



OBČINA ZREČE

Cesta na Roglo 13 b, 3214 Zreče

(TEL.: 03 757 17 00; FAKS: 03 576 24 98)

e.pošta: info@zrece.eu

splet: www.zrece.eu

Številka: 3505-0010/2010-32

AD/2

Datum: 26.1.2011

4. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE ZREČE, dne 2.2.2011

ZADEVA:	GRADIVO ZA 2. TOČKO SEJE OBČINSKEGA SVETA
NASLOV:	O D L O K O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU »ROGLA« V OBČINI SLOVENSKE KONJICE
PREDLAGATELJ:	Župan
PРАВNA PODLAGA:	57. in 61. člen Zakona o prostorskem načrtovanju 16. člen Statuta Občine Zreče
NAMEN:	Predlog za drugo obravnavo
GRADIVO PRIPRAVIL:	Štefan Posilovič
POROČEVALEC:	Štefan Posilovič
STALIŠČA PRISTOJNIH KOMISIJ:	<p><u>Komisije za urejanje prostora in stanovanjske zadeve</u> je na svoji 2. redni seji, ki je bila 25. 1. 2011, obravnavala Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu »Rogla« v Občini Slovenske Konjice, predlog za drugo obravnavo.</p> <p>Komisija za urejanje prostora in stanovanjske zadeve na besedilo Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu »Rogla« v Občini Slovenske Konjice ni imela pripomb, zato predlaga Občinskemu svetu Občine Zreče, da predlagan odlok sprejme v drugi obravnavi.</p> <p><u>Statutarna komisija</u> je na svoji 2. redni seji dne 24.1.2011 obravnavala Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu »Rogla« v Občini Slovenske Konjice v drugi obravnavi in nanj ni imela pripomb.</p>
PREDLOG SKLEPA:	Predlagam, da občinski svet, na podlagi 72. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Zreče, sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu »Rogla« v Občini Slovenske Konjice v drugi obravnavi.

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

1.1 Ureditveno območje sprememb in dopolnitev ZN Rogla

Območje predvidenih sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu »Rogla« v Občini Slovenske Konjice (v nadaljevanju spremembe in dopolnitve ZN Rogla) predstavlja del rekreacijsko turističnega centra Rogla (RTC Rogla) in je del širšega turističnega potenciala na Pohorju.

Obravnavano območje za katerega je predvidena sprememba in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu »Rogla« v občini Slovenske Konjice se ureja z veljavnim Zazidalnim načrtom (Ur.l. SRS, št. 42/80, 31/80, 19/82, 34/87 in Ur.l.RS, št. 81/05).

Območje sprememb in dopolnitev ZN Rogla zajema še nezgrajeno apartmajsko hišo na Rogli, kjer želi investitor Unior d.d. Zreče v kletnih prostorih urediti kotlovnico na biomaso in urediti ekološki otok. Izgradnja apartmajskih hiš na območju obravnave je opredeljena z Odlokom o ureditvenem načrtu turistično rekreacijskega območja Rogla – spremembe in dopolnitve Zazidalnega načrta (Ur.l. SRS, št. 34/87). Odlok o ureditvenem načrtu turistično rekreacijskega območja Rogla – spremembe in dopolnitve Zazidalnega načrta (Ur.l. SRS, št. 34/87) v 4. členu (peta alineja drugega odstavka) predvideva proti hotelu Planja izgradnjo štirih apartma hiš s kletnimi prostori, kjer naj bi se uredile garaže.

Območje obravnave zajema zemljišče s parc. št. 1095/25 k.o. Hudinja, kjer se s spremembo in dopolnitvijo ZN Rogla omogoča izgradnja apartmajске hiše s kotlovnico na biomaso in ekološki otok. Površina območja je velikosti 1160m².

Območje urejanja na severu meji na regionalno cesto Zreče – Rogla – Pesek, na vzhodu s povezovalno cesto med zgornjo državno cesto in spodnjo cesto s parkirišči in na jugu z dovozno cesto do vhoda v predel »stare koč« v hotelu Planja in pripadajočimi parkirnimi prostori.

Investitor želi na območju Rogle zgraditi novo kotlovnico, ki bo namenjena ogrevanju hotelov in apartmajskega naselja ter urediti ekološki otok.

Toplota se bo pridobivala z izgorevanjem lesne biomase (lesnih sekancev), s čimer investitor sledi sodobnim ekološkim trendom oskrbe z energijo s pomočjo obnovljivih energetskega virov.

