



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

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

Zadeva: Gradivo za 8. 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 ZD12 v Rogški Slatini, 1. 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

Priloga: grafični prikaz območja

Predlog sklepa: Občinski svet Občine Rogaska Slatina sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje ZD12 v 1. obravnavi.

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odločba US in 13/15 - ZUUJFO) in na podlagi 16. člena Statuta Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 88/15) je Občinski svet Občine Rogaška Slatina na __ seji dne __. __. ____ sprejel

ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA ENOTO UREJANJA ZD12

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja ZD12 za gradnjo hotela v nadaljevanju OPPN, ki ga je izdelal BIRO 2001 Maksimilijana Ozimič Zorič s.p., Slovenska Bistrica, s št. 07/16-OPPN in je sestavni del tega odloka. Občinski podrobni prostorski načrt je izdelan v skladu z urbanistično zasnovo mesta Rogaška Slatina kjer se območje ZD12 nahaja znotraj območja C/Š3.

2. člen

OPPN vsebuje naslednje sestavine:

- I. TEKSTUALNI DEL
- II. SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA
- III. PRILOGE
- IV. GRAFIČNE PRILOGE

II. UREDITVENO OBMOČJE OPPN

3. člen

Območje obravnave obsega parc. št. 1090, 1091, 1092, 1093/1 ter 1089 vse k.o. 2635 Rogaška Slatina. Meja OPPN poteka po parcelnih mejah na južni strani proti I. Osnovni šoli in na zahodni strani proti vodotoku Nagonjščica. Na vzhodni strani poteka meja po parceli št. 1092 in 1093/1 k.o. Rogaška Slatina po robu pločnika oz. kolesarske steze. Na severni strani meja zajema javno dobro parc. št. 1089 k.o. Rogaška Slatina, ki predstavlja dovoz do obstoječih zgradb na severni strani območja obdelave in peš povezavo preko vodotoka Nagonjščica med Kidričevo ulico in Ul. XIV. divizije. Meje zemljiških parcel niso urejene.

Na območju obravnave je stala stara hiša, nazadnje v uporabi kot gostilna in večje gospodarsko poslopje, ki še delno stoji. V zgradbo je bila priključena električna, vodovod, telefonski vod in plin. Mimo poteka javna kanalizacija.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

4. člen

(vrste dejavnosti)

Objekti bodo namenjeni občasnemu bivanju – kratkotrajni nastanitvi.

5. člen

(vrste gradenj)

Dovoljena gradnja novih objektov in njihova rekonstrukcija, dozidava in nadzidava. Za izbrano dejavnost je potrebno zagotoviti predpisano število parkirnih mest na lastni zemljiški parceli.

Dovoljena so redna in investicijska vzdrževalna dela na zgrajenih objektih, kakor tudi gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost.

6. člen

(vrste objektov glede na namen)

- 1/ hotelske zgradbe
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev
- 2/ Nezahtevni in enostavni objekti v skladu z veljavnim predpisom

7. člen

(pogoji za lego, velikost in oblikovanje objekta)

- 1. Lega objekta na zemljišču
Lega stavbe je določena z gradbeno linijo in gradbeno mejo, ki so določene in razvidne iz situacije. Zagotovljeni so odmiki 4m od meje s sosedom in odmik od državne ceste, ki je večji kot 10m. Zgradba je umeščena približno vzporedno oz. v liniji obstoječih poprej odstranjenih objektov, s

čimer dosežemo maksimalno izkoriščenost prostora in zagotovimo zadostne odmike od sosedov, vodotoka in ceste.

2. Velikost in zmogljivost

Hotel: približni zunanji gabarit 20.60 m x 42.90 m ± 1.00 m, tloris se lahko zmanjša (FZ = 0,5).

Etažnost je klet s pritličjem + 3 etaže, streha ravna, max. višina 15.00 m, nulta koto objekta (tlak v pritličju) se prilagodi zahtevam poplavne varnosti in znaša ± 0,00 = 223,20 m n.m..

