

PROJEKT: **SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA  
PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA  
POSLOVNO STANOVANJSKA ZAZIDAVA ZREČE**

FAZA: **GRADIVO ZA VKLJUČEVANJE JAVNOSTI IN  
NOSILCEV UREJANJA PROSTORA PRI PRIPRAVI  
SKLEPA O PRIPRAVI SD OPPN IN PRI PRIPRAVI  
OSNUTKA OPPN**



NAROČNIK IN INVESTITOR: **UNIOR Kovaška industrija d. d.  
Kovaška cesta 10  
3214 Zreče**

IZDELOVALEC:  **Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško**  
Glavni direktor: Urban Žigante, univ. dipl. inž. str.

POOBLAŠČENA PROSTORSKA NAČRTOVALKA: **Damjana Pirc, univ. dipl. inž. kraj. arh.,  
ZAPS 1562 PKA PPN**

ŠTEVILKA PROJEKTA: **24256-00**

KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA: **Krško, november 2024**



**Damjana Pirc, univ. dipl. inž. kraj. arh.**  
**Silvija Umek Toth, dipl. inž. grad.**  
**Petra Žarn, univ. dipl. inž. grad.**  
**Tamara Tepavčević, univ. dipl. geog. in soc.**  
**Aleš Janžovnik, univ. dipl. inž. kraj. arh.**  
**Lara Fajfar, mag. inž. kraj. arh.**  
**Nuša Rožman, univ. dipl. ekol.**  
**Andrej Trošt, univ. dipl. geog.**  
**Katarina Končina, dipl. inž. kraj. arh. (UN)**  
**Aleksandar Jovanović, univ. dipl. inž. str.**  
**Jurij Šalomon, mag. inž. str.**  
**Damjan Mežič, mag. inž. energ.**  
**Sejad Bajrić, dipl. inž. el.**  
**Goran Šalomon, univ. dipl. inž. grad.**  
**Momir Bogdan, univ. dipl. inž. kult. teh.**  
**Luka Gramc, univ. dipl. inž. grad.**  
**Nejc Prašnikar, univ. dipl. inž. grad.**  
**Tina Božičnik, univ. dipl. inž. arh.**  
**Blaž Salamon, mag. inž. arh.**  
**Tatjana Vresk, spec. za menedž.**

**DELOVNA SKUPINA IZDELOVALCA:**

---

## KAZALO

<b>1. UVODNA OBRAZLOŽITEV .....</b>	<b>4</b>
1.1 NAMEN INVESTICIJSKE NAMERE IN POTREBA PO IZDELAVI OPPN .....	4
<b>2. OPIS OBMOČJA IN INVESTICIJSKE NAMERE.....</b>	<b>6</b>
2.1 OPIS OBMOČJA .....	6
2.2 OPIS NAMERAVANE INVESTICIJSKE NAMERE .....	7
<b>3. POVZETEK STANJA PROSTORA .....</b>	<b>9</b>
3.1.1 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI .....	9
3.1.2 ZNAČILNOSTI PROSTORA IN OKOLIŠKE GRAJENE STUKTURE.....	9
3.2 VARSTVENI REŽIMI IN OBSTOJEČA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA....	9
3.2.1 VARSTVENI REŽIMI.....	9
3.2.2 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	9
<b>4. OKVIRNI ROKI ZA PRIPRAVO OPPN TER IZVEDBO INVESTICIJE .....</b>	<b>11</b>
<b>5. SEZNAM VSEH UPORABLJENIH RAZPOLOŽLJIVIH PODATKOV IN STROKOVNIH</b>	
<b>PODLAG Z NAVEDBO VIROV .....</b>	<b>13</b>
<b>6. GRAFIČNA PRILOGA.....</b>	<b>14</b>

