



**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
POSLOVNO OBRтна CONA ZREČE NA OBMOČJU UN1/35**

FAZA: **Osnutek**

DATUM SPREJEMA PROSTORSKEGA
AKTA NA OBČINSKEM SVETU: *V končnem dokumentu*

PODATKI O OBJAVI PROSTORSKEGA AKTA: *v končnem dokumentu*

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

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

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

NAROČNIK:  **Unior kovaška industrija d.d.,
Kovaška cesta 10,
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.,
ZAPS KA-1562**

DELOVNA SKUPINA IZDELOVALCA: **Silvija Umek, dipl.inž.gr.
Petra Žarn, univ.dipl.inž.grad.
Dušan Blatnik, 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: **16300-00**

KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA: **Krško, marec 2017**

KAZALO

A) Tekstualni del podrobnega načrta

1	OPIS PROSTORSKE UREDITVE	5
1.1	NAMEN OPPN.....	5
1.2	OBMOČJE OPPN.....	5
2	UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR.....	7
2.1	VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKE UREDITVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI.....	7
2.2	ZASNOVE IN REŠITVE NAČRTOVANIH POVRŠIN Z OBJEKTI IN OSTALIH POVRŠIN	7
2.3	POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO	8
2.3.1	PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI GLEDE DEJAVNOSTI, NAMEMBNOSTI IN	
	VRSTE DOPUSTNIH POSEGOV V PROSTORU.....	8
2.3.2	PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI GLEDE LEGE, VELIKOSTI IN	
	OBLIKOVANJA STAVB IN OBJEKTOV.....	10
2.3.3	PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI IN MERILA ZA PARCELACIJO	12
2.3.4	STOPNJA IZKORIŠČENOSTI ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO	12
3	ZASNOVA PROJEKTIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE GRADNJE IN PRIKLJUČEVANJA	
	OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO	
	13	
3.1	SKUPNE DOLOČBE.....	13
3.2	PROMETNA INFRASTRUKTURA	13
3.3	VODOVODNO OMREŽJE	14
3.4	ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE.....	14
3.5	KANALIZACIJSKO OMREŽJE.....	14
3.6	PLINOVODNO OMREŽJE	14
3.7	TELEKOMUNIKACIJSKI OMREŽJE	15
3.8	KABELSKI KANALIZACIJSKI SISTEM	15
3.9	ODPADKI	15
3.10	OGREVANJE.....	16
4	REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE	17
5	REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA	
	NARAVE.....	17
5.1	VARSTVO VODA IN TAL.....	17
5.2	VARSTVO ZRAKA.....	17
5.3	VARSTVO PRED ELEKTROMAGNETNIM SEVANJEM IN SVETLOBNIM	
	ONESNAŽEVANJEM	17
5.4	VARSTVO PRED HRUPOM	17
5.5	OHRANJANJE NARAVE	18
6	REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI	
	NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM.....	19
6.1	OBRAMBA IN ZAŠČITA	19
6.2	VARSTVO PRED POPLAVAMI, EROZIJSKA OGROŽENOST IN PLAZLJIVOST	
	TERENA.....	19

6.3	SEIZMOLOŠKE ZAHTEVE.....	19
6.4	POŽARNO VARSTVO.....	19
7	ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE OPPN	
	20	
7.1	ETAPNOST GRADNJE	20
7.2	OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV	20
8	VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN	
	TEHNIČNIH REŠITEV.....	21

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
B4a	Ureditvena situacija – končna ureditev	M 1: 1 000
B4b	Ureditvena situacija – 1. faza ureditve	M 1: 1 000
B5	Potek omrežij in priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro	M 1: 1 000
B6a	Načrt parcelacije – končna ureditev	M 1: 1 000
B6b	Načrt parcelacije – 1. faza ureditve	M 1: 1 000

A) TEKSTUALNI DEL PODROBNEGA NAČRTA

1 OPIS PROSTORSKE UREDITVE

1.1 Namen OPPN

Območje poslovno obrtne cone Zreče je po namenski rabi opredeljeno kot osrednje območje centralnih dejavnosti (CU) ter v manjšem južnem delu kot druge kmetijske površine (K2). Območje se nahaja severno od industrijskega kompleksa Unior oz. na območju Zgornjih Zreč in leži v enoti urejanja (EUP) UN1/035.

S tem občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljevanju OPPN) se podrobneje določijo prostorski izvedbeni pogoji za ureditev obstoječe poslovno obrtne cone ter njeno nadaljnjo širitev in razvoj obstoječih dejavnosti ter pogoji za gradnjo novih poslovno obrtnih stavb in objektov ter gospodarske javne infrastrukture.

V tem OPPN se določajo prostorsko izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor, pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja stavb in objektov, pogoji in merila za parcelacijo, pogoji glede priključevanja stavb na gospodarsko javno infrastrukturo (v nadaljevanju GJI) in grajeno javno dobro, pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, obrambnih potreb in pogojev glede varovanja zdravja.

OPPN je podlaga za pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenih dovoljenj.

1.2 Območje OPPN

Območje OPPN je velikosti ca. 3,07 ha in zajema naslednja zemljišča s parcelnimi številkami:

parc. št. 829/7, 835/4, 835/5, 1384/2, 1384/20, 1384/23, 1384/24, 1384/25, 1419, 1420, 1421, 1422, 1437, 1438 in 1439, vse katastrska občina Zreče (1100).

Območje na severovzhodni strani meji na Kovaško cesto, ki je kategorizirana kot lokalna cesta LC485071, na severozahodni strani na nekategorizirano cesto t.i. Spodnjo cesto ter na zahodni in jugozahodni strani na kmetijske površine (brežina).

Znotraj območja se nahajajo obstoječe stavbe z naslovi in evidenčnimi številkami:

- Kovaška cesta 31b, (evid. št. 160);
- Kovaška cesta 31, (evid. št. 90) in
- šotor (skladišče), (evid. št. 1614).

