

Občinski svet Občine Rogaška Slatina je na podlagi 119. člena in druge alineje četrte točke 289. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) in 16. člena Statuta občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 67/17), na \_\_\_ seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

**ODLOK  
O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU  
ZA DEL GOSPODARSKE CONE TEKAČEVO (DEL EUP TE2)**

**I. UVODNI DOLOČBI**

1. člen

(podlaga za občinski podrobni prostorski načrt)

(1) S tem odlokom se skladno z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 50/19, 115/21 - SDOPN2) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za del gospodarske cone Tekačevo (del EUP TE2); (v nadaljnjem besedilu: OPPN), z identifikacijsko številko 2531 v zbirki prostorskih aktov.

(2) OPPN je izdelalo podjetje AD Arhitekturno delo, Aleksandra Dobrotinšek Trateški s.p. Šercerjeva ulica 10a, 3000 Celje, št. 98/21, april 2022.

2. člen

(vsebina odloka)

(1) OPPN vsebuje tekstualni (odlok) in grafični del ter obvezne priloge. Obvezne priloge vsebujejo:

1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
2. Izhodišča
3. Prikaz stanja prostora
4. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve v OPPN
5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
6. Obrazložitev in utemeljitev OPN
7. Povzetek za javnost
8. Okoljsko poročilo oz. Odločba, iz katere je razvidno, da okoljsko poročilo ni potrebno.

(2) Ta odlok določa območje OPPN, načrtovane prostorske ureditve, umestitev načrtovane ureditve v prostor, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varovanje okolja in naravnih virov ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, zasnovo projektnih rešitev in pogojev priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, etapnost izvedbe prostorskih ureditev in dopustna odstopanja.

**II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE**

3. člen

(predmet OPPN)

Z OPPN se načrtuje:

- gradnja stavb, namenjenih za gospodarske in poslovne dejavnosti,
- gradnja prometne in komunalne infrastrukture z navezavo na obstoječo infrastrukturo,
- druge ureditve zunanjih površin, ki so potrebne za realizacijo in funkcioniranje predvidnih ureditev

**III. OBMOČJE OPPN**

4. člen

(območje OPPN)

(1) Območje OPPN obsega severovzhodni del območja enote urejanja prostora TE2.

(2) Območje OPPN obsega parceli št. 190 in 191, k.o. Tekačevo (1181).

(3) Velikost območja je ca 0,32 ha.

(4) Posegi izven območja OPPN so dovoljeni za izgradnjo, prestavitev in rekonstrukcijo prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture za potrebe priključevanja objektov, predvidenih z OPPN. Za izvedbo navezav na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo so dopustni tudi posegi na zemljišča izven OPPN in sicer:

- priključni vodovod poteka preko parcel št. 185 k.o. Tekачevo,
- izpust meteorne in prečiščene fekalne vode je predviden na parceli št. 576 k.o. Tekачevo,
- priključni telekomunikacijski vod TK (Telekom) poteka preko parcel št. 185, 184 in 174/25, k.o. Tekачevo,
- prestavitev telekomunikacijskega voda TK na parcelo št. 194/3 k.o. Tekачevo,
- prestavitev SN in NN elektro energetskih vodov na parcele št. 194/3, 185, 184, 174/26, 174/25, 174/24, 174/23, 119/2, vse k.o. Tekачevo.

#### IV. UMETITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

##### 5. člen

(vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji)

(1) Obravnavano območje se nahaja v občini Rogaška Slatina, v neposredni bližini obstoječih poslovnih in gospodarskih objektov v gospodarski coni Tekачevo. Na vzhodu območje meji na glavno državno cesto G2-107 odsek 1276 Podplat – Rogatec, na severu na kmetijske površine, na jugu in zahodu pa na površine obstoječe gospodarske cone Tekачevo.

(2) Območje OPPN se na obstoječe javno prometno omrežje navezuje na južni strani na javno pot - javna pot Tekачevo – Kamna Gorca (JP 857101) in preko nje glavno državno cesto G2-107 odsek 1276 Podplat – Rogatec.

(3) Vsa nova komunalna in druga javna infrastruktura bo navezana na obstoječe primarne komunalne vode.

(4) Predvidena ureditev in objekti ne bodo vplivali na osenčenje sosednjih objektov in ne bodo poslabševali varnosti pred požarom.

##### 6. člen

(vrste dopustnih posegov)

Na območju OPPN so dopustne gradnje in drugi posegi pod pogoji določil tega odloka:

- novogradnje,
- dozidave do 50% BTP osnovnega objekta (delno ali v celoti vkopane kleti se ne upoštevajo), nadzidave za največ eno etažo, rekonstrukcije,
- redno in investicijsko vzdrževanje objektov,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- odstranitve,
- gradnja pomožnih objektov,
- sprememba namembnosti stavb,
- gradnja objektov in naprav gospodarske infrastrukture,
- prometne ureditve in
- urejanja zunanjih in zelenih površin.

##### 7. člen

(vrste dopustnih objektov in dejavnosti)

(1) Z OPPN je predvidena gradnja stavb s poslovno dejavnostjo – poslovni kompleks s pripadajočimi pomožnimi objekti, ki služijo tej dejavnosti (pisarne, okrepčevalnica, ipd.) ter zunanjo ureditvijo (komunalne, prometne in ostale ureditve).

(2) Poleg poslovne dejavnosti so v območju OPPN dopustne tudi naslednje dejavnosti:

- proizvodne dejavnosti, prekladanje in skladiščenje,
- trgovina, storitve, gostinstvo,
- gradbeništvo,
- kvartarne dejavnosti,
- šport in rekreacija,
- v območju bivanje ni dopustno.

