



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: 0320-0006/2013

Datum: 19.9.2013

Zadeva: Gradivo za 4. točko dnevnega reda 27. redne seje Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina

Predlagatelj: mag. Branko Kidrič, župan

Zadeva: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje P3 z okolico (ZD7) V Rogški Slatini, 1. obravnava

Pravne podlage: Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in spremembe)
Statut Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 26/12)

Poročevalci: mag. Branko Kidrič, župan, g. Uroš Birsa in g. Tomaž Strehovec

Priloga: zazidalni situaciji

Predlog sklepa: Občinski svet Občine Rogaska Slatina sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje P3 z okolico (ZD7) V Rogški Slatini v 1. obravnavi.

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A) in 16. člena Statuta Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 26/2012) je Občinski svet Občine Rogaška Slatina na ___ redni seji dne ___..2013 sprejel

O D L O K

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje P3 z okolico (ZD7) v Rogaški Slatini

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

- (1) S tem odlokom se ob upoštevanju ob upoštevanju Sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Šmarje pri Jelšah za območje Občine Rogaška Slatina za obdobje 1986–2000 dopolnjen 2002 (Uradni list RS, št. 83/03), sprejme občinski podrobni prostorski načrt za območje P3 z okolico (ZD7) v Rogaški Slatini (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje API ARHITEKTI d.o.o., v marcu 2012 pod številko projekta API-585/513.
- (2) Na območju OPPN je predvidena ureditev infrastrukture, odstranitev dotrajanih objektov ter gradnja novih objektov za potrebe turistične ponudbe zdravilišča.

2. člen

Sestavni deli OPPN

- (1) OPPN obsega tekstualni del, grafični del in obvezne priloge iz 19. člena ZPNačrt-a (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008-ZVO-1B in 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A).
- (2) Tekstualni del obsega:
 - Opis prostorske ureditve
 - Umestitev načrtovane ureditve v prostor
 - Opis vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji
 - Opis rešitev načrtovanih objektov in površin
 - Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo
 - Zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro
 - Rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine
 - Rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave
 - Način, vrsto in namen prenove naselja ali njegovega dela
 - Rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
 - Etapnost izvedbe prostorske ureditve
 - Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev
 - Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta
- (3) Grafični del obsega:
 - Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju M 1:1000
 - Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem M 1:1000
 - Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji M 1:2000
 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija, Varianta A M 1:1000
 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija, Varianta B M 1:1000
 - Prezezi, Varianta A M 1:1000
 - Prezezi, Varianta B M 1:1000
 - Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro M 1:1000
 - Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave M 1:1000
 - Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom M 1:1000
 - Načrt parcelacije M 1:1000

(4) Priloge obsegajo:

- Mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora
- Fotografije območja urejanja
- Elaborat geodetskega načrta; Številka: GB2012043; Odgovorni geodet: Darko Ratej, inž. geod. (Geo-0350); Podjetje: GEODET BIRO d.o.o., Strma cesta 1a, 3250 Rogaška Slatina
- Geomehansko poročilo; Številka: 2828/2012; Odgovorni predstavnik podjetja: Milan Žerjal, univ. dipl. inž. geol.; Podjetje: i-n-i d.o.o.; Bravničarjeva 20, 1000 Ljubljana
- Idejna zasnova: TP 20/0,4 kV s SN in NN kablovodi, javna razsvetljava in TK cevna kanalizacija; Številka: 12923; Odgovorni projektant: Bojan Potočnik, inž.el.; Podjetje: bp biro, Bojan Potočnik s.p.; Spodnje Jablane 7, 2326 Cirkovce
- Idejna zasnova: Plinovod del. tlak < 4bar; Številka: 1/13; Odgovorni projektant: Rudi Pavlič, univ. dipl. inž. str.; Podjetje Enerko pro d.o.o.; Kraigherjeva ulica 19a, 2230 Lenart
- Idejna zasnova: Načrt kanalizacije in vodovoda; Številka: 585/513; Odgovorni projektant: Zvonimir Junež, univ. dipl. inž. grad.; Podjetje: API ARHITEKTI d.o.o.; Barjanska cesta 62, 1000 Ljubljana
- Smernice požarne varnosti; Številka: SmPV-9-4210RB/13; odgovorni izvajalec: Danilo Fras, univ. dipl. inž. el.; Podjetje: Varnost Maribor d.d.; Kraljeviča Marka 5, 2000 Maribor.

II. OBMOČJE OPPN

3. člen

Območje urejanja

- (1) Območje OPPN se nahaja v osrednjem delu mesta Rogaška Slatina zahodno od obstoječega območja zdravilišča od katerega ga ločuje cesta RIII-685/7495 Tekačevo-Rogaška Slatina in regionalna železniška proga št. 32 Grobelno-Stranje-Rogatec d.m.
- (2) Obravnavano območje so trenutno pretežno stavbna zemljišča namenjena proizvodnim dejavnostim. Občinski prostorski načrt za obravnavano območje predvideva širitev zdraviliških kapacitet.
- (3) Velikost območja OPPN je približno 3 ha. Ureditveno območje zavzema zemljišča ali dele zemljišč s parcelnimi številkami: 793/1, 789, 790/1, 786/1, 782, 786/2, 787/1, 792/1, 784, 783, 793/3, 791/1, 793/2, 784, 788, 790/2, 791/2, 787/2, 793/4, 784, 784, 784, 790/3, 784, 786/1, 786/1, 786/1, 784, 784, 790/5, 784, 784, 790/4, 793/5 in 792/2 – vse parcele so del k.o. Rogaška Slatina.
- (4) Ureditve javne gospodarske in okoljske infrastrukture s priključitvami ter krajinske ureditve lahko segajo tudi izven območja.

