

Na podlagi 115. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZureP-3 in 20/22 – odl. US; v nadaljevanju ZUreP-2), 99. člena Zakona o interventnih ukrepih za omilitev posledic drugega vala epidemije COVID-19 (Uradni list RS, št. 175/20, 203/20 – ZIUPOPĐVE, 15/21 – ZDUOP, 51/21 – ZZVZZ-O, 57/21 – odl. US in 112/21 – ZIUPT) ter 16. člena Statuta občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 67/17) je Občinski svet občine Rogaška Slatina na svoji _____ seji dne _____ sprejel

ODLOK
o spremembah in dopolnitvah občinskega prostorskega načrta
občine Rogaška Slatina (SD OPN 1)

osnutek

A – Uvodne določbe

1. člen

(predmet sprememb)

(1) S tem odlokom se sprejme prve spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta Občine Rogaška Slatina, ki jih je pod št. naloge 21013 izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o. v Mariboru v juniju 2023.

(2) Ta prostorski akt je v prostorskem informacijskem sistemu objavljen pod identifikacijsko številko 2500.

(3) Spremembe in dopolnitve odloka se pripravi zaradi lastnih potreb Občine Rogaška Slatina in zasebnih potreb ter se nanašajo na spremembe osnovne namenske rabe prostora na območjih:

- stanovanjske zazidave Kostrivnica 1 in 2;
- stanovanjske soseske Sotelska cesta;
- turističnega območja Dolina Jurg in
- obrtne cone Ratanska vas.

2. člen

(vsebina in oblika SD OPN 1)

(1) SD OPN 1 vsebuje tekstualni in grafični del in je izdelan v digitalni in analogni obliki.

(2) Tekstualni del odloka vsebuje:

- A – Uvodne določbe;
- B – Spremembe in dopolnitve strateškega in izvedbenega dela odloka;
- C – Končne določbe.

(3) Grafični del odloka vsebuje:

A - Grafični prikaz strateškega dela:

karta 1: Zasnova prostorskega razvoja občine (M 1:30.000)

karta 2: Zasnova gospodarske javne infrastrukture (M 1:30.000)

karta 4: Prikaz usmeritev za razvoj poselitve in za celovito prenovu (M 1:30.000)

karta 5: Prikaz usmeritev za razvoj v krajini (M 1:30.000)

karta 6: Prikaz usmeritev za določitev namenske rabe zemljišč (M 1:30.000)

B - Grafični prikaz izvedbenega dela:

karta 1: Pregledna karta občine Rogaška Slatina z razdelitvijo na liste (M 1:50.000);

karta 2: Pregledna karta občine s prikazom osnovne namenske rabe in ključnih omrežij gospodarske javne infrastrukture (M 1:30.000);

karta 3: Grafični prikazi enot urejanja prostora s prikazom namenske rabe prostora na II. ravni podrobnosti (M 1:5.000);

karta 4: Grafični prikazi enot urejanja prostora s prikazom obstoječe in načrtovane gospodarske javne infrastrukture (M1:5.000);

karta 5: Grafični prikazi enot urejanja prostora s prikazom državnih prostorskih aktov v veljavi in pripravi (M 1:5.000);

karta 6: Prikaz posebnih prostorskih izvedbenih pogojev z natančnostjo OPPN:

6.1 RA53 Obrtna cona Ratanska vas (M 1:1.000)

6.1.1 Ureditvena situacija

6.1.2 Urbanistični pogoji

6.1.3 Situacija gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra

6.1.4 Načrt parcelacije

6.2 TT44 Stanovanjska soseska Sotelska cesta

(4) Obvezne priloge OPN vsebujejo:

- Izvleček,
- Izhodišča,
- Podatki iz prikaza stanja prostora,
- Strokovne podlage
- Smernice
- Mnenja,
- Elaborat ekonomike,
- Okoljske presoje,
- Dokumentacija obrazložitve in utemeljitve:
 - Obrazložitev in utemeljitev OPN,
 - Pregled sprememb OPN,
 - Spremembe grafičnega prikaza NRP
- Povzetek za javnost.

B - Spremembe in dopolnitve odloka

3. člen

(spremembe in dopolnitve tekstualnega dela odloka v izvedbenem delu)

Za četrto točko tretjega odstavka 1. člena odloka se vstavi nova 4.a točka, ki glasi:

»4.a Posebne prostorske izvedbene pogoje z natančnostjo OPPN«.

4. člen

V 11. točki prvega odstavka 3. člena spremenimo in uskladimo definicijo dvojčka glede na Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22). Besedilo se spremeni tako, da glasi:

»Dvojček sestavljata dve stanovanjski enoti, ki imata skupen vmesni zid in se stikata tako, da ali oblikujeta povezan prostostoječi objekt z ločenima vhodoma v pritličju in lastnimi strehami (11100 – enostanovanjske stavbe) ali oblikujeta prostostoječi objekt s skupnim vhodom in skupno streho (11210 – dvostanovanjske stavbe).«

5. člen

V 31. točki prvega odstavka 3. člena spremenimo maksimalno dimenzijo kolenčnega zidu. Na konec povedi se pred piko vstavi besedilo »in meri največ 1,60m«.

