



**OBČINA  
ROGAŠKA SLATINA**

**Občinski svet**

Izletniška ulica 2, 3250 Rogaska Slatina

Telefon: 03/ 81-81-700

Telefaks: 03/ 81-81-724

Številka: 0320-0007/2011

Datum: 16.6.2011

9. 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 za območje širitve zdravilišča v Rogški Slatini, 1. obravnava**

Pravne podlage: Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08, 108/09)  
Statut Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 115/07)  
Poslovnik Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 109/03, 15/08)

Priloge: Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela OPPN s prikazom lega prostorske ureditve na širšem območju  
Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji  
Zazidalna oz. ureditvena situacija

Poročevalca: g. Uroš Birsa in g. Tomaž Strehovec.

Predlog sklepa: **Občinski svet Občine Rogaska Slatina sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje širitve zdravilišča v Rogški 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 16. člena Statuta Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 115/07) je Občinski svet Občine Rogaška Slatina na \_\_. redni seji dne \_\_. \_\_. 2011 sprejel

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

**I. SPLOŠNE DOLOČBE**

1. člen

- (1) S tem odlokom se ob upoštevanju ob upoštevanju Sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Šmarje pri Jelšah za območje Občine Rogaška Slatina za obdobje 1986–2000 dopolnjen 2002 (Uradni list RS, št. 83/03), sprejme občinski podrobni prostorski načrt za območje širitve zdravilišča v Rogaški Slatini (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje API ARHITEKTI d.o.o., v juniju 2011 pod številko projekta API-502/748.
- (2) Na območju OPPN je predvidena ureditev infrastrukture, odstranitev dotrajanih objektov ter gradnja novih objektov za potrebe turistične ponudbe zdravilišča.

2. člen

Sestavni deli OPPN

- (1) OPPN obsega tekstualni del, grafični del in obvezne priloge iz 19. člena ZPNačrt-a (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B in 108/09).
- (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 1:2500
  - Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem M 1:1000
  - Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji M 1:2500
  - 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:
- Menenja pristojnih nosilcev urejanja prostora
  - Fotografije območja urejanja
  - Elaborat geodetskega načrta; Številka: 342-2008; Odgovorni geodet: Darko Ratej, inž. geod. (Geo-0025); Podjetje: GEODET BIRO d.o.o., Strma cesta 1a, 3250 Rogaška Slatina
  - Geotehnično poročilo; Številka: 2500/2010; Odgovorni predstavnik podjetja: Sergej Venturini, univ. dipl. inž. gradb.; Podjetje: i-n-i d.o.o.; Bravničarjeva 20, 1000 Ljubljana
  - Idejna zasnova: Načrt cestnega omrežja; Številka: 455/10
  - Idejna zasnova električnih in telekomunikacijskih vodov ter javne razsvetljave; Številka: 69/10-E
  - Idejna zasnova: Oskrba z zemeljskim plinom; Številka: 17/09
  - Idejna zasnova: Načrt kanalizacije in vodovoda; Številka: 18/2010

## II. OBMOČJE OPPN

### 3. člen Območje urejanja

- (1) Območje OPPN se nahaja v osrednjem delu mesta Rogaška Slatina severo-vzhodno od obstoječega območja zdravilišča.
- (2) Zahodno od območja urejanja stoji cerkev Sv. Ane, južno od območja urejanja stoji Hotel Šport ter teniška igrišča.
- (3) Velikost območja OPPN je cca. 7,1 ha. Ureditveno območje zavzema zemljišča s parc. št.: 291, 285, 288, 287, 286, 277/2, 277/4, 282, 257/2, 277/1, 276, 278/7, 272, 273, 274, 275/1, 278/6, 278/9, 278/8, 278/10, 278/5, 279/1, 279/2, 268, 267, 281, 280, 284/1, 284/2, 278/11, 278/12, 278/13, 278/14, 278/15, 278/16, 278/17, del 269/1, 278/3, vse 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

- (1) 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 nov zdraviliški park, ki bo povezoval obstoječe območje zdravilišča z novim območjem zdravilišča, katerega urejanje je predmet tega OPPN.

## 6. člen

### Rešitve načrtovanih objektov in površin

(1) S tem OPPN je predvideno:

- odstranitev dotrajanih objektov v območju obstoječega kompleksa hotela Boč, kot je prikazano v grafičnem delu (list št. 3 - Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji),
- dozidave, nadzidave, odstranitve in rekonstrukcije ostalih obstoječih objektov znotraj območja OPPN;
- gradnja kulturno turističnega središča (objekt št. 1), kot je prikazano v grafičnem delu (list št. 4 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija);
- gradnja hotela nasproti hotela Šport (objekt št. 2), kot je prikazano v grafičnem delu (list št. 4 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija);
- gradnja osmih apartmajskih objektov (objekti št. od 3 do 10; vsak objekt je lahko sestavljen iz dveh apartmajskih enot) v severnem delu območja urejanja, kot je prikazano v grafičnem delu (list št. 4 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija);
- gradnja klubskega (ali apartmajskega) objekta v severnem delu območja urejanja (objekt št. 11), kot je prikazano v grafičnem delu (list št. 4 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija);
- rekonstrukcija hotela Boč (objekt št. 12), kot je prikazano v grafičnem delu (list št. 4 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija);
- gradnja hotela v povezavi z obstoječo stavbo hotela Boč (objekt št. 13), kot je prikazano v grafičnem delu (list št. 4 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija);
- gradnja in rekonstrukcija prometne infrastrukture ter električne, vodovodne, kanalizacijske, plinske in telekomunikacijske infrastrukture;
- parkovna ureditev, ki povezuje območje urejanja z obstoječim delom zdravilišča.

