



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
www.rogaska-slatina.si

Številka: 0320-004/2015
Datum: 20.5.2015

Zadeva: Gradivo za 9. točko dnevnega reda 8. redne seje Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina

Predlagatelj: mag. Branko Kidrič, župan

Zadeva: Predstavitev projekta Poslovni center Vrelec

Pravne podlage: Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 72/93, 6/94 - odl. US, 45/94 - odl. US, 57/94, 14/95, 20/95 - odl. US, 63/95 - ORZLS19, 73/95 - odl. US, 9/96 - odl. US, 39/96 - odl. US, 44/96 - odl. US, 26/97, 70/97, 78/97 - ZIPRS-A, 10/98, 34/98 - ZIPRS-B, 68/98 - odl. US, 74/98, 59/99 - odl. US, 70/00, 28/01 - odl. US, 87/01 - ZSam-1, 51/02, 108/03 - odl. US, 72/05, 21/06 - odl. US, 14/07 - ZSPDPO, 60/07, 27/08 - odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 - ZUJF)

Statut Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 26/12, 28/15)

Poslovnik o delu Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 28/15)

Priloga: Vizualizacija objekta

Poročevalec: g. Aleš Otorepec



OBČINA ROGAŠKA SLATINA

Izletniška ulica 2, 3250 Rogaška Slatina

Številka: 0320-0005/2015

Datum: 15.5.2015

Zadeva: Predstavitev projekta »Poslovni center Vrelec«

Občina Rogaška Slatina je v preteklem letu odkupila nepremičnine na območju t.i. »Elektra,« na naslovu Prvomajska ulica 30, Rogaška Slatina, z namenom izgradnje nove ekonomske poslovne infrastrukture. Razlogov za odločitev občine je več:

- pozitivne izkušnje z delovanjem Mrežnega podjetniškega inkubatorja Obsotelja in Kozjanskega (Vrelec d.o.o.) na naslovu Prvomajska ulica 35, ki glede na zasedenost razpoložljivih prostorov kaže potrebo po širitvi;
- potencial lokacije, ki je od obstoječih kapacitet podjetniškega inkubatorja oddaljena le 600 m in ki glede na lego predstavlja izjemno priložnost za razvoj gospodarskih dejavnosti;
- preprečiti možnosti špekulativnega nakupa, nadaljnje degradacije območja ali morebitne novogradnje, ki z vidika potreb lokalne skupnosti ne bi pomenila optimalne izrabe prostora (npr. gradnja trgovskega centra, lastniških apartmajev, itd.);
- zagotoviti osnovo za črpanje sredstev Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020, prednostne usmeritve Dinamično in konkurenčno podjetništvo za zeleno gospodarsko rast, v kolikor bodo deležniki projekta (predvsem občina ter mala in srednje velika podjetja) s svojimi vsebinami ustrezali pogojem in merilom.

Občina je v preteklem letu izvedla preizkus možne zazidanosti območja s tremi različnimi ponudniki arhitekturnih rešitev, katerih predlagane rešitve se v nekaterih ključnih točkah ujemajo:

- namesto dveh ločenih (obstoječe stanje) se predvidi en nov objekt;
- cestni priključek se oddalji od krožišča - pomakne na rob parcele v smeri proti Žiberniku;
- prostor v smeri sosednjih stanovanjskih hiš v Prvomajski ulici se razbremeni.

Kot primerna za nadgradnjo je bila ocenjena idejna zasnova arhitekturnega biroja Ravnikar Potokar, ki se za razliko od ostalih predlaganih rešitev v izhodišču naveže na obstoječo stavbo, predvsem z orientacijo objekta in z razgledom proti promenadi. V nadaljevanju so bile preizkušene številne ideje za racionalizacijo in prilagoditev površin bodočim uporabnikom, rezultat tega pa so še tri različice idejne zasnove istega avtorja.

Zadnja izdelana, idejna zasnova št. 4 (maj 2015), predvideva novogradnjo v štirih etažah (P+3). Pritličje je nekoliko pomaknjeno pod etažni volumen, kar razširi »ulični prostor« na vseh straneh objekta, pridobljen nadstrešek pa nudi zavetje pešcem in kolesarjem. Površina pritličja je s tem približno tretjino manjša od površine prvega ali drugega nadstropja. Posebnost tretjega nadstropja pa je zaključek na približno dveh tretjinah objekta v smeri Prvomajske ulice. Objekt je posledično višji proti krožišču (14 m) in nižji proti bližnjim stanovanjskim hišam (10,6 m). Fasada objekta vsebuje lesene elemente, ki v vertikalnem rastru prekrivajo zasteklitev v nadstropjih.

