

API ARHITEKTI

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN) ZA OBMOČJE ŠIRITVE ZDRAVILIŠČA V ROGAŠKI SLATINI

Ljubljana, junij 2011

Podatki o pripravi OPPN

Naziv prostorskega akta:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA OBMOČJE ŠIRITVE ZDRAVILIŠČA V ROGAŠKI SLATINI
Investitor prostorskega akta:	OBČINA ROGAŠKA SLATINA Izletniška ulica 23250 Rogaška Slatina In ORANDA d.o.o. Ulica Mersijev 12 3252 Rogatec
Pripravljavec prostorskega akta:	OBČINA ROGAŠKA SLATINA Oddelek za okolje in prostor Izletniška ulica 2 Rogaška Slatina
Izdelovalec prostorskega akta:	API ARHITEKTI d.o.o. Barjanska cesta 62 1000 Ljubljana Direktor: Uroš Birsa, u.d.i.a.
Odgovorni vodja izdelave prostorskega akta:	Damjan Burcar, u.d.i.a. Id. št. pri ZAPS: A – 1276
Organ, ki bo prostorski akt sprejel:	OBČINSKI SVET OBČINE ROGAŠKA SLATINA Žig in podpis odgovorne osebe Župan Občine Rogaška Slatina Mag. Branko Kidrič, u.d.i.g.

KAZALO VSEBINE

Kazalo vsebine besedila

1.	Opis prostorske ureditve
2.	Umestitev načrtovane ureditve v prostor <ul style="list-style-type: none">– Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji– Rešitve načrtovanih objektov in površin– Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo
3.	Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro
4.	Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine
5.	Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave
6.	Način, vrsta in namen prenove naselja ali njegovega dela
7.	Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
8.	Etapnost izvedbe prostorske ureditve
9.	Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev
10.	Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta

Kazalo vsebine kartografskega dela z grafičnimi načrti

1	Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju	M 1:2500
2	Območje podrobnega načrta s parcelnim stanjem	M 1:1000
3	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1:2500
4	Zazidalna oziroma ureditvena situacija	M 1:1000
5	Prerezi	M 1:1000
6	Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro	M 1:1000
7	Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave	M 1:1000
8	Prikaz ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom	M 1:1000
9	Načrt parcelacije	M 1:1000

POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI

Območje urejanja OPPN se nahaja v osrednjem delu mesta Rogaška Slatina severo-vzhodno od obstoječega območja zdravilišča.

Zahodno od območja urejanja stoji cerkev Sv. Ane, južno od območja urejanja stoji Hotel Šport ter teniška igrišča.

Velikost območja OPPN je cca. 7,1 ha. Ureditveno območje zavzema zemljišča s parc. št.: 291, 285, 288, 287, 286, 277/2, 277/4, 282, 257/2, 277/1, 276, 278/7, 272, 273, 274, 275/1, 278/6, 278/9, 278/8, 278/10, 278/5, 279/1, 279/2, 268, 267, 281, 280, 284/1, 284/2, 278/11, 278/12, 278/13, 278/14, 278/15, 278/16, 278/17, del 269/1, 278/3, vse k.o. Rogaška Slatina.

Izven območja urejanja lahko segajo ureditve za izvedbo javne gospodarske infrastrukture in krajinske ureditve za zagotovitev vzpostavitve in povezanosti novega zdraviliškega parka.

S tem OPPN je predvideno:

- odstranitev dotrajanih objektov v območju obstoječega kompleksa hotela Boč, kot je prikazano v grafičnem delu (list št. 3 - Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji),
 - dozidave, nadzidave, odstranitve in rekonstrukcije ostalih obstoječih objektov znotraj območja OPPN;
 - gradnja kulturno turističnega središča (objekt št. 1), kot je prikazano v grafičnem delu (list št. 4 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija);
 - gradnja hotela nasproti hotela Šport (objekt št. 2), kot je prikazano v grafičnem delu (list št. 4 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija);
 - gradnja osmih apartmajskih objektov(objekti št. od 3 do 10; vsak objekt je lahko sestavljen iz dveh apartmajskih enot) v severnem delu območja urejanja, kot je prikazano v grafičnem delu (list št. 4 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija);
 - gradnja klubskega (ali apartmajskega) objekta v severnem delu območja urejanja (objekt št. 11), kot je prikazano v grafičnem delu (list št. 4 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija);
 - rekonstrukcija hotela Boč (objekt št. 12), kot je prikazano v grafičnem delu (list št. 4 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija);
 - gradnja hotela v povezavi z obstoječo stavbo hotela Boč (objekt št. 13), kot je prikazano v grafičnem delu (list št. 4 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija);
 - gradnja in rekonstrukcija prometne infrastrukture ter električne, vodovodne, kanalizacijske, plinske in telekomunikacijske infrastrukture;
 - parkovna ureditev, ki povezuje območje urejanja z obstoječim delom zdravilišča.
-

SEZNAM PRILOG OPPN

- | | |
|----|--|
| 1. | Smernice pristojnih nosilcev urejanja prostora |
| 2. | Fotografije območja urejanja |
-

IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

Odgovorni prostorski načrtovalec

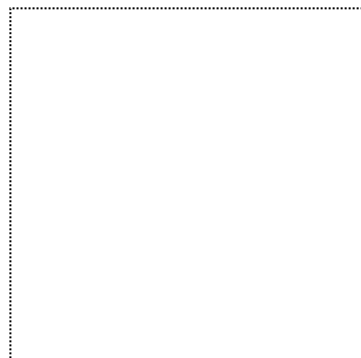
DAMJAN BURCAR

IZJAVLJAM,

da je Občinski podrobni prostorski načrt za območje širitve zdravilišča v Rogaški Slatini izdelan v skladu z občinskimi prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju podrobnega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

Št. projekta: **API-502/748**

DAMJAN BURCAR, u.d.i.a. A – 1276



Ljubljana, junij 2011

Podpis:

1.

Opis prostorske ureditve

Predvideno območje urejanja se nahaja severovzhodno od zdraviliškega dela Rogaške Slatine. Zahodno od območja urejanja je cerkev Sv. Ane, južno pa Hotel Šport ter teniška igrišča.

Hotel Boč z depandanso leži za zahodnem delu območja urejanja, znotraj območja se nahajajo stanovanjske hiše ter star sadovnjak, ki se skoraj v celoti ohrani.

Velikost območja urejanja OPPN je približno 7,1ha. Ureditveno območje zavzema zemljišča s parcelnimi številkami: 291, 285, 288, 287, 286, 277/2, 277/4, 282, 257/2, 277/1, 276, 278/7, 272, 273, 274, 275/1, 278/6, 278/9, 278/8, 278/10, 278/5, 279/1, 279/2, 268, 267, 281, 280, 284/1, 284/2, 278/11, 278/12, 278/13, 278/14, 278/15, 278/16, 278/17, del 269/1, 278/3, vse k.o. Rogaška Slatina. Območje je označeno v kartografskem delu.