V kletni etaži bodo parkirne površine za osebna vozila, strojnica za bazen ter ostali tehnični prostori. V pritličju bodo vetrolov, »hol«, recepcija, komunikacije (stopnišče, dvigala), sanitarije, »snack bar«, vinoteka, trafika in spominki, bazen in savne, restavracija, kuhinja in pomožni prostori za obratovanje hotela.

V nadstropjih bodo prostori za bivanje gostov, fitnes in pomožni prostori za hotel.

3. Arhitekturno oblikovanje

Objekt bo sodobno arhitekturno oblikovan. Stavbne odprtine bodo vertikalno podolgovate, členjene. Pri gradnji bodo uporabljeni naravni materiali. Streha objekta bo ravna, z atično obrobo višine 1,0 m. Barva fasade bo v pastelnih odtenkih bele in sive barve v kombinaciji z naravnim kamnom.

4. Pogoji za zunanjo ureditev

Dovozne poti bodo predvidoma v asfaltni izvedbi. Zelenica ob potoku se opremi s klopami (paviljon). Ob glavni cesti se zelenice zatravijo in zasadijo z avtohtonimi grmovnicami nizke rasti. Na pločnikih se upoštevajo klančine za premagovanje arhitektonskih ovir. Posode za odpadke so nameščene v ograjenem prostoru na trdi podlagi – betonske plošče. Na južni strani proti šoli se zgradi ograja iz naravnih materialov, višine 2,00 m. Delno so na utrjenih površinah predvidene travne plošče, kot zadrževalnik padavinskih vod.

Platana, ki raste na parc. št. 116/2 k.o. Rogaška Slatina, se varuje pred poškodovanjem in uničenjem med gradnjo in po njej. Na neposredno rastišče platane (premer krošnje + 3 m) med gradnjo ni dovoljeno odlagati in skladiščiti gradbenega materiala in odpadkov, postavljati začasnih objektov, izvajati del, ki bi spremenile življenjske razmere na neposrednem rastišču in parkirali vozila ali gradbene mehanizacije.

Neposredno rastišče je potrebno fizično zaščititi z začasno ograjo.

Med gradnjo je potrebno varovati drevo pred poškodovanjem, da ne bi prišlo do lomljenja vej, poškodb debla (na primer pri manevriranju z gradbeno mehanizacijo in drugimi sredstvi). Kurjenje odpadkov v bližini drevesa ni dovoljeno. Na neposrednem rastišču drevesa je nujno izvesti ročni izkop. Globina izkopa naj bo najmanjša možna in naj ne presega 0,40 m. Če se ob izkopu naleti na korenine drevesa, jih je prepovedano trgati. V radiu 3 m od osi drevesa naj se območje tlakuje s travnimi ploščami, rešetkami, tlakovci z ustrezno večjo širino peščenih fug, tako da bo omogočeno ponikanje vode.

8. člen

(pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov)

Na območju OPPN je po predpisih, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost, dovoljena postavitvev nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe:

- zunanja razsvetljava, ograja višine do 2.0 m, cestna rampa,
- parkovna ureditev in postavitvev igral ter klopi

Nezahtevni in enostavni objekti za lastne potrebe morajo biti od meje sosednjih zemljišč oddaljeni najmanj 1,5 m (napušč oziroma najbolj izpostavljeni del objekta).

Odmik ograje od meje s sosednjim zemljiščem je najmanj 0,50 m, če je odmik manjši oziroma je ograja postavljena na posestno mejo, je potrebno pred začetkom gradnje pridobiti pisno overjeno soglasje lastnikov sosednjih zemljišč.

Nezahtevni in enostavni objekti se oblikovno uskladijo z osnovnim objektom.

IV. ZASNOVA PROJEKTIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE

9. člen

(splošno)

Vsi obstoječi komunalni vodi se bodo pred pričetkom del določili na terenu z upravljavci le-teh, tako smerno kot globinsko in dimenzijsko.

Vse sekundarno razvodno omrežje gospodarske javne infrastrukture mora biti usklajeno zgrajeno v kabelski podzemni izvedbi. Pod asfaltiranimi in drugače utrjenimi površinami je vse električne in TK vode obvezno položiti v kabelsko kanalizacijo.