1.2 Prostorska ureditev, ki se načrtuje s spremembo in dopolnitvijo ZN Rogla

Na območje urejanja se predvidi:

- izgradnjo kotlovnice in ureditev ekološkega otoka v kletni etaži objekta,
- priključitev predvidenega objekta na gospodarsko infrastrukturo: vodovod, kanalizacijsko omrežje, električno omrežje,
- ureditev cestnega priključka do obravnavanega objekta.

Območje obdelave se organizira z upoštevanjem naslednjih pogojev:

- upoštevanje in vključevanje obstoječih prostorskih danosti (naravnega in grajenega prostora),
- upoštevanje danosti za kontinuirano vzpostavljanje omrežja gospodarske infrastrukture,
- za varno in funkcionalno urejanje okolice.

2. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

2.1 Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji

Obravnavano območje obsega 1176 m² veliko zemljišče na parceli št. 1095/25 k.o. Hudinja. Objekt se umešča v do sedaj nepozidan pas med regionalno cesto Pesek – Rogla – Zeče

(R3 701) in dovozno cesto na severni strani. Obravnavano območje je z veljavnim Zazidalnim načrtom Rogla namenjeno pozidavi z apartmajskimi objekti.

Obravnavana gradnja ne bo predstavljala bistvene dodatne obremenitve na že vzpostavljeno komunalno in energetska infrastrukturo v širšem območju.

Vodovod in elektrika se izvedejo z infrastrukturnimi posegi. Obravnavana gradnja ne bo imela negativnih vplivov na varnost pred požarom, higiensko in zdravstveno zaščito okolice. Predvidena gradnja ne bo bistveno vplivala na izgled obstoječe kulturne krajine, zaradi tega so natančno določeni pogoji za posege v predmetnem prostoru. Za učinkovito ohranjanje narave so z načrtovanjem predvidenega posega v prostor natančno določeni pogoji, ki omogočajo omilitev oziroma preprečitev vplivov na naravo.

Negativnih vplivov iz okolice na predviden objekt ne bo.

2.2 Opis rešitev načrtovanih objektov

Sprememba kleti apartmajske hiše v kotlovnico na biomaso in prostor za ločeno zbiranje odpadkov (ekološkega otoka) ne spreminja z veljavnim Zazidalnim načrtom predvidene pozidave obravnavanega območja, spreminja se le namembnost kletnega prostora.

Tlorisne dimenzije apartmajskega objekta so:

-objekt je tlorisne velikosti 10,50 m x 37,00 m.

Tlorisne dimenzije kotlovnice so:

- objekt je tlorisne velikosti 19,45m x 18,70m s toleranco $\pm 2,00$ m, kota kotlovnice je $- 7,95$ m s toleranco $\pm 1,00$ m.

Vidni deli kotlovnice oblikovno sledijo elementom oblikovanja apartmajskih objektov in se ujemajo s celostno podobo okolice oziroma so skladni z določbami zazidalnega načrta za Roglo. Vnos tujih, atipičnih arhitekturnih prvin in uporaba cenenih materialov (plastike) na vidnih delih stavbe niso dovoljeni.

2.3 Opis načrtovane ureditve zunanjih površin

Zunanja ureditev ostaja nespremenjena tako, da je znotraj območja obdelave predvidena čim večja površina avtohtonih zelenih površin in je skladna z veljavnim zazidalnim načrtom. Objekt je oblikovno in gradbeno zelo enostaven. Vidni deli kotlovnice oblikovno sledijo elementom oblikovanja apartmajskih objektov in se ujemajo s celostno podobo okolice.

Višinske premostitve ob objektu naj se izvedejo v obliki položnih zatravljenih brežin ali suhozidov iz kamna lokalnega izvora. Prehodi v okoliški teren morajo biti postopni, s položnim naklonom. Oporne zidove (škarpe) se gradi le izjemoma, ko ni možno drugačno uravnavanje višin zemljišč ali zavarovanja brežin.

Lega objekta na zemljišču je razvidna iz grafičnega dela št. 4: Arhitektonska in zazidalna situacija.

