



**OBČINA  
ROGAŠKA SLATINA**

**Občinski svet**

Izletniška ulica 2, 3250 Rogaska Slatina

Telefon: 03/ 81-81-700

Telefaks: 03/ 81-81-724

Številka: 0320-0004/2011

Datum: 16.4.2011

7. redna seja Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina

**GRADIVO ZA 4. TOČKO DNEVNEGA REDA**

Predlagatelj: mag. Branko Kidrič, župan

Zadeva: **Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu poslovno cono Tržišče v Rogški Slatini, 1. obravnava.**

Pravne podlage: Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07)

Poročevalca: g. Tomaž Strehovec in dr. Andreja Kuzmanič

Priloga: Grafični prikaz  
Ureditvena situacija

Predlog sklepa: **Občinski svet Občine Rogaska Slatina sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu poslovno cono Tržišče v Rogški Slatini v 1. obravnavi.**

Na podlagi petega odstavka 61. člena v povezavi s tretjim odstavkom 98. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) in 16. člena statuta sprejme Občinski svet Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 115/07)

## **ODLOK**

### **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Tržišče v Rogaški Slatini**

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za poslovno cono Tržišče v Rogaški Slatini (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki ga je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., pod številko naloge 8059.

##### **2. člen**

(opis prostorske ureditve)

(1) Načrtovana je izgradnja pritličnega trgovskega objekta v zahodnem delu območja ter dveh več stanovanjskih objektov in poslovno-stanovanjskega kompleksa v vzhodnem delu območja.

(2) Vstop v območje je ob vzhodnem robu Kidričeve ulice. Na tem delu območja se oblikuje poslovno-stanovanjski kompleks z delno vkopano garažo, ki se preko odprtih površin povezuje z južnim delom območja in dvema večstanovanjskima stavbama. Zasnovan trgovski objekt se na lokalno cesto priključuje na zahodnem delu območja, kjer ima tudi parkirne površine. Povezava z južnim delom območja je omogočena preko oblikovanih odprtih površin: ploščadi in pešpoti.

##### **3. člen**

(vsebina odloka)

(1) Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Tržišče v Rogaški Slatini (v nadaljnjem besedilu: odlok) določa območje, funkcijo območja, funkcionalne, tehnične in oblikovalske rešitve načrtovanih stavb, objektov in površin, zasnovo projektnih rešitev prometne, energetske, vodovodne in druge komunalne infrastrukture, etapnost izvedbe, rešitve in ukrepe za varstvo okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, obveznosti investitorjev in izvajalcev ter tolerance.

(2) Sestavine iz prejšnjega odstavka so prikazane v grafičnem delu, ki je skupaj z obveznimi prilogami na vpogled v prostorih Občine Rogaška Slatina.

(3) Grafični načrti iz grafičnega dela občinskega podrobnega prostorskega načrta prikazujejo:

- namensko rabo površin,
- načrt parcelacije,
- razporeditev in namembnost predvidenih objektov in prostih površin,
- maksimalne horizontalne in vertikalne gabarite predvidenih objektov,
- usmeritve za oblikovanje,

- ureditev prostih površin,
- ureditev prometnih površin,
- zasnovo komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture in
- zasnovo ureditev, ki so potrebne za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave ter obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

## II. UREDITVENO OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

### 4. člen

(funkcija in opis območja)

(1) Območje velikosti ca. 1.7 ha obsega pretežno poslovno-stanovanjske površine, ki se nahajajo južno od lokalne ceste (Kidričeva ulica).

(2) Poleg stanovanj je dopustno umeščati naslednje dejavnosti:

- poslovne (finančno posredništvo, poslovanje z nepremičninami, najem in poslovne storitve)
- izobraževanje,
- storitvene (dejavnosti javne uprave, zdravstvo in socialno varstvo, druge javne, skupne in osebne storitve razen dejavnosti javne higijene),
- trgovske in
- gostinske (razen dejavnosti hotelov in podobnih nastanitvenih obratov).

### 5. člen

(območje po parcelah)

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega zemljiške parcele oziroma dele zemljiških parcel:

- k.o. Rogaška Slatina: parc. št.: 1569, 1571, 1572, 1573/1, 1573/2, 1573/3, 1575/1, 1575/4, 1576, 1579/2, 1578/1, 1578/1, 1575/3, 1579/1 in 1574/1.

## III. FUNKCIONALNE, TEHNIČNE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

### 6. člen

(rušitve objektov)

Za zagotovitev površin za izvedbo prostorske ureditve je treba porušiti vse objekte na parceli št. 1576, k.o. Rogaška Slatina.

### 7. člen

(novogradnje objektov)

Izgradijo se objekti, naštetih v spodnji tabeli:

zap. št.	stavba (tip)	število objektov	namembnost	etažnost
1	Poslovno-stanovanjski kompleks	2	upravna, pisarniška, gostinska, trgovska, stanovanjska	P+2 nad delno vkopano kletjo
2	večstanovanjska stavba	2	stanovanjska	P+2
3	trgovski objekt	1	trgovska, pisarniška, gostinska	P
	<b>SKUPAJ</b>	<b>5</b>		

## 8. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje novogradenj)

(1) Horizontalni gabariti objektov in ureditev so razvidni iz grafičnega dela na kartah št. 4 »Ureditvena situacija« in št. 5 »Urbanistični pogoji«, vertikalni gabariti pa iz karte št. 6 »Karakteristični vzdolžni in prečni prerez«.