10. člen

(prometno urejanje)

Dovoz bo urejen po obstoječi dovozni cesti javni poti parc. št. 1089 k.o. Rogaška Slatina, ki jo je potrebno rekonstruirati v skladu s smernicami upravljavca Občina Rogaška Slatina.

Dovozna pot se priključuje na R III odsek 685/7495 Tekačevo – Rogaška Slatina, za kar je predvidena *razširitev in rekonstrukcija obstoječega* priključka.

1. Cestni priključek na R III je širine 5,0m v dolžini 15m od notranjega roba hodnika za pešce z vsemi potrebnimi prometno tehničnimi elementi, ki zagotavljajo prometno varnost in tehnično izvedbo s predpisano vertikalno in horizontalno signalizacijo (12. in 13. členom Pravilnika o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS, št. 86/2009, 109/2010).
2. Cestni priključek je pravokoten na glavno prometno smer, vzdolžni nagib pa se predvidi skladno s 13. členom Pravilnika o cestnih priključkih na javne ceste. Glede same širine cestnega priključka pa je ta odvisna od širine voznega pasu regionalne ceste in merodajnega vozila oz. dimenzij predvidenih vozil (osebna vozila, avtobusi, ...) in se preverijo z dinamičnimi traktrisami merodajnega vozila.
3. Navezovanje do objekta oz. cestni priključek v varovalnem pasu se mora predvideti v minimalnem odmiku 5,00 m od roba hodnika za pešce.
4. Parkirni prostori oz. manipulativne površine se morajo predvideti v minimalnem odmiku 2,00 m od roba hodnika za pešce na parceli v lasti investitorja in izven preglednostnega trikotnika (potrebno je upoštevati tudi kolesarsko stezo). Prav tako je potrebno predvideti zadostno število parkirnih mest, 5% za invalide.
5. Potrebno je predvideti tudi lokacijo, kjer se bodo opravljala dostava s tovornimi vozili za objekt – hotel.
6. Pano/totem za oglaševanje se lahko postavi pod posebnimi pogoji (izven preglednega polja, pregledne berme, preglednostnega prostora in območja vzdolž vozišča ceste (5,00 m od roba vozišča oz. 2,00 m od roba hodnika za pešce).
7. V cestnem svetu javne ceste ni dovoljeno postavljati ograje, zasadito živo mejo, ipd.. Izven cestnega sveta na območju površin potrebnih za preglednost ceste pa višina rasti žive meje, ograje ne sme presegati 0,75 m skladno s 70. členom Pravilnika o projektiranju cest. Ograja, živa meja ipd. se lahko postavlja le na parceli v lasti investitorja.

11. člen

(mirujoči promet)

- (1) Za zagotovitev nemotenega prometnega toka in dovoza do stanovanjskih hiš Kidričeva ulica 16 in 18 in peš prehoda preko mostička se predvidi rekonstrukcija dovozne ceste parc. št. 1089 k.o. 2635 Rogaška Slatina, ki se širi proti jugu v skupni širini 5 m. Od tega je pločnik na severni strani ob hišah in drevesu širok najmanj 1.2 m in vozišče/cestišče 3.50 m.
- (2) Parkiranje osebnih vozil za potrebe hotela (gostje in zaposleni) se uredi v kleti objekta (22 PM) in zunaj objekta (4 PM) po normativu 0,9 parkirnega mesta na hotelsko sobo.
- (3) Dostava bo iz severne strani v pritličje z dostavnimi vozili. Obračanje vozil in avtobusov bo z manevriranjem možno na vzhodnem platuju ob objektu.

12. člen

(vodovodno omrežje)

Iz smernic OKP Rogaška Slatina d.o.o. je razvidno, da je priključitev možna na primarni cevovod Ø150 iz parc. št. 1786 k.o. Rogaška Slatina.

- Zaradi visokega pritiska je potrebno vgraditi reducirni ventil in vgraditi kombinirani vodomer z možnostjo daljinskega odčitavanja
- Zaradi požarne varnosti oz. internega hidrantnega omrežja je potrebno predvideti kombiniran vodomer z možnostjo daljinskega nadzora, ki je lociran v zelenici.

