



**OBČINA ROGATEC**

**OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT**

**Stališče do pripombe z dne 12.02.2014 ( na predlog OPN)**

Šifra zadeve: 3500-0001/2008-111  
Datum: 19.02.2014

## 1. STROKOVNO STALIŠČE DO PRIPOMBE

### Povzetek pripombe:

Pripombodajalka je na 19. redni seji OS Občine Rogatec, dne 12.02.2014 podala pripombo na predlog OPN. Ugotavlja, da je bila v javno razgrnjenem dopolnjenem osnutku OPN namenska raba prostora na celotnem območju Biričevca opredeljena kot območje gozda in je bilo s tem ugodeno pobudi št. 10. (uskladitev namenske rabe prostora z dejansko rabo).

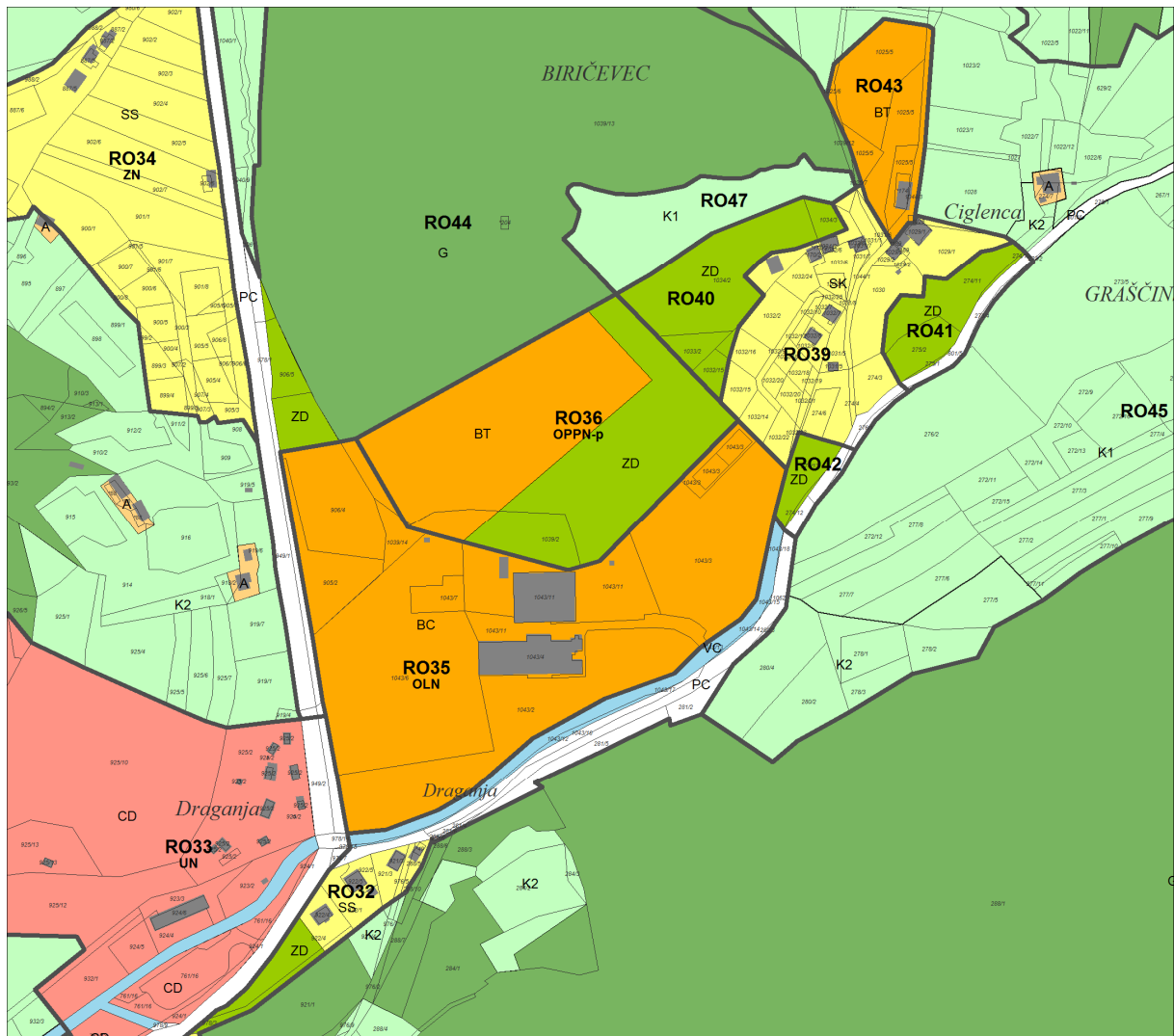
Pripombodajalka ugotavlja, da so neznani pobudniki po javni razgrnitvi podali pobudo za spremembo parc. št. 1039/13 in 1039/2, k.o. Tlake (območje Biričevca) in s tem predvideli sečnjo gozda cca 4 hektarjev nad osnovno šolo z namenom, da ga spremenijo v turistične kapacitete. Nadalje ugotavlja, da je eno območje za turistične kapacitete že opredeljeno v predlogu OPN v neposredni bližini ter da je določitev še enega območja negospodarno in neracionalno ravnanje, brez poslovne strategije in brez potencialnega investitorja z neznanimi pobudniki v ozadju. Pripombodajalka smatra, da bi morala občina v postopku sprejema OPN ponovno seznaniti javnost s spremenjeno - novo lokacijo območja za turizem in dati javnosti možnost aktivnega sodelovanja.