(2) Pomen regulacijskih elementov iz karte št. 5 »Urbanistični pogoji«:

- gradbena površina je maksimalna pozidana površina;
- gradbena meja je linija, ki jo predvidena stavba ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjeni v notranjost;
- etažnost je število etaž nad nivojem terena;
- maksimalna dimenzija objekta je največja dopustna tlorisna dimenzija objekta;
- pročelje je glavna oblikovana fasada na objektu;
- navezovalna kota je obvezna višinska navezava na obstoječo višinsko ureditev.

(3) Predvidena je gradnja stavb:

a. poslovno-stanovanjski kompleks:

- število objektov: 2 stavbi nad skupno delno vkopano garažo;
- lokacija: vzhodni del območja obravnave ob Kidričevi ulici;
- namembnost: upravna, pisarniška, gostinska, trgovska, stanovanjska;
- dopustna gradbena površina: ca. 26 x 17m in 12 x 32 m.
- etažnost: P+2;
- fasada: v beli barvi, v zemeljskih barvnih tonih ali v pastelnih tonih, dopustna je uporaba naravnih materialov – les, kamen;
- delno vkopana kletna etaža;
- predvideno število stanovanj je ca. 14.

b. večstanovanjska stavba

- število objektov: 2;
- lokacija: južni del območja obravnave;
- namembnost: stanovanjska;
- dopustna gradbena površina: ca. 37 x 12 in 43 x 12 m;
- etažnost: P+2;
- fasada: v beli barvi, v zemeljskih barvnih tonih ali v pastelnih tonih, dopustna je uporaba naravnih materialov – les, kamen;
- predvideno število stanovanj je ca. 24.

c. trgovska stavba

- število objektov: 1;
- lokacija: zahodni del območja obravnave;
- namembnost: trgovska;
- dopustna gradbena površina: ca. 66 x 28 m;
- etažnost: P;
- maksimalna višina stavbe je 7m;
- pročelje objekta je severna fasada - proti Kidričevi ulici;
- obdelava fasade je v sodobnih materialih – beton, steklo, jeklo...

(4) Dovozi do stavb so z lokalne ceste - Kidričeva ulica (javne prometne površine) ali z dovoznih cest, ki so del funkcionalnega zemljišča.

(5) Izgradnja delno vkopane kleti je dopustna na vzhodnem delu območja izven poplavnega območja.

(6) Dopustne so spremembe namembnosti objektov za mirne storitvene dejavnosti, pod pogojem, da nova namembnost ne presega zakonsko dopustnega nivoja motenj v okolju (npr. hrup) in da velikost posamezne enote ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti (dodatno potrebno parkiranje).

(7) Ekološki otok je treba pokriti z nadstrešnico.

9. člen

(pogoji za urejanje odprtih površin)

(1) Povsod tam, kjer ni stavb ali drugih objektov oziroma utrjenih cestišč in ploščadi so predvidene zelene površine.

(2) Odprte površine se uredijo kot zelenice s tlakovanimi potmi. Ob stanovanjskih stavbah je potrebno urediti otroško igrišče. Na območju je potrebno zagotoviti minimalno 200 m<sup>2</sup> površine otroških igrišč in v njih zagotoviti peskovnike, otroška igrala, gugalnice, plezala: za otroke od 3 do 6 let in za starejše otroke od 6 do 12 let.

10. člen

(gradnja nezahtevnih objektov)

(1) V območju je, v skladu s predpisi, ki urejajo področje graditve objektov, dovoljena postavitve naslednjih nezahtevnih objektov:

- objekti za lastne potrebe,
- ograje,
- pomožni infrastrukturni objekti:
- začasni objekti, ki ne zahtevajo novih komunalnih in drugih priključkov ali bistvenega povečanja zmogljivosti teh priključkov,
- vadbeni objekti, namenjeni športu in rekreaciji na prostem,
- spominska obeležja,
- urbana oprema ter

izvedba nujnih posegov in ureditev, ki odpravljajo negativne vplive na okolje in zagotavljajo večjo varnost ljudi in premoženja.

(2) Objekt razsvetljave – imeti mora enotno oblikovane elemente. Pri lociranju drogov je treba upoštevati vse predpisane varovalne odmike od prometnih površin. Drogovi naj ne segajo v svetli prometni profil in naj funkcionirajo kot element delitve skupnih prometnih površin. Temelj objekta javne razsvetljave je treba postaviti tako globoko, da ne bo oviral niveletnega poteka obvoziščnih površin nad njim oziroma preprečeval postavitev ograj med javnim in nejavnim svetom.

(3) Postavitve urbane opreme ne sme onemogočati ali ovirati odvijanje prometa in ovirati vzdrževanja infrastrukturnega omrežja.

#### IV. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, VODOVODNE IN DRUGE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE TER TELEKOMUNIKACIJSKEGA OMREŽJA

##### 11. člen (skupne določbe)

(1) Za načrtovano prometno, energetska in komunalno infrastrukturo ter infrastrukturo omrežja zvez je treba naročiti projektno dokumentacijo. Projektiranje in gradnja te infrastrukture mora potekati v skladu s projektnimi pogoji posameznih upravljavcev teh objektov in naprav, v kolikor niso v nasprotju s tem odlokom ter skladno z zakonodajo, ki ureja področje sanitarnega, higienskega in požarnega varstva. Upoštevati je treba predpisane minimalne odmike med vodovodom in kanalizacijo; minimalni horizontalni odmik je 0.5 m in minimalni vertikalni odmik je 3.0 m. V kolikor tega odmika ni mogoče doseči je potrebno vodovod ustrezno zaščititi.

