

PRILOGA 1 IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO VIŠJEGA PROSTORSKEGA AKTA

Na območju obravnave je veljaven prostorski akt Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 50/19, 115/21 - SDOPN2); v nadaljevanju OPN.

OPN območje obravnava kot enoto urejanja prostora z oznako RA9. Opređeljena je namenska raba prostora:

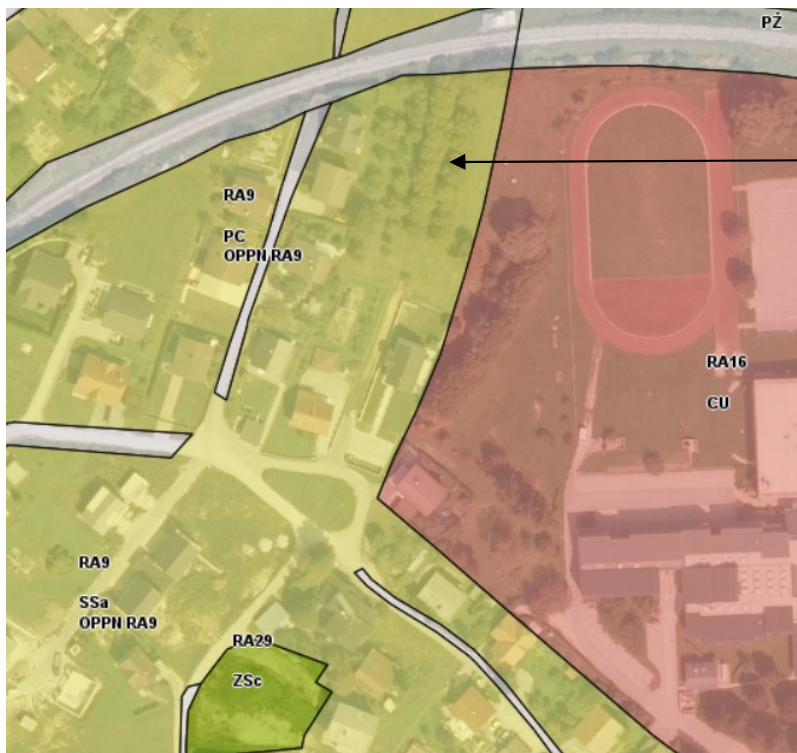
OSNOVNA NAMENSKA RABA	OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE	NADALJNA ČLENITEV PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE
I. OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ		
S – območja stanovanj	SS – stanovanjske površine	SSa – pretežno enostanovanjske površine

Skladno z določili OPN je za obravnavano območje opredeljena obveznost izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Pri izdelavi OPPN je treba upoštevati splošne prostorske izvedbene pogoje iz III. poglavja odloka o OPN; skladno z vrstami dopustnih objektov in dejavnosti v 22. členu OPN so predvidene:

- 11100 Enostanovanjske stavbe,
- 11210 Dvostanovanjske stavbe.

Za območje EUP v Prilogi 1 k OPN ni opredeljenih podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojev in usmeritev za izdelavo OPPN.



Slika 1: Izsek iz OPN Občine Rogaška Slatina

PRILOGA 2
IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO PROSTORSKEGA AKTA

V skladu s 118. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju ZUreP-2) odločitev za pripravo PA temelji na odločitvah in usmeritvah iz OPN.

Priprava OPPN je določena v veljavnem Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 50/19).

Izhodišča za pripravo OPPN je izdelalo podjetje Razvojni center Planiranje d.o.o., Celje, št. 36/21, junij 2021 in so potrjena s Sklepom o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja S2 / SV (del EUP RA9), ki ga je sprejel župan Občine Rogaška Slatina pod št. 3500-0002/2021, z dne 6. 7. 2021.

PRILOGA 3

PRIKAZ STANJA PROSTORA

Osnovni podatki za območje prostorskega akta

Velikost območja: Območje obravnave je veliko ca 4420 m².

Bilanca površin namenske rabe

Območje OPPN je v celoti opredeljeno kot stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo prostora stanovanjske površine z oznako SS in nadaljnje členjena podrobnejša namenska raba pretežno enostanovanjske površine z oznako SSa.