(3) Vrste dopustnih objektov so opredeljene v skladu s predpisi o enotni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) s pripadajočo prometno, komunalno in energetske infrastrukturo):

- STAVBE:

12 Nestanovanjske stavbe:

122 Poslovne in upravne stavbe

12203 Druge poslovne stavbe,

12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo znanstvenoraziskovalno delo za potrebe dejavnosti tehnološkega parka,

12301 Trgovske stavbe,

12112 Gostilne, restavracije in točilnice: samo za potrebe območja,

12420 Garažne stavbe.

- GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI:

21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste

222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja

24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje (ograje, oporni zidovi, škarpe)

- DRUGI GRADBENI POSEGI:

31 Trajno reliefno preoblikovanje terena

32 Gradbeni posegi za opremo odprtih površin.

8. člen

(pomožni objekti)

(1) Na posameznih gradbenih parcelah je ob poslovnih objektih dopustna gradnja pomožnih objektov. Pomožne objekte je dopustno graditi na gradbeni parceli, na kateri je že izgrajen osnovni objekt oziroma se gradita osnovni in pomožni objekt sočasno. Pomožni objekti so lahko glede na zahtevnost enostavni, nezahtevni ali manj zahtevni.

(2) Pomožni objekt je objekt, ki dopolnjuje funkcijo osnovnega objekta in ga po njegovem namenu in velikosti ne presega ter zaradi njega ne pride do potrebe po dodatnih komunalnih priključkih.

(3) Pomožni objekti, ki so stavbe, se postavijo kot samostojni objekti, ali pa so prislonjeni k osnovnim stavbam in so z njim funkcionalno povezani. Morajo biti pritlične, enoetažne in maksimalne višine 3,5 m in niso namenjene bivanju ali izvajanju dejavnosti.

9. člen

(predvidene odstranitve)

Na območju OPPN ni predvidenih odstranitvev objektov.

## V. POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

10. člen

(zasnova)

(1) Z urbanistično arhitekturno zasnovo območja je določena umestitev stavb, prometnih in zelenih površin te potrebne komunalne infrastrukture. Urbanistična zasnova izhaja iz obstoječe parcelacije, lastniških razmer, prostorskih danosti ter omejitev. Umestitev objektov se prilagaja obstoječemu terenu.

(2) Umestitev predvidenih objektov je določena z gradbeno mejo, gabariti, odmiki, dopustno izrabo prostora in pogoji za arhitekturno oblikovanje objektov.

11. člen

(tlorisni in višinski gabariti objektov)

(1) Umestitev stavb je opredeljena z gradbeno mejo, črto, ki je načrtovani objekti s svojim najbolj izpostavljenim delom nad terenom ne smejo presežati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča. Določena je z zahtevanimi odmiki od parcelnih meja in ostale infrastrukture. Gradbeno mejo lahko presegajo pomožni objekti, vendar z upoštevanjem obveznih odmikov, ki ji določa ta odlok.

(2) Okvirni tlorisni gabariti stavb so:

- osnovna stavba z oznako P1, dim. ca. 21.35 x 21.65 (+5.70) m,
- pomožni objekt z oznako P2, dim. ca. 7.15 x 20.75 m.

(2) Višinski gabariti stavb (dopustna največja etažnost) so:

- pritličje in ena etaža (P+1),
- dopustna je izvedba kleti (v več etažah) ob pridobitvi geološkega mnenja, vendar le ob pogoju, da je v celoti vkopana, klet je lahko tlorisno večja od nadzemnega dela objekta, vendar ob zagotavljanju faktorja zelenih površin.

(3) Največji dovoljeni tlorisni in višinski gabariti dopustnih enostavnih in nezahtevnih objektov so določeni skladno s predpisi, ki urejajo vrste objektov glede na zahtevnost.

(4) Kota tal pritličja stavb je (v metrih nadmorske višine):

- Objekt z oznako 1: 264,00 mnv,
- Objekt z oznako 2: 280,00 mnv.

Kota tal pritličja objektov je določena okvirno. Natančneje se določi na podlagi projektne dokumentacije dovoznih cest oz. zunanje ureditve in je praviloma 20 cm nad koto dovozne ceste.

## 12. člen

### (arhitekturno oblikovanje objektov)

(1) Osnovna stavba z oznako P1 je zasnovana iz dveh nadzemnih etaž, pritlična etaža je kvadratne, nadstropje pa pravokotne oblike. Pomožna stavba z oznako P2 je zasnovana iz ene nadzemne etaže pravokotne oblike. Oba pravokotna volumna sta vzporedna s plastnicami terena. Stavbi se lahko podzemno povežeta (podzemni hodniki, stopnišče ali dvigalo).

(2) Fasade stavb morajo biti izvedene iz trajnih in kakovostnih materialov, oblikovane sodobno in skladnih geometrijskih oblik. Barve fasade so v svetlih zemeljskih barvnih tonih (bele, sive, peščene), lesene ali steklene ter kombinacija naštetih materialov. Prepovedane so žive, kričeče in bleščeče barve fasade.

(3) Strehe stavb in pomožnih objektov so ravne ali enokapne z minimalnim naklonom. Dopustne so zelene strehe. Na strehah stavb je dopustna namestitev sončnih celic, le-te se na streho namestijo v naklonu za strešnim vencem tako, da so naprave čim manj vidne.

(4) Izvedba stavb in pomožnih objektov je lahko zidana ali montažna, material ni predpisan.

(5) Pomožni objekti morajo biti izvedeni skladno z oblikovanjem in materiali osnovne stavbe. Postavljeni morajo biti v podrejenem položaju glede na osnovno stavbo na gradbeni parceli.

(6) Zunanje ureditve se izvedejo po načelih sodobnega oblikovanja in se med seboj in z osnovnim objektom oblikovno uskladijo.

## 13. člen

### (odmiki)

(1) Odmiki od parcelnih mej:

- nove stavbe morajo biti odmaknjene od parcelnih meja tako, da ni motena sosednja posest in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele, odmik mora biti najmanj 4,00 m, razen po severni strani, kjer odmik znaša 0,5 m od južne meje parcele št. 194/3 k.o. Tekačevo.
- pomožni objekti morajo biti od parcelnih mej odmaknjeni min. 1,50 m, razen sosedske ograje, škarpe in podpornih zidov, ki se lahko gradijo na meji, vendar le, če se lastniki sosednjih zemljišč pisno sporazumejo, sicer morajo biti oddaljene 0,50 m od parcelne meje.

