



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: 0320-0009/2017
Datum: 22.11. 2017

Zadeva: Gradivo za 8. točko dnevnega reda 29. redne seje Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina

Predlagatelj: mag. Branko Kidrič, župan

Zadeva: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja CZ z okolico (ZD5) v Rogoški Slatini, 1. obravnava.

Pravne podlage: Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 13/15)
Statut Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 88/15)
Poslovnik Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 28/15)

Poročevalci: mag. Branko Kidrič, župan, g. Tomaž Strehovec in g. Damjan Burcar

Postopek: redni

Priloga: ureditvena situacija

Predlog sklepa: Občinski svet Občine Rogaska Slatina sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja CZ z okolico (ZD5) v Rogoški Slatini v 1. 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

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) za del območja CZ z okolico (ZD5) 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 v Rogaški Slatini (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje API ARHITEKTI d.o.o., v ____ 2017 pod številko projekta API-601/817.
- (2) Na območju OPPN je predvidena ureditev infrastrukture, rekonstrukcija in dozidava 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
 - Prerezi 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: GB2013069; Odgovorni geodet: Darko Ratej, inž. geod. (Geo-0025); Podjetje: GEODET BIRO d.o.o., Strma cesta 1a, 3250 Rogaška Slatina
- Hidrološko-hidravlična analiza št. 14/16
- Načrt električnih in telekomunikacijskih inštalacij, št. 12924

II. OBMOČJE OPPN

3. člen

Območje urejanja

- (1) Območje OPPN se nahaja v osrednjem delu mesta Rogaška Slatina severno od obstoječega območja zdravilišča.
- (2) Vzhodno od območja urejanja stojijo Paviljon Tempelj, Pivnica mineralne vode s stolpnico Terapije in cerkev Sv. Ane. Južno od območja urejanja stoji centralni zdraviliški park in Grand Hotel Rogaška. Zahodno od območja urejanja stoji Hotel Aleksander, bivši servisni objekti zdravilišča in Stritarjev dom. Severno od območja urejanja stojijo večstanovanjske in enostanovanjske stavbe.
- (3) Ureditveno območje zavzema zemljišča ali dele zemljišč s parc. št.: 125, 1770, 307/1, 307/2, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316/1, 316/2, 316/3, 317/1, 317/2, 317/3, 318, 349, 350, 351, 352, 353/10, 353/11, 353/12, 353/13, 353/20, 353/21, 353/22, 353/23, 353/24, 353/31, 353/37, 353/4, 353/45, 353/5, 353/8, 353/9, 354/1, 354/2, 354/3, 354/4, 354/5, 371/1, 371/2, 372/5, 398/1, 398/2, 399, 401, 402, 403, 405/1, 406, 407/1, 409, 410/1 - vse parcele so del k.o. Rogaška Slatina.
- (4) Izven območja urejanja lahko segajo ureditve za izvedbo javne gospodarske infrastrukture in krajinske ureditve za zagotovitev vzpostavitve in povezanosti novega zdraviliškega parka.

4. člen

Vplivno območje

Vplivno območje bo v času gradnje 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 obstoječih in predvidenih cest ter ostale infrastrukture.
- (2) Pomemben povezovalni element je podaljšanje zdraviliškega parka proti severu, ki bo povezoval obstoječe območje zdravilišča z novim območjem zdravilišča.
- (3) Prečno čez dolino se varuje nepozidan 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:

- novogradnja hotela Beta (objekt št. 1) z ureditvijo parkiranja in prometnih dostopov pod nivojem terena;
- dozidave, nadzidave, odstranitve in rekonstrukcije obstoječih objektov znotraj območja OPPN;
- gradnja in rekonstrukcija prometne infrastrukture ter električne, vodovodne, kanalizacijske, plinske in telekomunikacijske infrastrukture;

7. člen

Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

- (1) Pri gradnji je potrebno upoštevati vso veljavno zakonodajo s področja graditve objektov.
- (2) Obstoječi objekti, ki se ohranjajo, se lahko dozidavajo do 10% osnovne zazidane površine na njihovi zemljiški parceli namenjeni gradnji ob upoštevanju gradbenih in regulacijskih linij določenih s tem odlokom. Obstoječi objekti, ki se s tem OPPN ohranjajo, se lahko tudi rekonstruirajo ali odstranijo razen, če so kot stavbe spomeniško zaščitene.

