poslovno zazidavo center Zgornje Zreče, št. elaborata 105, izdelal Lamela d.o.o., Ulica Roberta Kukovca 8a, 2000 Maribor, avgust 2016.

Na podlagi pridobljenih vseh smernic nosilcev urejanja prostora ter izdelane strokovne podlage, je bil januarja 2018 izdelan dopolnjen osnutek.

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka »OPPN Poslovna zazidava center Zgornje Zreče« je potekala v času od 2. februarja 2018 do 3. marca 2018. Zaradi dodatnih usklajevanj, je bila javna razgrnitev podaljšana do dne 6.4.2018.

Pripombe in predloge je bilo možno, na podlagi razgrnjenega gradiva, podati v knjige pripomb, na sedežu Krajevne skupnosti Zreče ter na Občini Zreče.

Javna obravnava je potekala 21. februarja 2018, v sejni dvorani Občine Zreče.

Do januarja 2019 so potekala usklajevanja s posamezniki, to jih načrtovane ureditve tangirajo. V mesecu februarju 2019 so bila izdelana strokovna stališča do pripomb podanih v času javne razgrnitve dokumenta.

V mesecu februarju 2019 je bil izdelan predlog dokumenta in poslan nosilcem urejanja prostora, da podajo svoja mnenja.

V mesecu aprilu 2019 so bila pridobljena vsa pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora, razen KS Zreče (molk organa – kopija povratnice).

### **Obrazložitev in utemeljitev načrtovanih ureditev**

#### **Splošno**

Zreče so pomembno gospodarsko in turistično središče širšega območja, saj imata tu sedež veliki rodnjarski podjetji Unior in Swatycomet (Weiler Abrasives), gonilo turizma pa so predvsem Terme Zreče ter smučišče Rogla. Družba Unior, katere del so tudi Terme Zreče in smučarski center Rogla, zaposluje več kot polovico delovno aktivnih prebivalcev občine. V kraju so tudi zdravstveni dom, vrtec, osnovna šola Zreče ter Srednja poklicna in strokovna šola Zreče.

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.

Območje OPPN je velikosti ca. 3,95 ha znotraj katerega se poleg nepozidanih stavbnih zemljišč nahajajo tudi obstoječe stavbe. Območje na severovzhodni strani meji na Dravinjo, na jugovzhodni in jugozahodni strani na nekategorizirano pot na severni strani pa na kmetijske površine (njiva, travnik).

S tem podrobnim načrtom so določeni 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.

### Obstoječe stanje

Na območju Zgornjih Zreč so se že od nekdaj razvijale poslovne dejavnosti, predvsem vzdolž Kovaške ceste kot podaljšek že obstoječih dejavnosti Uniorja in Swatycometa (Weiler Abrasives). Na območju 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. Predvsem gre za nerešeno dostavo ter premalo parkirnih mest za posamezno dejavnost. Polovico območja predstavljajo nepozidana stavbna zemljišča, ki omogočajo nadaljno širitev in razvoj že obstoječih dejavnosti znotraj poslovne cone kot tudi umestitev novih.

Na območju se nahaja vodovodno črpališče, ki je v upravljanju Režijskega obrata Občine Zreče.

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.

Tik ob severozahodnem robu območja se nahaja črpalna vrtina Z3.

Severovzhodni del območja se nahaja v priobalnem pasu reke Dravinje. Priobalni pas znaša 15 m od zgornjega roba brežine oziroma vodnega zemljišča in je prikazan na grafični prilogi »Ureditvena situacija«.

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

### Zasnova pozidave

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. Določene so tudi površine javnih prometnic in zelenih površin. Parcela je določena tudi obstoječemu vodovodnemu črpališču.

Znotraj posamezne gradbene parcele namenjene gradnji stavbe je določena gradbena meja, znotraj katere se lahko stavba locira. V sklopu ene parcele je možna postavitve več stavb, ki so ločene med seboj. Višina stavb je omejena z maksimalno višino 12,40 m od obstoječega terena. Gradnja kleti zaradi visoke podtalnice ni možna.

Obstoječe stavbe znotraj območja je možno rekonstruirati, dozidati, nadzidati ali porušiti in zgraditi novo, pod pogoji tega odloka.

V sklopu posamezne gradbene parcele je možna postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov, ki se gradijo pod pogoji odloka.

### 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 nemanjem 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. Površina namenjena izključni rabi pešcev in kolesarjev se od cestnega sveta na vzhodu loči z rešetko za odvodnjavanje padavinske vode, na zahodu pa z rešetko za odvodnjavanje padavinske vode, drevoredom in ulično razsvetljavo. 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 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.

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 ko 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.

#### Legra, velikost in oblikovanje objektov

Stavbe se locirajo znotraj gradbene meje (GM). Faktor zazidanosti gradbene parcele je do 0,6. Na gradbeni parceli se mora urediti minimalno 20% zelenih površin.

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 gradbeni parceli, povečanje horizontalnih dimenzij ni dovoljeno.

- 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 odenku 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. S soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa je ta odmik lahko manjši. Ostali objekti se gradijo s takšnim odmikom od sosednje parcele, da z gradnjo in vzdrževanjem ne posegamo na sosednjo parcelo.

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

Velikost nezahtevnih in enostavnih objektov je določena s predpisom o tovrstnih objektih. 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.

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.

Ograje med sosednjimi parcelami so dovoljene kovinske ali lesene vendar morajo biti transparentne. Možna je zasaditev žive meje iz avtohtonih grmovnic.

### Komunalna ureditev

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. Predvsem je potrebna izgradnja nove kanalizacije za odvajanje komunalne odpadne in padavinske vode. V sklopu Kovaške ceste se uredi ekološki otok.

Za potrebe normalnega funkcioniranja poslovne cone je načrtovana gradnja gospodarske javne infrastrukture 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.

### Prometna infrastruktura

Na območju poslovne cone se uredijo tri glavne prometnice in sicer: Kovaška cesta, cesta mimo zadruga ter zahodna cesta. Križanja med temi tremi glavnimi prometnicami se lahko izvedejo kot klasična križišča ali kot krožišča.

