



**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](mailto:obcina@rogaska-slatina.si)  
[www.rogaska-slatina.si](http://www.rogaska-slatina.si)

Številka: 0320-0006/2017  
Datum: 13. 9. 2017

**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 širitve zdravilišča severozahod v Rogški Slatini, 2. obravnava.**

Pravne podlage: Statut Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 88/15)  
Poslovnik Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 28/15)

Poročevalec: g. Tomaž Strehovec

Postopek: redni

**Predlog sklepa: Občinski svet Občine Rogaska Slatina sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje širitve zdravilišča severozahod v Rogški Slatini v 2. obravnavi.**

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B-in 108/09), in 17. člena statuta Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 28/12) je Občinski svet Občine Rogaška Slatina na \_\_. redni seji dne \_\_. \_\_. 2017 sprejel

**O D L O K**  
**o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN)**  
**za območje širitve zdravilišča severozahod v Rogaški Slatini**

**I. SPLOŠNE DOLOČBE**

1. člen

- (1) S tem odlokom se 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 širitve zdravilišča severozahod v Rogaški Slatini (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje API ARHITEKTI d.o.o., v \_\_\_\_ 2017 pod številko projekta API-662/1034.
- (2) Na območju OPPN je predvidena ureditev infrastrukture, odstranitvev obstoječih 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. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10, 43/11, 57/12, 109/12, 76/14 in 14/15).
- (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 1:2000
  - Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem M 1:1000
  - Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji M 1:2000
  - Zazidalna oziroma ureditvena situacija M 1:1000
  - Prezezi M 1:1000
  - Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektivna 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
- Hidrološko-hidravlična analiza št. 22/16

## **II. OBMOČJE OPPN**

### 3. člen

#### Območje urejanja

- (1) Območje OPPN se nahaja v osrednjem delu mesta Rogaška Slatina severno zahodno od obstoječega območja zdravilišča.
- (2) Vzhodno od območja urejanja stoji Stritarjev dom. Južno od območja urejanja stoji Park hotel Rogaška. Zahodno od območja urejanja stoji na vzpetini Hotel Aleksander. Severno od območja urejanja je nepozidana dolina ki vodi do kmetije.
- (3) Ožje ureditveno območje na katerem je predvidena gradnja stavb zavzema zemljišča ali dele zemljišč s parc. št.: 80/4, 411/1, 411/3, 411/2, 410/1, 410/2, 410/3, 411/4, 413, 409 – vse parcele so del k.o. 2635 Rogaška Slatina.
- (4) Izven območja urejanja lahko segajo ureditve za izvedbo javne gospodarske infrastrukture, krajinske ureditve in vodnogospodarske ureditve. Krajinske ureditve so mogoče predvsem na zemljiščih s parc. št. 416/1 in 408 k.o. Rogaška Slatina.

### 4. člen

#### Vplivno območje

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

## **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 obstoječih in predvidenih cest ter ostale infrastrukture.
- (2) Prečno čez dolino se z ustrezno pozidavo, ki omogoča zazelenitev, predvidi pas zelenega preboja. Ta preko območja urejanja povezuje zelene površine zahodno in vzhodno od območja urejanja.

### 6. člen

#### Rešitve načrtovanih objektov in površin

S tem OPPN je predvideno:

- Odstranitev obstoječih objektov (bivši objekti vzdrževalnih služb zdravilišča)
- novogradnja apart hotela (objekt št. 1 in 2 ter vezni del) z ureditvijo parkiranja in prometnih dostopov pod nivojem terena;
- ureditev vodotoka
- gradnja in rekonstrukcija prometne infrastrukture ter električne, vodovodne, kanalizacijske, plinske in telekomunikacijske infrastrukture za potrebe predvidenega objekta.