Objekt združuje sodobni videz in smernice trajnostnega razvoja. Zadoščeno je Uredbi o zelenem javnem naročanju, ki v takšnih primerih predpisuje minimalno 30 odstotkov lesa ali lesenih tvoriv v celotni prostornini materialov, vgrajenih v stavbo.

Osnovni podatki o objektu, pri čemer bodo v nadaljnjih fazah projektiranja zagotovo še nastala odstopanja, so sledeči:

a) Neto tlorisna površina - skupaj 1198 m², od tega:

- pisarniške enote: 507 m² (31 ločenih enot, za ca. 70 zaposlenih);
- predavalnice - sejne sobe: 157 m² (3 ločene enote, za ca. 20 / 20 / 28 oseb);
- kavarna v pritličju: 74 m² (brez kavarniške ploščadi na prostem v smeri proti promenadi);
- sanitarije: 69 m² (predvidene v vsaki od štirih etaž);
- komunikacije (hodniki, stopnišča, dvigalni jašek, ...): 294 m²;
- ostale površine (servisni prostori, shrambe, čajne kuhinje, balkon): 96 m².

b) Parkirna mesta bodo zagotovljena:

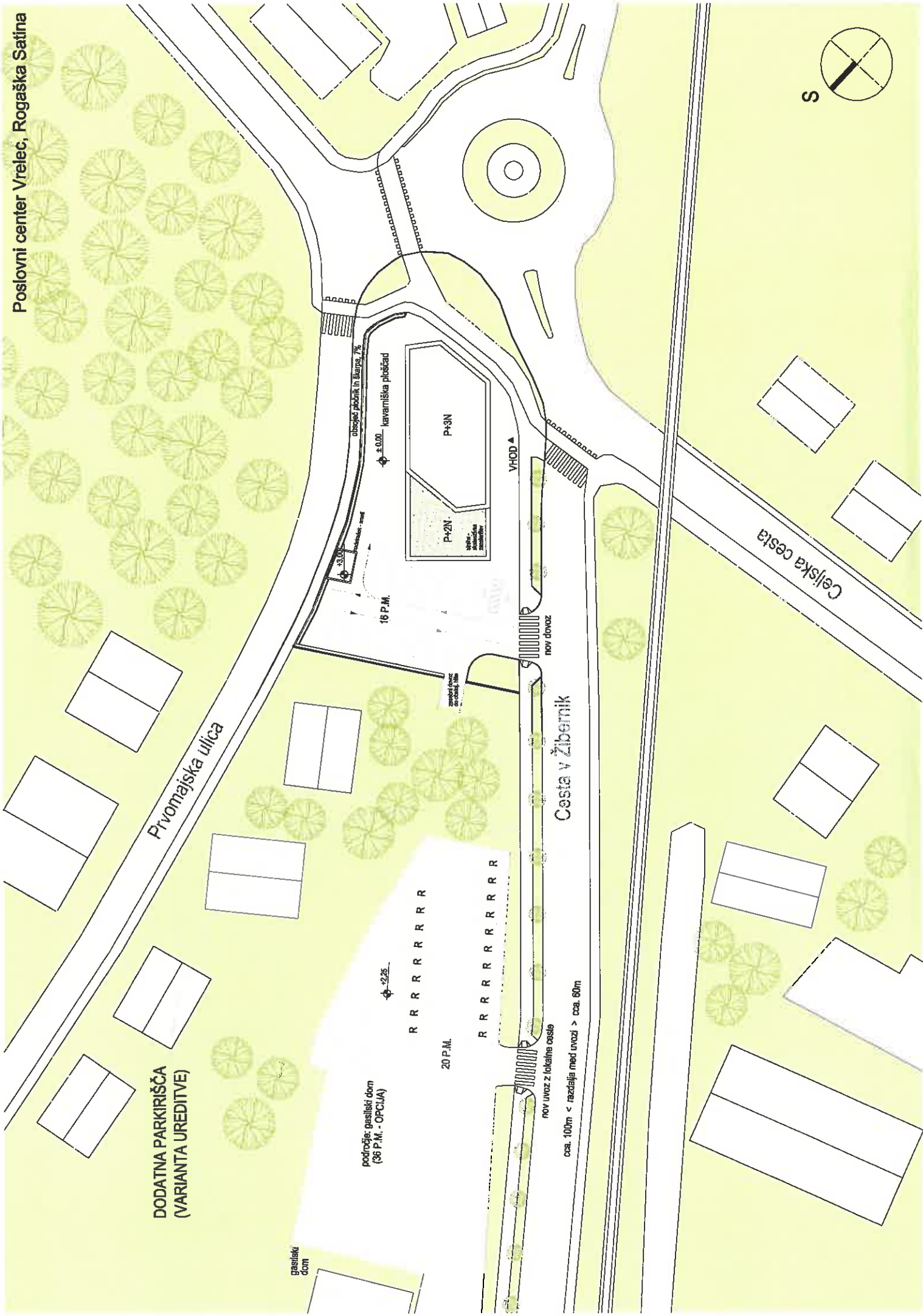
- neposredno ob objektu: 16 PM (od tega 2 za gibalno ovirane osebe);
- z ureditvijo najbližjega dela kolovoznih površin proti Gasilskemu domu: 20 PM (z možnostjo naknadnega povečanja, v kolikor bi razširitev narekovalo obratovanje objekta).