Dostopi

Dostop do objekta je načrtovan z sledečih strani:

- iz regionalne ceste se na severni strani uredi nov priključek (spremenjen glede na veljaven zazidalni načrt) za potrebe polnjenja zalogovnika sekancev in parkirišč
- na južni strani je po veljavnem zazidalnem načrtu predviden dostop v kletne prostore iz obstoječe ceste, tako kot je razvidno iz grafičnega dela Odloka o ureditvenem načrtu turistično rekreacijskega območja Rogla - sprememb in dopolnitev ZN Rogla (Uradni list SRS, št 34/87).

- za potrebe odvoza komunalnih odpadkov iz prostorov za ločeno zbiranje odpadkov se uredi cestni priključek na južni strani skladno s potrebami za ustrezen dostop tovornega smetarskega vozila.

3. POSTOPKI

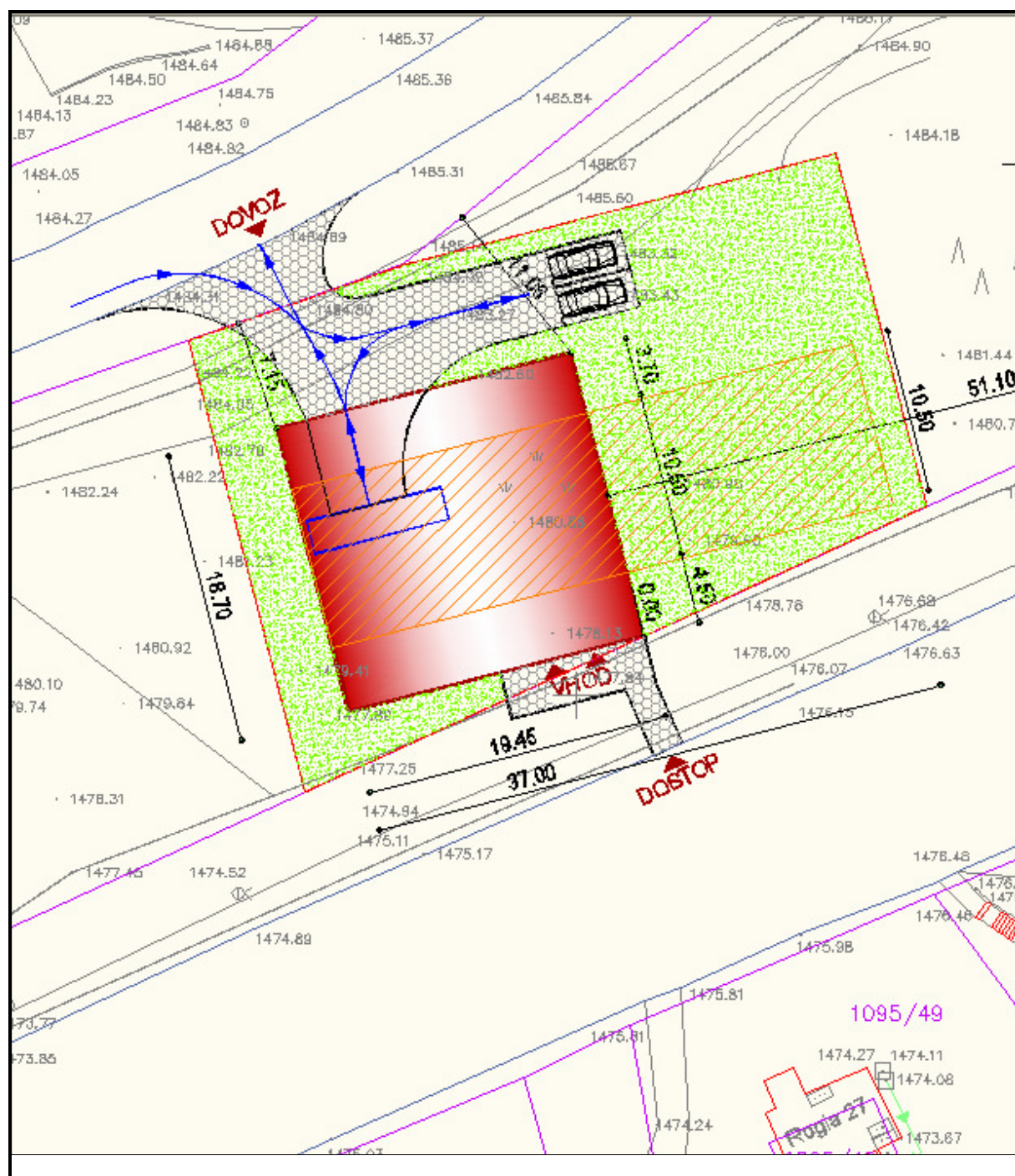
Občina v skladu z veljavno prostorsko zakonodajo vodi postopek sprejetja Odloka o zazidalnem načrtu »Rogla« v Občini Slovenske Konjice (v nadaljevanju spremembe ZN Rogla) in sicer:

