

OPOZORILO: Neuradno prečiščeno besedilo predpisa predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega organ ne jamči odškodninsko ali kako drugače.

O D L O K

o zazidalnem načrtu Štore I

(Uradni list RS, št. 43/1997, 103/2008, 50/2016)

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt za območje Štore I – za območje železniško prometnih objektov in naprav ob 1. glavni železniški progi in za območje javnih cestno-prometnih povezav, (v nadaljevanju: zazidalni načrt). Zazidalni načrt je izdelal Razvojni center-Planiranje, d.o.o. Celje pod št. proj. 543/95 v mesecu decembru 1996 in pod naslovom "Zazidalni načrt Štore I.

2. člen

Zazidalni načrt iz 1. člena tega odloka vsebuje:

A – Tekstualni del:

- splošne ugotovitve
- programska in prostorska izhodišča
- urbanistično-arhitektonsko ureditev
- vodnogospodarske ureditve
- opis prometnega, komunalnega in energetskega omrežja in naprav
- geodetski del
- soglasja in mnenja

B – Grafični del:

1. Izrez iz družbenega plana Občine Štore
v merilu 1:5000
2. Situacija obstoječega stanja s prikazom
meje zazidalnega načrta in predvidenih
rušenj v merilu 1:1000
3. Arhitektonsko-zazidalna situacija
v merilu 1:1000
4. Geodetska kotirana situacija v merilu 1:1000
5. Situacija cestnega omrežja v merilu 1:1000
6. Skupna situacija komunalnih in
energetskih objektov, naprav
in napeljav v merilu 1:1000
7. Prečni profili v merilu 1:100
8. Podolžna profila cest v merilu 1:1000:100

II. MEJE OBMOČJA UREJANJA

3. člen

Območje je omejeno na severu s severnim robom 1. glavne železniške proge Zidani most–Maribor. Meja po odprtem jarku ob njej od obstoječega nivojskega križanja lokalne ceste pri Godčevem mostu na zahodu do vzhodnega roba funkcionalnega zemljišča obstoječega poslovno-stanovanjskega objekta v starih Štorah na vzhodu v dolžini 1170 metrov. Na zahodu je območje omejeno z vzhodnim robom obstoječega nivojskega križanja lokalne ceste preko železnice in vzhodnim robom Godčevega mostu čez Voglajno, na jugu z obstoječim prostozračnim energetske cevovodom med staro in novo železarno, v dolžini 720 metrov, nakar se meja na zahodni strani industrijskega železniškega tira obrne proti jugu in omejuje območje železarne na njeni zahodni strani, ko poteka ob zahodni strani lokalne ceste na Svetino v dolžini 710 metrov in vse do mostu čez Laški potok. Območje je tako na jugu omejeno s prej navedenim mostom in križiščem krajevne ceste z lokalno cesto. Na vzhodu je območje omejeno z vzhodnim robom prej navedene krajevne ceste, v severnem nadaljevanju pa s cevovodom tehnološke vode do črpališča na Opoki oziroma levem bregu Voglajne. Severna meja zazidalnega načrta se stikuje z južno mejo zazidalnega načrta Stare Štore (Uradni list SRS, št. 2/88), zahodna in južna meja pa z zazidalnim načrtom za območje Železarne Štore II (Uradni vestnik Celje, št. 30/68) in zazidalnim načrtom Lipa – Štore (Uradni list SRS, št. 2/88).

Opis meje obodne parcelacije ureditvenega območja zazidalnega načrta Štore I.

Meja ureditvenega območja ZN Štore I. poteka deloma po parcelnih mejah, deloma seka parcele. Celotno območje posega v katastrsko občino Teharje.

Izhodiščna točka je na skrajnem severovzhodnem delu obravnavanega območja na južnem vogalu parcele 1187/4 k.o.