### LEGENDA KRATIC:

- CPVO: celovita presoja vplivov na okolje
- EUP: enota urejanja prostora
- NUP: nosilci urejanja prostora
- OPN: občinski prostorski načrt
- OPPN: občinski podrobni prostorski načrt
- PIS: prostorski informacijski sistem

## 1. UVODNA OBRAZLOŽITEV

### 1.1 NAMEN INVESTICIJSKE NAMERE IN POTREBA PO IZDELAVI OPPN

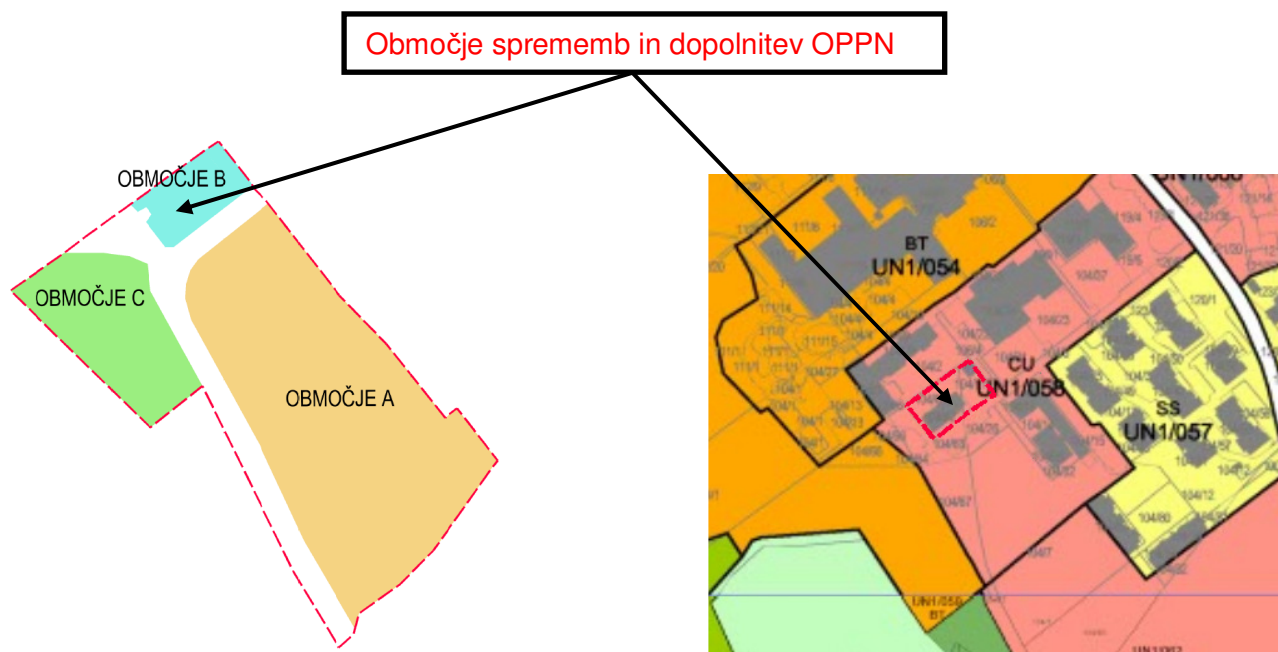
Unior, d. d., ki je upravljevec toplovodnega omrežja naselja Zreče, želi rekonstruirati obstoječo kotlovnico Dobrava. Upravljevec želi:

- zamenjati obstoječ SPTE-2 z novim kotlom na lesne sekance moči 1.500kW;
- na severni strani objekta izvesti prizidavo prostora za vgradnjo vrečastega filtra;
- na severni strani izvesti vkopano skladišče sekancev;
- tik ob objektu izvesti tudi temeljno ploščo za hranilnik toplote.

V letu 2021 je bil izdelan Občinski podrobni prostorski načrt Poslovno stanovanjska zazidava Zreče, ki območje podrobnega načrta deli na tri območja (območje A, B in C). Podrobni načrt se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poslovna stanovanjska zazidava Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 63/2021). Predmet teh sprememb in dopolnitev se nanaša na območje B, ki obravnava obstoječo kotlovnico.