(2) Potek komunalnih in energetskih infrastrukturnih objektov in naprav ter omrežja zvez je razviden v kartografskem delu karta 8 »Situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez«. Zasnova prometnega omrežja je razvidna v grafičnem delu karta 7 »Zasnova prometne ureditve«.

##### 12. člen (prometna navezava območja)

Promet z območja OPPN se bo navezal na Kidričevo ulico, ki je kategorizirana občinska cesta (LC 356 070), preko novega trikrakega križišča z urejenim pasom za leve zavijalce na lokalni cesti in po rekonstruiranem obstoječem kraku Kidričeve ulice.

##### 13. člen (notranje cestno omrežje)

(1) Preko novega trikrakega križišča, se na Kidričevo ulico priključuje načrtovani trgovski objekt.

(2) Med Kidričevo ulico in načrtovanim trgovskim objektom bo urejena parkirna ploščad preko katere je speljan dostavni promet. Na priključku je treba zagotoviti prevoznost za merodajno vozilo (dostavni tovornjak vlačilec) in preglednost na Kidričevo ulico.

(3) Za prometno dostopnost načrtovanega poslovno stanovanjskega kompleksa v vzhodnem delu območja je treba rekonstruirati obstoječi krak Kidričeve ulice s katere bo dovozna delno vkopana garaža pod severnima enotama.

(4) Rekonstrukcija obstoječega kraka Kidričeve ulice obsega razširitev obstoječega vozišča v dvosmerno dvopasovno vozišče širine 6.0m s pločnikom ob južnem robu širine 2.0m in varovalnim pasom ob severnem robu širine 0.5m. Pri rekonstrukciji je treba upoštevati prometne navezave obstoječih objektov ob severnem robu kraka Kidričeve ulice.

(5) Na rekonstruiran odsek kraka Kidričeve ulice je treba navezati obstoječi odsek te ceste, ki je speljana po mostu čez Tržiški potok.

(6) Na rekonstruiran odsek kraka Kidričeve ulice bo navezana parkirna cesta namenjena dovozu do večstanovanjskih stavb.

(7) V območju navezave obstoječega kraka na Kidričevo ulico je treba korigirati njen horizontalni in višinski potek tako, da bo možno zagotoviti potrebno preglednost. Kot merodajno vozilo pri zasnovi priključka in na dovozu na parkirno cesto je treba upoštevati troosno vozilo za odvoz smeti, kar ustreza tudi lastnostim tovornih dostavnih vozil do dolžine 12m in osnovnim gasilskim intervencijskim vozilom določenim v SIST DIN 14090 - površine za gasilce ob zgradbah.

#### 14. člen

(mirujoči promet)

(1) Predvidena je ureditev parkirne ploščadi z 89 PM za osebna vozila pred trgovskim objektom, 40 PM v garaži in 60 PM na parkirni cesti večstanovanjskih stavb.

(2) Natančno število potrebnih parkirnih mest je treba določiti v projektni dokumentaciji skladno z vrsto in obsegom dejavnosti na obravnavanih območjih. Prav tako je treba urediti parkirna mesta namenjena vozilom oseb z invalidskimi vozički. Potrebno število teh parkirnih mest je treba določiti skladno z veljavnimi normativi.

#### 15. člen

(peš in kolesarski promet)

(1) Pešcem so namenjeni pločniki ob predvidenih cestah ter vhodne ploščadi in pešpoti. Kolesarski promet je speljan po voziščih predvidenih cest.

(2) Pri ureditvi vseh pločnikov, ploščadi in dostopov do objektov je treba upoštevati vsa določila veljavnega pravilnika za projektiranje objektov brez ovir.

#### 16. člen

(intervencijski in dostavni promet)

Do vseh predvidenih stavb je zagotovljen dovoz intervencijskih in dostavnih vozil po voziščih obstoječih, rekonstruiranih in predvidenih cest. Na teh površinah je zagotovljena prevoznost merodajnih vozil, ki so določena skladno s predvidenimi dejavnostmi in glede na prognozirano strukturo prometa.

## 17. člen

(vodovodno omrežje)

(1) Preko obravnavanega območja v smeri sever jug poteka obstoječi transportni vodovodni cevovod ACC DN 200, ki ga bo treba za potrebe vodooskrbe predvidenih objektov delno prestaviti s cevmi duktilne litine DN 200 ter nanj navezati predvideno interno vodovodno omrežje.

(2) Trase predvidenih prestavitev je treba načrtovati izven povoznih površin.

(3) Dimenzije novih cevovodov morajo biti v skladu z veljavnim Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Po istem pravilniku je treba zagotoviti tudi požarno varnost (hidrantno omrežje). Hidranti morajo biti nadzemni, postavljeni tako, da so dostopni ob vsakem času.

## 18. člen

(odvajanje meteornih, komunalnih ter tehnoloških odpadnih vod)

(1) Treba je zgraditi ločen sistem odvajanja meteornih in komunalnih odpadnih voda.

(2) Ob Tržiškem potoku poteka obstoječi mešani kolektor BC fi 60 cm, na katerega je potrebno navezati predvideno fekalno kanalizacijo. Obstoječo fekalno kanalizacijo, ki poteka po obravnavanem območju, je treba preurediti in jo navezati na predvideno fekalno kanalizacijo z iztokom na mešani kolektor. Vsa kanalizacija mora biti grajena v vodotesni izvedbi. Po njeni izgradnji je potrebno pridobiti atest o vodotesnosti.