Teharje. Od tu poteka meja proti jugu in jugozahodu po katastrski meji s k.o. Kompole, prečka železniško progo Zidani most–Maribor, Voglajno, nato teče po levem bregu Voglajne in se zlomi proti jugu ter se nadaljuje po južnem robu parcele 1202, vzhodnem robu parcel 1226, 1227, 1229, prečka cesto 1648 in teče po njenem vzhodnem robu do križišča s cesto na Svetino. Meja se nadaljuje po robu ceste na Svetino 1647/1 in 1647 v smeri jugovzhod jugozahod do Srednje Kovinarske šole, kjer jo prečka in poteka preko parcel 1254 in 1239 do plinovoda. Meja ureditvenega območja sledi cevovodu proti zahodu do ceste pri Godčevem mostu 1110, kjer se obrne proti severu ob vzhodnem robu ceste do jarka ob železnici Zidani most–Maribor. Severna meja ureditvenega območja poteka po osi jarka 1625 in se nadaljuje po severnem robu funkcionalnega zemljišča železniške proge do izhodiščne točke.

Območje znotraj opisane meje meri ca. 24 ha.

III. FUNKCIJE OBMOČJA UREJANJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADITVE IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

4. člen

Območje zazidalnega načrta je znotraj meje iz prejšnjega člena namenjeno:

A) za proizvodno, servisno, skladiščno in trgovsko dejavnost v obstoječih in predvidenih objektih na območju nekdanje železarne.

Območje stare železarne meri 18,10 ha.

B) za območje železniško-prometnih objektov in naprav ob 1. glavni železniški progi, ki vključuje elektrificirano progo z vsemi potrebnimi objekti in napravami za varen in javen potniški in tovorni promet, vključno z območjem železniške postaje Štore in odcepi – kretnicami za območje Železarne Štore.

Območje železnice meri 2,30 ha.

C) za območje Voglajne, ki vključuje korito, brežine in površino za vzdrževanje, vključno s črpališčem tehnološke vode za potrebe železarne Štore.

Območje vodotoka Voglajne meri 3,60 ha.

Kartografski prikaz območij iz prejšnjega odstavka je razviden iz lista št. 3. grafičnega dela zazidalnega načrta iz 1. člena tega odloka.

5. člen

Na območju zazidalnega načrta so ohranjeni obstoječi objekti nekdanje železarne, spreminja se le njihova namembnost za proizvodno, servisno, skladiščno in trgovsko dejavnost. Dovoljena je adaptacija ali nadomestna gradnja, adaptacija, gradnja prizidkov.

Ob obstoječi servisni cesti, ki povezuje naselje Lipa z objekti nekdanje železarne in predvideni servisni cesti v dolini na južnem delu ureditvenega območja je predvidena gradnja novih objektov:

1. Poslovno-stanovanjski (poslovni) objekt 15 × 10 m K+P+IP
2. Poslovni, proizvodni objekt 15 × 10 m K+P
3. Poslovni, proizvodni objekt 30 × 15 m K+P+1
4. Poslovni, proizvodni objekt 40 × 15 m K+P+1
5. Poslovni, proizvodni objekt 25 × 12 m P+IP
6. Poslovni, proizvodni objekt 25 × 12 m K+P
7. Poslovni, proizvodni objekt 25 × 12 m K+P
8. Poslovni, proizvodni objekt 30 × 30 m K+P(+IP)
9. Poslovni, proizvodni objekt 25 × 12 m K+P(+IP)
10. Poslovni, proizvodni objekt 25 × 15 m K+P(+IP)
11. Poslovni, proizvodni objekt 25 × 15 m K+P(+IP)
12. Poslovni, proizvodni objekt 30 × 10 m P+IP

Dimenzije in lokacije vseh predvidenih objektov so razvidne iz lista št. 4, vse cestno-prometne infrastrukture iz lista št. 5, vse ostale infrastrukture pa iz lista št. 6 grafičnega dela zazidalnega načrta in 1. člena tega odloka.

6. člen

Območje železniško-prometnih objektov in naprav je s svojo funkcijo namenjeno normalni dejavnosti in dolgoročnemu razvoju železniškega gospodarstva. Na njem je poleg navedenega predvidena dokončna ureditev potniške železniške postaje Štore vključno z večnamenskim podhodom pod tiri za potrebe potnikov, za dostop zaposlenih in za dostop na predvideni nadhod od peronskega območja na stanovanjsko naselje na Lipi–Štore. Obe sedaj nivojski cestni križanji z železnico se bosta uknili ter zato zgradil nadomestni Godčev nadvoz na zahodnem delu kompleksa z normalnim priključkom na predhodno rekonstruirano magistralno cesto.