Bilanca površin dejanske rabe

Območje OPPN je po dejanski rabi kmetijskih in gozdnih zemljišč opredeljeno kot:

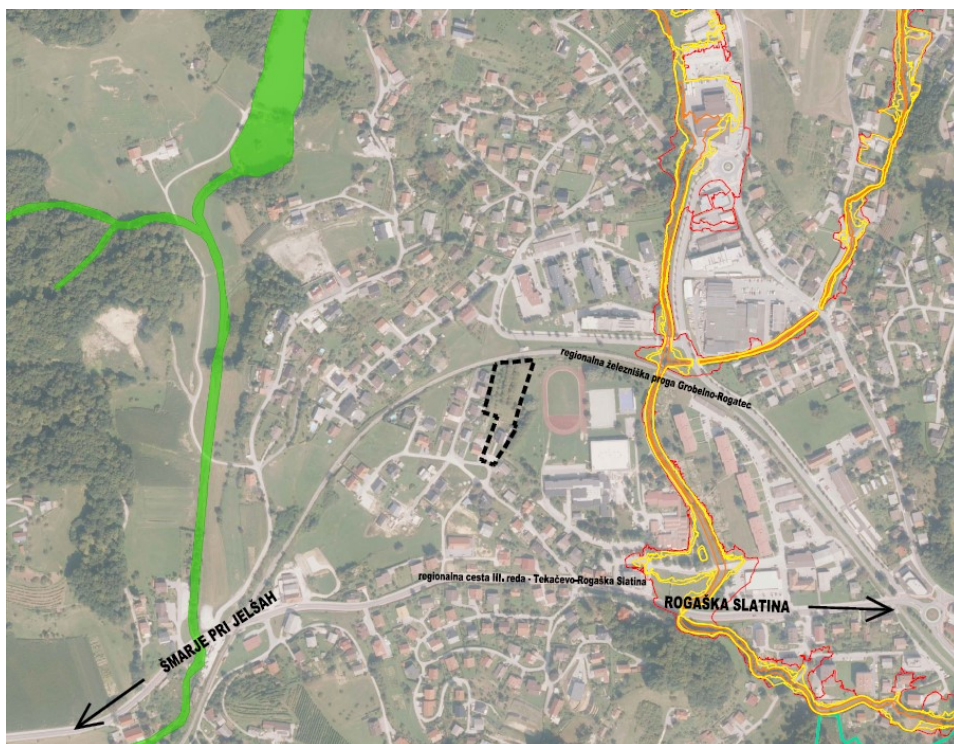
- ekstenzivni oz. travniški sadovnjak, šifra 1222 v velikosti 3295 m²,
- pozidano in sorodno zemljišče, šifra 3000 v velikosti 1125 m².

Enota urejanja prostora:

Leži v območju enote urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) z oznako RA9.

OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV:

- **Ogrožena območja:** območje obravnave se nahaja izven plazljivih območij ter poplavno in erozijsko ogroženih območij.
- **Območja ohranjanja narave:** na obravnavanem območju ni naravnih vrednot in zavarovanih območij.
- **Kulturna dediščina:** na obravnavanem območju ni evidentiranih objektov ali območij kulturne dediščine.
- **Vodovarstveno območje:** območje obravnave se nahaja izven vodovarstvenih območij.
- **Varovalni gozd:** območje obravnave se nahaja izven varovalnih gozdov, zemljišče je v celoti stavbno zemljišče.
- **Varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture:**
 - Javna pot JP 857673 Gubčeva ulica: varovalni pas 6 m merjeno od zunanjega roba cestnega sveta.
 - Železniška proga Grobelno-Rogatec: varovalni pas 106 m merjeno od osi skrajnih tirov železniške proge na vsako stran.
 - preko območja potekajo posamezni priključki na vodovod, kanalizacijo, NN elektro energetski podzemni vodi in komunikacijsko omrežje.