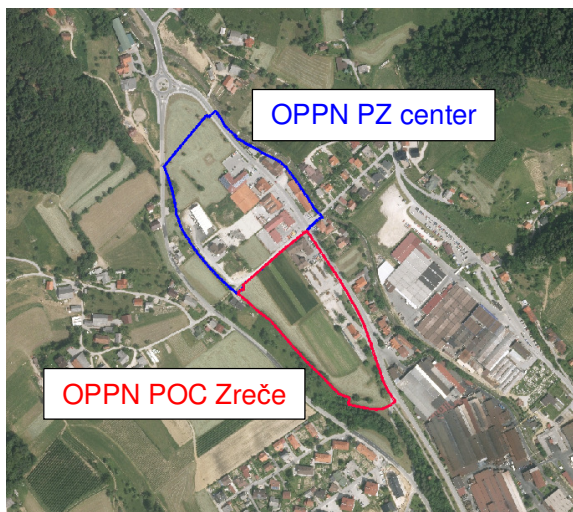
Stavba Kovaška cesta 31b je poslovna stavba, v kateri se odvija več storitvenih dejavnosti, stavba Kovaška cesta 31 je obnovljena kot železniški muzej, stavba (šotor) z evidenčno številko 1614 pa je namenjena skladiščenju kovinskih izdelkov bližnje tovarne Unior. Ostala zemljišča na območju OPPN se uporabljajo v kmetijske namene (njive, travniki).

Tik ob meji OPPN, vendar izven obravnavanega območja, se nahajata stanovanjski hiši Cesta na Roglo 18 in 18a s pomožnim objektom.

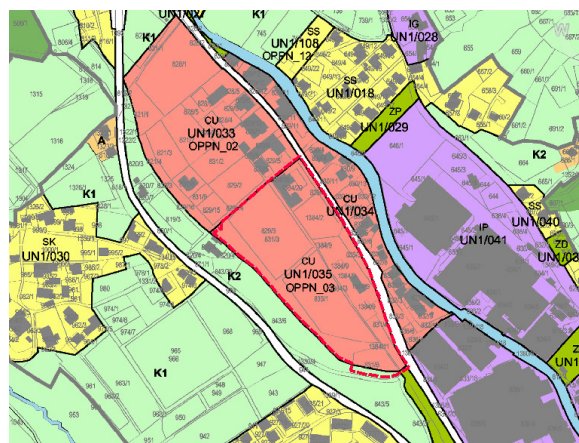
Obstoječa pozidava vzdolž Kovaške ceste je glede na dejansko rabo kmetijskih zemljišč opredeljena kot pozidano in sorodno zemljišče (3000), preostali del območja pa je opredeljen kot trajni travnik (1300) ter njiva oziroma vrt (1100).

Severozahodno od obravnavanega območja je v pripravi Občinski podrobni prostorski načrt Poslovna zazidava center Zgornje Zreče – faza: dopolnjen osnutek oz. javna razgrnitev.

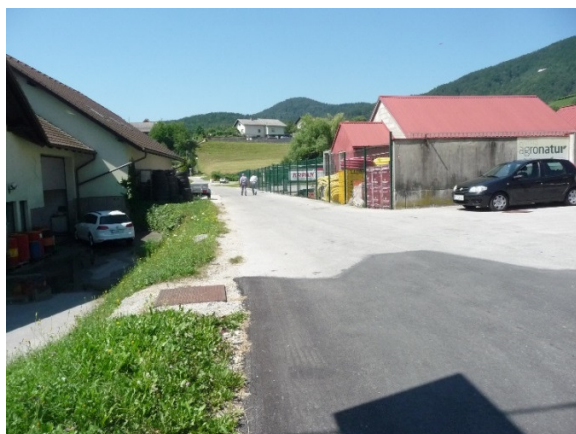
Območje OPPN je prikazano na vseh grafičnih načrtih.



Slika 1: Območje OPPn prikazano na orto foto posnetku



Slika 2: Območje OPPn prikazano na planski namenski rabi



Slika 3: Pogled iz smeri Kovaške ceste vzdolž t.i. Spodnje ceste



Slika 4: Območje nepozidanih površin iz t.i. Spodnje ceste



Slika 5: Kovaška cesta - pogled v smeri proti Zrečam (proti jugu)

2 UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

2.1 Vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji

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

Na območju Zgornjih Zreč so se že od nekdaj razvijale poslovne dejavnosti, predvsem vzdolž Kovaške ceste kot podaljšek že obstoječih dejavnosti Uniorja in Cometa. Na območju poslovne cone Zgornje Zreče se odvijajo predvsem trgovske, gostinske in storitvene dejavnosti. Cesta skozi območje (Kovaška cesta) je glavna lokalna prometnica, ki povezuje Zgornje Zreče z ostalim delom Zreč in je v izredno slabem prometno tehničnem stanju. Na območju se nahaja približno polovico nepozidanih stavbnih zemljišč, ki omogočajo nadaljno širitev in razvoj že obstoječih dejavnosti znotraj poslovne cone kot tudi umestitev novih.

Območje je delno komunalno opremljeno (vodovod, kanalizacija, električno omrežje, plinovodno omrežje, telekomunikacije), vendar obstoječe kapacitete ne omogočajo priključitev novih stavb na javna komunalna in energetska omrežja, zato je potrebno gospodarsko javno infrastrukturo ustrezno rekonstruirati ter nadgraditi.

Severno od obravnavanega območja je že v izdelavi podrobni prostorski načrt in sicer Občinski podrobni prostorski načrt Poslovna zazidava center Zgornje Zreče (v nadaljevanju OPPN PZ center), ki je v fazi dopolnjenega osnutka oz. javne razgrnitve. Glede na to, da se obe območji nahajata tik ena ob drugi in, da imata enaki namenski rabi »osrednje območje centralnih dejavnosti« se bosta obe območji možno prepletali in navezovali predvsem s cestnim omrežjem ter gospodarsko javno infrastrukturo.