Na južnem delu območja je predvidena gradnja hotela s cca. 150 sobami. Hotel ima terasasto strukturo in je vkopan v pobočje hriba. Streha hotela je zelena in predstavlja del krajinske ureditve angleškega parka.

Zahodno od hotela bo kulturno turistično središče. Tlorisna površina bo cca. 1200m².

Na osrednjem delu parcele 278/3, vzhodno od obstoječe hiše je načrtovana klubska hiša v velikosti 600 m², v njej bo recepcija, manjša kuhinja, bar ter manjši wellness z bazenom. Zgornji del objekta je vkopan v pobočje ter ima zeleno streho. Namesto tega objekta je dovoljeno zgraditi apartmajski objekt.

Na severnem delu območja je načrtovanih 8 objektov, v vsakem sta 2 apartmaja. Nova cesta, ki se nadaljuje od rekonstruirane služi hkrati kot intervencijska pot.

Parkirišča za goste hotela so v podzemni garaži, parkirišča za apartmajске goste pa v klančini pobočja hriba apartmajev.

Lokacija hotela in apartmajev se neposredno navezuje na obstoječe območje Zdravilišča Rogaške Slatine, a je vseeno malo odmaknjena od živahnega dogajanja ostalih hotelov.

2.

Umestitev načrtovane ureditve v prostor

Območje OPPN se nahaja v osrednjem delu mesta Rogaška Slatina severo-vzhodno od obstoječega območja zdravilišča.

Zahodno od območja urejanja stoji cerkev Sv. Ane, južno od območja urejanja stoji Hotel Šport ter teniška igrišča.

Velikost območja OPPN je cca. 7,1 ha. Ureditveno območje zavzema zemljišča s parc. št.: 291, 285, 288, 287, 286, 277/2, 277/4, 282, 257/2, 277/1, 276, 278/7, 272, 273, 274, 275/1, 278/6, 278/9, 278/8, 278/10, 278/5, 279/1, 279/2, 268, 267, 281, 280, 284/1, 284/2, 278/11, 278/12, 278/13, 278/14, 278/15, 278/16, 278/17, del 269/1, 278/3, vse k.o. Rogaška Slatina.

Izven območja urejanja lahko segajo ureditve za izvedbo javne gospodarske infrastrukture in krajinske ureditve za zagotovitev vzpostavitve in povezanosti novega zdraviliškega parka.

Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji

Predvidene prostorske ureditve se povezujejo s sosednjimi območji preko obstoječih in predvidenih cest ter ostale infrastrukture.

Pomemben povezovalni element je nov zdraviliški park, ki bo povezoval obstoječe območje zdravilišča z novim območjem zdravilišča, katerega urejanje je predmet tega OPPN.

Rešitve načrtovanih objektov in površin

Značilnost zdravilišča v Rogaški slatini je pozidava ob robovih dolin in odprto ravninsko dno, ki predstavlja parkovno ureditev. Ta značilnost se ohranja tudi s širitvijo zdravilišča. Predvidena je pozidava ob cesti vkopana v Cvetlični hrib. Na ta način je predvidena gradnja novega hotela in kulturno turističnega središča. Višje po pobočju so v enaki maniri predvidene gradnje osmih apartmajskih enot in klubskega objekta, ki so umeščeni v pobočje severno od nove cestne povezave, ki povezuje dve obstoječi cesti in omogoča krožen promet. Rekonstrukcija (ali nadomestna gradnja) in prizidava hotela Boč je predvidena kot zaključek zahodnega roba razširjenega zdravilišča.

S tem OPPN je predvideno:

- odstranitev dotrajanih objektov v območju obstoječega kompleksa hotela Boč, kot je prikazano v grafičnem delu (list št. 3 - Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji),
 - dozidave, nadzidave, odstranitve in rekonstrukcije ostalih obstoječih objektov znotraj območja OPPN;
 - gradnja kulturno turističnega središča (objekt št. 1), kot je prikazano v grafičnem delu (list št. 4 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija);
 - gradnja hotela nasproti hotela Šport (objekt št. 2), kot je prikazano v grafičnem delu (list št. 4 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija);
 - gradnja osmih apartmajskih objektov(objekti št. od 3 do 10; vsak objekt je lahko sestavljen iz dveh apartmajskih enot) v severnem delu območja urejanja, kot je prikazano v grafičnem delu (list št. 4 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija);
 - gradnja klubskega (ali apartmajskega) objekta v severnem delu območja urejanja (objekt št. 11), kot je prikazano v grafičnem delu (list št. 4 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija);
 - rekonstrukcija hotela Boč (objekt št. 12), kot je prikazano v grafičnem delu (list št. 4 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija);
 - gradnja hotela v povezavi z obstoječo spomeniško zaščiteno stavbo hotela Boč (objekt št. 13), kot je prikazano v grafičnem delu (list št. 4 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija);
 - gradnja in rekonstrukcija prometne infrastrukture ter električne, vodovodne, kanalizacijske, plinske in telekomunikacijske infrastrukture;
 - parkovna ureditev, ki povezuje območje urejanja z obstoječim delom zdravilišča.
-

Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

Pri gradnji je potrebno upoštevati vso veljavno zakonodajo s področja graditve objektov. Obstoječi objekti, ki se ohranjajo, se lahko dozidavajo do 50% osnovne zazidane površine na njihovi zemljiški parceli namenjeni gradnji ob upoštevanju gradbenih in regulacijskih linij določenih s tem odlokom. Obstoječi objekti, ki se s tem OPPN ohranjajo, se lahko tudi odstranijo, rekonstruirajo in nadzidavajo do ene dodatne etaže, razen, če so kot stavbe spomeniško zaščiteni. Obstoječi objekti imajo lahko urejeno parkiranje na zemljiščih, ki pripadajo objektu skladno z gradbenim dovoljenjem. Določbe tega odstavka ne veljajo za obstoječ objekt hotela Boč (objekt št. 12)

Kulturno turistično središče (objekt št. 1) je predviden s tem odlokom v horizontalnih gabaritih 30,5x32 m. Vertikalni gabariti so največ K+P. Pri horizontalnih gabaritih in umestiti v prostor se mora upoštevati grafični list št. 4 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija. Severni rob objekta mora biti v celoti vkopan v teren. Strehe so lahko ravne ali z naklonom maksimalno do 10° ter ozelenjena. Parkiranje je obvezno v garažni hiši Janina.