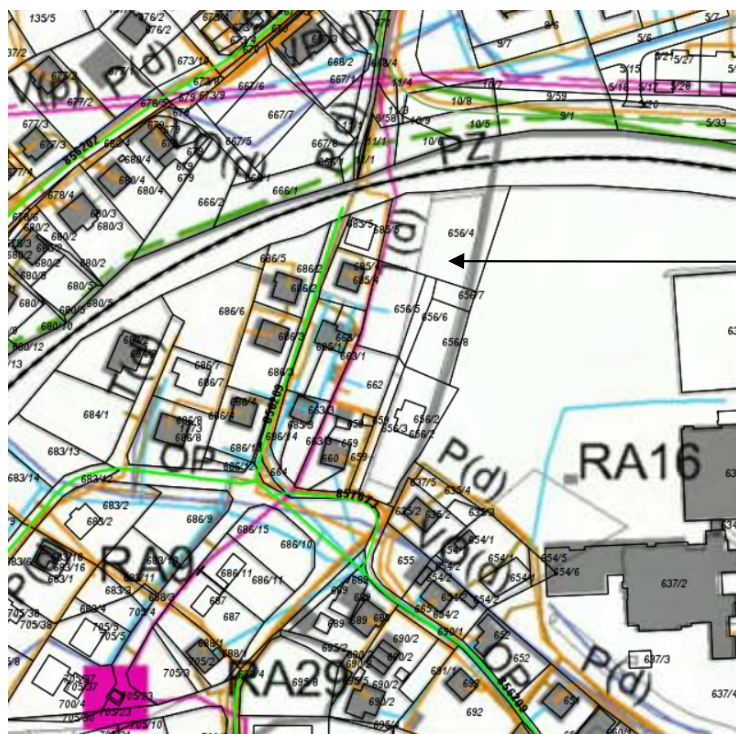


Slika 2: Prikaz območij varstvenih režimov (vir: OPN, portal iObcina, <https://www.iobcina.si/>)

Legenda:

- POPLAVNO OGROŽENA OBMOČJA**
- območje razreda preostale poplavne nevarnosti
 - območje razreda majhne poplavne nevarnosti
 - območje razreda srednje poplavne nevarnosti
- OBMOČJA OHRANJANJA NARAVE**
- območje naravnih vrednot
 - zavarovano območje

GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA:



Slika 3: Prikaz gospodarske javne infrastrukture (vir: OPN, portal iObcina, <https://www.iobcina.si/>)

Legenda:

- občinske ceste
- - - železniška proga
- vodovod
- kanalizacija
- elektroenergetsko omrežje
- komunikacijsko omrežje
- plinovod

PRILOGA 4

STROKOVNE PODLAGE

Pri izdelavi OPPN so bile upoštevane vse predhodno izdelane strokovne podlage in druga gradiva relevantna za izdelavo naloge:

- Geodetski načrt (izdelal Geodet Biro d.o.o., št. GB2021118, z dne maj 2021),
- Geotehnično poročilo (izdelal GEO s.p. Sergej Venturini, št. proj. 938/99, april 1999),
- Idejna zasnova Elaborat idejne rešitve elektrifikacije (izdelal EL PART, Bogdan Lepan s.p., št. IDZ 160/21-NN, oktober 2021),
- Elaborat ekonomike za OPPN za del območja S2 / SV (del EUP RA9) (izdelal PRO-MOČ d.o.o., št. 02/AK-2022-EE, januar 2022).

PRILOGA 5

SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

1.1 Mnenja državnih nosilcev urejanja prostora o pomembnejših vplivih na okolje

	Seznam nosilcev urejanja prostora	Številka dopisa	Datum izdaje dopisa
1.1	Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje, Štefanova ul. 5, 1000 Ljubljana	350-96/2021-4	17.8.2021
1.2	Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano, Oddelek za okolje in zdravje Maribor, Prvomajska ulica 1, 2000 Maribor	212b-09/1649-21 /NP-3239587	16.8.2021
2.	Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo, Dunajska c. 22, 1000 Ljubljana	3504-130/2021/2	29.7.2021
3.	Zavod za gozdove Slovenije, OE Celje	3407-161/2021-2	23.7.2021
4.	Zavod RS za varstvo narave, OE Celje Vodnikova ul. 3, 3000 Celje	3563-0045/2021-2	22.7.2021
5.	Ministrstvo za kulturo, Maistrova ul. 10, 1000 Ljubljana	35012-150/2021/4	10.8.2021

