



OBČINA ROGAŠKA SLATINA
OBČINSKI SVET

Izletniška ulica 2, 3250 Rogaska Slatina

T: 03 81 81 700
F: 03 81 81 724
E: obcina@rogaska-slatina.si

Številka: 0320-0001/2019
Datum: 11. 1. 2019

Zadeva: Gradivo za 4. točko dnevnega reda 2. redne seje Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina

Predlagatelj: mag. Branko Kidrič, župan

Zadeva: Predstavitev predloga načrta aktivnosti za revitalizacijo degradiranega območja »Mizarstvo Rogaska Slatina«

Pravne podlage: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje P3 z okolico (ZD7) v Rogški Slatini (Uradni list RS, št. 94/13)
Statut Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 67/17)
Poslovník Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 67/17)

Poročevalci: mag. Branko Kidrič, župan, g. Aleš Otorepec in g. Anton Škrabl.
Na vabilo župana bo pri 4. točki dnevnega reda prisoten g. Zdravko Počivalšek, minister za gospodarski razvoj in tehnologijo.

Priloge

- Priloga 1: opredelitev lokacije degradiranega urbanega območja
- Priloge 2A in 2B: veljavni prostorski načrt, Varianta A in Varianta B
- Priloga 3: idejna zasnova zunanje ureditve na jugovzhodnem delu območja
- Priloge 4A, 4B in 4C: idejna zasnova Razglednega stolpa Kristal
- Priloga 5: idejna zasnova Nadhoda Sonce Rogaska Slatina
- Priloga 6: predstavitev projekta Evropski orglarski center



OBČINA ROGAŠKA SLATINA

Izletniška ulica 2, 3250 Rogaška Slatina

Številka: 0320-0001/2019

Datum: 11. 1. 2019

**Zadeva: Predlog načrta aktivnosti za revitalizacijo degradiranega območja
»Mizarstvo Rogaška Slatina«**

S prenehanjem delniške družbe Mizarstvo Rogaška Slatina leta 2004 je bila opuščena raba industrijskih površin ob vznožju Tržaškega hriba. Zemljišče v izmeri 2,2 ha je prešlo v last druge gospodarske družbe, Ministrstvo za okolje in prostor pa je po nekaj letih popolne opuščeni območje inventariziralo kot degradirano urbano območje (opredelitev lokacije v Prilogi 1). Občina Rogaška Slatina je leta 2012 začela s pripravo »občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje P3 z okolico (ZD7) v Rogoški Slatini,« in sicer na pobudo lastnika zemljišč, da se s spremembo namembnosti omogoči razvoj turističnih dejavnosti. Postopek je bil zaključen s sprejetjem odloka na občinskem svetu leta 2013, splošni akt je objavljen v Uradnem listu RS, št. 94/13. Veljavni prostorski načrt omogoča urejanje v dveh variantah (grafični prikaz v Prilogah 2A in 2B), ki sta do danes žal ostali neizkoriščeni. Glede na to, da za posege niso pričeti niti postopki za pridobitev gradbenih dovoljenj, je kakršne koli spremembe na terenu nerealno pričakovati tudi v bližnji prihodnosti. Občina Rogaška Slatina je posledično proučila možnosti aktivnejše vloge pri revitalizaciji območja in ugotovila:

- gospodarski subjekt, ki je zemljiškoknjižni lastnik zemljišč, je zainteresiran za prodajo,
- del zemljišč je primeren za realizacijo projekta »Razgledni stolp Kristal,«
- interes gospodarske družbe iz lokalnega okolja, da ob morebitni naložbi občine pristopi z zasebnim projektom »Evropski orglarski center« na celotnem preostalem delu območja.

Z lokacijo se prav tako odpira priložnost za vzpostavitev neovirane peš in kolesarske povezave preko notranje obvoznice Rogoške Slatine. S potrditvijo izvedljivosti je oblikovan še tretji vsebinski sklop, poimenovan »Nahod Sonce Rogaška Slatina.«

Predlog načrta za revitalizacijo degradiranega območja »Mizarstvo Rogaška Slatina« je tako sestavljen iz treh projektov, od tega dveh javnih na slabi tretjini površin in večjega zasebnega projekta, ki bi zasedal dobri dve tretjini, oz. ves preostali razpoložljiv prostor.

Pridobitev potrebnih upravnih dovoljenj je pogojena s predhodno uveljavitvijo sprememb in dopolnitev veljavnega občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN). Na pobudo zasebne gospodarske družbe, ki bi bila investitor Evropskega orglarskega centra, predlagamo, da se do predstavljenih vsebin opredeli občinski svet, ki bo ob zaključku postopka pristojen tudi za sprejem splošnega akta v zvezi s spremembami in dopolnitvami OPPN. V primeru pozitivnega stališča bo gospodarska družba pristopila k odkupu zemljišč in nadaljevala s postopki pridobivanja upravnih dovoljenj. Navedeno velja tudi za občinske strokovne službe, ki bi na podlagi pozitivnega stališča občinskega sveta do predstavljenih vsebin (ter na podlagi veljavnega proračuna za leto 2019) pristopile k odkupu zemljišč za realizacijo predlaganih naložb občine.