(2) Manjši odmiki od odmkov, navedenih v predhodnem odstavku tega člena, so dovoljeni ob pisnem soglasju lastnika sosednjega zemljišča.

(3) Odmiki od gospodarske javne infrastrukture so določeni s predpisi, ki urejajo posamezne vrste gospodarske javne infrastrukture.

#### 14. člen (ureditev zunanjih površin)

- (1) Zemljinjo od izkopa se lahko uporabi pri urejanju zelenih površin in brežin.
- (2) Pri izbiri drevesnih vrst je potrebno upoštevati klimatske in specifične rastiščne razmere (izpušni plini v zraku, obremenjenost tal) ter zahteve za zadrževanje prahu, zmanjšanju hrupa in velikosti habitata.
- (3) Osnovna in pomožna stavba sta medsebojno povezani s peš potmi in zunanjimi urejenimi površinami, območje med obema stavbama se v čim večji meri ozeleni. Na odprtih zelenih površinah se predvideva umestitev urbane opreme, ki mora biti poenotena. Zunanje ureditve in urbana oprema se izvede v enotnem načinu oblikovanja, skladno s sodobnim oblikovanjem objektov.
- (4) Sosedske ograje se praviloma urejajo kot zelene živice, za katero se uporabi avtohtone rastlinske vrste in so lahko ojačane z žično mrežo. Ograje so lahko tudi mrežne, lesene, zidane kot stebrički z vmesnimi lesenimi ali perforiranimi polnili iz sodobnih materialov, lahko kombinirane z živico. Ograjevanje s polnimi zidovi ni dopustno. Višine ograj so dopustne do 1,00 m, zelene živice do 1,60 m.
- (5) Pri zemljiških posegih se planiranje terena izvaja z brežinami in le v primeru, ko to ni mogoče, ali to zahtevajo pogoji geomehanike, se lahko izvedejo oporni zidovi, ki morajo biti po izvedbi maksimalno ozelenjeni (popenjavke). Višina zemljišča na parcelni meji mora biti prilagojena sosednjemu zemljišču.
- (6) Ostale površine se zatravijo in zasadijo z avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami. Sajenje invazivnih tujerodnih rastlinskih vrst je prepovedano. Rastline se sadijo tako, da ne ovirajo dostopa do javne infrastrukture.

#### 15. člen (dopustna izraba prostora)

- (1) Dopustna izraba prostora je določena s faktorjem zazidanosti parcele FZ in faktorjem zelenih površin FZP.
- (2) Faktor zazidanosti parcele (FZ) je največ 50% in je razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele, v zazidano površino se šteje površina vseh stavb in pripadajočih pomožnih objektov, ki so stavbe na gradbeni parceli.
- (3) Faktor zelenih površin (FZP) znaša min. 10% in je razmerje med zelenimi površinami na raščnem terenu ter celotno površino gradbene parcele.

### **VI. POGOJI PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

#### 16. člen (splošni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko infrastrukturo in grajeno javno dobro)

Splošni pogoji za potek in gradnjo prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture na območju OPPN so:

- pri nadaljnjem načrtovanju in gradnji je potrebno upoštevati vse pogoje, smernice in mnenja k OPPN,
- pred predvideno gradnjo je treba zaključiti obstoječo komunalno, energetske in komunikacijsko infrastrukturo na kraju samem,
- trase komunalnih, energetskih, komunikacijskih objektov, vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih in grajenih struktur,
- dopustne so delne inčasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev infrastrukturnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega infrastrukturnega voda po izdelavi idejnih rešitev za to območje,
- obstoječe infrastrukturne vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov,
- dopušča se uporaba alternativnih virov energije za energetske oskrbo objektov (geotermalna, sončna ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

17. člen  
(cestno omrežje)

- (1) Obstoječa prometna infrastruktura se ohranja (državne in lokalne ceste, dovozi).
- (2) Območje OPPN se nahaja v območju glavne ceste II. reda št. 107 na odseku 1276 Podplat – Rogatec, od km 2,637 do km 2,688 (levo v smeri stacionaže po Weps). Za vse posege v območju varovalnih pasov je potrebno pridobiti mnenje upravljavca k projektni dokumentaciji.
- (3) Območje OPPN se napaja preko dveh dovoznih cest –**cesta 'a'** in **cesta 'b'**.
- (4) Dostop do območja OPPN z južne strani je predviden preko ceste 'a', ki se na jugu navezuje na obstoječo kategorizirano občinsko javno pot (JP 857101), slednja pa preko obstoječega priključka na vzhodu na glavno cesto II. reda (Podplat – Rogatec).
- (5) Cesta 'a' je skupna dovozna cesta za predvidene objekte znotraj OPPN in za objekt v gradnji izven območja OPPN (oznaka Po). Cesta 'a' se enotno ureja z obcestnim drevoredom in komunalno ter energetska infrastrukturo.
- (6) Dostop do območja OPPN s severa je predviden preko ceste 'b', ki se na severu mimo stanovanjskega objekta razpršene poselitve navezuje na obstoječo kategorizirano javno pot (JP 857091, Sp. Kostrivnica 5), slednja pa na vzhodu preko obstoječega cestnega priključka na glavno cesto II. reda (Podplat – Rogatec).
- (7) Cesti 'a' in 'b' se uredita tako, da omogočata dostop intervencijskim in dostavnim vozilom.
- (8) Cesta 'a' ima naslednji karakteristični profil:
  - vozišče širine 5,00 m z max. 12 % naklonom
  - obojestranska bankina 0,50 m
  - v neposredni bližini stavbe obojestransko obrobničena.
- (9) Cesta 'b' ima naslednji karakteristični profil:
  - vozišče min. širine 3,50 m z max. 10% naklonom
  - obojestranska bankina 0,50 m
  - v neposredni bližini stavbe obojestransko obrobničena.
- (10) Prečni skloni ceste 'a' in ceste 'b' so med 2,5% in 4.0%.
- (11) Pri načrtovanju, gradnji, obratovanju in vzdrževanju cestnega omrežja se upoštevajo predpisi, ki urejajo načrtovanje cest.
- (12) Meteorna in druga odpadna voda s parcel in cestnega priključka ne sme pritekati na državno cesto ali na njej celo zastajati in ne sme biti speljana v naprave za odvodnjavanje državne ceste in njenega cestnega telesa.
- (13) Zaradi oviranja prometna na regionalni cesti vsled tehnologije izvajanja del si mora investitor oz. izvajalec del skladno z določbami zakonodaje o cestah pridobiti odločbo za delno zaporo ceste od Direkcije RS za infrastrukturo, na osnovi vloge inčasne prometne ureditve za čas izvajanja del. Promet na cesti je dolžan odgovorni izvajalec del v času izvedbe zavarovati z ustrezno cestno – prometno signalizacijo v smislu določil zakonodaje s področja signalizacije in zapor. Postavi in vzdržuje jo za to usposobljeno, registrirano in pooblaščen podjetje na stroške investitorja – koncesionar vzdrževanja državne ceste.
- (14) Pri načrtovanju je potrebno:
  - zagotoviti varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu in skladnost državnih cest z drugimi posegi in z okoljem, skozi katerega državne ceste potekajo,
  - zagotoviti opremljenost s prometno signalizacijo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa
  - zagotoviti usklajenost načrtovanja z najnovejšimi znanji tehnike projektiranja in graditve cest z ekonomskimi načeli in merili za presojo upravičenosti njihove gradnje,
  - zagotoviti, da s predlaganim posegom v varovalnem pasu državne ceste ne bodo prizadeti interesi varovanja državne ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza oz. nemoteno redno vzdrževanje državne ceste.
- (15) Kakršnikoli objekti s celotnimi zunanji ureditvami, parkirišči in notranji prometnimi povezavami morajo biti od zunanje roba vozišča državne ceste ustrezno odmaknjeni. Zaradi dokončne prometne ureditve državne ceste predvideni