4. člen

Vplivno območje

- (1) Vplivno območje bo v času gradne in obratovanja objektov znotraj območja urejanja OPPN, razen v območjih priključevanja predvidene javne gospodarske infrastrukture na obstoječo.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

5. člen

Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji

- (1) Predvidene prostorske ureditve se povezujejo s sosednjimi območji preko obstoječe občinske ceste LC-356221 ter ostale infrastrukture.
- (2) Cesta RIII-685/7495 Tekačevo-Rogaška Slatina in regionalna železniška proga št. 32 Grobelno-Stranje-Rogatec d.m. predstavljata večjo oviro pri povezovanju z obstoječim zdraviliščem, kar pa je nedavno bilo omiljeno z ureditvijo zavarovanega železniškega prehoda.
- (3) Ureditve predvidene z OPPN bodo povečale zmogljivost in ponudbo obstoječega zdravilišča.

6. člen

Rešitve načrtovanih objektov in površin

- (1) S tem OPPN je predvideno:

- odstranitev manj kvalitetnih in za turistično dejavnost neprimernih objektov znotraj območja urejanja, kot je prikazano v grafičnem delu (list št. 3 - Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji);

- gradnja hotela s podzemno garažo (objekt št. 1), kot je prikazano v grafičnem delu (list št. 4 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija);
- gradnja koncertne dvorane (objekt št. 2), kot je prikazano v grafičnem delu (list št. 4 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija);
- rekonstrukcija obstoječega objekta (objekt št. 3), kot je prikazano v grafičnem delu (list št. 4 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija);
- gradnja hotelskih dependans (objekti št. 4, 5, (6)), 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 okoliškim parkovnim gozdom.

7. člen

Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

- (1) Pri gradnji je potrebno upoštevati vso veljavno zakonodajo s področja graditve objektov.
- (2) Hotel s podzemno garažo (objekt št. 1) je predviden s tem odlokom v horizontalnih gabaritih 96,8x39,1 m. Vertikalni gabariti so največ K+P+4N. Strehe so lahko ravne ali z naklonom maksimalno do 10°. Mogoča je variantna gradnja hotela v manjših gabaritih 64,8x39,1 m.
- (3) Koncertna dvorana (objekt št. 2) je predviden s tem odlokom v horizontalnih gabaritih gabaritih 29,4x29,0 m. Vertikalni gabariti so največ K+P. Strehe so lahko ravne ali z naklonom maksimalno do 10°. Mogoča je variantna gradnja objekta v manjših gabaritih oziroma z drugo namembnostjo. Parkiranje je predvideno na terenu ali v objektu št. 1.
- (4) Rekonstrukcija in dozidava obstoječega objekta (objekt št. 3) je predvidena s tem odlokom v horizontalnih gabaritih 63,3x6,4+8,85 m. Vertikalni gabariti so največ K+P+1N. Oblika strehe obstoječega objekta se ohranja, pri dozidavi naj bo streha ravna. Parkiranje je predvideno na terenu.
- (5) Hotelske dependanse (objekti št. 4, 5, (6)) so predvidene s tem odlokom v horizontalnih gabaritih 29x21,8 m. Vertikalni gabariti so največ K+P+1N. Streha je lahko ravna ali z naklonom maksimalno do 10°. Parkiranje je predvideno na terenu ali v objektu št. 1. Mogoča je gradnja dveh ali treh enot hotelske dependanse, odvisno od velikosti objekta št 1 (hotela).
- (9) 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°.
- (10) Horizontalni gabariti in umestitev v prostor lahko tudi odstopajo od navedenih v prejšnjih odstavkih tega člena in prikazanih v grafičnih listih št. 4a in 4b - Zazidalna oziroma ureditvena situacija, vendar pa morajo v vsakem primeru biti izpolnjeni naslednji pogoji:
 - Upoštevana mora biti gradbena meja, prikazana v grafičnih listih št. 4a in 4b, preko katere ne smejo segati nadzemni deli stavb
 - Faktor izrabe območja urjenja ne sme presežati vrednosti 1,5, pri čemer velja:
 - o Faktor izrabe je razmerje med bruto tlorisno površino vseh stavb in celotno površino območja urejanja brez gozdnih površin. V izračunu faktorja izrabe se ne upoštevajo bruto tlorisne površine kleti, ki so namenjene servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice, prostori za inštalacije, shrambe, manipulativne površine ipd.).
 - Odstotek zelenih površin mora znašati najmanj 15%, pri čemer velja:
 - o Faktor zelenih površin je razmerje med površino zelenih površin na raščnem terenu in celotno površino območja urejanja brez gozdnih površin.
 - o Raščen teren so zunanje površine, ki ohranjajo neposreden stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja in ponikanja vode ter omogočajo zasaditev visoke vegetacije.
 - Zagotovljeno mora biti ustrezno število parkirnih mest. Na terenu se glede na prikaze v grafičnem delu lahko poveča število parkirnih mest do 10%. Ostala parkirna mesta morajo biti zagotovljena pod nivojem terena. Upoštevani morajo biti naslednji normativi:
 - o 1 parkirno mesto na namestitveno enoto dependanse (objekti št. 4, 5, (6)).
 - o 0,7 parkirnega mesta na namestitveno enoto hotela (objekt št. 1) pod nivojem terena ob upoštevanju, da so skladno z grafičnim delom izvedena parkirna mesta na terenu ob železniški progi.
 - o Dodatek na dvorano (objekt št. 2) 1 parkirno mesto na 10 sedežev

8. člen

Gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov

- (1) Dopustna je gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov potrebnih za nemoteno funkcioniranje objektov v skladu s predpisi, ki urejajo gradnjo tovrstnih objektov.
- (2) Pri tem ne sme biti oviran koncept ureditve oz. njegova skazitev.