Kovaška cesta se rekonstruira v dolžini ca. 210m. Kovaška ceste se uredi kot multi-funkcionalni prostor z mesto tvorno funkcijo, ki je prednostno nemanjem pešcem, kolesarjem in drugim uporabnikom odprtega prostora. Parkiranje se uredi pravokotno oziroma vzdolžno ob cesti. Vozišče omogoča dvosmerni promet in je širine 2 x 2,75m.

Cesta mimo zadruga se rekonstruira v dolžini ca. 130m. Vozišče omogoča dvosmerni promet in je širine 2 x 2,75m z enostranskim pločnikom minimalne širine 1,50m.

Zahodna cesta se izvede v dolžini ca. 310m. 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.

Prečna cesta se izvede 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.

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 z upravljavcem javnih parkirnih mest skleniti medsebojni dogovor o souporabi javnih parkirnih mest, ki pa ne smejo biti oddaljeni več kot 50m od objekta, kjer se bo dejavnost izvajala.

### Vodovodno omrežje

Na območju poslovne cone je izvedeno javno vodovodno omrežje, ki ga je potrebno zaradi nove pozidave dograditi in deloma tudi prestaviti. 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.

Izvede se tudi hidrantno omrežje območja.

### Elektroenergetsko omrežje

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.

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 števecv.

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.

Vse javne prometnice se opremijo z javno razsvetljavo. Napajanje javne razsvetljave se izvede iz TP Zreče 1.

### Kanalizacijsko omrežje

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. 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. Za preprečevanje hipnega odtoka čistih padavinskih voda v Dravinjo, se kanalizacija izvede v obliki cevnih zadrževalnikov.

Vsa interna in javna kanalizacija za odvajanje komunalne odpadne vode ter padavinske vode mora biti grajena vodotesno, kar izvajalec dokaže z ustreznimi testi. 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.

V objektih, kjer se pojavijo industrijske odpadne vode, je le te potrebno zajeti v ustrezno grajene lovilne skledе 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 otekanje škodljivih snovi v površine vode ali v tla.

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.

### Plinovodno omrežje

Vzdolž Kovaške ceste poteka srednjetačno (200mbar) distribucijsko omrežje zemeljskega plina. Za potrebe ogrevanja obstoječih in predvidenih stavb se obstoječe plinovodno omrežje dogradi. Nove trasa bo potekala vzdolž zahodne ceste in ceste mimo zadruga.

### Telekomunikacijsko omrežje

Na območju poteka obstoječe bakreno in optično telekomunikacijsko omrežje na katerega se priključi načrtovana pozidava pod pogojem upravljavca.

### Kabelski kanalizacijski sistem

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

### Odpadki

V sklopu posamezne gradbene parcele stavb v katerih bodo nastajali odpadki, se uredi individualno zbirno mesto za postavitev posod za mešane komunalne in biološke odpadke.

Če je povzročitelj odpadkov pravna oseba ali gospodarski subjekt se uredi tudi individualno zbirno mesto za prevzem odpadkov iz dejavnosti.

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

V sklopu javnih površin se uredi ekološki otok (ob Kovaški cesti), ki ima zagotovljeno 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.

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.

### Varstvo voda in tal

Vzhodno od območja teče Dravinja, ki je vodotok I. reda in ima določen priobalni pas širine 15m. Na priobalnem pasu je treba upoštevati Zakon o vodah, ki natančno določa kateri posegi so možni in kateri prepovedani.

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 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 pridobitvijo gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje občine. Prav tako mora investitor pred izdajo gradbenega dovoljenja za posege, ki lahko vplivajo na vodni režim ali stanje voda pri upravljavcu le-teh zaprositi za izdajo mnenja o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda oziroma za vodno soglasje, kadar po predpisih o graditvi objektov ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja.

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. 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 odtekanje škodljivih snovi v površine vode ali v tla.

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.

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.

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.

#### Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem in svetlobnim onesnaževanjem

Edini vir elektromagnetnega sevanja predstavlja obstoječa transformatorska postaja, ki pa je zadostno oddaljena od obstoječe in načrtovane pozidave.

Za razsvetljavo se uporabljajo svetilke, katerih delež svetlobnega toka, ki seva navzgor je enak 0%.

#### Varstvo pred hrupom

Območje poslovne cone spada v III. stopnjo varstva pred hrupom.

#### Varstvo pred poplavami, erozijska ogroženost in plazljivost terena

Skladno s prikazom stanja prostora območje ni poplavno ogroženo in ni plazljivo.

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.

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.

## D) PRILOGE PODROBNEGA NAČRTA

### D1 Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta

Strateški del OPN v 11.členu navaja obstoječe površine kot potencial za razvoj drobnega gospodarstva.

Na območju je opredeljena namenska raba območja centralnih dejavnosti (Cu), kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje.

V izvedbenem delu OPN so v usmeritvah za izdelavo OPPN navedene dopustne dejavnosti, skladno z opredeljeno namensko rabo prostora in sicer: informacijske in komunikacijske dejavnosti; finančne in zavarovalniške dejavnosti; poslovanje z nepremičninami; strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti; kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti, druge dejavnosti, predelovalne dejavnosti; gradbeništvo; promet in skladiščenje; druge raznovrstne poslovne dejavnosti.

V usmeritvah za izdelavo OPPN pa v OPN niso navedene vse stavbe v katerih se lahko zgoraj navedene dejavnosti izvajajo. Skladno s tehnično smernico TSG-V-OO6:2018, Razvrščanje objektov, št.:007-58/2018, MOP, Ljubljana 1.6.2018 so kot industrijske stavbe opredeljena tudi vsa skladišča, stavbe za predelavo kmetijskih proizvodov ter manjše obrtne delavnice, kot npr: mizarske delavnice.

Ker je v strateškem delu OPN območje obdelave opredeljeno kot potencial za razvoj drobnega gospodarstva in ker namenska raba dopušča kot ne pretežno rabo tudi druge dejavnosti, ki pa na območju OPPN ne smejo prevladovati, je v OPPN izvedena uskladitev določil iz OPN glede usmeritve izdelave OPPN in sicer uskladitev dopustnih dejavnosti in pripadajočih objektov.

V nadaljevanju je podan izvleček iz Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Zreče (Ur. l. RS, št. 64/15, 24/16 in 28/16).

#### STRATEŠKI DEL

##### »11. člen (prednostna območja za razvoj poselitve in razvoj dejavnosti)

...