objekti s svojimi gabariti in zunanjimi ureditvami ne smejo ogroziti prometne ureditve in prometne varnosti na državni cesti in ne smejo omejevati preglednosti na cestnih priključkih in križiščih.

(16) Na celotnem območju je predvidena ustrezna vertikalna in horizontalna signalizacija skladno z zakonodajo s področja prometne signalizacije in prometne opreme na cestah.

(17) Pri novogradnjah ali prenovah objektov v varovalnem pasu državne ceste, Direkcija RS za infrastrukturo ne prevzema nobene finančne ali druge odgovornosti zaradi hrupa, tresljajev, izpušnih plinov, svetlobnega onesnaženja in ostalih dejavnikov prometa, izvajanja del rednega in investicijskega vzdrževanja, rekonstrukcij, mmodernizacij ali drugih del v zvezi z izboljšanjem stanja državne ceste in podobnega.

#### 18. člen (parkirne površine)

- (1) Parkiranje se zagotovi znotraj gradbene parcele.
- (2) Potrebno je zagotoviti najmanj 1 PM / 30 m<sup>2</sup> BTP poslovne stavbe.
- (3) Znotraj OPPN je predvidenih ca.18 parkirnih mest za osebna vozila, od tega eno parkirno mesto, rezervirano za gibalno ovirane osebe. Natančno število parkirnih mest se določi v projektni dokumentaciji, pri čemer je potrebno upoštevati določilo prejšnjega odstavka.
- (4) V liniji parkirišč se posadijo drevesa – 1 drevo / 4 parkirna mesta. Drevesa morajo biti srednje do velika (končna višina drevesa najmanj 10m).

#### 19. člen (vodovodno omrežje)

- (1) V neposredni bližini, izven območja OPPN, poteka obstoječe javno vodovodno omrežja PE HD DN 90 v upravljanju OKP Rogaška Slatina.
- (2) Za oskrbo predvidenih stavb z vodo se za obravnavano območje dogradi nov vodovodni sistem, ki se na jugu (na zemljiški parceli št. 185, k.o. Tekachevo) priključi na obstoječe vodovodno omrežje.
- (3) Na mestu priključitve je oskrbovalni tlak v vodovodnem omrežju praviloma od 1,50 do 6,00 bar. V posebnih pogojih in v posameznih primerih so navedene vrednosti lahko tudi drugačne. V primerih, ko je tlak na mestu priključitve izven meje normale (1,5 do 6,0 bar), je potrebno tlake v internem vodovodnem omrežju ustrezno korigirati.
- (4) Ko tlak v omrežju presega 6,0 bar je potrebno vgraditi napravo za znižanje tlaka (reducirni ventil). V primeru, ko je tlak v omrežju manjši od 1,5 bar, je potrebno za obračunskim vodomermom vgraditi napravo za dvig tlaka. Naprave za zvišanje ali zniževanje tlaka so del interne – uporabnikove vodovodne napeljave in se izvedejo na stroške investitorja.
- (5) Za vsak objekt je potrebno predvideti ločeno merjenje porabe pitne vode oz. predvideti svoje merilno mesto (vodomerm). V kolikor bo v poslovnem objektu več uporabnikov, je potrebno predvideti za vsakega uporabnika posebej ločeno merjenje in obračunavanje pitne vode. Vodomeri morajo biti vgrajeni zunaj objekta v jašku ustreznih dimenzij, ki mora biti primerno odvodnjava in zaščiten pred zmrzaljo. Na krovni plošči jaška mora biti montažna odprtina s kompozitnim pokrovom 80x80 cm. Prav tako mora jašek v povoznih površinah biti opremljen s povoznim pokrovom.
- (6) Vodomeri morajo biti nameščeni v zunanjih vodomernih jaških.
- (7) Pri priključkih premera  $f_i < 2''$  se vodomerm vgradi zunaj objekta v tipski toplotno izoliran vodomerni jašek, primerno odvodnjava in zaščiten proti zmrzovanju. Pri priključkih premera  $f_i = 2''$  ali  $f_i > 2''$  se vodomerm lahko vgradi v AB jašek.
- (8) Upošteva se Tehnični pravilnik o javnem vodovodu (OKP Rogaška Slatina d.o.o., oktober 2020).
- (9) Investitorju ni dovoljeno na trasi izvedenega vodovodnega priključka graditi podzemnega ali nadzemnega objekta, saditi dreves ali drugih trajnih nasadov ter postavljati škarp, ograje ali drogove.
- (10) Pred pričetkom gradbenih del je investitor oz. izvajalec del dolžan pri upravljalcu naročiti zakoličbo obstoječega javnega vodovoda. Za posege v neposredni bližini vodovodnih cevi, kjer je razdalja od skrajnega roba cevovoda manjša od 0,5m, je potrebno izvajati zemeljska dela ročno in pod nadzorom upravljalca vodovoda.
- (11) Velikost priključka z vodomermi se dimenzionira glede na predvideno porabo pitne in požarne vode, kar se podrobneje opredeli v projektni dokumentaciji.