13. člen

(kanalizacijsko omrežje)

Fekalna kanalizacija:

Do javne kanalizacije je urediti ločen sistem padavinske in fekalne vode.

Komunalne odpadne in padavinske vode se preko skupnega zbirnega jaška (ZJ) speljejo v kolektor BC Ø40 v obstoječi RJ, ki je lociran na parc. št. 1092 k.o. Rogaška Slatina GKK X=120995,38 Y=549517,48; Kt=222,54, Kd=220,09) z enim priključkom. Objekt se lahko priključi na javno kanalizacijsko omrežje samo preko jaška.

Odpadne vode iz prostorov za pripravo hrane morajo biti speljane v javno kanalizacijo preko lovilca maščob.

Meteorna kanalizacija:

Padavinske vode iz strehe objekta se speljejo v skupni zbirni jašek preko peskolovov.

Padavinske in odpadne vode s parkirnih ter utrjenih površin se speljejo v skupni zbirni jašek preko lovilca olj. Pred izpustom meteornih vod v skupni zbirni jašek je predvideti zadrževanje le-teh, kjer so na utrjenih površinah delno predvidene travne plošče in tlakovci.

14. člen

(električno omrežje)

Predvideno je napajanje iz novega NN omrežja, ki se položi v kabelsko kanalizacijo.

Predvidena potrebna moč napajanja načrtovanega objekta je 30 kW (3 x 40A)

1. V območju predvidene gradnje oz. ureditve OPPN poteka obstoječe NN nadzemno el. en. Omrežje, ki ga je potrebno pred pričetkom del odstraniti in ga delno preurediti (projektni pogoji št. 1040419 dne 27.11.2015).
2. NN elektro omrežje se od točke B do točke A odstrani. Od točke B do točke C, kjer se postavi novi NN lesen drog v betonskih kleščah s sidrom (višine 9m) se izvede nov nadzemni vod s SKS kablom in iz točke C do objekta A in do objekta B se izvede nov nadzemni vod s SKS kablom.
3. V točki A se obstoječi NN A-drog odstrani in se zamenja z novim lesenim drogom v betonskih kleščah (višine 9 m). Za napajanje se izvede nov NN električni priključek v obstoječi kabelski kanalizaciji v lasti Elektro Celje d.d.,
4. Pogoje za priključevanje v obst. kabelsko kanalizacijo določi Elektro Celje.
5. Pred izdelavo predloga k OPPN je potrebno naročiti strokovne podlage in idejne rešitve napajanja območja obdelave, ki jih je potrebno upoštevati pri izdelavi OPN.

Za izdelavo idejne rešitve elektrifikacije si mora naročnik od Elektro Celje d.d. pridobiti parametre za projektiranje. Ostali pogoji se nanašajo na izvedbo v postopku PGD.

15. člen

(telekomunikacijsko omrežje)

Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega TK omrežja, ki ga je potrebno glede na pozidavo oz. komunalno ureditev ustrezno zaščititi ali prestaviti na osnovi projektne rešitve, ter si pridobiti soglasje Telekom Slovenije d.d. k projektnim rešitvam. V območju OPPN je obstoječe kabelsko omrežje in kabelska kanalizacija.

S projektom je potrebno predvideti novo telekomunikacijsko omrežje in v sodelovanju s predstavnikom Telekom Slovenije d.d. možnost priključitve na obstoječe. V telekomunikacijskih kabelskih ceveh in jaških ne smejo potekati vodi drugih komunalnih napeljav brez soglasja Telekom Slovenije d.d..

Pogoji za priključitev novih objektov (vrsta prenosnega medija, mesto navezave na obstoječe omrežje in ostale karakteristike TK omrežja) se določijo glede na potrebe in možnosti v sodelovanju s predstavnikom Telekom Slovenije d.d., Trase novih vodov naj se predvidi v kabelski kanalizaciji.

