



OBČINA ROGAŠKA SLATINA
OBČINSKI SVET

Izletniška ulica 2, 3250 Rogaska Slatina

T: 03 81 81 700
F: 03 81 81 724
E: obcina@rogaska-slatina.si
www.rogaska-slatina.si

Številka: 0320-0007/2022
Datum: 22. 6. 2022

Zadeva: Gradivo za 4. točko dnevnega reda 34. seje Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina

Predlagatelj: mag. Branko Kidrič, župan

Zadeva: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja S2/SV (del EUP RA9), 2. obravnava.

Pravne podlage: Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US; ZUreP-2)
Statut Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 67/17)
Poslovniki Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 67/17)

Poročevalka: ga. Bernarda Perić

Predlog sklepa: Občinski svet Občine Rogaska Slatina sprejme predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja S2/SV (del EUP RA9) v 2. obravnavi.

Občinski svet Občine Rogaška Slatina je na podlagi 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; ZureP-3) 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 OBMOČJA S2 / SV (DEL EUP RA9)**

I. SPLOŠNI 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 območja S2 / SV (del območja EUP RA9); (v nadaljnjem besedilu: OPPN), z identifikacijsko številko 2530 v zbirki prostorskih aktov.

(2) OPPN je izdelal Razvojni center PLANIRANJE d.o.o. Celje, pod številko projekta 36/21.

2. člen

(vsebina odloka)

(1) 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.

(2) Sestavine iz prejšnjega odstavka so prikazane v grafičnem delu OPPN, ki je skupaj z obveznimi prilogami sestavni del tega odloka.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

3. člen

(predmet OPPN)

Predmet OPPN je umestitev in določitev prostorskih izvedbenih pogojev za gradnjo dveh novih stanovanjskih stavb s pripadajočo ureditvijo.

III. OBMOČJE OPPN

4. člen

(območje OPPN)

(1) Območje OPPN obsega severovzhodni del območja enote urejanja prostora RA9.

(2) Velikost območja je ca 4420 m².

(3) 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).

(4) V kolikor prihaja do odstopanj med navedbo parcel v prejšnjem odstavku tega odloka ter med grafičnimi načrti, velja podatek o parcelah iz grafičnega načrta.

5. člen
(posegi zunaj območja OPPN)

Za izvedbo navezav na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo so dopustni tudi posegi na zemljišča izven OPPN, predvideni so:

- priključni vodovod poteka preko parcel št. 665 in 686/16, k.o. Rogaška Slatina,
- priključek na meteorno kanalizacijo bo potekal preko parcele št. 637/4, k.o. Rogaška Slatina,
- priključek odvodnjavanja ceste na meteorno kanalizacijo bo potekal preko parcele št. 665, k.o. Rogaška Slatina,
- priključek na fekalno kanalizacijo bo potekal preko parcel št. 665 in 686/16, k.o. Rogaška Slatina,
- priključni nizkonapetostni podzemni elektro energetski vod poteka od obstoječe omarice PS R4, ki se nahaja na parceli št. 660 in poteka preko parcel št. 660 in 659, k.o. Rogaška Slatina,
- priključni komunikacijski vod KKS upravljavca Telemach poteka preko parcel št. 685/1, 663/1 in 662, k.o. Rogaška Slatina.

IV. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

6. člen
(vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji)

(1) Območje obravnave se nahaja v zahodnem delu naselja Rogaška Slatina v Ratanski vasi. Na vzhodnem robu meji na šolski kompleks II. osnovne šole Rogaška Slatina, južno in zahodno od območja je območje obstoječih prostostojećih stanovanjskih stavb.

(2) Območje OPPN se na obstoječe javno prometno omrežje navezuje na južni strani na javno pot JP 857673 Gubčeva ulica in preko nje na regionalno cesto tretjega reda Tekačevo-Rogaška Slatina. Na severni strani meji na regionalno železniško progo Rogatec-Stranje.

7. člen
(vrste gradenj)

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

- novogradnje,
- rekonstrukcije,
- vzdrževanje objektov,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- odstranitve,
- gradnja pomožnih objektov,
- sprememba namembnosti.

8. člen
(dopustni objekti in dejavnosti)

(1) Z OPPN je predvidena stanovanjska namembnost.