1. Župan Občine Zreče je sprejel sklep o začetku priprave sprememb ZN Rogla, ki je bil objavljen v Ur. listu RS, št. 88/10, z dne 5. 11. 2010,
2. V skladu s 58. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/07, 108/09) je izbrani izdelovalec R Projekt d.o.o., Slovenska Bistrica izdelal osnutek sprememb ZN Rogla št. 043/2010, 1. december 2010.
3. Dne 17. 11. 2010 je na MOP bila podana vloga za pisno sporočilo ali je potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje skladno z četrtem odstavkom 47. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/07, 108/09),
4. Dne 17. 11. 2010 so bile poslane vloge nosilcem urejanja prostora za podajo smernice za načrtovano prostorsko ureditev skladno z drugim odstavkom 58. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/07, 108/09),
5. Odločba Ministrstva za okolje in prostor ali je v postopku izdelave spremembe ZN Rogla potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje skladno z četrtem odstavkom 47. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/07, 108/09) še ni bila prejeta,
6. Po izdelavi dopolnjenega osnutka spremembe ZN Rogla je na podlagi 60. člena in v povezavi z 50. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 108/09 in 29. člena Statuta Občine Zreče (Uradni list RS, št. 95/08 – UPB, 55/09 in 57/10) župan sprejel javno naznanilo o javni razgrnitvi osnutka spremembe ZN Rogla dne; 29. novembra 2010, ki je bil objavljen v lokalnem časopisu NOVICE in spletni strani Občine Zreče, 2. decembra 2010
7. Dopolnjen osnutek sprememb ZN Rogla je bil javno razgrnjen v prostorih sejne sobe Občine Zreče od 10. 12. 2010 do 27. 12. 2010. V času javne razgrnitve je bila organizirana javna obravnava, ki je potekala v prostorih Sejne sobe Občine Zreče, dne 20. 12. 2010 ob 15. uri.
8. Iz zapisnika o javni obravnavi je razvidno, da je bila na javni obravnavi prisotna tudi javnost (2 prisotna predstavnika lastnikov počitniških objektov na Rogli) poleg predstavnikov podjetja, ki izdelujejo sprememb ZN Rogla ga. Andreja Ramšak in g. Peter Ramšak in strokovnega uslužbenca OU Občine Zreče g. Štefana Posilovič. Na vprašanja in pripombe iz javne obravnave sta prisotna predstavnika lastnikov počitniških objektov dobila nekaj odgovorov že na sami javni obravnavi. Na ostala vprašanja in predloge pa smo naknadno pridobili odgovore s strani investitorja Unior d.d., ki smo jih skupaj z zapisnikom posredovali vsem prisotnim na javni obravnavi.
9. Župan je nato 10. 1. 2011 sprejel Sklep o sprejemu stališč do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Odloka o zazidalnem načrtu »Rogla« v občini Slovenske Konjice. S sklepom in s stališči do pripomb so bili obveščeni vsi prisotni na javni obravnavi. V skladu s 5. točko 50. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/07, 108/09) pa je bil Sklep o sprejemu stališč do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Odloka o zazidalnem načrtu »Rogla« v občini Slovenske Konjice, objavljen na spletni strani Občine Zreče.
10. Po končani javni razgrnitvi in po sprejetju sklepa o sprejemu stališč je izdelovalec R Projekt d.d. izdelal predlog sprememb ZN Rogla na podlagi sprejetih stališč župana do pripomb v času javne razgrnitve in javne obravnave.
11. Po izdelavi dopolnjenega predloga se je takoj pristopilo k pridobitvi mnenj v naslednjih 15 dneh. 15 dnevni rok se izteče 26. januarja 2011.

12. V primeru, da bomo v roku pridobili pozitivna mnenja je predviden sprejem sprememb ZN Rogla na Občinskem svetu Občine Zreče 2. 2. 2011.

