PRILOGA 6

OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

1 OPIS PROSTORSKE UREDITVE

1.1 UVODNA POJASNILA

Župan Občine Rogaška Slatina je sprejel Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za del gospodarske cone Tekačevo (del EUP TE2), ki je bil objavljen v Uradnem listu RS št. 121/21 z dne 23.7.2021.

Pravna podlaga za pripravo OPPN je Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US; v nadaljevanju ZUreP-2).

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja je z obvestilom št. 35040-143/2021-2550-2 z dne 14. 7. 2021 prostorskemu aktu dodelilo identifikacijsko številko **2531**.

Ministrstvo za okolje in prostor, Sektor za okoljske presoje je odločilo (Odločba št. 35409-354/2021-2550-5. z dne 9.3.2022), da v postopku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del gospodarske cone Tekačevo (del EUP TE2**) ni treba** izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje, niti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja.

1.2 PREDMET IN NAMEN OPPN

Zasebni pobudnik in lastnik zemljišča želi na predmetni lokaciji zgraditi poslovne prostore, ki bodo namenjeni širitvi in promociji svoje obstoječe gospodarske oz. poslovne dejavnosti.

Obravnavano območje se nahaja v občini Rogaška Slatina, v neposredni bližini obstoječih poslovnih in gospodarskih objektov v gospodarski coni Tekačevo. 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 Tekačevo. Južno izven obravnavanega območja poteka kategorizirana občinska cesta - javna pot (JP 857101), ki gospodarsko cono povezuje z državno prometno infrastrukturo.

Za urejanje tega območja je v veljavnem Občinskem prostorskem načrtu občine Rogaška Slatina predvidena priprava OPPN. Predmet OPPN so rešitve, oblikovane v Strokovnih podlagah za celotno gospodarsko cono.

Slika 1: Prikaz območja OPPN v širšem prostoru. Črna obroba prikazuje območje gospodarske cone Tekačevo

1.3 PRAVNE PODLAGE IN STROKOVNA IZHODIŠČA

Pravno podlago za pripravo OPPN določajo:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17),
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07),
- Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (OdSPRS), Uradni list RS, št. 76/04,
- Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04 in 33/07 – ZPNačrt),
- Občinski prostorski načrt občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 50/19, 115/21 – SD OPN 2,
- Trajnostna urbana strategija Novo mesto 2030 (Mestna občina Novo mesto, januar 2016),
- Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za del gospodarske cone Tekačevo (del EUP TE2) (Uradni list 121/21)
- splošne smernice nosilcev urejanja prostora
- in drugi predpisi, ki se nanašajo na predmet ureditve.

Rešitve, ki so predmet OPPN, izhajajo iz strokovnih podlag in izhodišč:

- Izhodišča za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del gospodarske cone Tekačevo (del EUP TE2), maj 2021, dop. december 2021,
- Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za del gospodarske cone Tekačevo (del EUP TE2) (Uradni list 121/21)
- mnenja nosilcev urejanja prostora in odzivi javnosti na javne objave,
- Elaborat ekonomike (Pro-moč, svetovanje in druge storitve, d.o.o., Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Mariboru, št. 34/AK-2022-EE, avgust 2022
- Idejna zasnova arhitekture: OD-DO arhitektura in Navor d.o.o., št. projekta 65_2020/21_2020, datum 01.02.2021
- Idejna zasnova elektrifikacije: Elektro Celje d.d., Vrunčeva 2a, 3000 Celje, št. projekta 423/21, januar 2022
- Geološko geotehnično in hidrološko poročilo o preiskavah tal za gradnjo poslovnih objektov v gospodarski coni Tekačevo (del EUP TE2): ISB d.o.o, Glavni trg 17b, Maribor, št. 1015/22, marec 2022, Projektant Metod KRAJNC dipl.inž.gr. G-0584
- Strokovna podlaga za ureditev gospodarske cone Tekačevo, AD Arhitekturno delo, Aleksandra Dobrotinšek Trateški s.p., št. 106/21, marec 2022

2 PRIPRAVA OPPN IN PRIDOBIVANJE STROKOVNIH REŠITEV

2.1 POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

Pobudnik in naročnik OPPN je zasebni lastnik zemljišč.

Aktivnosti za pripravo OPPN so se začele z izdelavo **Izhodišč** za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del gospodarske cone Tekačevo, ki je bil javno objavljen na spletni strani občine od 21.6.2021 do 30.6.2021. V času javne objave zainteresirana javnost ni podala pripomb ali predlogov.

V času **javne objave izhodišč** je Ministrstvo za okolje in prostor prostorskemu aktu dodelilo identifikacijsko številko (ID 2531).

Na podlagi Izhodišč je župan občine Rogaška Slatina sprejel **Sklep o pričetku priprave OPPN** in potrdil Izhodišča. Sklep je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 121/21, s tem pa se je uradno pričel postopek priprave OPPN. Pridobljene so bile konkretne smernice nosilcev urejanja prostora (v nadaljevanju: NUP) in mnenja državnih NUP glede verjetnosti pomembnejših vplivov plana na okolje.