6. člen

V 57. točki prvega odstavka 3. člena črtamo del besedila »ali njihovih delov«.

7. člen

V 59. točko prvega odstavka 3. člena se na koncu povedi pred piko vstavi besedilo »ali posebne prostorske izvedbene pogoje z natančnostjo OPPN«.

8. člen

V drugem odstavku 4. člena se besedilo v oklepaju zamenja z besedilom »Podrobni prostorski izvedbeni pogoji in posebni prostorski izvedbeni pogoji z natančnostjo OPPN (PPIP) ter usmeritve za občinske podrobne prostorske načrte (OPPN)«.

9. člen

V drugem odstavku 10. člena se med izrazoma »Spodnje Sečovo« in »Strmec pri Sv. Florijanu« vnese izraz »Spodnja Kostrivnica (19),«.

10. člen

V drugem odstavku 19. člena se v tabelo pred vrstico »Drevenik« vstavi nova alineja, ki glasi:

JU	DOLINA JURG (območje za turizem)
----	----------------------------------

11. člen

Spremeni se besedilo drugega odstavka 21. člena tako, da glasi:

»Za posamezne EUP, ki se urejajo s prostorskimi izvedbenimi pogoji, lahko veljajo poleg splošnih prostorskih izvedbenih pogojev iz prvega odstavka tega člena tudi podrobni prostorski izvedbeni pogoji ali posebni prostorski izvedbeni pogoji v natančnosti OPPN (v nadaljevanju PPIP), ki so prikazani v Prilogi 1.«

12. člen

V prvem odstavku 22. člena se številka Uradnega lista RS »37/18« nadomesti z ažurno številko »96/22«.

13. člen

V 1. točki prvega odstavka 22. člena se številka Uradnega lista RS »37/18« nadomesti z ažurno številko »96/22«.

14. člen

Dopolni se 18. točka drugega odstavka 22. člena tako, da se pod A. Vrste dopustnih objektov in dejavnosti doda »22110 Naftovodi in daljinski (prenosni) plinovodi« ter »22210 Lokalni (distribucijski) plinovodi«.

15. člen

Spremeni se 20. točka drugega odstavka 22. člena tako, da se pod A. Vrste dopustnih objektov in dejavnosti besedilo »23010 Objekti za pridobivanje in izkoriščanje mineralnih surovin: samo odprti kop, rudarski objekti in inštalacije ter tehnične naprave za pridobivanje mineralnih surovin, opeke, strešnikov in podobno.« nadomesti z ažurno klasifikacijo »23010 Objekti za pridobivanje in izkoriščanje mineralnih surovin: rudarski objekti za pridobivanje in izkoriščanje, bogatenje in skladiščenje mineralnih surovin, kot so rudarski postroj in rudarska infrastruktura ter objekti za proizvodnjo mavca, cementa, opeke, strešnikov, betonarne in podobno.« iz Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22).

16. člen

Besedilo sedmega odstavka 27. člena se spremeni tako, da glasi:

»Uporaba signalnih barv (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra ipd.) in kombinacija vpadljivih in kontrastnih barv ni dovoljena. Poslikave fasad prav tako niso dopustne razen v primerih umetniških poslikav.«.

17. člen

Besedilo sedmega odstavka 33. člena se spremeni tako, da glasi:

»V primeru obrtnih, proizvodnih in skladiščnih objektov morajo biti te stavbe od meje sosednjih zemljišč oddaljene najmanj 3 m, če je zagotovljena najmanj 5,0 m široka skupna požarna pot med dvema sosednjima objektoma, sicer je odmik od sosednjega zemljišča 5 m.«

18. člen

V prvem odstavku 34. člena se osem točk, ki predstavlja pogoje za določanje velikosti in oblike parcele, nadomesti z novih 16 točk. Točke, ki nadomestijo obstoječo strukturo so:

1. tip objekta in predpisano stopnjo izkoriščenosti parcele (FZ, FZP, FI, odmike od parcelnih mej, regulacijskih linij in podobno);
2. organizacijo gradbene parcele na prekrito del in raščeni teren, glede na namembnost objekta;
3. namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov, da se zagotovijo razmere za normalno uporabo in vzdrževanje objekta;
4. tlorisno zasnovo, tipologijo pozidave objektov in predpisano stopnjo izkoriščenosti gradbene parcele;
5. površino utrjenih zunanjih površin in površin pod pomožnim objektom;
6. krajevno značilno parcelno strukturo, če je ta podlaga za kakovostno morfologijo naselja;
7. naravne in ustvarjene sestavine prostora;
8. možnost priključevanja na komunalno opremo in objekte ter omrežja druge gospodarske javne infrastrukture;
9. možnost zagotavljanja dostopa do gradbene parcele;
10. možnost zagotavljanja zahtev s področja varnosti pred požarom;
11. možnost zagotavljanja ustreznega števila parkirnih mest;
12. možnost postavitve pomožnih objektov;
13. možnost zagotavljanja primerne oblike ter velikosti odprtih bivalnih in zelenih površin;
14. svetlobno-tehnične in druge zahteve;
15. omejeno uporabo zemljišča v skladu z drugimi predpisi;
16. lastniško in obstoječo parcelno strukturo zemljišča.