9. člen

Ograje

- (1) Znotraj območja urejanja OPPN ni dovoljeno postavljati ograj. Omogočen mora biti javen dostop do parkovnih ureditev in okoliških gozdov.
- (2) Izjemoma je dovoljena postavitve ograj za zaščito pred padci v primeru večjih višinskih razlik na terenu po predhodnem soglasju pristojne službe Občine Rogaška Slatina.

10. člen

Fasade

- (1) Fasade novogradenj naj bodo sodobne izvedbe s sodobnimi materiali, vendar morajo upoštevati gabarite in sporočilnost obstoječih stavb v bližnjem območju zdravilišča. Po višini in dolžini naj bodo členjene.
- (2) Barve fasad morajo biti klasične, brez vzorcev in v umirjenih naravnih barvnih tonih. Kričeči barvni toni niso dopustni.

11. člen

Pogoji in usmeritve za krajinsko ureditev

- (1) 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.
- (2) Ureditve območja na mejah ne predvideva bistvenih posegov v obstoječi teren in vegetacijo. Po celotnem južnem in zahodnem robu, se gozdni rob očisti podrasti, odstranijo stara ali poškodovana drevesa, vrzeli pa se po potrebi zasadi z novo avtohtono drevnino (od dreves: gaber, bukev, jesen, hrast). Drevje na robovih se med gradnjo ustrezno zaščiti, posebej ob izkopu kletne etaže.
- (3) Odstrani se pas smrek na severnem robu, kjer bo urejeno novo parkirišče in ob njem zasadi drevoredna poteza z javorji.
- (4) Parkovne ureditve znotraj nove pozidave so omejene na speljavo/povezavo med glavnimi ploščadmi in vhodi v objekte. Predvidena je glavna pot v smeri V-Z. V sredini območja se brežino zasadi z grmovnicami, pokrovno drevnino in trajnicami. Gredice s trajnicami in drugimi cvetočimi rastlinami so omejene na robove ploščadi.
- (5) Nova drevesa so sajena samo v vrzeli med objekti, število je majhno, ker je celotno območje zaradi svoje severne lege na pobočju v senci in dodajanje drevesnih mas ni zaželeno.

IV. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

12. člen

- (1) Znotraj območja urejanja OPPN je potrebno upoštevati vso obstoječo in predvideno komunalno infrastrukturo. Vsa križanja se morajo izvesti v skladu s predpisi, oziroma po pogojih upravljavcev, ki jih podajo kot mnenje k temu OPPN. Pred gradnjo je potrebno obstoječe vode zakoličiti in določiti njihovo natančno lego. Detajlne rešitve se obdelajo v projektni dokumentaciji PGD, PZI.
- (2) Možna so odstopanja od predvidenih rešitev opredeljenih v tem odloku, če so rešitve utemeljene iz tehničnega in ekonomskega vidika in ne vplivajo na koncept ostalih rešitev. Rešitve infrastrukture se prilagajajo konkretnim arhitekturnim rešitvam podanim v fazi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- (3) Predvideni objekti morajo imeti najmanj priključek na cesto, kanalizacijo, vodovod in elektriko.
- (4) Za vsak poseg v varovanih pasovih javne infrastrukture in grajenega javnega dobrega je potrebno pridobiti soglasje k projektni dokumentaciji s strani tangiranega soglasodajalca.
- (5) Ob železniški progi potekajo železniški signalno varnostni in telekomunikacijski kabli, ki jih je potrebno sondirati in zakoličiti, zato je potrebno vsa dela izvajati pod nadzorom delavcev Slovenskih železnic- Infrastruktura d.o.o., Sekcije SVTK Celje.

- (6) Potek predvidenih tras infrastrukturnih vodov in ceste znotraj območja urejanja je prikazan v grafičnem delu (list št. 6 - Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro).

13. člen

Prometna ureditev

- (1) Od zavarovanega železniškega prehoda oziroma priključka na regionalno cesto poteka proti jugu občinska cesta LC-356221, ki se znotraj območja urejanja po potrebi rekonstruira z naslednjim tipičnim profilom, ki se prilagaja zavojem in lokalnim razmeram:
- | | |
|-----------------|------------------|
| vrtni robnik | 6/20 cm |
| pločnik | š=1.00 m |
| betonski robnik | 15/25 cm |
| vozišče | 2.50+2.50=5.00 m |
| betonski robnik | 15/25 cm |
- (2) Predviden je odcep iz občinske ceste LC-356221 do parkirišča na terenu za 12 parkirnih mest na terenu, ki so prvenstveno namenjena depandansam.
- (3) Ob severnem robu je predvidena nova cestna povezava od obstoječega zavarovanega železniškega prehoda proti uvozu v garažo/manipulacijo in dovozu objekta št. 1. Širina vozišča je predvidena 3.00+3.00=6.00 m. Proti južni strani je predviden hodnik za pešce š=1.00 m (minimalno) proti severni strani pa cca. 36 parkirnih mest na terenu postavljenih prečno na predvideno novo cestno povezavo. Ta cestna povezava ni predvidena kot javno dobro.
- (4) Obstoječa makadamska pot ob južnem robu območja urejanja se po potrebi rekonstruira za potrebe intervencije in sovpadanja funkcij gozdnega gospodarstva in rekreacije skladno z zahtevami Zavoda za gozdove in Uprave Republike Slovenije za zaščito in reševanje.
- (5) Vse nove utrjene povozne površine morajo biti izvedene v vodotesni izvedbi z urejenimi peskolovi, predčiščenjem in zadrževanjem meteorne vode, pred iztokom v naravo.
- (6) Vse cestne povezave služijo tudi za interventne dostope.
- (7) Mirujoči promet za potrebe posameznih objektov znotraj območja urejanja je predpisan pri vsakem objektu posebej v sedmem členu tega odloka.
- (8) Območje urejanja se nahaja v varovalnem pasu regionalne ceste RIII-685, odsek št. 7495 Tekačevo-Rogaška Slatina od km 2,220 do km 2,485. Na obravnavanem območju se ne dovoli novih cestnih priključkov na regionalno cesto.
- (9) Razen priključkov na javno gospodarsko infrastrukturo s tem odlokom ni predvidenih posegov znotraj cestnega sveta in preglednega trikotnika na obstoječem kanaliziranem priključku.