- (3) Hotel Beta (objekt št. 1) je predviden s tem odlokom v horizontalnih gabaritih 18,3x56,6 m. Vertikalni gabariti so največ K+P+4N. 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. Kletna etaža objekta mora biti v celoti vkopana v teren. Strehe so lahko ravne ali z naklonom maksimalno do 10°. Parkiranje je obvezno pod nivojem terena, razen do 10% potrebnih parkirnih mest pred vhomom v hotel za potrebe VIP. Zahtevano število parkirnih mest je 0,7 parkirnega mesta na hotelsko sobo.
- (4) Pred obstoječim hotelom Park je na njegovi vzhodni strani predvidena ureditev wellness terase na nivoju terena oziroma nad obstoječim bazenom, ki se nahaja v kleti v horizontalnih gabaritih 16,2x46m.
- (5) Pred obstoječim hotelom Sava je na njegovi vzhodni strani predvidena ureditev terase z manjšim bazenom na nivoju terena v horizontalnih gabaritih 13,3x29m. Meja med zdraviliško promenado in bazensko ureditvijo naj se zasadi s historično drevnino (magnolije).
- (6) Pred obstoječim hotelom Zagreb je na njegovi vzhodni strani predvidena ureditev wellnessa v delno vkopani kleti v horizontalnih gabaritih 12x18,6m. Streha mora biti ozelenjena. Meja med zdraviliško promenado in Wellnessom naj se zasadi s historično drevnino (magnolije).
- (7) Nad višinskimi gabariti objektov ni dovoljeno postaviti naprav in oprem ter dostope do njih in podobno, še posebej na novogradnjah, kjer morajo biti le te vključene v arhitekturo in gabarite predvidenega objekta.
- (8) Hotela Alfa (objekt št. 2) ima veljavno gradbeno dovoljenje in ni predmet urejanja OPPN. V primeru ponovljenega postopka pridobivanja gradbenega dovoljenja za hotel Alfa (objekt št. 2) je potrebno pridobiti nove projektne pogoje ter uskladiti novo predvideno gradnjo glede lokacije, gabaritov in oblikovanja s pristojno službo za varstvo kulturne dediščine. Prav tako je potrebno pridobiti nove projektne pogoje s stališča urejanja voda oziroma pridobiti novo vodno soglasje.

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 postavitve 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 postavitve 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.

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 objekta številka 1 mora biti načrt krajinske ureditve, ki ga mora potrditi Zavod za varstvo kulturne dediščine.
- (3) Ureditev območja na mejah ne predvideva bistvenih posegov v obstoječi teren in vegetacijo. Po celotnem vzhodnem robu se gozdni rob očisti podrasti, odstranijo se 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.

- (4) Za zasaditve ob cestah se naj ne uporablja plodonosnih lesnih rastlin, ki privabljajo ptice.
- (5) 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).
- (6) V promenado se ne glede na njeno lastništvo ne sme posegati s hotelskimi vsebinami. Promenada mora ohranjati javno funkcijo in mora ostati odprta. Pred obstoječimi hoteli je na območju promenad prepovedano urejanje zasebnih ali hotelskih teras, vrtov, bazenov in podobno.

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) Predvideni objekti morajo imeti najmanj priključek na cesto, kanalizacijo, vodovod in elektriko.
- (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).
- (5) Ureditve oz. gradnje ob obstoječih objektih se načeloma napajajo iz obstoječih objektov.