##### **(7) Možnosti za razvoj centralnih dejavnosti so na sedanjih lokacijah v Zrečah, na Stranicah ter v Gorenju.**

(8) Dolgoročne možnosti za **širitev in krepitev gospodarskih dejavnosti**, ki potrebujejo večje proizvodne površine, so na predelu med proizvodno cono Unior II. in naseljem Radana vas. Potencialne površine za razvoj drobnega gospodarstva so v okviru obstoječe poselitve v vseh naseljih (**Zgornje in Spodnje Zreče**), kjer lokacije zagotavljajo sprejemljive vplive dejavnosti na okolje; za usmerjen razvoj pa so primerne lokacije ob regionalni cesti Slovenske Konjice – Celje, na predelu Stranic in na območju kamnoloma Stranice.

...«

##### »13. člen (temeljne smeri prometnega povezovanja naselij v občini in regiji)

...

**(4) Dosedanji razvoj prometnega omrežja je pokazal, da je bila ukinitvev železniške proge iz Poljčan do Zreč prehitra. Varuje se trasa proge, ki poteka od južnega roba mesta Zreče po stari trasi ozkotirne železnice do občinske meje z občino Slovenske Konjice.**«



»17. člen (cestna infrastruktura, mirujoč promet ter javni potniški promet)

...

(2) Omrežje državnih in občinskih cest se prenavlja postopoma, skladno z ugotovljenimi potrebami. Na območjih naselij se v njihovem okviru gradijo povezovalne ceste, uredijo križišča ter ustrezne ureditve za pešce in kolesarje. Z rekonstrukcijami oziroma novogradnjami se izboljša prometno povezanost med občinskim središčem in ostalimi naselji občine. Zagotovi se dober dostop do območij centralnih in gospodarskih dejavnosti, stanovanjskih območij in območij s turističnim potencialom ali pomenom.

...«

»18. člen (omrežje kolesarskih poti in kolesarskih stez, pešpoti in drugih rekreacijskih poti)

(1) Za varno odvijanje kolesarskega in peš prometa se v naseljih uredijo ustrezne površine. Na regionalnih in posameznih občinskih cestah se na odsekih skozi naselja dogradijo hodniki za pešce. Obstoječe in nove kolesarske steze in poti, pešpoti, tematske, konjeniške in podobne poti se urejajo in povezujejo v sistem pešpoti za rekreacijske in turistične namene.

...«

»19. člen (železniška infrastruktura)

Ohranja se rezervat za vzpostavitev trase opuščene železniške proge Poljčane – Zreče (mestni in medmestni promet) od južnega roba naselja Zreče do občinske meje proti Slovenskim Konjicam.«

»22. člen (komunikacijsko omrežje)

(1) V obstoječem (podzemnem in nadzemnem) telefonskem omrežju niso predvidene večje spremembe; v prostoru občine obstajajo telefonske centrale tipa LC (lokalni koncentratorji) v Zrečah, Boharini, Gorenju in na Rogli, telekomunikacijsko medkrajevno omrežje simetričnih in optičnih telekomunikacijskih kablov ter RR zvez. Na območju občine se bodo izvajale rekonstrukcije obstoječega TK omrežja ter izgradnja novega skladno s potrebami.

(2) Zagotovita se povečana mobilnost in povezanost s sistemom komunikacij. Zagotovi se več internetnih priključkov za gospodinjstva ter vzpostavi notranje lokalne optične kabelske povezave, ki bodo tvorile osnovo za vzpostavitev novih tehnologij ter vplivale tudi na način in prostorsko prerazporeditev dela.

...

(5) V strnjenih naseljih se vzpodbuja izgradnja lokalnih kabelskih sistemov ter sistemov brezžičnih komunikacijskih povezav. Predvidi se izgradnjo komunikacijskega omrežja s pripadajočimi kabli najsodobnejših tehnologij in ustrezno kabelsko kanalizacijo na področju kompleksnih novogradenj, širitev in zapolnitev, pa tudi posodabljanje komunikacijskih omrežij v sklopu prenov naselij. Zagotovi se izgradnja komunikacijskega omrežja tudi do vseh obstoječih objektov oziroma zgradb v smislu posodobitve omrežja z novimi kapacitetami in novimi tehnologijami.«

»23. člen (oskrba z energijo - splošno)

(1) Na celotnem območju občine se zagotavlja dolgoročna in kakovostna oskrba z energijo iz raznovrstnih virov, pri čemer se za vsa območja občine spodbuja povečevanje deleža oskrbe iz obnovljivih virov ter učinkovita in racionalna raba energije.

...

(4) Spodbuja se izraba lesne biomase predvsem za manjše, individualne sisteme ogrevanja in za skupinske sisteme v naseljih, kjer ni zagotovljena oskrba z drugimi energenti. Spodbuja se izvedba raziskav za izrabo geotermične energije.«

**»24. člen (elektroenergetska oskrba, plin, naftni derivati)**

...

(2) Občina se pretežno napaja iz razdelilne transformatorske postaje RTP 110/20 kV v Slovenskih Konjicah. Za razdeljevanje električne energije na manjših razdaljah služi napetostno omrežje z obratovalno napetostjo 20 kV, transformatorske postaje 20/0,4 kV ter pripadajoče niskonapetostno omrežje. Kabelsko omrežje se pojavlja v območju mesta Zreče in na predelu Rogle.

...

(6) Preko občine Zreče poteka primarni plinovod P142, od R14 v km 16+605-MRP, ki je v upravljanju pristojnega upravljavca. Plinovod poteka iz smeri Slovenske Bistrice in napaja obrate SwatyComet in Unior. V Zrečah je izgrajeno plinovodnega omrežja za široko potrošnje.

...«

**»25. člen (vodni viri in oskrba s pitno vodo)**

(1) Spodbuja se varčna in smotrna raba pitne vode.

(2) Zagotovi se stalno in kakovostno oskrbo s pitno vodo, varujejo se obstoječi in potencialni vodni viri, izvaja se gradnja novih ter prenova obstoječih delov vodovodnega sistema. Obseg aktivnosti za izboljšanje kvalitete vodooskrbe in zagotovitev nadomestnih vodnih virov, ki ne bodo izpostavljeni vplivom kaljenja in intenzivnega kmetijstva, se povečuje. Obstoječa vodovodna omrežja se povezuje v enotni sistem vodooskrbe za celotno občino skladno z načrtovano porabo vode.