14. člen

Kanalizacija

- (1) Vse odpadne vode morajo biti priključene na javno kanalizacijo.
- (2) Projektne rešitve odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Ur. l. RS št. 88/11), Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur. l. RS št. 47/05 in 45/07) oziroma z zakonodajo, ki ureja področje odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih voda.
- (3) Odvod padavinskih voda iz cestišča in utrjenih površin mora biti izveden po vodotesni kanalizaciji preko objektov predčiščenja (peskolovi, lovilci olja in zadrževalnika) v vodotok. V skladu z določili 92. člena Zakona o vodah (ZV-1, Ur. l. RS št. 67/02) 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.
- (4) Direktni izpust meteornih voda v vodotok mora biti načrtovan tako, da ne sega v svetli profil vodotoka. Iztočna glava mora biti oblikovana pod naklonom brežine vodotoka. Na območju iztoka mora biti struga ustrezno zavarovana pred vodno erozijo. Način izvedbe iztoka mora biti v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja in v projektni dokumentaciji za izvedbo tekstualno in grafično ustrezno obdelan in prikazan.
- (5) Kanalizacijsko omrežje v naselju Rogaška Slatina je zgrajeno v mešanem sistemu. Obstoječi kanalizacijski kolektor DN 1000, ki severno od območja urejanja poteka ob desnem bregu Ratanskega potoka, je spojen na čistilno napravo Rogaška Slatina.
- (6) Revizijski jašek, kjer je možna priključitev odtokov odpadne in padavinske vode, se nahaja na parceli št. 464/4 k.o. Rogaška Slatina.
- (7) Odpadne vode iz objektov je treba neposredno odvajati v kanalizacijo, padavinske vode pa ustrezno zadrževati.

- (8) Zasnova kanalizacije predvideva:
- povezovalni kanal od priključnega jaška na kolektorju do zbirnega jaška na parceli lastnika, poteka pod lokalno cesto in železnico v preboju ZCK 400
 - razbremenilnik z zadrževalnim bazenom sestavlja cevni zadrževalnik ABC 1400 V=60m³ in cevno dušilko PVC 150 v razbremenilnem jašku
 - razbremenilni kanal z izpustno glavo v vodotok Nagonjščica je kanal PVC 400, poteka od RJ do izpustne glave v brežini vodotoka
 - zbirni kanali padavinskih voda so PVC 200 – PVC 400, potekajo od ZB do vsakega posameznega objekta
 - zbirni kanali odpadnih voda so PVC 200, potekajo od zbirnega jaška do vsakega posameznega objekta.
 - hišni priključek odpadnih voda objekta se sestoji iz zbirnih jaškov lociranih praviloma ob objektu in priključnega kanala, ki bo neposredno z fazonskimi kosi priključen na zbirni kanal za odpadne vode
 - hišni priključek padavinskih voda se sestoji iz sifonskega jaška, lovilca peska in priključnega kanala, ki bo neposredno s fazonskimi kosi priključen na zbirni kanal za padavinske vode.
- (9) Hišni priključki so predmet faze PZI.
- (10) Kanalizacija mora biti položena na minimalno globino 1,40 m do temena cevi (meteorna kanalizacija) oziroma 1,60 m (fekalna kanalizacija).
- (11) Na tej globini bodo omogočena križanja z ostalo infrastrukturo brez posebnih ukrepov.
- (12) Odvodnjavanje padavinskih voda iz cestišča bo preko lovilcev peska v padavinski kanal.

15. člen Vodovod

- (1) Celotno območje urejanja bo oskrbovano z pitno vodo iz javnega vodovodnega omrežja, ki poteka med regionalno cesto in vodotokom po parceli št. 457/5 k.o. Rogaška Slatina.
- (2) Od priključnega mesta na obstoječem javnem vodovodnem omrežju je predviden oskrbovalni vodovod PEHD 125, ki v podboju prečka najprej lokalno cesto in potem še železniško progo ter se zaključi vodomernim jaškom (VJ) na zelenici pred parkiriščem ob objektu št. 3. Od tod naprej sta predvideni dve oskrbovalni veji, ki se zaključujeta z vodomernim jaškom in nadzemnim hidrantom.
- (3) Na prečkanju ceste in železnice bo vodovod položen s tehnologijo podvrtanja v jekleno zaščitno cev ZCV 200 na globino 1,5 m pod lokalno cesto in $\geq 2,20$ m pod železniško progo.
- (4) Za potrebe protipožarne zaščite predvidenih objektov bo zagotovljena predpisana količina vode.
- (5) Polaganje cevi vodovoda se vrši na minimalno globino 1,20 m do temena cevi.