Namen priprave in izdelave sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta Poslovno stanovanjska zazidava Zreče je izdelati spremembo prostorskega akta, ki bo na območju obstoječe kotlovnice omogočala izvedbo njene rekonstrukcije, dozidavo ter gradnjo podzemnega skladišča za sekance.

Predmetno območje je po namenski rabi opredeljeno kot osrednje območje centralnih dejavnosti (CU).



Slika 1 in 2: Shema območij osnovnega OPPN in namenske rabe prostora



Slika 3: Fotografija območja obstoječe kotlovnice v smeri zahoda (vir: Google maps, nov. 2024)



Slika 4: Fotografija območja obstoječe kotlovnice v smeri vzhoda (vir: Google maps, nov. 2024)

## 2. OPIS OBMOČJA IN INVESTICIJSKE NAMERE

### 2.1 OPIS OBMOČJA

Obravnavano območje sprememb in dopolnitev OPPN se nahaja na koncu javne poti JP985901 Cesta za PTC, med obstoječim vrtcem na severni strani, transformatorsko postajo na vzhodni strani in parkirišči na južni strani.

Območje sprememb in dopolnitev je velikosti ca. 15,5 ara in zajema zemljišča s parc. št. 104/61, 104/62 in 1455/1, vsa v katastrski občini Zreče (1100).

Območje sprememb in dopolnitev OPPN se v nadaljnjih fazah lahko spremeni, kot posledica usklajevanj z nosilci urejanja prostora (v nadaljevanju NUP) in drugimi udeleženci v postopku.



Slika 5: Prikaz območja sprememb in dopolnitev OPPN

## 2.2 OPIS NAMERAVANE INVESTICIJSKE NAMERE

Obstoječa kotlovnica Dobrava z dimnikom in zunanjimi inštalacijami se nahaja na parceli št. 104/61 in 104/62, k. o. Zreče (1100). Objekt kotlovnice je bil zgrajen leta 1980. Kasneje so bile z vgradnjo različnih kotlovnih naprav izvedene rekonstrukcije. Zadnja rekonstrukcija je bila ob vgradnji naprave za sproizvodnjo toplote in elektrike (SPTE-2) na zemeljski plin, za katero je bilo pridobljeno tudi uporabno dovoljenje št. 351-37/2011 (11222) z dne 25.3.2011.

V obratovanju sistema daljinskega ogrevanja v letu 2021/22 je bila nazivna moč instaliranih naprav 6.202 kW, nameščene pa so bile naslednje naprave:

- dva toplovodna kotla moči 1.200 kW in 2.700 kW;
- dva postroja za sproizvodnjo električne energije in toplote nazivne moči SPTE-1 899 kW (508 kW toplotne moči) in SPTE-2 1.403 kW (766 kW toplotne moči).

