

PROJEKT:

**POBUDA IN IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA
NAČRTA SPODNJA INDUSTRIJSKA CONA
(del MOEUP UN 1/078, 1/081 in 1/082)**

NAROČNIK:

**GKN DRIVELINE SLOVENIJA d.o.o.,
Rudniška cesta 20,
3214 Zreče**

PROJEKTANT:



**Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško
Glavni direktor: Peter Žigante, univ. dipl. biol.**

ODGOVORNI PROST. NAČRTOVALEC:

Damjana Pirc, univ. dipl. inž. kraj.arh., ZAPS P-0046

ŠTEVILKA PROJEKTA:

19055-00

KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA:

Krško, november 2019

DELOVNA SKUPINA IZDELOVALCA:

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.,
Andrej Trošt, univ. dipl. geog.,
Nuša Rožman, univ. dipl. ekol.
Manuel Kos, univ. dipl. inž. arh.,
Andraž Hribar, univ. dipl. inž. vod. in kom. inž.,
Aleksander Jovanović, univ. dipl. inž. stroj.,
Damjan Mežič, mag. inž. energ.,
Jurij Šalamon, mag. inž. stroj.,
Aleš Janžovnik, univ. dipl. inž. kraj. arh.

KAZALO

1. UVOD	4
2. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA	5
3. NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA	8
4. KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI IN NAMERAVANE REŠITVE Z OBRAZLOŽITVIJO GLEDE UPOŠTEVANJA NADREJENIH PROSTORSKIH AKTOV TER DRUGIH RAZVOJNIH IN VARSTVENIH DOKUMENTOV	9
4.1 KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI IN NAMERAVANE REŠITVE.....	9
4.2 OBRAZLOŽITEV GLEDE UPOŠTEVANJA OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA 17	
4.3 OBRAZLOŽITEV GLEDE UPOŠTEVANJA DRUGIH RAZVOJNIH IN VARSTVENIH DOKUMENTOV.....	21
5. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO	23
6. OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA IN INVESTICIJ	25
6.1 OKVIRNI ROKI ZA PRIPRAVO IZVEDBENEGA PROSTORSKEGA AKTA.....	25
6.2 OKVIRNI ROKI IZVEDBE INVESTICIJE.....	26
7. PRILOGA	27

1. UVOD

V skladu s 118. členom ZUreP-2 odločitev za pripravo OPPN temelji na odločitvah in usmeritvah iz OPN, izhodiščih za pripravo OPPN, če se ta pripravljajo na podlagi izkazane potrebe občine in ni predviden v OPN, ali na pobudi investitorja priprave OPPN. Če usmeritve za pripravo OPPN v OPN niso vnaprej podane ali celovite, se pripravijo izhodišča za pripravo OPPN ob smiselni uporabi določb 108. člena ZUreP-2.

Za del območja obstoječe spodnje industrijske cone Zreče so tako bila v juliju 2019 pripravljena izhodišča za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta. Izhodišča so obravnavala le manjši južni del območja industrijske cone. Izhodišča so bila objavljena na spletni strani Občine Zreče, zato da je dobila širša zainteresirana javnost možnost vpogleda v dokument ter da je lahko podala pomisleke, pripombe in predloge na načrtovane ureditve. Prav tako so bili k oblikovanju izhodišč pozvani lokalni nosilci urejanja prostora. V času javne objave (5. avgust 2019 do 20. avgust 2019) je na Občino Zreče prišlo kar nekaj pripomb in predlogov javnosti. Po ponovni preučitvi vseh podanih pripomb in predlogov je prišlo do povečanja območja priprave OPPN. Povečanje območje predstavlja:

- rekonstrukcija Rudniške ceste;
- ostale industrijske stavbe na območju obstoječe industrijske cone s spremembo ureditve internega tovarnega prometa znotraj cone ter
- obstoječe poslovno območje tik ob Dravinji.

V nadaljevanju so tako izhodišča ustrezno dopolnjena.

2. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

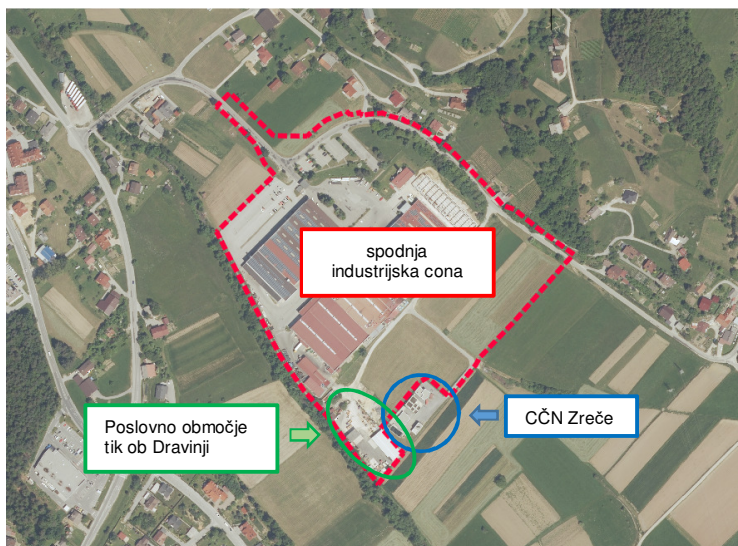
Lokacija

Območje t.i. »spodnje industrijske cone« se nahaja jugovzhodno od naselja Zreč, na ravninskem delu območja, ujeta med Dravinjo na zahodni strani, Rudniško cesto na severni strani ter obstoječimi kmetijskimi površinami na južni strani v smeri proti Radani vasi.

Območje je velikosti dobrih 10 hektarov (10,27 ha) in predstavlja delno pozidano območje namenjeno proizvodnim dejavnostim. Območje se ureja na podlagi veljavnega prostorsko izvedbenega akta Zazidalni načrt Industrijska cona II Unior KI Zreče (Ur. l. SRS, št. 16/78, Ur. l. RS, št. 135/03 in Uradno glasilo slovenskih občin št. 58/15).

Glavni dostop do spodnje industrijske cone predstavlja obstoječa Rudniška cesta, ki poteka iz severne smeri centra Zreč ob severno-vzhodnem robu cone v smeri proti Spodnjim Zrečam.

Južno od industrijske cone se nahaja centralna čistilna naprava Zreče, ki se ureja na podlagi občinskega podrobnega prostorskega načrta za centralno čistilno napravo Zreče (Ur. l. RS, št. 27/09).



Slika 1: shematski prikaz območja posega

Na območju cone obratujata dve večji podjetji in sicer GKN Driveline Slovenija d.o.o. ter podjetje Unior kovaška industrija d.d. Zreče ter manjše poslovno območje tik ob Dravinji (t.i. deponija Kovač) v južnem delu cone.