(2) Poleg bivanja so dopustne tudi dejavnosti v obsegu največ 49% bruto tlorisne površine (v nadaljevanju: BTP) objekta ob pogoju, da velikost parcele zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta vključno z zadostnimi parkirnimi površinami za potrebe objekta (stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev). Dejavnost ne sme generirati tovrstnega in večjega osebnega prometa. Možne so dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja z emisijami ali prometom ter nimajo škodljivih vplivov na bivalne in delovne pogoje. Te dejavnosti so (poimenovane in opredeljene skladno s predpisi, ki urejajo standardno klasifikacijo dejavnosti):

- J informacijske in komunikacijske dejavnosti,
- K finančne in zavarovalniške dejavnosti,
- L poslovanje z nepremičninami,
- M strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti (razen veterinarstva),
- S druge dejavnosti.

(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, od teh:
 - 11 Stanovanjske stavbe, od teh:
 - 11100 Enostanovanjske stavbe
 - 11210 Dvostanovanjske stavbe
 - 12 Nestanovanjske stavbe, od teh:
 - 12420 Garažne stavbe
 - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (samo nadstrešnice)
- GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI, od teh:
 - 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
 - 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopna) komunikacijska omrežja
 - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje od tega (ograje, oporni zidovi, škarpe)
- DRUGI GRADBENI POSEGI, od teh:
 - 31 Trajno reliefno preoblikovanje terena
 - 32 Gradbeni posegi za opremo odprtih površin.

9. člen (pomožni objekti)

(1) Na posameznih gradbenih parcelah je ob stanovanjskih 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.

10. člen (predvidene odstranitve)

Na območju OPPN ni predvidenih odstranitvev objektov.

V. POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

11. člen (zasnova)

(1) Z urbanistično arhitekturno zasnovo območja je določena umestitev objektov, prometnih in zelenih površin. 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.

12. člen (tlorisni in višinski gabariti objektov)

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

(2) Zasnova objektov je pravokoten tloris, lahko je tudi lomljen. Dopustno je dodajanje in odzemanje volumnov na osnovni podolgovat tloris.

(3) Tlorisni gabariti objektov so:

- Objekt z oznako 1:
 - stanovanjski objekt: 21,70 m x (15,10 m + 3,10 m),
 - nadstrešnica: 8,60 m x 8,60 m,
- Objekt z oznako 2:
 - stanovanjski objekti: 14,00 m x (9,30 + 2,00 m),
 - nadstrešnica: 9,00 m x 6,00 m.

(2) Višinski gabariti objektov so določeni z dopustno največjo etažnostjo, ki je:

- za stanovanjske objekte: pritličje in mansarda ali pritličje in ena etaža, dopustna je tudi izvedba kleti ob pridobitvi geološkega mnenja in izkoriščenega podstrešja,
- nadstrešnice in drugi pomožni objekti, ki so stavbe: pritličje,
- klet je dopustna le ob pogoju, da je v celoti vkopana.

(3) Klet je lahko večja od nadzemnega dela objekta, vendar ob zagotavljanju faktorja zelenih površin.

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

(5) Kota tal pritličja objektov je (v metrih nadmorske višine):

- Objekt z oznako 1: 251,20,
- Objekt z oznako 2: 251,00.

13. 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 40% 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) je najmanj 10% in je razmerje med zelenimi površinami na raščnem terenu in celotno površino gradbene parcele.

14. člen (odmiki)

(1) Odmiki od parcelnih mej:

- novi objekti morajo biti odmaknjeni od parcelnih mej tako, da ni motena sosednja posest in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele, odmik mora biti najmanj 4,00 m,
- minimalen odmik novih objektov od roba vozišča interne dovozne poti mora znašati najmanj 3,00 m za objekte in 1,00 m za ograje,
- pomožni objekti morajo biti od parcelnih mej odmaknjeni 1,50 m, razen sosedske ograje, škarpe in podporni zidovi se lahko gradijo na meji, vendar le, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejuje, pisno sporazumejo, sicer morajo biti oddaljene 0,50 m od parcelne meje,
- odmiki zunanjih ureditev (privatni dovozi, dvorišča, terase) od parcelne meje morajo biti vsaj 1,00 m.

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

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

(4) Odmiki objektov višjih od 3,00 m mora znašati najmanj 12,00 m od osi železniškega tira.

15. člen (arhitekturno oblikovanje objektov)

(1) Tlorisna zasnova stanovanjskih objektov je pravokotne tlorisne oblike, na osnovni volumen je dopustno dodajati ali odzemanj volumne.