1.2 Mnenja državnih nosilcev urejanja prostora o pomembnejših vplivih na okolje in konkretne smernice

	Seznam nosilcev urejanja prostora	Številka dopisa	Datum izdaje dopisa
6.	Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Savinje, Mariborska c. 88, 3000 Celje	35020-138/2021-2	20.9.2021

1.3 Konkretne smernice

	Seznam nosilcev urejanja prostora	Številka dopisa	Datum izdaje dopisa
7.	RS, Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana	350-176/2021-3-DGZR	9.8.2021
8.	Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za investicije v železnice, Kopitarjeva 5, 2000 Maribor	350-1/2021/307	27.10.2021
9.	Občina Rogaška Slatina (področje cest), Izletniška ulica 2, 3250 Rogaška Slatina	3500-0002/2021-14	3.8.2021
10.	OKP Rogaška Slatina d.o.o., Celjska cesta 12, 3250 Rogaška Slatina	007-10078/2-2021-UK	30.7.2021
11.	Elektro Celje, d.d., Vrunčeva 2a, 3000 Celje	3116	9.9.2021
12.	Adriaplin d.o.o., Dunajska cesta 7, 1000 Ljubljana	1633/21-KP	22.7.2021
13.	Telekom Slovenije, PE Celje, Lava 1, 3000 Celje	98650-CE/4101-LM	5.8.2021
14.	Telemach d.o.o., Brnčičeva ul. 49 a, 1231 Ljubljana Črnuče	309/1-2021	16.7.2021

2. Prva mnenja nosilcev urejanja prostora

	Seznam nosilcev urejanja prostora	Številka dopisa	Datum izdaje dopisa
1.	Ministrstvo za kulturo, Maistrova ul. 10, 1000 Ljubljana	35012-150/2021/11	13.12.2021
2.	Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode. Sektor območja Savinje, Mariborska c. 88, 3000 Celje	35024-278/2021-2	2.2.2022
3.	RS, Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana	350-176/2021-6-DGZR	15.12.2021
4.1	Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za investicije v železnice, Kopitarjeva 5, 2000 Maribor	350-1/2021/441	17.12.2021
4.2	Slovenske železnice – Infrastruktura, d.o.o., Kolodvorska ul. 11, 1000 Ljubljana	31002-702/2021-8	2.12.2021
5.	Občina Rogaška Slatina (področje cest), Izletniška ulica 2, 3250 Rogaška Slatina	3500-0002/2021-31	15.2.2022
6.	OKP Rogaška Slatina d.o.o., Celjska cesta 12, 3250 Rogaška Slatina	007-10078/4-2021-UK	13.12.2021
7.	Elektro Celje, d.d., Vrunčeva 2a, 3000 Celje	3142	19.2.2022
8.	Adriaplin d.o.o., Dunajska cesta 7, 1000 Ljubljana	2721/21-KP	1.12.2021
9.	Telekom Slovenije, PE Celje, Lava 1, 3000 Celje	102823-CE/6845-LM	14.12.2021
10.	Telemach d.o.o., Brnčičeva ul. 49 a, 1231 Ljubljana Črnuče	429/1-2021	23.11.2021

3. Druga mnenja nosilcev urejanja prostora – v fazi usklajenega predloga

PRILOGA 6
OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

1. UVODNA POJASNILA

Pobudnik želi na območju dela enote urejanja prostora z oznako RA9 umestiti dve stanovanjski stavbi.

Veljavni prostorski akt na obravnavanem območju je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 50/19, 115/21 - SDOPN2). Za tangirano območje OPN določa obvezo izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki bo podlaga za izdajanje upravnih dovoljenj za gradnjo objektov.