## 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 50% 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 odstranijo, rekonstruirajo in nadzidavajo do ene dodatne etaže, razen, če so kot stavbe spomeniško zaščiteni. Obstoječi objekti imajo lahko urejeno parkiranje na zemljiščih, ki pripadajo objektu skladno z gradbenim dovoljenjem. Določbe tega odstavka ne veljajo za obstoječ objekt hotela Boč (objekt št. 12)
- (3) Kulturno turistično središče (objekt št. 1) je predviden s tem odlokom v horizontalnih gabaritih 30,5x32 m. Vertikalni gabariti so največ K+P. Pri horizontalnih gabaritih in umestiti v prostor se mora upoštevati grafični list št. 4 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija. Severni rob objekta mora biti v celoti vkopan v teren. Strehe so lahko ravne ali z naklonom maksimalno do 10° ter ozelenjena. Parkiranje je obvezno v garažni hiši Janina.
- (4) Hotel (objekt št. 2) je predviden s tem odlokom v horizontalnih gabaritih, ki jih določa gradbena meja po daljši stranici 107,3 m (kar je dolžina Športnega hotela na nasprotni južni strani ceste). Vertikalni gabariti se morajo prilagajati konfiguraciji terena. Hotel mora biti vgrajen v pobočje na način, da vsaj 30% pobočja na najbolj severnem robu hotela preide v ravno streho objekta na kateri mora biti krajinska ureditev. Dopustno je urejanje s svetlobniki, atriji in premostitvami. Pri horizontalnih gabaritih in umestiti v prostor se mora upoštevati grafični list št. 4 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija. Strehe so lahko ravne ali z naklonom maksimalno do 10° ozelenjena minimalno 50%. Parkiranje je predvideno v

podzemni garaži, ki je del objekta. Pred vlogo za pridobitev soglasja k projektnim rešitvam v fazi PGD je potrebno uskladiti idejno zasnovo hotela s pristojnim zavodom za varstvo kulturne dediščine.

- (5) Apartmaji (objekti št. 3 do 10) so predvideni s tem odlokom v horizontalnih gabaritih 16,5x24 m. Vertikalni gabariti so največ P+1N. Prilije mora biti na severni strani v celoti vkopano. Pri horizontalnih gabaritih in umestiti v prostor se mora upoštevati grafični list št. 4 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija. Strehe so lahko ravne ali z naklonom maksimalno do 10°. V posameznem objektu sta lahko dve apartmajski enoti. V vsakem objektu sta lahko dve apartmajski enoti. Parkiranje je predvideno južno od objektov v teren vkopanih garažnih boksih. Za vsako apartmajsko enoto morata biti zagotovljeni dve parkirni mesti.
- (6) Klubski objekt (objekt št. 11) je predviden s tem odlokom v horizontalnih gabaritih 19x27 m. Vertikalni gabariti so največ P+1N. Severni rob objekta mora biti vkopan v teren v največji mogoči meri. Pri horizontalnih gabaritih in umestiti v prostor se mora upoštevati grafični list št. 4 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija. Streha mora biti ozelenjen. Streha je lahko ravna ali z naklonom maksimalno do 10°. Parkiranje je predvideno ob južni strani objekta. Namesto tega objekta je mogoče zgraditi apartmajski objekt pod enakimi pogoji, kot veljajo za objekte št. 3 do 10.
- (7) Obstoječ objekt hotela Boč (objekt št. 12) se rekonstruira v gabaritih 18x25 m in funkcionalno poveže z objektom št. 13. Vertikalni gabariti so največ P (delno vkopano)+4N+M. Parkiranje je predvideno v podzemni garaži objekta št. 13 oziroma v garažni hiši Janina. Namesto rekonstrukcije je mogoča tudi nadomestna gradnja v predpisanem gabaritu.
- (8) Dozidava hotela ob obstoječem hotelu Boč (objekt št. 13) je predviden s tem odlokom v horizontalnih gabaritih 35x60 m. Vertikalni gabariti so največ K+P+2N+M. Pri horizontalnih gabaritih in umestiti v prostor se mora upoštevati grafični list št. 4 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija. Streha je lahko ravna ali z naklonom maksimalno do 10°. Ozelenjeno mora biti minimalno 50% površine strehe. Parkiranje je predvideno v podzemni garaži, ki je del objekta oziroma v garažni hiši Janina.
- (9) Vsi novo predvideni objekti morajo biti v največji mogoči meri vkopani oziroma vstavljeni v pobočje, tako da ne bodo predstavljali dominante v prostoru.
- (10) Nad višinskimi gabariti objektov je dovoljeno postaviti naprave in opremo ter dostope do njih in podobno, če so od roba objekta postavljeni tako, da je kot med najvišjo točko takega prostora ali naprave ter kapjo objekta enak ali manjši 30°.

#### 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 postavitvev objektov za oglaševanje, to je reklamnih stolpov ali panojev in baznih postaj mobilne telefonije.
- (3) Gradnja garaž se dovoljuje skladno s 7. členom tega odloka.

#### 9. člen

##### Ograje

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

## 10. člen

### Fasade

- (1) Fasade novogradenj naj bodo sodobne izvedbe s sodobnimi materiali, vendar morajo upoštevati gabarite in sporočilnost obstoječih stavb v območju zdravilišča. Po višini in dolžini naj bodo členjene.
- (2) Barve fasad morajo biti klasične, brez vzorcev in v umirjenih naravnih barvnih tonih kot na primer ubita bela, svetli odtenki peščene in rjavo bež.
- (3) Rožnati, modri, zeleni in drugi kričeči barvni toni niso dopustni.