20. člen  
(kanalizacijsko omrežje)

- (1) Na območju OPPN ni javne meteorne kanalizacije.
- (2) Predvideno kanalizacijsko omrežje se izvede v ločenem sistemu (ločeno odvajanje meteornih in fekalnih voda).
- (3) Odvajanje padavinskih voda je predvideno preko požiralnikov, peskolovov in revizijskih jaškov v zadrževalni bazen. Za celotno območje je predviden skupni iztok v obstoječi odprti vodotok. Odvajanje padavinskih voda z interne dovozne ceste se uredi tako, da le te ne pritekajo na občinsko ali državno cesto, na njej ne zastajajo ali jo prehajajo, predvideno je zadrževanje vode z ustreznimi skloni, robniki in ustrezno dimenzioniranim zadrževalnim bazenom.
- (4) Odvajanje fekalnih odpadnih voda je predvideno preko male komunalne čistilne naprave (skupna za oba objekta) in zadrževalnika v obstoječi odprti vodotok.
- (5) Pri načrtovanju, odvajanju in čiščenju odpadnih voda se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda.
- (6) Pred priključitvijo posameznih objektov je potrebno pridobiti soglasje za priključitev pri izvajalcu javne službe odvajanja in čiščenja odpadne vode.

21. člen  
(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Energija za napajanje predvidenih objektov je na razpolago na nizkonapetostnih zbiralnicah obstoječe TP ZAGAJ: 010 v upravljanju Elektro Celje d.d.
- (2) Čez predmetno območje v delu predvidene uvozne ceste in parkirišč potekajo obstoječi SN in NN el. en. vodi, ki so se upoštevali, kot omejitveni faktor v smislu varovalnega pasu, kateri znaša minimalno 1 m od SN in NN podzemnega el. en. Voda v obeh smereh.
- (3) Prav na območju poteka obstoječi NN podzemni el. en. vod, kateri se je prav tako upošteval kot omejitveni faktor v smislu varovalnega pasu, ki znaša minimalno 1 m od NN podzemnega el. en. voda v obeh smereh.
- (4) Vsled sprostitve zemljišča pred pričetkom gradnje je potrebno obstoječe SN in NN elektro energetske vode od točke A do točke B in točke C preurediti in jih izvesti v večcevni kanalizaciji.
- (5) Za potrebe oskrbe območja OPPN z električno energijo je izdelan »Idejni projekt ureditve elektroenergetskih vodov na območju OPPN EUP TE2 v Rogaški Slatini« (izdelal Elektro Celje, d.d., januar 2022, št. projekta 423/21, faza IDP), ki je osnova za izdelavo projektne dokumentacije.
- (6) Obstoječa trasa SN in NN vodov od TP Zagaj do tč. "A" se opusti in ukine ter izvede nova kabelska kanalizacija v zaščitnih ceveh. Dodatno se položi cev za optične kable in rezervne cevi za kasnejši uvlek dodatnih SN in NN elektro vodov.
- (7) V tč. "A" se postavi nova merilna omarica za napajanje predvidenih poslovnih objektov, do katere se položi nov NN kablovod iz obstoječe TP Zagaj.
- (8) Med tč. "A" in tč. "B" se obstoječ NN kabel prestavi izven nameravane gradnje vzporedno s potekom parcelne meje. Kabel se na zadevnem odseku položi v zaščitno cev.
- (9) Ob rekonstrukciji dovozne ceste 'b' v severnem delu OPPN se obstoječi NN kabli mehansko zaščitijo in dodatno obbetonirajo. V kolikor se NN kabel nahaja na globini manjši od 1,0 m, je potrebno v sklopu gradbenih del jarek ustrezno poglobiti tako, da se doseže predpisana globina.
- (10) Obstoječa prostostoječa omarica RO se prestavi iz območja gradnje ob kabelski jašek EKJ1 v tč. "C". Za napajanje omarice se iz TP Zagaj v zaščitno cev rezervne kabelske kanalizacije položi nov NN kabel, star kabel pa se opusti.
- (11) Gradnja objektov vključno z zunanjo ureditvijo v varovalnem pasu podzemnih električnih vodov ni dopustna, odmiki morajo biti minimalno 1 m od srednje napetostnega elektro energetskega voda. Kakršnakoli zasaditev dreves, grmičevja, žive meje ali podobnega je možna v minimalni oddaljenosti debla od trase nizkonapetostnega električnega podzemnega voda 2,5 m, s tem, da je električne podzemne vode potrebno položiti v mapitel cev  $\phi$  160 mm. Cev mora biti glede na os drevesa oz. na vsako stran osi tako dolga, kot se predvideva razrast koreninskega sistema. Postavitev kakršnekoli ograje v območju varovalnih pasov srednje napetostnih in nizkonapetostnih električnih podzemnih vodov ni dopustna.
- (12) V primeru zasaditve dreves morajo biti njihova debla odmaknjena minimalno 2,5 m od trase kabla.



(13) Pri gradnji objektov v varovanem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolnjevati zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa in zahteve zakonodaje s področja pogoje in omejitev gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij.

(14) Vsi stroški poškodb, ki bi nastali na el. vodih in napravah kot posledica predmetnega posega, bremenijo investitorja predmetnih del.

(15) Pri delih v bližini el. vodov in naprav bo potrebno upoštevati varnostne in tehnične predpise. Zaradi tega bo treba omejiti doseg gradbenih strojev in njihovih delov tako, da ni možno približevanje istih v bližino tokovodnikov na razdaljo manjšo od 3 m.