Na obravnavanem območju OPPN se načrtuje gradnja stanovanjskih stavb; načrtuje se ureditve, ki bodo omogočile gradnjo prostostoječih stanovanjskih stavb, ki jo bo narekoval koncept urbanistične zasnove območja. Načrtuje pa se tudi ustrezno in celovito ureditev gospodarske infrastrukture in prometa oziroma priključevanja nanjo.

Pravna podlaga za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta je Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17).

Razlog za pripravo OPPN je aktivacija nezazidanih stavbnih zemljišč, ki so opredeljena v OPN za potrebe stanovanjske gradnje

Strokovne rešitve se izdelajo na osnovi obstoječe veljavne prostorske dokumentacije, analize prostora, razvojnih potreb pobudnika in smernic nosilcev urejanja prostora na predmetnem območju.

Na podlagi pobude investitorja (pobudnika) je župan Občine Rogaška Slatina sprejel sklep o pripravi OPPN in ga skupaj z vlogo za dodelitev identifikacijske številke prostorskega akta posreduje Ministrstvu za okolje in prostor.

Na podlagi pobude investitorja je župan Občine Rogaška Slatina sprejel Sklep o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja S2 / SV (del EUP RA9), pod št. 3500-0002/2021, z dne 6. 7. 2021. Ministrstvo za okolje in prostor je prostorskemu aktu dodelilo identifikacijsko številko 2530.

Pridobljena so bila mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje in konkretne smernice nosilcev urejanja prostora.

V novembru 2021 je bil izdelan osnutek OPPN in naj pridobljena mnenja nosilcev urejanja prostora.

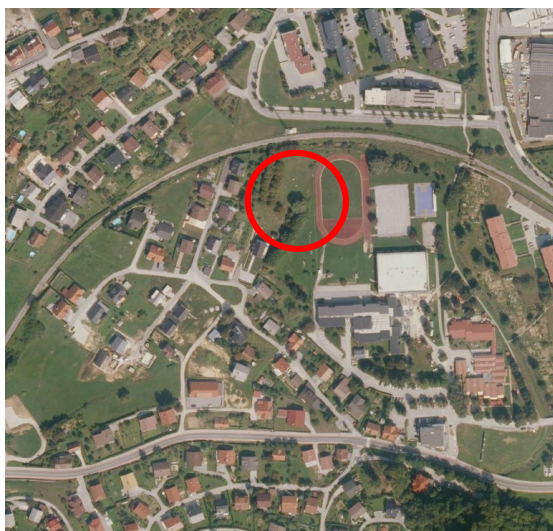
2. OBMOČJE OPPN, INVENTARIZACIJA

LOKACIJA

Območje obravnave se nahaja v zahodnem delu naselja Rogaška Slatina v Ratanski vasi.



Slika 4: širši prikaz v prostoru – topografija
(vir: portal iObcina, <https://www.iobcina.si/>)



Slika 5: širši prikaz v prostoru – DOF (vir: portal iObcina, <https://www.iobcina.si/>)

OBSEG, VELIKOST

Površina območja OPPN obsega ca 4420 m².

Območje OPPN obsega parcele št. 656/2, 656/3, 656/4, 656/5, 656/6, 656/7 in 656/8, vse k.o. Rogaška Slatina (2635).

OPIS OBMOČJA

Na vzhodnem robu meji na šolski kompleks, na severu na železniško progo Rogatec-Stranje. Južno in zahodno od območja je obstoječe stanovanjsko območje prostostojećih hiš.

Območje OPPN napaja obstoječa dovozna cesta, ki poteka po investitorjevem zemljišču in se na južni strani priključuje na javno pot JP 857673 Gubčeva ulica.

Na jugovzhodnem delu območja stoji stanovanjska stavba.



Slika 6: pogled na območje z južne smeri (vir: www.google.com/maps)



Slika 7: pogled na območje s severne smeri preko železnice (vir: www.google.com/maps)

3. UMEŠTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

Predmet OPPN je umestitev dveh prostostoječih stanovanjskih hiš z zunanji ureditvami in pripadajočo celovito ureditev gospodarske infrastrukture in priključevanja novih objektov na njo.