## 11. člen

### Pogoji in usmeritve za krajinsko ureditev

- (1) Krajinska ureditev mora biti izvedena po načrtu celovite zasnove krajinske ureditve, ki je prikazana v grafičnem delu (list št. 4 - Zazidalna oziroma ureditvena situacija) z možnostjo odstopanj pri prilagajanju arhitekturnim rešitvam posameznih objektov, kar se definira v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- (2) Ureditev parka na območju urejanja predstavlja nadaljevanje parkovne poteze, ki je vzpostavljena kot vzporedna os historičnim parkovnim ureditvam Rogaške. Če so historične ureditve osrednje osi izvedene v geometrijskih oblikah pravilnih zasnov, naj nova nastajajoča parkovna poteza vzhodno od hotelov uvaja svobodnejše, nepravilne oblike.
- (3) Vzhodno od obstoječih hotelov je do vznožja hriba predvidena izvedba parka na strehi podzemnih garaž, oblikovanega v maniri angleškega parka, kot določajo kulturnovarstvene smernice. Poteza se nadaljuje na sever proti športnim površinam.
- (4) Prostor pred predvidenim kulturno turističnim središčem (objekt št. 1) je osrednja točka prostorske osi, ki se nadaljuje na sever. Dopusčeno je: preureditev reliefa, izoblikovanje teras, speljava glavne steze, oblikovanje sledi južni potezi s svobodnejšimi, nepravilnimi oblikami. Preostali odprti prostor mora biti v funkciji novega objekta, vključno z zeleno streho objekta, ki služi kot razgledišče in od koder se prostor nadaljuje preko dostopne ceste proti hotelu Boč (objekta številka 12 in 13). Preostali prostor pobočja je lahko programsko urejen kot galerija na prostem, forma viva, oz. kot večnamenski prostor za prireditve, ki se bodo odvijale v novem objektu.
- (5) Povezava proti novemu hotelu (objekt številka 2) ob glavni cesti na vzhod se naj izvede na pobočju, v višini, ki ustreza strehi novega hotela. Program hotelskega strešnega vrta sledi potrebam hotela, vendar ostaja v javni rabi (prosto dostopen, prehodni).
- (6) Obstoječi sadovnjak se prenove, sanira in dosadi s starimi sortami visokodebelnih hrušk in jablan. Dopusčeno je dodajanje nasadov jagodičja in izvedba sprehajalne poti skozi nasade. Deloma se lahko ohranijo površine zasejane z »deljenolistno rudbekio« (*Rudbeckia laciniata*).
- (7) Skrajni vzhodni rob Cvetličnega hriba – novega parka (južno od predvidene ceste) naj dopolnjuje »sadni vrt« s podobnimi programi, ki so značilni za bolj podeželski prostor.
- (8) Sprehajalne poti v parku zaradi strmih prehodov ni smiselno izvesti s peskom, možna je izvedba poti kot konsolidiran makadam ali kot vialit (s posipom iz svetlega rizlovca).
- (9) Parkovna oprema mora biti enotna v vsem parku (lesene klopi na kovinskem ogrodju, transparentni kovinski koški, ipd.).

## **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) Ne glede na določbo prejšnjega člena se trase infrastrukturnih vodov morajo povsem izogniti v radiusu obsega drevesne krošnje v primeru hrasta (na meji med zemljiščema s parcelnima št. 277/2 in 277/5 k.o. Rogaška Slatina) in v primeru obstoječega sadovnjaka s starimi sortami visokodebelnih hrušk (na zemljišču s parcelno št. 278/3 k.o. Rogaška Slatina). Glede na zapovedano se natančna trasa infrastrukturnih vodov določi v fazi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja po geodetski evidenci navedenih dreves v naravi.