(3) Obstoječe vodne vire (Loška gora I, II, Dobrava I, II, Fijavž, Zg. Zreče I, Jamnik) in nove vodne vire se varuje pred morebitnim onesnaženjem. Na vodovarstvenih območjih ter na območjih potencialnih vodnih virov se zaradi ranljivosti podzemnih voda in vodnih virov dejavnosti umešča na območja najmanjše ranljivosti, raba pa se tehnološko prilagodi tako, da se ohranjata tako kvaliteta kot tudi količina podzemnih voda. Dokončna sanacija vodnih virov in okolja se zagotovi z izgradnjo čistilnih naprav za čiščenje odpadne vode z vodovarstvenih območij. Potencialne nove vodne vire se razišče in ustrezno zavaruje.

(4) Varovanje vodnih virov z ukrepi za varstvo vodnih virov, predvsem pa programi varstva okolja in rabe prostora na območjih vodnih virov se usklajujejo s sosednjimi občinami.

(5) Za zmanjšanje porabe pitne vode se spodbuja izkoriščanje čiste padavinske vode za sanitarne namene, na glede na priključek na javno vodovodno omrežje.«

**»26. člen (odvajanje, čiščenje odpadne vode in odvajanje čistih in odpadnih padavinskih voda)**

(1) Občina Zreče ima delno zgrajeno kanalizacijsko omrežje za odvajanje komunalnih vod v Zreče ter delno na območju KTC Rogla, v drugih naseljih prevladujejo greznice s ponikovalnicami in nekaj manjših čistilnih naprav. Urejeno čiščenje odplak je v skladu s sanacijskimi programi podjetij Unior Zreče, SwatyComet in GKN Driveline Slovenija na proizvodnih območjih (v Zrečah ter v industrijski coni Unior II.)

(2) Izgradnja čistilnih naprav v občini že poteka skladno z občinskim Operativnim programom odvajanja in čiščenja odpadnih vod (oznaka 12/07, marec 2008, Limnos, d.o.o. Ljubljana), v katerem so glede na državna izhodišča določena območja naselij ali delov naselij na območju občine Zreče, ki morajo biti opremljena z javno kanalizacijo in za katera je treba načrtovati in izvesti investicije ali investicijsko vzdrževanje objektov javne kanalizacije, kar je tudi opredeljeno z najkasnejšimi roki.

...

(4) Vsi objekti morajo imeti zagotovljen odvod padavinskih vod tako, da odvodnjavanje ne povzroča škode na sosednjih zemljiščih in napravah. Padavinske vode iz območij poselitve je treba, če ni možnosti priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati, pri čemer morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Če ponikanje na terenu ni možno, kar je



potrebno računsko dokazati, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok, če tega ni, pa razpršeno po terenu. Odvajanje padavinskih voda z okvirnih območij naselij mora biti načrtovana in izvedena tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred končnim iztokom v kanalizacijo oziroma površinske odvodnike.

(5) Ureditev odvodnje na hribovitih terenih mora biti načrtovana tako, da bodo padavinske vode speljane izven plazovitih in erozijsko ogroženih območij; v primeru, da to ni mogoče, mora biti odvodnja po erozijsko nestabilni, plazoviti ali ogroženi brežini načrtovana in izvedena s kanaletami ali drugače utrjenimi muldami.«

#### »27. člen (ravnanje z odpadki)

(1) Občina Zreče ima izbranega koncesionarja za oddajo koncesije za izvajanje obveznih občinskih gospodarskih javnih služb zbiranja in prevoza komunalnih odpadkov, obdelave mešanih komunalnih odpadkov ter odlaganja ostankov predelave ali odstranjevanja komunalnih odpadkov.

(2) Spodbuja se zmanjševanje nastanka odpadkov na izvoru ter se vzpostavi tak sistem ravnanja z odpadki na vseh potrebnih ravneh, da bo odstranjevanju namenjena le minimalna količina že sortiranih odpadkov.

(3) V občini je potrebno zagotoviti varno ravnanje z odpadki vseh vrst z uvedbo 5-stopenjske hierarhije ravnanja z odpadki, ki se upošteva kot prednostni vrstni red pri nastajanju odpadkov in ravnanju z njimi. Hkrati je potrebno preprečiti njihovo nekontrolirano odlaganje v prostoru, dosledno ohranяти in dograjevati sistem odlaganja pogojno neuporabnih industrijskih odpadkov, regijsko urediti problematiko ravnanja z nevarnimi odpadki, preprečiti vsakršno divje odlaganje odpadkov v prostoru ter prostor ustrezno sanirati.

...«

#### »41. člen (koncept razvoja mesta Zreče)

(1) Vloga naselja v urbanem sistemu: **Mesto Zreče se razvija kot središče občinskega ob vzporedni krepitvi vloge naselja kot zdraviliško turistično rekreacijskega in industrijskega območja s poudarjenim razvojem oskrbnih, storitvenih, družbenih in turističnih dejavnosti znotraj obstoječega ureditvenega območja in predvidenih širitiv.**

(2) Območje UN: Območja urbanističnega načrta naselja Zreče zajema strnjeno območje sedanje pozidave mesta Zreče in predlagane širitve vključno s primestnim prostorom, ki se razteza ob mestnih površinah. V urbanistični načrt so vključene zelene, pretežno kmetijske in deloma gozdne površine, obvodni prostor Dravinje ter akumulacije potoka Koprivnica. Vse te površine predstavljajo mestu pripadajoče zelene površine, potrebne za kvalitetno in zdravo bivanje. Območje UN Zreče je določeno tako, da so vanj vključena stavbna zemljišča, ki so že sedaj funkcionalno povezane z mestom in ki so opredeljena kot primestna avtohtona poselitev (A). Izven mestni prostor urbanističnega načrta predstavlja potencialne, prednostne površine za razvoj različnih dejavnosti naselja (predvsem turistično rekreacijskih, stanovanjskih in gospodarskih), ki bodo aktivirane dolgoročno, na osnovi kasneje definiranih razvojnih programov.