### 7. člen

#### Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

- (1) Pri gradnji je potrebno upoštevati vso veljavno zakonodajo s področja graditve objektov.
- (2) Obstoječe stavbe znotraj ožjega ureditvenega območja so predvidene za odstranitev.
- (3) Načrtovan objekt predstavljata dva kubusa vsak tlorisne dimenzije 18,00 x 36,00 m povezana s podzemnim delom. Objekt 1 ima vkopano klet (K), delno vkopano pritličje (P) in štiri nadstropja (N) pri čemer je najvišja etaža umaknjena od roba 2 m. Objekt 2 ima lahko dve vkopani kleti (K), delno vkopano pritličje (P) in štiri nadstropja (N) pri čemer je najvišja etaža umaknjena od roba minimalno 2 m brez širine balkona. Za potrebe osvetljevanja pritličja objekta 2 je sprejemljivo osvetljevanje mestoma s svetlobnimi nišami.
- (4) Najvišji etaži objektov morata biti optično v celoti obdani z naravno ozelenjeno fasado.

- (5) Večji del veznega dela med objektoma mora biti vkopan v teren, tako da zagotavlja neprekinjen preboj zelenega sistema (gozdnega roba) in fizično prehodnost med objektoma.
- (6) Pri horizontalnih gabaritih in umestiti v prostor se mora upoštevati grafični list št. 4 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija. Število kleti pod nivojem terena je lahko večje, če to omogočajo geomehanske lastnosti terena. Kletne etaže, ki predstavljajo vezni del med objektoma, morajo biti v celoti vkopane. Severozahodni fasadi pritličnih etaž morata biti vkopani v teren v celoti. Jugo-zahodni fasadi pritličnih fasad ter severovzhodna fasada pritlične etaže objekta 2 morajo biti vkopane v teren v večjem deležu (min 75 %). Jugo-vzhodni fasadi pritličnih etaž sta lahko vidni v celoti.
- (7) Strehe so lahko ravne oziroma v minimalnem naklonu.
- (8) Parkiranje je obvezno pod nivojem terena. Na nivoju terena pred vhodom v objekt je dovoljeno ustavljanje in izjemoma parkiranje za potrebe VIP. Skupno zahtevano število parkirnih mest je 0,7 parkirnega mesta na hotelsko sobo ali apartma ter dodatno 0,3 parkirnega mesta na hotelsko sobo ali apartma za potrebe lokalov ali zaposlenih v okviru tega objekta.
- (9) Ravna streha nad klančino uvoza v garažo mora biti na nivoju terena vpeta v pobočje gozda ter humusirana v debelejšem sloju (v obliki naravne konfiguracije terena) ter ozelenjena. Uvoz v garažo mora biti zakrit z ozelenjenim sistemom fasade, na katerega se iz linije gabarita objekta (cca. 6m) naslanja ravna streha nad njim.
- (10) Nad višinskimi gabariti objektov ni dovoljeno postaviti naprave in opremo ter podobno. Le te morajo biti vključene v arhitekturo in gabarite predvidenega objekta.
- (11) Obstoječ teren je potrebno po izvedenih delih, z izjemo odprte struge potoka, vrniti v prvotno stanje.

#### 8. člen

##### Gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov

- (1) 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.
- (2) Prepovedana je postavitev objektov za oglaševanje, to je reklamnih stolpov ali panojev.

#### 9. člen

##### Ograje

- (1) Znotraj območja urejanja OPPN ni dovoljeno postavljati ograj. Omogočen mora biti javen dostop do parkovnih ureditev.
- (2) Izjemoma je dovoljena postavitev ograj za zaščito pred padci v primeru večjih višinskih razlik na terenu.

#### 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.
- (3) Predviden turistični objekt mora v največji mogoči meri biti povezan s strnjenim gozdom v neposredni bližini. Za doseg tega učinka, naj bodo strehe ozelenjene. Priporočeno je uporabiti zazelenitev tudi pri oblikovanju fasade.

#### 11. člen

##### Pogoji in usmeritve za krajinsko ureditev

- (1) Krajinska ureditev mora upoštevati predvideno zeleno povezavo preko doline ob Irskem potoku med objektom 1 in objektom 2.
- (2) Sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja predvidenega objekta (1 in 2) mora biti načrt krajinske ureditve, ki ga mora potrditi Zavod za varstvo kulturne dediščine.