### 13. člen

#### Prometna ureditev

- (1) Obstoječa cesta med lokalno cesto Rogaška Slatina-Spodnje Sečovo in zemljiščem s parcelno št. 284/2 k.o. Rogaška Slatina se v celoti rekonstruira. Od profila P1 do profila P5 je predvidena z naslednjim profilom:
  - vrtni robnik 6/20 cm
  - pločnik š=1.00 m
  - betonski robnik 15/25 cm
  - vozišče  $2.25+2.75=5.00$  m
  - betonski robnik 15/25 cm
- (2) Od profila P5 do profila P7 se rekonstruirana cesta zoži in je v nadaljevanju predvidena z naslednjim profilom:
  - vrtni robnik 6/20 cm
  - pločnik š=1.00 m
  - betonski robnik 15/25 cm
  - vozišče  $2.25+2.25=4.50$  m
  - betonski robnik 15/25 cmOd profila P9 do profila P23 je predvidena novogradnja ceste.
- (3) Cesta (rekonstruiran del in del predviden za novogradnjo) je dvosmerna.
- (4) Vse utrjene povozne površine morajo biti izvedene v vodotesni izvedbi z urejenimi peskolovi, predčiščenjem in zadrževanjem meteorne vode, pred iztokom v naravo.
- (5) Vse cestne povezave služijo tudi za interventne dostope.
- (6) Ostale ceste znotraj območja urejanja ali izven, ki pa neposredno napajajo območje, se vzdržujejo oziroma rekonstruirajo skladno z Odlokom o občinskih cestah (Uradni list RS, št. 69/99, 52/05). V sklopu gradnje objekta številka 2 je dopustna ureditev priključkov na javno cesto in ureditev krožišča tudi drugače od prikaza v grafičnem delu, če bo to potrebno zaradi prilagoditve konkretni arhitekturni rešitvi v fazi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- (7) 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 in žive vode iz območja odvaja padavinski odprt padavinski kolektor v Irski potok
- (2) Zasnova kanalizacije mora biti v ločenem načinu zbiranja in odvajanja odpadne in padavinske vode.
- (3) Za prevzem odpadnih voda celotnega območja so predvideni štirje novi zbirni fekalni kanali, F-kanal\_1 dolžine 390 m, F-kanal\_2 dolžine 108 m, F-kanal\_3 dolžine 187 m in F-kanal\_4 dolžine 18 m, ki se vsi priključijo na obstoječi fekalni kanal. Vsi kanali bodo min premera DN 200.
- (4) 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.
- (5) Padavinske vode celotnega območja se sedaj stekajo preko odprtega obcestnega jarka v kanalizirani potok. Z oziroma na lokacijo hotela ob cesti (objekt številka 2), bo ta jarek kanaliziran v dolžini cca. 200 m.
- (6) Za odvodnjavanje padavinskih voda so znotraj območja urejanja predvideni štirje padavinski kanali: P-kanal\_1 dolžine 435 m, P-kanal\_2 dolžine 110 m, P-kanal\_3 dolžine 76 m in P-kanal\_4 dolžine 30 m. Predvideni kanali bodo premera DN300 in DN400.
- (7) Hišni priključek posameznega objekta na padavinski kanal sestavljajo zbirni jašek lociran praviloma ob robu parcele lastnika, priključni kanal in priključni jašek oziroma odcepni fazonski kos. Hišni priključki padavinske vode bodo predvidoma DN150 do DN200..
- (8) Hišni priključek posameznega objekta na padavinski kanal sestavljajo zbirni jašek lociran praviloma ob robu parcele lastnika, priključni kanal in priključni jašek oziroma odcepni fazonski kos. Hišni priključki padavinske vode bodo predvidoma DN150 do DN200.
- (9) Kanalizacija mora biti položena na minimalno globino 1,00 m do temena cevi (meteorna kanalizacija) oziroma 1,40 m (fekalna kanlizacija).
- (10) Na tej globini bodo omogočena križanja z ostalo infrastrukturo brez posebnih ukrepov.
- (11) Odvodnjavanje padavinskih voda iz cestišča bo preko lovilcev peska v padavinski kanal.

#### 15. člen Vodovod

- (1) Celotno območje urejanja bo oskrbovano z pitno vodo iz javnega vodovodnega omrežja.
- (2) Za posamezen objekt je predviden en priključni vod DN 20 in vodomer DN 20 vgrajen v tipski vodomerni jašek, ki bo praviloma v zelenici pred vhodom v objekt.
- (3) Objekti Kulturno-turističnega središča, Depandanse Boč in predvideni novi hoteli bodo priključeni na primarni oskrbovalni vodovod DN 250, ki se napaja iz vodohrana Bellevue na koti 290 mnv. Za oskrbo predvidenih objektov bo zagotovljena potrebna količina pitne vode, ki je ocenjena na 60 m<sup>3</sup>/dan.
- (4) Za potrebe protipožarne zaščite predvidenih objektov bo zagotovljena predpisana količina vode, ki znaša 72 m<sup>3</sup>/dan.
- (5) Celotno območje predvideno za objekte številka 3 do 11, leži na višini ~275 m.n.v. S priključitvijo teh objektov na primarni vodovod je zagotovljen komaj minimalni oskrbovalni tlak 1,5 bara. Tako je boljša oskrba z pitno vodo mogoča iz vodohrana Cvetlični hrib V=20 m<sup>3</sup>, ki je na koti 333 mnv. Ker predvidena poraba za apartmajsko naselje nad koto 272 mnv ocenjeno znaša 20,7 m<sup>3</sup>/dan oziroma 0,24 l/s, kar je enako izdatnosti vodnega vira, moramo zagotoviti dodatno količino vode, ki se jo lahko zagotovi z prečrpavanjem vode iz primarnega cevovoda spodnje cone v vodohran Cvetlični hrib. Do obstoječega cevovoda je potrebno zgraditi tlačni vod s črpališčem.
- (6) Požarne varnosti ne moremo zagotoviti iz istega vodohrana brez povečanja volumna iz sedanjih 20 m<sup>3</sup> na minimalnih 70 m<sup>3</sup>. Namesto povečanja volumna vodohrana se lahko požarna voda



zagotavlja iz hidrantov primarnega vodovoda, gašenje se pa lahko izvaja iz določenih stojišč preko dodatne gasilske črpalke.

- (7) Požarna voda po predpisih mora biti zagotovljena v količini 10 l/s v trajanju dveh ur, kar pomeni, da je potrebno upoštevati 72 m<sup>3</sup> rezerve vode.
- (8) Polaganje cevi vodovoda se vrši na minimalno globino 0,80 m do temena cevi.