### Obrazložitev:

Občina Rogatec je v fazi pridobitve mnenj k predlogu OPN v postopku usklajevanja z nosilcem urejanja prostora za področje kmetijstva bila primorana nekoliko spremeniti lokacijo območja za potrebe turizma - umestitev nastanitvenih objektov. Kljub temu, da je občina pri pripravi predloga OPN upoštevala izdane smernice ter pripravila gradivo, v katerem je dodatno obrazložila poseg št. 15 ter ovrednotila variantne rešitve, je pristojno ministrstvo vztrajalo, da se skladno z usmeritvami za varovanje kmetijskih zemljišč prvotno predlagana lokacija za umestitev nastanitvenih objektov umesti približno 200 m severozahodno na razpoložljiva nekmetijska zemljišča – na območje smrekovega gozda na Biričevcu, ki po podatkih Zavoda za gozdove ne predstavlja večje vrednosti oziroma kvalitete v prostoru. K spremenjeni lokaciji je občina pridobila tudi pozitivno mnenje nosilcev urejanja prostora pristojnih za področje poselitve ter gozdarstva.

Pripombodajalkina ugotovitev, da se z umestitvijo območja za turizem na Biričevca predvideva sečnja 4 ha gozda, ne drži. V predlogu OPN je v 3. odstavku 95. člena kot pogoj za pripravo OPPN med drugim v 3. točki jasno zapisano: **"pri umeščanju objektov je potrebno ohraniti zeleni ločevalni pas med športnim centrom in načrtovanimi objekti za nastanitev ter na vzhodu med načrtovanimi objekti za nastanitev ter stanovanjsko sosesko Ciglenca, v preostalem delu pa v čimvečji meri ohraniti gozd ter ga vključiti v primerne oblike rekreacijske rabe (sprehajalne poti, gozdne učne poti, trim steza ipd.)"**.

Zaradi bolj jasno definiranega zelenega ločevalnega pasu je občina pripravila dopolnitev predloga OPN, in sicer v grafičnem delu OPN, v izvedbenem delu, karta 3, je zeleni pas tudi v namenski rabi prostora opredelila kot ZD – druge zelene površine, ki jih je zaradi njihove varovalne funkcije potrebno ohranjati oz. varovati. Tako je območje namenske rabe BT dejansko opredeljeno le na 2 ha smrekovega gozda. Občina je skladno s tem dopolnila tudi 95. člen odloka.



Dopolnitev predloga OPN, februar 2014: Zeleni ločevalni pas v namenski rabi prostora opredeljen kot ZD - druge zelene površine.

Občina poudarja, da je postopku priprave OPN upoštevala pobudo pripombodajalke v zvezi s preprečevanjem krčenja gozda Biričevca za namen širjenja intenzivnih sadovnjakov in tako v celoti zadostila Peticiji proti širitvi intenzivnih sadovnjakov in intenzivni pridelavi jabolk v naseljih Tlake in Žahenberc iz leta 2006. Ravno tako je v predlogu OPN bila upoštevana pobuda v zvezi z omejevanjem intenzivnega kmetijstva v bližini stanovanj, šol in vrtcev (92. člen OPN – posebnosti in dodatni pogoji – RO44, RO45, RO46, RO47, DO11, DO12). Kljub mnenju Ministrstva za kmetijstvo in okolje, da takšno omejevanje rabe kmetijskih zemljišč v podeželskem prostoru nima zakonske podlage, je v postopku usklajevanja občina uspela doseči dogovor, da takšna določba lahko ostane zapisana v OPN, s to spremembo, da je minimalna oddaljenost trajnih nasadov od roba naselja 20 m in ne kot je bilo to določeno v javno razgrnjenem dopolnjenem osnutku OPN - 50 m.

Občina je v postopku priprave OPN ugodila pobudi št. 10 ter na območju Biričevca uskladila namensko rabo prostora z dejansko rabo (K1 v G). Zaradi naknadnega usklajevanja v fazi pridobivanja mnenj k predlogu OPN, pa je zaradi javne potrebe ter zagotovitvi pogojev za izpolnjevanje zastavljenih strateških ciljev občine morala del teh zemljišč nameniti območju za umestitev nastanitvenih objektov (BT).