1. Razgledni stolp Kristal

V preteklem letu je bila občinskemu svetu in zainteresiranim javnostim predstavljena projektna ideja »Razgledni stolp Kristal,« na lokaciji bivše glasbene šole. Predvsem med občani Ulice XIV. divizije in Strme ceste je prevladovalo nelagodje zaradi umestitve v bližino stanovanjskih objektov, kot prezahtevne so bile ocenjene tudi smernice Zavoda za varstvo kulturne dediščine. Občina je mnenjem prisluhnila in ustavila pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta.

V nadaljevanju so bile proučene morebitne alternativne lokacije. Izgradnja tovrstne infrastrukture ni dopustna nikjer znotraj območja naselbinskega spomenika Rogaška Slatina - Območje zdravilišča, zato pri umeščanju odpadejo ideje kot so Janina, Tržaški hrib ali Bellevue. Prav tako ni namen projekta zgraditi še en stolp, ki bo postavljen na vrhu hriba in bo prvenstveno namenjen pohodnikom. Ideja razglednega stolpa Kristal je tržiti razgled na mesto Rogaška Slatina iz nove perspektive, ob kvalitetni kavarniški ponudbi, v udobnem ambientu. Zato je bila proučitev možnih lokacij osredotočena na tiste, ki so zunaj območja naselbinskega spomenika, a še vedno dovolj blizu, da omogočajo enostaven dostop in razgled na čim večji del mesta.

Kot najprimernejša alternativna lokacija je ocenjen del območja nekdanjega mizarstva, in sicer na najvišjem, jugovzhodnem delu. Idejna zasnova zunanje ureditve obsega površino ca. 6.000 m², predstavljena je v Prilogi 3. S predlogom lokacije soglaša Zavod za varstvo kulturne dediščine. Razen te velja omeniti še nekaj drugih prednosti v primerjavi s prvotno predlagano lokacijo. Najbližji stanovanjski objekt je oddaljen 200 metrov, izhodiščna točka je 20 metrov višje. Omogoča večje število parkirnih mest, manjša bi bila prometna obremenitev proti centru. Območje mizarstva je evidentirano kot degradirano urbano območje, zato ideja sovpada tudi z dolgoletno željo po revitalizaciji, oz. je iztočnica za revitalizacijo celotnega preostalega območja v izmeri ca. 18.000 m², ki jo v primeru občinske naložbe napoveduje zasebni investitor.

Kar se tiče tehnične rešitve samega objekta, so izhodišča prav tako podana s projektom na ravni idejne zasnove (Priloge 4A, 4B in 4C), ki je bila izdelana že ob predlogu prvotne lokacije. Ta predvideva stolp z dvonadstropnim razglediščem. V pritličju bruto površine 100 m² so predvidene recepcija, sanitarije in stopnišče. V smeri proti višjim nivojem objekta sledi nosilni steber s stopniščem v notranjosti in dvema osebna dvigaloma na zunanji strani. Na višini 96 metrov od tal je predvidena etaža s kavarno, ki lahko sprejme ca. 60 obiskovalcev na bruto površini dobrih 300 m². Enaka površina je predvidena tudi etažo višje, na višini 100 metrov od tal. Ta je v celoti urejena kot razgledišče in vključuje tudi manjšo površino na prostem.

Ocenjena vrednost projekta brez stroška nakupa zemljišč znaša 2,1 milijona evrov. Vrednost ne vključuje davka na dodano vrednost, ki bo predvidoma povračljiv glede na zastavljeno upravljanje v fazi obratovanja. Vključuje pa okvirno vrednost notranje opreme in v primerjavi s prvotno lokacijo tudi nekoliko večji obseg del zunanje ureditve. Slednja zajema tri podpirne konstrukcije, 53 parkirnih mest za osebna vozila in 6 parkirnih mest za avtobuse. Pri čemer se lahko število parkirnih mest v nadaljnjih fazah načrtovanja še spremeni. V primeru potrditve projektne predloga bomo s pripravo dokumentacije nadaljevali v letih 2019 in 2020, izgradnja bi potekala v letih 2021 in 2022.

Finančna konstrukcija je sestavljena iz različnih virov. V letu 2019 bi opravili rezervacijo sredstev, ki so se v projektu Poslovni center Vrelec sprostila s pridobitvijo dobrega milijona prvotno nenačrtovanih sredstev iz Evropskega sklada za regionalni razvoj. Znan je tudi interes lokalnega gospodarstva, ki je za izvedbo pripravljeno prispevati lastna sredstva, v ocenjeni višini 0,2 milijona evrov. Proučujemo tudi možnosti koriščenja sredstev, ki jih država namenja za sofinanciranje občinskih investicij. Ocenjujemo, da bi iz tega naslova vsaj za del vsebin lahko zagotovili 0,4 milijona evrov. Razliko do končne vrednosti projekta lahko zagotovimo iz naslova turistične takse.