Na podlagi mnenj državnih NUP je Ministrstvo za okolje in prostor, Sektor za okoljske presoje odločilo, da v okviru priprave OPPN **ni treba** izvajati postopka **celovite presoje vplivov na okolje**.

V konkretnih smernicah Ministrstva za okolje in prostor je bilo izpostavljeno, da je za pripravo OPPN, ki predstavlja samo del gospodarske cone, potrebno predhodno pripraviti strokovne podlage za celotno enoto urejanja prostora EUP TE2. V marcu 2022 so bile ob uporabi podatkov iz javno dostopnih evidenc in splošnih smernic nosilcev urejanja prostora izdelane **Strokovne podlage za celotno gospodarsko cono Tekačevo** (AD arhitekturno delo, Aleksandra Dobrotinšek Trateški s.p., št. projekta 106/21), v okviru katerih so bile podane splošne urbanistične in oblikovne usmeritve ter usmeritve za izvedbo komunalne in prometne infrastrukture.

Na osnutek so bila pridobljena prva mnenja nosilcev urejanja prostora, skladno s katerimi se je osnutek dopolnil. Pripravil se je elaborat ekonomike.

Naslednji koraki v pripravi OPPN:

- Javna razgrnitev in javna obravnava
- Predlog in druga mnenja
- Obravnava in sprejem na občinskem svetu občine Rogaška Slatina

2.2 PRIDOBIVANJE STROKOVNIH PODLAG

V marcu 2022 je bila izdelana Strokovna podlaga za ureditev gospodarske cone Tekačevo (Arhitekturno delo, Aleksandra Dobrotinšek Trateški s.p., št. 106/21).

Namen priprave Strokovne podlage je zagotoviti ustrezne in funkcionalne prostorske ureditve za aktivacijo nezazidanih stavbnih zemljišč, ki so glede na OPN opredeljene za potrebe gospodarske cone Tekačevo. Z OPPN se načrtuje umestitev poslovnih stavb s pripadajočimi ureditvami.

Namen Strokovne podlage je oblikovati splošne usmeritve za pozidavo, urejanje javnih in zasebnih površin ter gospodarske javne infrastrukture za enoto ter faznost izvajanja posameznih ureditev.

Skozi analizo obravnavanega prostora se opredelijo prednosti in slabosti prostora ter pripravijo usmeritve, na osnovi katerih se naknadno izdela OPPN ali posamezni OPPN-ji znotraj enote. Strokovne podlage podajajo celovite arhitekturne in urbanistične ureditve, vključno z navezavo na obstoječo gospodarsko infrastrukturo. Narejene so na podlagi veljavne obstoječe prostorske dokumentacije Občina Rogaška Slatina, analize prostora, idejne zasnove ter smernic nosilcev urejanja prostora.

Strokovna rešitev predvideva:

- poenotenje gradbenih linij in mej,
- določitev gradbenih parcel z upoštevanjem odmikov od javne gospodarske infrastrukture in parcelnih meja,
- predlog pozidave območja (okvirne linije objektov),
- prometna ureditev območja,
- ureditev gospodarske javne infrastrukture in priključevanj nanjo,
- ureditev zunanjih površin (pešpoti in dostopi, zelenice, zelene ureditve).

Strokovna rešitev upošteva lastništvo zemljišč zaradi lažje izvedljivosti ureditev.

Slika 2: Izsek iz ureditvene situacije Strokovne podlage za gospodarsko cono Tekačevo

