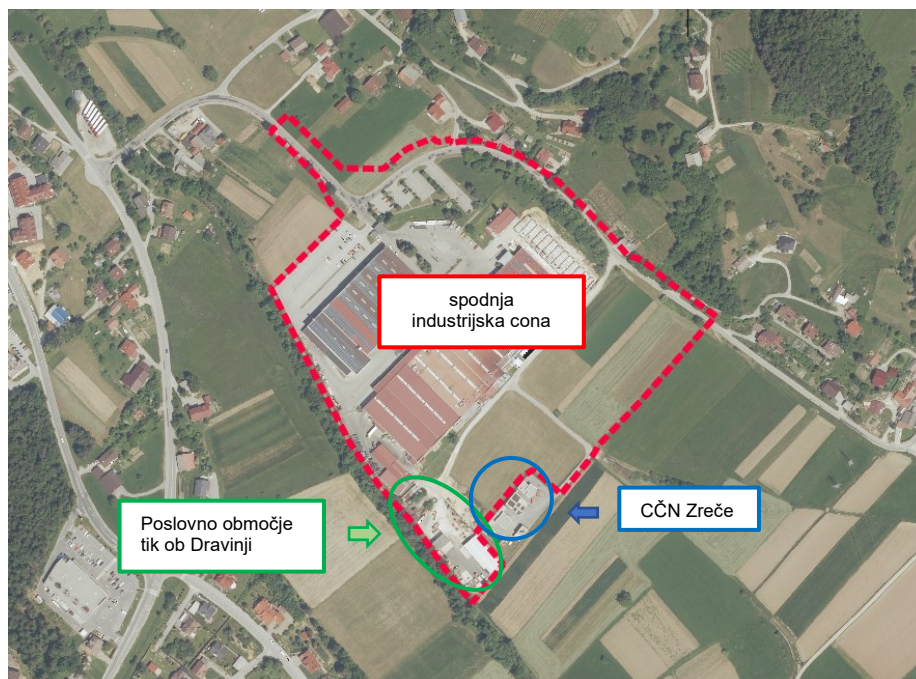


### **C3 Povzetek glavnih tehničnih značilnosti oziroma podatkov o prostorski ureditvi**

---

## Povzetek glavnih tehničnih značilnosti

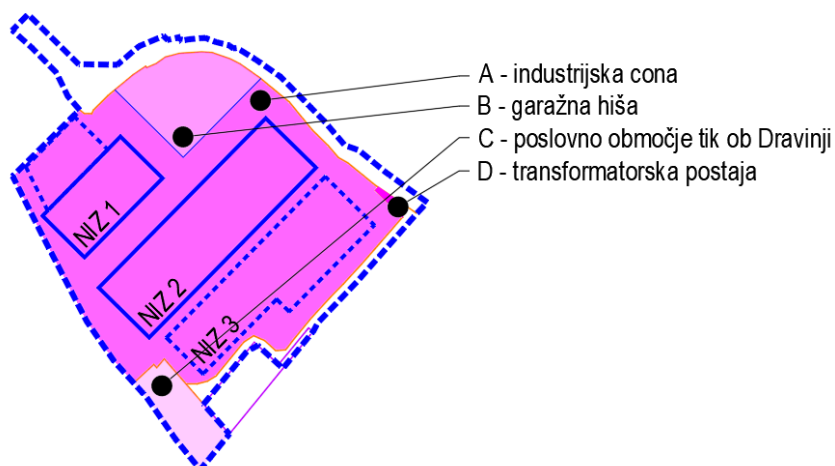
Občinski podrobni prostorski načrt Spodnja industrijska cona Zreče obravnava območje obstoječe cone ter zajema še nepozidana stavbna zemljišča južno od obstoječih stavb ter poslovno območje tik ob Dravinji t.i. deponijo Kovač.



Za lažji opis načrtovanih posegov je območje razdeljeno na štiri območja in sicer:

- območje A: industrijska cona;
- območje B: garažna hiša;
- območje C: poslovno območje tik ob Dravinji in
- območje D: transformatorska postaja.

