

Na podlagi 39. in 40. člena zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 52/93, 71/93 in 44/97) in 16. člena statuta Občine Štore (Uradni list RS, št. 66/99) je Občinski svet občine Štore na 17. redni seji dne 28. 2. 2001 sprejel

## **O D L O K**

### **o zazidalnem načrtu za obrtno trgovsko cono Štore vzhod**

#### **I. SPLOŠNA DOLOČBA**

##### **1. člen**

S tem odlokom se ob upoštevanju prostorskih sestavin dolgoročnega plana za obdobje od leta 1986 do leta 2000 (Uradni list SRS, št. 4/88 in Uradni list RS, št. 18/91, 54/94, 33/96 in 80/00) ter srednjeročnega družbenega plana Občine Celje za območje Občine Štore (Uradni list RS, št. 7/91, 33/96 in 80/00) sprejme zazidalni načrt za obrtno trgovsko cono Štore vzhod, ki ga je izdelal Razvojni center Planiranje d.o.o. Celje pod št. projekta 490/2000. Projekt je sestavni del tega odloka in vsebuje:

- I. Tekstualni del,
- II. Soglasja,
- III. Grafične priloge.

#### **II. MEJA OBMOČJA**

##### **2. člen**

Skupna površina območja obravnave meri 4,19 ha. Izhodiščna točka opisa meje je v severozahodnem delu ureditvenega območja. Opis meje topografsko na severu: po sredini glavne ceste II. reda, po južnem robu stavbišča "Ciby" na vzhodu: po južnem robu glavne ceste II. reda, po južnem robu nasipa ceste na jugu: severno od železniške proge Celje-Maribor na zahodu: po robu nasipa, v nadaljevanju poteka ob dovoznem priključku do izhodiščne točke opisa meje. Opis meje po parcelnih mejah na severu: seka parcelo št. 1158/2 in 1/6 k.o. Prožinska vas, 50/13 k.o. Kompole, po severnem robu parcel: 50/12 k.o. Kompole, v nadaljevanju seka parcelo 11/6 k.o. Prožinska vas, na vzhodu: po vzhodnem robu parcel št. 11/1, 11/3 in 5/2 k.o. Prožinska vas, na jugu: delno po južnem robu parcel in jih seka 11/4, 11/1 in 1187 vse k.o. Prožinska vas, v nadaljevanju seka parcele 1323, 48/4 in 49/2 k.o. Kompole, na zahodu: po zahodnem robu parcele 49/3, nato seka parcelo 50/9 vse parcele k.o. Kompole, nato seka parcelo 1/1 k.o. Prožinska vas do izhodiščne točke opisa meje. Območje obsega parcele št.: k.o. Prožinska vas: 11/1, 11/3, 11/4, 1/1, 1/2, 1/3, 1/5, 1/6-del, 1/8, 11/6-del, 5/2, 1187-del, 1158/2-del k.o. Kompole: 48/1, 48/2, 48/3, 48/4, 48/5, 48/6, 48/7, 49/3, 50/9, 50/12, 50/13 -del, 50/14, 1323-del

#### **III. FUNKCIJA OBMOČJA UREJANJA**

##### **3. člen**

Celotno območje je namenjeno obrtno-proizvodni, servisni, skladiščni in trgovski dejavnosti. Objekti so locirani ob servisni cesti, ki poteka na južnem delu kompleksa vzporedno z železniškim tirom in je priključena na glavno cesto II. reda Celje-Šentjur.

#### **IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE, TOLERANCE**

##### **4. člen**

Pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje prostora so opredeljeni z naslednjimi določbami:

- regulacijske linije, ki določajo omejitve v katerega objekti ne smejo segati,
- okvirni tlorisni gabariti objektov in etažnosti.

Izvedba objektov je lahko klasična ali montažna. Predvidena je gradnja objektov etažnosti: pritličje ali pritličje in etaža ali pritličje in izkoriščeno podstrešje. Izbor strešne kritine in naklon streh naj bodo enotni. Maksimalna dovoljena višina slemena je 13 m. Streha: dvokapnica z manjšim naklonom ca. 8°.16°, dovoljen je tudi manjši naklon, lahko so tudi kombinacije ravnih streh odvisno od arhitekture objekta in skladno s funkcijo objekta. Kritina: temne barve. Objekti morajo biti skladno in enovito oblikovani. Fasade, ob glavni cesti morajo biti ustrezno členjene in moderno oblikovane, s poudarki na vhodnih fasadah.