3 NAČRTOVANE UREDITVE

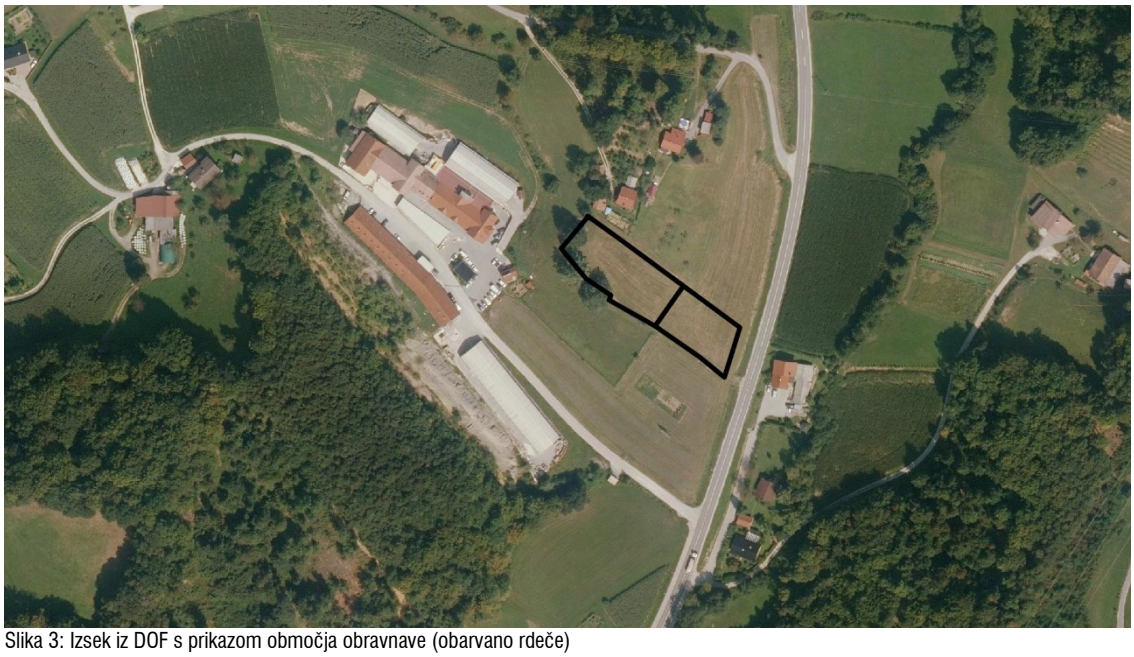
3.1 OBMOČJE OBRAVNAVE

Območje prostorskega akta obsega del parcele št. 190/1, k.o. Tekačevo.

Zemljišče znotraj enote urejanja prostora EUP TE2 je v Občinskem prostorskem načrtu Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 50/19, 115/21-SD OPN 2) opredeljeno kot stavbna zemljišča s podrobnejšo namensko rabo **gospodarske cone – IG.**

Velikost obravnavanega območja je **0.32 ha.**

Glede na Strokovno podlago je predmet OPPN podenota št. 3, ki predstavlja zaključeno celoto.



Slika 3: Izsek iz DOF s prikazom območja obravnave (obarvano rdeče)

Na obravnavanem območju in v njegovi neposredni bližini poteka obstoječa komunalna infrastruktura (vodovod, podzemna SN elektrika ter telekomunikacijski vodi). Vzhodno od glavne ceste (izven območja) teče vodotok Mestinjščica. Teren območja je v naklonu, pada proti vzhodu.

3.2 OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN

Obstoječe območje predstavljajo nepozidane površine, ki so dostopne preko obstoječe občinske javne poti, ki se na vzhodu priključi na glavno cesto G2-107 odsek 1276.

Območje OPPN je v lasti enega lastnika, katerega interes je območje izkoristiti za izgradnjo poslovnega kompleksa ter prometna in komunalna ureditev območja.

Razlogi za pripravo in sprejem so:

- zasebna pobuda lastnika nepremičnine za izvajanje poslovne dejavnosti na območju EUP TE2,
- potreba lastnika nepremičnine po novih objektih (sedanji poslovni prostori obstoječega poslovnega subjekta ne zadostujejo potrebam podjetja oz. niso primerni),
- določitev celovite prostorske ureditve območja, ki bo zagotavljala dostopnost in opremljenost območja za lastnika oz. uporabnike v območju, ob upoštevanju vseh omejitev in varovanj v prostoru.

Cilj priprave OPPN je aktivacija nezazidanih stavbnih zemljišč, ki so opredeljena v OPN za potrebe gospodarske cone – z OPPN se načrtuje umestitev poslovnih stavb s pripadajočimi ureditvami.

3.3 VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI

Območje obravnave se nahaja v naselju Tekačevo (med naseljema Podplat in Rogaška Slatina) v občini Rogaška Slatina. Krožno križišče južno od območja združuje tri smeri prometne infrastrukture in sicer proti vzhodu naselje Rogaška Slatina, proti severu naselje Rogatec oz. državni mejni prehod z Republiko Hrvaško ter proti zahodu naselje Podplat oz. sosednje občine Šmarje pri Jelšah in Poljčane.

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 Tekačevo.

Slika 4: Prikaz območja OPPN v širšem prostoru. Črna obroba prikazuje območje gospodarske cone Tekačevo

Območje je na vzhodu omejeno z glavno državno cesto GII odsek 1276 Podplat – Rogatec. Na vzhodni strani državne ceste se nahaja potok Mestinjščica, ki se v območju krožnega križišča združena še z enim potokom obrne proti zahodu (proti naselju Mestinje). Strugi obeh potokov sta varovani kot naravna dediščina.

V sklopu priprave OPN je bila izdelana tudi Hidrološko hidravlična analiza (izdelal Hidrosvet d.o.o.,), ki je za območje določil tudi razrede poplavne nevarnosti, ki v obravnavano območje ne segajo.

OPPN obravnava del gospodarske cone Tekačevo oz. EUP TE2. Celotna gospodarska cona Tekačevo je na glavno cesto povezana preko obstoječe kategorizirane javne poti JP 857101, ki se proti zahodu nadaljuje proti naselju Kamna Gorca. S severne strani do območja obravnave poteka nekategoriziran zasebni dovoz, ki se na severu naveže na kategorizirano javno pot JP857091, ta pa na vzhodu na glavno cesto GII Podplat - Rogatec.