Ostala območja predstavljata javni prometnici t.i. Rudniška cesta ter »južna cesta«.



## Območje A

Območje predstavljata dva niza obstoječih stavb (niz 1 in niz 2), ki se jima doda še niz 3, ki se razprostira v južnem delu območja na nepozidanem delu stavbnega zemljišča cone. Severno ob stavbi 1A, na lokaciji obstoječih parkirnih mest, je načrtovana dozidava novega proizvodnega objekta (stavba 1B), ki se lahko v celoti ali v delu nameni parkiranju osebnih vozil (t.i. garažna hiša). Stavba se lahko izvede tudi kot samostojni objekt (ločena od stavbe 1A). Južno od niza 2 (stavba 2A in 2B) je načrtovan novi tretji niz proizvodnih stavb (stavba 3A in 3B). Stavbe v tretjem nizu se lahko izvedejo tudi kot dozidave stavb drugega niza. Glavni vhod na območje A se ohrani preko obstoječe vratarnice v severnem delu območja. Načrtovana je povečava vratarnice in nadstrešnice. Pri glavnem vhodu se uredi pokrita kolesarnica za kolesa in ostala enosledna vozila. Promet znotraj območja A se uredi v sklopu manipulacijskih površin območja. Interni tovorni promet poteka dvosmerno in enosmerno krožno okoli niza 2 in 3. Tovorni promet območja A se ne navezuje na novo »južno cesto« ampak se vrši izključno preko glavnega vhoda. V sklopu manipulacijskih površin območja A se uredijo še parkirišča za tovorna vozila in osebna vozila. Parkirišča za osebni promet se lahko uredijo tudi v sklopu posamezne stavbe v eni ali več etažah. V severovzhodnem delu območja A, med Rudniško cesto in stavbami, se izvede višji oporni zid, ki bo omogočil izvedbo dodatnih parkirišč za osebna vozila ter krožni promet tovornim vozilom. Za ureditev interne prometnice je predvidena odstranitev obstoječe kotlovnice, ki se nahaja severozahodno od stavbe 2B. Smeri prometnih tokov se uredijo z ustrezno talno signalizacijo. Obstoječa kotlovnica, ki je urejena med Dravinjo in nizom 2 se lahko prestavi v sklop stavbe. Prizidan del kotlovnice, ki stoji na priobalnem pasu Dravinje se odstrani. Na območju A je možna postavitve pomožnih stavb kot so dodatne nadstrešnice in dozidave, namenjene zaščiti tovora in blaga pred zunanjimi vremenskimi vplivi, pri čemer je potrebno upoštevati določen faktor zazidanosti ter minimalni delež zelenih površin v skladu s tem odlokom. Območje A se lahko ogradi z varovalno ograjo, ki pa ne sme segati na priobalni pas Dravinje.

## Območje B

Na območju B je predvidena izgradnja garažne hiše maksimalno v štirih etažah. V njej je možno zagotoviti do 200 parkirnih mest na etažo. Uvoz v garažno hišo se izvede pri glavnem vhodu na območje A. Pri projektiranju garažne hiše je treba upoštevati obstoječe zaklonišče, ki se ga ohrani. Zaklonišče mora, kljub gradnji garažne hiše, zagotavljati vse zakonsko predpisane parametre, ki so določeni za tako vrsto zaklonišč in ne sme v nobenem primeru ostati brez svoje primarne funkcije. Če tega ni možno zagotoviti, je potrebno nadomestno zaklonišče na novo zgraditi na primernem mestu znotraj območja A.