(16) Vsa dela v vezi z izvedbo prestavitve obstoječih el. en. vodov izvaja upravljalec elektro vodov, za kar je investitor dolžen obvestiti upravljalca najmanj 90 dni pred pričetkom del.

(17) Najmanj 8 dni pred začetkom del je potrebno obvestiti Elektro Celje, d.d., ki bo iz varnostnih razlogov izvršilo zakoličbo vseh SN in NN podzemnih elektroenergetskih vodov, ki potekajo na obravnavanem območju.

(18) V fazi nadaljnega načrtovanja in pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za predvidene objekte si mora investitor pridobiti od Elektra Maribor, d.d. projektne pogoje in soglasja k projektu. Pred priključitvijo objektov na distribucijsko omrežje si mora investitor pridobiti soglasje za priključitev na distribucijsko omrežje.

#### 22. člen

(plinovodno omrežje)

(1) Na obravnavanem območju ni zgrajenega javnega plinovodnega omrežja. Najbližje obstoječe plinovodno omrežje je od območja OPPN oddaljeno več kot 1 km.

(2) Priključitev objektov na plinovodno omrežje ni predvideno.

#### 23. člen

(zunanja razsvetljava)

(1) Dovožna pot na območju OPPN se lahko opremi z zunanjo razsvetljava.

(2) Stavbe se lahko ambientalno osvetli.

(3) Razsvetljava mora ustrezati določilom predpisov, ki urejajo svetlobno onesnaženje okolja in zmanjševanje porabe električne energije.

#### 24. člen

(omrežje elektronskih komunikacij - TK)

(1) Na območju OPPN se nahaja obstoječe telekomunikacijsko omrežje (v nadaljevanju TK omrežje) v upravljanju Telekom Slovenije d.d.. Pri posegih v prostor je treba upoštevati obstoječe TK omrežje, jih zakoličiti in po potrebi ustrezno zaščititi ali prestaviti, kar se izvede pod nadzorom in po navodilih upravljavca.

(2) Priključno mesto na obstoječe TK omrežje je predvideno na parceli št. 174/25 k.o. Tekačevo, predviden priključni vod pa poteka preko parcel 184 in 185 k.o. Tekačevo do območja OPPN. TK omarica za obe stavbi je predvidena znotraj območja OPPN.

(3) V neposredni bližini pomožnega objekta z oznako P2 poteka obstoječi TK vod, ki ga je potrebno prestaviti izven območja gradnje (del voda, ki poteka po parceli št. 191 in 194/3 k.o. Tekačevo se ukine in prestavi proti severu za ca. 2,00 m na isti dve parceli).

#### 25. člen

(ogrevanje in učinkovita raba energije)

(1) Za ogrevanje predvidenih stavb se kot vir energije predvideva plin ali obnovljivi viri energije – OVE (sončni kolektorji na stavbah, lesna biomasa) ali energija, proizvedena na način učinkovite rabe energije (URE). Toplotne črpalke naj bodo locirane na vizualno neizpostavljenih mestih z ustreznim odmikom od sosednjih parcel.

(2) Pri projektiranju in gradnji novih objektov se upošteva normative in predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in uporabo obnovljivih virov energije.

## **VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

### 26. člen

(ukrepi za ohranjanje kulturne dediščine)

- (1) V območju OPPN ni objektov ali območij varstva kulturne dediščine.
- (2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja, lastnika zemljišča, investitorja ali odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti krajevno pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oziroma se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

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

### 27. člen

(varstvo zraka)

- (1) Za zmanjševanje onesnaževanja zraka s prašnimi delci zaradi del v času gradnje in izpustov plinov gradbenih strojev in transportnih vozil mora investitor zagotoviti, da izvajalec med gradnjo izvaja naslednje ukrepe za varstvo zraka:
  - preprečevanje prašenja z odkritih delov območja ureditve, prometnih in manipulativnih površin, vlaženje materialov, nezaščitenih površin in dovoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
  - preprečevanje raznosa materialov z gradbišč, primerna razporeditev in ureditev začasnih in drugih dovoznih poti na gradbišče, redno čiščenje prometnih površin na območju urejanja in javnih prometnih površin, ureditev čim krajših poti za prevoze za potrebe ureditev in gradbišč ter sprotno rekultiviranje območij večjih posegov;
  - upoštevanje emisijskih norm v skladu s predpisi, ki urejajo področje emisij pri začnih gradbenih objektih, uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih.
- (2) Za zmanjševanje emisij toplogrednih plinov se izvedejo naslednji ukrepi:
  - kot energetski vir za oskrbo s toploto se uporabljajo ekološko sprejemljiva goriva oziroma obnovljivi viri energije;
  - gradnja novih objektov se izvede v skladu s predpisi, ki urejajo učinkovito rabo energije v stavbah.
- (3) Za potrebe po toplotni energiji naj se uporabljajo obnovljivi ter ekološko nesporni viri energije.

### 28. člen

(varstvo voda)

- (4) Varstvo kakovosti voda se zagotavlja z gradnjo kanalizacijskega omrežja. Na območju predvidene prostorske ureditve se uredi ločeni sistem odvajanja in čiščenja odpadnih in padavinskih vod. Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno.
- (5) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda.
- (6) Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega soglasja oziroma mnenja, ki ga pred gradnjo ali v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja izda Direkcija RS za vode.

### 29. člen

(varstvo tal)

- (1) Posegi v tla se izvedejo na način, da se prizadene čim manj talne površine. Pri gradnjah je potrebno zavarovati plodno zemljo pred uničenjem. Plodno zemljo, ki bo odstranjena pred gradnjo, se ustrezno deponira in uporabi za ureditev zelenih površin znotraj območja OPPN.

(2) Pri gradnji se uporabljajo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni ter le takšne vrste materialov, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje. S prometnih površin, gradbenih površin in odlagališč gradbenega materiala se omeji in prepreči emisije prahu. S teh površin se prepreči tudi odtekanje vode.