## 5. člen

Zunanja ureditev funkcionalnih zemljišč bo urejena v skladu s potrebami investitorjev, kot dovozne in manipulacijske površne, parkirišča in zelenice, zaradi specifične namenske rabe prostora. Vsako funkcionalno zemljišče je v obravnavanem ZN definirano. Potrebe parkiranja zaposlenih in obiskovalcev mora vsak lastnik zagotoviti na lastni parceli. Med poselitvijo na zahodu in območjem cone je potrebno vzpostaviti tampon zelenja. Manjše zelenice so tik ob objektih in ob parkirnih prostorih. Na severni strani objektov ob glavni cesti je predvidena zasaditev drevoreda. Med posameznimi funkcionalnimi zemljišči je dovoljena postavitve ograje do višine 2 m kot žvica, mreža ali iz montažnih elementov. Prepovedana je postavitve ograje v pregledni čermi ceste.

## 6. člen

Tolerance:

Zazidalni načrt določa okvirne namembnosti, tlorisne in višinske gabarite objektov. Kot tolerance so dovoljene:

- spremembe dimenzije objektov v skladu s potrebami tehnoloških postopkov posameznih investitorjev znotraj regulacijskih linij, ob predhodni prostorski preveritvi,
- združevati ali razdruževati predvidene objekte in smiselno s tem tudi določevati pripadajoče funkcionalno zemljišče, ob upoštevanju zahtevanih medsebojnih odmikov objektov z vidika požarne varnosti,
- preureditev parkirnih površin skladno s potrebami investitorjev,
- opredeljevanje natančnejših dejavnosti znotraj obrtno trgovske proizvodne dejavnosti, ki v tem trenutku še niso znane. Spremembe, dovoljene s tolerancami, ne smejo ovirati realizacije zazidalnega načrta in morajo biti v skladu s predpisi, zakoni, navodili in pravilniki, ki se nanašajo na varovanje okolja. Odmiki od prometnic so obvezujoči. Vse tolerance se lahko izvajajo le na podlagi predhodne prostorske preveritve (izrisa iz ZN s tolerancami).

## V. POGOJI PROMETNEGA, KOMUNALNEGA, ENERGETSKEGA IN TELEKOMUNIKACIJSKEGA UREJANJA

### 7. člen

#### Vodovodno omrežje

Oskrba s pitno vodo Objekte na obravnavanem območju je potrebno s pitno vodo oskrbovati iz obstoječega vodovoda  $\square 150$  mm. Za potrebe oskrbe s pitno vodo je potrebno dograditi sekundarno vodovodno omrežje. V severovzhodnem delu obravnavanega območja ZN Obrtno trgovske cone Štore-vzhod, so predvideni objekti

locirani nad traso obstoječega vodovoda, zato je potrebna delna prestavitev obstoječega cevovoda v dolžini ca. 150 m. Predvideni objekti morajo biti od obstoječega vodovoda odmaknjeni min. 4 m. Varovalni odmik 4 m mora biti zagotovljen tudi na odseku, kjer je predvidena prestavitev obstoječega vodovoda. Za potrebe protipožarne zaščite je potrebno na predvidenem sekundarnem vodovodnem omrežju namestiti nadzemne hidrante. Tehnološka voda V primeru, da predvideni gradbeni posegi tangirajo cevovod tehnološke vode 2 x  $\square$ 500 mm, je potrebno izdelati projektno dokumentacijo zaščite cevovoda in jo pred pričetkom izgradnje izvesti. Obratovanje cevovoda tehnološke vode zaradi izgradnje predvidenih posegov ne sme biti moteno oziroma prekinjeno. Po izgradnji obrtno-trgovske cone mora biti omogočen dostop do jaškov in trase cevovoda tehnološke vode.