(2) Fasade objekta 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) ali lesene oziroma kombinacija obojega. Prepovedane so žive in kričeče barve.

(3) Strehe stanovanjskih objektov so simetrične dvokapnice z naklonom 35-45° v kombinaciji z ravnimi strehami na delih stavbe. Dopustne so tudi ravne strehe. Šotoraste strehe niso dopustne. Strehe nadstrešnic so ravne ali v minimalnem naklonu. Barva strešne kritine osnovne strehe je temno siva. Odpiranje strešin je dopustno v obliki strešnih oken in frčad. Vse frčade na isti strehi morajo biti enako oblikovane, obsegajo lahko največ 2/3 dolžine strehe. Najvišji del frčade ne sme biti višji od slemena osnovne strehe, trapezne frčade niso dopustne.

(4) Objekti se lahko gradijo v zidani ali montažni izvedbi, material ni predpisan.

(5) Pomožni objekti morajo biti postavljeni v podrejenem položaju glede na osnovno stavbo na gradbeni parceli in oblikovani skladno z osnovnim objektom.

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

(5) Namestitev sončnih celic je dopustna le na strehah stavb, le te se na streho namestijo vzporedno s strešino. Pri ravni strehi jih je dopustno postaviti v naklonu za strešnim vencem tako, da so naprave čim manj vidne.

16. člen (ureditev zunanjih površin)

(1) Ob stanovanjskih objektih se uredi tlakovane površine za dostope in bivalne terase. Ostale površine se zatravijo in zasadijo z avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami.

(2) Sosedske ograje se prednostno urejajo z zasaditvijo živice, za katero se uporabi avtohtone rastlinske vrste in so lahko ojačene 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, živice do 1,60. Na severnem robu območja je ob železniški progi dopustna izvedba protihrupne ograje, ki je lahko visoka do 2,20 m, dopustna pa je izven progovnega pasu in v skladu s projektnimi pogoji in mnenjem upravljavca javne železniške infrastrukture.

(3) Morebitni oporni zidovi se lahko izvajajo le, kadar to zahtevajo geomehanski pogoji, po izvedbi jih je potrebno maksimalno ozeleniti s popenjavkami, višina ne sme presegati 1,50 m. Primerneje je teren urejati z modeliranjem terena z brežinami in opornimi zidovi v kaskadah. Z opornim zidom je potrebno utrditi teren nad obstoječo in novo interno dovozno cesto. Višina zemljišča na parcelni meji mora biti prilagojena sosednjemu zemljišču.

(4) Na severnem robu območja se predvidi oziroma ohrani zeleni pas z intenzivno zasaditvijo z drevjem in visokimi grmovnicami, ki predstavlja zeleno bariero ob železniški progi. Pri načrtovanju zasaditev v bližini železniške proge je treba upoštevati veljavne predpise in standarde s področja železniškega prometa. Vzdrževanje zasaditve je obveznost investitorja načrtovanih ureditev. Na jugozahodnem delu OPPN se ohranjajo zelene površine z zasaditvijo sadovnjaka.

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

17. 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 pridobljenih smernic in mnenj k OPPN,
- pred predvideno gradnjo je treba zakoličiti 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 in začasne 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, prestavljati, 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.

18. člen (cestno omrežje)

(1) Dostopi in dovozi do objektov se uredijo z obstoječe interne dovozne poti, ki se na južni strani priključuje na kategorizirano občinsko javno pot JP 857673 Gubčeva ulica.

(2) Obstoječa dovozna pot se dogradi proti severu v obstoječi širini vozišča 3,00 m. Zahodni rob ceste se izvede z malim cestnim robnikom, izvede se drenaža pod zahodnim robom ceste, prečni sklon ceste je 3% s padcem proti vzhodu. Ob vzhodnem robu je asfaltna mulda za odvajanje površinskih vod. Na priključku z javno potjo JP 857673 Gubčeva ulica se izvede kanaleta, pred iztokom v obstoječi revizijski jašek na parceli št. 686/16, k.o. Rogaška Slatina se izvede ustrezno dimenzioniran zadrževalnik. Gradnja ceste mora zaradi odkopa materiala ob obstoječem zidu oziroma ograji zajemati tudi morebitno sanacijo obstoječega zidu, potrebna dela se oceni na podlagi statičnega izračuna in geološkega mnenja.

(3) Južni del območja OPPN se nahaja v varovalnem pasu JP 857673 Gubčeva ulica, ki znaša 6,00 m od roba vozišča. Za vse posege v območju varovalnega pasu javne poti je potrebno pridobiti mnenje upravljavca.

(4) Padavinske in druge odpadne vode z območja predvidenih gradenj niso speljane v naprave za odvodnjavanje ceste in cestnega telesa.

(5) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju cestnega omrežja se upoštevajo predpisi, ki urejajo načrtovanje cest.

19. člen (železniško omrežje)

(1) Območje OPPN se nahaja v območju regionalne železniške proge št. 32 d.m. – Rogatec-Stranje. Načrtovane ureditve se nahajajo znotraj varovalnega progovnega pasu železnice, ki obsega 100 m širok zemljiški pas, ki poteka od meje progovnega pasu na obeh straneh proge (106 m od osi skrajnih tirov železniške proge na vsako stran).

(2) Z gradnjo in drugimi ureditvami v bližini železniške proge, vključno z zasaditvami, se ne smejo poslabšati pogoji obratovanja ali ogroziti varnost železniškega prometa. Odmik objektov višjih od 3,00 m mora znašati najmanj 12,00 m od osi tira.

(3) Pri izdelavi projektne dokumentacije je potrebno upoštevati predpise s področja varnosti v železniškem prometu. Za vse gradnje in ureditve v varovalnem progovnem pasu je potrebno pridobiti projektne pogoje in mnenje upravljavca javne železniške infrastrukture k projektni dokumentaciji.

(4) Ukrepi za zaščito novogradenj ob progi pred hrupom zaradi odvijanja železniškega prometa se zagotavljajo z ustrezno zvočno izolacijo varovanih prostorov stavb (izolirnosti oken v varovanih prostorih na tistih fasadah stavb, ki so preobremenjene s hrupom v skladu s predpisi s področja zaščite pred hrupom v stavbah. Izvedba vseh ukrepov za zaščito novogradenj pred hrupom zaradi odvijanja železniškega prometa, vključno s protihrupno ograjo je obveznost investitorjev načrtovanih ureditev.

20. člen (parkirne površine)

Parkirne površine se uredijo ob posameznih objektih v območju gradbene parcele, zagotovi se najmanj 2 parkirni mesti za enostanovanjsko stavbo ter 4 za dvostanovanjsko stavbo.

21. člen
(vodovodno omrežje)

- (1) Priključitev novih objektov je z obstoječega javnega vodovodnega omrežja PEHD DN 90 na minimalno PEHD DN 50, ki poteka na parceli št. 686/16, k.o. Rogaška Slatina.
- (2) Nov vodovod poteka do območja OPPN preko parcel št. 665 in 686/16, k.o. Rogaška Slatina.
- (3) Za hišne priključke se izvedejo priključna mesta praviloma izven utrjenih površin, predvideti je potrebno termo jaške na robu parcel. Velikost priključka z vodomeri se dimenzionira glede na predvideno porabo pitne in požarne vode.

22. člen
(kanalizacijsko omrežje)

- (1) Kanalizacijsko omrežje se izvede v ločenem sistemu.
- (2) Fekalne odpadne vode se spelje v javni fekalni kanalizacijski sistem Rogaška-Rogatec ID10106 in ID ČN 70. Priključitev je na revizijskem jašku na parceli št. 686/16, k.o. Rogaška Slatina. Nov fekalni kanal poteka do območja OPPN preko parcel št. 665 in 686/16, k.o. Rogaška Slatina.
- (3) Odvajanje padavinskih vod je možno odvajati v meteorni kanal, priključitev je na revizijskem jašku na parceli št. 637/4, k.o. Rogaška Slatina. Za posamezni objekt in dovozno cesto se na gradbenih parcelah predvidi ustrezno dimenzionirane zadrževalnike padavinskih vod.
- (4) Odvajanje padavinskih vod z interne dovozne ceste se uredi tako, da le te ne pritekajo na občinsko cesto, na njen ne zastajajo ali prehajajo, predvidi se zadrževanje z ustreznimi skloni, robniki in ustrezno dimenzioniranim zadrževanjem. Na priključku z javno potjo JP 857673 Gubčeva ulica se izvede kanaleta. Odvod je v revizijski jašek na parceli št. 686/16, k.o. Rogaška Slatina in poteka do območja OPPN preko parcel št. 665 in 686/16, k.o. Rogaška Slatina.
- (5) Za vsak objekt posebej je potrebno predvideti priključni kanalizacijski fekalni in meteorni jašek ob robu parcele.
- (6) Pri načrtovanju, odvajanju in čiščenju odpadnih voda se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda.

23. člen
(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Po robu območja izgradnje predvidenih stanovanjskih stavb poteka obstoječi srednjenapetostni 20 kV električni podzemni vod, katerega je potrebno upoštevati kot omejitveni faktor v smislu varovalnega pasu, ki znaša minimalno 1 m od srednje napetostnega električnega podzemnega voda v obe smeri.
- (2) Ob začetku interne dovozne ceste poteka obstoječi nizkonapetostni električni podzemni vod s prostostoječo priključno merilno omarico za obstoječ objekt na parceli št. 656/2, k.o. Rogaška Slatina, katerega je potrebno upoštevati kot omejitveni faktor v smislu varovalnega pasu, ki znaša minimalno 1 m od nizkonapetostnega električnega podzemnega voda in priključno merilne omarice v obe smeri.
- (3) Na mestu kjer dovozna cesta križa obstoječi nizkonapetostni električni podzemni vod, je le-tega potrebno mehansko zaščititi in oceviti, v kolikor to še ni izvedeno. Dela bo po predhodnem naročilu na stroške investitorja izvedlo Elektro Celje, d.d.
- (4) 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 debela od trase nizkonapetostnega električnega podzemnega voda 2,5 m, s tem, da je električne podzemne vode potrebno položiti v mapitel cev ϕ 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.
- (5) Energija za napajanje predvidenih objektov je na razpolago na nizkonapetostnih zbiralnicah obstoječe prostostoječe razdelilne omarice PS R4 na parceli št. 660, k.o. Rogaška Slatina s tem. V PS R4 se dogradita nova vertikalna varovalčna ločilnika, v katera se vstavijo varovalke 3 x 35 A in dogradita dva nova izvoda za predmetna objekta. Predmetna PS R4 je priključena na nizkonapetostno omrežje lo4: Rp4 in se napaja iz transformatorske postaje TP Na trati.

(6) Nova nizkonapetostna podzemna elektro energetska kabla (NAY2Y-J 4 x 70 SM mm², 1 kV) potekata od obstoječe PS R4 na parceli št. 660, k.o. Rogaška Slatina podzemno do dveh predvidenih priključno merilnih omaric PS PMO, ki bosta locirani na stalno dostopnem mestu na parcelah št. 656/4 in 656/8, k.o. Rogaška Slatina. Do meje OPPN poteka preko parcel št. 660 in 659, k.o. Rogaška Slatina. Dovodni kabel se položi direktno v zemljo. Globina vkopa je 0.8 m. Kabel se polaga na peščeno posteljico. Na celotni trasi je položen v PVC cevi ϕ 160 mm. Na poteku trase je vgrajen elektro kabelski jašek dimenzij 1200 x 1200 x 1500 mm s povoznim pokrovom.

(7) Izdelana je strokovna podlaga Idejna zasnova Elaborat idejne rešitve elektrifikacije (izdelal EL PART, Bogdan Lapan s.p., št. IDZ 160/21-NN, oktober 2021), ki je osnova za izdelavo projektne dokumentacije.

24. člen (plinovodno omrežje)

(1) Preko južnega dela območja OPPN in zahodno od območja poteka distribucijsko plinovodno omrežje, odsek C-PE160, delovnega tlaka 100 mbar, ki je dovolj zmogljivo za napajanje novih objektov. Varovalni pas distribucijskega sistema je zemljiški pas v širini 5 m na vsako stran plinovoda, merjeno od njegove osi.

(2) Za napajanje območja se predvidi razširitev plinovodnega omrežja v območje OPPN z navezavo na odsek C-PE160.

(3) Za izpolnjevanje pogojev ogrevanja skladno z določbami pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah se za obravnavano območje predvidi ogrevanje objektov z zemeljskim plinom v kombinaciji z obnovljivimi viri energije.

(4) Vsa križanja plinovoda z načrtovanimi vodi in priključki na gospodarsko javno infrastrukturo morajo biti predvidena pod koti od 30° do 90° in morajo biti prikazana in projektno obdelana. V 2,5 m pasu na obeh straneh plinovoda ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami globlje od 0,5 m.