## Območje C

Na območju C se opravlja dejavnost cestnega tovornega prometa ter začasnega skladiščenja gradbenega materiala. Ohrani se obstoječo poslovno stavbo, ki se jo lahko dozida pod pogojem, da je zagotovljen faktor zazidanosti ter minimalni delež zelenih površin, ki to določa odlok. Vse nelegalno zgrajene stavbe, nadstrešnice, ki stojijo na priobalnem pasu Dravinje se porušijo. Priobalni pas Dravinje se zatravi. V sklopu gradbene parcele se zagotovi manipulacija tovornih vozil ter parkiranje za zaposlene in obiskovalce. Na območju C je možna postavitve pomožnih stavb kot so dodatne nadstrešnice in dozidave, namenjene zaščiti materiala in vozil pred zunanjimi vremenskimi vplivi, pri čemer je potrebno upoštevati določen faktor zazidanosti ter minimalni delež zelenih površin v skladu z odlokom. Območje se lahko ogradi z varovalno ograjo, ki pa ne sme posegati na priobalni pas Dravinje. Dostop do območja se uredi preko nove »južne ceste«.

## Območje D

Na območju se zgradi nova transformatorska postaja. Tip, velikost in moč transformatorske postaje določi upravljavec elektro omrežja. Dostop do transformatorske postaje se omogoči preko Rudniške ceste in/ali nove »južne ceste«.

## Ostalo območje

Preostalo območje predstavljata Rudniška cesta, ki se rekonstruira ter nova »južna cesta«, ki se izvede zaradi dostopa do poslovnega območja tik ob Dravinji ter do centralne čistilne naprave Zreče.

## Zeleni pas

Med Rudniško cesto ter območje A in B se uredi zeleni pas širine 5 do 15 m, ki se ga zasadi z avtohtonim visokoraslim drevjem.

## Tehnične značilnosti pozidave

Na območju se lahko gradijo osnovne in pomožne stavbe, ki pripadajo k osnovnim stavbam. Pri določitvi velikosti osnovnih in pomožnih stavb je treba upoštevati:

- **faktor zazidanosti (FZ):** FZ za celotno območje OPPN SIC Zreče znaša do 0,8.
- **delež zelenih površin (FZP):** v sklopu posamezne gradbene parcele je potrebno zagotoviti minimalno 10% zelenih površin.
- **Odmiki:** minimalno 2 m, pri čemer je potrebno upoštevati požarno varstvene zahteve.
- **Maksimalni vertikalni gabarit:** pritličje (P) + 4 x nadstropje (4N) oz. max 15 m nad koto pritličja. Stavba na območju B ima lahko maksimalno štiri (4) etaže oz. max. 12 m nad koto terena pri vratarnici. Stavbe na območju C so lahko maksimalne etažnosti: pritličje (P) + nadstropje (N) oz. max. 8 m nad koto pritličja. Možna je izvedba visokega pritličja ali drugačna oblika etažnosti, ki je pogojena z izbrano tehnologijo proizvodnje. Možna je izvedba kleti, ki se popolnoma vkoplje v teren.
- **Kota pritličja:** kote pritličij obstoječih stavb se ohranjajo. Kote pritličij novih stavb se prilagodijo kotam pritličij obstoječih stavb.
- **Oblikovanje stavb:** Stavbe so v osnovi pravilnih geometrijskih oblik z možnimi manjšimi aneksi. Glede na predvideno velikost stavbnih mas se predlaga členjenost samih volumnov tako, da se razbije monotonija objektov v horizontalnih in/ali vertikalnih gabaritih. Dopustna je prilagoditev oblikovanja objektov oblikovnim značilnostim celostne podobe podjetja. Oblikovno se poudari glavno fasado stavbe, kjer se praviloma nahaja tudi glavni vhod v stavbo. Pomožne stavbe so maksimalno možno poenotijo z oblikovanjem osnovne stavbe.
- **Streha:** dvokapna ali sestavljena dvokapnica, naklona od 10 do 20 stopinj ali ravna.
- **Kritina:** primerne materiala glede na tip strehe. Lahko je tudi deloma ali v celoti zazelenjena.
- **Fasada:** različni tipi fasadnih oblog v belih ali svetlosivih tonih. Glavne fasade ter glavni vhodi se lahko poudarijo z različnimi materiali in/ali barvami v skladu s celostno podobo podjetja.
- **Oblikovanje odprtín:** svobodno.

Prav tako se na območju OPPN SIC Zreče lahko gradijo gradbeno inženirski objekti, kateri so določeni v odloku. Le ti se umeščajo v prostor kot je navedeno spodaj.