(3) Odvajanje čistih padavinskih voda iz utrjenih površin in strešin je potrebno urediti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin. Padavinske vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi naj se speljejo v predvideno meteorno kanalizacijo, preko katere se nato voda odvaja v obstoječi Tržiški potok na vzhodu obravnavanega območja.

(4) Izpust padavinskih vod v vodotok mora biti načrtovan tako, da ne sega v svetli profil vodotoka. Izpustna glava mora biti oblikovana pod naklonom brežin vodotoka. Na območju izpusta mora biti struga ustrezno zavarovana pred vodno erozijo.

(5) Odvodnjo padavinskih vod iz parkirnih in manipulativnih površin je potrebno urediti preko peskolovov iz katerih se nato vode speljejo v meteorno kanalizacijo.

## 19. člen

(elektroenergetska infrastruktura)

(1) Za potrebe priključitve predvidenih objektov na območju OPPN na distribucijsko omrežje, je treba zgraditi TP Tržišče (nadomestna) in pripadajoče SN in NN omrežje.

(2) V sklopu izgradnje TP Tržišče (nadomestna) se obstoječe NN in SN omrežje preuredi v dveh fazah:

- v prvi fazi se predvidena TP Tržišče (nadomestna) preko 20 kV kablovodov poveže z DV 20 kV Nalivalnica, ter z obstoječima TP Kidričeva in TP Steklarna.
- V drugi fazi se kablovod med Tržišče (nadomestna) in DV 20 kV Nalivalnica, opusti in izvede povezava med TP Tržišče (nadomestna) in DV 20 kV Nalivalnica.

(3) Predvideno TP Tržišče (nadomestna) je treba locirati v severnem delu južnega območja OPPN. Predvidena TP se postavi na skrajni severni rob parkirišča, v bližino lokalne ceste (Kidričeva ulica).



(4) V okviru izgradnje projektiranih SN kablovodov in transformatorske postaje je treba demontirati obstoječo transformatorsko postajo TP Tržišče in del daljnovoda 20 kV Nalivalnica.

(5) Za osvetlitev območja je treba zgraditi javno razsvetljavo pod pogoji upravljavca. Obstoječo javno razsvetljavo, ki poteka ob Kidričevi ulici, bo zaradi novih ureditev treba delno prestaviti.

#### 20. člen

(TK omrežje)

(1) V Kidričevi ulici poteka TK kabel, ki pot nadaljuje preko obravnavanega območja.

(2) Predvideni objekti se bodo lahko vključili v TK omrežje na osnovi prostih kapacitet centrale, za kar bo potrebno dograditi oz. prestaviti TK kabelsko omrežje pod pogoji upravljavca in naročiti projekt.

(3) V sklopu načrtovanega telekomunikacijskega omrežja je potrebno predvideti in dograditi KRS omrežje. Zagotavljanje KRS signalov preko KRS omrežja bo možno z izgradnjo priključkov na kabelsko KRS omrežje.

#### 21. člen

(ogrevanje)

(1) Treba je predvideti ogrevanje na ekološko primerna goriva: zemeljski plin, UNP, biomaso, sončne kolektorje...

(2) Ogrevanje na ekološko nesprejemljive energente ni dopustno.

#### 22. člen

(plin)

(1) V Kidričevi ulici potekata obstoječa plinovoda 100mb in 3 barski.

(2) Za napajnje predvidenih objektov bo potrebno dograditi nizkotlačno plinovodno omrežje in ga priključiti na obstoječi 100 mb plinovod.

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

#### 23. člen

(zrak)

(1) Preprečevati je treba prašenje z odlagališč materiala in gradbišč in nekontrolirani raznos gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi. Dovožne gradbene poti morajo biti utrjene in redno čiščene. V času gradnje je treba upoštevati predpise, ki določajo emisijske norme pri uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih.

(2) Vsi izpusti iz objektov (klimatski, ostali zračniki) naj se namestijo na stréhe stavb in objektov. Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri, v skladu z zakonskimi zahtevami. Vse naprave naj ustrezajo predpisanim tehničnim in varnostnim zahtevam.

## 24. člen

(tla)

Med gradnjo je treba:

- gradbišče zavarovati in stalno nadzorovati. Pred pričetkom gradbenih del mora biti izdelan načrt ravnanja v primeru nezgodnega razlitja raznih mineralnih olj;
- posege v tla izvajati tako, da bodo prizadete čim manjše površine tal;
- z viški materiala iz izkopa gradbenih jam za temeljenje ravnati v skladu z veljavnim pravilnikom o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov;
- gradbene odpadke, ki niso zemljine odstraniti v skladu z veljavnim pravilnikom o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih ter pravilnikom o ravnanju z embalažo in odpadno embalažo;
- na celotnem območju gradbišča, transportnih in manipulativnih površin zagotoviti zbiranje in odstranjevanje odpadne embalaže v skladu z veljavnim pravilnikom o ravnanju z embalažo in odpadno embalažo;
- začasne prometne in gradbene površine (skladišča gradbenih materialov, lokacije za parkiranje gradbene mehanizacije) prednostno uporabljati obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine, ki se določijo pred začetkom izvajanja del;
- posebno pozornost posvetiti onesnaženim tlom v primeru razlitja ali razsutja nevarnih tekočin ali drugih materialov. V tem primeru je treba onesnaženi material pred odlaganjem na začasno ali trajno odlagališče preiskati skladno z določili veljavnega pravilnika o ravnanju z odpadki. Pred začetkom odstranjevanja mora biti določena tudi lokacija začasnega odlagališča;
- na območju gradbišča, transportnih poti in drugih manipulativnih površin, po katerih bo potekal transport odstranjenega in gradbenega materiala, uporabljati le tehnično ustrezna vozila, pri sami gradnji pa uporabljati tehnično brezhibne gradbene stroje in ostalo mehanizacijo.
- z zemeljskim materialom od izkopov za temelje je treba ravnati v skladu z veljavnim pravilnikom o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih. Investitor mora zagotoviti prevzem zemeljskega materiala odpadkov od pooblaščenega zbiralca gradbenih odpadkov ali oddajo gradbenih odpadkov neposredno v predelavo odpadkov, ki jo opravlja pooblaščenno podjetje. V dogovoru z javnimi komunalnimi službami, ki so zadolžene za zajem in odvoz odpadkov na območju občine se sklene dogovor za odvoz zemeljskega materiala in oblikovanje začasnih deponij tega materiala.

## 25. člen

(odpadki)

(1) Komunalne odpadke je treba zbirati, deponirati in odvažati skladno z veljavnim Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju Občine Rogaška Slatina Ur.l. RS, št. 1/98, 69/98.

(2) Urediti je treba dve zbirni in odjemno mesto za ločeno zbiranje odpadkov (ekološki otok) z zbiralnico ločenih frakcij komunalnih odpadkov. Zbiralnica mora imeti prostor za 3×1100mm posode z možnostjo širjenja. Zbirno in odjemno mesto za trgovski objekt se predvidi v objektu, zbirno in odjemno mesto za stanovanjsko poslovni del pa na parkirišču stanovanjskega območja.

(3) Komunalne odpadke je treba zbirati v ustrezne tipizirane posode za odpadke in poskrbeti za organiziran odvoz odpadkov. Odpadna olja je treba zbirati ločeno in sicer v kontejnerju lociranem v pokritem prostoru.

(4) Investitor je dolžan pristojnemu upravnemu organu priložiti poročilo o gospodarjenju z gradbenimi odpadki, iz katerega so razvidni naslednji podatki:

- količina gradbenih odpadkov, oddanih zbiralcem gradbenih odpadkov,
- količina gradbenih odpadkov, oddanih neposredno v predelavo ali odstranjevanje,
- količina nevarnih odpadkov, oddanih zbiralcem ali neposredno v predelavo ali odstranjevanje,
- količina predelanih gradbenih odpadkov na kraju nastanka,
- količina predelanih gradbenih odpadkov, ki jih je predelal sam na gradbišču, itd.

#### 26. člen

(varstvo voda)

(1) Obravnavano območje se ne nahaja na območju varovanja podtalnice.

(2) Negativne vplive na vode v času gradnje in po njej je treba na celotnem območju urejanja omejiti ali preprečevati z naslednjimi ukrepi:

- komunalne odpadne vode iz novih objektov je potrebno voditi v predvideno fekalno kanalizacijo, ki se odvaja v obstoječi mešani kolektor;
- padavinske vode iz strehe objekta se vodijo neposredno v predvideno meteorno kanalizacijo preko katere se nato odvaja v Tržiški potok;
- na iztoku meteorne kanalizacije v Tržiški potok je potrebno izdelati iztočno glavo, ki preprečuje erodiranje brežine.
- odvodnjo padavinskih vod iz parkirnih in manipulativnih površin je potrebno urediti preko peskolovov iz katerih se nato vode speljejo v predvideno meteorno kanalizacijo
- pri gradnji se ne uporabijo materiali, ki vsebujejo nevarne spojine;
- odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbenih površinah in v infrastrukturnih objektih na gradbišču se ne smejo izpuščati v podtalje, z njimi je treba ravnati v skladu z določili veljavne uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja;
- vsa dela po projektu je potrebno izvajati v skladu s tehničnimi predpisi in standardi, ki veljajo za tovrstna dela;
- na gradbišču ni dovoljeno izpiranje mobilnih transporterjev (hrušk).
- za primere nesreče z razlitjem ali razsutjem nevarnih tekočin ali drugih materialov je treba ravnati skladno z določili veljavnega pravilnika o ravnanju z odpadki. Oskrba delovnih strojev se mora vršiti na ustrezno utrjenih površinah. Gorivo je dovoljeno dovažati le v originalni embalaži. Na gradbišču mora biti na voljo ustrezna oprema in sredstva za takojšen poseg v primeru nesreče. V primeru razlitja tekočin je treba onesnaženo zemlino odstraniti in ravnati z njo kot z nevarnim odpadkom.

#### 27. člen

(varstvo pred hrupom)

Skladno z veljavno zakonodajo se ureditveno območje nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom. Umeščene dejavnosti ne smejo biti vir hrupa, ki bi presegal predpisane mejne ravni hrupa. Dovoljena je uporaba tistih delovnih naprav in mehanizacije, ki so izdelane v skladu z normami kakovosti za emisije hrupa. Gradnja naj poteka v dnevnem času, v nočnem času pa samo v primeru neodložljivih vzdrževalnih ali drugih del.

## 28. člen

(varstvo človekovega zdravja)

Gradbišča je treba organizirati tako, da bo čas izvajanja del čim krajši. Čas gradnje in prevozov potrebnih za izgradnjo se omeji na čas med 7. in 19. uro.