V zvezi s pripombo, da so na območju občine, v neposredni bližini obravnavanega območja, že določena zemljišča namenjena turistični dejavnosti in da gre za popolnoma neracionalno ravnanje brez poslovne strategije, občina pripombodajalki odgovarja, da po sedaj veljavnem prostorskem planu na

območju občine v namenski rabi prostora ni opredeljenih površin namenjenih potrebam turizma (za umeščanje nastanitvenih objektov). Območje na parc. št. 1025/5 ter \*174 k.o. Tlake, katerih lastnik je sedaj že umrli oče pripombodajalke je kot območje za turizem (BT) bilo opredeljeno šele v postopku priprave OPN in predstavlja zasebni interes, kateremu občina ne nasprotuje.

Občina Rogatec je v strateškem delu OPN kot prednostni cilj prostorskega razvoja med drugim določila tudi *"zagotovitev prostorskih pogojev za umestitev posebnih dejavnosti za potrebe turizma v občini – območje za turizem (nastanitveni objekti) ob območju šole v Rogatcu"*. Občina Rogatec je namreč v preteklih letih vložila veliko naporov in denarja v izgradnjo športne infrastrukture, zato predstavlja zagotovitev nočitvenih kapacitet javno potrebo v širšem smislu, saj bodo s tem omogočeni pogoji za razvoj turizma, odprte možnosti za nove zaposlitve ter oživitev trškega jedra. Občina v prvi vrsti vidi možnost razvoja športnega turizma, ki pa poleg kvalitetne športne infrastrukture v neposredni bližini le-te zahteva možnost nastanitve ter koriščenja drugih storitev, ki jih športniki v času intenzivnih treningov potrebujejo.

Pripombodajalka v pripombi navaja še, da bi morala občina zaradi nove spremembe namenske rabe v fazi predloga OPN ponovno razpisati javno razgrnitev in dati javnosti možnost aktivnega sodelovanja.

Občina Rogatec vodi postopek priprave in sprejema OPN v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju /ZPNačrt/Ur.l. RS, št. 33/2007 Ur.l. RS, št. 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A, 109/2012, 35/2013 Skl.US: U-I-43/13-8, upoštevajoč Sklep o začetku priprave OPN (19. maj 2008, Ur. l. RS, št. 52/08), kjer je predvidena le ena javna razgrnitev, in sicer razgrnitev dopoljenega osnutka po pridobitvi smernic s strani pristojnih nosilcev urejanja prostora. Občina Rogatec je to razgrnitev v skladu z zakonom tudi izvedla.

Glede na to, da območje za umestitev nastanitvenih objektov za potrebe turizma ne predstavlja nove pobude, temveč le nekoliko spremenjeno lokacijo prvotno predlagane pobude, ki je bila razgrnjena v času javne razgrnitve, namen vseskozi ostaja isti ter da na takšen predlog širitve naselja v času javne razgrnitve ni bilo podanih pripomb, občina smatra, da OPN ni bilo potrebno ponovno javno razgrinjati. Kot je že pojasnjeno je do premika lokacije prišlo v fazi pridobivanja mnenj k predlogu OPN zaradi usklajevanja z Ministrstvom za kmetijstvo in okolje ter zaradi tega, ker so nekateri nosilci urejanja prostora k osnutku OPN podali le splošne smernice, do konkretnih pobud pa so se opredelili šele v fazi predloga OPN. ZPNačrt ponovne javne razgrnitve v fazi predloga OPN ne predvideva, poleg tega pa spremenjena lokacija območja za umestitev nastanitvenih objektov ne spreminja strateških ciljev prostorskega razvoja občine.

Spremenjena lokacija območja za umestitev nastanitvenih objektov v primerjavi s prvotno lokacijo ne poslabšuje vplivov na zaselek Ciglenca. Oddaljenost zaselka od predvidenega območja za turizem ostaja približno enaka (razlika približno 50 m), zaradi oblikovanosti terena spremenjena lokacija iz zaselka Ciglenca sploh ni vidna, oddaljenost predvidenih nastanitvenih objektov od športne infrastrukture pa je v predlagani spremenjeni lokaciji celo manjša. Ravno tako je predlagana spremenjena lokacija z vidika poselitve primernejša, saj zaokrožuje severni rob naselja ter predstavlja funkcionalno zaključitev komunalno opremljenega območja. Predlagano območje se bo prometno priključevalo na regionalno cesto Rogatec – Majšperk, kar pomeni, da bo vpliv prometa (hrup) na zaselek Ciglenca manjši kot bi bil v primeru prvotno določene lokacije.