(3) V razvoju mesta Zreče se upošteva koncept in cilje razvoja:

a) Pozitivna rast števila prebivalcev: Ohranjati je potrebno pozitivno rast števila prebivalcev, ki se za mesto Zreče za obdobje od leta 1999 do leta 2007 izkazuje z indeksom 102 in označuje Zreče kot privlačno naselje tudi za doseljevanje.

b) Krepitev vloge mesta Zreče v omrežju naselij.

c) Racionalna, vendar razvojno usmerjena raba prostora: znotraj mestnega tkiva kot tudi v primestnem prostoru Zreč s prenovo posameznih območij, dopolnilno gradnjo znotraj še nezazidanih območij ter delno širitvijo površin za poselitev. Racionalna raba mestnega prostora z

**notranjim razvojem posameznih območij (prenova, sanacija in zgoščevanje ekstenzivno izrabljenih območij).**

(4) Razporeditev dejavnosti:

a) Stanovanjska gradnja za potrebe enostanovanjske in večstanovanjske gradnje se načrtuje kot prenova in sanacija predvsem na območjih večstanovanjske gradnje v naselju Zreče. Prav tako se v smislu aktiviranja ekstenzivno izrabljenih stavbnih zemljišč enostanovanjska gradnja usmerja na območja Dobrave, večstanovanjska gradnja pa na območje južno od osrednjega dela naselja. Širitev površin naselja za potrebe usmerjene stanovanjske gradnje se načrtuje na vznožju Borka na S strani naselja.

**b) Oskrbne, storitvene in družbene dejavnosti se razvijajo v okviru obstoječih območij za centralne dejavnosti znotraj območja UN Zreče.**

c) Območja industrijskih in proizvodnih dejavnosti se načrtujejo kot širitev obstoječe gospodarske cone tovarne Unior II v smeri proti Radani vasi, ki leži ob spodnji povezovalni cesti, ki je namenjena predvsem za potrebe proizvodnih dejavnosti in tranzita tako, da se s prometom ne obremenjuje stanovanjski in zdraviliško turistični del naselja. Za potrebe tovarne SwatyComet in drugih proizvodnih dejavnosti je predvidena širitev proti severu.

d) Na področju turizma in rekreacije v naravnem okolju bo najpomembnejša lokacija zdraviliški kompleks v Zrečah. Načrtuje se širitev obstoječega termalnega zdravilišča Zreče na predel proti akumulaciji Koprivnice ter z aktiviranjem še neizkoriščenih površin znotraj naselja ob zdraviliškem predelu. Dolgoročno je možna širitev v smeri proti jugozahodu (kmetija Jurak).

e) Dolgoročno se načrtuje širitev območij za šport ob obstoječem stadionu v smeri proti SV in JZ in širitev območij zelenih sistemov naselja od akumulacije Koprivnice proti jugu.

f) Na območju občinskega središča Zreče je že izoblikovan zeleni sistem naselja, v katerega so vključene zelene površine naselja, vodni in obvodni prostor Dravinje in Koprivnice ter kmetijske in gozdne površine. Zelene površine z vegetacijskimi členitvami, zlasti pa gozdnimi, kmetijskimi ali drugimi zelenimi površinami preprečujejo zlivanje posamičnih zaokroženih grajenih površin v monotona poselitvena območja.

g) Prednostne funkcije gozdnih površin v območju UN (in širše v bližini Zreč) so predvsem ekološke (hidrološka in klimatska) in socialne (rekreacijska, turistična, higiensko – zdravstvena, estetska in poučna). Ekološka funkcija je pomembna tam, kjer so prisotne posebne vrednote okolja ali tudi ekološko zahtevnejše razmere (območje stanovanjske gradnje na Dobravi, območje rekreacijskih površin ob zaježitvah in potoku Koprivnica), socialna funkcija pa povsod, kjer so prisotni ljudje, bodisi v okolici njihovih bivališč, kot tudi v predelih, ki so zanimivi za rekreacijo in turizem.

h) Pri določanju meje območja UN Zreče so bile v območje vključene nekatere zaključene ravninske površine z intenzivno kmetijsko pridelavo. Večje ravninske površine na obeh straneh Dravinje v smeri proti Radani vasi predstavljajo dolgoročno edino možno smer razvoja proizvodnih dejavnosti za Unior in GKN Driveline. Slovenija in ostalih potencialnih investitorjev, še posebej ob upoštevanju cilja, da se proizvodne dejavnosti usmerjajo iz mesta Zreče proti jugu. Manjša območja kmetijskih zemljišč na obrobjih mesta so v območje UN vključena kot zaokrožitev funkcionalnih površin mesta; te površine so dolgoročno pomembne za razvoj turističnih dejavnosti, stanovanjske in obrtno poslovne gradnje, saj že sedaj predstavljajo prehodni prostor med mestom in odprtim prostorom ter so funkcionalno povezane z zdraviliškim delom Zreč. Kmetijske površine znotraj območja UN ohranjajo svojo primarno funkcijo (najboljša in druga kmetijska zemljišča), ki pa se prepleta z zdraviliško in turistično rekreacijskimi dejavnostmi.

i) Kmetije se iz območja mesta Zreče postopno preselijo na ustreznejše površine ali pa svojo dejavnost prilagodijo drugim dejavnostim in omejitvam.

(5) Prometna infrastruktura in javni potniški promet:

**a) Glavno cestno prometno žilo znotraj mesta Zreče predstavlja regionalna cesta R3 701 Zreče - Lovrenc na Pohorju (Pesek - Rogla - Zreče), ki razdeli mestni prostor, saj poteka v smeri jugovzhod - severozahod preko osrednjega dela naselja. Obstoječe cestno omrežje, ki ga poleg regionalne ceste tvorijo še lokalne ceste, zadovoljivo povezuje najbližja naselja z mestom.**