- **Fotonapetostne elektrarne z električno močjo pod 1 MW:** se nameščajo na strehe obstoječih in načrtovanih stavb.
- **Ograje in oporni zidovi:** Ograje med sosednjimi parcelami so dovoljene žičnate ali kovinske, vendar morajo biti transparentne. Ograje se lahko gradijo na parcelni meji s sosednimi zemljišči. Oporni zidovi višji od 2 m so kamniti ali betonski obloženi s kamnito oblogo.
- **Ekološki otok:** se hortikulturno uredi (betonski plato z ustreznim odvodnjavanjem ter ograja).
- **Urbana oprema:** se oblikovno poenoti z urbano opremo širšega območja Zreč.

- **Rudniška cesta:** je predvidena za rekonstrukcijo v dolžini ca. 550 m. Izvede se kot dvosmerna asfaltna cesta z voznimi pasovi 2 x 3 m. Opremi se z enostranskim pločnikom minimalne širine 1,50m ter dvosmerno kolesarsko stezo. Pri glavnem vhodu v območje A se lahko izvede tudi ustrezno dimenzionirano krožišče. Ob glavnem vhodu v cono se uredi avtobusno postajališče.
- **Južna cesta:** Zaradi zagotavljanja dostopa do območja čistilne naprave Zreče in poslovnega območja tik ob Dravinji se zgradi nova južna cesta. Cesta se uredi kot dvosmerna asfaltna cesta z voznimi pasovi 2 x 3 m. Na koncu ceste se uredi ustrezno obračališče za komunalna vozila in vozila zimske službe. Ob obračališče se locira tudi ekološki otok za potrebe ločenega zbiranja odpadkov.
- **Gospodarska javna infrastruktura:**

**Vodovod:** vzdolž Rudniške ceste poteka primarno vodovodno omrežje, ki ga je potrebno prestaviti zaradi izgradnje garažne hiše. Načrtovane stavbe znotraj cone se priključijo na javno vodovodno omrežje po pogojih upravljavca vodovodnega omrežja. Območje se opremi s hidrantsnim omrežjem.

**Elektrika:** V sklopu OPPN SIC Zreče se zgradi nova transformatorska postaja tik ob Rudniški cesti. Iz nove TP se izvedejo priključki do posameznih novih stavb. Obstoječi srednje-napetostni elektro vodi se ustrezno prestavijo. Na območju je možna gradnja tudi lastnih TP pod pogoji upravljavca javnega elektro omrežja. Vse javne prometnice se osvetlijo z javno razsvetljavo, ki se napaja iz nove TP.

**Kanalizacija:** Vse fekalne vode iz območja se priključijo na čistilno napravo Zreče. Vse čiste padavinske vode se prioritetno zbirajo v rezervoarjih deževnice za ponovno uporabo, viški pa se speljejo v ponikovalnice in/ali v Dravinjo. Potencialno onesnažene vode se predhodno očistijo v ustrezno dimenzioniranih lovilcih olj in nato speljejo v ponikovalnice ali Dravinjo. Morebitne industrijske odpadne vode se maksimalno možno očistijo na mestu nastanka in se skupaj s fekalno vodo odvedejo v čistilno napravo Zreče. Za preprečitev hipnega odtoka padavinskih voda v Dravinjo se vsa padavinska kanalizacija izvede v obliki cevni zadrževalnikov.

**Plinovod:** Območje je deloma že priključeno na plinovodno omrežje. Nove stavbe se lahko priključijo na plinovod po pogojih upravljavca plinovoda.

**Elektronske komunikacije:** Območje je deloma že opremljeno s telekomunikacijskim omrežjem. Priključitev novih stavb je možno pod pogoji upravljavca omrežja.

**Odpadki:** Odpadki se zbirajo na dveh lokacijah in sicer pri glavnem vhodu v območje A ter pri obračališču južne ceste. Vse ostale odpadke, ki bodo nastajali v proizvodnem procesu morajo podjetja zbirati ločeno ter jih predati pooblaščenim odjemalcem.