Delovanje obeh večjih podjetij znotraj cone je precej povezano, saj uporabljata skupne interne prometnice ter isti glavni vhod v kompleks z vratarnico. Prav tako uporabljajo skupne parkirne površine za zaposlene, postajališče za avtobus ter ostale manipulativne površine. Zaradi vrste

dejavnosti, ki se izvajajo znotraj cone, je le ta precej obremenjena s tovornim prometom, ki se izvaja preko glavnega vhoda v kompleks z vratarnico. V skrajnem južnem delu je urejena dostopna cesta iz Rudniške ceste, ki služi kot servisni dostop do obstoječih proizvodnih hal GKN-na in Uniorja, kot dostop do obstoječe transformatorske postaje, ki je v delni lasti Elektra Maribor d.d. ter v nadaljevanju kot dostop do obstoječe centralne čistilne naprave Zreče (CČN Zreče) ter obstoječega poslovnega območja ob Dravinji.

Na poslovnem območju ob Dravinji je urejena deponija gradbenega material in surovin za zimsko in letno vzdrževanje cestne infrastrukture. Na območju je zgrajena poslovna stavba, več nadstrešnic ter urejena manipulacijska površina.

Celotno območje je priključeno na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo.

Industrijska cona

Glavni vhod v cono je urejen v severnem delu iz Rudniške ceste, ki je kategorizirana kot lokalna cesta LC 485061 Zreče – Gračič – Malahorna.

Na območju glavnega dostopa je zgrajena stavba vratarnice z nadstrešnico, ki omogoča evidentiranje vhodov in izhodov na območje industrijske cone.

Znotraj cone stojita dva niza proizvodnih stavb, ki sta s krajšo stranico locirana pravokotno na Dravinjo. Prvi (krajši) niz v velikosti ca. 7.000 m² je namenjen regalnemu skladišču, drugi (daljši) niz v velikosti ca. 13.500 m² + 5.250 m² pa je lastniško razdeljen in se v njem odvijajo dejavnosti proizvodnje namenskih strojev in naprav ter proizvodnja avtomobilskih transmisij in avto delov.

Poleg obeh nizov stavb se na območju nahajajo tudi ostale pripadajoče stavbe, ki so potrebne za normalno funkcioniranje cone. Tako je v severnem delu območja urejena plinska kotlovnica s plinskimi rezervoarji za potrebe podjetja Unior d.d., GKN pa ima kotlovnico urejeno v južnem delu cone, med Dravinjo in stavbo.

V severnem delu območja je v obstoječ teren locirano zaklonišče za potrebe podjetij na območju cone in je namenjen za 200 oseb. Zaklonišče izpolnjuje osnovno stopnjo zaščite.

Parkiranje za zaposlene znotraj cone je urejeno na dveh večjih urejenih parkiriščih tik ob Rudniški cesti v severnem delu cone, pred glavno vratarnico. Manjši del parkirišč (predvsem za vodstvo podjetij) je urejenih znotraj same cone tik ob objektih oz. vhodih v pisarniške dele.

Objekti so priključeni na gospodarsko javno infrastrukturo (elektrika, vodovod, kanalizacija, telekomunikacije, plinovod). Za potrebe napajanja z električno energijo je na območju cone zgrajenih več transformatorskih postaj za lastne potrebe. Ob stavbi GKN je zgrajena lastna transformatorska postaja, ki pa je v souporabi z Elektrom Maribor.

Poslovno območje tik ob Dravinji

Območje se nahaja v skrajnem južnem delu industrijske cone, v delu med obstoječo čistilno napravo Zreče in Dravinjo. Na območju je urejena deponija gradbenega materiala in surovin za izvajanje zimske in letne službe vzdrževanja cestne infrastrukture. Na območju je zgrajena poslovna stavba ter več nadstrešnic za hrambo gradbene in druge mehanizacije ter skladišča. Ostale površine so urejene za potrebe manipulacije tovornih vozil in mehanizacije.

Vzdolž celotnega območja poteka priobalni pas Dravinje.

Omejitve v prostoru

Prostorsko omejitev v prostoru predstavlja na jugozahodu reka Dravinja s svojim priobalnim pasom (15 m) in na severovzhodu Rudniška cesta s svojim varovalnim pasom (10 m).

Južno od industrijske cone se nahajajo kmetijske površine.

Na podlagi javno dostopnih evidenc na predmetnem območju ni evidentiranih ostalih omejitev v prostoru kot so kulturna dediščina, naravne vrednote, Natura 2000, plazovitost terena, erozija, poplavno območje in podobno.

3. NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Potrebo po priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta je podalo podjetje GKN Driveline Slovenija d.o.o.. Namen priprave podrobnejšega prostorskega akta, je širitev proizvodnih kapacitet podjetja, ki se ukvarja z izdelavo avtomobilskih transmisij in avto delov.

Začetki podjetja GKN Driveline Slovenija, d.o.o. segajo v leto 1986. Podjetje je del multinacionalke GKN, divizije Driveline, ki je na svojem področju prisotna na 56 lokacijah v 22 državah. Je vodilni svetovni proizvajalec avtomobilskih transmisij in avto delov. Z inovacijami in razvojem inženirskih projektov, vključevanjem zaposlenih, zadovoljstvom kupcev, varstvom okolja in varnim delovnim okoljem, si podjetje prizadeva ohranяти trajnostni razvoj ter slediti zastavljeni poslovni strategiji.

Podjetje ima 450 zaposlenih, ki prihajajo predvsem iz Zreč in bližnje okolice. Ker je avtomobilski trg zelo nepredvidljiv, je potrebno biti pripravljen in se hitro prilagoditi razmeram na trgu, zato bodo v podjetju še naprej vlagali v izboljšave in nadgradnjo poslovnih procesov, saj nenehno težijo k izboljšanju produktivnosti. Investirali bodo tudi v znanje zaposlenih, saj želijo narediti večje in hitrejša korake na področju avtomatizacije in digitalizacije poslovanja.

Za uresničitev zgoraj navedenih ciljev, podjetje podaja na Občino Zreče pobudo za izdelavo sprememb in dopolnitev obstoječega prostorsko izvedbenega akta oziroma izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki jim bo omogočal izvedbo investicijske namere po umestitvi nove poslovno proizvodne stavbe v prostor ter ureditev dodatnih parkirnih mest za zaposlene z ureditvijo dostopa v kompleks in pripadajočo zunanjo ureditvijo ter izgradnjo pripadajoče gospodarske javne infrastrukture ter javnih prometnic.

Ker na območju spodnje industrijske cone deluje tudi podjetje Unior d.d. in ker je za območje v veljavi skupen prostorsko izvedbeni akt, se pobuda nanaša na celotno območje spodnje industrijske cone, vključno z poslovnim območjem tik ob Dravinji (t.i. deponija Kovač).

4. KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI IN NAMERAVANE REŠITVE Z OBRAZLOŽITVIJO GLEDE UPOŠTEVANJA NADREJENIH PROSTORSKIH AKTOV TER DRUGIH RAZVOJNIH IN VARSTVENIH DOKUMENTOV

4.1 KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI IN NAMERAVANE REŠITVE

Za uresničitev razvojnih ciljev podjetij, ki obratujejo na območju spodnje industrijske cone, je predvidena širitev proizvodnih kapacitet obstoječih podjetij ter zagotovitev zadostnih parkirnih površin za zaposlene. Hkrati je predvidena še rekonstrukcija Rudniške ceste v dolžini ca. 550 m.