Zaradi prometne razbremenitve Kovaške ceste, ki se na območju OPPN PZ center preureja v mešano površino (pešci, kolesarji, motorna vozila, parkiranje...) je nujna izgradnja nove Ceste pod hribom, kot povezavo Kovaške ceste in načrtovane javne prometnice na območju OPPN PZ center, s čimer bo omogočena preusmeritev predvsem tovornega prometa, ki sedaj poteka po Kovaški cesti. Preko nove Ceste pod hribom bo omogočena tudi direktna dostopnost do parcel namenjenih gradnji poslovnih stavb na nepozidanem delu območja.

Na podlagi hierarhično višjega prostorskega akta t.i. občinskega prostorskega načrta občine, je na območju enote urejanja EUP UN1/035, ki predstavlja območje poslovno obrne cone Zreče, možna umestitev nestanovanjskih stavb. To pomeni, da imajo stavbe več kot 50% bruto tlorisne površine namenjeno nestanovanjski rabi, na preostalem delu pa je dovoljeno tudi bivanje.

Na območju OPPN so v skladu z usmeritvami OPN dopustne predvsem dejavnosti, ki ustrezajo namenski rabi in se že nahajajo na širšem območju Zgornjih Zreč in to so: storitvene dejavnosti, gostinstvo, trgovina in podobno 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, dejavnost javne uprave in obrambe, dejavnost obvezne socialne varnosti, zdravstvo in socialno varstvo, izobraževanje, kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti in podobno.

Območja kulturne dediščine, Natura 2000, naravne vrednote in ostala varovana območja, na podlagi javno dostopnih evidenc za območja poslovno obrne cone Zreče, niso evidentirane.

2.2 Zasnove in rešitve načrtovanih površin z objekti in ostalih površin

Zasnova pozidave

Na območju poslovno obrne cone Zreče se vzdolž Kovaške ceste nahajajo obstoječe stavbe, v katerih se izvajajo različne predvsem storitvene in skladiščne dejavnosti. V stavbi Kovaška ulica 31 je urejen železniški muzej. Med stavbo Kovaška cesta 31 in 31b se nahajajo zunanje skladiščne površine ter štor za namen skladiščenja. V zahodnem delu območja 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 za izvajanje predvsem upravnih dejavnosti ter v manjšem delu kovaške dejavnosti in skladiščenje. Poleg parcel namenjenih gradnji se uredijo tudi javne zelene površine ter površine javnih prometnic.

Na območju je načrtovanih sedem parcel namenjenih gradnji poslovnih objektov, ureditev javne zelene površine ter javnih prometnic (grajeno javno dobro). Znotraj posamezne parcele namenjene gradnji stavb so določene površine za razvoj objektov, ki so omejene z določeno gradbeno mejo in gradbeno linijo, znotraj katere se lahko locirajo stavbe. Na eni parceli namenjeni gradnji je možna postavitve več osnovnih stavb, ki so ločene med seboj. Določene parcele namenjene gradnji se lahko tudi združujejo pod pogojem, da je omogočen direkten dostop na javno prometnico. Če pride do združevanja parcel se smiselno združijo tudi površine za razvoj objekta oz. gradbena meja/linija. Na posamezni parceli se lahko uredijo odprti ali zaprti (šotori) skladiščni prostori. Obstoječe stavbe se lahko dozidajo v takšni velikosti, da je upoštevan faktor zazidanosti in faktor zelenih površin. Dozidava se lahko gradi znotraj gradbene meje in ne sme presegati gradbene linije. Dozidava lahko posega tudi izven določene gradbene meje, vendar je treba pridobiti soglasje lastnika sosednjega zemljišča, vendar ne manj kot 2m (najbolj izpostavljen nadzemni ali podzemni del stavbe/objekta). Obstoječe stavbe se lahko nadzida do višine in pod pogoji kot ga določa ta odlok.

Za parcelo GP4 in GP5 se uredi skupni dostop iz Ceste pod hribom.

Stavbe vzdolž Kovaške ulice (stavbe na GP1, GP3 in GP6) imajo dvokapne strehe naklona 30 - 40 stopinj. Stavbe vzdolž Ceste pod hribom (stavbe na GP2, GP4, GP5 in GP7) imajo ravne strehe. Nadstrešnica / stavba za vlak (hanger) ter pokrite skladišče površine (šotor) lahko imajo tudi druge oblike strehe.

Višina stavb je maksimalno P + 1 + M (stavbe z dvokapno streho) ali P + 2 (stavbe z ravno streho). Gradnja kleti zaradi visoke podtalne vode ni možna.

V sklopu posameznih parcel je možna postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov, ki se gradijo pod pogoji tega OPPN.

Južno od Železniškega muzeja je načrtovana mestna parkovna ureditev. V sklopu parcele se uredi pešpot, ki povezuje center Zreč z Zgornjim Zrečam, uredi se večnamenska pot, ki se nameni tako pešcem, kolesarjem ali za namen vzpostavitve ozkotirne železnice z namenom oživitve nekdanje proge in vlaka. Ostale proste zelene površine se zatravijo in uredijo v otroško igrišče, opremijo z urbano opremo (klopi in koši za smeti),....

Zasnova prometnih površin

Da se omogoči dostop do vseh parcel namenjenih gradnji je načrtovana izgradnja t.i. Ceste pod hribom, ki se naveže na načrtovano cesto v sklopu OPPN PZ center. Cesta se uredi za dvosmerni promet z enostranskim pločnikom. Vzdolž Ceste pod hribom se načrtuje tudi večnamenska pot, ki se lahko uredi kot koridor za pešce / kolesarje ali pa se uredi bočno parkiranje ali celo kot trasa ozkotirne železnice.

Preko obravnavanega območja je načrtovana povezovalna cesta med Cesto pod hribom in Kovaško cesto zaradi razbremenitve t.i. Spodnje ceste in omogočanja ustreznih dostopov. Do izgradnje povezovalne ceste (GPc4) se lahko v I. fazi gradnje uredijo začasni dostopi do parcel ob povezovalni cesti, ki se po izgradnji povezovalne ceste ukinejo. Do izgradnje povezovalne ceste se dostop na GP3 (I. faza) uredi kot začasen dostop (uvoz / izvoz) direktno iz Ceste pod hribom ali Spodnje ceste.