#### 16. člen

##### Električno omrežje

- (1) Na območju ureditvenega načrta ni na razpolago dovolj električne energije. V bližini je locirana TP JANINA 20/04-0231 kV moči 250 kVA, iz katere se napajajo nekateri objekti na tem območju, vendar je tako razdalja kakor tudi nova potrebna moč prevelika, da bi se nadaljnje napajanje novih objektov izvedlo iz te transformatorske postaje, zato se treba zgraditi novo transformatorsko postajo.
- (2) Na območju urejanja poteka prostozračni daljnovod 20 kV, ki ga je potrebno kablirati v podzemni izvedbi od točke A (oporišče št.: 22) do točke B (oporišče št.:15).
- (3) Nova transformatorska postaja 20/04-0231 kV, iz katere se bodo napajali vsi novi objekti na območju urejanja, je predvidena ob bivšem SN drogu (oporišče št.: 14). Tu namreč poteka SN podzemni vod Donat, ki se napaja iz RTP Rogaška Slatina, ki se na tem mestu prekine, uvleče v novo TP, nato pa nadaljuje v prejšnji smeri proti TP Donat.
- (4) Nova transformatorska postaja se lahko predvidi znotraj objekta številka 2 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.
- (5) Objekt številka 2 bo priklopljen na NN zbiralnice v novi TP, ostali porabniki pa se bodo napajali iz prostostoječe razdelilne električne omarice PS-RO, napajane iz le-te. Od PS-RO nato poteka napajanje prostostoječih- priključno merilnih omaric PS-PMO 1 (meritve in napajanje črpališča), PS-PMO 2 (meritve in napajanje za objekte št.: 3-7) in PS-PMO 3 (meritve in napajanje za objekte št.: 8-11). Vse PS-PMO so locirane ob rekonstruirani cesti. Napajanje prostostoječe razdelilne električne omarice PS-RO je opcijsko predvideno tudi iz nove TP Kulturno turističnega središča.
- (6) Objekt št. 1 (kulturno- turistično središče) že ima gradbeno dovoljenje, elektro- projekt nove transformatorske postaje je izdelalo Elektro Celje d.d., iz katere se ta objekt tudi napaja. Ker je v projektu nove transformatorske postaje predvidena tudi kabelska kanalizacija v smeri sever (4x PE 110), uporabljena pa je le ena cev, se po isti kanalizaciji izvede tudi napajanje objektov št.: 12 in 13 (hotel Boč). V edini uporabljeni cevi je položen kabel za napajanje NN omrežja v smeri NN droga (točka E), obstoječi dovod iz TP Ločen dol se odstrani. Ker je v elektro- projektu nove TP (Elektro Celje d.d.) to NN omrežje skablirano le do NN droga, ki se po OPPN nahaja na rekonstruirani cesti, je ta NN vod treba skablirati še dodatno do NN droga (točka E). Ker je v elektro- projektu nove TP (Elektro Celje d.d.) to NN omrežje skablirano le do NN droga, ki se po OPPN nahaja na rekonstruirani cesti, se ta NN vod skablira še dodatno do NN droga (točka E).
- (7) Na območju ureditvenega načrta potekajo trije NN električni nadzemni vodi. NN električni nadzemni vod od točke A do točke B bo vsled sprostitev funkcionalnega zemljišča potrebno skablirati. NN električni nadzemni vod od točke C do točke D ne posega v območje funkcionalnega zemljišča. NN električni nadzemni vod od točke E do točke G (napajanje iz TP Ločen dol) se odstrani v celoti, namesto njega se NN drog- točka E napaja iz NN zbiralnic v novi TP (kulturno- turistično središče). Ravno tako se v celoti odstrani NN električni nadzemni vod za javno razsvetljavo (od točke G do točke H).
- (8) 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

- (1) Na območju južnega dela območja urejanja ob cestišču poteka javna razsvetljava, ki v svojem zadnjem delu posega na funkcionalno zemljišče predvidene gradnje. Zaradi tega in dejstva, da se je v letu 2010 le-ta ob cestišču »Terapija – Cvetlični hrib z odcepom na Ivanov hrib« rekonstruirala, kot je razvidno iz grafične priloge, se le ta (od točke G do točke H) odstrani v celoti. Javno razsvetljava rekonstruirane ceste in v nadaljevanju novo predvidene ceste se izvede z odcepom iz obstoječe veje javne razsvetljave- kandelaber K4.

## 18. člen

### Telekomunikacijsko omrežje

- (1) Uporabniki telekomunikacijskih storitev na območju urejanja bodo priključeni na telefonsko centralo v Rogaški Slatini. Na tem območju poteka kabelska kanalizacija. Ob cesti na parcelni št.: 890/3 se nahaja obstoječ telefonski jašek. Iz njega se položita dve MAPITEL cevi Ø 110 mm. V prvo se položi TK kabel za objekt številka 2, v drugi pa TK kabel do nove razdelilne telefonske omarice, iz katere se izvede TK povezava za vse ostale nove objekte, razen za objek št.: 1. Objekt št.: 1 (kulturno- turistično središče) ima telekomunikacije že projektno obdelane. 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 viri.
- (2) Investitor razširitve plinovodnega omrežja bo sistemski operater distribucijskega omrežja.
- (3) Za vsako priključitev načrtovanih objektov na distribucijsko plinovodno omrežje sistemski operater izda "Soglasja za priključitev".
- (4) Način priključevanja predvidenih objektov se izvede po postopku in na način, kot to določajo Splošni pogoji za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega plinovodnega omrežja in Sistemska obratovalna navodila, ki jih je izdal sistemski operater.
- (5) Priključitev objektov na distribucijsko plinovodno omrežje se izvede na osnovi sklenjenih Pogodb o priključitvi na distribucijsko omrežje s končnimi odjemalci.
- (6) Za 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) V fazi projektiranja tras plinovodov bo potrebno izdelati natančno geomehansko poročilo s ciljem, da se zagotovi na celotni trasi vkop plinovodov v stabilen teren. Pri tem so dovoljena tudi odstopanja od predvidenih rešitev tras v prostorskem aktu.
- (9) Projektanti in izvajalci gradbenih del morajo v varovalnem pasu plinovodov in priključnih plinovodov, ki po energetske zakonu IEZ-DI znaša 5 m od osi plinovodov, obvezno upoštevati zahteve sistema operaterja in Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim tlakom do vključno 16 bar (Ur. list RS št. 26/02).
- (10) Sistemskemu operaterju mora biti omogočen stalen nadzor gradbišča v varovalnem pasu obstoječih plinovodov. Vsi izkopi v varovalnem pasu distribucijskih in priključnih plinovodov morajo biti v bližini plinovodnega omrežja obvezno opravljeni po navodilih sistema operaterja in praviloma ročno.
- (11) Pri izvedbi plinske instalacije v objektih je potrebno upoštevati tehnični predpis DVGW-TRGI G600: 2008. Plinomeri in regulatorji tlaka za posamezna odjemna mesta se namestijo v zaščitno kovinsko omarico na fasadah objektov.