## 29. člen

(varstvo živali in rastlin)

Dela morajo potekati le v dnevnem času. Zaradi svetlobnega onesnaževanja se je treba izogibati nočnemu osvetljevanju gradbišča in objektov.

# VI. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

## 30. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Obravnavano območje leži v potresni coni 7. stopnje po MCS lestvici (500-letno povratno obdobje), s projektnim pospeškom tal 0,15g. Temu primerno je treba predvideti način gradnje.

(2) V objektih, ki so določeni s predpisi, je treba zgraditi zaklonišča, v ostalih objektih je treba zagotoviti ojačitev prve plošče.

(3) Območje urejanja ne leži na plazovitem ali erozivnem območju.

(4) Za objekte, ki so določeni v pravilniku o študiji požarne varnosti, je treba izdelati študijo požarne varnosti, za druge mora doseganje predpisov ravni požarne varnosti izhajati iz zasnove požarne varnosti, ki je del PGD dokumentacije.

(5) V primeru nezgod v času gradnje, prometnih nesreč v času obratovanja ali razlitja večjih količin goriv, olj in drugih škodljivih tekočin in materialov, je treba z ukrepi preprečiti izlitja nevarnih snovi v vodotoke in podtalnico in takoj obvestiti najbližji center za obveščanje, policijo ali gasilsko enoto.

(6) Požarno varnost je treba zagotoviti v skladu z zakonodajo, ki ureja to področje. Pri projektiranju je treba upoštevati požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi ter širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji.

- treba je upoštevati požarno ogroženost naravnega okolja,
- zagotoviti ukrepe varstva pred požarom v skladu z veljavno zakonodajo,
- treba je zagotoviti vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje:
  - v sklopu OPPN je načrtovano hidrantno omrežje, katero se priključi na obstoječe vodovodno omrežje, ki nudi zadostne količine požarne vode,
  - v hidrantnem omrežju je treba zagotoviti zadostno količino vode za gašenje požarov,
- treba je zagotoviti potrebne odmike med objekti ali potrebne protipožarne ločitve,
- zagotoviti pogoje za varen umik ljudi, živali ali premoženja pri požaru ter dostopov, dovozov,
- dovozne poti za gasilsko intervencijo morajo biti projektirane in izvedene tako, da omogočajo osni pritisk 100 kN,

- treba je zagotoviti potrebne površine za gasilce ob zgradbah: dostopne poti za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila.

(7) Med gradnjo je treba usposobiti in zagotoviti intervencijsko skupino za primer nepredvidenih nesreč in njihovo sanacijo.

(8) Treba je zagotoviti ustrezno protipoplavno varnost obravnavanemu območju. Objekte na poplavnem delu obravnavanega območja je treba graditi z varnostno višino najmanj 50 cm nad koto gladine pretoka stoletnih visokih vod, kar znaša 220,95 mnv pri Q100 = 220,45 mnv.

## VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

### 31. člen

(etape)

(1) V prvi etapi se izgradi trgovski objekt ob Kidričevi ulici, ki se lahko gradi pred izvedbo omilitvenih ukrepov iz hidrološke študije, ki se nanašajo na urejanje Tržiškega potoka.

(2) Možno je graditi vsako stavbo posebej. Posamezne stavbe se morajo izgrajevati kot funkcionalno zaključene celote.

## VIII. TOLERANCE

### 32. člen

(tolerance glede oblikovanja objektov)

(1) Dopustno je združevanje gradbenih parcel skladno z določenimi gradbenimi mejami. V primeru združevanja je možno postaviti stavbo znotraj določenih gradbenih mej, skupna pozidana površina pa ne sme biti večja od seštevka posameznih dopustnih gradbenih površin iz združenih parcel.

(2) Znotraj določenih gradbenih mej je moč spremeniti tudi lokacijo stavbe. V primeru združevanja ali spremembe lokacije stavbe je treba posamezne priključke na javno gospodarsko infrastrukturo določene v kartografskem delu ukiniti oziroma njihove lokacije prilagoditi zazidavi.

(3) Pri dopustni gradbeni površini in gradbeni meji je možno odstopanje izven dopustne gradbene površine ali gradbene meje za 1,00 m zaradi napušča in za 2,00 m zaradi balkona. Pri tem ne sme biti poseženo v svetli profil ceste. Odstopanja se presodijo v projektni dokumentaciji.

(4) Tehnični elementi za zakoličenje objektov se v skladu z navedenimi tolerancami v tem členu določijo v projektni dokumentaciji v skladu z določili tega odloka.

(5) Vse višinske kote se natančno določijo v projektni dokumentaciji. Določitev višinskih kot objektov ne sme negativno vplivati na funkcioniranje sosednjih objektov.

### 33. člen

(tolerance glede infrastrukturnih ureditev in parcelacije)

(1) Odstopanja od tehničnih rešitev (komunalna, energetska in prometna infrastruktura, omrežje zvez), določenih s tem podrobnim prostorskim načrtom, so dopustna, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju okoljevarstvenih ali hidroloških ali geoloških ali vodnogospodarskih ali lastniških ali drugih razmer ugotovi, da so z oblikovalskega ali gradbenotehničnega ali okoljevarstvenega vidika možne boljše tehnične rešitve, ki pa ne smejo povečevati negativnega vpliva načrtovanega posega na sosednje objekte in parcele, ne smejo poslabšati videza obravnavanega območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih pogojev in ne smejo povečati negativnih vplivov na okolje.