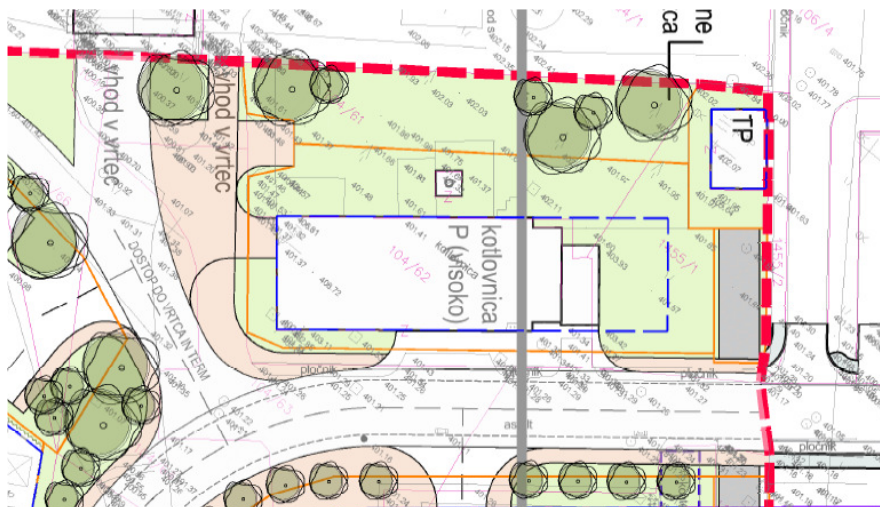
Toplota proizvedena v kotlovnici se porablja za ogrevanje mesta Zreče. Velikost območja oskrbe odjemalcev z daljinsko toploto obsega ca. 8 km<sup>2</sup>. V mestu Zreče sistem toplovodnega omrežja obsega 638 m magistralnih vodov različnih dimenzij, 1.355 m razdelilnih-sekundarnih vodov ter 215 m priključnih vodov. V mestu Zreče se preko toplovodnega omrežja in 23 toplotnih postaj s skupno obračunsko močjo 10.076 kW ogreva 495 odjemalcev v 19 večstanovanjskih objektih in 4 poslovni odjemalci.

V fazi rekonstrukcije kotlovnice se predvidi:

- zamenjava SPTE-2 z novim kotlom na lesne sekance moči 1.500 kW;
- prizidava prostora za vgradnjo vrečastega filtra;
- vkopano skladišče sekancev;
- temeljna plošča za postavitve hranilnika toplote.

V trenutno veljavnem OPPN je na območju obstoječe kotlovnice, ki spada v območje B, dovoljena dozidava obstoječe stavbe v smeri severovzhoda, v severnem delu pa je načrtovana ureditev zunanjih zelenih površin namenjenih obstoječemu vrtcu.

V vzhodnem delu območja B je določena še gradbena parcela obstoječi transformatorski postaji (GPtp), gradbena parcela načrtovane promenade (GPp2) ter del gradbene parcele javne prometnice (GPc).



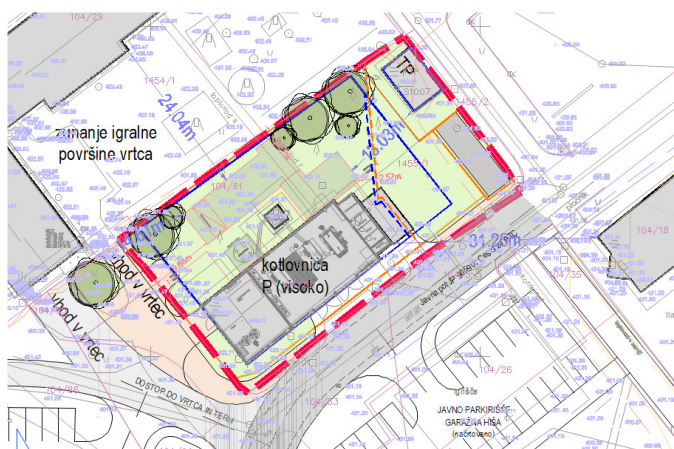
Slika 6: Prikaz načrtovanih ureditev osnovnega OPPN

V spremembi in dopolnitvi OPPN se gradbena parcela obstoječi transformatorski postaji (GPtp), gradbena parcela načrtovane promenade (GPP2) ter del gradbene parcele javne prometnice (GPc) ohranijo. Ostali del območja (območje kotlovnice in zelenih površin) pa se združita v eno gradbeno parcelo kotlovnice (GP4).

V sklopu gradbene parcele kotlovnice (GP4) bo možna fazna gradnja in parcelacija. V prvi fazi je možna širitev kotlovnice v sklopu parcele 104/61, k.o. Zreče, v drugi fazi pa je možna širitev tudi na parcelo 104/62, k.o. Zreče. Vsled temu, je možna tudi izvedba parcelacije v dveh fazah (GP4a in GP4b).