16. člen Električno omrežje

- (1) Znotraj območja urejanja se nahaja obstoječa transformatorska postaja TP 20/0,4 kV Mizarstvo 012, katera je priključena na 20 kV mrežo v obstoječi TP 20/0,4 kV Sonce 029 v obstoječi SN vodni celici št. 4.
- (2) Z odstranitvijo večine stavb znotraj območja urejanja se tudi demontira obstoječa transformatorska postaja TP 20/0,4 kV Mizarstvo 012 s priključnim kablovodom 20 kV izvedenim z zemeljskim kablom 3 x XHE 49 A 1 x 150 mm².
- (3) Električna energija za napajanje območja urejanja se zagotovi iz RTP 110/20 kV Rogaška Slatina in sicer po obstoječem kablovodu 20 kV RTP Rogaška Slatina – TP Donat – TP Pošta – TP Sonce. Znotraj območja urejanja je glede na predvideno odjemno moč električne energije predvidena nova transformatorska postaja TP 20/0,4 kV; 2 x 1000 kVA.
- (4) Mogoča je postavitve montažne betonske transformatorske postaje kot npr. SAVA 5, 20/0,4 kV, 2x1000 kVA s transformatorjem 2 x 1000 kVA in 4 celični SN stikalni blok (Vz, M,T, T) ali pa integracija v obstoječ oziroma predviden objekt.
- (5) Za kableske povezave med transformatorsko postajo Sonce in predvideno TP 20/0,4 kV se uporabijo kabli tipa 3 x NA2XS(F)2Y 1 x 150/25 mm², 20 kV, ki imajo prenosno moč (napetostni nivo 20 kV) 12,4 MVA. Z upoštevanjem korekcijskega faktorja kabla 0,8 dobimo prenosno moč kablovoda 10 MVA.
- (6) Nizkonapetostni izvodi iz predvidene TP bodo predvidoma izvedeni s kabli tipa NA2XY. Primarni priključni kablovodi naj bodo minimalnega prereza 150 mm². Primarni priključni kablovodi bodo položeni do predvidenih do glavnih razdelilcev RG v obbetonirani kabelski kanalizaciji.
- (7) Meritve bodo izvedene v priključno merilnih omaricah, ki bodo locirane na posameznih predvidenih objektih.

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

17. člen

Javna razsvetljava

- (1) Predvidena razsvetljava bo osvetljevala javne ceste v okolici hotelskega kompleksa. Napajališče JR bo v predvideni prostostoječi omarici PS-RJR, locirani v neposredni bližini predvidene TP 20/0,4 kV.
- (2) Za napajanje JR je predviden en izvod iz PS – RJR, ki bo napajal svetilke ob dovozni cesti hotelskega kompleksa.

18. člen

Telekomunikacijsko omrežje

- (1) 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 PVC 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.
- (2) Znotraj območja urejanja poteka obstoječe TK omrežje v severnem in vzhodnem delu.
- (3) Obstoječe TK omrežje za obstoječ objekt Mizarstvo bo po poružitvi objekta delno demontirano.
- (4) Predvideno TK omrežje bo znotraj območja urejanja potekalo v kabelski kanalizaciji izvedeni s predvidoma PVC cevmi Ø 110 mm, ki bodo obbetonirane.
- (5) Odjemno mesto za TK sistem hotelskega kompleksa bo v severozahodnem delu kompleksa v predvidenem kabelskem jašku JTK 1. Predvidena trasa TK kabelske kanalizacije poteka od predvidenega jaška JTK1 preko predvidenih jaškov JTK-J2; JTK 3, JTK 4, JTK5 do JTK7 do predvidenega hotela. Poleg tega se od hotela do posameznih predvidenih objektov JKT 7 do JKT 13 izdela enocevna kanalizacija iz obbetonirane PVC cevi.
- (6) Trasa predvidene kabelske kanalizacije tako, da ne bo ovirala izgradnje ostalih predvidenih in obstoječih komunalnih vodov.

19. člen

Plinovod

- (1) Energetska oskrba novo načrtovanih objektov za potrebe ogrevanja se predvidi z zemeljskim plinom iz javnega distribucijskega omrežja v kombinaciji z obnovljivimi viri.
- (2) Investitor razširitve plinovodnega omrežja bo sistemski operater distribucijskega omrežja.
- (3) Gradnja plinovodnega omrežja bo izvedena na osnovi določil koncesijske pogodbe ter sprejetih aktov sistemskega operaterja.
- (4) Sistemski operater krije sorazmerne stroške gradnje, od investitorja pa lahko zahteva kritje morebitnih nesorazmernih stroškov gradnje plinovodnega omrežja na način, kot to določa koncesijska pogodba.
- (5) Za vsako priključitev načrtovanih objektov na distribucijsko plinovodno omrežje sistemski operater izda "Soglasja za priključitev".
- (6) 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.
- (7) Priključitev objektov na distribucijsko plinovodno omrežje se izvede na osnovi sklenjenih Pogodb o priključitvi na distribucijsko omrežje s končnimi odjemalci.
- (8) Za vsak objekt se praviloma predvidi samostojen priključni plinovod, katerega lastnik bo končni odjemalec.
- (9) Obstoječ plinovod PR-PEI60, delovnega tlaka 100mbar, poteka severno-vzhodno območja urejanja z možnostjo priključitve na parceli št. 1791/12 k.o. Rogaška Slatina.
- (10) Izvede se prečkanje regionalne ceste ter železniške proge z podvrtavanjem ceste in železniške proge v globini cca 1,5m.
- (11) Plinovod se zaključi pred objektom s PE kapo, po izgradnji objekta pa se naveže preko prehodnega kosa na požarno pipo montirano na fasadi ali kleti objekta V omarici se vgradi požarna pipa, reducirni ventil in plinomer.
- (12) Navezava oskrbovalnega plinovoda se izvede preko podzemnega zapornega ventila.
- (13) Novozgrajeni plinovod bo obratoval z delovnim tlakom 100mbar.

- (14) Podzemno položen cevovod se v celoti izvede iz PE cevi v globini min 1m.
- (15) Projektanti in izvajalci gradbenih del morajo v varovalnem pasu plinovodov in priključnih plinovodov, ki po energetskem 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).
- (16) Sistemskemu operaterju mora biti omogočen stalen nadzor gradbišča v varovalnem pasu obstoječih plinovodov.
- (17) V bližini plinovoda in priključnih plinovodov ni dovoljen strojni izkop ali miniranje ter trajno odlaganje ali posnetje materiala nad njim.