13. člen

Prometna ureditev

- (1) Obstoječa lokalna cesta 356112 (Rogaška Slatina – Cerovec II) se rekonstruira z naslednjim profilom:
 - vrtni robnik 6/20 cm
 - pločnik š=1.40 m
 - 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
 V izogib posegom v strukturo drevoreda je potrebno minimalizirati širine hodnikov.
- (2) Obstoječa lokalna zbirna cesta 356341 (Bellevue - Stritarjeva) se rekonstruira 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
- (3) Obstoječ dovoz zahodno od obstoječih objektov - hotelov Zagreb, Sava in Park se rekonstruira z razširitvijo obstoječih obračališč.
- (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 posameznih objektov znotraj območja urejanja je predpisan pri vsakem objektu posebej 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 zaključi na čistilni napravi. Padavinske vode se odvajajo v Irski potok.
- (2) Zasnova kanalizacije mora biti v ločenem načinu zbiranja in odvajanja komunalne in padavinske odpadne vode.
- (3) Hišni priključek posameznega objekta na fekalni kanal sestavljajo zbirni jašek lociran praviloma ob robu parcele lastnika, priključni kanal in priključni jašek oziroma odcepni fazonski kos. Hišni priključki bodo predvidoma premera od DN125 do DN150.
- (4) Kanalizacija mora biti položena na minimalno globino 1,00 m do temena cevi.
- (5) Na tej globini bodo omogočena križanja z ostalo infrastrukturo brez posebnih ukrepov.
- (6) Odvodnjavanje padavinskih voda iz povoznih površin bo izvedeno preko lovilcev peska in olja v padavinski kanal.
- (7) 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 nov hotel (objekt št. 1) 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 hotela Beta (objekt št. 1) je potrebno postaviti novo transformatorsko postajo 20 kV; 2x1000 kVA
- (2) Nova transformatorska postaja se lahko predvidi znotraj objekta številka 1 ali kot samostojen objekt. V slednjem primeru mora biti objekt sodobno oblikovan in ozelenjen iz smeri javnih površin. Oblikovanje objekta se ureja z navodili in soglasjem pristojne enote ZVKDS.
- (3) Objekt številka 1 bo priklopljen na NN zbiralnica v novi TP.
- (4) Ostali porabniki se bodo napajali iz obstoječih električnih priključkov, ki se po potrebi rekonstruirajo.
- (5) Na območju ureditvenega načrta potekajo preko območja predvidene novogradnje obstoječi NN električni nadzemni vodi, ki jih je treba za sprostitev funkcionalnega zemljišča kablirati.
- (6) Priključno merilne omarice in vrste dovodnih vodnikov bodo projektno obdelane v projektni dokumentaciji elektroinštalacij objektov v skladu s tehničnimi pogoji, kateri bodo podani v elektroenergetskem soglasju.

17. člen

Javna razsvetljava

Obstoječa javna razsvetljava ob lokalni cesti 356112 (Rogaška Slatina – Cerovec II) ter ob lokalna zbirna cesta 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)

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 hotela Beta (objekt št. 1). 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 energetskimi 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 obratovalna navodila, ki jih izda 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 vsak objekt se praviloma predvidi samostojen priključni plinovod, katerega lastnik bo končni odjemalec.
- (7) Investitorje 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 hotela Beta (objekt š. 1)
- (9) 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 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