Obstoječa kotlovnica je priključena na gospodarsko javno infrastrukturo (vodovod, elektriko, kanalizacijo, plinovod, toplovod in telekomunikacije).

- Električna : objekt bo priključen preko obstoječega priključka na transformatorsko postajo, ki leži v neposredni bližini na parceli št. 1455/1, k. o. Zreče (1100). V obstoječi elektro priključek se ne posega. Vkopano skladišče za sekance bo posegali v varovalni pas obstoječega 20kV kablovoda, ki ga je potrebno ustrezno zaščititi po pogojih upravljavca elektro omrežja.
- Ogrevanje: objekt kotlovnice zaradi narave objekta ne bo imel posebej za to predvidenega ogrevanja objekta samega.
- Prezračevanje: prezračevanje bo naravno, z rešetkami v vratih in pod stropom kotlovnice. Prezračevanje skladišča bo potekalo preko odprtih v pokrovu skladišča.
- Vodovod: objekt bo priključen preko obstoječega vodomernega jaška, ki leži v zelenici pred kotlovnico. V sam priključek se ne posega. Priključek se nahaja na parc. št. 104/62, k.o. Zreče (1100).
- Kanalizacija: Meteorne vode s prizidka strehe v površini 60,4 m<sup>2</sup> bodo preko obstoječih zbirnih meteornih jaškov speljane v obstoječe omrežje meteorne kanalizacije.
- TK komunikacije, internet: Objekt ohranja obstoječe fiksno telekomunikacijsko omrežje.
- Odvoz odpadkov: V objektu ne bo predvideno delovno mesto in ne bo nastajalo mešanih komunalnih odpadkov, ki bi bili vključeni v sistem zbiranja odpadkov. Pri procesu proizvodnje toplote iz lesnih sekancev kot stranski produkt nastaja pepel, ki se ga bo zbiralo v zaprti kontejner volumna 5 m<sup>3</sup>. Kontejner se bo praznil po potrebi. Investitor bo s prevzemnikom takšnih odpadkov (kot npr. PUP Saubermacher) podpisal pogodbo za odvoz pepela.
- Zemeljski plin: Na fasadi pred vhodom v objekt se nahaja priključno mesto na plinovodno omrežje, v katerega se z gradnjo ne posega. Plinovodno omrežje je v upravljanju investitorja, Unior d.d.