Območje načrtovanih ureditev

Območje načrtovanih ureditev je velikosti ca 10 ha (10,27 ha) in zajema zemljišča s parcelnimi številkami: del 6/1, del 6/3, del 6/4, 11/1, del 11/2, 12/1, del 12/4, 12/5, 13/1, del 13/2, 15, 21/1, 21/6, 21/7, 21/8, 21/9, 21/11, 21/12, 21/13, 24/2, 26/1, 28/1, 28/2, 28/3, 31, 32, 33/1, 33/2, 34, 35, 39/2, 54/1, 54/2, 55/2, 55/3, 55/6, 55/7, del 55/4, 56/3, 56/4, 58/2, 58/3, 58/6, 58/7, 58/8, 58/9, 61, 62/1, 62/2, 64/3, 64/4, del 1364/3, del 1364/6, 1368/4, 1368/5, del 1368/8, del 1384/19, 1426/1, 1426/2, vse k.o. Zreče (1100) in je razvidno iz priložene situacije.

Dopustne dejavnosti v skladu z standardno klasifikacijo dejavnosti (SKD)

Na območju spodnje industrijske cone se bodo lahko izvajale naslednje dejavnosti:

C – Predelovalne dejavnosti, od tega samo:

- C22 Proizvodnja izdelkov iz gume in plastičnih mas
- C23 Proizvodnja nekovinskih mineralnih izdelkov
- C24 Proizvodnja kovin
- C25 Proizvodnja kovinskih izdelkov, razen strojev in naprav
- C26 Proizvodnja računalnikov, elektronskih in optičnih izdelkov
- C27 Proizvodnja električnih naprav
- C28 Proizvodnja drugih strojev in naprav
- C33 Popravila in montaža strojev in naprav

D – Oskrba z električno energijo, plinom in paro

E – Oskrba z vodo, ravnanje z odplakami in odpadki, saniranje okolja

F – Gradbeništvo

H – Promet in skladiščenje, od tega samo:

- H49 Kopenski promet, cevovodni transport

- H52 Skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti
- I – Gostinstvo, od tega samo:
 - I56 Dejavnost strežbe jedi in pijač
- M – Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti, od tega samo:
 - M70 Dejavnosti uprav podjetij, podjetniško in poslovno svetovanje
 - M72 Znanstvena raziskovalna in razvojna dejavnost
- N – Druge raznovrstne poslovne dejavnosti, od tega samo:
 - N80 Varovanje in poizvedovalne dejavnosti
- S – Druge dejavnosti, od tega samo:
 - S94 Dejavnosti članskih organizacij

Dopustne vrste objektov glede na namen v skladu s CC-SI

Na območju spodnje industrijske cone je predvidena postavitev naslednjih objektov glede na namen v skladu s CC-SI:

- 1 STAVBE
 - 12 Nestanovanjske stavbe;
 - 121 Gostinske stavbe;
 - 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij;
 - 125 Industrijske in skladiščne stavbe;
 - 127 Druge nastanovanjske stavbe;
 - 1274 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje.
- 2 GRADBENO INŽENIRSKI OBJEKTI
 - 21 Objekti prometne infrastrukture;
 - 211 Ceste;
 - 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste.
 - 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi;
 - 23 Industrijski gradbeni kompleksi;
 - 23 Industrijski gradbeni kompleksi;
 - 2302 Elektrarne in drugi energetski objekti (samo manj zahtevni);
 - 2304 Objekti težke industrije, ki niso uvrščeni drugje.
 - 24 Drugi gradbeni inženirski objekti;
 - 242 Drugi gradbeni inženirski objekti;
 - 2420 Drugi gradbeni inženirski objekti (od tega samo ograje in oporni zidovi).
- 3 DRUGI GRDABENI POSEGI

- 31 Trajno reliefno preoblikovanje terena;
- 32 Gradbeni posegi za opremo odprtih površin.

Ključne načrtovane ureditve

Na območju OPPN so predvidene naslednje glavne ureditve:

- Rekonstrukcija Rudniške ceste v dolžini ca. 550 m z avtobusnim postajališčem,
- Izgradnja nove »južne« ceste do območja centralne čistilne naprave Zreče in poslovnega območja tik ob Dravinji z obračališčem,
- Ukinitvev obstoječega cestnega priključka na Rudniško cesto, ki je urejen južno od obstoječih stavb.
- Gradnja nove industrijske stavbe (stavba 1B, 3A in 3B) s pripadajočimi manipulativnimi površinami ter zunanjo ureditvijo,
- Gradnja garažne hiše,
- Ohranitev obstoječega zaklonišča,
- Postavitev pokrite nadstrešnice za kolesa,
- Povečanje obstoječe vratarnice in nadstrešnice na glavnem vhodu v kompleks,
- Ureditev interne prometne mreže znotraj industrijske cone za potrebe tovarnega in ostalega prometa,
- Dozidava obstoječe stavbe na poslovnem območju tik ob Dravinji ter ureditev manipulativnih površin;
- Porušitev nelegalno zgrajenih objektov ter ureditev, ki se nahajajo v priobalnem pasu Dravinje;
- Ureditev nove RTP/TP v lasti Elektra Maribor d.d. vključno s prestavitvijo srednjenapetostnih elektro vodov,
- Osvetlitev javnih prometnic z javno razsvetljavo;
- Izgradnja novega elektro priključka iz transformatorske postaje;
- Prestavitev obstoječega primarnega javnega vodovodnega omrežja,
- Izgradnja novega vodovodnega priključka ter ustrezne hidrantne mreže;
- Izvedba ukrepov za zadrževanje čistih padavinskih voda z iztokom v Dravinjo;

- Izgradnja kanalizacije za odvodnjavanje odpadnih voda v čistilno napravo Zreče;
- Izgradnja priključka na elektronske komunikacije (optika);
- Izgradnja plinovodnega priključka.

Pozidava

Na območju industrijske cone se nahajata dva niza obstoječe pozidave (niz 1 in niz 2). V nizu 1 je poleg obstoječe stavbe 1A predvidena postavitev dodatne industrijske stavbe 1B, ki se jo locira severozahodno od obstoječe stavbe. Industrijska stavba 1B se lahko nameni tudi garažni hiši ali izvede kot kombinacija industrijske stavbe in garažne hiše. Stavba je lahko zgrajena kot dozidava obstoječi stavbi 1A ali kot samostojna stavba. V nizu 1 se kot samostojna stavba načrtuje nova garažna hiša, ki se jo locira severovzhodno od obstoječe stavbe kot samostojen objekt. Garažna hiša se lahko načrtuje v kombinaciji s parkiranjem na terenu. Garažno hišo / parkirišča na terenu je potrebno umestiti v prostor tako, da se ohrani obstoječe zaklonišče ter dostop do njega, ki mora biti urejen izven porušitvene cone načrtovanih objektov. Uvoz v garažno hišo / parkirišča na terenu se izvede pred vratarnico v kompleks in / ali iz Rudniške ceste v kombinaciji z notranjimi rampami za prehod v višje nivoje.

Niz 2 se ohranja in ga predstavljata stavba 2A in 2B.

Južno od niza 2 je načrtovan nov niz 3, ki ga predstavlja nova industrijska stavba 3A in 3B.