(2) V primeru odstopanja od tehničnih rešitev pri prometni infrastrukturi je treba prilagoditi parcelacijo javnih cest.

(3) Tehnični elementi za zakoličenje parcel se v skladu z navedenimi tolerancami v tem členu določijo v projektni dokumentaciji v skladu z določili tega odloka.

(4) Pri vseh večjih odstopanjih morajo biti nove rešitve usklajene s pogoji, ki so jih nosilci urejanja prostora podali k temu podrobnemu prostorskemu načrtu. V primeru odstopanj od pogojev je treba ponovno pridobiti mnenje pristojnih nosilcev urejanja prostora. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi.

## IX. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

### 34. člen

(organizacija gradbišča in delovišča)

(1) Območje gradbišča in delovišča je celotno območje tega občinskega podrobnega prostorskega načrta.

(2) Gradbišče mora biti zavarovano z ograjo.

(3) Gradbišče in način dela je treba organizirati tako, da bo gradnja zavzela maksimalno možno malo prostora in da bo preprečeno onesnaževanje tal in vodotokov. Pri odrikih zemlje je treba zagotoviti, da se humusna plast skrbno odgrne in deponira na lokaciji posega, ločeno od ostalega materiala ter se takoj po končani gradnji uporabi za prekritje.

(4) Transport materiala se vrši po obstoječi Kidričevi ulici, ki je kategorizirana občinska cesta (LC 356 070).

### 35. člen

(dodatne obveznosti)

Poleg obveznosti navedenih v predhodnih členih tega odloka, so dodatne obveznosti investitorjev in izvajalcev naslednje:

- v območju oblikovanja novega trikrakega križišča za priključitev trgovskega objekta je treba, zaradi ureditve pasu za leve zavijalce, rekonstruirati Kidričevo ulico in obvoziščne elemente. Predvidene

dimenzije prečnega profila so: vozna pasova 3.3 m, pločnik 2.0m in 1.0m široka bankina. Pas za leve zavijalce se uredi v širini 3.0 m,

- za zmanjšanje pogostosti nastopa poplav na poplavnem delu obravnavanega območja je treba izvesti naslednje ukrepe na Tržiškem potoku:
  - sonaravni posek dreves na brežinah potoka,
  - ureditev struge v območju mostov,
  - sanitarno čiščenje struge potoka (odstranitev štorov in dreves),
  - sanacija erozijskih poškodb
  - odstranitev ovir v priobalnem pasu,
- pred začetkom del je treba pravočasno obvestiti upravljavce komunalnih, energetskih, telekomunikacijskih objektov in naprav ter upravljavce prometne infrastrukture, z njimi evidentirati obstoječe objekte in naprave ter uskladiti vse posege v območje objektov in naprav in v njihove varovalne pasove,
- o vseh motnjah do katerih bi eventualno prišlo pri komunalni, energetski in telekomunikacijski oskrbi, je treba pravočasno obvestiti pristojne upravljavce in uporabnike,
- v času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi, v primeru nezgode pa zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih oseb,
- objekte in naprave je treba med gradnjo ustrezno zaščititi, po končani gradnji pa eventualno nastale poškodbe sanirati,
- v najkrajšem možnem času je treba odpraviti vse morebitne negativne posledice in poravnati vso nastalo škodo v prostoru, ki bi nastala zaradi izgradnje in obratovanja načrtovanih ureditev.

## X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

### 36. člen

(občinski prostorski akti)

Z dnem uveljavitve tega odloka na območju iz 5. člena tega odloka, prenehajo veljati določila Prostorskih ureditvenih pogojev Občine Šmarje pri Jelšah (za Občino Rogaška Slatina) (Ur. List RS št. 69/93, 37/97 in 69/03).

### 37. člen

(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati osmi 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 Rogaška Slatina  
Telefon: 03/ 81-81-700  
Telefaks: 03/ 81-81-724

Datum: 20. 4. 2011

**OBČINSKEMU SVETU  
OBČINE ROGAŠKA SLATINA**

**Zadeva: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Tržišče  
v Rogaški Slatini; 1. obravnava**

Razlog za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) je bila pobuda družbe Toming – Consulting d.o.o. Velenje, ki na območju predvideva izgradnjo trgovskega objekta, podjetje Kreativ d.o.o. namerava zgraditi poslovno stanovanjski objekt, preostali del območja pa dopušča možnost izgradnje večstanovanjskega objekta v dveh lamelah s približno 24 stanovanji.

V veljavni urbanistični zasnovi mesta Rogaška Slatina je obravnavano območje predvideno za tovrstne dejavnosti zato je Župan Občine Rogaška Slatina sprejel sklep o pričetku priprave predlaganega prostorskega akta.

Postopek priprave je potekal skladno z veljavnim zakonom o prostorskem načrtovanju:

- pridobivanje smernic,
- izdelave strokovnih podlag,
- izdelave dopolnjenega osnutka
- javna razgrnitev,
- javna razprava,
- stališča do pripomb z javne razgrnitve,
- izdelava predloga OPPN,
- pridobivanje mnenj nosilcev urejanja prostora,
- izdelava usklajenega predloga OPPN,
- sprejem odloka na občinskem svetu .

Načrtovane ureditve so prikazane v kartografskem delu OPPN-ja, iz katerega smo za gradivo občinskega sveta povzeli izsek iz veljavnega planskega akta občine Rogaška Slatina z vrisanim območjem obdelave in ureditveno situacijo usklajenega predloga OPPN za poslovno cono Tržišče v Rogaški Slatini.