Površine proti SV so kmetijske in se jih ohranja. Severno izven območja se nahaja obstoječa razpršena stanovanjska poselitev, ki se jo ohranja, do nje se ohranja zadostni odmik in uvaja zeleno bariero.

Znotraj gospodarske cone se nahaja obstoječ stanovanjski objekt, ki se ohranja, z ustreznim odmikom in zeleno bariero pa se nova gradnja poslovnih objektov ustrezno in manj moteče umesti v prostor. Dejavnosti so na tak način združljive med seboj.

Slika 5: Prikaz vplivov in povezav

4 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI

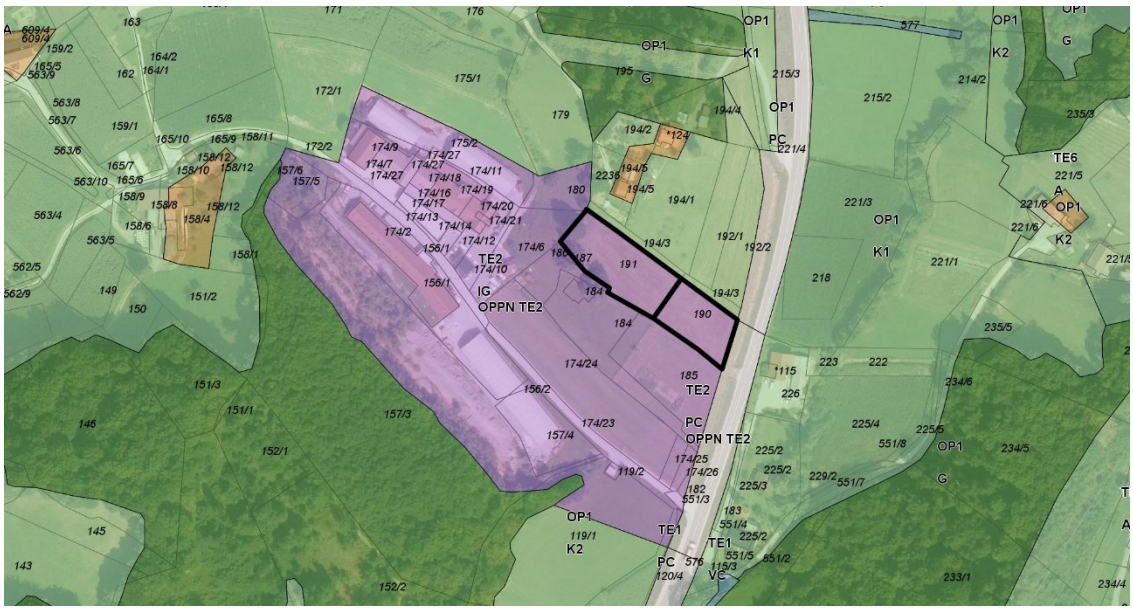
Veljavna prostorska dokumentacija:

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Rogaška Slatina
Uradni list RS, št. 50/19, 115/21-SD OPN 2 (v nadaljevanju: OPN)

Skladnost z OPN

Območje EUP TE2 ima v OPN določeno osnovno namensko rabo kot stavbna zemljišča, podrobnejšo namensko rabo pa kot **IG – gospodarske cone.** Predpisan način urejanja je priprava **občinskega podrobnega prostorskega načrta**.

Namenska raba po OPN se ne spreminja.



Slika 6: Izsek iz OPN Občine Rogaška Slatina za del EUP TE 2, namenska raba prostora, s prikazom območja obravnave

Načrtovana prostorska ureditev je skladna s strateškimi cilji veljavnega občinskega prostorskega načrta. **Z gradnjo novih gospodarskih objektov se aktivira nepozidana stavbna zemljišča ter razvija in krepi gospodarske dejavnosti v Občini.**

Osnovna namenska raba	stavbna zemljišča
Podrobnejša namenska raba	IG – gospodarske cone.
Enota urejanja prostora:	EUP TE2
Način urejanja:	OPPN
PPIP:	povzeti v nadaljevanju za celotno EUP TE2:

- Stavbe se med seboj lahko funkcionalno povezujejo
- V sklopu OPPN je na celotnem območju treba preveriti poplavno nevarnost – določiti karte razredov poplavne nevarnosti in načrtovati posege in dejavnosti skladno s predpisi (pogoji in omejitve za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih ogroženih zaradi poplav) in pridobiti vodno soglasje

Skladno z določili OPN je na namenski rabi IG omogočena gradnja drugih poslovnih stavb (22. člen). Skladno s Prilogo 1 - PPIP iz OPN se stavbe lahko funkcionalno povezujejo, pri čemer funkcionalno povezovanje ni obvezno, ampak možno. Predvideni stavbi se povezujeta z obstoječimi oz. predvidenimi stavbami znotraj gospodarske cone z izvedbo skupne dovozne ceste in izvedbo komunalne ter energetske infrastrukture, kar je povzeto iz predhodno izdelane Strokovne podlage za celotno območje gospodarske cone Tekačevo.