Stavbe v posameznih nizih so lahko med seboj povezane kot dozidave ali z nadstrešnicami.

Pri umeščanju novih stavb v območje industrijske cone je potrebno upoštevati določene regulacijske linije, ki jih predstavlja vzdolž Rudniške ceste gradbena linija ter na zahodni strani priobalni pas Dravinje. Načrtovane stavbe ne smejo presegati določeno gradbeno linijo. V priobalni pas Dravinje pa se lahko posega le v skladu z Zakonom o vodah (Ur. l. RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14 in 56/15).

Velikost novih stavb je določena s faktorjem zazidanosti, ki je določen 0,8.

V sklopu posamezne gradbene parcele se lahko poleg osnovnih stavb urejajo manipulativne površine, interne prometnice, zelene površine, parkirišča, nadstrešnice ter ostale pomožne stavbe, ki so potrebne za normalno funkcioniranje osnovnih industrijskih stavb.

Na poslovnem območju tik ob Dravinji je predvidena izgradnja nove stavbe za potrebe opravljanja obstoječe dejavnosti. Gradnja dozidave je previdena v velikosti max. 13,20 x 20,00 m. Uredi se tudi pralno nakladalna ploščad z lovilcem olj ter ostali objekti za opravljanje dejavnosti.

Obstoječi nelegalno zgrajeni objekti ter ostale ureditve, ki se nahajajo na priobalnem pasu Dravinje, se odstranijo.

Kot omejitveni faktor je potrebno upoštevati obstoječe območje centralne čistilne naprave Zreče.

Ker se z načrtovanimi ureditvami ukinja obstoječo dostopno pot do CČN Zreče in poslovnega območja tik ob Dravinji se v sklopu OPPN uredi ustrezno javno prometnico z obračališčem. Nova javna prometnica se uredi v južnem delu območja tako, da se na Rudniški cesti uredi novo križišče.

Obstoječe zaklonišče za 200 oseb, ki je zgrajeno v severnem delu območja se ohrani. Zaklonišče je vkopano v obstoječ teren, nad katerim so trenutno urejena parkirišča za potrebe zaposlenih v industrijski coni. V primeru gradnje garažne hiše na lokaciji zaklonišča, se gradnja izvede tako, da zaklonišče ostane nedotaknjeno in, da je omogočeno njegovo normalno funkcioniranje. Dostop do zaklonišča se ustrezno prestavi. Če bo ugotovljeno, da takšna gradnja garažne hiše ne bo možno izvesti, se obstoječe zaklonišče odstrani in se v sklopu garažne hiše zgradi novo zaklonišče, ki bo ustrezalo vsem veljavnim predpisom.

Rekonstrukcija Rudniške ceste

Glavna napajalna cesta za potrebe spodnje industrijske cone je Rudniška cesta, ki je kategorizirana kot javna lokalna cesta LC485061. Rudniška cesta poteka iz smeri Zreč proti Spodnjim Zrečam, ob severno-vzhodnem robu industrijske cone. Ker je Rudniška cesta v dotrajanem stanju je s tem prostorskim aktom predvidena njena rekonstrukcija v dolžini ca. 550 m. Rekonstrukcija ceste se izvede v širini 10 m, kar zajema dva vozna pasova širine 2 x 3 m, enostranski pločnik ter dvosmerno kolesarsko stezo. Med cesto in cono se uredi zeleni pas širine od 5 m do 15 m, ki se ga intenzivno zasadi z visokim avtohtonim drevjem.

Obstoječ cestni priključek iz Rudniške ceste, ki je urejen južno od obstoječih stavb in služi tudi kot dostop do čistilne naprave Zreče in poslovnega območja ob Dravinji se ukine oz. se ga naveže na interno prometno omrežje industrijske cone. Za zagotovitev ustreznega javnega dostopa do čistilne naprave Zreče in poslovnega območja ob Dravinji se v južnem delu industrijske cone izvede novo »južno« cesto, ki se naveže na Rudniško cesto. Uvoz in izvoz tovornih vozil iz industrijske cone na »južno« cesto ni predviden.

V severnem delu Rudniške ceste se uredi glavni vhod v industrijsko cono ter postajališče za avtobus. Priključek iz Rudniške ceste v industrijsko cono je možno urediti tudi kot ustrezno dimenzionirano krožišče.

Območje industrijske cone se ogradi z varovalno ograjo višine do 2,5 m, vendar ograja ne sme posegati v priobalni pas Dravinje ter kako drugače ovirati preglednost in varnost javnih prometnic.

Osebni promet

Ocenjeno je, da bo po širitvi obstoječih proizvodnih kapacitet na območju cone v celotnem kompleksu zaposlenih ca. 1300 oseb (600 + 700). Od tega ocenjujemo, da bo 250 pisarniških delavcev, ki bodo dela opravljali v dopoldanskem času ter tri izmene po 350 delavcev.

Z upoštevanjem istočasnega parkiranja dveh izmen (odhod prve izmene in prihod druge izmene) ter parkirni normativ 1PM/2 zaposlena, je potrebno v dopoldanskem času zagotoviti 475 $((250 + 350 + 350)/2)$ parkirnih mest za zaposlene.

Parkiranje osebnih vozil za zaposlene celotne cone je deloma že urejeno v severnem delu kompleksa, kjer je urejenih ca. 150 parkirnih mest, nekaj parkirnih mest pa je urejenih znotraj cone, tik ob objektih. Na območju cone je prevedena postavitve dveh parkirnih hiš v severnem delu območja. V obeh stavbah je možno skupaj zagotoviti ca. 320 PM / etažo. V garažnih hišah sta predvideni max. štiri nivoji parkiranja (etažna višina 3 m) oz. ne sme presegati višine obstoječih stavb, ki znaša ca. 12 m. Tako je lahko skupna kapaciteta parkirišč ca. 1200 PM. Dodatna parkirna mesta se lahko zagotovijo tudi znotraj same cone, tik ob objektih ali so lahko urejena v delu posamezne stavbe.

Na območju deponije Kovač bo ca. 6 zaposlenih. Delo se izvaja v eni izmeni. Z upoštevanjem parkirnega normativa 1PM/2 zaposlena se uredi minimalno tri (3) parkirna mesta za zaposlene v okviru parcele območja.

Tovorni promet

Skoraj celotni tovorni promet, ki se izvaja na območju spodnje industrijske cone se bo vršil skozi glavni vhod v kompleks, mimo vratarnice. Uvoz tovarnega prometa se bo izvedel preko vratarnice in naprej preko internih prometnic znotraj cone. Izvoz tovarnega prometa pa se bo ponovno vršil mimo vratarnice. Interni promet se na območju cono uredi kot dvosmerni ali enosmerni (krožni) z ustreznimi obračališči za tovarna vozila ter pripadajočimi manipulacijskimi površinami.

Po izgradnji načrtovanih stavb na območju cone bo le ta obremenjena s ca. 40 večjimi tovornimi vozili (priklopniki) ter ca. 20 manjšimi tovornimi vozili na dan. Prihod tovornih vozil je razporejen skozi celi dan tako, da se bo hkrati v kompleksu nahajalo max. 10 tovornih vozil (razklad in naklad materiala in izdelkov). Znotraj kompleksa je omogočeno istočasno parkiranje ca. 20 tovornim vozilom.