Glede na analizo stroškov in koristi se vsa v projekt vložena sredstva povrnejo že v času ekonomske dobe, ki za tovrstne projekte šteje 15 let. Finančna analiza razen stroškov investicije vsebuje projekcijo prilivov in odlivov v fazi obratovanja, v več variantah. Osnovna izhaja iz predpostavke, da bi stolp v prvem letu obratovanja obiskal vsak peti stacionarni gost Rogaške Slatine, vsak deseti stacionarni gost iz sosednjega Podčetrtka, da bi povprečno število enodnevnih obiskovalcev na dela proste dni znašalo 70, ob delovnikih 15, ter da bi vsak drugi delovni dan gostili

organizirano skupino 20 ljudi. To pomeni ca. 40.000 obiskovalcev letno. Pokrivanje letnih stroškov obratovanja objekta je glede na projekcijo doseženo pri letnem številu obiskovalcev 15.000.

Cene vstopnic bi znašale 7 evrov za odrasle, 5 evrov za otroke in 3 evre za člane skupin. Dodaten priliv v višini 2.000 evrov mesečno je upoštevan iz naslova najemnine etaže s kavarniško ponudbo. Upravljanje preostalega dela objekta je predvideno s strani Javnega zavoda za turizem in kulturo Rogaška Slatina, v ta namen sta predvideni dve novi zaposlitvi. Na strani odlivov so upoštevani tudi materialni in vsi ostali stroški obratovanja. Glede na likvidnostni tok bi projekt ustvarjal letni presežek prilivov nad odlivi v višini ca. 210.000 evrov letno. Še pomembnejši so multiplikativni učinki na lokalno gospodarstvo, ki v predstavljenih vrednostih niso zajeti.

Cilje projekta tako povzemamo v štirih točkah:

- povečati število gostov,
- promovirati turistično destinacijo,
- vplivati na povečanje obiska drugih naravnih in kulturnih danosti območja,
- zagotoviti nov, dodatni vir prihodkov proračuna.

2. Nadhod Sonce Rogaška Slatina

S predlagano umestitvijo projekta Razgledni stolp Kristal na jugovzhodni del območja nekdanjega mizarstva bi občina postala lastnik tistih nepremičnin, ki omogočajo obuditev ideje o vzpostavitvi varne peš in kolesarske povezave preko notranje obvoznice Rogaške Slatine. Ideja je bila preizkušena z idejno zasnovo, ki je predstavljena v Prilogi 5. Nadhod bi se pričel na sklepnem delu promenade med Poslovnim centrom Sonce in Restavracijo Sonce, se nadaljeval čez Celjsko cesto, železniško progo in cesto na Tržaški hrib, ter se po ca. 140 metrih zaključil na območju platoja s parkiriščem. Neovirana povezava med južnim in centralnim delom občine bi omogočala varnejši dostop občanov do storitev znotraj mesta, v nasprotni smeri pa razvoj novih rekreativnih poti proti Tržaškemu hribu. Nadhod bi pomenil tudi neposredno podporo projektoma Razgledni stolp Kristal in Evropski orglarski center. Omogočal bi varno in trajnostno naravnano dostopanje obiskovalcev, od nove turistične ponudbe proti območju zdravilišča in obratno. Ocenjena vrednost projekta znaša milijon evrov. Predvideno je sofinanciranje iz državnega proračuna, saj bi izvedba prispevala varnosti vseh udeležencev v prometu na širšem območju Celjske ceste.

Za izvedbo projektov Razgledni stolp Kristal in Nadhod Sonce Rogaška Slatina je potrebno v last občine pridobiti 6.035 m² zazidljivih zemljišč.

3. Evropski orglarski center

Gradivo je predloženo v Prilogi 6.

Občinskemu svetu Občine Rogaška Slatina predlagamo, da se opredeli do predstavljenega načrta aktivnosti za revitalizacijo degradiranega območja »Mizarstvo Rogaška Slatina«, ki zajema projekte Razgledni stolp Kristal, Nadhod Sonce Rogaška Slatina in Evropski orglarski center.

V primeru izražene podpore predstavljenemu projektu bo župan s sklepom uvedel postopek sprememb in dopolnitev OPPN za območje P3 z okolico (ZD7) ter na podlagi veljavnega proračuna občinskim strokovnim službam odredil izvajanje postopkov pridobivanja zemljišč, potrebnih za gradnjo.

Aleš Otorepec
Podsekretar

mag. Branko KIDRIČ
Župan

Priloge:

- Priloga 1: opredelitev lokacije degradiranega urbanega območja
- Prilogi 2A in 2B: veljavni prostorski načrt, Varianta A in Varianta B
- Priloga 3: idejna zasnova zunanje ureditve na jugovzhodnem delu območja

- Priloge 4A, 4B in 4C: idejna zasnova Razglednega stolpa Kristal
- Prilogi 5: idejna zasnova Nadhoda Sonce Rogaška Slatina
- Priloga 6: predstavitev projekta Evropski orglarski center