5 SKLADNOST S SPLOŠNIMI SMERNICAMI IN PREDPISI S PODROČJA PROSTORA

Pri pripravi OPPN se upošteva naslednje splošne smernice in predpise s področja prostora:

- upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-2,
- upoštevanje pravil PRS,
- upoštevanje določb Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega
- podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2),
- skladnosti z nadrejenimi prostorskimi akti,
- obveznost izdelave elaborata ekonomike in potrebno spremljajoče gradivo.

5.1 SKLADNOST S TEMELJNIMI PRAVILI UREJANJA PROSTORA IZ ZUREP-2

Pri pripravi OPPN so upoštevana temeljna pravila urejanja prostora.

racionalna raba prostora (20. člen ZUreP-2)

Racionalna raba prostora se dosega z boljšo izkoriščenostjo in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih stavbnih zemljišč, ki so opredeljena v OPN za potrebe gospodarske cone Tekačevo. Z odmikom novih objektov od glavne ceste se omogoči izvedba zelene bariere v prostoru, ki pomembno vpliva na integracijo gospodarske cone v širšem prostoru, hkrati se z umestitvijo nove ceste in obcestnega drevoreda delno prenavljajo tudi površine preostalega dela gospodarske cone, ki se je predhodno razvijala večinoma stihijsko (vizualni stik oz. dojemanje gospodarske cone z glavne ceste).

Dejavnosti so v prostoru razmeščene tako, da se prepletajo rabe prostora, ki so medsebojno združljive ali ne motijo druga druge (predvsem različne gospodarske in poslovne dejavnosti), z odmikom od sosednjih zemljišč in zeleno bariero pa se omili stik z razpršeno poselitvijo izven območja proti severu. Z OPPN je predvideno umeščanje poslovnih objektov, možno pa je predvidene objekte nameniti tudi rabam, ki se s poslovnimi lahko prepletajo in so medsebojno združljive (izobraževanje, proizvodne, kvartarne, trgovske in storitvene ter podobne dejavnosti). Umestitev novih objektov v gospodarski coni ne onemogoča obstoječe kmetijske rabe sosednjih zemljišč in ne ovira njenega izkoriščanja. Ohranjajo se tudi manjši gozdni sestoji izven območja.

prepoznavnost naselij in krajine (21. člen ZUreP-2)

Ustvarja se nova kvalitetna arhitekturna in krajinska prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora na način, da se novi objekti umestijo v prostor v sozvočju z nagibom terena, smermi gospodarske javne infrastrukture, razgledi iz območja in na območje, ohranjanjem razmerjem grajenega in zelenega (tudi z gradnjo pod zemljo). Razvoj se načrtuje znotraj obstoječega ureditvenega območja gospodarske cone Tekačevo, ki ima že zadostno povezanost na obstoječo infrastrukturo.

Predvidene ureditve nimajo izrazite pomembnosti za spodbujanje trajnostnega razvoja, saj se bodo z njihovo izvedbo nepovratno spremenile nekatere parcele iz dejanske rabe kmetijsko zemljišče v pozidano območje.

S planom se povečuje intenziteta rabe prostora, kar je smiselno, saj je območje po nadrejenem planu že določeno kot gospodarska cona in je treba tak prostor, ki je zaradi stihijskega razvoja degradiran, čim bolj poenotiti in izkoristiti. Na območju ni ranljivih območij zaradi škodljivega delovanja voda in na območje obravnavanega plana ne vplivajo območja, ki bi imela priznan varstveni status na nacionalni ravni ali ravni Evropske skupnosti.

načrtovanja prostorskih ureditev v drugih ureditvenih območjih (32. člen ZUreP-2)

Izven območja so načrtovane le prostorske ureditve za gospodarsko javno infrastrukturo.

gospodarske javne infrastrukture (33. člen ZUreP-2)

Večina infrastrukture je predvidena podzemno in tako vidno neizpostavljena. Poteka v skupnih koridorjih in na ta način podpira racionalno rabo prostora. Nadzemno so predvideni eko otoki, omarice (elektro, TK), ipd.

5.2 UPOŠTEVANJE PRAVIL PROSTORSKEGA REDA SLOVENIJE

Upoštevane so bile obstoječe naravne in ustvarjene strukture prostora, zlasti reliefne značilnosti (javna pot območje deli na dve polovici glede morfologije, površine od javne poti S in J se dvigujejo), naravne meje (gozd na jugu, glavna cesta na vzhodu), smeri parcelacije in zasnova obstoječe grajene strukture (poslovni kompleks Panles).