Pripravila:
Štefan Posilovič,
Andreja Ramšak

Priloga;
1. Arhitektonsko zazidalna situacija



4. BESEDILO ČLENOV



OBČINA ZREČE

Cesta na Roglo 13 b, 3214 Zreče

(TEL.: 03 757 17 00; FAKS: 03 576 24 98)

e.pošta: info@zrece.eu

splet: www.zrece.eu

Na podlagi 57., 61a in 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B in 108/09) ter na podlagi 16. člena Statuta Občine Zreče (Ur.l. RS, št. 95/08 – UPB, 55/09 in 57/10) je Občinski svet Občine Zreče dnesprejel

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu »Rogla« v Občini Slovenske Konjice

1. člen

(1) S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu »Rogla« v Občini Slovenske Konjice (v nadaljevanju spremembe in dopolnitve ZN Rogla), ki se nanašajo na Odlok o ureditvenem načrtu turistično rekreacijskega območja Rogla – spremembe in dopolnitve ZN Rogla objavljenem v Uradnem listu SRS, št. 34/87.

(2) Spremembe in dopolnitve Odloka o ZN Rogla je izdelalo podjetje R Projekt d.o.o., pod številko naloge 043/2010.

2. člen

Spremembe in dopolnitve Odloka ZN Rogla vsebujejo:

- (A) Odlok o spremembi in dopolnitvi ZN Rogla
 - (B) Besedilo
 - (C) Grafični del
- | | |
|---|-----------|
| - Izsek iz obstoječega zazidalnega načrta Rogla | M – 1:500 |
| - Območje sprememb in dopolnitev ZN Rogla z obstoječimi parcelnim stanjem | M – 1:500 |
| - Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji | M – 1:500 |
| - Arhitektonska in zazidalna situacija | M – 1:500 |
| - Prikaz ureditev poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro | M – 1:500 |
| - Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave | M – 1:500 |
| - Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom | M – 1:500 |
| - Načrt parcelacije (s tabelo količbenih točk objektov in parcel) | M – 1:500 |

3. člen

V Odloku o ureditvenem načrtu turistično rekreacijskega območja Rogla – spremembe in dopolnitve ZN Rogla (Uradni list SRS, št. 34/87) se za besedilom pete alineje drugega odstavka v 4. členu, ki se glasi »V kletih apartmajskih hiš bodo garaže« doda besedilo », dovoljena je izgradnja kotlovnice na biomaso in ekološkega otoka«.

4. člen

S spremembo in dopolnitvijo Zazidalnega načrta Rogla se uvede sprememba in dopolnitev, ki omogoča izgradnjo kotlovnice na biomaso in ureditev ekološkega otoka v prostoru apartmajске hiše, kjer je bila predhodno predvidena garaža (razvidno iz kartografske dokumentacije iz 2. člena tega odloka). Območje zajema del zemljišča s parc. št. 1095/25 k.o. Hudinja in meri 1176m².

5. člen

Pri načrtovanju spremembe namembnosti kletnega prostora apartmajске hiše v kotlovnico na biomaso in prostor za ekološki otok so upoštevani naslednji pogoji:

- naravovarstveni pogoji,
- pogoji za urejanje infrastrukture (elektrika, vodovod, kanalizacija, cestne povezave),
- pogoji za funkcionalno in varno urejanje okolice.

6. člen

(1) Opis

Objekt je oblikovno in gradbeno zelo enostaven. Vidni deli kotlovnice oblikovno sledijo elementom oblikovanja apartmajskih objektov in se ujemajo s celotno podobo okolice oziroma so skladni z določbami zazidalnega načrta za Roglo. Vnos tujih, atipičnih arhitekturnih prvin in uporaba cenениh materialov (plastike) na vidnih delih stavbe niso dovoljeni.

Tlorisne dimenzije kotlovnice na lesno biomaso so:

- 19,45 m x 18,70 m s toleranco ± 2,00 m, kota kotlovnice je – 7,95m s toleranco ± 1,00 m.

(2) Ohranjanje narave

Obravnavano območje leži v območju posebnega varstvenega območja Natura 2000 in v ekološko pomembnem območju (SPA – dodatki Pohorje (SI5000006) in EPO Pohorje (41200). Zemljišče leži tudi v območju daljinskega vpliva na druga naravovarstvena območja.

Višinske premostitve ob objektu naj se izvedejo v obliki položnih zatravljenih brežin ali suhozidov iz kamna lokalnega izvora. Prehodi v okoliški teren morajo biti postopni, s položnim naklonom. Oporne zidove (škarpe) se gradi le izjemoma, ko ni možno drugačno uravnavanje višin zemljišč ali zavarovanja brežin.