Občina poudarja, da je za predmetno območje EUP RO36 potrebno izdelati OPPN (občinski podrobni prostorski načrt), kjer bo v času priprave in sprejemanja OPPN imela vsa zainteresirana javnost možnost podaje pripomb na načrtovane ureditve. V času do sprejema OPPN pa so v območju gozda

dopustna le dela, vezana na redno vzdrževanje gozda, kar je razvidno iz dodane 4. točke 1. odstavka 94. člena, ki se v dopolnitvi predloga glasi:

(1) Za EUP, za katere je predvidena izdelava podrobnejših prostorskih načrtov, so do sprejema podrobnejšega prostorskega načrta, dovoljene naslednje vrste gradenj in ureditev:

1. rekonstrukcije, nadzidave, dozidave obstoječih legalno zgrajenih objektov (do 30% velikosti obstoječega objekta) in vzdrževalna dela na teh objektih, ki ne bodo onemogočale zasnove in izvedbe podrobnejšega prostorskega načrta;
2. odstranitev objektov in gradnja na lokaciji predhodno odstranjenega objekta ter druga dela v zvezi s pripravo stavbnega zemljišča, ki ne bodo onemogočale zasnove in izvedbe OPPN;
3. novogradnja objektov in naprav javne gospodarske infrastrukture in enostavnih objektov v teh enotah, vključno z nadzidavo in dozidavo ter gradnjo prizidkov, rekonstrukcije, prenove in sanacije teh objektov, dopolnilna gradnja, gradnja novih objektov po predhodni odstranitvi obstoječih, sprememba namembnosti objektov ter redna vzdrževalna in investicijska dela na teh objektih, v kolikor ne bodo onemogočale zasnove in izvedbe podrobnejšega prostorskega načrta;
4. v območju gozda dela, ki so vezana na redno vzdrževanje gozda.

Občina Rogatec je v dopolnitvi predloga dodala tudi omejitve največje dopustne etažnosti načrtovanih objektov, tako da se sedaj 3. odstavek 95. člena glasi:

(3) V EUP RO36 – **območje** za turizem **Biričevce** – je potrebno upoštevati:

1. idejno zasnovo umestitve posebnih dejavnosti turizma - površine za turizem BT, ki so namenjena hotelom, bungalovom ter drugim objektom za turistično ponudbo in nastanitev;
2. izhodiščno namensko rabo prostora, ki se v meji in podrobnejši namenski rabi prostora uskladi z idejno zasnovo;
3. pri umeščanju objektov je **v območju namenske rabe ZD** potrebno ohraniti zeleni ločevalni pas (med športnim centrom **z šolo** in načrtovanimi objekti za nastanitev ter na vzhodu med načrtovanimi objekti za nastanitev ter stanovanjsko sosesko Ciglenca), **kamor se lahko umestijo primerne oblike rekreacijske rabe (sprehajalne poti, gozdne učne poti, trim steza ipd.), v preostalem delu na namenski rabi BT pa v čimvečji meri ohraniti posamična drevesa oziroma jih nadomestiti z novimi avtohtonimi drevesnimi vrstami;**
4. pri umeščanju objektov je potrebno upoštevati funkcionalno povezanost s športno rekreacijskim centrom ter ostalimi dejavnostmi v območju muzeja na prostem, konjeniškega centra ter dopolnilno turistično ponudbo trškega jedra,
5. priporočena je izdelava variantnih rešitev,
6. upoštevati je potrebno vse tehnične predpise in dimenzioniranje zmožljivosti, ki urejajo gradnjo turistične infrastrukture,
7. velikost parcel mora zagotavljati funkcijo posameznih objektov,
8. priključevanje na omrežja in priključke javne infrastrukture, ki mora biti funkcionalno navezana na obstoječa omrežja;
9. potrebno je zagotoviti dostop do gozda;
10. **objekti morajo slediti naravnemu poteku terena in ne smejo izstopati iz krajinske slike, največja dopustna etažnost objektov je K + P + 1 + M, klet mora biti v celoti vkopana;**
11. kot nadgradnja tradicionalnega arhitektonskega oblikovanja je dovoljeno modernejše oblikovanje objektov.

Gradivo za sprejem na občinskem svetu je bilo javno objavljeno na spletni strani Občine Rogatec (predlog odloka ter obrazložitev z vsemi spremembami namenske rabe prostora, ki so se zgodile v času pridobivanja mnenj k predlogu OPN), zato občina smatra, da je bila z vsebino predloga OPN zainteresirana javnost seznanjena. OPN je v vseh fazah sprejema vedno na vpogled tudi javnosti in sicer na sedežu občine Rogatec.

#### **Stališče:**

**Pripomba se ne upošteva.**