### **Kanalizacijsko omrežje**

Meteorna kanalizacija Celotno območje predvidene pozidave je potrebno priključiti na že zgrajen kanal. Potrebno je izvesti podaljšanje sedanjega meteornega kanala proti vzhodu zazidalnega območja izvesti zajem dveh prepustov pod cesto Štore-Šentjur z izgradnjo dveh priključnih jaškov. Sekundarno omrežje meteorne kanalizacije je potrebno položiti v osi ceste a in b. Na ta sekundarni kanal se priključijo meteorni kanali iz posameznih proizvodnih hal. Fekalna kanalizacija Za predvideno pozidavo je potrebne sanitarne odplake zbirati v ločenem sistemu in jih ustrezno prečiščene spuščati v površinski odvodnik. Ob ju.nem robu območja je potrebna izgradnja kanalskega kolektorja, ki bi odvajal sanitarne odplake iz naselij Kompole in Prožinska vas na RZ 10 in dalje na EN Celje. Odvajanje odplak v kanalski kolektor je potrebno izvesti po sekundarni kanalizaciji iz posameznih proizvodnih kompleksov po PVC ceveh DN 150 m/m na globini vsaj 1,5 m pod terenom. Območje gostišča Cibbi je potrebno priključiti neposredno na kanalski kolektor v jašku J9 v naslednji fazi, ko bo kolektor priključen na RZ 10. Do dograditve RZ 10, je potrebno čiščenje sanitarnih odplak opraviti v mobilni čistilni napravi kapacitete 100 PE, ki se locira takoj za jaškom J5 oziroma za dotokom iz hale 9, 10 in 11. Odplake se črpajo iz jaška J5 v EN, prečiščene zatem gravitacijsko odtekajo v meteorni kanal in se nanj priključijo v jašku J1. Odvodni cevovod je predvidoma iz PE cevi DN 110 m/m v dolžini L = 70 m.

### **Električno omrežje**

Traso visokonapetostnega kablovoda je potrebno izvesti med obstoječima oporiščema te. 61-67 daljnovoda Selce-Gobelno. Daljnovod je potrebno med obema oporiščema demontirati. Zaključke daljnovoda je potrebno izvesti z vstavitvijo končnega armiranobetonskega droga (te. 61), dimenzioniran na tokovodnike Al-Fe 3x70 mm<sup>2</sup> ter je opremljen za priključitev visokonapetostne kableske mreže na tokovodnike daljnovoda. Za obstoječi predalčni steber (te. 67) pa je potrebno pred pričetkom del preveriti statično trdnost. Niskonapetostni kablovodi so tipiziranega preseka (25, 70, 150 mm<sup>2</sup>, Al) in potekajo v zelenicah paralelno s cestišči in objekti v odmiku 0,5-1,5 m. Pri križanju površin so položeni v obetonirano kablesko kanalizacijo. Kablovodi javne razsvetljave potekajo v zelenicah ca. 0,5 m od robnikov cestišč pri čemer so lokacije kandelabrov oddaljene prav tako 0,5 m od robnika cestišča. Potrebna je izgradnja montažne betonske transformatorske postaje. Transformatorska postaja je locirana v zelenici v centru odjema. Napaja se po visokonapetostnem kablu, ki je grajen kot nadomestilo demontiranega daljnovoda potekajočega preko obrtne cone Štore vzhod. Omrežje javne razsvetljave na lesenih drogovih je potrebno demontirati.

### **TK omrežje**

Pred izgradnjo predvidenih objektov je potrebno izdelati ustrezno tehnično dokumentacijo za dograditev TK omrežja, ki bo zagotavljalo priključitev na TK omrežje, predvidenih uporabnikov.

## **Plinovodno omrežje**

Oskrbo z zemeljskim plinom je potrebno zagotoviti z izgradnjo plinovodnega omrežja, ki ga je potrebno navezati na obstoječ plinovod Pe 200-350 Mbar na zahodnem delu območja.

### **8. člen**

## **Cestno omrežje**

Območje zazidalnega načrta je dostopno iz glavne ceste G II 107 Celje-Šentjur, ki poteka na severni strani območja. Obravnavani odsek ceste se nahaja znotraj naselja Štore, zato je hitrost na obravnavanem odseku 70 km/h. Dovoz na območje je potrebno izvesti s priključkom na glavno cesto v oddaljenosti ca. 180 m vzhodno od stanovanjske pozidave na zahodni strani ureditvenega območja. Na glavni cesti II. reda je potrebna razširitev za izgradnjo tretjega pasu za zavijanje na levo. Ob cesti je potrebna izgradnja kolesarske steze in hodnika za pešce. Znotraj ureditvenega območja poteka ob železnici proti vzhodu in zahodu servisna cesta za napajanje objektov. Parkirni prostori za osebna vozila so dimenzij 5 x 2,5 m. Parkirišče za tovorna vozila, mora biti urejeno skladno s pravilnikom o minimalnih tehničnih in drugih pogojih za parkirišča in mesta za zadrževanje vozil (Uradni list RS, št. 33/96).