7. člen

Območje Voglajne je namenjeno primarni funkciji tega vodotoka, ki bo v smislu poteka trase in oblikovanja brežin izvedena tako, da ne bo ovirala normalnih funkcij območja Štore I.

8. člen

Površine in območja javnih cest – prometnih povezav so namenjene normalnemu in varnemu odvijanju motornega, kolesarskega in peš prometa.

9. člen

Kot dovoljive tolerance pri pogojih za izrabo in kvaliteto graditve posameznih objektov in infrastrukture ali drugih posegov v prostor se smatrajo glede na 5., 6., 7. in 8. člen tega odloka spremembe tlorisnih in višinskih gabaritov spremembe mikrolokacij objektov in združevanje ter razdruževanje objektov pod pogoji, da spremembe ne bodo ovirale kasnejših izvajanj in realizacije zazidalnega načrta iz 1. člena tega odloka in da bodo v skladu s predpisi, zakoni, navodili in pravilniki, ki se nanašajo na varovanje okolja. Kot tolerance je mogoče združevati ali deliti na manjše funkcionalne enote posamezna z zazidalnim načrtom določena funkcionalna zemljišča za obstoječe in predvidene objekte.

Vse tolerance se lahko izvajajo le na podlagi predhodnega mnenja občinske strokovne službe.

IV. URBANISTIČNO IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

10. člen

Pogoji za urbanistično in krajinsko oblikovanje območja ter za arhitektonsko oblikovanje objektov in naprav so naslednji:

(1) gradnja prizidkov, nadomestnih objektov in adaptacija obstoječih objektov:

- v sklopu funkcionalnih zemljišč je dovoljena gradnja prizidkov, nadomestnih objektov in adaptacija obstoječih objektov v skladu s predhodno strokovno preveritvijo posega v prostor.
- prizidki in nadomestni objekti morajo biti oblikovani vsklajeno z obstoječimi objekti, kar velja za kritino, naklon strešin, strešne zaključke, okenske in vratne odprtine – fasade; Dovoljene so ravne strehe, enokapnice in kombinacije dvo- ali enokapnic z ravnimi strehami ter štirikapne strehe ob pogoju, da dolžina slemena obsega najmanj eno četrtno dolžine strehe; šotoraste strehe niso dopustne.

(2) za nove proizvodne, servisne in trgovske objekte ter skladišča:

- gradnja objektov maksimalnih tlorisnih gabaritov, ki so označeni v grafični prilogi;
- obvezno upoštevanje gradbene linije, ki je določena na podlagi odmikov od komunikacij in objektov;
- streha dvokapnica z naklonom 20–30 (in enotno kritino);
- dovoljen je tudi manjši naklon, ravne strehe, enokapnice in kombinacije dvo- ali enokapnic z ravnimi strehami ter štirikapne strehe ob pogoju, da dolžina slemena obsega najmanj eno četrtno dolžine strehe; šotoraste strehe niso dopustne;
- konstrukcija klasična ali montažna armirano-betonska ali jeklena;
- fasade klasične ali montažne;
- pred začetkom gradnje je treba izdelati za določitev pogojev temeljenja detajlne geomehanske raziskave tal;

(3) za parcelne meje, ograje, zasaditev:

- meja funkcionalnih zemljišč je za predvidene objekte določena v grafičnih prilogah;
- funkcionalna zemljišča so lahko zavarovana z zaščitno ograjo – žično ali iz betonskih elementov – višine 2 m;
- obvezna je zasaditev drevoreda ob cesti Štore–Svetina in glavni servisni cesti na območju železarne ter zasaditev levega brega regulirane Voglajne;
- obvezna je zasaditev zelenega pasu na zahodnem pobočju.

V. REŠITVE INFRASTRUKTURNEGA OMREŽJA

11. člen

Pogoji, glede prometnega urejanja so naslednji:

- kompleks Železarne Štore I ima dva tovarniška uvoza oziroma izvoza: obstoječi pri Godčevem mostu se dolgoročno ohrani, in sicer kot skupen za Železarno Štore II po zgraditvi nadomestnega nadvoza na Lipo in novi nadomestni, ki se ga uredi na obstoječem križišču ceste Štore–Svetina in LC 2346 Teharje–Svetina pri predvidenem objektu št. 4 po ukinitvi sedanjega pri železniški postaji Štore,
- za zaposlene je zagotovljeno parkirišče južno od železniške postaje,
- peš dostop – je na Godčevem mostu in po podhodu pod železniško progo ob železniški potniški postaji v Štorah,
- zaposleni imajo zagotovljen dostop z osebnimi vozili in kolesi ter mopedi ter z javnimi prevoznimi sredstvi, z avtobusom, z dvema postajališčema na magistralni cesti in novim postajališčem na Lipi, ko bo zgrajen nadvoz ter z vlakom, direktno ob železniški postaji.

12. člen

Pogoji glede komunalnega urejanja so naslednji:

(1) Kanalizacija:

- Koncept rešitve kanalizacije, hkrati z zaščito pred onesnaževanjem vode je v ločenem sistemu kanalizacije, z ločitvijo fekalnih, meteornih in tehnoloških vod. Obstoječi kompleks Železarne Štore I. ima mešan sistem kanalizacije z ločitvijo tehnoloških odpadnih vod,
- vse meteorne vode s povoznih in manipulacijskih površin je potrebno s predhodnim očiščenjem v lovilcih olj, maščob in usedalnikih voditi v Voglajno in kanalizirani Bojanski potok,
- za vse fekalne odpadne vode je predviden poseben fekalni kanal, ki se bo preko sifona na desni breg Voglajne priključil na predvideni rajonski zbiralnik RZ-10 in naprej v centralno čistilno napravo Celja,
- do izgradnje rajonskega zbiralnika RZ 10 in centralne čistilne naprave se ob koncu sifona predvidi začasni izpust v Voglajno,
- za odpadne tehnološke vode vseh objektov je potrebno v tehnološkem procesu predvideti in namestiti ustrezno čistilno napravo. Iztočne vode morajo ustrezati veljavni zakonodaji (Uradni list RS, št. 35/96) in morajo biti z dovoljenjem upravljalca vodotoka speljane v Voglajno.

(2) Vodovod:

- železarna Štore se oskrbuje z industrijsko vodo iz črpališča na levem bregu Voglajne na Opoki za svoje tehnološko-proizvodne potrebe in za potrebe hidrantnega, protipožarnega omrežja,
 - območje ima urejeno vodooskrbo za potrebe sanitarne vode, in sicer delno iz celjskega vodovoda, delno pa iz vodovodnega sistema Pečovje oziroma izvirov v Zarovišču,
 - potrebno je izdelati projekt povezave med vodovodom iz Pečovja LŽ (100 mm in vodovodom Lipa LŠ (100 mm, ki se napaja iz vodohrana Lipa,
 - na območju je predvidena dograditev hidrantnega vodovodnega omrežja za zagotovitev protipožarne zaščite. Obstoječa protipožarna zaščita je zagotovljena s hidrantnim omrežjem tehnološke vode.
- V primeru nezadostnih količin pitne vode in neugodnih hidrantnih parametrov, je protipožarno zaščito potrebno zagotoviti z dograditvijo tehnološkega vodovodnega omrežja, ob zagotovitvi večjega odvzema tehnološke vode oziroma vode iz Voglajne z urejenimi črpališči.

Na območju Štore I. deluje hladilni krožni sistem tehnološke vode, v smislu recirkulacije.

(3) Elektroomrežje:

- napajanje območja Štore I. z električno energijo se vrši po dvosistemskem daljnovodu 35 kV, ki se konča s portalom in je navezan na centralno razdelilno transformatorsko postajo 110/35 kV Štore,
- na območju se nahajajo naslednje transformatorske postaje: TP Plavž 35/kV, TP Aglomeracija, TP Valjarna I, TP Črpališče, TP Livarna I, TP Šamotna, katerih večina deluje še na napetost 500 V,
- za potrebe predvidene pozidave in novih proizvodnih programov v obstoječih objektih je opredeliti potrebe po električni energiji,
- na osnovi znanih potreb po priključni moči je treba izdelati projektno rešitev elektrifikacije območja oziroma predvidenih objektov.