- b) Notranja mreža lokalnih cest in javnih poti je bila grajena na osnovi usmeritev iz zazidalnih in drugih prostorskih načrtov. Sestavni del prometne zasnove so tudi ureditve površin za parkiranje osebnih avtomobilov.
- c) Znotraj naselja so predvidene rekonstrukcije cestnih elementov (križišča, priključki lokalnih internih dovozov na lokalne ceste) ter dodatne ureditve hodnikov za pešce za zagotovitev varnega peš prometa.**
- d) V urbanističnem načrtu mesta Zreče je evidentirana trasa za ponovno vzpostavitev železniške proge Poljčane - Zreče, katere koridor poteka po vzhodnem delu urbanističnega načrta in se konča ob tovarni Unior. V primeru aktiviranja železniške proge bo potrebno poiskati nadomestno traso.**
- e) Javni potniški promet je vezan na cestno mrežo in glede na frekvenco in smeri potovanj razporejena postajališča avtobusnega javnega potniškega prometa. V centru Zreč (ob veleblagovnici) je osrednja avtobusna postaja.
- f) Da bi v največji možni meri zmanjšali negativne vplive cestnega motornega prometa na prostorski razvoj in okolje, se poudarja razvoj vseh oblik nemotoriziranega prometa (kolesarski, peš promet).
- g) Po skoraj celotni dolžini območja urbanističnega načrta Zreče je predvidena kolesarska steza, ki poteka od Radane vasi ob lokalnih in regionalni cesti do Loške gore.
- (6) Temeljne strukture naselja, izhodišča za razvoj in ohranjanje oblikovne podobe naselja in naselbinskih jeder, zeleni sistem naselja:
- a) Razvoj mesta se prilagaja historični in naravni prostorski zgradbi, tako da se smiselno prilagaja osnovni urbanistični zasnovi mesta Zreče. Ohranja se območje ob cerkvi sv. Egidija in kakovostne mestne nepozidane prostore (zeleni robovi terase med Dravinjo in Koprivnico, pasovi gozdov kot ločitev stanovanjskih območij, območje športno rekreacijskega centra ob Dravinji, prehodna ožina med Zrečami in Loško goro, obrobne kmetijske površine kot prehod v odprt, obvodni prostor ob Dravinji). Poselitev novjših delov naselja se oblikuje kot urbana struktura z večjo gostoto in z ustreznimi dimenzijami objektov.
- b) Spoštuje se ugotovljene značilnosti podobe mesta kot so: vredno grajeno okolje (osnovna urbanistična zasnova), vredno manjše grajeno okolje (območje cerkve sv. Egidija, staro pokopališče), oblikovno pomembni obstoječi objekti (stanovanjski bloki v okviru osnovne urbanistične zasnove, hotelski kompleks, območje osnovne šole), oblikovno pomembni vidni poudarki (cerkvi sv. Martine in sv. Neže), oblikovno pomembne zelene površine, vidne poti, vozlišča in vstopi v naselje.
- c) Zagotovi se postopna prenova in sanacija vidno močno razvrednotenih površin in robov (gričevje pod Brinjevo goro / razpršena gradnja z ostanki vinogradov, območje Zg. Zreč in Loške gore, staro industrijsko območje / Unior, SwatyComet, območje novih turistično poslovnih objektov na robu terase) ter oblikovno motečega vidnega poudarka (industrijski dimnik).
- (7) Kulturna dediščina in naravne vrednote: Za vse posege v območjih naravnih vrednot in kulturne dediščine je potrebno pridobiti pogoje in soglasje pristojnega ministrstva za ohranjanje narave ter za varstvo kulturne dediščine.
- (8) Prostorske ureditve, ki se nanašajo na varstvo okolja: Upoštevajo se določila vseh členov tega odloka, ki se nanašajo na varstvo okolja.
- (9) Koncept opremljanja z javno gospodarsko infrastrukturo ter lokalni energetski koncept: Upoštevajo se določila vseh členov tega odloka, ki se nanašajo GJL. «

#### »45. člen (vodni viri)

**Obstoječe vodne vire (Loška gora I, II, Dobrava I, II, Fijavž, Zg. Zreče I, Jamnik) in nove vodne vire se varuje pred morebitnim onesnaženjem. Osnovno varstvo vodnih virov se zagotovi na območjih varstvenih pasov z varstvenimi režimi, kjer se upoštevajo naslednje usmeritve:**

**Odpadne vode se čistijo v okviru sistemov za odvajanje in čiščenje odpadnih voda.**

Odpadne vode iz objektov, ki jih ni mogoče zajeti v sisteme za odvajanje in čiščenje, se čistijo z individualnimi čistilnimi sistemi (vodotesne nepretočne greznice, rastlinske čistilne naprave, individualne biološke čistilne naprave).

Gnojnične jame in gnojišča za živalske fekalne vode morajo biti brez iztoka in vodotesne, uredijo se ustrezne nepropustne gnojne jame ali lagune, gnojevka in gnojnica se odvaža na za to primerne površine.

Vsi lokalni vodni viri (opuščeni ali aktivni vodnjaki v naseljih, kali) se ohranijo oziroma očistijo in ustrezno vzdržujejo.«

### IZVEDBENI DEL

#### »142. člen (usmeritve za OPPN)

Za posamezna MOEUP je predvidena izdelava OPPN. Za pripravo rešitev za gradnje in prostorske ureditve v OPPN je potrebno, ob smiselnem upoštevanju ostalih določil skupnih PIP upoštevati naslednje usmeritve:

...

MOEUP	usmeritve za OPPN
UN1/033 UN1/035	<p><b>OPPN_02 za MOEUP UN1/033 in OPPN_03 za MOEUP UN1/035:</b></p> <p><b>namenska raba prostora CU</b></p> <p>vrste objektov: nestanovanjske stavbe: gostinske, poslovne, trgovske, za storitvene dejavnosti, objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, drugi gradbeni inženirski objekti, zazidalna zasnova: prosto stoječi objekti</p> <p>vrste dovoljenih dejavnosti: gostinstvo; informacijske in komunikacijske dejavnosti; finančne in zavarovalniške dejavnosti; poslovanje z nepremičninami; strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti; kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti, druge dejavnosti, predelovalne dejavnosti; gradbeništvo; promet in skladiščenje; druge raznovrstne poslovne dejavnosti.</p>

...«

## D2 Prikaz stanja prostora na obravnavanem območju

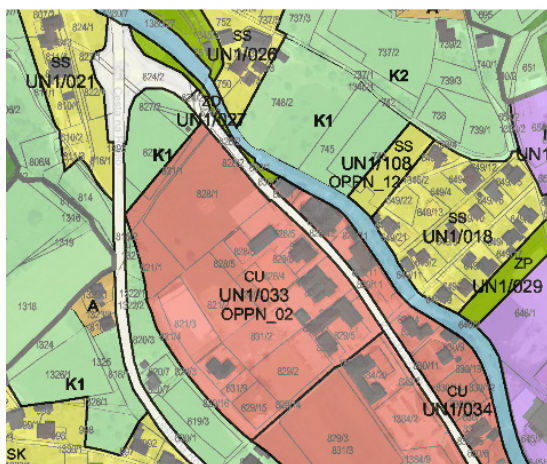
### Opis obravnavanega območja

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 zadruga, 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).