16. člen

(plinovodno omrežje)

1. V ulici poteka vod AP PE63 v upravljanju Adriaplin d.o.o., ki je bil priključen v obst. objekte.
2. Zaradi načrtovanega posega v prostor dograditev plinovodnega omrežja ni potrebna. Zmogljivost plinovodnega omrežja – veji AP PE110 in AP PE90 je zadostna tudi za energetska oskrbo predvidene novogradnje, medtem ko je zmogljivost veje AP PE63 omejena in bi priključitev na ta odsek zahtevala dodatno preverbo zmogljivosti v fazi projektiranja.
3. Zemeljski plin je možno uporabiti za energetska oskrbo (ogrevanje, klimatizacijo) in za potrebe kuhinje. V zvezi z učinkovito rabo energije se lahko predvidi tudi možnost namestitve enot za sočasno proizvodnjo toplotne in električne energije, kar predstavlja dobro tehnično prakso.
4. Pogoje in način priključevanja na omrežje zemeljskega plina in način dobave zemeljskega plina urejata Odlok o načinu izvajanja lokalne gospodarske službe operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina v Občini Rogaška Slatina ter sistematska obratovalna navodila, ki jih izda operater distribucijskega sistema.
5. Pri pripravi OPPN za enoto urejanja ZD12 je potrebno upoštevati vse relevantne zahteve energetskega zakona in pravilnikov, ki se nanašajo na to tematiko.

17. člen
(ogrevanje)

Načrtovani objekt se bo ogreval centralno iz kotlovnice na plin oz. alternativno z drugo vrsto obnovljivega energetskega vira.

18. člen
(odpadki)

Investitor je dolžan zagotoviti na svojem zemljišču, v neposredni bližini vozne poti prostor za namestitev posod za ločeno zbiranje odpadkov (5 posod na površini 5,00 x 1,00 m) in nemoten dostop ter obračalno mesto specialnega komunalnega vozila skladno z določili občinskega Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 91/09, 94/13).

Vozna pot smetarskega vozila se smatra le občinska javna cesta, če je normalno prevozna za specialno komunalno vozilo, v gabaritih 3,0 m širine in 4,0 m višine in da izpolnjuje pogoje nosilnosti za osno obremenitev 6 ton.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJA NARAVE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

19. člen
(varstvo pred hrupom)

Vsi ukrepi zaščite proti hrupu morajo zagotoviti, da se ne presegajo mejne vrednosti določene s III. stopnjo zahtevnosti (4. člen uredbe o hrupu v naravnem in bivalnem okolju - Uradni list RS, št. 45/95). III. stopnja varstva je za območje, kjer je dopusten poseg v okolje, ki je manj moteč zaradi povzročanja hrupa, to je trgovsko-poslovno-stanovanjsko območje, ki je hkrati namenjeno bivanju oziroma zgradbam z varovanimi prostori in obrtnim ter podobnim proizvodnim dejavnostim (mešano območje), območje namenjeno kmetijski dejavnosti ter javno središče, kjer se opravljajo upravne, trgovske, storitvene ali gostinske dejavnosti (v nadaljevanju: III. območje).

Vsa hrupna dela na gradbišču se izvajajo v dnevnem času.

20. člen
(varstvo zraka)

Pri načrtovanju je potrebno upoštevati določila Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 41/04), Uredbe o mejah, opozorilnih in kritičnih emisijskih vrednostih snovi v zraku (Uradni list RS, št. 73/94) in Uredbe o emisiji snovi v zraku iz kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 73/94). Izpusti v zrak ne smejo presegati z zakonom določenih mejnih vrednosti. Objekt se ogreva z energentom brez prekomernih škodljivih emisij v zrak.