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

V. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

21. člen

Zavarovana kulturna dediščina

- (1) V območju urejanja so naslednje enote kulturne dediščine: Rogaška Slatina - Območje zdravilišča, EŠD 628, kulturni spomenik, naselbinska dediščina; Rogaška Slatina - Zagrebški dom, EŠD 4621, kulturni spomenik, stavbna dediščina; Rogaška Slatina - Stritarjev dom, EŠD 7899, registrirana kulturna dediščina, stavbna dediščina; Rogaška Slatina - Hotel Park, EŠD 15694, registrirana kulturna dediščina, stavbna dediščina; Rogaška Slatina - Arheološko območje Zdraviliški kompleks, EŠD 22895, registrirano arheološko najdišče. Objekti in območja kulturne dediščine so razvidni iz prikaza stanja prostora, ki je obvezna priloga tega akta, in drugih uradnih evidenc.
- (2) Za kulturni spomenik Zagrebški dom velja režim, določen z aktom o razglasitvi in dodatni pravni režim varstva, ki predpisuje varovanje vseh zunanjih značilnosti, kot so gabariti, zasnova pročelij, tlorisni razporedi, značilni naravni in umetni materiali ter konstrukcijske značilnosti, ustrezna namembnost, funkcionalna zasnova notranjosti objekta in pripadajočega zunanjega prostora, sestavine in pritikline, stavbno pohištvo in notranja oprema, komunikacijska in infrastrukturna navezava na okolico (pripadajoči odprti prostor z niveleto površin in lego, namembnostjo in oblikovanostjo pripadajočih objektov in površin), značilna pojavnost v prostoru, arheološke plasti in razmerja spomenika.
- (3) Večina območja urejanja OPPN spada pod zavarovano območje naselbinskega kulturnega spomenika Območje zdravilišča, za katerega 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 silhuete naselja ter značilne vedute na naselje, še posebej veduta na Stritarjev dom z zelenim zaledjem, ki mora ostati dominantna v prostoru. Ohranjajo se vsi krajinski elementi zdraviliškega parka: zelenice, drevesa, drevoredi, zeleni preboji, gozdno zaledje s sprehajalnimi potmi in gozdni rob.

- (4) Za registrirano kulturno dediščino Hotel park in Stritarjev dom velja varstveni režim, ki predpisuje ohranjanje njihovih varovanih vrednot, kot so: tlorisna in višinska zasnova (gabariti), gradivo (gradbeni material) in konstrukcijska zasnova, oblikovanost zunanjsčine (členitev objektov in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, barve fasad, fasadni detajli), funkcionalna zasnova notranjosti objektov in pripadajočega zunanjega prostora, sestavine in pritikline, stavbno pohištvo in notranja oprema, komunikacijska in infrastrukturna navezava na okolico (pripadajoči odprti prostor z niveleto površin in lego, namembnostjo in oblikovanostjo

pripadajočih objektov in površin), pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih stavbah), celovitost dediščine v prostoru (prilagoditev posegov v okolici z značilnostim stavbne

dediščine) in zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

- (5) Osrednji del območja urejanja se nahaja na »Arheološkem območju Zdraviliški kompleks«, Ešd 22895. V skladu z izdanimi dopolnilnimi smernicami za varstvo arheološke kulturne dediščine so bile na delu območja predvidenega OPPN izvedene predhodne arheološke raziskave (Poročilo o izvedenih predhodnih arheoloških raziskavah na območju OPPN Rogaška Slatina (Ljubljana junij 2015. V arhivu ZVKDS, OE Celje). Iz Poročila je razvidno, da so bili dokumentirani temelji in ponekod spodnji deli zidov rastlinjaka iz tridesetih let 20. stoletja in opečna tlakovanja ter različna nasutja za izravnavo terena po poružitvi rastlinjaka, ki kažejo na novodobno izrabo prostora. Starejše ostaline niso bile odkrite. Ker izvedba arheoloških raziskav na delu območja predvidenega OPPN (t.j. na območju izgradnje zunanjega bazena ob hotelu Sava, na območju dozidave delno vkopane kleti (wellness) ob hotelu Zagreb ter na območju izgradnje komunalne infrastrukture), ki leži znotraj območja registrirane arheološke dediščine, ni bila mogoča, je potrebno ob vseh posegih v zemeljske plasti izvesti arheološke raziskave ob gradnji (arheološki nadzor nad zemeljskimi deli), za katere je potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline, ki ga izda minister, pristojen za področje varstva kulturne dediščine.