### Planska namenska raba prostora

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.



Planska namenska raba (vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=ZRECE>, maj 2019)



## Dejanska raba prostora

V skladu z dejansko rabo kmetijskih zemljišč so znotraj območja OPPN opredeljena:

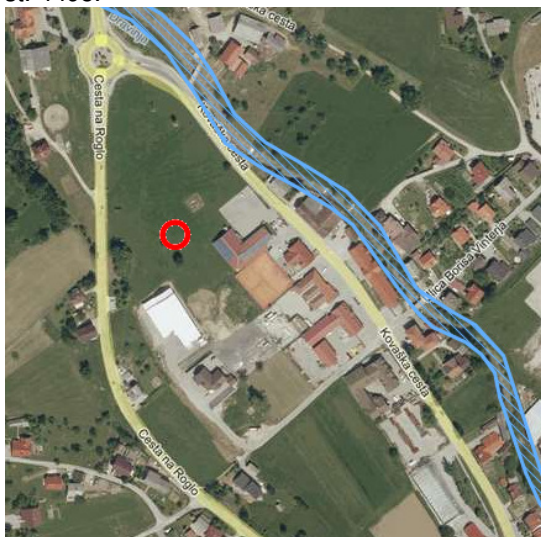
- pozidana in sorodna zemljišča (id. št. 3000),
- trajni travnik (id. št. 1300),
- kmetijsko zemljišče v zaraščanju (1410)
- njiva oziroma vrt (id. št. 1100).



Dejanska raba kmetijskih zemljišč (vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=ZRECE>, maj 2019)

## Ohranjanje narave

Severovzhodni del območja OPPN meji na reko Dravinjo, ki je zavarovana kot naravna vrednota (NV) z evid. št. 4495.

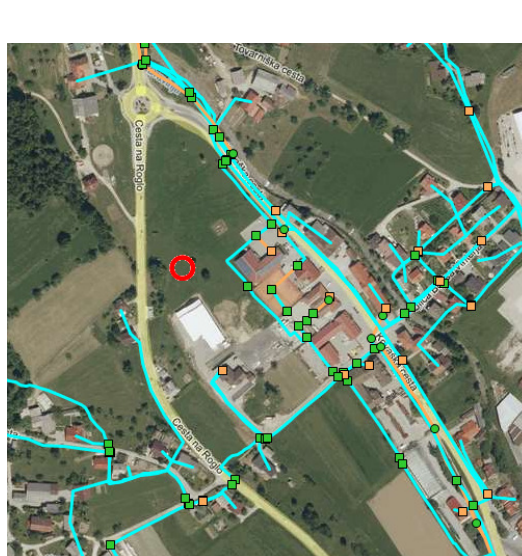
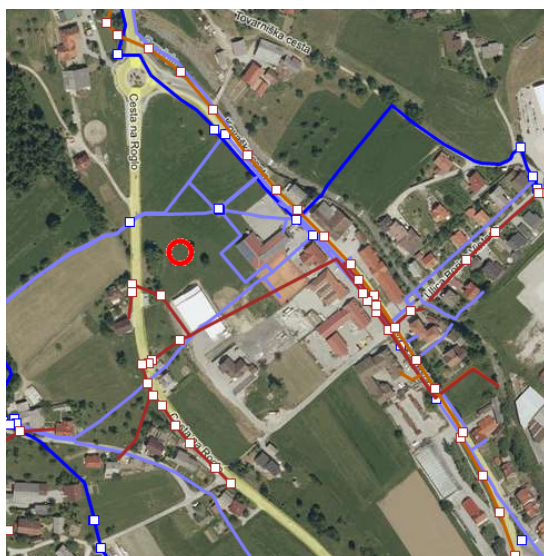
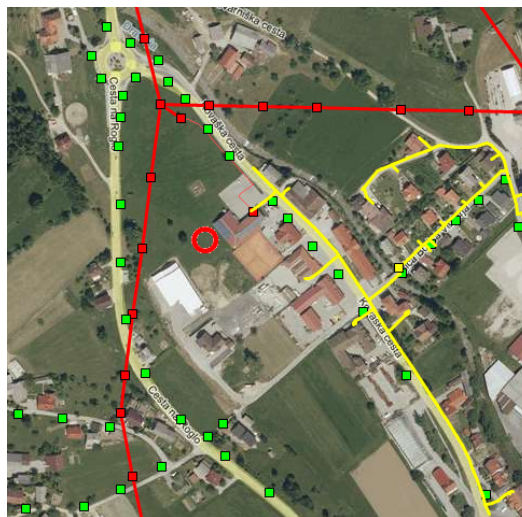


Naravna vrednota - Dravinja (vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=ZRECE>, maj 2019)





## Gospodarska javna infrastruktura



Levo goraj: Promet (vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=ZRECE>, maj 2019)

Desno zgoraj: Energetika (vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=ZRECE>, maj 2019)

Levo spodaj: Komunalna (vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=ZRECE>, maj 2018)

Desno spodaj: Elektronske komunikacije (vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=ZRECE>, maj 2019)



### **D3 Strokovne podlage**

Pri izdelavi OPPN so bili upoštevani naslednji projekti, strokovne podlage in študije:

1. Geodetski načrt št. 2016083a, izdelal Geofoto d.o.o., Mariborska cesta 5, 2310 Slovenska Bistrica, september 2017;
2. Geomehansko poročilo za potrebe izdelave OPPN za Poslovno zazidavo center Zgornje Zreče, št. elaborata 105, izdelal Lamela d.o.o., Ulica Roberta Kukovca 8a, 2000 Maribor, avgust 2016;
3. Strokovne podlage za urejanje prometa v naselju Zreče, št. 12011, izdelal ZUM d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor, januar 2014;
4. Grafični prikaz idejne zasnove ureditve območja za Avtoprevoznništvo Branko Podgrajšek s.p., Loška gora pri Zrečah 20, 3214 Zreče, št. projekta R-204/2016, izdelal RO-KO projekt, Rok Šoštar s.p., Prekopa 43, 3304 Tabor, junij 2016;
5. Grafični prikaz idejne zasnove ureditve območja za Prevoznništvo Gorenjak Jože s.p., Malahorna 26a, 2317 Oplotnica, št. projekta R-203/2016, izdelal RO-KO projekt, Rok Šoštar s.p., Prekopa 43, 3304 Tabor, junij 2016.