Edini uvoz in izvoz tovornih vozil iz cone je obstoječ in sicer preko obstoječe vratarnice zgrajene v severnem delu območja.

Interne prometnice cone so urejene tako, da je omogočen krožni promet za tovorni promet podjetja GKN. Tovorni promet podjetja Unior pa je urejen po dvosmernih internih prometnicah z obračališčem.

Na poslovno območje tik ob Dravinji pripelje in odpelje po eno tovorno vozilo, ki raztovori tovor in se odpelje, zato parkiranje tovornih vozil v sklopu parcele ni predvideno.

Kolesarski promet

Ob rekonstrukciji Rudniške ceste se izvede dvosmerna kolesarska steza. Ob glavnem vhodu v industrijsko cono se uredi pokrita kolesarnica za vsaj 100 PM za kolesa z možnostjo zaklepanja.

Avtobusni promet

Na območje industrijske cone vsak dan pripelje in odpelje 16 do 19 delavskih avtobusov in sicer:

- med 5.30 in 6.15 pripelje in odpelje 5 do 6 avtobusov
- med 6.30 in 7.00 pripeljejo in odpeljejo 3 avtobusi
- med 13.30 in 14.15 pripelje in odpelje 5 do 6 avtobusov
- med 21.30 in 22.15 pripelje in odpelje 3 do 4 avtobusi

Ocenjeno je, da se vsak dan pripelje od 300 do 350 zaposlenih na delo z javnim avtobusnim prometom. Po širitvi cone bo potrebno zagotoviti še 3 dodatne avtobusne linije.

V severnem delu cone se ob Rudniški cesti uredi ustrezno avtobusno postajališče, kjer lahko avtobus varno ustavi.

Peš promet

V sklopu rekonstrukcije Rudniške ceste se uredi pločnik za pešce. Od avtobusnega postajališča do vratarnice se uredijo ustrezne tlakovane površine, ki omogočajo varen prehod pešcev na območje industrijske cone.

Stopnja izkoriščenosti zemljišč

Faktor zazidanosti na območju spodnje industrijske cone bo znašal 0,8.

Komunalna opremljenost

Preko predmetnega območja poteka javna gospodarska infrastruktura, ki jo je potrebno pred pričetkom urejanja območja ustrezno prestaviti / zaščititi.

- **Elektro omrežje:** Iz smeri sever – jug poteka 20kV kablovod vse do transformatorske postaje, ki se nahaja v stavbi GKN. 20kV kablovod se prestavi v novo transformatorsko postajo, ki se jo locira tik ob Rudniško cesto.

Na območju se nahajajo tudi lastne transformatorske postaje.

Nove stavbe se lahko z električno energijo napajajo tako iz nove transformatorske postaje kot iz lastnih transformatorskih postaj.

Iz nove TP se izvede tudi trasa javne razsvetljava javnih prometnih površin.

- **Vodovodno omrežje:** Vodovodni priključki se izvedejo iz obstoječe trase javnega vodovod, ki poteka vzdolž Rudniške ceste.

Obstoječ vodovodni priključek do čistilne naprave in poslovnega območja ob Dravinji je potrebno ustrezno prestaviti.

Primarno vodovodno omrežje, ki se nahaja na območju načrtovane parkirne hiše v severnem delu, se ustrezno prestavi.

Območje OPPN se opremi z javno hidrantno mrežo.

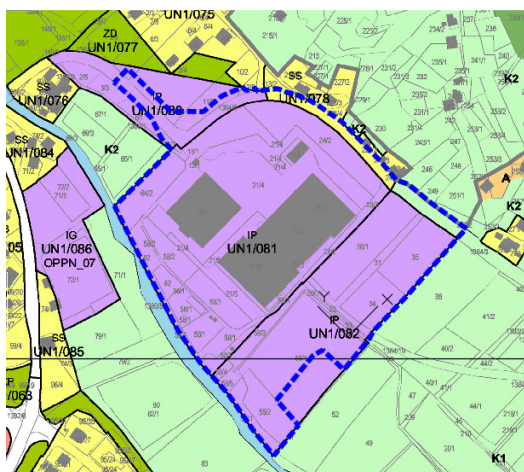
- **Kanalizacija z odvodnjavanje odpadnih voda (fekalna kanalizacija):** Fekalne vode iz območja se spelje v obstoječo čistilno napravo Zreče. Morebitne onesnažene industrijske vode se predhodno ustrezno očistijo in nato speljejo v čistilno napravo Zreče.
- **Kanalizacija z odvodnjavanje padavinskih voda (meteorna kanalizacija):** Čiste padavinske vode se speljejo v Dravinjo. Zaradi velikih količin te vode je potrebno pred izpustom v Dravinjo izvesti ustrezne ukrepe zadrževanja padavinske vode (zadrževalniki - cevni, betonski; rezervoarji deževnice, zelene strehe, travne plošče, ribniki, ...), ki bodo preprečili hipni odtok. Potencialno onesnažene vode iz manipulativnih površin in javnih prometnic je potrebno pred izpustom v Dravinjo ustrezno očistiti v lovilcih olj.
- **Elektronske komunikacije:** Območje se priključi na obstoječe omrežje elektronskih komunikacij po pogojih upravljavca.
- **Plinovodno omrežje:** Območje se priključi na obstoječe plinovodno omrežje po pogojih upravljavca.

4.2 OBRAZLOŽITEV GLEDE UPOŠTEVANJA OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Upoštevanje OPN Občine Zreče

V Občinskem prostorskem načrtu občine Zreče je območje OPPN po namenski rabi opredeljeno kot območje industrijskih con (IP). V manjšem delu, kjer je predvidena rekonstrukcija Rudniške ceste je območje opredeljeno kot stanovanjske površine (SS) in kmetijske površine (K2).

Namenska raba je razvidna iz spodnjega prikaza.



Slika 2: izsek iz karte namenske rabe prostora in enot urejanja prostora OPN občine Zreče

Načrtovana investicijska namera je skladna s strateškim delom Odloka o Občinskem prostorskem načrtu občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 64/15), ki pravi:

7. člen:

»... (3) Na področju gospodarskih dejavnosti je za nadaljnji razvoj ključnih podjetij zagotovljen prostor v okviru **proizvodne cone Unior II., od koder so tudi dolgoročne možnosti za širitev cone v smeri proti Radani vasi**. Za omogočanje razvoja drobnega gospodarstva se kaže potreba po izgradnji manjših proizvodno obrtnih delavnic ter urejanje parkirnih površin za prevozniške dejavnosti posebej na predelu Stranic, ob regionalni cesti. ...«;

11. člen:

»... (8) **Dolgoročne možnosti za širitev in krepitev gospodarskih dejavnosti, ki potrebujejo večje proizvodne površine, so na predelu med proizvodno cono Unior II. in naseljem Radana vas**. Potencialne površine za razvoj drobnega gospodarstva so v okviru obstoječe poselitve v vseh naseljih (Zgornje in Spodnje Zreče), kjer lokacije zagotavljajo sprejemljive vplive dejavnosti na okolje;

za usmerjen razvoj pa so primerne lokacije ob regionalni cesti Slovenske Konjice – Celje, na predelu Stranic in na območju kamnoloma Stranice. ...«;