Hotel (objekt št. 2) je predviden s tem odlokom v horizontalnih gabaritih, ki jih določa gradbena meja po daljši stranici 107,3 m (kar je dolžina Športnega hotela na nasprotni južni strani ceste). Vertikalni gabariti se morajo prilagajati konfiguraciji terena. Hotel mora biti vgrajen v pobočje na način, da vsaj 30% pobočja na najbolj severnem robu hotela preide v ravno streho objekta na kateri mora biti krajinska ureditev. Dopustno je urejanje s svetlobniki, atriji in premostitvami. Pri horizontalnih gabaritih in umestiti v prostor se mora upoštevati grafični list št. 4 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija. Strehe so lahko ravne ali z naklonom maksimalno do 10° ozelenjena minimalno 50%. Parkiranje je predvideno v podzemni garaži, ki je del objekta. Pred vlogo za pridobitev soglasja k projektnim rešitvam v fazi PGD je potrebno uskladiti idejno zasnovo hotela s pristojnim zavodom za varstvo kulturne dediščine.

Apartmaji (objekti št. 3 do 10) so predvideni s tem odlokom v horizontalnih gabaritih 16,5x24 m. Vertikalni gabariti so največ P+1N. Prilicje mora biti na severni strani v celoti vkopano. Pri horizontalnih gabaritih in umestiti v prostor se mora upoštevati grafični list št. 4 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija. Strehe so lahko ravne ali z naklonom maksimalno do 10°. V posameznem objektu sta lahko dve apartmajski enoti. V vsakem objektu sta lahko dve apartmajski enoti. Parkiranje je predvideno južno od objektov v teren vkopanih garažnih boksih. Za vsako apartmajsko enoto morata biti zagotovljeni dve parkirni mesti.

Klubski objekt (objekt št. 11) je predviden s tem odlokom v horizontalnih gabaritih 19x27 m. Vertikalni gabariti so največ P+1N. Severni rob objekta mora biti vkopan v teren v največji mogoči meri. Pri horizontalnih gabaritih in umestiti v prostor se mora upoštevati grafični list št. 4 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija. Streha mora biti ozelenjen. Streha je lahko ravna ali z naklonom maksimalno do 10°. Parkiranje je predvideno ob južni strani objekta. Namesto tega objekta je mogoče zgraditi apartmajski objekt pod enakimi pogoji, kot veljajo za objekte št. 3 do 10.

Obstoječ objekt hotela Boč (objekt št. 12) se rekonstruira v gabaritih 18x25 m in funkcionalno poveže z objektom št. 13. Vertikalni gabariti so največ P (delno vkopano)+4N+M. Parkiranje je predvideno v podzemni garaži objekta št. 13 oziroma v garažni hiši Janina. Namesto rekonstrukcije je mogoča tudi nadomestna gradnja v predpisanem gabaritu.

Dozidava hotela ob obstoječem hotelu Boč (objekt št. 13) je predviden s tem odlokom v horizontalnih gabaritih 35x60 m. Vertikalni gabariti so največ K+P+2N+M. Pri horizontalnih gabaritih in umestiti v prostor se mora upoštevati grafični list št. 4 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija. Streha je lahko ravna ali z naklonom maksimalno do 10°. Ozelenjeno mora biti minimalno 50% površine strehe. Parkiranje je predvideno v podzemni garaži, ki je del objekta oziroma v garažni hiši Janina.

Vsi novo predvideni objekti morajo biti v največji mogoči meri vkopani oziroma vstavljeni v pobočje, tako da ne bodo prestavljali dominante v prostoru. Nad višinskimi gabariti objektov je dovoljeno postaviti naprave in opremo ter dostope do njih in podobno, če so od roba objekta postavljeni tako, da je kot med najvišjo točko takega prostora ali naprave ter kapjo objekta enak ali manjši 30°.

Gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov

Gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov potrebnih za nemoteno funkcioniranje objektov v skladu s predpisi, ki urejajo gradnjo tovrstnih objektov, je izjemoma dopustna s predhodnimi kulturnovarstvenimi pogoji in soglasjem pristojne enote ZVKDS.

Prepovedana je postavitve objektov za oglaševanje, to je reklamnih stolpov ali panojev in baznih postaj mobilne telefonije.

Gradnja garaž se dovoljuje skladno s 7. členom odloka.

Ograje

Znotraj območja urejanja OPPN ni dovoljeno postavljati ograj. Omogočen mora biti javen dostop do parkovnih ureditev. Izjemoma je dovoljena postavitve ograj za zaščito pred padci v primeru večjih višinskih razlik na terenu po predhodnem soglasju pristojne enote ZVKDS.

Fasade

Fasade novogradenj naj bodo sodobne izvedbe s sodobnimi materiali, vendar morajo upoštevati gabarite in sporočilnost obstoječih stavb v območju zdravilišča. Po višini in dolžini naj bodo členjene. Barve fasad morajo biti klasične, brez vzorcev in v umirjenih naravnih barvnih tonih kot na primer ubita bela, svetli odtenki peščene in rjavo bež. Rožnati, modri, zeleni in drugi kričeči barvni toni niso dopustni.

Pogoji in usmeritve za krajinsko ureditev

Krajinska ureditev mora biti izvedena po načrtu celovite zasnove krajinske ureditve, ki je prikazana v grafičnem delu (list št. 4 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija) z možnostjo odstopanj pri prilagajanju arhitekturnim rešitvam posameznih objektov, kar se definira v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Ureditev parka na območju urejanja predstavlja nadaljevanje parkovne poteze, ki je vzpostavljena kot vzporedna osi historičnim parkovnim ureditvam Rogaške. Če so historične ureditve osrednje osi izvedene v geometrijskih oblikah pravilnih zasnov, naj nova nastajajoča parkovna poteza vzhodno od hotelov uvaja svobodnejše, nepravilne oblike.

Vzhodno od obstoječih hotelov je do vznožja hriba predvidena izvedba parka na strehi podzemnih garaž, oblikovanega v maniri angleškega parka, kot določajo kulturnovarstvene smernice. Poteza se nadaljuje na sever proti športnim površinam.

Prostor pred predvidenim kulturno turističnim središčem (objekt št. 1) je osrednja točka prostorske osi, ki se nadaljuje na sever. Dopusčeno je: preureditev reliefa, izoblikovanje teras, speljava glavne steze, oblikovanje sledi južni potezi s svobodnejšimi, nepravilnimi oblikami. Preostali odprti prostor mora biti v funkciji novega objekta, vključno z zeleno streho objekta, ki služi kot razgledišče in od koder se prostor nadaljuje preko dostopne ceste proti hotelu Boč (objekta številka 12 in 13). Preostali prostor pobočja je lahko programsko urejen kot galerija na prostem, forma viva, oz. kot večnamenski prostor za prireditve, ki se bodo odvijale v novem objektu.