Pri pripravi OPPN so upoštevana pravila prostorskega reda, predvsem:

- načrtovanje poselitve (23. člen PRS);
    - izkorišča se neizkoriščena zemljišča za gradnjo znotraj obstoječih meja gospodarske cone, ki je določena v nadrejenem prostorskem aktu, nova zemljišča se načrtujejo v povezavi s komunalnim opremljanjem zemljišča, razvija se nova podoba gospodarske cone z uvedbo enotnega drevoreda med državno cesto in notranjo dovozno cesto, ki bi povezal arhitekture različnih obdobij, materialov in stilov, prometna infrastruktura se dopolni tako, da omogoča

čim bolj učinkovito dostopnost do objektov, predvideva se ustrezna razporeditev ter funkcionalno in strukturno raznolikost ter kakovostno oblikovanje zelenih površin, ki bodo zagotavljale zdravo in stimulativno delovno okolje; s smotrnim izborom lokacije bodo objekti skozi vse leto primerno osončeni, s čimer se bodo zmanjšale tudi potrebe po dogrevanju in umetnem ohlajanju

- notranji razvoj poselitvenih območij (26. člen PRS);
    - Predvidena gradnja predstavlja razvoj gospodarske cone glede na morfološko in funkcionalno zaokroženo območje gospodarske cone, hkrati pa se z vzpostavitvijo enotno zasnovane prometne, komunalne in energetske infrastrukture omogoča smotrni razvoj gospodarskih dejavnosti v občini. Gospodarska cona Tekačevo je namreč edina gospodarska cona v Občini Rogaška Slatina, ki ima še večje nepozidane površine, namenjene gospodarski in poslovni dejavnosti. Ostale gospodarske cone v naselju (območje Steklarne, Afrodite in Jagra) so že polno zasedene in jih je možno izkoristiti edino s prenovo in notranjim razvojem oz. intenzifikacijo in gradnjo v višino. Prav tako so večinoma polne ostale gospodarske cone izven naselja (Podplat, Negonje, Tuncovec). To so razlogi, da se je Občina pri pripravi OPN odločila omogočiti gospodarski razvoj tako, da je smiselno omogočila razvoj gospodarske cone Tekačevo s pripravo prostih površin z namensko rabo IG (zagotavljanje konkurenčnosti naselij v širšem prostoru z zagotovitvijo zadostne količine in ustrezne strukture zemljišč za gradnjo).
- nezadostno izkoriščena zemljišča (28. člen PRS);
    - Območje gospodarske cone Tekačevo glede na vlogo naselij predstavlja drugo ureditveno območje izven naselja. Znotraj gospodarske cone Tekačevo je potrebno intenzivneje izkoristiti obstoječe pozidane površine (s prenovo in polnitvijo znotraj obstoječe grajene strukture), hkrati pa aktivirati obstoječe nezazidane stavbne površine, ob upoštevanju vseh omejitev in varovanj.
- načrtovanje območij proizvodnih dejavnosti (33. člen PRS);
    - v območju ni predvidenih stanovanjskih površin, z ustreznimi odmiki novogradenj in ureditvijo zelenih barier pa je omogočeno ohranjanje bivanja v obstoječi stanovanjski pozidavi izven območja,
- načrtovanje območij zelenih površin (37. člen PRS);
    - Z načrtovanjem območja proizvodnih dejavnosti so zagotovljene ustrezne ureditve zelenih površin (predvsem obcestni drevoredi in gozdni rob). Na stiku območja proizvodnih dejavnosti in območij razpršene poselitve na severu so zagotovljeni ustrezni odmiki. Razvoj gospodarske cone je pogojen tudi z neposredno navezavo na glavno prometno žilo Občine Rogaška Slatina (glavna cesta) in ostale obstoječe komunalne infrastrukture.
- načrtovanje gospodarske infrastrukture (39. člen PRS);
    - Infrastrukturni sistem je načrtovan tako, da je uravnotežen glede na obstoječo in načrtovano poselitev, da je usklajen z ostalimi obstoječimi in načrtovanimi infrastrukturnimi sistemi ter da tvori sklenjeno in funkcionalno povezano omrežje.
- načrtovanje cestne infrastrukture (43. člen);
    - Geometrijski in konstrukcijski elementi ceste in cestnih objektov zagotavljajo ustrezne prometnotehnične pogoje za varno uporabo ceste ob načrtovani prometni obremenitvi ceste.
- načrtovanje grajene strukture (87.– 94. člen PRS);
- načrtovanje površin za mirujoči promet (97. člen PRS);
    - mirujoči promet je načrtovan večinoma ob poslovnem objektu P1, saj je z južne strani glavni dostop do območja. Omogočeno je obračanje avtomobilov znotraj gradbene parcele, s čimer se prepreči vzvratno obračanje na javno cesto. Znotraj območja so predvidene peš povezave med objektoma. Za potrebe dostave in intervencije je predviden severni dostop do poslovnega objekta P2.
- načrtovanje in graditev enostavnih objektov (98. člen PRS);
    - opredeljeni so enostavni objekti, ki jih je možno na gradbeni parceli postaviti, vsi morajo biti podrejeni in prilagojeni osnovnima poslovnima objektoma in jih po oblikovanje ali velikosti ne smeta preglasiti.
- opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen PRS).