30. člen  
(varstvo pred hrupom)

(1) Območje OPPN sodi v IV. območje varstva pred hrupom skladno z določili Občinskega prostorskega načrta Občine Rogaška Slatina. Ukrepi za varovanje objektov in območij pred prekomernim hrupom na stiku IV. območja z ostalimi območji varstva pred hrupom morajo biti izvedeni v skladu z veljavnimi predpisi, stavbe je potrebno zvočno zaščititi v skladu s predpisi s področja zaščite pred hrupom v stavbah.

(2) Za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo se izvajajo naslednji ukrepi:

- uporabljajo se delovne naprave in gradbeni stroji, ki so izdelani v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev po Pravilniku o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem;
- transportne poti na območje ureditve potekajo izven stanovanjskih območij;
- v primeru, da bi meritve hrupa v času gradnje pokazale preseganje dovoljenih ravni hrupa, je potrebno zagotoviti ustrezne dodatne zaščitne ukrepe, pri čemer imajo prednost ukrepi zmanjšanja emisije hrupa – zmanjša se število strojev, ki delujejo sočasno.

31. člen  
(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)

Zunanja razsvetljava se uredi tako, da ne povzroča svetlobnega onesnaževanja. Vse svetilke se izvedejo tako, da je svetloba usmerjena izključno v tla.

32. člen  
(ravljanje z odpadki)

(1) Vse objekti se morajo vključiti v sistem gospodarjenja z odpadki skladno z občinskim odlokom.

(2) Komunalni odpadki se bodo zbirali v posodah za odpadke, povzročitelji bodo zanje odgovarjali predpisane obveznosti (ločeno zbiranje odpadkov in predaja pooblaščenim zbiralcem).

(3) Za vsak objekt se zagotovi zbirno mesto za ločeno zbiranje odpadkov (dim. 5,00 x 1,00 m) in nemoten dostop ter obračalno mesto specialnega komunalnega vozila skladno z določili občinskega odloka o zbiranju določenih vrst komunalnih odpadkov. Pri ravnanju z odpadki je investitor dolžan upoštevati veljavne predpise, ki urejajo področje ravnanja z odpadki. Prezemno mesto se nahaja na parceli št. 190 k.o. Tekačevo.

(4) Način zbiranja in odvoz odpadkov se izvaja v skladu z določili, ki urejajo ravnanje s komunalnimi odpadki v občini. Posode za odpadke se postavi na ekološko tehnično brezhiben prostor. Lokacija, kjer se odpadki zbirajo, se uredi tako, da je dostopna vozilom za odvoz odpadkov. Stojna površina zabojnikov za odpadke se uredi z ustreznim tlakom in ogradi v enostavno oblikovano ograjo.

(5) Dovožna pot do prevzemnega mesta mora biti urejena tako, da mora slepa cesta imeti zaključek z obračališče. Obračališče mora biti izvedeno v obliki črke T z najmanjšim zunanjim radijem 6,6 m. Obračališče je lahko urejeno tudi na drug način, če vozila na njem obračajo enako varno. Notranji najmanjši radij dovozne poti do prevzemnega mesta za odpadki v križišču ali krivini mora biti 6,5m. razen pri dvosmernih lokalnih cestah, kjer je lahko najmanjši radij 3 m in je zagotovljena preglednost križišča.

(6) Z morebitnimi posebnimi odpadki je potrebno ravnati v skladu z veljavno zakonodajo.

33. člen  
(ohranjanje narave)

(1) Na območju OPPN ni naravnih vrednot ali zavarovanih območij z naravovarstvenim statusom.

(2) Pri predvidenih zasaditvah je treba upoštevati izključno avtohtone drevesne in grmovne vrste s prevladujočimi listavci, ki so rastišču v tem območju primerni.

(3) Površine, namenjene zelenih površinam, ki bodo v času gradnje razgaljene, je potrebno ponovno zatraviti oz. zasaditi.

## **IX. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VARSTVO PRED POŽAROM**

### **34. člen (varstvo pred poplavo)**

- (1) Območje OPPN se nahaja izven poplavno ogroženih območij.
- (2) Zadrževanje meteornih voda z območja OPPN je predvideno z zadrževalnim bazenom pred izpustom v obstoječi jarek.
- (3) Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod.
- (4) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena s predpisi o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode in o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode.
- (5) V primeru ogrevanja objekta s toplotno črpalko voda-voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, za kar je treba izvesti vrtino, si mora investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.
- (6) Pri načrtovanju, odvajanja in čiščenju odpadnih voda se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda.
- (7) Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega soglasja Direkcije RS za okolje.

### **35. člen (varstvo pred potresom)**

Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati določila predpisov, ki urejajo potresno odporno gradnjo. Upošteva se projektni pospešek tal v  $a_g = 0.175g$ .

### **36. člen (zaklanjanje)**

Gradnja zaklonišč ali ojačitev prve plošče ni potrebna.

### **37. člen (varstvo pred požarom)**

- (1) Požarna varnost se zagotovi z dovozi za intervencijska vozila po obstoječem in predvidenem omrežju cest. Varen umik se zagotovi na zunanje zelene površine in interne prometne površine.
- (2) Voda za gašenje požarov se zagotovi iz obstoječega in načrtovanega vodovodnega omrežja, predvidi se na podlagi požarnega elaborata v projektni dokumentaciji.
- (3) Zunanje stene in strehe stavb se načrtuje in gradi tako, da se izpolni zahteve glede požarne varnosti v stavbah z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte in ob upoštevanju odmika prepreči širjenje požara na sosednje parcele.
- (4) Požarno varstvo vseh objektov na območju urejanja mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi.

### **38. člen (erozijska, plazljiva in plazovita ogroženost)**

- (1) Območje OPPN ni erozijsko, plazljivo in plazovito ogroženo.