- (3) Struga potoka, ki se regulira, se uredi po načelih krajinskega urejanja oz. po vzoru Ratanskega potoka. Vz dolž potoka je potrebno zasaditi drevored avtohtone ali parkovne drevnine, primerne vrste so laški topol, jerebika, stebrasti hrast.
- (4) Po obodu obravnavanega območja mora biti načrtovan v celoti zatravljen 4m pas zelenice. Utrjevanje zunanjih površin naj se izvede v minimalnem obsegu ter v naravnem materialu.
- (5) Ureditve območja na mejah ne predvideva bistvenih posegov v obstoječi teren in vegetacijo. Po celotnem vzhodnem 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 izkopih.
- (6) Sklenjena gozdna površina, ki obdaja ureditveno območje, se ohranja v obstoječem obsegu in sestavi, pri čemer je gozdno pobočje možno očistiti podrasti in nevitalne drevnine in urediti parkovni gozd s sprehajalnimi potmi. V gozd je prepovedano vnašati tujerodno drevnino.
- (7) Za zasaditve ob cestah se naj ne uporablja plodonosnih lesnih rastlin, ki privabljajo ptice.
- (8) Tujerodne invazivne vrste rastlin, ki se pojavljajo in se bodo pojavljale na vseh površinah znotraj OPPN (ter tudi na mejnih delih) je potrebno odstranjevati že pred posegi, med posegi in po posegih (stalno).

#### **IV. ZASNOVA PROJEKTNIH 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) Predviden objekt mora imeti najmanj priključek na cesto, kanalizacijo, vodovod in električno.
- (4) 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) Cestni priključek v kletno parkirišče je predvideno iz obstoječe lokalne zbirne ceste 356341 (Bellevue - Stritarjeva), ki je z drugim OPPN predvidena za rekonstrukcijo z naslednjim profilom:
  - vrtni robnik 6/20 cm
  - pločnik š=1.50 m
  - vrtni robnik 6/20 cm
  - zelenica 90 cm
  - betonski robnik 15/25 cm
  - kolesarska steza 1,25 m
  - vozišče 2.75+2.75=5.50 m
  - kolesarska steza 1,25 m
  - betonski robnik 15/25 cm
- (2) V sklopu gradne Objekta 1 ali 2 predvidenega s tem OPPN je potrebno projektirati in zgraditi odsek te ceste z navezavo na dostopno cesto hotela Aleksander in do cestnega priključka Stritarjevega doma z rešitvijo vseh cestnih priključkov. Projektne rešitve mora potrditi pristojen organ občine Rogaška Slatina.
- (3) Obstoječa cesta ob vzhodnem robu območja urejanja, ki poteka v dolino proti severu se rekonstruira in zravna za zagotavljanje pretočnosti, preglednosti in varnosti v prometu.

Rekonstrukcija se izvede z zamenjavajo spodnjega ustroja in asfaltno prevleko v debelini 5+3 cm.

- (4) Ceste so dvosmerne.
- (5) Vse utrjene povozne površine morajo biti izvedene v vodotesni izvedbi z urejenimi peskolovi, predčiščenjem in zadrževanjem padavinske odpadne vode, pred iztokom v okolje.
- (6) Vse cestne povezave služijo tudi za interventne dostope.
- (7) Ostale ceste znotraj območja urejanja ali izven, ki neposredno napajajo območje, se vzdržujejo oziroma rekonstruirajo skladno z Odlokom o občinskih cestah (Uradni list RS, št. 29/2014).
- (8) Mirujoči promet za potrebe predvidenega objekta znotraj območja urejanja je predpisan v sedmem členu tega odloka.