## 20. člen

### Odpadki

- (1) 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.

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

## 21. člen

### Zavarovana kulturna dediščina

- (1) Območje urejanja se nahaja znotraj zavarovanega območja zdravilišča z ESD 628 in režimom spomenika.
- (2) V neposredni bližini območja urejanja se nahajata še zavarovani območji Arheološko območje Zdraviliški kompleks z ESD 22895 in Arheološko območje Janina z ESD 22896. Obe zavarovani območji imata režim arheološkega najdišča.
- (3) Zaradi neposredne bližine območij arheoloških najdišč obstaja verjetnost najdb arheoloških ostalin pri zemeljskih delih. V primeru najdbe arheoloških ostalin so najditelji, lastniki zemljišč, investitorji ali odgovorni vodja del takoj po odkritju dolžni o tem obvestiti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije in prekiniti zemeljska dela do izvedbe raziskave arheoloških ostalin.
- (4) Pri izvajanju predvidenih gradenj je potrebno upoštevati varstvene usmeritve za evidentirano kulturno dediščino.
- (5) Za vse posege, ki jih predvideva ta odlok je potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje.

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

## 22. člen

### Ohranjanje narave in naravnih vrednot

- (1) Območje urejanja OPPN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij potrebnih za biotsko raznovrstnost. Na osnovi 97. člena Zakona o ohranjanju narave (Ur. l. RS, št. 96/04-UPB2) za območje urejanja OPPN izdelava naravovarstvenih smernic in izdaja naravovarstvenega mnenja ni potrebna.

## 23. člen

### Varstvo nadzemnih in podzemnih voda

- (1) Ureditveno območje OPPN se nahaja izven vodovarstvenega območja, ni v bližini vodotokov in ni poplavno.
- (2) Vse s tem odlokom predvidene gradnje in ureditve morajo biti izvedene skladno z veljavno zakonodajo s področja vgradnje objektov. S tem bo zagotovljeno, da predvidena gradnja in ureditve ne bodo imele negativnega vpliva na vode in vodni režim.
- (3) Pri gradnji je dovoljeno uporabljati samo takšne materiale, ki ne morejo ogroziti podtalnice. Preprečeno mora biti odvajanje odpadnih vod v naravo brez predhodnega čiščenja.
- (4) Odvod padavinskih 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 vode.
- (5) V času gradnje je potrebno zagotoviti zaščitne ukrepe v primeru razlitja nevarnih in škodljivih tekočin iz delovnih strojev.

24. člen  
Varstvo tal

- (1) Za začasne prometne in gradbene površine se uporabi površine na katerih so tla manj kvalitetna.
- (2) Ureditve prevedene z OPPN ne bodo vplivale na geološko strukturo tal v kolikor bodo izvedene skladno z izsledki Geotehničnega poročila ( i-n-i d.o.o., številka: 2500/2010), ki je sestavni del tega OPPN. Prisotni bodo vplivi na pedološke značilnosti tal zaradi odstranitve vrhnje plasti tal in njenega začasnega deponiranja. Do večjih vplivov med pripravljalnimi deli lahko pride zaradi možnega onesnaževanja rodovitne plasti tal pri njenem odstranjevanju in deponiranju, ki ga povzročajo gradbeni stroji. Zato je treba zagotoviti tehnično brezhibnost vozil, ki se bodo uporabljala na območju OPPN. Humus z območja gradnje se odstrani in deponira za kasnejšo sanacijo in rekultivacijo.
- (3) V primeru nepredvidenih izpustov nevarnih snovi je treba nastalo situacijo takoj sanirati. Snovi je treba ustrezno pobrati in predati pooblaščenim organizacijam.

25. člen  
Varstvo pred hrupom

- (1) Ureditveno območje OPPN, je glede na Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS, št. 105/05, 34/08 in 109/09), v II. območju varstva pred hrupom, kjer je dovoljena mejna raven hrupa 55 (dBA) podnevi in 45 (dBA) ponoči. Glavni izvor bodo predstavljali delovni stroji med izgradnjo in promet motornih vozil po izgradnji. Obvezna je uporaba brezhibnih in s predpisi skladnih delovnih strojev.

26. člen  
Varstvo zraka

- (1) Na onesnaženost zraka bodo v fazi gradbenih del vplivala dela pri izkopu in dovozu materiala. Vpliv bo intenzivnejši, če se bodo dela izvajala v vetrovnem in sušnem obdobju. Zaradi aktivnosti delovne opreme in tovornih vozil v času pripravljalnih del in gradnje bodo prisotne obremenitve zraka s prašnimi delci ter izpušnimi plini vozil. S transportnih in gradbenih površin je potrebno preprečiti emisije prahu z vlaženjem teh površin ob sušnem in vetrovnem vremenu. Po izgradnji predvidenih objektov ni pričakovati znatnega vpliva na kvaliteto zraka.