Pri nadaljnjem načrtovanju in izvajanju gradenj je potrebno upoštevati pogoje Geološko geotehničnega in hidrološkega poročila o preiskavah tal za gradnjo poslovnih objektov v gospodarski coni Tekačevo (del EUP TE2), izdelal ISB d.o.o., Glavni trg 17b, Maribor, projektant Metod KRAJNC dipl.inž.gr. G-0584. Iz zaključka poročila izhaja, da je zaradi slabo nosilnih vrhnjih zemeljskih slojev treba glavni poslovni objekt temeljiti v hribinsko osnovo v predelih stavbe, kjer klasično temeljenje v laporju ni možno, se izvede temeljenje na pilotih, ki se jih smiselno razporedi ter številčno določi glede na

reakcije iz stavbe in nosilnost pilotov. V času izkopov in temeljenja ter vseh zemeljskih del je potrebno zagotoviti geotehnični nadzor.

39. člen  
(razlitje nevarnih snovi)

V območju OPPN ni pričakovati razlitja olj.

## X. NAČRT PARCELACIJE

40. člen  
(parcelacija)

Predvidenim stavbam je opredeljena ena skupna gradbena parcela v mejah obstoječih parcel, ki se lahko razdeli na posamezne gradbene parcele stavb. Nova parcelacija ni predvidena.

41. člen  
(gradbena parcela)

(7) Gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu. Velikost in oblika gradbenih parcel ter javnih površin je razvidna iz grafičnega dela OPPN.

(8) Načrt parcelacije je okvir za nadaljnje projektiranje. Parcela se določi ob upoštevanju kakovosti obstoječih podatkov in v okviru dopustnih odstopanj, ki jih določajo predpisi s področja evidentiranja nepremičnin.

(9) Posamezne parcele je mogoče združevati, deliti ali širiti v okviru dopustnih odstopanj, določenih s tem OPPN.

(10) Investitor mora pred posegom s predpisanim geodetskim postopkom urediti še neurejene meje med svojimi in sosednjimi zemljišči ter zemljišči javnega dobra in postaviti morebitne manjkajoče mejnike. Stroški vseh postopkov bremenijo investitorja OPPN. V kolikor bo v času gradnje prišlo do poškodovanja obstoječih mejnikov, jih je dolžan investitor nemudoma vzpostaviti po predpisanih geodetskih postopkih.

(11) Pred izdajo uporabnega dovoljenja za katerikoli objekt na območju OPPN morajo biti v naravi postavljeni in vidni vsi mejniki med območjem OPPN in sosednjimi zemljišči ter zemljišči javnega dobra, za kar mora investitor občinskemu oddelku za okolje in prostor dostaviti uradno geodetsko skico vseh mejnikov.

## XI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

42. člen  
(etapnost)

(1) Načrtovane prostorske ureditve se lahko izvajajo etapno po posameznih objektih. Za vsako etapo gradnje je treba zagotoviti pripadajočo prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ter zunanjo ureditev, pri čemer je potrebno upoštevati tudi potrebne odstranitve in prestavitve. Posamezna etapa ne sme onemogočati ali spreminjati skupne končne zasnove prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter zunanjih ureditev.

(2) Gradnja notranje mreže GJI lahko poteka v fazah.

## XII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE

43. člen  
(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Za zagotavljanje varnosti in kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale zaradi gradnje, mora investitor sanirati na svoje stroške,

- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
- zagotoviti ustrezno odvijanje motornega in peš prometa po obstoječem omrežju cest in poti,
- sanirati oziroma povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane,
- v času gradnje zagotoviti nemoteno komunalno in energetska oskrbo objektov preko obstoječih infrastrukturnih omrežij, objektov in naprav,
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode,
- vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

### **XIII. VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV**

44. člen  
(dopustna odstopanja)

(1) Dopustna so odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom:

- spremembe tlorisnih gabaritov do +1,00 m, dopustno je odstopanje na manjše gabarite,
- dopustna je sprememba mikrolokacije objektov (zamik, orientiranost ipd.) in drugačno arhitekturno oblikovanje v mejah opredeljene gradbene meje,
- pri povečanju in zmanjšanju tlorisnih gabaritov ter pri spremembi mikrolokacije objektov se ne sme zmanjševati v OPPN določenih odmikov od parcelnih mej, ki so obvezni in odmikov od vodov gospodarske javne infrastrukture skladno z veljavno zakonodajo,
- spremembe kota tal pritličja do +/- 0,50 m, opredeli se v projektni dokumentaciji zunanje ureditve glede na vzdolžni profil načrtovane ceste in je praviloma 20 cm nad koto dovozne ceste,
- odstopanja v namembnosti objektov – dovoljene so spremembe namembnosti predvidenih poslovnih stavb skladno z dopustnimi namembnostmi, opredeljenimi v OPN za IG – gospodarske cone, vendar samo v:
  - 12510 Industrijske stavbe,
  - 12520 Skladiščne stavbe,
  - 23020 Elektrarne in drugi energetska objekti,
  - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- odstopanja od ureditev prometnega, komunalnega, energetskega in komunikacijskega omrežja na območju OPPN na podlagi ustrezne projektna dokumentacije, če se pri nadaljnjem preučevanju prometnih, tehnoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše s prometno tehničnega, tehnološkega in oblikovalskega vidika ali če to pogojujejo primernejši obratovalni parametri, ekonomsko primernejša investicijska vlaganja. Spremembe se uskladijo z upravljavci posamezne gospodarske javne infrastrukture.

(2) Odstopanja so dopustna, če ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in arhitekturne zasnove ter ne poslabšujejo prostorske in okoljske razmere.

### **XIV. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZN**

45. člen  
(prenehanje veljavnosti sprememb in dopolnitev ZN)

Po prenehanju veljavnosti OPPN (ko se spremembe in dopolnitve realizira v celoti) se opredelijo ustrezne enote urejanja prostora s podrobnejšimi prostorskimi izvedbenimi pogoji, ki se vključijo v občinski prostorski načrt.

### **XV. KONČNE DOLOČBE**

46. člen  
(vpogled)

Projekt iz 1. člena tega odloka je na vpogled pri pristojnih službah Občine Rogaška Slatina in na Upravni enoti Šmarje pri Jelšah.

47. člen  
(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne republiške in občinske inšpekcijske službe.

48. člen  
(začetek veljavnosti)

Odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu RS.

Številka:

Datum:

župan  
mag. Branko KIDRIČ