20. člen

Odpadki

- (1) Vsak nov objekt mora imeti zagotovljeno mesto za prevzem in odvoz odpadkov skladno z Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Rogaška Slatina (Ur. l. RS št. 91/2009) oziroma s predpisom, ki bi ga nadomestil. Odjemna mesta ne smejo biti vizualno izpostavljena. Natančna lokacija in izvedba mesta za prevzem odpadkov se določi v fazi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja na katerega mora investitor pridobiti soglasje pristojne službe za odvoz odpadkov.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

21. člen

Zavarovana kulturna dediščina

- (1) Območje urejanja se v manjšem delu nahaja znotraj zavarovanega območja zdravilišča z ESD 628 in režimom spomenika.
- (2) 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.
- (3) Pri izvajanju predvidenih gradenj je potrebno upoštevati varstvene usmeritve za evidentirano kulturno dediščino.
- (4) Za vse posege, ki jih predvideva ta odlok je potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

22. člen

Ohranjanje narave in naravnih vrednot

- (1) Območje urejanja OPPN obkrožajo primestni gozdovi, ki so zavarovani z Odločbo o zavarovanju drevesnih in gozdnih parkov zdravilišča Rogaška Slatina ter gozdov v njegovi okolici (Ur. l. LRS št. 29/1952 ter Odlokom o uskladitvi odločbe o zavarovanju dravesnih in gozdnih parkov zdravilišča Rogaška Slatina ter gozdov v njegovi okolici s sklepom o ustanovitvi katastrske občine Rogaška Slatina (UR. l. SRS št. 50/1971).
- (2) V varovano območje segajo parcele oz. deli parcel št. 782, 787/1, 787/2, 788, 789, 793/1, 793/3, 793/4 in 793/5 k.o. Rogaška Slatina.
- (3) Zavarovano območje nima dodatnega naravovarstvenega statusa.
- (4) Gradnja stavb na varovanem območju ni predvidena.
- (5) Infrastrukturni vodi se morajo odmakniti od koreninskega sistema dreves.
- (6) Za zasaditev naj se prednostno uporabljajo avtohtone in lokalnim rastiščnim razmeram prilagojene drevesne in grmovne vrste z navezavo na obstoječe drevesne vrste v okolici.
- (7) Sestavni del OPPN je krajinska ureditev, ki je vključena v ureditveno situacijo.
- (8) Do območja mestnih gozdov naj bo omogočen dostop za sprehajalce.
- (9) Zunanje osvetljevanje območja naj bo prostorsko omejeno, upošteva je določila Uredbe o mejnih vrednostnih svetlobnega onesnaževanja okolja (Ur. l. RS št. 81/07, 109/07, 62/10).

23. člen

Varstvo nadzemnih in podzemnih voda

- (1) Ureditveno območje OPPN se nahaja izven vodovarstvenega območja.
- (2) Ob skrajnem zahodnem robu območja urejanja OPPN v dolžini cca. 40 m se vije potok Negojščica. Neposredno ob potoku ni predvidena gradnja stavb ali utrjenih površin.
- (3) Območje urejanja ni poplavno.

- (4) Vse s tem odlokom predvidene gradnje in ureditve morajo biti izvedene skladno z veljavno zakonodajo s področja gradnje objektov. S tem bo zagotovljeno, da predvidena gradnja in ureditve ne bodo imele negativnega vpliva na vode in vodni režim.
- (5) Pri gradnji je dovoljeno uporabljati samo takšne materiale, ki ne morejo ogroziti podtalnice. Preprečeno mora biti odvajanje odpadnih vod v naravo brez predhodnega čiščenja.
- (6) V času gradnje je potrebno zagotoviti zaščitne ukrepe v primeru razlitja nevarnih in škodljivih tekočin iz delovnih strojev.
- (7) Vsak poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, se skladno s 150. in 153. členom Zakona o vodah (ZV-1, Ur. l. RS št. 67/02), lahko izvede samo na podlagi vodnega soglasja, ki ga izda Agencija RS za okolje oziroma pristojni organ.

24. člen

Varstvo tal

- (1) Začasne prometne in gradbene površine se uporabi površine na katerih so tla manj kvalitetna.
- (2) Ureditve predvidene z OPPN ne bodo vplivale na geološko strukturo tal v kolikor bodo izvedene skladno z izsledki Geomehanskega poročila (i-n-i d.o.o., številka: 2828/2012), 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.
- (3) V primeru nepredvidenih izpustov nevarnih snovi je treba nastalo situacijo takoj sanirati. Snovi je treba ustrezno pobrati in predati pooblaščenim organizacijam.

25. člen

Varstvo pred hrupom

- (1) Ureditveno območje OPPN, je glede na Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS, št. 105/05, 34/08, 109/09 in 62/10), 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.
- (2) Dodaten vir hrupa predstavljata tudi regionalna cestna in železniška povezava severno od območja urejanja. Z arhitekturno zasnovo je predvidena omilitev teh virov hrupa.

26. člen

Varstvo zraka

- (1) 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.

27. člen

Ravnanje z odpadki

- (1) V času gradnje je treba z odpadki ravnati skladno s Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 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.
- (2) Na območju je urejeno redno odvažanje komunalnih odpadkov.

28. člen

Ureditve v območju kmetijskih zemljišč

- (1) Znotraj območja urejanja ni kmetijskih zemljišč.