V skrajnem južnem delu območja je načrtovana izgradnja novega križišča ali krožišča na Kovaški cesti preko katerega se bo tovorni promet preusmeril na Cesto pod hribom in tako razbremenil Kovaško cesto, ki je v zelo slabem prometno tehničnem stanju. Na novo križišče / krožišče se naveže tudi javna poti JP 985861 Odcep Muzejski vlak.

Obstoječa večnamenska pot, ki poteka iz smeri centra Zreč proti Zgornjim Zrečam, se na območju novega križišča / krožišča naveže na pešpot, ki je načrtovana preko mestne parkovne ureditve in se v nadaljevanju naveže na pločnik vzdolž Kovaške ceste.

Parkirne površine je potrebno zagotoviti v sklopu posamezne parcele. Ustrezno število parkirnih mest se določi v skladu normativi / predpisi.

V okviru prometne površine Ceste pod hribom se izvede ekološki otok.

2.3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

2.3.1 Prostorski izvedbeni pogoji glede dejavnosti, namembnosti in vrste dopustnih posegov v prostoru

Vrste dopustnih dejavnosti

Na območju OPPN so dopustne naslednje dejavnosti v skladu s standardno klasifikacijo dejavnosti (SKD) in sicer:

- C - predelovalne dejavnosti;
- F - gradbeništvo;
- H - promet in skladiščenje;
- I - gostinstvo;
- J - informacijske in komunikacijske dejavnosti;
- K - finančne in zavarovalniške dejavnosti;
- L - poslovanje z nepremičninami;
- M - strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti;
- N - druge raznovrstne poslovne dejavnosti;
- O - dejavnost javne uprave in obrambe, dejavnost obvezne socialne varnosti;
- P - izobraževanje;
- Q - zdravstvo in socialno varstvo.
- R - kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti;
- S - druge dejavnosti;

Vrste dopustnih objektov glede na namen

Na območju OPPN je poleg gradbeno inženirskih objektov, dovoljena gradnja nestanovanjskih stavb, ki imajo več kot 50% bruto tlorisne površine stavbe namenjeno nestanovanjski rabi, na preostalem delu pa je dovoljeno tudi bivanje ali proizvodnja.

V skladu z enotno klasifikacijo objektov so dopustni naslednji osnovni objekti:

1 / STAVBE

12 / Nestanovanjske stavbe:

- 121 Gostinske stavbe;
- 122 Poslovne in upravne stavbe;
- 123 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti;
- 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij;
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena;
- 127 Druge nestanovanjske stavbe;
 - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (samo nadstrešnice za potnike, javne sanitarije ter pomožne stavbe).

2 / GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI

21 / Objekti prometne infrastrukture:

- 211 Ceste:
 - 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste.
- 212 Železniške proge:

- 21220 Mestne železniške proge.
- 22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi;
- 24 / Drugi gradbeno inženirski objekti;
 - 241 Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas:
 - 24110 Športna igrišča;
 - 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas.
 - 242 Drugi gradbeno inženirski objekti:
 - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

Na posamezni parceli se lahko uredijo odprti ali zaprti (šotori) skladiščni prostori.

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

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

Vrste gradenj

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

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

2.3.2 Prostorsko izvedbeni pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja stavb in objektov

Legat objekta na zemljišču z njihovo funkcionalno, tehnično in oblikovno zasnovo

Na območju OPPN so določeni naslednji regulacijski in funkcijski elementi:

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

Legra, velikost ter oblikovanje osnovnih stavb

Osnovne stavbe se locirajo na površini za razvoj objekta, ki je omejena z gradbeno mejo (GM) ter upoštevajoč določeno gradbeno linijo (GL). Na posamezni parceli znotraj določene gradbene meje je lahko postavljenih tudi več osnovnih stavb, ki so ločene med seboj. Določene parcele namenjene gradnji se lahko tudi združujejo pod pogojem, da je omogočen direkten dostop na javno prometnico. Če pride do združevanja parcel se smiselno združijo tudi površine za razvoj objekta oz. gradbena meja/linija.

Obstoječe stavbe se lahko dozidajo v takšni velikosti, da je upoštevan faktor zazidanosti in faktor zelenih površin. Dozidava se lahko gradi znotraj gradbene meje in ne sme presegati gradbene linije. Dozidava lahko posega tudi izven določene gradbene meje, vendar je treba pridobiti soglasje lastnika sosednjega zemljišča, vendar ne manj kot 2m (najbolj izpostavljen nadzemni ali podzemni del stavbe/objekta). Obstoječe stavbe se lahko nadzida do višine in pod pogoji kot ga določa ta odlok.

Višina stavb je maksimalno $P + 1 + M$ (stavbe z dvokapno streho) ali $P + 2$ (stavbe z ravno streho). Gradnja kleti zaradi previsoke podtalne vode ni možna.

Kota pritličja je določena v grafični prilogi.

Stavbe so v osnovi pravih geometrijskih oblik. Glede na predvideno velikost stavbnih mas se predlaga členjenost samih volumnov tako, da se razbije monotonija objektov v horizontalnih ali vertikalnih gabaritih. Dopustna je prilagoditev oblikovanja objektov oblikovnim značilnostim celostne podobe podjetja.

Stavbe se oblikuje:

- streha: stavbe vzdolž Kovaške ulice (stavbe na GP1, GP3 in GP6) imajo dvokapne strehe naklona 30 - 40 stopinj. Stavbe vzdolž Ceste pod hribom (stavbe na GP2, GP4, GP5 in GP7) imajo ravne strehe. Nadstrešnica / stavba za vlak (hanger) ter pokrite skladišče površine (šotor) lahko imajo tudi druge oblike strehe.
- kritina: ravna streha - PVC membranska kritina/prodec/zelena streha in podobno. Dvokapna streha - krita s kritino v odtenku rdeče barve;
- fasada: klasični omet, steklo, les, beton ali fasadne obloge iz različnih trajnih materialov ali kombinacija le-teh. Barva klasičnega ometa ali fasadnih oblog naj bo svetlih toplih barv. Dovoljeni so barvni poudarki v skladu s celotno podobo podjetja.
- oblikovanje odprtín: svobodno.