27. člen  
Ravnanje z odpadki

- (1) V času gradnje je treba z odpadki ravnati skladno s Pravilnikom o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 3/03, 41/04-ZVO-1, 50/04 (62/04 popr.) in 34/08). V času gradnje je treba uvesti sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Neuporabne preostanke gradbenih odpadkov in gradbenih odpadkov iz zemeljskih izkopov je treba odlagati na odlagališčih, skladno s predpisi o ravnanju z odpadki. Oddane odpadke je treba spremljati preko evidenčnih listov in voditi predpisane evidence. Nevarne odpadke je treba skladiščiti v zaprti posodi in jih redno predajati pooblaščenemu odjemalcu nevarnih odpadkov, skladno s predpisi o ravnanju z nevarnimi odpadki.
- (2) Na območju je urejeno redno odvažanje komunalnih odpadkov.

28. člen  
Ureditve v območju kmetijskih zemljišč

- (1) Pretežni del območja urejanja je v planskih aktih Občine Rogaška Slatina opredeljen kot kmetijsko zemljišče. Gradnja na teh zemljiščih je skladno s pogoji tega odloka dovoljena glede na možnosti, ki planski akti občine Rogaška Slatina omogočajo, oziroma po njihovi ustrezni spremembi.

## 29. člen

### Ureditve v območju gozdov

- (1) Znotraj območja urejanja OPPN ni gozdov ali gozdnih prostorov razen zemljišča s parc. št. 280 k.o. Rogaška Slatina, ki je zavarovana gozdna parcela. Na temu zemljišču posegi s tem odlokom niso predvideni. Neposredno ob območju urejanja se nahajajo gozdovi, ki so zaščiteni z Odločbo o zavarovanju drevesnih in gozdnih parkov Zdravilišča Rogaške Slatine ter gozdov v njeni okolici (Uradni list LRS št. 29/1952 in Uradni list SRS št. 50/1971). Skladno z uredbo je znotraj zaščitenega območja mogoč posek posameznih dreves ob soglasju Zavoda za gozdove.

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

## 30. člen

- (1) Ureditveno območje OPPN se nahaja znotraj mesta Rogaška Slatina. Ta del naselja se v manjšem delu prenavlja z nadomestno gradnjo (hotel Boč) in večinoma z novogradnjami. 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 danes zaraščenih in zanemarjenih površin.

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

## 31. člen

### Obramba

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

## 32. člen

### Varstvo pred poplavami

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

## 33. člen

### Varstvo pred erozivnostjo

- (1) Območje urejanja v celoti spada v območje zahtevnejših protierozijskih ukrepov.
- (2) Sestavni del tega OPPN je Geotehnično poročilo v prilogah, ki ga je potrebno v celoti upoštevati pri s tem odlokom predvidenih ureditvah.
- (3) Pred izvedbo posameznih gradenj znotraj območja urejanja je potrebno izdelati natančnejšo geomehansko poročilo za posamezno gradnjo.

## 34. člen

### Varstvo pred razlitjem nevarnih snovi

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

## 35. člen

### Varstvo pred potresi

- (1) Obravnavano območje se nahaja po karti potresne nevarnosti v VII. stopnji EMS. Vsi objekti morajo biti grajeni tako, da so varni glede na predvideno ogroženost.

36. člen  
Zaklonišča

- (1) Znotraj območja urejanja so predvideni objekti za katere skladno z Uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS št. 57/96) ni potrebno graditi zaklonišč. Ker pa se območje urejanja nahaja znotraj mesta Rogaška Slatina z več kot 5000 prebivalci, se mora stropna konstrukcija nad kletjo graditi tako, da zdrži rušenje objektov nanjo.

37. člen  
Varstvo pred požarom

- (1) Skladno s Pravilnikom o študiji požarne varnosti (Uradni list RS, št. 28/05, 66/06 Odl.US: U-I-202/05-11 in 132/06) s tem OPPN predvideni objekti ne spadajo med požarno zahtevne objekte oziroma ureditve razen objektov številka 2, 12 in 13 za katere je izdelava požarne študije obvezna.
- (2) Pri izdelavi projektne dokumentacije in izvedbi je treba upoštevati prostorske, gradbene in tehnične ukrepe s katerimi odo 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) (1) Glede na razpoložljive podatke bo gasilna voda zagotovljena iz obstoječega vodovodnega omrežja. Premer cevi obstoječega vodovodnega omrežja, na katerega bodo priključeni hidranti, je Ø250 mm. Lokacija predvidenih hidrantov je razvidna iz grafične priloge. 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. Pri odvzemu vse potrebne količine vode tlak v vodovodu ne sme pasti pod 1,5 bar. 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. V času projektiranja PGD je potrebno izvesti meritve, s katerimi se ugotovi natančna količina vode in glede na to upošteva pri projektiranju.
- (5) Obstoječe in predvidene cestne povezave znotraj območja urejanja OPPN se uporabljajo tudi za intervencijski dostop. Dovožne poti za gasilska vozila morajo biti utrjene tako, da lahko po njih vozijo gasilska vozila z osno obremenitvijo do 10 t. Ravni deli dovožne poti za gasilska vozila morajo biti široki najmanj 3 m.
- (6) Lokacije predvidenih hidrantov in delovne površine za gasilska vozila so prikazane v grafičnem delu list št. 8 – Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom.
- (7) Ureditve za varstvo pred požarom lahko v projektni dokumentaciji odstopajo od rešitev prikazanih v Smernicah požarne varnosti, če 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:
  - $\pm 2.00$  m v horizontalnih gabaritih predvidenih novogradenj stavb (objekti številka 3 do 11 in 14 do 16);
  - $\pm 5.00$  m v horizontalnih gabaritih predvidenih novogradenj stavb (objekti številka 1, 12 in 13);
  - $\pm 10.00$  m v horizontalnih gabaritih predvidene novogradnje hotela (objekt številka 2); etažnost tega objekta lahko odstopa od predpisane, pod pogojem, da severni rob objekta po višini ne presega obstoječega brega;
  - $\pm 1.00$  m v horizontalnih in  $\pm 2.00$  m v vertikalnih gabaritih cestnega omrežja;
  - kleti je dopustno izvesti v več nivojih (etažah), če geomehanski pogoji terena to dopuščajo;
  - pri gradnji podzemnih infrastrukturnih vodov in njihovih prestavitvah so dovoljena tudi večja odstopanja, če z njimi ni onemogočeno končno stanje s tem OPPN predvidene ureditve.
- (3) Ostala večja odstopanja in tehnične rešitve so izjemoma dovoljena ob soglasju Občine Rogaška Slatina, projektanta prostorskega akta in pristojnih nosilcev urejanja prostora, katere odstopanje tangira. Če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše iz cestnega, prometno tehničnega, okoljevarstvenega in oblikovalskega vidika, se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo.