#### 14. člen

##### Kanalizacija

- (1) Kanalizacijsko omrežje v kraju Rogaška Slatina je izgrajeno v celoti. V obsegu zdraviliškega kompleksa obratuje fekalna kanalizacija, ki se zaključí na čistilni napravi. Padavinske vode se odvajajo v potok, ki teče ob vzhodnem robu ožjega območja urejanja.
- (2) Zasnova kanalizacije mora biti v ločenem načinu zbiranja in odvajanja komunalne in padavinske odpadne vode.
- (3) Hišni priključek predvidenega objekta na fekalni kanal sestavljajo zbirni jašek lociran praviloma ob robu parcele lastnika, priključni kanal in priključni jašek oziroma odcepni fazonski kos.
- (4) Priključitev je predvidena deloma preko z veljavnim gradbenim dovoljenjem Hotela Alfa št. 351-344/2007 z dne 13.7.2007) predvideno prestavitvijo kanala s PVC cevmi DN200.
- (5) Kanalizacija mora biti položena na minimalno globino 1,00 m do temena cevi.
- (6) Na tej globini bodo omogočena križanja z ostalo infrastrukturo brez posebnih ukrepov.
- (7) Odvodnjavanje padavinskih voda iz povoznih površin bo izvedeno preko lovilcev peska in olja v padavinski kanal.
- (8) Padavinske vode je treba pred izpustom v vodotok zadrževati.

#### 15. člen

##### Vodovod

- (1) Celotno območje urejanja je oskrbovano s pitno in požarno vodo iz javnega vodovodnega omrežja.
- (2) Za novo predviden objekt je potrebno zgraditi nov vodovodni priključek.
- (3) Požarna voda po predpisih mora biti zagotovljena v količini 10 l/s v trajanju dveh ur.
- (4) Polaganje cevi vodovoda se vrši na minimalno globino 0,80 m do temena cevi.

#### 16. člen

##### Električno omrežje

- (1) Za potrebe gradnje predvidenega objekta (objekt št. 1 in 2 ter vezni del in kletne etaže) je potrebno v obstoječi transformatorski postaji (TP SAVA:011) zamenjati obstoječi trafo 250kVA z novim 1000kVA.
- (2) Iz omenjene TP SAVA:011 je potrebno izvesti kabelsko kanalizacija kot nadaljevanje že predvidene do samega objekta.
- (3) 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

Obstoječa javna razsvetljava ob lokalni zbirni cesti 356341 (Bellevue - Stritarjeva) se prenovi skladno z veljavnimi standardi in normativi ter Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Ur.l.RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13) kar je predmet drugega OPPN. Ob rekonstrukciji obstoječe ceste, ki poteka ob vzhodnem robu ožjega območja urejanja, je v primeru interesa investitorja ali občine mogoče urediti tudi javno razsvetljavo.

## 18. člen

### Telekomunikacijsko omrežje

Uporabniki telekomunikacijskih storitev na območju urejanja bodo priključeni na telefonsko centralo v Rogaški Slatini. Na južnem delu območja poteka kabelska kanalizacija kjer bo mogoč priklop predvidenega objekta. Vodniki za povezavo se definirajo v projektni dokumentaciji telekomunikacij objektov.

## 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 energetske viri.
- (2) Investitor razširitve plinovodnega omrežja bo sistemski operater distribucijskega omrežja.
- (3) Za vsako priključitev načrtovanih objektov na distribucijsko plinovodno omrežje sistemski operater izda "Soglasja za priključitev".
- (4) 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.
- (5) Priključitev objektov na distribucijsko plinovodno omrežje se izvede na osnovi sklenjenih Pogodb o priključitvi na distribucijsko omrežje s končnimi odjemalci.
- (6) Za objekt se praviloma predvidi samostojen priključni plinovod, katerega lastnik bo končni odjemalec.
- (7) Investitorja načrtovanih objektov bremenijo morebitni nesorazmerni stroški priključitve na distribucijsko plinovodno omrežje.
- (8) Ob robu vozišča obstoječe lokalne zbirne ceste 356341 (Bellevue - Stritarjeva) poteka obstoječ plinovod na katerega se lahko naveže priključek do predvidenega objekta.
- (9) Projektanti in izvajalci gradbenih del morajo v varovalnem pasu plinovodov in priključnih plinovodov, ki po energetske zakonu IEZ-DI znaša 5 m od osi plinovodov, obvezno upoštevati zahteve sistema 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).
- (10) Sistemskemu operaterju mora biti omogočen stalen nadzor gradbišča v varovalnem pasu obstoječih plinovodov.
- (11) V bližini plinovoda in priključnih plinovodov ni dovoljen strojni izkop ali miniranje ter trajno odlaganje ali posnetje materiala nad njim.