Kadar gradbena dela posegajo v registrirano arheološko najdišče, krije stroške predhodne arheološke raziskave ob gradnji investitor gradnje. Predhodna arheološka raziskava obsega tudi poizkopovalno obdelavo arhiva arheološkega najdišča. Pristojna enota Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije izvaja konservatorski nadzor nad posegi v dediščino, zato jo le potrebno vsaj 10 dni pred pričetkom del pisno ali po elektronski pošti o tem obvestiti. Če se na območju ali predmetu posega najde arheološka ostalina, mora najditelj/lastnik zemljišča/drug stvarnopravni upravičenec na zemljišču ali njegov posestnik/investitor in odgovorni vodja del poskrbeti, da ta ostane nepoškodovana ter na mestu in v položaju, kot je bila odkrita, o najdbi pa najpozneje naslednji delovni dan obvestiti Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije. Pri izvajanju predvidenih gradenj je potrebno upoštevati varstvene usmeritve za evidentirano kulturno dediščino. Za območje velja tudi dodatni pravni režim varstva vrtnoarhitekturne dediščine, ki predpisuje ohranjanje varovanih vrtnoarhitekturnih vrednot, kot so zasnova (oblika, struktura, velikost, poteze), grajene ali oblikovane sestavine (grajene strukture, vrtna oprema, likovni elementi), naravne sestavine (rastline, vodni motivi, relief), podoba v širšem prostoru oziroma odnos dediščine z okolico (ohranjanje prepoznavne podobe, značilne, zgodovinsko pogojene in utemeljene meje), rastišče z ustreznimi ekološkimi razmerami, ki so potrebne za razvoj in obstoj rastlin in vsebinska, funkcionalna, likovna in prostorska povezanost med sestavinami prostorske kompozicije in stavbami ter površinami, pomembnimi za delovanje celote.

- (6) 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.
- (7) Znotraj varovanega območja naselbinske dediščine »Rogaška Slatina – Območje zdravilišča«, Ešd 628 je prepovedano postavljanje fotovoltaičnih elementov na vedutno izpostavljenih mestih.

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 segajo zemljišča s parc. št. 398/1, 398/2 in 405/1, vse k.o. Rogaška Slatina. Na območje varovanih gozdov se z ureditvami (gradnja stavb) ne posega. Sklenjena gozdna površina, ki obdaja ureditveno območje, se ohranja v obstoječem obsegu in sestavi, krčitve se ne izvajajo. Ohranja se stabilen in zvezen gozdni rob.
- (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) Infrastrukturalne 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 zasnovano območje.
- (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) Sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja novo predvidenega hotela na severu območja urejanja (objekt št. 1) mora biti načrt krajinske ureditve (parkovna zasnova, zasaditveni načrt), ki naj upošteva obstoječe kvalitete prostora in vpletenost v zeleni sistem Rogaške Slatine. Navezuje naj se na načrt krajinske arhitekture za objekt Hotel Alfa.
- (8) Širše območje nove struge Irskega 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.).
- (9) Do območja mestnih gozdov naj bo omogočen dostop za sprehajalce.
- (10) 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) V severnem delu območja urejanja se nahaja Irski potok, ki je predviden za regulacijo.
- (3) 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.
- (4) Pri gradnji je dovoljeno uporabljati samo takšne materiale, ki ne morejo ogroziti podtalnice. Preprečeno mora biti odvajanje odpadnih vod v okolje brez predhodnega čiščenja.
- (5) 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.
- (6) V času gradnje je potrebno zagotoviti zaščitne ukrepe v primeru razlitja nevarnih in škodljivih tekočin iz delovnih strojev.

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. 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 v plasteh oz. pasovih za kasnejšo sanacijo in rekultivacijo.