(4) PTT omrežje:

- območje je priključeno na javno telefonsko omrežje preko naročniške centrale z ustrezno kapaciteto,
- potrebno je dograditi telefonski kabelski razvod.

(5) Kurilni plin:

- za pripravo sanitarne vode ter ogrevanje novograjenih in adaptiranih objektov je predvidena uporaba zemeljskega plina,
- zgraditi je treba distributivno plinovodno omrežje.

(6) Komprimirani zrak:

- razvodno omrežje je speljano od centralne kompresorske postaje do posameznih potrošnih mest. Cevovod poteka nadzemno.

(7) Kisik:

- na območju Železarne Štore II je locirana centralna vplinjevalna postaja za tekoči O₂. Vsi porabniki so priključeni nanjo preko razvodnega omrežja.
- vse obstoječe priključke je potrebno prilagoditi predvideni novi zazidavi in izdelati ustrezni interni razvod.

(8) Para:

Proizvodnja pare je v dveh kotlarnah, Železarna Štore I in II, ki sta medsebojno povezani s parovodom, ki poteka vzporedno s cevovodom za kurilni plin in tekoči kisik. Para se uporablja v tehnološke namene v valjarni, za ogrevanje sanitarne vode in za ogrevanje prostorov na območju železarne in za vzhodni del potreb stanovanjske soseske Lipa–Štore.

(9) Vročevodno ogrevanje:

Na območju Štore I je izvedeno kanalizirano ogrevanje delovnih prostorov: en del s paro, drugi del pa z vročo vodo sistema 110/80 stopinj C. Razvod je izveden iz centralne vročevodne postaje, ki se nahaja v kotlarni.

13. člen

Potek cestnega in železniškega omrežja in lokacije parkirišč ter ostalih cestno-prometnih povezav so razvidni iz lista št. 5, poteki vodovoda in kanalizacije ter ostale infrastrukture iz lista št. 6 grafičnega dela zazidalnega načrta iz 1. člena tega odloka.

Prikazi vodnogospodarskih ureditev in vodnogospodarski pogoji glede odmikov posameznih objektov od vodotokov ter ostali pogoji so razvidni iz listov št. 3 in 4 grafičnega dela zazidalnega načrta iz 1. člena tega odloka.

14. člen

Pri projektiranju in izvedbi infrastrukturnega omrežja so za zagotovitev optimalnih rešitev dopustne smiselne in utemeljene tolerance v poteku tras in njih dimenzioniranje, ki so potrebne zaradi etapnosti izvajanja, spremenjene namembnosti in s tem jakosti komunalnih in energetskih priključkov ali kriterija ekonomičnosti, vendar samo skladno s pogoji upravljalca tangiranega infrastrukturnega voda in da ne poslabšujejo ekološkega stanja.

VI. REŠITVE VAROVANJA OKOLJA

15. člen

(1) Ukrepi za preprečitev prekomernega hrupa so naslednji:

- na zahodnem delu območja, niso dovoljene naprave in objekti s tehnologijami, ki bi povzročile prekomeren hrup,
- vsi obstoječi in novi objekti in naprave morajo biti projektirani in izvedeni tako, da ne bodo presegali ravni hrupa, maksimalno dovoljenega za dnevni in nočni čas,
- območje, ki meji na stanovanjske poselitvene površine, je potrebno zasaditi z zimzelenim in ostalim visokim drevjem in to čim bližje posameznemu proizvodnemu obratu,
- vse stene in površine proizvodnih objektov in naprav, ki mejijo k stanovanjskim poselitvenim površinam, je potrebno ustrezno zvočno izolirati in podvzeti druge zaščitne protihrupne ukrepe.

(2) Ukrepi za varstvo vode so naslednji:

- takoj je treba začeti graditi predvideni ločeni odvodni sistem, kot je opisan v prvem odstavku 12. člena tega odloka,
- odpadne vode z vseh utrjenih površin je potrebno voditi preko lovilcev olj in maščob ter usedalnikov v vodotok,
- nadaljevati je potrebno s tehnologijo recirkuliranja tehnoloških vod, eventualne odpadne tehnološke vode pa je potrebno pred iztokom celovito očistiti v skladu z normativi in jih spuščati v vodotok praviloma le preko enega, skupnega iztoka, pri katerem pa je potrebno zagotoviti in izvajati stalno kontrolo,
- vse izpuščene vode ne smejo presegati normativov, ki jih za kakovost odplak predpisuje zakonodaja.