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

### **40. člen**

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

## XII. OBVEZNOSTI INVESTITORJA IN IZVAJALCEV

### 41. člen

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

## XIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

### 42. člen

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

### 43. člen

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

### 44. člen

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

### 45. člen

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

Številka:  
Rogaška Slatina, dne

Župan  
Občine Rogaška Slatina  
mag. Branko KIDRIČ





**OBČINA  
ROGAŠKA SLATINA  
ŽUPAN**

Izletniška ulica 2, 3250 Rogaška Slatina  
Telefon: 03/ 81-81-700  
Telefaks: 03/ 81-81-724

Datum: 17. 6. 2011

**OBČINSKEMU SVETU  
OBČINE ROGAŠKA SLATINA**

**Zadeva: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) za območje širitve zdravilišča v Rogiški Slatini; 1. obravnava**

Postopek za izdelavo občinskega prostorskega načrta za območje širitve zdravilišča v Rogiški Slatini se je pričel s pobudo g. Imenšek Jožeta in Občine Rogiška Slatina. Predlog pobude je gradnja novih objektov, ki bodo predstavljali dopolnitev in širitev zdraviliško-turistične ponudbe v neposredni bližini obstoječega zdraviliškega jedra.

Predlagana vsebina sovпада z dolgoročnimi usmeritvami prostorskih planskih aktov, zato je Župan Občine Rogiška Slatina sprejel sklep o pripravi omenjenega prostorskega akta (UL RS št. 110/2009).

Predvidene prostorske ureditve načrtovanih objektov zajemajo naslednje vsebine:

- gradnjo kulturno turističnega središča
- gradnjo hotela
- gradnjo osmih apartmajskih objektov
- gradnjo klubskega objekta
- rekonstrukcijo in dozidavo hotela BOČ
- gradnjo in rekonstrukcijo prometne in ostale infrastrukture
- parkovno ureditev, ki povezuje območje urejanja z obstoječim zdraviliškim kompleksom.

Vse načrtovane ureditve so prikazane v kartografskem delu OPPN-ja, iz katerega smo za gradivo občinskega sveta povzeli izsek iz grafičnega dela občinskega prostorskega načrta (urbanistična zasnova), prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji z vrisanim območjem obdelave ter zazidalno oziroma ureditveno situacijo.

V postopku izdelave usklajenega predloga OPPN-ja so sodelovali z izdelavo smernic in mnenj naslednji nosilci urejanja prostora:

- Ministrstvo za okolje in prostor, Agencija RS za okolje, Vojkova 1b, Ljubljana – varstvo okolja (celovita presoja vplivov na okolje)
- Ministrstvo za okolje, prostor in energijo, Agencija RS za okolje, Pisarna Celje, Lava 11, Celje
- Ministrstvo za obrambo, Uprava za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, Ljubljana
- Ministrstvo za obrambo, Vojkova cesta 55, Ljubljana
- Elektro Celje, Javno podjetje za distribucijo električne energije d.d., Vrunčeva 2a, Celje
- Telekom Slovenije, PE Celje, Lava 1, Celje
- OKP, Javno podjetje za komunalne storitve Rogaška Slatina d.o.o., Celjska cesta 12, Rogaška Slatina
- Občina Rogaška Slatina, Izletniška ulica 2, Rogaška Slatina – promet
- Zavod RS za varstvo narave, OE Celje, Opekarniška cesta 2, Celje
- Zavod za gozdove Slovenije, Območna enota Celje, Ljubljanska cesta 13, Celje
- Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, Ljubljana
- Adriaplin d.o.o., Dunajska 7, Ljubljana.

V času postopka priprave OPPN-ja je bil osnutek predloga javno razgrnjen v prostorih Občine Rogaška Slatina od dne 8.11.2010 do 8.12.2010. V času javne razgrnitve je bila organizirana javna razprava v torek, 30.11.2010 ob 16 uri, prav tako v prostorih Občine Rogaška Slatina.

Predlog OPPN-ja je izdelan skladno s postopkom, ki je zapisan v Zakonu o prostorskem načrtovanju, zato predlagamo Občinskemu svetu da sprejme odlok v prvi obravnavi.

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

mag. Branko KIDRIČ  
ŽUPAN