5.3 UPOŠTEVANJE DOLOČB PRAVILNIKA

Upoštevana sta 17. in 18. člen Pravilnika vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; kjer je določena zgradba tekstualnega in grafičnega dela prostorskega akta.

5.4 SKLADNOST Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI

Območja državnih prostorskih aktov ne segajo na območje predmetnega OPPN. Na območju OPPN TE2 je v veljavi Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 50/19, 115/21 – SD OPN 2; v nadaljnjem besedilu: OPN Rogaška). Območje predmetnega OPPN je del enote urejanje prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) TE2 z določeno podrobno namensko rabo prostora IG – območje gospodarskih con in PC – površine cest. Za celotno EUP TE2 je v OPN Rogaška predvidena izdelava in urejanje z OPPN. Območje EUP je delno že pozidano z gospodarskimi objekti in stanovanjskim objektom. Predmet OPPN TE2 je načrtovanje gradnje dveh objektov za gospodarske in poslovne dejavnosti, prometne in komunalne infrastrukture ter drugih ureditev zunanjih površin.

Pri OPPN TE2 za t.i. delni OPPN, ki ureja le vzhodni del EUP TE2. Pogoji za pripravo OPPN na manjšem območju, kot je določeno v OPN, so določeni v 3. odstavku 2. člena pravilnika. Predhodno so bile izdelane tudi podrobnejše strokovne podlage za celotno območje urejanja z OPPN, ki podajajo splošne usmeritve za pozidavo, urejanje javnih in zasebnih površin ter gospodarske javne infrastrukture za celotno EUP.

Na območju OPPN je skladno z usmeritvami in določili OPN kot dopustne objekte in dejavnosti na namenski rabi IG (gospodarske cone)) možno umestiti poslovne stavbe.

Namenska raba se z OPPN ne spreminja.

Fotografije obstoječega stanja:

Slika 7: Fotografije območja

6 UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

6.1 PREDMET OPPN

- gradnja stavb, namenjenih za 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

6.2 ZASNOVA

Na območju je predvidena novogradnja poslovnega kompleksa za izvajanje poslovne dejavnosti obstoječega poslovnega subjekta. V objektih bodo pisarne in poslovni prostori, namenjeni za lastno poslovanje, za poslovanje s strankami ter za promocijo lastne gospodarske dejavnosti (gradbeništvo). Predvidene dejavnosti so skladne s podrobnejšo namensko rabo prostora, določeno z OPN občine Rogaška Slatina.

Poslovni kompleks je predviden iz:

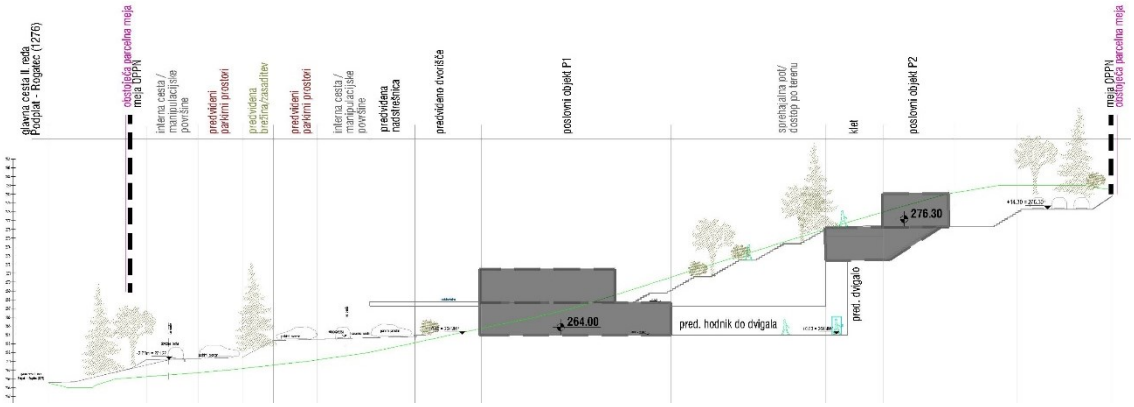
- dveh poslovnih stavb;
- parkirišča in dovozne ceste ter
- urejenih odprtih zelenih površin s povezovalnimi potmi.

Poslovni objekt P1	etažnost P+1	dimenzije ca. 21.35 x 21.80 (+5.70) m
Poslovni objekt P2	etažnost K+P	dimenzije ca. 11.55 x 18.50 m

Gradbena parcela je določena kot zazidljivo stavbno zemljišče, del parcele št. 190/1 k.o. Tekačevo. Znotraj gradbene parcele je določena gradbena meja, katere se objekti lahko dotikajo, preko nje pa ne smejo posegati. Gradbena meja je na zahodu in jugu od sosednjih parcelnih meja odmaknjena 4,00 m, na vzhodu od glavne ceste 25 m, po severu pa poteka v odmiku 0,5 m od južne parcelne meje parcele št. 194/3 k.o. Tekačevo.