Tako pripravljen izvedbeni prostorski akt, je eden od načrtovanih občinskih podrobnih prostorskih načrtov, ki so v pripravi in sledijo postopkom prostorskih ureditev, ki so zapisane v Zakonu o prostorskem načrtovanju, zato predlagamo občinskemu svetu, da sprejme odloka v prvi obravnavi.

Tomaž STREHOVEC, univ.dipl.ing. arh.  
Vodja oddelka za okolja in prostor

mag. Branko KIDRIČ  
ŽUPAN

Priloge:

- Izsek iz veljavnega prostorskega plana s prikazom meje ureditvenega območja OPPN v merilu 1:5000
- Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji v merilu 1:5000
















M 1:1000



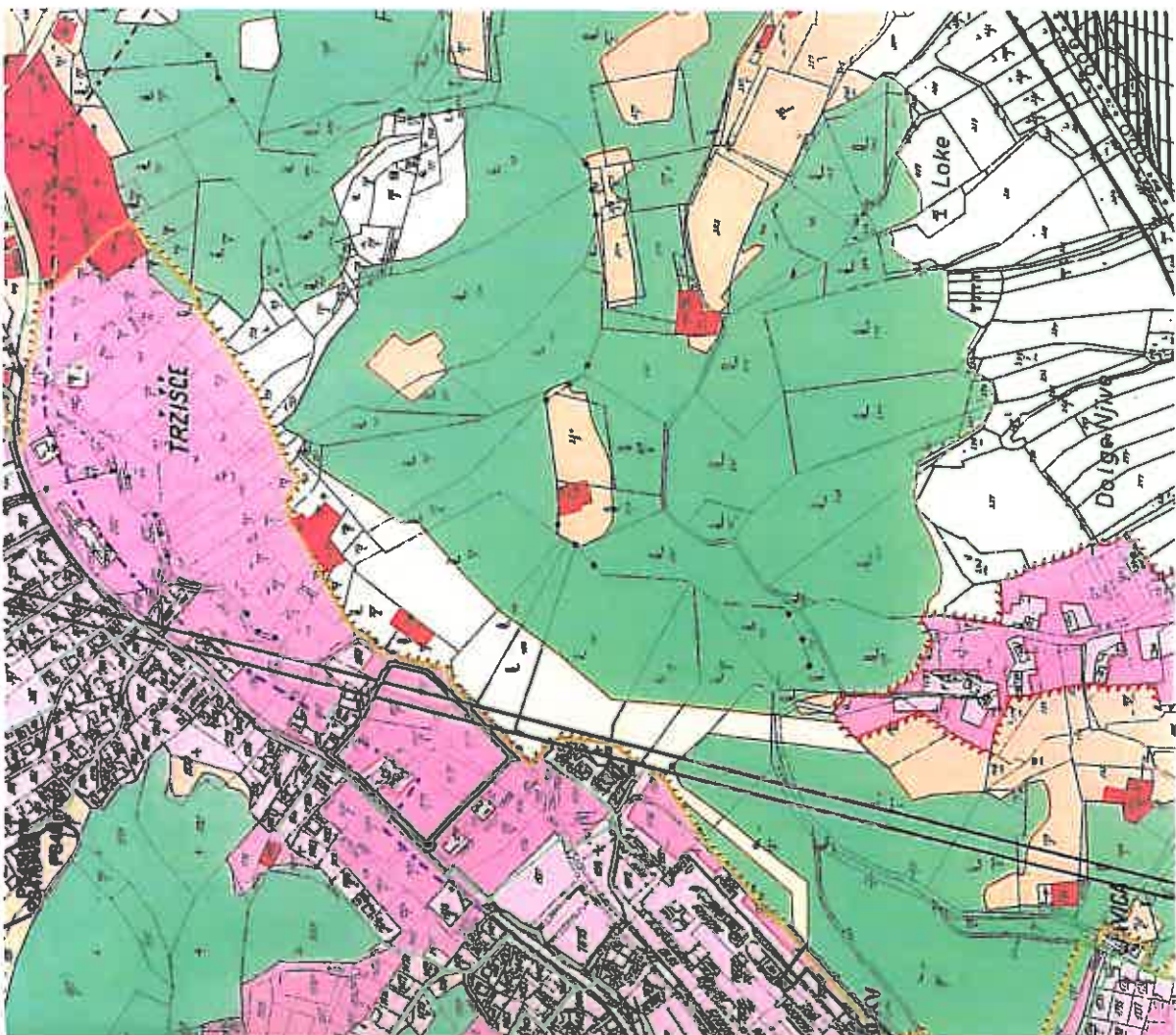
**UREDITVENA SITUACIJA**

Legenda

-  .....
-  poslovno - stanovanjski objekt
-  trgovski objekt
-  transformatorska postaja
-  .....
-  zelenica
-  .....
-  klet
-  .....
-  zelena streha
-  .....
-  predvidene prometne ureditve
-  .....



25m 50m 75m 100m



**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT  
ZA POSLOVNO CONO TRZIŠČE V ROGAŠKI SLATINI**

OBMOČJE OPPN (prikazano na izseku iz kartografske dokumentacije k planu, sprejetem leta 2002, tj. na izseku iz karte z naznovo srednjeročnega razvoja občine v merilu 1 : 5000, katere legenda je na levi strani)