Legra, velikost ter oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov

Nezahtevni in enostavni objekti se gradijo na parcelah namenjenih gradnji osnovnih stavb z minimalnim odmikom 1,5m (tlorisna projekcija najbolj izpostavljenih podzemnih in nadzemnih delov objekta) od sosednje parcelne meje. S soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa je ta odmik lahko manjši.

Ograje in podporni zidovi se gradijo s takšnim odmikom od sosednje parcele, da z gradnjo in vzdrževanjem ne posegamo na sosednjo parcelo. Če je sklenjen medsebojni sporazum z lastnikom sosednjega zemljišča o medsebojni uporabi in vzdrževanju predmetnega objekta, se le ta lahko gradi na parcelni meji.

Velikost nezahtevnih in enostavnih objektov je določena s predpisom o tovrstnih objektih. Biti morajo oblikovno in pri izbiri materialov ter barv usklajeni z osnovnimi stavbami na parceli. Lahko so tudi leseni ali kovinski. Strehe dopolnilnih objektov so ravne oziroma so enake kot na osnovni 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.

Oblikovanje javnih zelenih površin

Južno od železniškega muzeja, tik ob novemu križišču / krožišču, je načrtovana mestna parkovna ureditev. V sklopu parcele se uredi pešpot, ki povezuje center Zreč z Zgornjim Zrečam, uredi se večnamenska pot, ki se nameni tako pešcem, kolesarjem ali za namen vzpostavitve ozkotirne železnice z namenom oživitve nekdanje proge in vlakca.. Ostale proste zelene površine se zatravijo in uredijo v otroško igrišče, opremijo z urbano opremo (klopice in koši za smeti),...

2.3.3 Prostorski izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo

Na območju OPPN se pred izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo stavbe na posamezni parceli izvede parcelacija za potrebe izvedbe javnih prometnic v takem obsegu, da bo omogočen dostop do posamezne parcele.

Parcelacija se izvede v skladu z grafičnim načrtom. Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss-Kruegerjevem koordinatnem sistemu.

Parcele namenjene gradnji se lahko združujejo pod pogojem, da je omogočen neposreden dostop na javno prometnico. V primeru združevanja parcel se ustrezno poveže tudi gradbena meja/linija.

2.3.4 Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo

Faktor zazidanosti parcele namenjene gradnji, oziroma razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele namenjene gradnji je do 0,7. V zazidano površino upoštevati tudi površino nezahtevnih in enostavnih objektov.

Na parceli namenjene gradnji se mora urediti minimalno 10% zelenih površin.

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

3.1 Skupne določbe

Na območju OPPN so dopustne odstranitve, rekonstrukcije in vzdrževanje GJI in grajenega javnega dobra ter gradnja novih, pri čemer se upošteva funkcionalno zasnovano območja OPPN, predvidenih objektov v območju ter možnost njihovega razvoja.

Načrtovanje in posegi v varovalne pasove posameznih infrastrukturnih omrežij ter gradnja novih GJI, se izvaja skladno z veljavnimi predpisi s področja gradnje, obratovanja in vzdrževanja posameznih omrežij, pod tehničnimi pogoji upravljavcev posameznih omrežij, podanimi s smernicami in mnenji k OPPN in s pridobitvijo njihovega soglasja. Gradnja se izvaja pod njihovim nadzorom. V območju varovalnih pasov GJI je brez soglasja upravljavca prepovedano postavljati vse vrste objektov ter saditi drevesa.

V varovalnem pasu je prepovedano dodajati ali odvezemati zemljinu, kar bi imelo za posledico zviševanja ali zniževanja globine infrastrukturnega voda od predpisane ter deponirati gradbeni ali drugi material ter postavljati začasne objekte.

Na mestih, kjer so predvidene vozne površine, na mestih križanj z drugimi infrastrukturnimi vodi in v primeru izvajanja del v njihovem varovalnem pasu, se obstoječe vode ustrezno zaščititi.

3.2 Prometna infrastruktura

Cestno omrežje

Na območju je načrtovana izgradnja nove Ceste pod hribom, ki se v severozahodnem delu naveže na načrtovano prometnico v okviru OPPN PZ center ter v skrajnem južnem delu območja na obstoječo Kovaško cesto. Preko obravnavanega območja je načrtovana tudi povezovalna cesta (GPc4) med Cesto pod hribom in Kovaško cesto. Križanje Ceste pod hribom in Kovaške ceste se uredi kot križišče / krožišče.

Nova Cesta pod hribom se izvede v dolžini ca. 285m. 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 po potrebi izvede oporni zid.

Povezovalna cesta (GPc4) se izvede dolžine ca. 168m. Vozišče omogoča dvosmerni promet in je širine 2 x 2,75m. Do izgradnje povezovalne ceste (GPc4) se lahko v I. fazi gradnje uredijo začasni dostopi do parcel ob povezovalni cesti, ki se po izgradnji povezovalne ceste ukinejo. Do izgradnje povezovalne ceste se dostop na GP3 (I. faza) uredi kot začasen dostop (uvoz / izvoz) direktno iz Ceste pod hribom ali Spodnje ceste.

Iz Ceste pod hribom se izvede en javni cestni odsek (GPc5), ki bo omogočil dostop do načrtovanih parcel namenjenih gradnji poslovnih stavb (GP4 in GP5).

Parkirišča

V sklopu posamezne parcele namenjene gradnji poslovnih stavb je treba načrtovati ustrezno število parkirnih mest. Število parkirnih mest se določi v skladu z normativi / predpisi za parkirna mesta, ki so potrebna za normalno izvajanje posamezne dejavnosti, ki se bo izvajala v sklopu parcele. Če na parceli namenjeni gradnji ni tehničnih ali prostorskih možnosti za zagotovitev ustreznega števila parkirnih mest (PM), je mogoče manjkajoče PM zagotoviti tudi na drugih ustreznih javnih ali zasebnih površinah, če od objekta niso oddaljene več kot 200 m in če je omogočena njihova trajna uporaba, kar je potrebno dokazati z vpisom ustrezne pravice v zemljiški knjigi. V primeru skupnega parkirišča za objekte z različnimi dejavnostmi se upošteva največje potrebe po istočasnem parkiranju.

3.3 Vodovodno omrežje

Na območju poslovne cone je izvedeno javno vodovodno omrežje, ki ga je potrebno zaradi nove pozidave dograditi. Vsa dela se izvajajo pod pogoji upravljavca javnega vodovodnega omrežja.

Dograditev javnega vodovodnega omrežja se izvede tako, da bo možna izvedba hidrantnega omrežja.

3.4 Elektroenergetsko omrežje

Obstoječe stavbe znotraj poslovne cone so priključene na obstoječe javno nizkonapetostno elektro omrežje.

V sklopu OPPN PZ center je ob Spodnji cesti načrtovana izgradnja nove transformatorske postaje (v nadaljevanju TP), ki bo z električno energijo napajala tudi poslovno obrtno cono Zreče.

Iz TP se izvedejo nizkonapetostno elektro priključi do priključno merilnih omaric (PMO) predvidenih stavb. PMO morajo biti locirane tako, da bo omogočeno nemoteno odčitavanje števecv.

Poslovna stavba na parceli GP2 bo za obratovanje potrebovala lastno transformatorsko postajo moči do 2MW. Lastno TP se postavi v okviru parcele tako, da ne bo imela negativnega elektromagnetnega vpliva na sosednje stavbe. Napajanje lastne TP se izvede iz načrtovane TP severno od t.i. Spodnje ceste (načrtovana v okviru OPPN PZ center) ali iz TP Zreče 1, ki se nahaja severno od območja OPPN PZ center tik ob Kovaški cesti.

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

3.5 Kanalizacijsko omrežje

Na območju je zgrajena javna kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih vod in mešana kanalizacija s končno dispozicijo v Dravinji, kar je neustrezna ureditev.

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.

Vse obstoječe in nove stavbe na območju poslovne cone se obvezno priključijo na ločen sistem kanalizacijskega omrežja. Ponikanje padavinskih vod, zaradi neustrezne sestave terena, ni mogoče. Čisto padavinsko vodo iz streh stavb se lahko zbira v rezervoarjih deževnice. Vodo se ponovno uporabi kot sanitarno vodo, za zalivanje, pranje avtomobilov, dvorišča, itd.. Viške čiste padavinske vode iz rezervoarjev deževnice se spelje v javno kanalizacijo za odvajanje padavinske vode.

Vsa interna in javna kanalizacija za odvajanje komunalne odpadne vode ter padavinske vode mora biti, zaradi bližine vodnega vira (rezervni vodni vir ZR-4 se nahaja na območju OPPN PZ center), 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.

Izvajanje dejavnosti pri katerih bi nastajale industrijske odpadne vode, ni dovoljeno.

3.6 Plinovodno omrežje

Vzdolž Kovaške ceste poteka srednjetačno (200mbar) distribucijsko omrežje zemeljskega plina (PEHD cev Ø90mm).

Za potrebe ogrevanja obstoječih in predvidenih stavb se obstoječe plinovodno omrežje dogradi.

Pri gradnji plinovodnih tras (omrežja in priključkov) je treba upoštevati veljavno zakonodajo, ki predpisuje minimalne vzporedne odmike in odmike pri križanjih z ostalo gospodarsko infrastrukturo ter tehnične zahteve operaterja distribucijskega sistema.

Plinomeri se postavijo na mesto in na način, ki ga določi predstavnik operaterja distribucijskega sistema. Mesto postavitve plinomerov mora biti zunaj objektov na vedno dostopnem mestu za odčitavanje in nadzor.

Pred pričetkom gradnje je treba pisno obvestiti operaterja distribucijskega sistema, da zakoliči obstoječe omrežje zemeljskega plina.

Pri posegih nad plinovodnimi cevmi je zahtevan stalen nadzor s strani operaterja distribucijskega sistema.

3.7 Telekomunikacijski omrežje

Na območju OPPN poteka obstoječe bakreno in optično telekomunikacijsko omrežje.

Na mestih, kjer bo telekomunikacijsko omrežje oviralo načrtovane posege, je potreba njegova zaščita in položitev rezervnih cevi po celotni dolžini pri prečkanju obstoječe trase ali prestavitve. Zaščite in/ali prestavitve za izvajajo pod nadzorom upravljavca telekomunikacijskega omrežja.

Za trase novih telekomunikacijskih vodov se predvidi kabelska kanalizacija s PVC cevmi premera 110mm ali 125mm s pomožnimi jaški in stebrički ter PE-HD cevmi premera 50mm.

3.8 Kabelski kanalizacijski sistem

Na območju OPPN 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.

Priključitev kabelske kanalizacije se izvede z umestitvijo ustreznih cevi premera Ø110mm z zaključkom v vmesnih revizijskih jaških, ki se izvedejo z betonske cevi Ø80cm in so pokriti z LTŽ pokrovom ustrezne nosilnosti. Na stavbah se cevi zaključijo v podometno vgrajenih omaricah ustreznih dimenzij.

Dovodna cevna kanalizacija do vsake posamezne stavbe se izvede v sistemu zvezdišča s PVC cevmi premera Ø50mm.

Za potrebe obratovanja ojačevalnih mest KKS se predvidi samostojno elektro merilno mesto (1x25A).

3.9 Odpadki

V sklopu posamezne parcele stavb v katerih bodo nastajali odpadki, se uredi individualno zbirno mesto za postavitve posod za:

- mešana komunalna embalaža, vključno z ločeno zbrano embalažo, ki je komunalni odpadek (prozorne vreče);
- mešani komunalni odpadki (črni zabojnik);
- papir in karton (rdeči zabojnik) in
- biološki odpadki (rjavi zabojnik).

Zbirno mesto je lahko urejeno v ali ob stavbi ter mora ustrezati higienskim tehničnim in požarno-varstvenim predpisom, imeti mora omogočen pristop za uporabnike in možnost odvoza do prevzemnega mesta oziroma možnost rednega odvoza ter mora biti na takšnem mestu, da ne ogroža prometa.

Priporoča se, da je zbirno mesto zgrajeno v obliki nadstrešnice, niše ali zidnega boksa, da so posode zavarovane pred zunanjimi vremenskimi vplivi.

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

Če je povzročitelj odpadkov pravna oseba ali gospodarski subjekt se uredi individualno zbirno mesto za prevzem naslednjih vrst odpadkov:

- 15 01 – embalaža (vključno z ločeno zbrano odpadno embalažo, ki je komunalni odpadek);
- 15 01 – embalaža (vključno z ločeno zbrano embalažo, ki ni komunalni odpadek (če nastaja));

- 20 – komunalni odpadki (gospodinjski in njim podobni odpadki iz trgovine, industrije in javnega sektorja), vključno z ločeno zbranimi frakcijami in
- ostali odpadki, ki nastajajo pri opravljanju dejavnosti.

V sklopu javnih površin se uredi en ekološki otok (v južnem delu območja). V sklopu ureditve ekološkega otoka se zagotovi vsaj eno parkirno mesto za lažje odlaganje odpadkov v zabojnike. Število in vrsto zabojnikov se določi naknadno. Ekološki otok se opremi z javno razsvetljavo ter primerno uredi odvodnjavanje padavinskih voda iz betonske plošče otoka ter omogoči nemoten prehod pešcev.

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.

3.10 Ogrevanje

Kot glavni vir ogrevanja stavb se uporablja zemeljski plin, kurilno olje, biomasa, sončna energija, fotovoltaična energija vendar naj imajo prednost ekološko in energetsko ugodnejši viri ogrevanja. Zaradi varovanja vodnega vira, vgrajevanje toplotnih črpalk, ki delujejo na podlagi uporabe podtalnice ni dovoljena.

Za potrebe ogrevanja stavb se območje opremi z plinovodnim omrežjem.

4 REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

Na območju poslovno obrtne cone Zreče ni evidentirane kulturne dediščine.

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

5.1 Varstvo voda in tal

Severno od območja OPPN, na območju OPPN PZ center, se nahaja rezervni vodni vir ZR-4, ki se varuje s strogim režimom varovanja zajetij pitne vode (ožji varstveni pas - cona 2) in z blagim sanitarnim režimom varovanja zajetij pitne vode (širši varstveni pas - cona 3).

Varovanje voda in tal 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 v Dravinjo. Vse osnovne stavbe se priključijo na javno kanalizacijsko omrežje za odvajanje komunalnih odpadnih voda in padavinskih voda. Vsa kanalizacijska omrežja morajo biti vodotesno grajena. Ponikanje je prepovedano. Izvajanje dejavnosti pri katerih se bodo uporabljale ali bodo nastajale nevarne snovi je prepovedano.

Na podlagi izvedenih geomehanskih raziskav v neposredni bližino obravnavanega območja je razvidno, da območje ni plazovito in erozijsko ogroženo. Nivo podtalne vode se giblje na globini ca. 2m, zato ponikanje čistih padavinskih voda iz območja ni možno.

Če se bo izvedel nov izpust v Dravinjo mora biti le ta izveden tako, da bo izpustna glava oblikovana pod naklonom brežine vodotoka in ne bo posegala v njegov svetli profil. Opremljena mora biti s proti-povratno zaklopko. Na območju iztoka mora biti struga in brežina vodotoka ustrezno zavarovani pred vodno erozijo.

V fazi projektiranja stavb na posamezni parceli namenjeni gradnji, se predhodno izvedejo geološko geomehanske raziskave, ki bodo podale natančne pogoje pod katerimi se izvede temeljenje stavbe.

Prav tako so dodatne raziskave terena potrebne pri projektiranju opornega zidu ob Cesti pod hribom, na podlagi katerih bo možno izvesti dimenzioniranje opornega zidu in odvodnjavanje zalednih voda.

5.2 Varstvo zraka

Obremenitev zraka ne sme presegati dovoljenih emisijskih in imisijskih koncentracij v skladu z določili oziroma z veljavnimi predpisi, ki urejajo varstvo zraka.

Dimnovodne naprave morajo zagotavljati varno, zanesljivo in trajno delovanje kurišča in ne smejo presegati dovoljenih vrednosti emisij določenih v veljavnem predpisu.

5.3 Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem in svetlobnim onesnaževanjem

Vir elektromagnetnega sevanja predstavlja transformatorska postaja ob Spodnji cesti, ki je načrtovana severno od območja podrobnega načrta. Le ta bo zadostno oddaljena od obstoječe in načrtovane pozidave, zato je preprečena prekomerna obremenitev okolja zaradi elektromagnetnega sevanja.

Lastna transformatorska postaja v okviru parcele GP2 se umesti tako, da ne bo imela negativnega elektromagnetnega vpliva na sosednje stavbe.

Za razsvetljavo se uporabljajo svetilke, katerih delež svetlobnega toka, ki seva navzgor je enak 0% ter upošteva določene mejne vrednosti na oknih najbližjih objektov z varovanimi prostori, skladno z uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

5.4 Varstvo pred hrupom

Skladno z uredbo, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju, območje poslovne cone, spada v III. stopnjo varstva pred hrupom. Hrup v območjih ne sme presegati z uredbo predpisanih vrednosti. Zahodni

zeleni pas ob stavbi na parceli GP2 se znatno zasadi z visoko in nizko drevesno vegetakijo z namenom, da se čimbolj prepreči vpliv hrupa in prahu v smeri stanovanjskih hiš Cesta na Roglo 18 in 18a, ki se nahajata zahodno od območja OPPN.