21. člen
(vpliv posega na vodni režim in stanje voda)

1. Območje se nahaja v aglomeraciji Rogaška Slatina (ID 13265), za katero je že izvedeno odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih vod.
2. Območje meji na vodotok Negonjščica, ki je vodotok 2. reda s priobalnim zemljiščem 5 m od meje vodnega zemljišča oz. zgornjega roba brežine (potrebno označiti in kotirati).
3. Območje je potencialno poplavno ogroženo. Ob načrtovanju je potrebno predvideti in nato izvesti vse ukrepe, da v primeru visokih vod ne bi prišlo do škodljivih vplivov na vode in vodni režim, da se ne bo poslabšala poplavna varnost območja in da ne bo prišlo do drugih škodljivih vplivov na okolje.
4. Izdelane so strokovne podlage (Hidrosvet d.d.o. Hidravlični model za hotel v Rogaški Slatini faza I. in faza II. elaborat številka 9/17 in 9-1/17) z naslednjimi zaključki:
 - predlagana koto ± 0.0 objekta je na koti HQ100 + min 30 cm varnostnega nadvišanja tj. min. 223.35 m NV.
 - Gradnjo podzemnih prostorov hotela je potrebno zgraditi na način (vodotesna kesonska izvedba), da bo preprečeval vdor visokih voda in s tem poplavljenost objekta.
 - Ponižanje obstoječe dovozne ceste na koto 222.80 m NV služi kot omilitveni ukrep, zato je v nadaljevanju projektiranja ni dopustno nadvišati,
 - Ponižano območje levega brega Ločnice je potrebno ohraniti kot razlivni koridor visokih voda Negonjščice, zato je potrebno zunanjo ureditev (zelene površine in interne dovozne površine) načrtovati na višinskih kotah, ki so bile podane v elaboratu II. faze (222.26 m NV – 222.36 m NV),

- Z izravnalnimi/omilitvenimi ukrepi dosežemo, da predvideni posegi ne povečajo obstoječe stopnje ogroženosti na območju obdelave in izven njega. Predvideni posegi nimajo v primeru poplav škodljiv vpliv na vode, vodna in priobalna zemljišča in ne povečujejo poplavne ogroženosti območja obdelave in izven njega,
 - Pri nadaljnjem načrtovanju je potrebno upoštevati projektne pogoje št. 35001-326/2016-2 z dne 14.6.2016 in s tem upoštevati zunanjo mejo priobalnega zemljišča v širini 5m od meje vodnega zemljišča oz. od zgornjega roba brežine vodotoka (14. člen ZV-1).
5. Odvajanje padavinskih vod je potrebno pred izpustom v javno kanalizacijo zadržati (predv. Rezervoar, suhi zadrževalnik, ...). Izpust padavinskih vod v vodotok je načrtovan v obstoječe jaške.
 6. Za rabo vode za polnjenje bazena iz javnega vodovoda si mora investitor pridobiti vodno pravico, in sicer v primeru lastnega vodnega vira ali iz javnega vodovodnega omrežja, vodno dovoljenje skladno s 125. členom ZV-1, v primeru rabe termalne vode pa koncesijo, skladno s 136. členom ZV-1.
 7. Za vsak poseg v prostor, ki lahko trajno ali začasno vpliva na vodni režim ali stanje voda, si je potrebno pridobiti vodno soglasje.

22. člen

(ohranjanje narave)

Ureditveno območje nima posebnega statusa na podlagi predpisov s področja ohranjanja narave. Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali varovanih območij, pomembnih za biotsko raznovrstnost (Natura 2000, EPO).

Ne glede na navedeno priporočamo ohranitev zelenega pasu ob potoku Negonjščica. Kjer se omogoča razvoj avtohtone obrežne drevnine ter sonaravne ureditve v območju vodotoka, v kolikor so potrebne, brez dodatnega utrjevanja brežin v beton, ...

Zaradi navedenega izdelava naravovarstvenih smernic ni potrebna. Prav tako v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja za objekte na tem območju pridobitev naravovarstvenih pogojev oz. naravovarstvenega soglasja ni potrebna.

23. člen

(varstvo kulturne dediščine)

V območju obravnave OPPN se ne nahaja nobena registrirana enota kulturne dediščine, zato konkretnih usmeritev, ki bi izhajali iz varstvenih režimov enot kulturne dediščine e ZVKD nima.