- (3) 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 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) Poseganje v gozd ali na gozdni rob z začasnimi ali trajnimi 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.
- (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 rekonstrukcijami obstoječih objektov in izvedbo ureditev neposredno ob njih ter z novogradnjo hotela Beta (objekt št. 1). Vsi legalno zgrajeni objekti se lahko prenavljajo in rekonstruirajo. Namembnost novih objektov mora biti za potrebe turizma. V objektih znotraj območja OPPN so dovoljene tudi centralne dejavnosti prvenstveno namenjene uporabnikom teh objektov. Namen prenove je homogenizacija grajene strukture naselja, zagotovitev novih turističnih kapacitet in hortikultura ureditev 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 presoja vodnega režima Irskega potoka, strokovne podlage s področja upravljanja z vodami, št. 19/07, ki jo je v sklopu projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja Hotela Alfa (objekt št. 2) izdelal Hidrosvet d.o.o. iz Celja.
- (2) Dodatno je bila izdelana Hidrološko-hidravlična analiza št. 14/16, ki je sestavni del tega OPPN. V njej so podana navodila in usmeritve za zagotovitev poplavne varnosti območja.
- (3) Novogradnja hotela Beta (objekta št. 1) se ne nahaja na poplavno ogroženem območju.

33. člen

Varstvo pred erozivnostjo

- (1) Znotraj območja urejanja ni zaznati erozijske ogroženosti.
- (2) V uradnih evidencah je za severni del območja podano opozorilo o potrebnih zahtevnih zaščitnih ukrepih pred erozijo.
- (3) 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

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 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 hotela Beta (objekt št. 1) 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 Smernicah požarne varnosti, 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

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:
 - pri predvidenih novogradnjah odstopanja v smislu večanja gabaritov niso dopustna.
 - ± 2.00 m v horizontalnih in ± 1.00 m v 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. 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 PRENEHANJU VELJAVNOSTI PROSTORSKEGA AKTA

40. člen

- (1) 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.
- (2) 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

www.rogaska-slatina.si

**OBČINSKEMU SVETU
OBČINE ROGAŠKA SLATINA**

Številka: 0320-0009/2017

Datum: 17. 11. 2017

Zadeva: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) za del območja CZ z okolico (ZD5) v Rogški Slatini, 1. obravnava

Na pobudo družbe S.P. PLOD d.o.o. je Župan občine Rogaska Slatina sprejel Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja CZ z okolico (ZD5) v Rogški Slatini (v nadaljnjem besedilu: OPPN). Sklep je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 60/2013 z dne 19. 7. 2013.

Obravnavano območje urejanja OPPN se nahaja v osrednjem delu mesta Rogaska Slatina, severno od obstoječega območja zdravilišča. Kot prostorska podlaga služi Odlok 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). S predlogom OPPN je predvidena novogradnja hotela Beta z ureditvijo parkiranja in prometnih dostopov pod nivojem terena, prostorska vključitev hotela Alfa, za katerega je že bilo izdano gradbeno dovoljenje in se že projektirani elementi samo povzamejo v predlog OPPN. Znotraj obravnavanega območja so zajete tudi vse predvidene dozidave, nadzidave, odstranitve in rekonstrukcije obstoječih objektov in prenova komunalne in cestne infrastrukture.

Javna razgrnitev OPPN je potekala od 17. 4. 2016 do 31. 5. 2016, osnutek odloka je bil razgrnjen v prostorih Občine Rogaska Slatina, Izletniška ulica 2. V času javne razgrnitve je bila organizirana javna razprava dne 24. maja 2016. Pripombe iz javne razprave je izdelovalec družba API Arhitekti d.o.o. iz Ljubljane upošteval in jih v predlogu odloka tudi zapisal. Pripombe so se nanašale na prometno ureditev in ustrezno rekonstrukcijo dovoznih lokalnih cest, vključno z umestitvijo kolesarskih stez ob vozišču.

Občinskemu svetu predlagamo, da predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) za del območja CZ z okolico (ZD5) v Rogški Slatini sprejme v prvi obravnavi.

Tomaž STREHOVEC
Podsekretar

mag. Branko KIDRIČ
Župan

Grafična priloga:

– zazidalna oz. ureditvena situacija.