Povezava proti novemu hotelu (objekt številka 2) ob glavni cesti na vzhod se naj izvede na pobočju, v višini, ki ustreza strehi novega hotela. Program hotelskega strešnega vrta sledi potrebam hotela, vendar ostaja v javni rabi (prosto dostopen, prehodan).

Obstoječi sadovnjak se prenove, sanira in dosadi s starimi sortami visokodebelnih hrušk in jablan. Dopusčeno je dodajanje nasadov jagodičja in izvedba sprehajalne poti skozi nasade. Deloma se lahko ohranijo površine zasejane z »deljenolistno rudbekio« (Rudbeckia laciniata).

Skrajni vzhodni rob Cvetličnega hriba – novega parka (južno od predvidene ceste) naj dopolnjuje »sadni vrt« s podobnimi programi, ki so značilni za bolj podeželski prostor.

Sprehajalne poti v parku zaradi strmih prehodov ni smiselno izvesti s peskom, možna je izvedba poti kot konsolidiran makadam ali kot vialit (s posipom iz svetlega rizlovca).

Parkovna oprema mora biti enotna v vsem parku (lesene klopi na kovinskem ogrodju, transparentni kovinski koški, ipd.).

Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

Cestna infrastruktura

Obstoječa cesta med lokalno cesto Rogaška Slatina-Spodnje Sečovo in zemljiščem s parcelno št. 284/2 k.o. Rogaška Slatina se v celoti rekonstruira. Od profila P1 do profila P5 je predvidena z naslednjim profilom:

vrtni robnik 6/20 cm
pločnik š=1.00 m
betonski robnik 15/25 cm
vozišče 2.25+2.75=5.00 m
betonski robnik 15/25 cm

Od profila P5 do profila P7 se rekonstruirana cesta zoži in je v nadaljevanju predvidena z naslednjim profilom:

vrtni robnik 6/20 cm
pločnik š=1.00 m
betonski robnik 15/25 cm
vozišče 2.25+2.25=4.50 m
betonski robnik 15/25 cm

Od profila P9 do profila P23 je predvidena novogradnja ceste.

Cesta (rekonstruiran del in del predviden za novogradnjo) je dvosmerna.

Vse utrjene povozne površine morajo biti izvedene v vodotesni izvedbi z urejenimi peskolovi, predčiščenjem in zadrževanjem meteorne vode, pred iztokom v naravo.

Vse cestne povezave služijo tudi za interventne dostope.

Ostale ceste znotraj območja urejanja ali izven, ki pa neposredno napajajo območje, se vzdržujejo oziroma rekonstruirajo skladno z Odlokom o občinskih cestah (Uradni list RS, št. 69/99, 52/05).

Mirujoči promet za potrebe posameznih objektov znotraj območja urejanja je predpisan pri vsakem objektu posebej.

Električna energija

Na območju ureditvenega načrta ni na razpolago dovolj električne energije. V bližini je locirana TP JANINA 20/04-0231 kV moči 250 kVA, iz katere se napajajo nekateri objekti na tem območju, vendar je tako razdalja kakor tudi nova potrebna moč prevelika, da bi se nadaljnje napajanje novih objektov izvedlo iz te transformatorske postaje, zato se treba zgraditi novo transformatorsko postajo.

Na območju urejanja poteka prostozračni daljnovod 20 kV, ki ga je potrebno kablirati v podzemni izvedbi od točke A (oporišče št.: 22) do točke B (oporišče št.:15).

Nova transformatorska postaja 20/04-0231 kV, iz katere se bodo napajali vsi novi objekti na območju urejanja, je predvidena ob bivšem SN drogu (oporišče št.: 14). Tu namreč poteka SN podzemni vod Donat, ki se napaja iz RTP Rogaška Slatina, ki se na tem mestu prekine, uvleče v novo TP, nato pa nadaljuje v prejšnji smeri proti TP Donat.

Nova transformatorska postaja se lahko predvidi znotraj objekta številka 2 ali kot samostojen objekt. V slednjem primeru mora biti objekt sodobno oblikovan in ozelenjen iz smeri javnih površin. Oblikovanje objekta se ureja z navodili in soglasjem pristojne enote ZVKDS.

Objekt številka 2 bo priklopljen na NN zbiralnice v novi TP, ostali porabniki pa se bodo napajali iz prostostoječe razdelilne električne omarice PS-RO, napajane iz le-te. Od PS-RO nato poteka napajanje prostostoječih- priključno merilnih omaric PS-PMO 1 (meritve in napajanje črpališča), PS-PMO 2 (meritve in napajanje za objekte št.: 3-7) in PS-PMO 3 (meritve in napajanje za objekte št.: 8-11). Vse PS-PMO so locirane ob rekonstruirani cesti. Napajanje prostostoječe razdelilne električne omarice PS-RO je opsijsko predvideno tudi iz nove TP Kulturno turističnega središča.

Objekt št. 1 (kulturno- turistično središče) že ima gradbeno dovoljenje, elektro- projekt nove transformatorske postaje je izdelalo Elektro Celje d.d., iz katere se ta objekt tudi napaja. Ker je v

projektu nove transformatorske postaje predvidena tudi kabelska kanalizacija v smeri sever (4x PE 110), uporabljena pa je le ena cev, se po isti kanalizaciji izvede tudi napajanje objektov št.: 12 in 13 (hotel Boč). V edini uporabljeni cevi je položen kabel za napajanje NN omrežja v smeri NN droga (točka E), obstoječi dovod iz TP Ločen dol se odstrani. Ker je v elektro- projektu nove TP (Elektro Celje d.d.) to NN omrežje skablirano le do NN droga, ki se po OPPN nahaja na rekonstruirani cesti, je ta NN vod treba skablirati še dodatno do NN droga (točka E). Ker je v elektro- projektu nove TP (Elektro Celje d.d.) to NN omrežje skablirano le do NN droga, ki se po OPPN nahaja na rekonstruirani cesti, se ta NN vod skablira še dodatno do NN droga (točka E).

Na območju ureditvenega načrta potekajo trije NN električni nadzemni vodi. NN električni nadzemni vod od točke A do točke B bo vsled sprostitve funkcionalnega zemljišča potrebno skablirati. NN električni nadzemni vod od točke C do točke D ne posega v območje funkcionalnega zemljišča. NN električni nadzemni vod od točke E do točke G (napajanje iz TP Ločen dol) se odstrani v celoti, namesto njega se NN drog- točka E napaja iz NN zbiralnic v novi TP (kulturno-turistično središče). Ravno tako se v celoti odstrani NN električni nadzemni vod za javno razsvetljavo (od točke G do točke H).