V neposredni bližini območja urejanja se nahajajo naslednje enote kulturne dediščine:

- Rogaška Slatina – Železniška postaja, EŠD 15683, stavbna dediščina
- Rogaška Slatina – Vila Rozina, EŠD 15685, stavbna dediščina
- Rogaška Slatina – Vila Ulica XIV. Divizije 14, EŠD 15687, stavbna dediščina

V prikazu vplivi in povezave s sosednjimi območji grafični list št. 5 je prikazano stanje enot, za kar je uporabljen vir z datumom podatkov (5.8.2016), pridobljen na: <http://evrd.situla.org> in http://giskd2s.situla.org/evrd_2012/login.aspx.

Varstveni režim

Na obravnavanem območju OPPN se ne nahaja nobena registrirana enota kulturne dediščine, zato konkretnih usmeritev, ki bi izhajale iz varstvenih režimov enot kulturne dediščine ni.

Strokovni nadzor nad posegi

V kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja del naj o dinamiki gradbenih del pisno obvesti ZVKDS OE Celje vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.

Odkritje arheološke ostaline

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 ZVKDS, 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 kot

arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

Smernice priporočilne narave so delno upoštevane pri umeščanju dovozne ceste, ki se umakne drevesu ob cesti (platana). Zeleni pas na obodu območja obravnave bo hortikulturno urejen in ozelenjen. Varuje se utrjena in regulirana struga potoka in originalna secesijska ograja na mostičku čez potok.

Utrjevanje zunanjih površin se izvede v minimalnem obsegu ter v naravnem materialu. Uporabljajo naj se travnate rešetke ali enostavni betonski, nepigmentirani tlakovci s travnatimi fugami. Večjim asfaltiranim površinam bi se bilo treba izogibati.

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

24. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

Iz karte poplavne nevarnosti (HIDROSVET d.o.o. za OPN Rogaška Slatina) je razvidno, da območje hotela leži v razredu majhne nevarnosti in delno ob potoku v razredu srednje nevarnosti.

V obeh razredih nevarnosti, tako poplavne kot erozijske, so dovoljeni posegi v prostor. V razredu Ps, označenem tudi _1, z opombo, da kadar je mogoče s predhodno izvedenimi omilitvenimi ukrepi in v skladu s smernicami ali pogoji vodnega soglasja zagotoviti, da vpliv načrtovanega posega v prostor ni bistven.

(potresna varnost)

Objekti se nahajajo na območju z intenziteto VII. stopnje potresne ogroženosti po EMS. Pri projektiranju je potrebno upoštevati projektni pospešek tal za obravnavano območje, ki znaša 0,150g.

(razlitje nevarnih snovi)

Objekt se ne bodo ogrevali z lahkim kurilnim oljem, tako da ne obstaja nevarnost razlitja nevarnih snovi.

(stabilnost)

Analiza stabilnosti ni potrebna, saj je padeč terena premajhen za relevantno analizo stabilnosti.

25. člen

(varstvo pred požarom)

V skladu z 22. in 23. členom Zakona o varstvu pred požarom so v ureditveni zasnovi upoštevani ukrepi varstva pred požarom, kjer so zagotovljeni odmiki od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte. Prometne in delovne površine za intervencijska vozila so zagotovljena na dovozni cesti. Varen umik je zagotovljen z dostopom na zunanje površine, javno pot in zelenice.

Viri vode za gašenje bodo zagotovljeni iz javnega vodovoda. Pri načrtovanju hidrantnega omrežja je potrebno upoštevati Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje in gašenje požarov ter Pravilnik o požarni varnosti v stavbah.

VII. MERILA IN POGOJI ZA PARCELACIJO

26. člen

(parcelacija)

Z ureditvijo mej se določi nova meja na vzhodni strani območja obravnave zaradi kolesarske steze, ki sega na parc. št. 1092 in 1093/1 k.o. Rogaška Slatina in na severni strani za izvedbo rekonstrukcije dovozne ceste. Parcela za cesto je širine 5m in sega do mostička oz. vodotoka.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DOPUSTNA Odstopanja

27. člen

(etapnost)

Posegi na območju OPPN se morajo izvesti v eni etapi. Predhodno je potrebno urediti dovozno cesto in komunalne priključke.