Nadaljnje aktivnosti v letošnjem letu se nanašajo na izdelavo projekta za gradbeno dovoljenje (PGD) in na preveritev konkretnih infrastrukturnih potreb gospodarskih subjektov. Občina je za namen preveritve pripravila javni poziv, s katerim bo ugotavljala predvsem interes za ugoden najem poslovnih površin. Predvideni so pisarniški prostori, zato na tej lokaciji ne bo mogoče načrtovati dejavnosti kot so proizvodne, skladiščne, trgovina na drobno, itd. Na ta način izmerjen interes gospodarstva bo omogočal učinkovitejše načrtovanje, morebiti pa tudi določeno prednost v primeru javnega razpisa za sofinanciranje poslovne infrastrukture malih in srednje velikih podjetij, ki naj bi ga Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo izvedlo prihodnje leto.

Ocenjena vrednost projekta na podlagi zadnje izdelane idejne zasnove znaša 1,9 milijona EUR, zato enega osrednjih ciljev nadaljnjega načrtovanja predstavlja racionalizacija predvidenih rešitev. Zaključek priprave projekta je predviden v letu 2017, ko sledi prehod na izvedbo, dokončanje in začetek obratovanja objekta pa sta predvidena v letu 2018.

Aleš Otorepec
Podsekretar

mag. Branko KIDRIČ
Župan



DODATNA PARKIRIŠČA
(VARIANTA UREDITVE)

Privomajska ulica

Celjska cesta

Cesta v Žibernik

VHOD A

P+3N
P+2N
Nizka, horizontalna podzemnica

obsežni pročelnik in kletnja, 7%
± 0.00 kavarniška ploščad

16 P.M.

± 2.25

področje gasilski dom
(36 P.M. - OPCUJA)

R R R R R R R R R R

20 P.M.

R R R R R R R R R R

nov uvoz z lokalne ceste

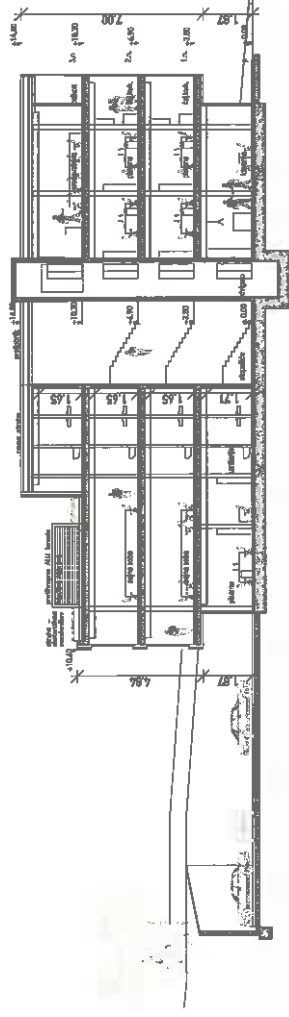
cca. 100m < razdalja med uvozi > cca. 80m

nov dovoz

gasilski dom



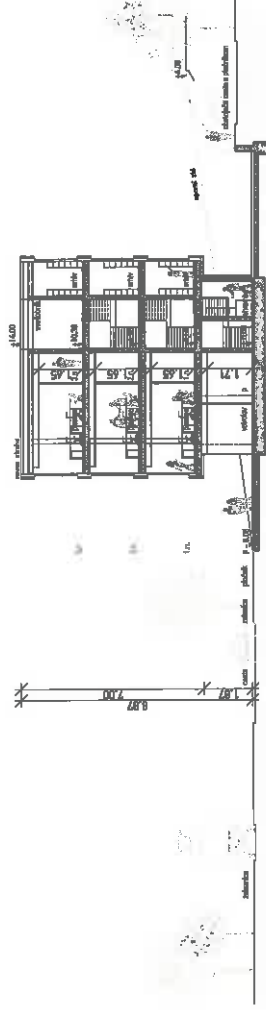
pogled z juga



vzdolžni prerez



pogled z vzhoda



prečni prerez