Zasnova ureditve je bila v fazi pobude izdelana v dveh variantnih rešitvah, ki sta bili ovrednoteni v nadaljnjem postopku izdelave OPPN. Na podlagi ustreznosti in uskladitev s pridobljenimi smernicami, ter pripombami, ki so v času objave izhodišč prispeli k pripravljavcu, se je nadaljnjem postopku izbrala varianta 1.

Zasnova:

Predvidena je individualna stanovanjska gradnja – prostostoječa gradnja dveh stanovanjskih stavb.

Z urbanistično arhitekturno zasnovo območja se določi okvirno umestitev stavb, prometnih in zelenih površin. Zasnova izhaja iz obstoječe parcelacije in značilnosti terena. Umestitev stavb je določena gradbeno mejo, črto, ki je predvidene stavbe s svojim najbolj izpostavljenim delom stavbe nad terenom ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjene v notranjost zemljišča.

Ob stanovanjskih objektih so dopustne postavitve pomožnih objektov (garaža, nadstrešek, zimski vrt, bazen in podobni objekti, ki dopolnjujejo osnovno dejavnost bivanja).

Gabariti objektov so omejeni z faktorjem zazidanosti FZ, ki je največ 40% gradbene parcele. Določen je faktor zelenih površin FZP, ki znaša najmanj 10% gradbene parcele.

Oblikovanje objektov, ureditev:

Predvideni objekti bodo podolgovate pravokotne tlorisne zasnove. Dopustna je etažnost pritličje in mansarda ali pritličje in ena etaža, dopustna je tudi izvedba kleti ob pridobitvi geološkega mnenja in izkoriščenega podstrešja. Arhitektura objektov je sodobna, strehe stanovanjskih objektov so simetrične dvokapnice z naklonom 35-45° v kombinaciji z ravnimi strehami na delih stavbe, dopustne so tudi ravne strehe.

Barve fasade so v svetlih toplih barvnih tonih ali lesene oziroma kombinacija obojega ter steklenih površin. Prepovedane so žive in kričeče barve.

Pomožni objekti za lastne potrebe (enostavni in nezahtevni objekti) morajo biti oblikovno usklajeni s stavbo, h kateri se gradijo. Zunanje ureditve in urbana oprema se izvedejo po načelih sodobnega oblikovanja in se med seboj oblikovno uskladijo.

Promet, zunanje ureditve:

Do območja OPPN je že izvedena dovozna cesta, ki poteka po investitorjevem zemljišču in se na južni strani priključuje na javno pot JP 857673 Gubčeva ulica. Cesta se podaljša proti severu do območja novega stanovanjskega objekta.

Ob severnem robu območja se ohrani oz. preuredi zasaditev z drevjem.

Komunalno, energetska in komunikacijsko omrežje:

Novi objekti se priključijo na javni vodovod, kanalizacijo, nizkonapetostno elektro omrežje, plinovod in komunikacijsko omrežje.

4. KULTURNA DEDIŠČINA

Na območju OPPN ni objektov ali območij varstva kulturne dediščine.

5. OHRANJANJE NARAVE

Območje OPPN se ne nahaja v območju ohranjanja narave.

6. VARSTVO GOZDOV

Območje OPPN ne zajema gozdnih površin. Glede na lokacijo Zavod za gozdove ne predvideva vpliva na gozd, zagotavljanje pogojev za funkcij gozdov in na gospodarjenje z gozdovi.

7. VARSTVO KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Območje OPPN ne posega na območja kmetijskih zemljišč.

8. OGROŽENA OBMOČJA

Območje OPPN se nahaja izven plazljivih območij ter poplavno in erozijsko ogroženih območij.

Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati določila predpisov, ki urejajo potresno odporno gradnjo. Upošteva se projektni pospešek tal v (g) 0.15.

PRILOGA 7
POVZETEK ZA JAVNOST

PRILOGA 8
OKOLJSKO POROČILO (izdelava ni potrebna)

Na podlagi Odločbe Ministrstva za okolje in prostor (št. 35409-407/2021-3, z dne 11.11.2021) v postopku priprave in sprejemanja OPPN ni treba izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje.