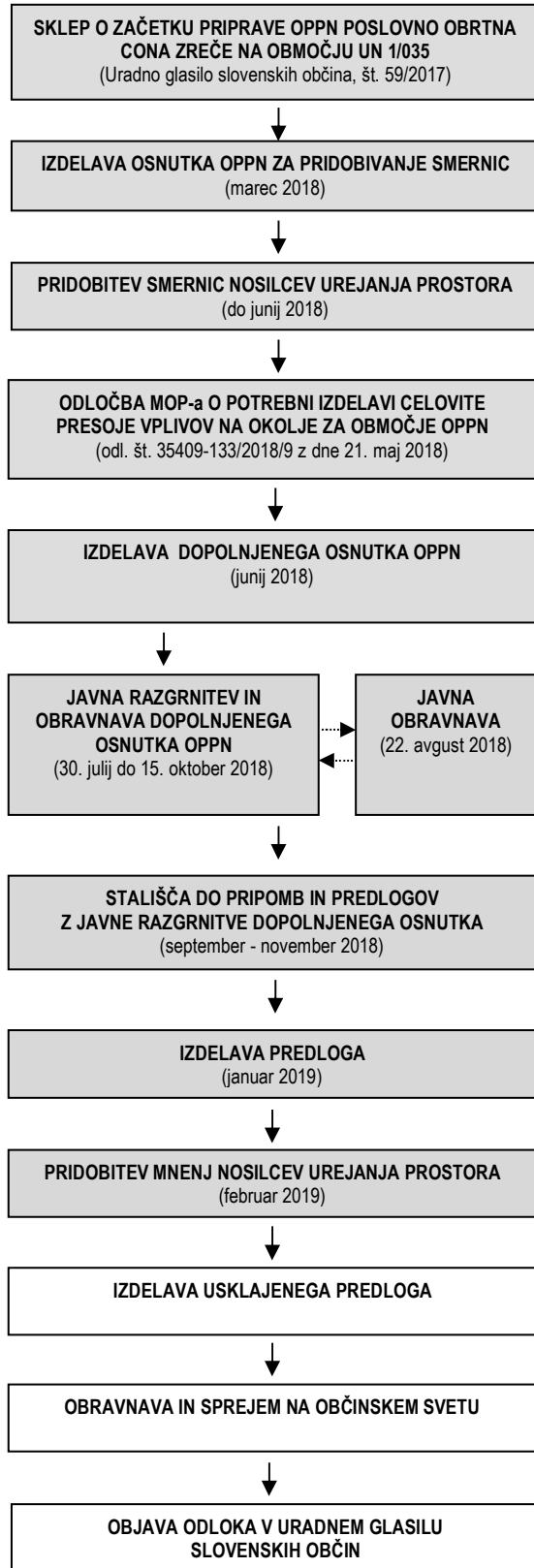


## A. POSTOPEK PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA POSLOVNO OBRTNA CONA ZREČE NA OBMOČJU UN1/035



## B. NAMEN PROSTORSKE UREDITVE

S tem prostorskim aktom (v nadaljevanju OPPN) se podrobneje določijo prostorski izvedbeni pogoji za ureditev obstoječe poslovne cone ter njeno nadaljno širitev in razvoj obstoječih dejavnosti ter pogoji za zgradnjo novih poslovno/storitvenih stavb in gospodarske javne infrastrukture.

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

## C. OBMOČJE UREDITVE

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

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

Po namenski rabi je območje 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.

## D. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV

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 poslovno obrtne 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.

Obraavnano območje se ne nahaja znotraj varovanja kulturne dediščine, Nature 2000, naravnih vrednot ali ostalih varovanj.

Na območju je bila izražena investicijska namera podjetja Unior po gradnji nove orodjarne, na ostalih nepozidanih površinah, kjer ni znanega potencialnega investitorja, pa se omogoči gradnja poslovnih stavb, industrijskih stavb, manipulacijskih površin, skladišč in spremljajočih objektov.

Poleg gradbenih parcel namenjenih gradnji stavb, se uredijo tudi površine javnih prometnic ter gradbena parcela za gradnjo dveh transformatorskih postaj.

Južno od Železniškega muzeja je načrtovana mestna parkovna ureditev, v sklopu katere 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),....

Za umestitev željenih dejavnosti v prostor je potrebna nadgradnja obstoječe javne prometne mreže. Predvidena je ureditev zahodne ceste, kamor se preusmeri glavna tovornega prometa iz

Kovaške ceste. Načrtovana je tudi povezovalna cesta med zahodno cesto in Kovaško cesto. Obe prometnici se uredita za dvosmerni promet. Vzdolž zahodne ceste se načrtuje enostranski pločnik in 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.

Na območju OPPN so v skladu z usmeritvami OPN dopustne dejavnosti in sicer: predelovalne dejavnosti, gradbeništvo, promet in skladiščenje, gostinstvo, informacijske in komunikacijske dejavnosti, finančne in zavarovalniške dejavnosti, poslovanje z nepremičninami, strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti, druge raznovrstne poslovne dejavnosti, kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti in druge dejavnosti. Dovoljena je tudi dejavnost G - trgovine, vzdrževanja in popravila motornih vozil, ki sicer ni navedena v usmeritvah iz OPPN ampak se te dejavnosti že izvajajo in se jih ohrani.

Na območju OPPN je dopustna gradnja objektov, ki so potrebni za izvajanje zgoraj navedenih dejavnosti ter ohrani se obstoječe bivanje, novo pa ni dovoljeno.

Na območju je dovoljena tudi gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov.

Na območju je načrtovanih pet novih poslovnih stavb, ki se postavljajo znotraj določene gradbene meje (GM) ter upoštevajoč gradbeno linijo (GL). Faktor zazidanosti parcele je do 0,7. Na gradbeni parceli se mora urediti minimalno 10% zelenih površin. Obstoječe stavbe se lahko dozidajo, vendar mora biti odmik od sosednjega zemljišča minimalno 2m (s soglasjem sosedu tudi bližje).

**Višina stavb:** max. 12,40 m nad koto obstoječega terena. Gradnja kleti ni možna;

**Streha:** na stavbah vzdolž Kovaške ceste so simetrično dvokapne strehe naklona 30 – 40 stopinj. Strehe stavbe vzdolž zahodne ceste (stavbe na GP2, GP4, GP5 in GP7) so ravne. Nadstrešnica / stavba za vlak (hanger) ter pokrite skladiščne površine (šotor) lahko imajo tudi druge oblike strehe;

**Kritina:** material kritine poljuben, barva kritine na dvokapnih strehah - vsi odtenki v rdeči barvi.

**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.

**Nezahtevni in enostavni objekti:** minimalni odmik 1,5m od sosednje parcelne meje (s soglasjem tudi bližje).

**Vodovod:** dogradi se obstoječa mreža za priključitev stavb ter zgradi se hidrantna mreža.

**Elektrika:** Predvideni sta dve novi transformatorski postaji (TP Elektro MB in lastna TP). Iz TP Elektro MB se izvedejo priključki do posameznih stavb ter javna razsvetljava.

**Kanalizacija:** Za odvodnjavanje fekalnih voda se izvede nova kanalizacija s priključitvijo na obstoječo traso (pri Uniorju) in naprej v čistilno napravo Zreče. Padavinske vode se zberejo in speljejo v Dravinjo. Onesnažene vode se predhodno ustrezno očistijo v lovilcih olj.

**Odpadki:** Uredita se ekološki otoki. Odpadki iz dejavnosti se zbirajo ločeno in odvažajo pooblaščenemu odjemalcu.

Pripravlavec in naročnik: OBČINA ZREČE,  
Cesta na Roglo 13b,  
3214 Zreče

Naročnik: UNIOR d.d.,  
Kovaška cesta 10,  
3214 Zreče

Izdelovalec: SAVAPROJEKT družba za razvoj,  
projektiranje, konzalting, inženiring  
d.d. Krško,  
Cesta krških žrtev 59,  
8270 Krško

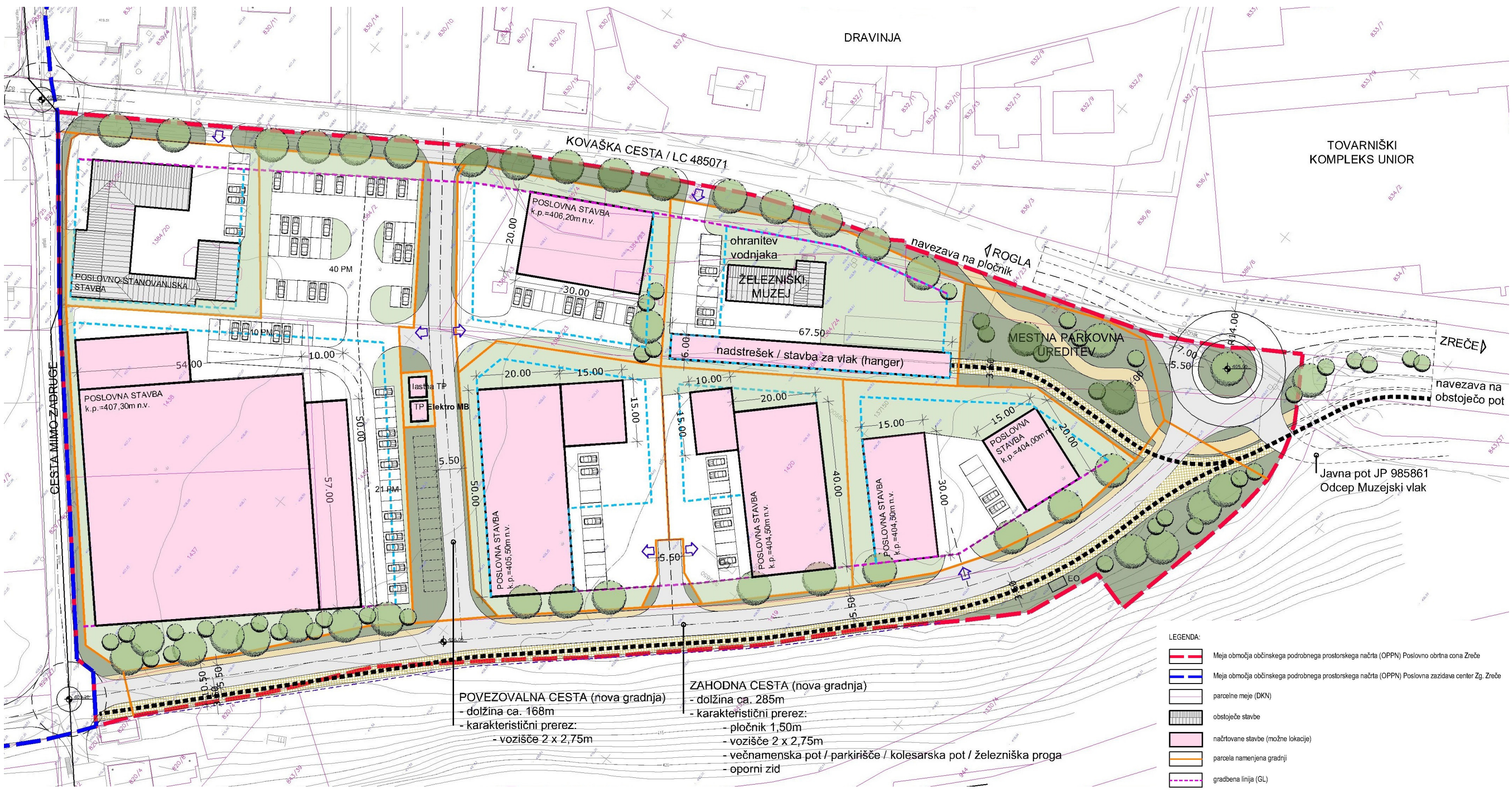
## OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT

## POSLOVNO OBRTNA CONA ZREČE NA OBMOČJU UN 1/035

- PREDLOG -

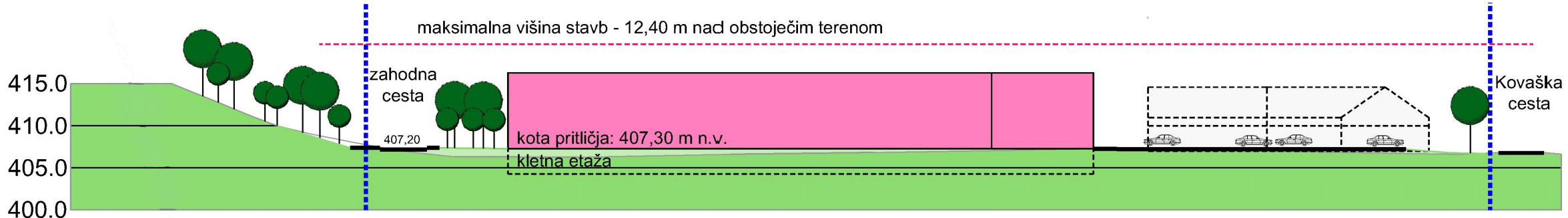
## POVZETEK ZA JAVNOST

Datum: januar 2019



**POVEZOVALNA CESTA (nova gradnja)**  
 - dolžina ca. 168m  
 - karakteristični prerez:  
 - vozišče 2 x 2,75m

**ZAHODNA CESTA (nova gradnja)**  
 - dolžina ca. 285m  
 - karakteristični prerez:  
 - pločnik 1,50m  
 - vozišče 2 x 2,75m  
 - večnamenska pot / parkirišče / kolesarska pot / železniška proga  
 - oporni zid



PREREZ A - A, M 1:500

- LEGENDA:
- Meja območja občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) Poslovno obrtna cona Zreče
  - Meja območja občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) Poslovna zadava center Zg. Zreče
  - parcelne meje (DKN)
  - obstoječe stavbe
  - načrtovane stavbe (možne lokacije)
  - parcela namenjena gradnji
  - gradbena linija (GL)
  - gradbena meja (GM)
  - javna prometnica
  - dostop iz javne prometnice na parcelo
  - ekološki otok
  - večnamenska pot (pločnik, vzdolžno parkiranje, ozkotirna železnica, kolesarska steza)
  - pločnik za pešce
  - možen potek železniške proge za potrebe turističnega vlakca
  - manipulacijske površine / dvorišča
  - zatravnitev
  - javne zelene površine / park
  - oporni zid
  - transformatorska postaja
  - zelena vegetacija (grmovnice in visoko avtohtono drevo)