35. člen:

»... (1) Naselja se prednostno razvijajo v okviru sedanjih stavbnih zemljišč. Za pozidavo se izkoristijo degradirane, nezadostno izkoriščene in morebitne druge proste površine za gradnjo, ki se v urbanističnih in krajinskih preveritvah izkažejo kot primerne za pozidavo (območja stanovanjske pozidave na Dobravi v Zrečah ter na Stranica; **območje proizvodnih dejavnosti Unior II.**, območja centralnih dejavnosti v Zrečah). Obstoječi opuščeni ali neprimerni objekti v naseljih se prenovijo ali nadomestijo z ustrežnejšimi ob upoštevanju namembnosti in oblikovnih značilnosti okoliškega prostora. ...«;

37. člen:

»... (4) **Industrijske in druge proizvodne dejavnosti se praviloma umeščajo v obstoječe in predvidene gospodarske cone. Zagotovijo se ustrezne razvojne površine, izboljšata se njihova prometna dostopnost in infrastrukturna oprema, hkrati pa se uvedejo ukrepi za zmanjšanje negativnih vplivov na okolje.** Nove gospodarske cone se oblikujejo predvsem v navezavi na dobro prometno dostopnost (ob regionalni cesti Slovenske Konjice – Celje) na površinah, ki so degradirane zaradi vplivov prometa na kmetijska zemljišča. Na območja gospodarskih con se lahko umeščajo različne, vendar s proizvodnjo in med seboj združljive dejavnosti. V manjše gospodarske cone (Spodnje Stranice) se lahko umeščajo le okoljsko in bivanjsko manj obremenjujoče trgovske, storitvene in obrtne dejavnosti ter manjša proizvodnja. ...«

41. člen:

»... c) **Območja industrijskih in proizvodnih dejavnosti se načrtujejo kot širitev obstoječe gospodarske cone tovarne Unior II v smeri proti Radani vasi**, ki leži ob spodnji povezovalni cesti, ki je namenjena predvsem za potrebe proizvodnih dejavnosti in tranzita tako, da se s prometom ne obremenjuje stanovanjski in zdraviliško turistični del naselja. Za potrebe tovarne SwatyComet in drugih proizvodnih dejavnosti je predvidena širitev proti severu. ...«;

»... (h) **Pri določanju meje območja UN Zreče so bile v območje vključene nekatere zaključene ravninske površine z intenzivno kmetijsko pridelavo. Večje ravninske površine na obeh straneh Dravinje v smeri proti Radani vasi predstavljajo dolgoročno edino možno smer razvoja proizvodnih dejavnosti za Unior in GKN Driveline.** Slovenija in ostalih potencialnih investorjev, še posebej ob upoštevanju cilja, da se proizvodne dejavnosti usmerjajo iz mesta Zreče proti jugu. Manjša območja kmetijskih zemljišč na obrobjih mesta so v območje UN vključena kot

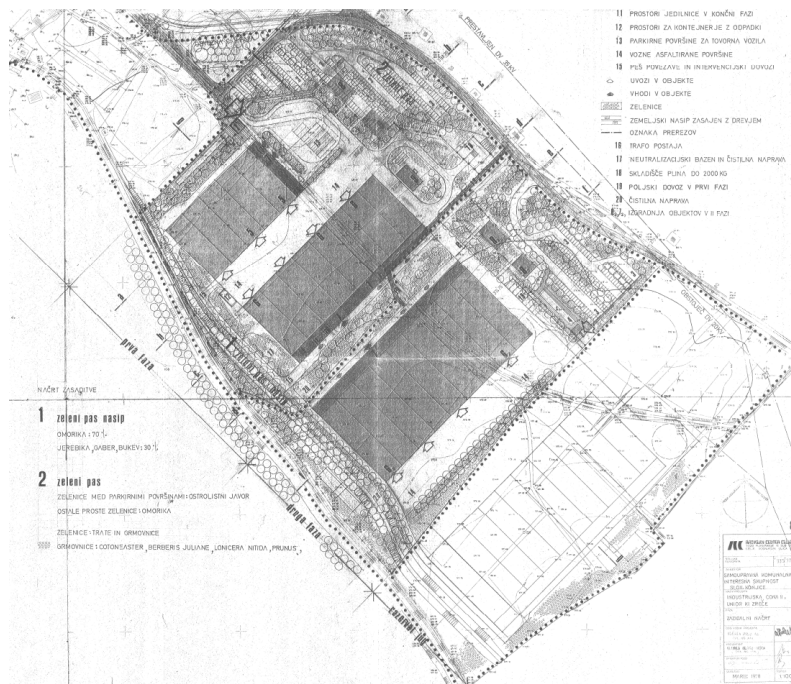
zaokrožitev funkcionalnih površin mesta; te površine so dolgoročno pomembne za razvoj turističnih dejavnosti, stanovanjske in obrtno poslovne gradnje, saj že sedaj predstavljajo prehodni prostor med mestom in odprtim prostorom ter so funkcionalno povezane z zdraviliškim delom Zreč. Kmetijske površine znotraj območja UN ohranjajo svojo primarno funkcijo (najboljša in druga kmetijska zemljišča), ki pa se prepleta z zdraviliško in turistično rekreacijskimi dejavnostmi. ...«;

Območje celotne industrijske cone je bilo presojava v okoljskem poročilu, ki je bilo izdelano za potrebe Občinskega prostorskega načrta občine Zreče. Z načrtovanim OPPN se obstoječa planska namenska raba ne spreminja.