## 20. člen

### Odpadki

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. Načrtovati je potrebno krajinsko ureditev okolice odjemnih mest.

## V. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

### 21. člen

#### Zavarovana kulturna dediščina

- (1) Območje urejanja OPPN spada pod zavarovano območje naselbinske dediščine »Rogaška Slatina – Območje zdravilišča«, Ešd 628. Za naselbinski spomenik velja režim, določen z aktom o razglasitvi in dodatni pravni režim varstva, ki predpisuje varovanje morfološke zasnove in parcelacije naselja, javnih prostorov in njihove opreme, uličnih fasad in streh v njihovi materialni pojavnosti in barvni skladnosti, gabarite, meje in silhete naselja ter značilne vedute na naselje, še posebej veduta na Stritarjev dom z zelenim zaledjem, ki mora ostati dominanta v prostoru. Ohranjajo se vsi krajinski elementi zdraviliškega parka: zelenice, drevesa, drevoredi, zeleni preboji, gozdno zaledje s sprehajalnimi potmi in gozdni rob.
- (2) Za vse posege v zavarovanem območju, ki jih predvideva ta odlok, je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje pristojne enote Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

- (3) Znotraj varovanega območja naselbinske dediščine »Rogaška Slatina – Območje zdravilišča«, Ešd 628 je prepovedano postavljanje fotovoltaičnih elementov na vedutno izpostavljenih mestih.
- (4) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto za varstvo kulturne dediščine, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin in se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoječe arheološke ostaline.

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

### **22. člen**

#### **Ohranjanje narave**

- (1) Območje urejanja OPPN obkrožajo primestni gozdovi, ki so zavarovani z Odločbo o zavarovanju drevesnih in gozdnih parkov zdravilišča Rogaške Slatine ter gozdov v njegovi okolici (Uradni list LRS, št. 29/52). V varovano območje segata zemljišči s parc. št. 416/1 in 408 k.o. Rogaška Slatina. Na območje varovanih gozdov se z gradnjo stavb ne posega. Sklenjena gozdna površina, ki obdaja ureditveno območje, se ohranja v obstoječem obsegu in sestavi.
- (2) Drevje na zunanjem robu ureditvenega območja je treba med izvedbo gradbenih del varovati pred poškodbami in po potrebi tudi fizično zaščititi (trak, ograja, ipd.). Korenin in vej naj se ne trga in lomi z gradbenimi stroji.
- (3) Na območje varovanih gozdov in parkov naj se ne odlaga izkopanega zemeljskega materiala. Manipulativne površine in začasne poti naj se uredi izven območja gozdov.
- (4) Infrastrukturne vode (kablovod, cevovod, kanalizacija itd.) je treba v čim večji meri oddaljiti od koreninskega sistema dreves.
- (5) Posamično večje drevje, skupine drevja in omejki znotraj območja urejanja, ki ne ovirajo načrtovanih ureditev, naj se v čim večji meri ohranijo in smiselno vključijo v krajinsko zasnovo območja.
- (6) Za zasaditev naj se prednostno uporabijo avtohtone in lokalnim rastiščnim razmeram prilagojene drevesne in grmovne vrste z navezavo na obstoječe drevesne vrste v okolici. Cipres in ostalih iglavcev (npr. smreka) naj se ne sadi.
- (7) Območje nove odprte struge potoka naj se uredi sonaravno z biotehničnimi ukrepi (leseni pragovi, popleti ipd.). Varovalni pas potoka naj se oblikuje razgibano s posnemanjem naravnih razmer, zasadi naj se avtohtona drevina (jelša, vrbe, dren ipd.).
- (8) Do območja mestnih gozdov naj bo omogočen dostop za sprehajalce.
- (9) Zunanje osvetljevanje območja naj bo prostorsko ali časovno omejeno, upošteva določila Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Ur. l. RS št. 81/07, 109/07, 62/10 in 46/13).