Z izkopanim materialom se ne zasipava naravno ohranjenih depresij v okolici.

Odstranjena travna ruša se začasno deponira in uporabi pri prekrivanju razgaljenih površin. Razgaljene zemeljske površine je treba po končanih delih zatraviti z avtohtono travno mešanico in zasaditi skladno z ureditvenim načrtom.

Drevje, ki ne ovira gradbenih del na obravnavanem zemljišču naj se ohrani in varuje pred poškodbami.

Drevje ob trasi toplovodnega omrežja, ki ne ovira gradbenih del, naj se ohrani in zaščiti pred poškodbami. Zagotovi naj se zadosten odmik cevovoda od koreninskega sistema dreves. Korenine dreves, ki segajo v izkopani jarek, je treba prerezati z ravnim gladkim rezom.

Zunanje osvetljevanje objekta v nočnem času se ne izvaja oziroma mora biti omejeno (Uredba o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja, Ur. list RS, št. 81/07, 109/07).

(3) Zunanja ureditev

Manjkajoče drevje na celotnem ureditvenem območju naj se nadomesti z zasaditvijo novih sadik. Za zasaditev okolice objekta kotlovnice se uporabijo avtohtone, rastiščnim razmeram prilagojene drevesne in grmovne vrste (smreka, brin, ruševje, listavci, javor, bukev, jerebika ipd. Vnašanje tujerodnih in eksotičnih rastlinskih vrst ni dovoljena (npr. ciprese).

Ureditvev okolice mora upoštevati gorski značaj prostora. Tlakovanje se izvede le na najnujnejših delih ob objektu (naraven kamen lokalnega izvora, tlakovci ali tratne plošče).

Ureditveno območje ne bo ograjeno ali bodo ograjeni najnujnejši deli z ograjo, ki je značilna za celotno območje RTC Rogla.

(4) Komunalna infrastruktura

Za potrebe oskrbe z vodo se predvidi novo priključno mesto in se naveže na obstoječi cevovod, ki je v lasti in upravljanju družbe Unior d.d..

Napajanje predvidenega objekta je načrtovano iz obstoječega elektro omrežja, ki je v lasti in upravljanju družbe Unior d.d..

Predviden je ločen sistem odvoda meteornih in fekalnih odpadnih voda. Fekalne odpadne vode se vodijo preko ustrezno dimenzioniranega kanala do obstoječe kanalizacije, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi. Meteorne odpadne vode se vodijo preko usedalnikov v obstoječi obcestni jarek.

Odvajanje padavinskih odpadnih voda s parkirnih in dovoznih površin se izvede preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj in usedalnika z iztokom v obstoječo kanalizacijo za odvajanje padavinskih vod. Vgradijo se standardni lovilci olj (SIST EN 858-2).

Izgradi se toplovod za oskrbo hotelov in apartmajskega naselja za pripravo sanitarne vode in ogrevanje.

Trase komunalne infrastrukture so predvidene ob obstoječih komunikacijah in vodih s čim manj poškodbami v naravi. Zemljišče se po izgradnji ustrezno poravnava in zatravi.

(5) Ravnanje z odpadki

Predviden je ekološki otok za ločeno zbiranje in odvoz odpadkov. Ekološki otok mora ustrezati vsem sanitarno tehničnim predpisom, vključno z vizualno ter mehansko zaščito proti vetru. Do ekološkega otoka je predviden ustrezen dostop tovornemu smetarskemu vozilu.

7. člen (etapnost izvedbe)

Izvedba sprememb in dopolnitev ZN Rogla je možna v več medsebojno neodvisnih fazah (kotlovnica, ekološki otok, apartmajski objekt).

8. člen
(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Dopustni so premiki tras komunalnih vodov in naprav ter prometnih ureditev od prikazanih, kolikor gre za prilagajanje stanju na terenu, izboljšave tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovnega, prometno tehničnega in okoljevarstvenega vidika.

9. člen
(vpogled v spremembe in dopolnitve Odloka o ZN Rogla)

Spremembe in dopolnitve Odloka o Zazidalnem načrtu »Rogla« v Občini Slovenske Konjice je na vpogled pri pristojni občinski službi Občine Zreče in Upravni enoti Slov. Konjice.

10. člen
(uveljavitev)

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

Št. 3505-0010/2010-
Zreče, dne

Župan
Občine Zreče:
Mag. Boris Podvršnik l.r.