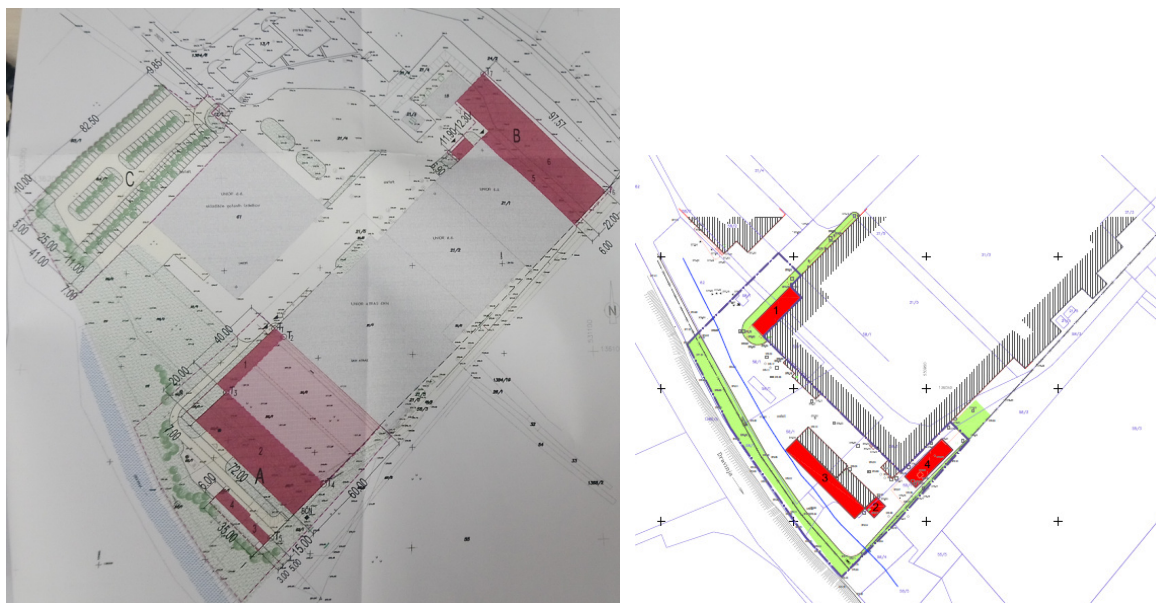
Obstoječ občinski izvedbeni akt

Za celoten industrijski kompleks je že izdelan Zazidalni načrt Industrijska cona II Unior KI Zreče (Ur. l. SRS, št. 16/78). Osnovnemu prostorskemu aktu sta sledile dve spremembi in sicer:

- Spremembe in dopolnitve industrijske cone II Unior KI Zreče (Ur. l. RS, št. 135/03). Ta sprememba je obravnavala dozidave A in B ter C (parkirišča).
- Spremembe in dopolnitve industrijske cone II Unior KI Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin št. 58/15). Ta sprememba je obravnavala novogradnje in dozidave 1, 2, 3 in 4.



Slika 3: izsek iz ureditvene situacije ZN Industrijska cona II Unior KI Zreče (URL SRS, št. 16/78)

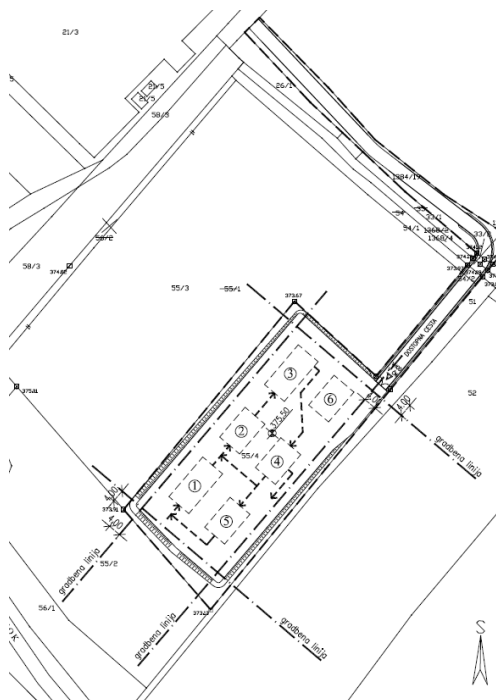


Slika 4 in 5:

levo - izsek iz ureditvene situacije ZN Industrijska cona II Unior KI Zreče (URL RS, št. 135/03)

desno - izsek iz ureditvene situacije ZN Industrijska cona II Unior KI Zreče (UGSO, št. 58/15)

V letu 2009 je bil na območju Zazidalnega načrta Industrijska cona II Unior KI Zreče, izdelan tudi Občinski podrobni prostorski načrt za del območja urejanja, ki se ureja skladno z zazidalnim načrtom industrijske cone II Unior KI Zreče (centralna čistilna naprava Zreče), ki je v delu razveljavil osnovni zazidalni načrt.



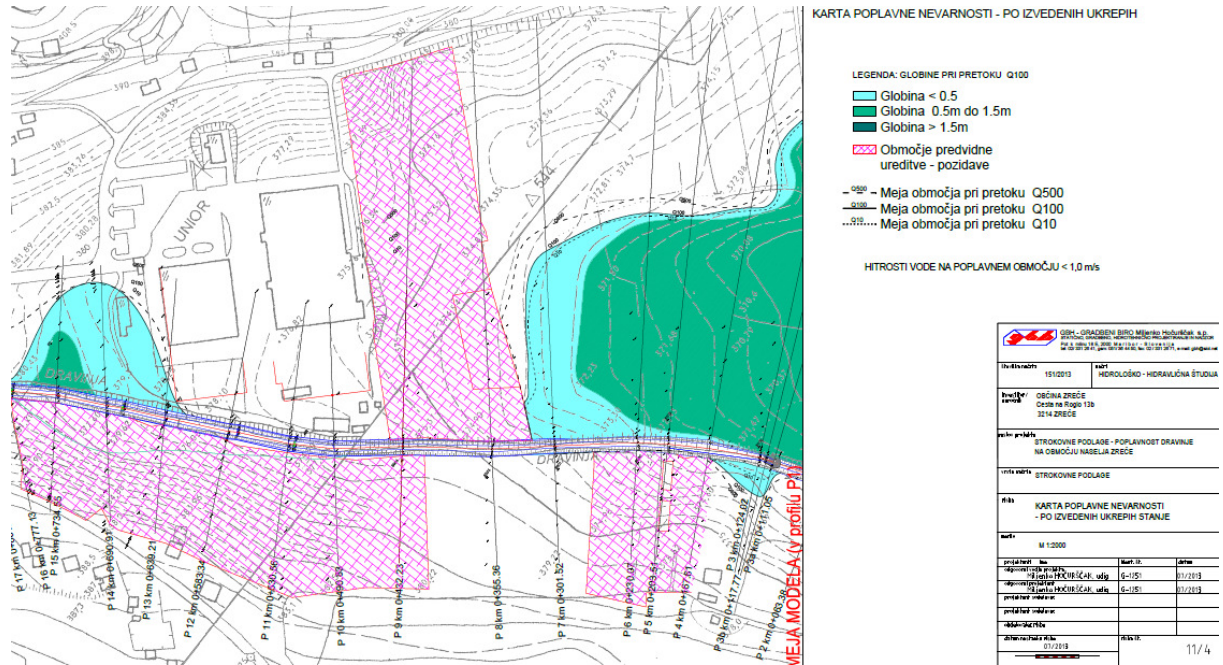
Slika 6: izsek iz občinskega podrobnega prostorskega načrta za centralni čistilno napravo Zreče (URL RS, št. 27/09)

Vse zgoraj omenjene spremembe in dopolnitve ne omogočajo uresničitve investicijskih namer, zato se za celotno območje izdela občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju OPPN).

4.3 OBRAZLOŽITEV GLEDE UPOŠTEVANJA DRUGIH RAZVOJNIH IN VARSTVENIH DOKUMENTOV

Območje OPPN v zahodnem delu meji na vodotok Dravinjo s pripadajočim priobalnim pasom v širini 15 m (vodotok I. reda). Za območje Dravinje in njenega povodja je bila izdelana Hidrološko hidravlična študija (Strokovne podlage – Poplavnost Dravinje na območju naselja Zreče), št. elaborata: 151/2013, julij 2013, dopolnitev avgust 2013, izdelal: GBH, Miljenko Hočurščak s.p., Pot k mlinu 18E, 2000 Maribor.