Priključno merilne omarice in vrste dovodnih vodnikov bodo projektno obdelane v projektni dokumentaciji elektroinštalacij objektov v skladu s tehničnimi pogoji, kateri bodo podani v elektroenergetskem soglasju.

Telekomunikacijsko omrežje

Uporabniki telekomunikacijskih storitev na območju urejanja bodo priključeni na telefonsko centralo v Rogaški Slatini. Na tem območju poteka kabelska kanalizacija. Ob cesti na parcelni št.: 890/3 se nahaja obstoječ telefonski jašek. Iz njega se položita dve MAPITEL cevi Ø 110 mm. V prvo se položi TK kabel za objekt številka 2, v drugi pa TK kabel do nove razdelilne telefonske omarice, iz katere se izvede TK povezava za vse ostale nove objekte, razen za objekt št.: 1. Objekt št.: 1 (kulturno- turistično središče) ima telekomunikacije že projektno obdelane. Vodniki za povezavo se definirajo v projektni dokumentaciji telekomunikacij objektov.

Javna razsvetljava

Na območju južnega dela območja urejanja ob cestišču poteka javna razsvetljava, ki v svojem zadnjem delu posega na funkcionalno zemljišče predvidene gradnje. Zaradi tega in dejstva, da se je v letu 2010 le-ta ob cestišču »Terapija – Cvetlični hrib z odcepom na Ivanov hrib« rekonstruirala, kot je razvidno iz grafične priloge, se le ta (od točke G do točke H) odstrani v celoti. Javno razsvetljavo rekonstruirane ceste in v nadaljevanju novo predvidene ceste se izvede z odcepom iz obstoječe veje javne razsvetljave- kandelaber K4.

Vodovod

Celotno območje urejanja bo oskrbovano z pitno vodo iz javnega vodovodnega omrežja.

Za posamezen objekt je predviden en priključni vod DN 20 in vodomer DN 20 vgrajen v tipski vodomerni jašek, ki bo praviloma v zelenici pred vhomom v objekt.

Objekti Kulturno-turističnega središča, Depandanse Boč in predvideni novi hoteli bodo priključeni na primarni oskrbovalni vodovod DN 250, ki se napaja iz vodohrana Bellevue na koti 290 m^{mnv}. Za oskrbo predvidenih objektov bo zagotovljena potrebna količina pitne vode, ki je ocenjena na 60 m³/dan.

Za potrebe protipožarne zaščite predvidenih objektov bo zagotovljena predpisana količina vode, ki znaša 72 m³/dan.

Celotno območje predvideno za objekte številka 3 do 11, leži na višini ~275 m.n.v. S priključitvijo teh objektov na primarni vodovod je zagotovljen komaj minimalni oskrbovalni tlak 1,5 bara. Tako je boljše oskrba z pitno vodo mogoča iz vodohrana Cvetlični hrib V=20 m³, ki je na koti 333 m^{mnv}. Ker predvidena poraba za apartmajsko naselje nad koto 272 m^{mnv} ocenjeno znaša 20,7 m³/dan oziroma 0,24 l/s, kar je enako izdatnosti vodnega vira, moramo zagotoviti dodatno količino vode, ki se jo lahko zagotovi z prečrpavanjem vode iz primarnega cevovoda spodnje cone v vodohran Cvetlični hrib. Do obstoječega cevovoda je potrebno zgraditi tlačni vod s črpališčem.

Požarne varnosti ne moremo zagotoviti iz istega vodohrana brez povečanja volumna iz sedanjih 20 m³ na minimalnih 70 m³. Namesto povečanja volumna vodohrana se lahko požarna voda zagotavlja iz hidrantov primarnega vodovoda, gašenje se pa lahko izvaja iz določenih stojšč preko dodatne gasilske črpalke.

Požarna voda po predpisih mora biti zagotovljena v količini 10 l/s v trajanju dveh ur, kar pomeni, da je potrebno upoštevati 72 m³ rezerve vode.

Polaganje cevi vodovoda se vrši na minimalno globino 0,80 m do temena cevi.

Kanalizacija

Kanalizacijsko omrežje v kraju Rogaška Slatina je izgrajeno v celoti. V obsegu zdraviliškega kompleksa obratuje fekalna kanalizacija, ki se zaključuje na čistilni napravi. Padavinske vode in žive vode iz območja odvajajo padavinski odprt padavinski kolektor v Irski potok.

Zasnova kanalizacije mora biti v ločenem načinu zbiranja in odvajanja odpadne in padavinske vode.

Za prevzem odpadnih voda celotnega območja so predvideni štiri novi zbirni fekalni kanali, F-kanal_1 dolžine 390 m, F-kanal_2 dolžine 108 m, F-kanal_3 dolžine 187 m in F-kanal_4 dolžine 18 m, ki se vsi priključijo na obstoječi fekalni kanal. Vsi kanali bodo min. premera DN 200.

Hišni priključek posameznega objekta na fekalni kanal sestavljajo zbirni jašek lociran praviloma ob robu parcele lastnika, priključni kanal in priključni jašek oziroma odcepni fazonski kos. Hišni priključki bodo predvidoma premera od DN125 do DN150.

Padavinske vode celotnega območja se sedaj stekajo preko odprtega obcestnega jarka v kanalizirani potok. Z oziroma na lokacijo hotela ob cesti (objekt številka 2), bo ta jarek kanaliziran v dolžini cca. 200 m.

Za odvodnjavanje padavinskih voda so znotraj območja urejanja predvideni štiri padavinski kanali: P-kanal_1 dolžine 435 m, P-kanal_2 dolžine 110 m, P-kanal_3 dolžine 76 m in P-kanal_4 dolžine 30 m. Predvideni kanali bodo premera DN300 in DN400.

Hišni priključek posameznega objekta na padavinski kanal sestavljajo zbirni jašek lociran praviloma ob robu parcele lastnika, priključni kanal in priključni jašek oziroma odcepni fazonski kos. Hišni priključki padavinske vode bodo predvidoma DN150 do DN200.

Hišni priključek posameznega objekta na padavinski kanal sestavljajo zbirni jašek lociran praviloma ob robu parcele lastnika, priključni kanal in priključni jašek oziroma odcepni fazonski kos. Hišni priključki padavinske vode bodo predvidoma DN150 do DN200.

Kanalizacija mora biti položena na minimalno globino 1,00 m do temena cevi (meteorna kanalizacija) oziroma 1,40 m (fekalna kanalizacija).

Na tej globini bodo omogočena križanja z ostalo infrastrukturo brez posebnih ukrepov.

Odvodnjavanje padavinskih voda iz cestišča bo preko lovilcev peska v padavinski kanal.