### **9. člen**

## **Tolerance**

Dopustne so tolerance pri prometnem, komunalnem in energetske urejanju prostora na podlagi ustrezne projektno- tehnične dokumentacije, če to pogojujejo primernejši obratovalni parametri; bolj ekonomična investicijska vlaganja in če predstavitev ne spreminjajo koncepta zazidalnega načrta.

## **VI. UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA**

### **10. člen**

Ukrepi za varovanje okolja bodo določeni v izrisih iz zazidalnega načrta v postopku pridobivanja dovoljenj za gradnjo na podlagi tehnoloških elaboratov, ocen vplivov na okolje oziroma presojo vplivov na okolje, kadar so obvezne po uredbi o vrstah posegov v okolje, za katere je obvezna presoja vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 66/96, 12/00), ker v fazi izdelave zazidalnega načrta natančne dejavnosti niso znane.

## **Hrup**

V zahodnem delu območja, ki meji na stanovanjske poselitvene površine niso dovoljene naprave in objekti s tehnologijami, ki bi povzročile prekomeren hrup.

## **Zrak**

Dejavnost v predvidenih objektih ne sme prekomerno onesnaževati zraka. Kot energetski vir je predviden plin ali drugi energetski vir z dopustno energetsko - specifično vrednostjo gorljivega žvepla.

## **Vode**

Upoštevati je potrebno pogoje za odvajanje meteornih in sanitarnih odpadnih vod. Sanitarne in tehnološke odpadne vode je potrebno odvajati v javno kanalizacijo, ki bo priključena na kolektor RZ 10 v skladu z navodili upravljalca. V primeru, da do izgradnje obrtne cone kanalizacije ne bo možno priključiti na kolektor, je potrebno odpadne vode

očistiti na biološki čistilni napravi. Tehnološke odpadne vode je potrebno očistiti do take mere, da bodo ustrezale zakonsko predpisanim normativom za izpust v kanalizacijo. Meteorne vode je potrebno kontrolirano odvajati v površinski odvodnik, meteorne vode z manipulacijskih površin se morajo predhodno očistiti v zadostno dimenzioniranih lovilcih olj. Skladiščenje nevarnih snovi je potrebno urediti v skladu s "Pravilnikom o tem, kako morajo biti zgrajena in opremljena skladišča ter transportne naprave za nevarne in škodljive snovi" (Uradni list SRS, št. 3/79). Za posamezne dejavnosti si morajo investitorji pridobiti ločene vodnogospodarske pogoje.

### **Odpadki**

Posebno pozornost je potrebno posvetiti zbiranju odpadkov, ki nastajajo pri tehnologiji proizvodenj. Zbirati jih je potrebno ločeno in odvažati na deponijo posebnih odpadkov oziroma na posebno industrijsko odlagališče. Komunalne odpadke je potrebno zbirati v zabojnikih in odvažati na komunalno deponijo skladno z odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Štore (Uradni list RS, št. 8/00). S posebnimi odpadki, ki vsebujejo nevarne snovi, je treba ravnati v skladu z veljavno zakonodajo.

### **Požarna varnost**

Zazidalni načrt upošteva določila 22. člena zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 71/93). Dovozi omogočajo dovoz intervencijskih vozil in izpolnjujejo pogoje za varen umik. Odmiki med objekti preprečujejo širjenje požara. Oskrba za gašenje z vodo je predvidena preko nadzemnih hidrantov, izvedenih skladno s pravilnikom o hidrantnem omrežju (Uradni list SFRJ, št. 30/91).

## **VII. ETAPNOST IZVAJANJA**

### **11. člen**

Zazidalni načrt omogoča etapno izvajanje. Po izgradnji primarne prometne, komunalne in energetske infrastrukture je možna etapna gradnja v skladu s potrebami in finančnimi možnostmi posameznih investitorjev.

## **VIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV**

### **12. člen**

Pri izdelavi izvedbene dokumentacije morajo biti upoštevane vse zahteve soglasodajalcev.

## **IX. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO ZAZIDALNEGA NAČRTA**

### **13. člen**

Pred pričetkom gradnje je obvezno geološko geomehansko mnenje.

## **X. KONČNE DOLOČBE**

### **14. člen**

Zazidalni načrt iz 1. člena tega odloka je stalno na vpogled na Občini Štore.

### **15. člen**

Nadzorstvo nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

## **16. člen**

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 35005-0001/01.001

Štore, dne 28. februarja 2001.

Župan  
Občine Štore  
**Franc Jazbec** l. r.