Študija je predvidevala različne ukrepe za preprečevanje razlivanja vodotoka v času visokih voda. Vsi ukrepi so izvedeni, zato je območje Dravinje poplavno varno in urejeno. Vsi ukrepi so bili izvedeni pod nadzorom upravljavca vodotoka (DRSV Maribor).



Slika 7: izsek iz karte poplavne nevarnosti – po izvedenih ukrepjih

Občina Zreče je na Direkcijo za vode Maribor podala vlogo za zmanjšanje priobalnega pasu Dravinje na območju industrijske cone. Odločba še ni izdana oz. zožanje priobalnega pasu še ni potrjeno.

5. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO

Zaradi načrtovanih posegov bo potrebno vlagati v gospodarsko javno infrastrukturo, predvsem javne prometnice ter v prestavitve gospodarske javne infrastrukture.

Predvidena je rekonstrukcija Rudniške ceste (LC485061 Zreče – Gračič – Malahorna) v dolžini ca. 550 m. Karakteristični prečni profil Rudniške ceste je predviden:

- Pločnik 1,50 m
- Vozni pas 3,00 m
- Vozni pas 3,00 m
- Dvosmerna kolesarska steza 2,50 m

Pri glavnem vhodu v industrijski kompleks je možna izvedba krožišča. V sklopu rekonstrukcije Rudniške ceste se uredijo vsi obstoječih cestni priključki ter ustrezno uredijo (povežejo) obstoječih odvodni jarki vzdolž ceste. V sklopu rekonstrukcije Rudniške ceste se pri glavnem vhodu v industrijski kompleks, uredi tudi novo avtobusno postajališče.

Novo se zgradi »južna cesta« do območja centralne čistilne naprave Zreče in poslovnega območja tik ob Dravinji z izgradnjo novega križišča na Rudniški cesti v dolžini ca. 350 m z obračališčem. Karakteristični prečni profil »južne ceste« je predviden:

- Varovalni pas 0,50 m
- Vozni pas 3,00 m
- Vozni pas 3,00 m
- Varovalni pas 0,50 m

Poleg že obstoječih transformatorskih postaj znotraj industrijske cone, je tik ob Rudniški cesti predvidena postavitev nove transformatorske postaje, ki bo z električno energijo dodatno napajala načrtovane stavbe. Prav tako bo zaradi načrtovane pozidave potrebno prestaviti obstoječe srednje-napetostne elektro vode, ki potekajo iz južne smeri, primarno vodovodno omrežje, ki poteka vzdolž Rudniške ceste ter obstoječe kanalizacijsko omrežje.

Načrtovane stavbe na območju industrijske cone se priključi na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo oziroma se zgradi nova in sicer:

- Komunalne odpadne vode – v obstoječo CČN Zreče,
- Čiste padavinske vode – v Dravinjo preko zadrževalnikov,
- Onesnažene padavinske vode – v Dravinjo preko lovilcev olj in zadrževalnikov,
- Odpadne vode – v obstoječo CČN Zreče s predhodnim čiščenjem,
- Vodovod – iz obstoječega javnega vodovodnega omrežja ali preko geotermalne vrtine;
- Električna – iz obstoječe lastne TP, ki je urejena v sklopu obstoječe stavbe in / ali iz nove TP Elektra Maribor,
- Plinovod – iz obstoječe javne plinovodne mreže,
- Telekomunikacije – iz obstoječega javnega telekomunikacijskega omrežja.

6. OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA IN INVESTICIJ

6.1 OKVIRNI ROKI ZA PRIPRAVO IZVEDBENEGA PROSTORSKEGA AKTA

Faza	rok izvedbe aktivnosti	pristojnost
Izdelava pobude in izhodišč za pripravo OPPN	5 delovnih dni od prejema vseh podatkov s strani investitorja in ostalih udeležencev oz. najkasneje do 6. decembra 2019	izdelovalec OPPN
Vključevanje udeležencev urejanja prostora (javnost, NUP) pri oblikovanju izhodišč za pripravo OPPN	Obvestilo, da sta bila osnutek izhodišč ter sklep spremenjena na podlagi pripomb in predlogov podanih v času objave izhodišč na spletni strani Občine Zreče – najkasneje do 13. decembra 2019	Občina
Priprava sklepa o pripravi OPPN in pridobitev identifikacijske številke prostorskega akta	2 delovna dneva od potrditve izhodišč	Občina in izdelovalec OPPN
Objava sklepa in izhodišč na spletni strani občine	1 dan od potrditve sklepa in pridobitve identifikacijske številke prostorskega akta	Občina
Pridobitev mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje ter pridobitev konkretnih smernic nosilcev urejanja prostora (NUP)	zakonsko določen rok 30 dni	Občina
Pridobitev odločitve o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje	zakonsko določen rok 21 dni	MOP
Izdelava osnutka OPPN	10 delovnih dni od pridobitve odločbe o (ne)potrebnosti izvedbe CPVO	izdelovalec OPPN
Uskladitev osnutka z Občino	2 delovna dneva od prejetja osnutka OPPN	Občina in izdelovalec OPPN
Objava osnutka na spletni strani občine	1 delovni dan od potrditve osnutka	Občina
Pridobitev prvih mnenj NUP na osnutek	zakonsko določen rok 30 dni (možno podaljšanje za še 30 dni)	NUP
Izdelava dopolnjenega osnutka OPPN in gradiva za javno razgrnitev	5 delovnih dni po prejemu zadnjega mnenja	izdelovalec OPPN
Objava javnega naznanila in dopolnjenega osnutka na spletni strani občine	10 dni (zakonski rok sicer ni določen)	Občina
Javna razgrnitev z javno obravnavo	zakonsko določen rok 30 koledarskih dni	Občina
Izdelava stališč do pripomb javnosti	10 delovnih dni od dneva prejema vseh pripomb iz javne razgrnitve in javne obravnave	Občina in izdelovalec OPPN
Izdelava predloga OPPN	5 delovnih dni od potrditve stališč do pripomb javnosti	izdelovalec OPPN
Uskladitev predloga z Občino	2 delovna dneva od prejetja predloga OPPN	Občina in izdelovalec OPPN

Objava predloga OPPN na spletni strani občine	2 delovna dneva od potrditve predloga	Občina
Pridobivanje drugih mnenj NUP na predlog	zakonsko določen rok 30 dni (možno podaljšanje za še 30 dni)	Občina
Izdelava usklajenega predloga OPPN	5 delovnih dni od prejema zadnjega pozitivnega mnenja nosilcev urejanja prostora	Izdelovalec OPPN
Sprejem na občinskem svetu	30 dni od izdelave usklajenega predloga oz. po urniku sej Občinskega sveta (predvideno v juniju 2020)	Občina
Objava Odloka o OPPN v uradnem glasilu	10 dni od sprejema na Občinskem svetu	Občina
Oddaja končnega gradiva	5 delovnih dni od objave Odloka v Uradnem glasilu	Izdelovalec OPPN

6.2 OKVIRNI ROKI IZVEDBE INVESTICIJE

Investitor namerava pričeti z gradnjo v letu 2021. Zaključek investicije je predvidena v letu 2023.

7. PRILOGA

Grafična priloga:

1 Ureditvena situacija

M: 1:500