### **23. člen**

#### **Varstvo nadzemnih in podzemnih voda**

- (1) Ureditveno območje OPPN se nahaja izven vodovarstvenega območja.
- (2) Preko območja urjenja poteka kanaliziran potok preko katerega so zgrajeni obstoječi objekti predvideni za odstranitev.
- (3) Ob odstranitvi obstoječih objektov ali gradnji predvidenega objekta je potrebno izvesti regulacijo potoka.
- (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 okolje brez predhodnega čiščenja.



- (6) Odvod padavinskih odpadnih 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 vodotoke.
- (7) V času gradnje je potrebno zagotoviti zaščitne ukrepe v primeru razlitja nevarnih in škodljivih tekočin iz delovnih strojev.

#### 24. člen

##### Varstvo tal

- (1) Ureditve predvidene z OPPN ne bodo vplivale na geološko strukturo tal. Prisotni bodo vplivi na pedološke značilnosti tal zaradi odstranitve vrhne 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 v plasteh oz. pasovih za kasnejšo sanacijo in rekultivacijo.
- (2) V primeru nepredvidenih izpustov nevarnih snovi je treba nastalo situacijo takoj sanirati. Snovi je treba ustrezno odstraniti 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 območju II. območju stopnje varstva pred hrupom, kjer je dovoljena mejna raven hrupa 55 (dBA) podnevi in 45 (dBA) ponoči. Glavni izvor hrupa bodo predstavljali delovni stroji med izgradnjo in promet motornih vozil po izgradnji. Obvezna je uporaba brezhibnih in s predpisi skladnih delovnih strojev.
- (2) Na območju OPPN velja v nočnem času (t.j. od 22. do 6. ure) omejitev hitrosti motornih vozil največ 40 km/h in prepoved vožnje za tovorna vozila.

#### 26. člen

##### 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.

#### 27. člen

##### Ravnanje z odpadki

- (1) V času gradnje je treba z odpadki ravnati skladno z 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. Treba je urediti ekološke otoke skladno z normativi pristojne komunalne službe.

#### 28. člen

##### Ureditve v območju kmetijskih zemljišč

Ureditve na območju kmetijskih zemljišč s tem odlokom niso predvidene.

## 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.
- (3) Za potrebe gospodarjenja z gozdovi je potrebno zagotoviti ustrezne dostope do gozdnih površin.
- (4) Poseganje v gozd ali na gozdni rob z začasnim ali trajnim deponiranjem odkopnega ali drugega materiala ni dovoljeno.
- (5) Za vse posege v gozd in gozdni prostor je potrebno pridobiti soglasje Zavoda za gozdove Slovenije, Območna enota Celje in Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Celje.
- (6) 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.
- (7) V kolikor ni nujno potrebno (zaradi predvidene pozidave površin ali ogrožanja ljudi oz. drugih nevarnosti), naj se stara drevesa (predvsem avtohtone vrste hrastov) ne odstranjuje in naj se jih ohranja.

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

### 30. člen

Ureditveno območje OPPN se nahaja znotraj mesta Rogaška Slatina. Ta del naselja se v prenavlja z odstranitvijo neustreznih degradiranih objektov in izvedbo kvalitetnih novih ureditev. 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 površin.

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

### 31. člen

#### Obramba

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

### 32. člen

#### Varstvo pred poplavami

- (1) Za območje je bila izdelana študija Hidrološko - hidravlična analiza vodnega režima potoka, št. 22/16, ki jo je izdelal Hidrosvet d.o.o. iz Celja in je sestavni del tega OPPN. V njej so podana navodila in usmeritve za zagotovitev poplavne varnosti območja.
- (2) Po izvedbi s Hidrološko - hidravlična analizo predvidenih ukrepov, bo območje urejanja poplavno varno.
- (3) 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, lahko izvede samo na podlagi vodnega soglasja, ki ga izda Direkcija RS za vode.

### 33. člen

#### Varstvo pred erozivnostjo

- (1) Znotraj območja urejanja ni zaznati erozijske ogroženosti.
- (2) Pred načrtovanjem in izvedbo posameznih gradenj znotraj tega dela območja urejanja je potrebno izdelati geomehansko poročilo za posamezno gradnjo ter ga pri izvedbi upoštevati.