## D4 Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora

S Sklepom o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta Poslovna zazidava center Zgornje Zreče (Ur. l. RS, št. 36/16) z dne 15.7.2016, so bili za pripravo prostorskega akta določeni pristojni nosilci urejanja prostora, ki se pozovejo k izdaji smernic in mnenj za načrtovanje prostorskih ureditev, ki so predmet OPPN.

Vloge za izdajo smernic so bile posredovane dne 13.12.2016. Smernice so izdali vsi pozvani nosilci urejanja prostora.

S strani Ministrstva za okolje in prostor, Direktorata za okolje, Sektorja za strateško presojo vplivov na okolje, je bila pridobljena Odločba o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje v okviru priprave OPPN – Odločba št. 35409-358/2016/9 z dne 26.1.2017, na podlagi katere, v postopku priprave OPPN poslovna zazidava center Zgornje Zreče, ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

**Tabela 1 – Odločba MOP o potrebnosti izvedbe CPVO postopka**

ŠT.	NOSILCI UREJANJA PROSTORA	Datum pošiljanja	Številka odločbe	Datum odločbe	Datum prejetja odločbe	Opomba
1.	Republika Slovenija, Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, Sektor za celovito presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana	13.12.2016	35409-358/2016/9	26.1.2017	26.1.2017	

**Tabela 2 – Seznam nosilcev urejanja prostora, pozvanih k izdaji smernic na osnutek in seznam prejetih smernic**

ŠT.	NOSILCI UREJANJA PROSTORA	Datum pošiljanja	Številka smernice	Datum smernice	Datum prejetja smernice	Opomba
1.	Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana	13.12.2016	350-135/2014-4-DGZR	19.12.2016	21.12.2016	
2.	Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave, Krekova 17, 2000 Maribor	13.12.2016	35001-719/2016-2	9.2.2017	13.2.2017	
3.	Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Celje, Lava 42, 30000 Celje	13.12.2016	37167-3018/2016/4 (1503)	22.12.2016	5.1.2017	(prejeto s strani Ministrstva za infrastrukturo, Direktorata za kopenski promet)
4.	Občina Zreče, cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče (področje cest)	13.12.2016	35113-0117/2016-2	20.1.2017	25.1.2017	
5.	Občina Zreče, cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče (področje vodovoda)	13.12.2016	35113-0118/2016-2	24.1.2017	26.1.2017	
6.	Občina Zreče, cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče (področje kanalizacije)	13.12.2016	35113-0119/2016-2	20.1.2017	23.1.2017	
7.	Sawbermacher Slovenija d.o.o., Ulica Matije Gubca 2, 90000 Murska Sobota	13.12.2016	01-AB/2017	6.2.2017	7.2.2017	
8.	Elektro Maribor d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor	13.12.2016	3901-67/2016-2	22.12.2016	29.12.2016	(poslano na Občino Zreče)
9.	Mestni plinovodi d.o.o., Kolodvorska 2, 6000 Koper	13.12.2016	13-16-ZR	19.12.2016	3.1.2017	

10.	Telekom Slovenije d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Celje – Novo mesto, Lava 1, 3000 Celje	13.12.2016	76/04-00131201612150010	22.12.2016	3.1.2017	
11.	Telemach d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 21, 1000 Ljubljana	13.12.2016	461-2016	28.12.2016	3.1.2017	
12.	Krajevna skupnost Zreče, Cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče	13.12.2016	/	15.12.2016	16.12.2016	

## Priloga:

- Odločba o potrebnosti izvedbe celovite presoje na okolje v okviru priprave OPPN – Odločba št. 35409-358/2016/9 z dne 26.1.2017
- smernice nosilcev urejanja prostora

Predlog prostorskega akta je bil izdelan v februarju 2019.

**Tabela 3 – Seznam nosilcev urejanja prostora, pozvanih k izdaji mnenj na predlog in seznam prejetih mnenj**

ŠT.	NOSILCI UREJANJA PROSTORA	Datum pošiljanja	Številka mnenja	Datum mnenja	Datum prejetja mnenja	Opomba
1.	Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana	1.3.2019	350-135/2014-8-DGZR	28.3.2019	28.3.2019 po e-pošti	
2.	Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave, Krekova 17, 2000 Maribor	1.3.2019	35024-20/2019-5	26.4.2019	6.5.2019	
3.	Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Celje, Lava 42, 30000 Celje	1.3.2019	37167-3018/2016/7 (1503)	13.3.2019	21.3.2019	
4.	Občina Zreče, cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče (področje cest)	1.3.2019	3510-0044/2019-2	27.3.2019	1.4.2019	
5.	Občina Zreče, cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče (področje vodovoda)	1.3.2019	3510-0045/2019-2	1.3.2019	22.3.2019	
6.	Občina Zreče, cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče (področje kanalizacije)	1.3.2019	3510-0046/2019-2	26.3.2019	2.4.2019	
7.	Sawbermacher Slovenija d.o.o., Ulica Matije Gubca 2, 9000 Murska Sobota	1.3.2019	/	2.4.2019	2.4.2019 po e-pošti	
8.	Elektro Maribor d.d., OE Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 21, 2310 Slovenska Bistrica	1.3.2019	3902-14/2019-2	27.3.2019	4.4.2019	
9.	Adriaplin d.o.o., Dunajska cesta 7, 1000 Ljubljana	1.3.2019	820/19-TM	14.3.2019	15.3.2019	
10.	Telekom Slovenije d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Celje – Novo mesto, Lava 1, 3000 Celje	1.3.2019	17610202-00131201903040003	19.3.2019	22.3.2019	
11.	Telemach d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 21, 1000 Ljubljana	1.3.2019	121/1-2019	7.3.2019	11.3.2019	
12.	Krajevna skupnost Zreče, Cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče	1.3.2019	/	/	/	molč organa (kopija povratnice)

Priloga:

- mnenja nosilcev urejanja prostora

## **D5 Povzetek za javnost**