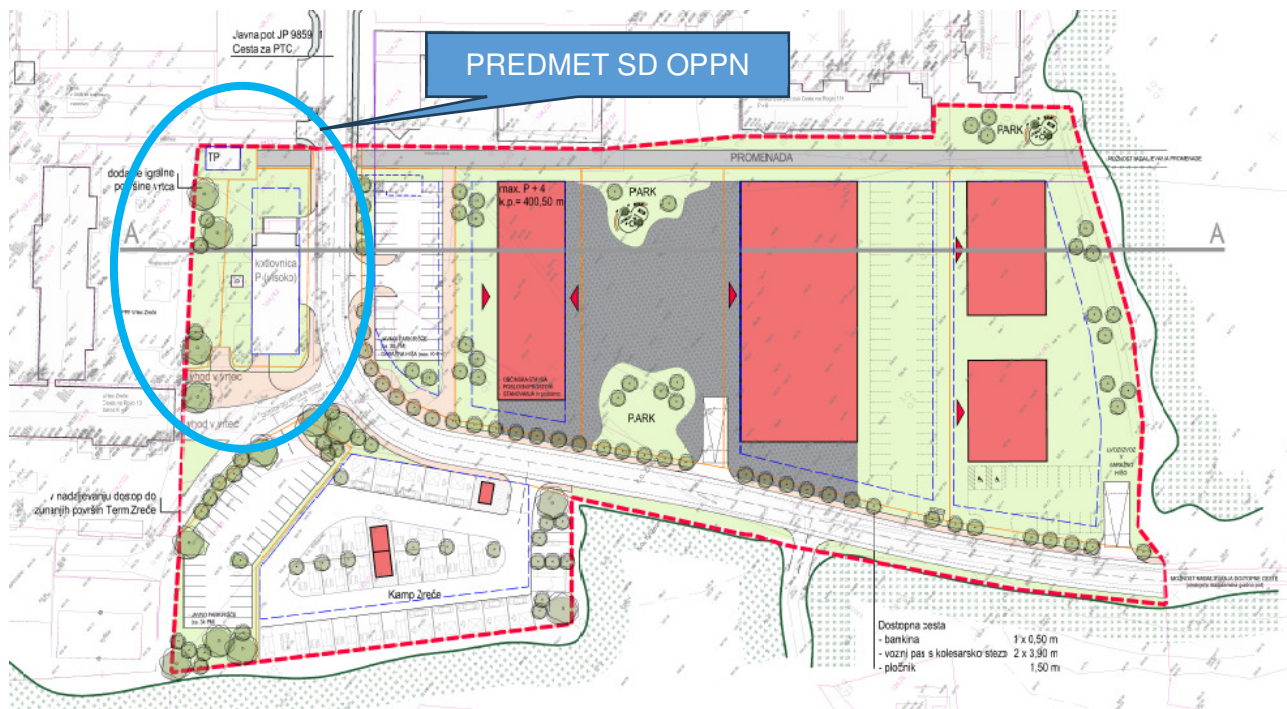
Slika 7: Prikaz načrtovanih ureditev sprememb in dopolnitev OPPN



### 3. POVZETEK STANJA PROSTORA

#### 3.1.1 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI

Na obravnavanem območju je v veljavi Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poslovno stanovanjska zazidava Zreče (UGSO, št. 63/2021).



Slika 8: Prikaz načrtovanih ureditev OPPN Poslovno stanovanjska zazidava Zreče

#### 3.1.2 ZNAČILNOSTI PROSTORA IN OKOLIŠKE GRAJENE STUKTURE

Obstoječ teren je raven. Območje obravnava obstoječo stavbo kotlovnice, ki ima na severovzhodnem delu izvedeno manjšo nadstrešnico. Do kotlovnice je iz javne poti JP 985901 Cesta za PTC urejenih več dostopov (z jugozahodne in jugovzhodne strani). Severno od stavbe je lociran višji dimnik.

### 3.2 VARSTVENI REŽIMI IN OBSTOJEČA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

#### 3.2.1 VARSTVENI REŽIMI

Po javno dostopnih podatkih na obravnavanem območju ni varstvenih režimov s področij ohranjanja narave (Natura 2000, naravne vrednote in ekološko pomembna območja), varstva voda (vodovarstvena območja, vplivno območje kopalnih voda, kopalne vode), varstva gozdov (varovalni gozd, gozdni rezervat, požarno ogroženi gozdovi). Območje ni poplavno. Na območju veljajo običajni erozijski ukrepi.

#### 3.2.2 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Na območju SD OPPN je deloma že zgrajena gospodarska javna infrastruktura, ki se ohranja.

Na podlagi dostopnih evidenc bo na predmetnem območju potrebna zaščita obstoječega 20 kV kablovoda in toplovoda.



Slika 9: Prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture (vir: PISO, nov. 2024)

#### 4. OKVIRNI ROKI ZA PRIPRAVO OPPN TER IZVEDBO INVESTICIJE

S terminskim planom priprave SD OPPN se sledi cilju upravljavca kotlovnice – Unior d. d., da že v letu 2025 začne z rekonstrukcijo in posodobitvijo obstoječe kotlovnice.