Plinovod

Potrebna je izgradnja oskrbovalnega plinovoda zemeljskega plina, ki bo preko priključnih plinovodov oskrboval obravnavane objekte z energentom.

Cevovod oskrbovalnega plinovoda naj bo navezan v skladu z danimi možnostmi na obstoječ plinovod Ø160 x 14,6 PE, delovnega tlaka 3bar, ki poteka jugovzhodno od območja urejanja.

Podzemno položen cevovod naj bo v celoti izveden iz PE cevi. Armature in fittingi naj bodo iz PE, medsebojno spajami z elektro uporovnim varjenjem.

Novozgrajeni plinovod bo obratoval z delovnim tlakom 3bar v srednjetačnem območju.

Vsi novozgrajeni objekti znotraj območja urejanja bodo oskrbovani z zemeljskim plinom preko novozgrajenega oskrbovalnega plinovoda in hišnih priključkov. Hišnimi priključki naj bodo speljani do plinske omarice na fasadi posameznega objekta. V nerjaveči omarici naj bo vgrajena požarna pipa, reducirni ventil in plinomer.

Navezava oskrbovalnega plinovoda se izvede preko podzemnega zapornega ventila.

Energetska oskrba novo načrtovanih objektov za potrebe ogrevanja se predvidi z zemeljskim plinom iz javnega distribucijskega omrežja v kombinaciji z obnovljivimi viri.

Investitor razširitve plinovodnega omrežja bo sistemski operater distribucijskega omrežja.

Za vsako priključitev načrtovanih objektov na distribucijsko plinovodno omrežje bo sistemski operater izdal "Soglasja za priključitev".

Način priključevanja predvidenih objektov se izvede po postopku in na način, kot to določajo Splošni pogoji za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega plinovodnega omrežja in Sistemska obratovalna navodila, ki jih je izdal sistemski operater.

Priključitev objektov na distribucijsko plinovodno omrežje se izvede na osnovi sklenjenih Pogodb o priključitvi na distribucijsko omrežje s končnimi odjemalci.

Za vsak objekt se praviloma predvidi samostojen priključni plinovod, katerega lastnik bo končni odjemalec.

Investitorje načrtovanih objektov bremenijo morebitni nesorazmerni stroški priključitve na distribucijsko plinovodno omrežje.

V fazi projektiranja tras plinovodov bo potrebno izdelati natančno geomehansko poročilo s ciljem, da se zagotovi na celotni trasi vkop plinovodov v stabilen teren. Pri tem so dovoljena tudi odstopanja od predvidenih rešitev tras v prostorskem aktu.

Projektanti in izvajalci gradbenih del morajo v varovalnem pasu plinovodov in priključnih plinovodov, ki po energetskega zakonu IEZ-DI znaša 5 m od osi plinovodov, obvezno upoštevati

zahteve sistemskega operaterja in Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim tlakom do vključno 16 bar (Ur. list RS št. 26/02).

Sistemskemu operaterju mora biti omogočen stalen nadzor gradbišča v varovalnem pasu obstoječih plinovodov. Vsi izkopi v varovalnem pasu distribucijskih in priključnih plinovodov morajo biti v bližini plinovodnega omrežja obvezno opravljeni po navodilih sistemskega operaterja in praviloma ročno.

Pri izvedbi plinske instalacije v objektih je potrebno upoštevati tehnični predpis DVGW-TRGI G600: 2008. Plinomeri in regulatorji tlaka za posamezna odjemna mesta se namestijo v zaščitno kovinsko omarico na fasadah objektov.

Odpadki

Vsak nov objekt mora imeti zagotovljen prostor za prevzem in odvoz odpadkov skladno s predpisi, ki urejajo to področje v občini Rogaška Slatina. Odjemna mesta ne smejo biti vizualno izpostavljena in morajo biti postavljena na zemljiških parcelah namenjenih gradnji predvidenih objektov.

4.**Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine**

Območje urejanja se nahaja znotraj zavarovanega območja zdravilišča z ESD 628 in režimom spomenika.

V neposredni bližini območja urejanja se nahajata še zavarovani območji Arheološko območje Zdraviliški kompleks z ESD 22895 in Arheološko območje Janina z ESD 22896. Obe zavarovani območji imata režim arheološkega najdišča.

Zaradi neposredne bližine območij arheoloških najdišč obstaja verjetnost najdb arheoloških ostalin pri zemeljskih delih. V primeru najdbe arheoloških ostalin so najditelji, lastniki zemljišč, investitorji ali odgovorni vodja del takoj po odkritju dolžni o tem obvestiti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije in prekiniti zemeljska dela do izvedbe raziskave arheoloških ostalin.

Pri izvajanju predvidenih gradenj je potrebno upoštevati varstvene usmeritve za evidentirano kulturno dediščino.

Za vse posege, ki jih predvideva ta odlok je potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje.

Ohranjanje narave in naravnih vrednot

Območje urejanja OPPN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij potrebnih za biotsko raznovrstnost. Na osnovi 97. člena Zakona o ohranjanju narave (Ur. l. RS, št. 96/04-UPB2) za območje urejanja OPPN izdelava naravovarstvenih smernic in izdaja naravovarstvenega mnenja ni potrebna.

Varstvo nadzemnih in podzemnih voda

Ureditveno območje OPPN se nahaja izven vodovarstvenega območja, ni v bližini vodotokov in ni poplavno.

Vse s tem odlokom predvidene gradnje in ureditve morajo biti izvedene skladno z veljavno zakonodajo s področja vgradnje objektov. S tem bo zagotovljeno, da predvidena gradnja in ureditve ne bodo imele negativnega vpliva na vode in vodni režim.

Pri gradnji je dovoljeno uporabljati samo takšne materiale, ki ne morejo ogroziti podtalnice. Preprečeno mora biti odvajanje odpadnih vod v naravo brez predhodnega čiščenja.

Odvod padavinskih voda iz cestišča in utrjenih površin mora biti izveden po vodotesni kanalizaciji preko objektov predčiščenja (peskolovi, lovilci olja in zadrževalnika) v potok. V skladu z določili 92. člena Zakona o vodah je treba v čim večji možni meri zmanjšati odtok padavinskih voda z utrjenih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred izlivom v vode.

V času gradnje je potrebno zagotoviti zaščitne ukrepe v primeru razlitja nevarnih in škodljivih tekočin iz delovnih strojev.

Varstvo tal

Začasne prometne in gradbene površine se uporabi površine na katerih so tla manj kvalitetna.