5.5 Ohranjanje narave

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

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

6.1 Obramba in zaščita

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

6.2 Varstvo pred poplavami, erozijska ogroženost in plazljivost terena

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

Za vse posege na območju OPPN je treba pred pričetkom gradnje izvesti geološko geomehanske raziskave, ki bodo natančneje podale sestavo tal/terena, podale natančnejšo višino podtalne vode ter določile dodatne protierozijske ukrepe in način temeljenja oz. gradnje ter podale način odvodnjanja zalednih voda.

6.3 Seizmološke zahteve

Gradnja objektov mora biti potresno odporna. Pri načrtovanju se upošteva veljavna zakonodaja s področja o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov, v skladu z evropskim standardom za potresno odporno gradnjo.

V skladu s karto projektnege pospeška tal je na območju določen projektni pospešek tal 0,125 g.

6.4 Požarno varstvo

Pri graditvi objektov se izpolni vse zahteve za varnost pred požarom, določene s predpisi o graditvi objektov in drugimi predpisi.

Zagotavljajo se pogoji za varen odmik, ljudi, živali in premoženje; dostopi, dovozi in delovne površine za intervencijska vozila ter viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Preprečitev širjenja požara na sosednje objekte se zagotovi tako, da upošteva ustrezne odmike od parcelnih mej in odmike med objekti ali pa se zagotovijo ustrzene protipožarne ločitve. Dostop za gasilska vozila se zagotovi po intervencijskih poteh, ki potekajo po javnih prometnicah, peš površinah, dvoriščih in zelenicah. V ta namen se radije vseh krivin dimenzionira za nemoten promet intervencijskih vozil. Za zagotovitev požarne vode se zgradi hidrantno omrežje.

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

7 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE OPPN

7.1 Etapnost gradnje

Etapnost izgradnje novih objektov je pogojena s sočasno izvedbo tolikšnega dela infrastrukturne opreme, da se zagotavlja funkcioniranje objekta ter da je skladna z načrtovano infrastrukturno rešitvijo celotnega območja in dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto.

Za začetek gradnje na parceli GP2 ni potrebna prehodna izgradnja povezovalne ceste (GPc4). Do izgradnje povezovalne ceste se dostop na GP2 lahko uredi kot začasen dostop (uvoz / izvoz) direktno iz Ceste pod hribom ali Spodnje ceste ali Kovaške ceste. Na GP3 se začasen dostop (uvoz / izvoz) uredi skupaj z začasnim dostopom do GP2 iz Kovaške ceste, saj je v I. fazi GP3 del GP2.

7.2 Obveznosti investitorjev in izvajalcev

Pri projektiranju in izvajanju OPPN je treba upoštevati vsa določila, navedena v posameznih poglavjih ter vse pridobljene smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora.

Obveznosti investitorjev:

- pred pričetkom izdelave projektne dokumentacije mora projektantu zagotoviti geološke oziroma geomehanske raziskave, da bo lahko projektant ustrezno dimenzioniral stavbe in gradbeno inženirske objekte,
- v času gradnje mora zagotoviti geomehanski nadzor ter poskrbeti, da bodo izvedeni vsi zaščitni ukrepi in da se ne bo povečevala erozijska ogroženost območja,
- pred pričetkom gradnje mora pravočasno obvestiti upravljavce objektov, naprav in vodov GJI, ki so tangirani pri predmetni gradnji.

Obveznosti izvajalcev:

- dolžan je zagotavljati dostope do obstoječih objektov in zemljišč v času gradnje, racionalno urediti gradbišče in pri posegih na prometnicah zagotoviti varen promet.
- po končani gradnji mora odstraniti vsečasne objekte ter odvečni gradbeni in izkopani material in urediti okolico ter višino zemljišča na parcelni meji prilagoditi sosednjemu zemljišču. Obveznosti investitorjev in izvajalcev

8 VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

Dovoljena so odstopanja od zakoličbenih točk parcel v smislu prilagoditve obstoječi parcelaciji in stanju v prostoru pod pogojem, da so omogočene vse ureditve predpisane s tem OPPN.

Na manjšem delu območja OPPN, na GP2 v končni ureditvi oz. GP3 v I. fazi ureditve, je skladno z vrsto dopustnih dejavnosti ter v skladu s klasifikacijo vrst objektov (CC-SI), možno umestiti tudi stavbe klasificirane kot 125 industrijske stavbe in skladišča.

Odstopanje od določenih gradbenih linij ni dopustno. Osnovne stavbe se lahko izjemoma gradijo izven določene gradbene meje pod pogojem, da je pridobljeno pisno soglasje lastnika sosednjega zemljišča, vendar odmik od sosednjega zemljišča ne sme biti manjši kot 2m.

Potek načrtovane GJI ter priključevanje stavb na GJI se lahko izvede tudi drugače, kot je določeno s tem prostorskim aktom, v kolikor se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva ali ekonomičnega investicijskega vlaganja, prilagoditve obstoječim trasam vodov in naprav ter pod pogojem, da ni v nasprotju z javnimi interesi. Možna je gradnja začasnih priključkov na GJI v lastni režiji. S spremembo mora soglašati (izdati soglasje) upravljavec tangiranih vodov in upravljavec predmetnega voda.

Dopustno je tudi odstopanje pri prometnem in komunalnem urejanju, v kolikor to zahteva, gre za ustreznejšo tehnologijo izvedbe in tehnično rešitev ter če te spremembe ne spreminjajo funkcionalnega in vsebinskega koncepta OPPN.

Pri določitvi kote pritličja osnovnim stavbam je dopustno odstopanje $\pm 50\text{cm}$ od kote, ki jo določena v grafični prilogi OPPN. Odstopanja pri naklonu strešine niso dovoljene.

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
B4a	Ureditvena situacija – končna ureditev	M 1: 1 000
B4b	Ureditvena situacija – 1. faza ureditve	M 1: 1 000
B5	Potek omrežij in priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro	M 1: 1 000
B6a	Načrt parcelacije – končna ureditev	M 1: 1 000
B6b	Načrt parcelacije – 1. faza ureditve	M 1: 1 000