Okvirni roki za pripravo SD OPPN, ki se vodi po Zakonu o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24), so sledeči:

Faza v postopku priprave OPPN	Roki (najkasneje do)
izdelava gradiva za pridobitev mnenja Zavoda za varstvo narave o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja	november 2024
pridobitev mnenja zavoda za varstvo narave o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja	november 2024
izdelava sklepa o pripravi SD OPPN	december 2024
pridobitev identifikacijske številke prostorskega akta	december 2024
pridobitev usmeritev in predlogov javnosti za izdelavo osnutka SD OPPN, pridobitev podrobnejših usmeritev, podatkov in strokovnih podlag s strani nosilcev urejanja prostora	december 2024
izdelava osnutka SD OPPN	januar 2025
uskladitev osnutka z naročnikom (Unior) in pripravljavcem (Občino)	februar 2025
objava osnutka na spletni strani Občine Zagorje ob Savi oziroma v PIS	februar 2025
pridobitev mnenj NUP na osnutek OPPN	marec 2025
analiza prejetih mnenj in izdelava dopolnjenega osnutka SD OPPN	april 2025
uskladitev dopolnjenega osnutka z naročnikom, predstavitev na odborih, seji Občinskega sveta	maj 2025
objava dopolnjenega osnutka na spletni strani občine	maj 2025
javna razgrnitev z javno obravnavo	junij 2025
izdelava stališč do pripomb javnosti	julij 2025
uskladitev stališč do pripomb in predlogov javnosti z NUP (če je potrebno)	* julij 2025 (opsijsko, če se pripombe nanašajo na nosilce urejanja prostora)
sprejem stališč do pripomb in predlogov	julij 2025

javnosti	
izdelava predloga SD OPPN	avgust 2025
objava predloga na spletni strani Občine ali v PIS	avgust 2025
pridobivanje dopolnilnih mnenj (če je potrebno-opcijsko)	* september 2025 (zakonski rok – opcijsko, če je pridobitev dopolnilnih mnenj potrebna)
izdelava usklajenega predloga (če je potrebno)	* oktober 2025 (če je pridobitev dopolnilnih mnenj potrebna)
sprejem na občinskem svetu in objava v Uradnem listu RS	oktober 2025 (rok je odvisen od urnika sej Občinskega sveta) ter terminskega plana objav

**Opombe:**

- Navedene faze ter roki predstavljajo oceno in so odvisni od odzivnosti in zahtev vseh sodelujočih v postopku izdelave SD OPPN;
- Terminski plan temelji na predpostavki, da v postopku priprave SD OPPN ne bo treba izvesti postopka CPVO in morebitnih strokovnih podlag zahtevanih s strani pripravljavca ali nosilcev urejanja prostora. V primeru navedenih zahtev, se roki ustrezno prilagodijo.

## 5. SEZNAM VSEH UPORABLJENIH RAZPOLOŽLJIVIH PODATKOV IN STROKOVNIH PODLAG Z NAVEDBO VIROV

- Odlok občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poslovno stanovanjska zazidava Zreče (UGSO, št. 63/2021);
- Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD) Prizidava in rekonstrukcija kotlovnice Dobrava, št. proj.: 10\_2024, avgust 2024, izdelal Biomasa, d. o. o., Krnica 52, 33334 Luče;
- Geodetski posnetek obstoječega stanja št. GEOFOTO-2024652, izdelal GEOFOTO d. o. o., Mariborska cesta 5, 2310 Slovenska Bistrica, oktober 2024;
- PISO, prostorski informacijski sistem občin, <https://www.geoprostor.net/PisoPortal/vstopi.aspx>
- PIS, prostorsko informacijski sistem, <https://pis.eprostor.gov.si/pis-gr-jv>
- Atlas voda;  
<https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f89cc3835fcd48b5a980343570e0b64e>.

## 6. GRAFIČNA PRILOGA

Grafika št. 1: Ureditvena situacija območja SD OPPN, faza: gradivo za pridobitev mnenja ZRSVN,  
november 2024