Ureditve previdene z OPPN ne bodo vplivale na geološko strukturo tal v kolikor bodo izvedene skladno z izsledki Geotehničnega poročila (i-n-i d.o.o., številka: 2500/2010), ki je sestavni del tega OPPN. Prisotni bodo vplivi na pedološke značilnosti tal zaradi odstranitve vrhnje plasti tal in njenega začasnega deponiranja. Do večjih vplivov med pripravljalnimi deli lahko pride zaradi možnega onesnaževanja rodovitne plasti tal pri njenem odstranjevanju in deponiranju, ki ga povzročajo gradbeni stroji. Zato je treba zagotoviti tehnično brezhibnost vozil, ki se bodo uporabljala na območju OPPN. Humus z območja gradnje se odstrani in deponira za kasnejšo sanacijo in rekultivacijo.

V primeru nepredvidenih izpustov nevarnih snovi je treba nastalo situacijo takoj sanirati. Snovi je treba ustrezno pobrati in predati pooblaščenim organizacijam.

Varstvo pred hrupom

Ureditveno območje OPPN, je glede na Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS, št. 105/05, 34/08 in 109/09), v II. območju varstva pred hrupom, kjer je dovoljena mejna raven hrupa 55 (dBA) podnevi in 45 (dBA) ponoči. Glavni izvor bodo predstavljali delovni stroji med izgradnjo in promet motornih vozil po izgradnji. Obvezna je uporaba brezhibnih in s predpisi skladnih delovnih strojev.

Varstvo zraka

Na onesnaženost zraka bodo v fazi gradbenih del vplivala dela pri izkopu in dovozu materiala. Vpliv bo intenzivnejši, če se bodo dela izvajala v vetrovnem in sušnem obdobju. Zaradi aktivnosti delovne opreme in tovornih vozil v času pripravljalnih del in gradnje bodo prisotne obremenitve zraka s prašnimi delci ter izpušnimi plini vozil. S transportnih in gradbenih površin je potrebno preprečiti emisije prahu z vlaženjem teh površin ob sušnem in vetrovnem vremenu. Po izgradnji predvidenih objektov ni pričakovati znatnega vpliva na kvaliteto zraka.

Ravnanje z odpadki

V času gradnje je treba z odpadki ravnati skladno s Pravilnikom o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 3/03, 41/04-ZVO-1, 50/04 (62/04 popr.) in 34/08). V času gradnje je treba uvesti sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Neuporabne preostanke gradbenih odpadkov in gradbenih

odpadkov iz zemeljskih izkopov je treba odlagati na odlagališčih, skladno s predpisi o ravnanju z odpadki. Oddane odpadke je treba spremljati preko evidenčnih listov in voditi predpisane evidence. Nevarne odpadke je treba skladiščiti v zaprti posodi in jih redno predajati pooblaščenemu odjemalcu nevarnih odpadkov, skladno s predpisi o ravnanju z nevarnimi odpadki. Na območju je urejeno redno odvažanje komunalnih odpadkov.

Ureditve v območju kmetijskih zemljišč

Pretežni del območja urejanja je v planskih aktih Občine Rogaška Slatina opredeljen kot kmetijsko zemljišče. Gradnja na teh zemljiščih je skladno s pogoji tega odloka dovoljena glede na možnosti, ki planski akti občine Rogaška Slatina omogočajo, oziroma po njihovi ustrezni spremembi.

Ureditve v območju gozdov

Znotraj območja urejanja OPPN ni gozdov ali gozdnih prostorov razen zemljišča s parc. št. 280 k.o. Rogaška Slatina, ki je zavarovana gozdna parcela. Na temu zemljišču posegi s tem odlokom niso predvideni. Neposredno ob območju urejanja se nahajajo gozdovi, ki so zaščiteni z Odločbo o zavarovanju drevesnih in gozdnih parkov Zdravilišča Rogaške Slatine ter gozdov v njeni okolici (Uradni list LRS št. 29/1952 in Uradni list SRS št. 50/1971). Skladno z uredbo je znotraj zaščitenega območja mogoč posek posameznih dreves ob soglasju Zavoda za gozdove.

6. Način, vrsta in namen prenove naselja ali njegovega dela

Ureditveno območje OPPN se nahaja znotraj mesta Rogaška Slatina. Ta del naselja se v manjšem delu prenavlja z nadomestno gradnjo (hotel Boč) in večinoma z novogradnjami. Vsi legalno zgrajeni objekti se lahko prenavljajo in rekonstruirajo. Namembnost novih objektov mora biti za potrebe turizma. V objektih znotraj območja OPPN so dovoljene tudi centralne dejavnosti prvenstveno namenjene uporabnikom teh objektov. Namen prenove je homogenizacija grajene strukture naselja, zagotovitev novih turističnih kapacitet in hortikultura ureditev danes zaraščenih in zanemarjenih površin.

Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

Obramba

Ministrstvo za obrambo nima smernic s področja obrambe, ki bi jih bilo potrebno upoštevati pri izdelavi OPPN.

Varstvo pred poplavami

Znotraj območja urejanja in v neposredni bližini ni vodotokov in poplavno ogroženih območij.

Varstvo pred erozivnostjo

Območje urejanja v celoti spada v območje zahtevnejših protierozijskih ukrepov.

Sestavni del tega OPPN je Geotehnično poročilo v prilogah, ki ga je potrebno v celoti upoštevati pri s tem odlokom predvidenih ureditvah.

Pred izvedbo posameznih gradenj znotraj območja urejanja je potrebno izdelati natančnejšo geomehansko poročilo za posamezno gradnjo.

Varstvo pred razlitjem nevarnih snovi

Na obravnavanem območju je na povoznih površinah mogoče razlitje olj. Pri izvedbi mora biti zagotovljeno prestrežanje teh snovi s kanaletami in lovilci olj.

Varstvo pred potresi

Obravnavano območje se nahaja po karti potresne nevarnosti v VII. stopnji EMS. Vsi objekti morajo biti grajeni tako, da so varni glede na predvideno ogroženost.

Zaklonišča

Znotraj območja urejanja so predvideni objekti za katere skladno z Uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS št. 57/96) ni potrebno graditi zaklonišč. Ker pa se območje urejanja nahaja znotraj mesta Rogaška Slatina z več kot 5000 prebivalci, se mora stropna konstrukcija nad kletjo graditi tako, da zdrži rušenje objektov nanjo.

Varstvo pred požarom

Skladno s Pravilnikom o študiji požarne varnosti (Uradni list RS, št. 28/05, 66/06 Odl.US: U-I-202/05-11 in 132/06) s tem OPPN predvideni objekti ne spadajo med požarno zahtevne objekte oziroma ureditve razen objektov številka 1, 2, 12 in 13 za katere je izdelava požarne študije obvezna.