Znotraj gradbene meje mora gradnja objektov zadostiti faktorjem zazidanosti (50%) in deležu zelenih površin (15%), določenih po OPN.

Znotraj območja gospodarske cone (izven območja OPPN) se nahaja obstoječi stanovanjski objekt. Z ustreznim odmikom med obstoječim in predvidenimi objekti ter ureditvijo zelene bariere je možna umestitev novih objektov na način, da je nemoteč za bivanje oz. da so dejavnosti združljive.



Slika 8: prikaz prereza čez območje.

6.3 UREDITEV ZUNANJIH IN ZELENIH POVRŠIN

Umestitev predvidenih poslovnih objektov upošteva obstoječi teren in skladno z njim omogoča izvedbo večjih zelenih površin. Eden izmed glavnih namenov gradnje poslovnih stavb je promocija obstoječe gospodarske dejavnosti pobudnika, pomemben gradnik promocije predstavlja tudi krajinska ureditev stavb.

Za premagovanje višinskih razlik so praviloma predvidene zelene brežine. Kjer so višinske razlike večje in ne omogočajo izvedbe zelenih brežin, je možna izvedba opornih zidov.

Gradnja je predvidena skladno z obstoječimi plastnicami in se maksimalno prilagodi obstoječemu terenu. Stavbi sta orientirani SZ-JV kot potekajo plastnice terena.

Za poslovni prostor se predvidijo zunanja ozelenjena parkirišča za osebna in enosledna vozila. Območje se lahko (delno) ogradi. Stavbi sta medsebojno povezani s peš potmi in zunanjimi urejenimi površinami, območje med obema stavbama se v čim večji meri ozeleni. Stavbi se podzemno lahko povežeta s hodnikom ali dvigalom.

6.4 KOMUNALNA IN PROMETNA INFRASTRUKTURA

Stavbe se priključi na komunalno in energetsko infrastrukturo (prometno omrežje, vodovodno omrežje in elektroenergetsko omrežje). Stavbe se lahko priključi tudi na omrežje elektronskih komunikacij. Poteki komunalnih in energetskih vodov ter omrežja elektronskih komunikacij morajo biti medsebojno usklajeni.

Prometno omrežje

Območje OPPN se napaja preko dveh dovoznih cest –**cesta 'a'** in **cesta 'b'**.

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 glavno cesto II. reda (Podplat – Rogatec). 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 energetsko infrastrukturo. Umestitev komunalne infrastrukture mora obvezno omogočati izvedbo drevoreda.

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).

Cesti 'a' in 'b' se uredita tako, da omogočata dostop intervencijskim in dostavnim vozilom.

Teren na območju OPPN je v naklonu 32%, kar otežuje dostop do obeh objektov z južne dostopne ceste 'a'. Skladno z določili OPN (29. člen, 46. člen) je potrebno za vsak manj zahtevni in zahtevni objekt urediti dovoz in dostop z interventnimi vozili. Parkirišča so urejena tako, da se vozila čelno vključujejo na javno cesto. Poslovni objekt P1 je priključen na javno cesto s skupnim priključkom (preko njega se na občinsko cesto navezuje tudi objekt v gradnji). Zaradi naklona terena zgornjega poslovnega objekta ni možno navezovati na skupni južni priključek, zato ima za potrebe dostave in intervencije omogočen dostop s severa, kar je možno ob soglasju organa Občine, pristojnega za promet.

Takšen prometni režim le minimalno vplivajo na sosednja območja, saj so ceste (nekategorizirane in kategorizirane) že obstoječe, sam poslovni objekt pa za potrebe delovanja severni dostop nima namena uporabljati, saj je s podzemnim hodnikom in dvigalom povezan s poslovnim objektom P1, od koder se bo navezovala večina delovnih procesov.

6.5 VAROVALNI IN OMEJITVENI DEJAVNIKI

Ohranjanje narave

Območje OPPN se nahaja izven območij ohranjanja narave.

Varstvo kulturne dediščine

Območje se nahaja izven zavarovanega območja kulturne dediščine.

Varstvo vodnih virov, podtalnice in voda

Območje OPPN se nahaja izven območij varstva vodnih virov, podtalnice in voda.

Poplavna ogroženost

Območje OPPN se nahaja izven območij poplavne ogroženosti.

Varstveni pas prometne infrastrukture

Na vzhodni strani območja poteka glavna cesta G2 - 107, odsek Podkraj – Rogatec, iz katere je omogočen dovoz do zemljišča. Območje novogradnje posega v 25,00 m varovalni pas glavne ceste s predvidenimi parkirišči in dovozno cesto. Novogradnja se nahaja izven območja južne javne poti 857101 Tekačevo – Kamna Gorca.