#### 34. člen

##### Varstvo pred razlitjem nevarnih snovi

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

Obravnava območje se nahaja po karti potresne nevarnosti v VII. stopnji EMS, kjer se upošteva računsko vrednost potresnega pospeška tal  $a_g R = 0,150 \times g$ . Vsi objekti morajo biti grajeni tako, da so varni glede na predvideno potresno ogroženost.

#### 36. člen

##### Zaklonišča

Znotraj območja urejanja so predvideni objekti za katere skladno z Uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS št. 57/96, 54/15) ni potrebno graditi zaklonišč.

#### 37. člen

##### Varstvo pred požarom

- (1) Za novogradnjo predvidenega objekta (objekt št. 1 in 2 ter vezni del in kletne etaže) je obvezna izdelava požarne študije.
- (2) Pri izdelavi projektne dokumentacije in izvedbi je treba upoštevati prostorske, gradbene in tehnične ukrepe s katerimi bodo 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.
- (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 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.
- (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) Ureditve za varstvo pred požarom lahko v projektni dokumentaciji odstopajo od rešitev prikazanih v OPPN, če je zagotovljena drugačna rešitev skladno z zakonodajo, ki zagotavlja varstvo pred požarom tako za predvideno novogradnjo, kot tudi okolico.

## IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

#### 38. člen

##### Etapnost 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:
- pri predvidenih novogradnjah odstopanja v smislu večanja gabaritov niso dopustna;
  - višina objekta 1 ne sme presegati višine slemena Stritarjevega doma, objekt 2 jo lahko presega za 1 etažo v primeru, da je zadnja etaža intenzivno ozelenjena;
  - $\pm 2.00$  m v horizontalnih in vertikalnih gabaritih cestnega omrežja, vedno v korist ohranitve kvalitetnih naravnih vrednot zelenega sistema zdravilišča;
  - kleti je dopustno izvesti v več nivojih (etažah), če geomehanski pogoji terena to dopuščajo, pri čemer morajo biti kletne etaže objektov v celoti vkopane v teren;
  - pri gradnji podzemnih delov objektov in infrastrukturnih vodih ter njihovih prestavitih, so dovoljena tudi večja odstopanja, če z njimi ni onemogočeno končno stanje s tem OPPN predvidene ureditve.
- (3) 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. V tem primeru je oblikovanje obvezno treba uskladiti z zavodom za varstvo kulturne dediščine. 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**

Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev so v območju tega OPPN na objektih dopustna redna in investicijsko vzdrževalna dela, rekonstrukcije, spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti namenske rabe, odstranitve naprav in objektov ter postavljanje nezahtevnih in enostavnih objektov, za katere je potrebno poleg ostalih soglasij pridobiti tudi soglasje občine Rogaška Slatina. Za vse posege v območju tega OPPN je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje pristojne enote Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

## **XII. OBVEZNOSTI INVESTITORJA IN IZVAJALCEV**

### **41. člen**

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 soglasodajalce in vse upravljavce, katerih objekti in naprave so s predvidenim posegom tangirani.

### **XIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

#### **42. člen**

OPPN je na vpogled na Občini Rogaška Slatina in Upravni enoti Šmarje pri Jelšah v času uradnih ur.

#### **43. člen**

Nadzor nad izvajanjem OPPN izvajajo pristojne inšpekcijske službe.

#### **44. člen**

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

#### **45. člen**

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](mailto:obcina@rogaska-slatina.si)

[www.rogaska-slatina.si](http://www.rogaska-slatina.si)

**OBČINSKEMU SVETU  
OBČINE ROGAŠKA SLATINA**

Številka: 0320-0006/2017

Datum: 12. 9. 2017

**Zadeva: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) za območje širitve Zdravilišča severozahod Rogoški Slatini, 2. obravnava**

Na besedilo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje širitve Zdravilišča severozahod v Rogoški Slatini v prvi obravnavi ni bilo pripomb, prav tako ni prispela nobena pripomba v času do druge obravnave.

Občinskemu svetu predlagamo, da predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje širitve Zdravilišča severozahod v Rogoški Slatini sprejme v drugi obravnavi.

Tomaž STREHOVEC  
Podsekretar

mag. Branko KIDRIČ  
Župan