Pri izdelavi projektne dokumentacije in izvedbi je treba upoštevati prostorske, gradbene in tehnične ukrepe s katerimi odo zagotovljeni:

- pogoji za varen umik ljudi in premoženja;
- Potrebni odmiki med objekti oziroma ustrezna požarna ločitev objektov, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru;
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila v skladu s SIST DIN 14090;
- viri za zadostno oskrbo za gašenje požarov.

Ukrepi za zahteve v zvezi s požarno zaščito se smiselno uporabijo tudi v primeru drugih nesreč, kot so katastrofalni potres ali vojna.

Glede na razpoložljive podatke bo gasilna voda zagotovljena iz obstoječega vodovodnega omrežja. Premer cevi obstoječega vodovodnega omrežja, na katerega bodo priključeni hidranti, je Ø250 mm. Lokacija predvidenih hidrantov je razvidna iz grafične priloge. Hidranti morajo biti praviloma nadtalni. Do njih mora biti zagotovljen stalen dostop, lokacija pa mora biti označena s tablicami, izdelanimi po standardu SIST 1007. Razdalja med hidranti se določi tako, da je mogoče požar na stavbi gasiti iz najmanj enega hidranta, za požarno zahtevne stavbe pa iz najmanj dveh hidrantov. Razdalja med hidrantoma ne sme biti večja od 80m. Razdalja med hidranti in stavbo ne sme biti manjša od 5m in ne večja od 80 m. Praviloma se vgrajujejo nadtalni hidranti DN80 ali DN100. Podtalni hidranti DN80 se vgrajujejo samo izjemoma, če nadtalni hidrant predstavlja

preveliko oviro (npr. za promet). Premer vodovodne cevi, na katero je priključen hidrant, ne sme biti manjši od DN hidranta. Pri odvzemu vse potrebne količine vode tlak v vodovodu ne sme pasti pod 1,5 bar. Zagotoviti je treba takšno količino vode, ki zadostuje za dvournno gašenje požara v stavbi in za varovanje sosednjih objektov. Za objekte, ki potrebujejo glede na koncept požarne varnosti (študija požarne varnosti) večjo količino vode, pa je potrebno zagotoviti požarno vodo na drug način (npr. požarni bazen). Za obravnavano območje zadostuje najmanj 10l/s. V času projektiranja PGD je potrebno izvesti meritve, s katerimi se ugotovi natančna količina vode in glede na to upošteva pri projektiranju.

Obstoječe in predvidene cestne povezave znotraj območja urejanja OPPN se uporabljajo tudi za intervencijski dostop. Dovožne poti za gasilska vozila morajo biti utrjene tako, da lahko po njih vozijo gasilska vozila z osno obremenitvijo do 10 t. Ravni deli dovožne poti za gasilska vozila morajo biti široki najmanj 3 m.

Lokacije predvidenih hidrantov in delovne površine za gasilska vozila so prikazane v grafičnem delu list št. 8 – Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom.

Ureditve za varstvo pred požarom lahko v projektni dokumentaciji odstopajo od rešitev prikazanih v Smernicah požarne varnosti, če je zagotovljena drugačna rešitev skladno z zakonodajo, ki zagotavlja varstvo pred požarom tako za predvideno novogradnjo, kot tudi okolico.

8. Etapnost izvedbe prostorske ureditve

Izvedba načrtovanih gradenj in posegov predvidenih s tem OPPN se lahko izvaja etapno.

V primeru etapnega izvajanja posegov predvidenih s tem OPPN mora vsaka etapa zagotoviti izvedljivost končnega stanja in ne sme imeti negativnega vpliva na vode in vodni režim ter erozivno ogroženost območja.

9. Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

Vse stacionaže in dimenzije se morajo natančneje določiti v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od rešitev:

- ± 2.00 m v horizontalnih gabaritih predvidenih novogradenj stavb (objekti številka 3 do 11 in 14 do 16);
- ± 5.00 m v horizontalnih gabaritih predvidenih novogradenj stavb (objekti številka 1, 12 in 13);
- ± 10.00 m v horizontalnih gabaritih predvidene novogradnje hotela (objekt številka 2); etažnost tega objekta lahko odstopa od predpisane, pod pogojem, da severni rob objekta po višini ne presega obstoječega brega;
- ± 1.00 m v horizontalnih in ± 2.00 m v vertikalnih gabaritih cestnega omrežja;
- kleti je dopustno izvesti v več nivojih (etažah), če geomehanski pogoji terena to dopuščajo;
- pri gradnji podzemnih infrastrukturnih vodov in njihovih prestavitvah so dovoljena tudi večja odstopanja, če z njimi ni onemogočeno končno stanje s tem OPPN predvidene ureditve.

Ostala večja odstopanja in tehnične rešitve so izjemoma dovoljena ob soglasju Občine Rogaška Slatina, projektanta prostorskega akta in pristojnih nosilcev urejanja prostora, katere odstopanje tangira. Če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše iz cestnega, prometno tehničnega, okoljevarstvenega in oblikovalskega vidika, se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo.

10.

**Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti
podrobnega načrta**

Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev so v območju tega OPPN na objektih dopustna redna in investicijsko vzdrževalna dela ter postavljanje nezahtevnih in enostavnih objektov, za katere je potrebno poleg ostalih soglasij pridobiti tudi soglasje občine Rogaška Slatina.

Grafični del

Priloge

1. Seznam nosilcev urejanja prostora in njihova mnenja

Seznam nosilcev urejanja prostora, ki so bili zaproseni za izdajo smernic in posledično glede na smernice še za mnenja k Občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu (OPPN) za območje širitve zdravilišča v Rogaški Slatini:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Agencija RS za okolje, Vojkova 1b, 1000 Ljubljana – varstvo okolja (celovita presoja vplivov na okolje)
 2. Ministrstvo za okolje, prostor in energijo, Agencija RS za okolje, Pisarna Celje, Lava 11, Celje
 3. Ministrstvo za obrambo, Uprava za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, Ljubljana
 4. Ministrstvo za obrambo, Vojkova cesta 55, Ljubljana
 5. Elektro Celje, Javno podjetje za distribucijo električne energije d.d., Vrunčeva 2a, Celje
 6. Telekom Slovenije, PE Celje, Lava 1, Celje
 7. OKP, Javno podjetje za komunalne storitve Rogaška Slatina d.o.o., Celjska cesta 12, Rogaška Slatina
 8. Občina Rogaška Slatina, Izletniška ulica 2, Rogaška Slatina-promet
 9. Zavod RS za varstvo narave, OE Celje, Opekarniška cesta 2, Celje
 10. Zavod za gozdove Slovenije, Območna enota Celje, Ljubljanska cesta 13, Celje
 11. Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, Ljubljana
 12. Adriaplin d.o.o., Dunajska 7, 1000 *Ljubljana*
-

Priloge

2b. Fotografije območja urejanja