(5) Za priključitev predvidenih objektov na plinovodno omrežje je potrebna pridobitev soglasja za priključitev skladno z zakonskimi določbami.

25. člen (zunanja razsvetljava)

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

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

26. člen (omrežje elektronskih komunikacij - TK)

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

(2) Priključitev novih objektov na predvidi na TK omrežje, v fazi izdelave projektne dokumentacije se izdela projekt TK priključka.

27. člen (omrežje elektronskih komunikacij - KKS)

(1) V območju OPPN ni obstoječega KKS omrežje v upravljanju Telemach d.o.o. (v nadaljevanju KKS omrežje).

(2) Obstoječe omrežje KKS poteka zahodno od območja, priključitev novih objektov nanj je možna v obstoječi razdelilni omarici na parceli št. 685/1, predviden kabel poteka preko parcel 663/1 in 662, k.o. Rogaška Slatina.

28. člen (ogrevanje in učinkovita raba energije)

(1) Ogrevanje objektov je iz individualnih kurišč, z uporabo zemeljskega plina iz plinovodnega omrežja v kombinaciji z obnovljivimi viri energije (toplotne črpalke, sončna elektrarna na strehah objektov, geotermalno

ogrevanje ipd....). Toplotne črpalke naj bodo locirane na vizualno neizpostavljenih mestih z ustreznim odmikov 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

29. 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

30. člen

(varstvo zraka)

(1) Zaradi zmanjševanja onesnaževanja zraka z emisijami prahu in plinov gradbenih strojev med gradnjo se upošteva naslednje ukrepe za varstvo zraka: ureditev dovoznih poti na gradbišče in zadostno močenje prevoznih poti ter odkritih površin ob sušnih dnevih z namenom zmanjšanja prašenja.

(2) Za potrebe po toplotni energiji naj se uporabljajo obnovljivi ter ekološko nesporni viri energije.

31. člen

(varstvo voda)

(1) Varstvo kakovosti voda se zagotavlja z gradnjo kanalizacijskega omrežja in priključevanjem na obstoječo kanalizacijo, izvedeno v ločenem sistemu.

(2) Pri načrtovanju, odvajanju in čiščenju odpadnih voda se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda.

(3) 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.

32. člen

(varstvo tal)

(1) Posegi v tla se izvedejo na način, da se prizadene čim manj talne površine.

(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. Pri gradnji se humus odstrani in pravilno deponira. Viške zemljine se uporabi pri urejanju zelenic.

33. člen

(varstvo pred hrupom)

Območje OPPN sodi v III. območje varstva pred hrupom skladno z določili Občinskega prostorskega načrta Občine Rogaška Slatina. Ukrepi za varovanje objektov in območij pred prekomernim hrupom na stiku s IV.

območjem 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.

34. 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.

35. člen
(ravnanje z odpadki)

(1) Za vsak objekt se zagotovi zbirno mesto za odpadke. Pri ravnanju z odpadki je investitor dolžan upoštevati veljavne predpise, ki urejajo področje ravnanja z odpadki. Prezemno mesto se nahaja na parceli št. 665, k.o. Rogaška Slatina.

(2) 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 z enostavno oblikovano ograjo.

36. člen
(ohranjanje narave)

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

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

37. člen
(varstvo pred poplavo)

(1) Območje OPPN se nahaja zunaj poplavno ogroženih območij.

(2) Pri načrtovanju, odvajanja in čiščenju odpadnih voda se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda.

(3) Odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin in strešin je potrebno predvideti na tak način, da bo v čim večji meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v kanalizacijo z ustrežno dimenzioniranim zadrževalnikom.

(4) 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.

38. člen
(varstvo pred potresom)

Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati določila predpisov, ki urejajo potresno odporno gradnjo. Upošteva se projektni pospešek tal v (g) 0.150.

39. člen
(zaklanjanje)

Gradnja zaklonišč ali ojačitev prve plošče ni potrebna.

40. 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.
- (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.