29. člen

Ureditve v območju gozdov

- (1) Ureditveno območje se stika z območjem gozdov s posebnim namenom z dovoljenim ukrepanjem, zato je treba posege v robna območja izvesti tako, da se v kar največji meri ohrani oziroma oblikuje sonaraven zaprt gozdni rob.
- (2) Pri izdelavi projektne dokumentacije je treba predvideti vpliv gradnje na robno drevje in v primeru, ko krčitve gozdnega roba ni mogoče odobriti, prilagoditi predvideno gradnjo.
- (3) Za potrebe gospodarjenja z gozdovi je potrebno zagotoviti ustrezne dostope do gozdnih površin.
- (4) V južnem delu območja urejanja, kjer se nahaja obstoječa prometnica, mora le ta biti rekonstruirana tako, da bo po njej poleg dostopa intervencije in sprehajanja obiskovalcev omogočen tudi izvoz lesa z možnostjo začasnih deponij lesa površine vsaj 0,03 ha.
- (5) Poseganje v gozd ali na gozdni rob z začasnim ali trajnim deponiranjem odkopnega ali drugega materiala ni dovoljeno.
- (6) Za vse posege v gozd in gozdni prostor je potrebno pridobiti soglasje Zavoda za gozdove Slovenije, Območna enota Celje.
- (7) Gozdno drevje, katerega bo potrebno zaradi izgradnje predvidene prostorske ureditve posekati, mora pred posekom evidentirati delavec Zavoda za Gozdove Slovenije. Evidentiranje, s tem pa posek drevja zaradi potreb izvedbe posega je možno po izdaji dokončnega gradbenega dovoljenja.

VII. NAČIN, VRSTA IN NAMEN PRENOVE NASELJA ALI NJEGOVEGA DELA

30. člen

- (1) Ureditveno območje OPPN se nahaja znotraj mesta Rogaška Slatina. Ta del naselja se v manjšem delu prenavlja z rekonstrukcijo objekta št. 3 in večinoma z novogradnjami. 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 opuščanih površin.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO IN OBRAMBO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

31. člen

Obramba

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

32. člen

Varstvo pred poplavami

- (1) Znotraj območja urejanja ni vodotokov in poplavno ogroženih območij.

33. člen

Varstvo pred erozivnostjo

- (1) Sestavni del tega OPPN je Geomehansko poročilo, ki ga je 09.01.2013 pod št. 2828/2012 izdelalo podjetje ini d.o.o., ki je sestavni del tega OPPN in ga je potrebno v celoti upoštevati pri s tem odlokom predvidenih ureditvah.
- (2) Ob upoštevanju Geomehanskega poročila območje ni erozijsko in plazovito ogroženo.
- (3) Pred izvedbo posameznih gradenj znotraj območja urejanja je potrebno izdelati natančnejšo geomehansko poročilo za posamezno gradnjo.

34. člen

Varstvo pred razlitjem nevarnih snovi

- (1) Na obravnavanem območju je na povoznih površinah mogoče razlitje olj. Pri izvedbi mora biti zagotovljeno prestrezanje teh snovi s kanaletami in lovilci olj.

35. člen

Varstvo pred potresi

- (1) Obravnavano območje se nahaja po karti potresne nevarnosti v VII. stopnji EMS, kjer se upošteva računsko vrednost potresnega pospeška tal $a_{gR}=0,150 \times g$. Vsi objekti morajo biti grajeni tako, da so varni glede na predvideno ogroženost.

36. člen
Zaklonišča

- (1) 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.

37. člen
Varstvo pred požarom

- (1) Za predvidene objekte bo v fazi priprave projektne dokumentacije potrebno izdelati študije oz. zasnove požarne varnosti, v kateri bodo skladno s Pravilnikom o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/2004, spremembe Uradni list RS, št. 10/2005, 83/2005 in 14/2007) načrtovani požarno varnostni ukrepi na naslednjih področjih:
- širjenje požara na sosednje objekte
 - nosilnost konstrukcije in širjenje požara po stavbah
 - evakuacijske poti in sistemi za javljanje ter alarmiranje
 - naprave za gašenje in dostop gasilcev.
- (2) Pri izdelavi projektne dokumentacije in izvedbi je treba upoštevati prostorske, gradbene in tehnične ukrepe s katerimi bodo zagotovljeni:
- odkrivanje, obveščanje, omejitev širjenja in učinkovito gašenje požara,
 - varen umik ljudi s požarno ogroženih prostorov,
 - preprečevanje ali zmanjšanje škodljivih posledic požara za ljudi in premoženje,
 - vzpostavitev ekonomskih razmerij med predpisanimi preventivnimi ukrepi varstva pred požarom in pričakovano požarno škodo.
- (3) Ukrepi za zahteve v zvezi s požarno zaščito se smiselno uporabijo tudi v primeru drugih nesreč, kot so katastrofalni potres ali vojna.
- (4) Glede na razpoložljive podatke bo gasilna voda zagotovljena iz obstoječega vodovodnega omrežja. 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. Zagotoviti je treba takšno količino vode, ki zadostuje za dvourno gašenje požara v stavbi in za varovanje sosednjih objektov. V času projektiranja PGD je potrebno izvesti meritve, s katerimi se ugotovi natančna količina vode in glede na to upošteva pri projektiranju.
- (5) 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.
- (6) 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.
- (7) Ureditve za varstvo pred požarom lahko v projektni dokumentaciji odstopajo od rešitev prikazanih v Smernicah požarne varnosti, če so skladne z veljavno zakonodajo, pravili stroke in zagotavljajo enako stopnjo požarne varnosti tako za predvideno novogradnjo, kot tudi okolico.

IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

38. člen
Faznost gradnje

- (1) Izvedba načrtovanih gradenj in posegov predvidenih s tem OPPN se lahko izvaja etapno.
- (2) 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.

X. VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

39. člen Tolerance

- (1) Vse stacionaže in dimenzije se morajo natančneje določiti v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- (2) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od rešitev:
 - ± 1.00 m pri upoštevanju gradbene meje;
 - ± 2.00 m v horizontalnih gabaritih predvidene novogradnje stavb (objekti številka 4, 5, (6));
 - ± 1.00 m v vertikalnih gabaritih stavb;
 - ± 2.00 m v horizontalnih in vertikalnih gabaritih cestnega omrežja;
 - kleti je dopustno izvesti v več nivojih (etažah), če geomehanski pogoji terena to dopuščajo;
 - horizontalni gabariti kletnih etaž lahko odstopajo od prikazanih v grafičnih prilogah, če s tem ni onemogočen končen koncept ureditve in ne segajo izven območja urejanja;
 - 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.
- (3) Dopustna je gradnja objekta št. 1 v večji ali manjši varianti. Posledično je dopustna gradnja objektov št. 4 in 5 oziroma objektov 4,5 in 6.
- (4) 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.

XI. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEGANJU VELJAVNOSTI PROSTORSKEGA AKTA

40. člen

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

XII. OBVEZNOSTI INVESTITORJA IN IZVAJALCEV

41. člen

- (1) Razmerja med občino Rogaška Slatina in investitorji za komunalno opremo zemljišč, se uredijo v urbanistični pogodbi.
- (2) Poleg vseh obveznosti, navedenih v predhodnih členih tega odloka, so obveznosti investitorja in izvajalcev med gradnjo in po njej:
 - promet med gradnjo in rekonstrukcijo cest in objektov organizirati tako, da ne bo večjih zastojev na obstoječem prometnem omrežju;
 - med gradnjo zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi prevoza, skladiščenja in uporabe goriv in drugih škodljivih snovi. Ob morebitni nezgodi zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev;
 - pred začetkom gradnje skupaj z upravljavci evidentirati stanje obstoječe infrastrukture;
 - omogočiti dostop do vseh objektov in zemljišč med gradnjo in po njej;
 - med gradnjo zagotoviti nemoteno komunalno in energetska oskrbo objektov preko obstoječih infrastrukturnih objektov in naprav;
 - zavarovati gradbišča tako, da bodo zagotovljeni varnost in nemotena uporaba sosednjih objektov ter nemoten odtok vode;
 - v skladu z veljavnimi predpisi odpraviti v najkrajšem možnem času morebitne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje;
 - o pričetku del oziroma gradnje obvestiti vse upravljavce, katerih objekti in naprave so s predvidenim posegom tangirani.

XIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

42. člen

- (1) OPPN je na vpogled na Občini Rogaška Slatina. OPPN. OPPN razen njegovih prilog, pripravljavec z dnem njihove uveljavitve posreduje ministrstvu pristojnem za urejanje prostora in krajevno pristojni upravni enoti.

43. člen

- (1) Nadzor nad izvajanjem OPPN izvajajo pristojne inšpekcijske službe.

44. člen

- (1) Ureditve, ki so potrebne za funkcioniranje obravnavanega območja in se nahajajo izven območja urejanja OPPN, se urejajo skladno z določbami tega odloka.

45. člen

- (1) Ta odlok začne veljati 15. dan po objavi v Uradnem listu.

Številka:
Rogaška Slatina, dne

Župan
Občine Rogaška Slatina
mag. Branko KIDRIČ



**OBČINA ROGAŠKA SLATINA
ŽUPAN**

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

**OBČINSKEMU SVETU
OBČINE ROGAŠKA SLATINA**

Številka: 0320-0006/2013

Datum: 11. 9. 2013

Zadeva: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje P3 z okolico (ZD7) v Rogški Slatini, 1. obravnava

Na pobudo družbe Bitermo d.o.o. iz Portoroža je Župan občine Rogaska Slatina sprejel Sklep o začetku priprave OPPN za območje P3 z okolico (ZD 7) v Rogški Slatini. Sklep je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 38 z dne 25. 5. 2012.

Obravnavano območje se ureja z Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Šmarje pri Jelšah za območje Občine Rogaska Slatina za obdobje 1986–2000 dopolnjen 2002 (Uradni list RS, št. 83/2003). Predlog Občinskega prostorskega načrta občine Rogaska Slatina (v fazi pridobivanja mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora) za obravnavano območje predvideva enoto urejanja ZD 7 s predpisano obvezno izdelavo OPPN za predmetno enoto urejanja. Obravnavano območje je pretežno stavbno zemljišče. Občinski prostorski načrt za obravnavano območje predvideva širitev zdraviliško turističnih kapacitet.

Območje je danes zapuščeno, proizvodna dejavnost je že pred leti propadla. Lokacija je v neposredni bližini zdravilišča, ki se je v zadnjih desetletjih povečalo in s tem približalo obravnavani lokaciji. Zato je obravnavana lokacija neustrezna za proizvodno dejavnost.

Znotraj območja urejanja je predvidena ureditev objektov za turistično dejavnost s spremljajočim programom. Zaradi nepredvidljivih gospodarskih in finančnih razmer bodo končne ureditve predvidene z možnostjo fazne gradnje in tudi v različnih variantah glede vsebine, lege in velikosti predvidenih objektov.

V predlogu odloka sta prikazani dve varianti pozidave. V varianti A je predviden večji hotelski del in dve hotelski depandansi, varianta B pa omogoča izgradnjo manjšega hotelskega dela in treh hotelskih depandans.

Javna razgrnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta je potekala od 1. 2. do 4. 3. 2013, osnutek predloga je bil razgrnjen v prostorih Občine Rogaska Slatina, Izletniška ulica 2.

V času javne razgrnitve je bila organizirana javna razprava dne 26. 2. 2013. Prisotni udeleženci na osnutek predloga niso imeli pripomb, prav tako nismo v času javne razgrnitve prejeli nobene pisne pripombe oz. pobude.

Občinskemu svetu predlagamo, da predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje P3 z okolico (ZD7) v Rogški Slatini sprejme v prvi obravnavi.

Tomaž STREHOVEC
Podsekretar

mag. Branko KIDRIČ
Župan

Grafične priloge:

- zazidalna situacija, varianta A
- zazidalna situacija, varianta B