(3) Ukrepi za varstvo zraka so naslednji:

- pri vseh obstoječih proizvodnjah je potrebno intenzivno nadaljevati z že pričetimi sanacijskimi ukrepi,
- vse emisije obstoječih in novih proizvodenj je potrebno stalno kontrolirati in meriti.

(4) Odpadki:

- posebno pozornost je potrebno posvetiti zbiranju odpadkov, ki nastajajo pri tehnologiji proizvodenj. Zbirati jih je treba ločeno, jih selekcionirati in organizirati odvoz na posebno industrijsko odlagališče,
- za komunalne odpadke je potrebno organizirati odvoz in jih zbirati v posebnih posodah – zabojnikih.

VII. DRUGI POGOJI POMEMBNI ZA IZVEDBO

16. člen

Pogoji s področja varstva kulturne dediščine so naslednji:

Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati pogoje in usmeritve, ki jih je za posamezne elemente in dele obstoječih objektov izdelal republiški Zavod za varstvo naravne in kulturne dediščine. Staro kotlarno in del stare valjarne je treba zavarovati kot pomembnejša tehnična spomenika.

17. člen

Pri izvajanju vseh posegov v prostor je potrebno upoštevati varovalne koridorje tangirane prometne, komunalne, vodnogospodarske in energetske infrastrukture, objektov in naprav. Pri vseh posegih v prostor je potrebno predhodno pridobiti soglasje njihovih upravljalcev.

VIII. ETAPNOST IZVAJANJA

18. člen

Zazidalni načrt iz 1. člena tega odloka se lahko izvaja v več etapah. Posamezne faze se morajo izvesti kot celota in po določilih tega odloka. Vsako posamezno fazo je potrebno zgraditi z vsemi elementi zunanje ureditve in tako, da ne bo z ničemer poslabšala ekološkega stanja. Komunalna, prometna, vodnogospodarska in energetska ureditev, ki lahko neposredno vpliva na varovanje okolja, mora biti dokončno urejena s posamezno fazo gradnje in investicije.

19. člen

Zemljišče znotraj meje, opisano v 3. členu tega odloka in posamezni objekti in naprave znotraj meje lahko ohranjajo do pričetka izgradnja sedanjo rabo. Namembnost zemljišč, ki se ne zazidajo v prvi in ostalih začetnih fazah, ostane nespremenjena.

IX. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

20. člen

Osnovna obveznost investitorjev je varovanje in izboljševanje okolja, pri vseh obstoječih proizvodnjah, ne glede na to, da so opredeljene kotčasne in pri vseh novo predvidenih. To velja tako za čiščenje odpadnih voda in dimnih plinov, za zmanjševanje prekomernega hrupa in za razreševanje odlaganja odpadkov in požarne varnosti. Za nove dejavnosti morajo investitorji v postopku za pridobitev lokacijskega ali enotnega dovoljenja za gradnjo predložiti oceno vplivov na okolje iz katere bo razvidno, da predvidena dejavnost ne bo prekomerno onesnaževala okolje.

Obveznost investitorja je tudi, da v maksimalni možni meri upošteva pogoje in smernice Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine.

Obveznost investitorjev in izvajalcev je, da se vse etape tega zazidalnega načrta izvajajo usklajeno in v cilju, da se na celotnem območju Štor doseže celovito izboljšanje okolja.

21. člen

Rešitve posameznih vidikov varovanja okolja so razvidne iz tekstualnega dela zazidalnega načrta in 1. člena tega odloka.

X. KONČNE DOLOČBE

22. člen

Zazidalni načrt iz 1. člena tega odloka je stalno na vpogled vsem zainteresiranim pri pristojnem upravnem organu.

23. člen

Nadzorstvo nad izvajanjem tega odloka opravlja pristojna urbanistična inšpekcija.

24. člen

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

Štore, dne 30. junija 1997.

Predsednik
Občinskega sveta
občine Štore
Albin Valand l. r.