41. člen
(erozijska, plazljiva in plazovita ogroženost)

- (1) Območje OPPN ni erozijsko, plazljivo in plazovito ogroženo.
- (2) Pri nadaljnjem načrtovanju in izvajanju gradenj je potrebno upoštevati pogoje Geotehničnega poročila za Zazidalni načrt S2 Ratanska (izdelal GEO s.p. Sergej Venturini, št. proj. 938/99, april 1999). Objekti se temeljijo plitvo, na mreži armirano betonskih pasovnih temeljev, ukopanih v raščene peščene gline. Pri vseh objektih, pri katerih bodo zaledne stene vkopane v teren je potrebno ob dnu pasovnih temeljev izvesti horizontalno drenažo. V času izkopov in temeljenja ter vseh zemeljskih del je potrebno zagotoviti geotehnični nadzor
- (3) V fazi izdelave projektne dokumentacije se za vsak objekt izdelata geološko geomehansko poročilo.

42. člen
(razlitje nevarnih snovi)

V območju OPPN ni pričakovati razlitja olj.

X. NAČRT PARCELACIJE

43. člen
(parcelacija)

Posameznim novim objektom so določene gradbene parcele, ki so opredeljene v mejah obstoječih parcel. Nova parcelacija ni predvidena.

XI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

44. člen
(etapnost)

Posamezne objekte je možno izvajati etapno ob predhodni izvedbi vseh z OPPN načrtovanih skupnih prometnih, komunalnih, energetskih in komunikacijskih ureditev. Dovozna cesta mora biti izvedena najkasneje do uporabnega dovoljenja za prvega od obeh stanovanjskih objektov.

XII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE

45. 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, najkasneje do izdaje uporabnega dovoljenja za prvi objekt,
- 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

46. 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.) v mejah opredeljene gradbene meje in ob upoštevanju odmikov, določenih s tem odlokom, vendar ob pogoju, da je stanovanjski del objekta z oznako 2 umeščen v južnem delu gradbene parcele,
- 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 od ureditev prometnega, komunalnega, energetskega in komunikacijskega omrežja na območju OPPN na podlagi ustrezne projektne 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. KONČNE DOLOČBE

47. člen (vpogled)

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

48. člen (nadzor)

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

49. člen (začetek veljavnosti)

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

Številka:

Datum:

Župan
mag. Branko Kidrič



OBČINA ROGAŠKA SLATINA
Izletniška ulica 2, 3250 Rogaska Slatina

T: 03 81 81 700
F: 03 81 81 724
E: obcina@rogaska-slatina.si
www.rogaska-slatina.si

Številka: 0320 – 0008/2022
Datum: 21. 6. 2022

Zadeva: Obrazložitev predloga Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja S2 / SV (del EUP RA9) – 2. obravnava

Občinski svet Občine Rogaska Slatina je na 31. redni seji v 1. obravnavi sprejel predlog Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja S2 / SV (del EUP RA9); v nadaljevanju OPPN.

V sklopu zakonsko predpisanega postopka je od 1. 3. 2022 do 31. 3. 2022 potekala javna razgrnitev OPPN in bila dne 16. 3. 2022 organizirana javna obravnava v prostorih Kulturnega centra Rogaska Slatina. Podana je bila ena pripomba, ki se je nanaša na ponižan del obstoječe zasebne dovozne ceste ter možne porušitve obstoječega opornega zidu med izvajanjem gradnje. Pripomba je bila ustrezno upoštevana. Župan je s sklepom sprejel stališča do pripomb, ki so bila javno objavljena na spletni strani občine.

V fazi pridobivanja drugih mnenj nosilcev urejanja prostora (NUP), je NUP za področje železnic zahteval, da se v odlok OPPN doda besedilo:

- na koncu drugega odstavka 16. člena: »dopustna pa je izven progovnega pasu in v skladu s projektnimi pogoji in mnenjem upravljavca javne železniške infrastrukture.«;
- na koncu četrtega odstavka 19. člena: »Izvedba vseh ukrepov za zaščito novogradenj pred hrupom zaradi odvijanja železniškega prometa, vključno s protihrupno ograjo je obveznost investitorjev načrtovanih ureditev.«.

V ostalih delih odloka ni sprememb. Vsi NUP so podali pozitivna druga mnenja. Po potrditvi predloga OPPN, ki ga občina sprejeme z odlokom (2. obravnava), se ga pošlje ministrstvu, da ga javno objavi kot veljaven prostorski akt v prostorskem informacijskem sistemu.

Občinskemu svetu Občine Rogaska Slatina predlagamo, da sprejme predlog Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja S2 / SV (del EUP RA9) – 2. obravnava.

Pripravili:

Sanja Grm
Višja svetovalka I

Bernarda Perić
Podsekretarka

mag. Branko Kidrič
Župan