28. člen

(odstopanja)

Dopustna so odstopanja pri florisnih gabaritih zgradbe v smislu zmanjševanja florisa znotraj gradbene meje, določene v situaciji. Etažnost se lahko zmanjša.

Za infrastrukturo so dovoljena manjša odstopanja od predvidenih rešitev opredeljenih v tem odloku, če so rešitve utemeljene iz tehničnega in ekonomskega vidika in ne vplivajo na končni koncept ostalih rešitev. Z njimi morajo soglašati organi in organizacije, ki so podali smernice in mnenja k OPPN. Med izvajanjem načrtovanih ureditev se meje parcel prilagodijo obstoječim lastniških mejam in podatkom zemljiškega katastra v naravi, dejanskemu stanju katastrskih mej, če s tem bistveno ne spremenijo načrtovane ureditve. Pri prenosu parcel na teren se upošteva dejansko stanje. Natančna oblika in površina zemljiških parcel se določi v upravnem postopku geodetske odmere.

IX. OBVEZNOSTI INVESTITORJA IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU OPPN

29. člen

Financiranje izgradnje infrastrukture poteka v dogovoru med investitorjem, Občino Rogaška Slatina in upravljavci energetskih in komunalnih naprav ter ceste.

Pred pričetkom gradnje mora investitor pravočasno obvestiti upravljavce energetskih, komunalnih naprav in cest zaradi uskladitve posegov oz. zakoličbe, prestavitve ali ustrezne zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzora nad izvajanjem del.

Zagotovljeni morajo biti vsi potrebni varstveni ukrepi in organizacija gradbišča, da ne bo prišlo do onesnaževanja okolja in voda.

X. KONČNE DOLOČBE

30. člen

OPPN je stalno na vpogled pri pristojni občinski službi v Občini Rogaška Slatina in Upravni enoti Šmarje pri Jelšah.

31. člen

Nadzor nad izvajanjem OPPN izvajajo pristojne inšpekcijske službe in komunalni nadzornik v občini.

32. člen

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

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: 0320-0006/2017

Datum: 8. 9. 2017

Zadeva: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) za enoto urejanja ZD12, 1. obravnava

Na pobudo družbe Viktorija Hoteli d.o.o. iz Rogoške Slatine je Župan občine Rogaska Slatina sprejel Sklep o začetku priprave OPPN za enoto urejanja ZD12. Sklep je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 35/2016 z dne 13. 5. 2016.

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). Občinski prostorski načrt (OPN), ki je izdelan v fazi predloga, za obravnavano območje predvideva izdelavo OPPN pod oznako ZD12. V urbanistični zasnovi mesta Rogaska Slatina je obravnavana lokacija opredeljena za območje centralnih dejavnosti, kamor sodijo tudi hotelske stavbe in stavbe za kratkotrajno nastanitev.

Programsko je hotel zasnovan tako, da je pritličje namenjeno recepciji, kuhinji z restavracijo, bazenu in ustreznim spremljajočim prostorom, v treh etažah je nameščenih 27 dvoposteljnih sob, v kletni etaži pa je zagotovljeno 22 parkirnih mest in 4 parkirna mesta ob objektu v sklopu zunanje ureditve. Predvidena je rekonstrukcija obstoječe dovozne ceste s hodnikom za pešce ter rekonstrukcija obstoječega priključka na državno cesto III. reda, št. 685.

Javna razgrnitev OPPN je potekala od 14. novembra 2016 do 15. decembra 2016, osnutek odloka je bil razgrnjen v prostorih Občine Rogaska Slatina, Izletniška ulica 2. V času javne razgrnitve je bila organizirana javna razprava dne 12. decembra 2016. Večino pripomb na javni obravnavi je izdelovalec prostorskega akta upošteval in jih v predlogu odloka zapisal. Pripombe so se nanašale predvsem na prometno ureditev in na zagotavljanje zadostnega števila parkirnih mest.

Občinskemu svetu predlagamo, da predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja ZD12 sprejme v prvi obravnavi.

Tomaž STREHOVEC
Podsekretar

mag. Branko KIDRIČ
Župan

Grafična priloga:

– Ureditveno zazidalna in prometna situacija s prerezom