19. člen

V četrtem odstavku 34. člena se v tabeli črtajo maksimalne vrednosti površin parcel, ki so namenjene gradnji, za tip stavbe AE in Vila blok z do šest stanovanj. Končna oblika spremenjene tabele je sledeča:

Velikost parcele, namenjene gradnji, glede na tip stavbe	
Tip stavbe	Površina parcele, namenjene gradnji
AE	Enostanovanjska hiša: najmanj 400,00 m ² Dvostanovanjska hiša: najmanj 250,00 m ² na vsako stanovanje
Vila blok z do šest stanovanj	Najmanj 600,00 m ²
Počitniške hiše in zidanice	Največ 400,00 m ²

20. člen

V drugem odstavku 35. člena se številka Uradnega lista RS »37/18« nadomesti z ažurno številko »96/22«.

21. člen

V 36. člen se dodata 2 nova odstavka, posledično se struktura člena preoblikuje. Vrstni red in vsebina odstavkov 36. člena je sledeča:

- (1) Ograjevanje parcel naj bo praviloma urejeno z zasaditvijo drevnin, ki se režejo v višini 1 m in so lahko ojačene z žično mrežo.
- (2) Ograje so lahko lesene, kovinske, iz žičnatih prepletov, v kombinaciji več materialov ali z živico. Maksimalna višina živice oz. žive meje je 1,6 m. Ograje kot polni zidovi niso dovoljene, dovoljeni so le kamniti ali betonski oporni stebri s temeljem do višine 0,5 m.
- (3) Ograja za pašo živine je lahko visoka do 1,50 m.
- (4) Protihrupna ograja je lahko visoka do 2,20 m, če ni s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja določeno drugače.
- (5) V okviru strnjeno pozidanih območij se lahko ograjevanje parcel prilagodi obstoječim ureditvam, vendar ne sme biti višje od 1 m.
- (6) Od roba vozišča morajo biti ograje ter sporočilne in opozorilne table odmaknjene minimalno 1m, tako da ni zmanjšana preglednost na cesti ter ovirano pluženje in opravljanje drugih komunalnih dejavnosti. V primeru izjem je potrebno pridobiti soglasje Občine.
- (7) Na območju razpršene poselitve v okviru domačij ograjevanje parcel ni dovoljeno razen v primerih, ko je potrebno zemljišče zavarovati pred nezaželenimi vplivi okolice za ljudi in živali.
- (8) Pri ograjevanju objektov in kompleksov, ki zahtevajo posebno varnost, se upoštevajo izvedbe in višine ograj, ki so določene z drugimi predpisi oziroma potrebami.

22. člen

Vsebina prvega odstavka 61. člena se črta. Preostalim odstavkom 61. člena se določi novo zaporedje števil.

23. člen

Črta se vsebina 86. člena. Besedilo se ohrani, vendar je le grafično prečrtano.

24. člen

V prvem odstavku 96. člena se dodajo 3 točke, in sicer:

- »16. umeščanje učnih in informacijskih tabel,
17. postavitve montažnih/mobilnih okolju prijaznih klopi,
18. montaža okolju prijazne zaščitne ograje ob peš in kolesarskih poteh.«

25. člen

V prvem odstavku 104. člena se doda točka 18. z besedilom »Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) za stanovanjsko sosesko v Kostrivnici pri Rogaški Slatini (Uradni list RS, št. 101/13)«

26. člen

(1) V Prilogi 1 se spremeni naslov tako, da glasi »Podrobni prostorski izvedbeni pogoji in posebni prostorski izvedbeni pogoji z natančnostjo OPPN (PPIP) ter usmeritve za občinske podrobne prostorske načrte (OPPN)«.

(2) Legenda tabele se spremeni tako, da glasi »Oznaka enote urejanja prostora (EUP) / Način urejanja (izvedbeni del OPN, če ni navedeno drugače) / Oznaka priključevanja na GJI (49. člen OPN) / Podrobni prostorski izvedbeni pogoji in posebni prostorski izvedbeni pogoji z natančnostjo OPPN (PPIP) ter usmeritve za občinske podrobne prostorske načrte (OPPN)«.

(3) V tabelo se abecedno pravilno vstavi nova točka, ki glasi:

»JU1 / - / 2 / Površina, namenjena turistični dejavnosti – glampingu.

- Vstopni del z dovozno cesto in utrjenim parkiriščem na severu: Dovoz do območja se uredi z obstoječe lokalne ceste (LC 356 141). V predpisanem odmiku od vodotoka in ceste se uredijo parkirna mesta za potrebe gostišča in parkirna mesta za potrebe novega turističnega območja (smiselna je tudi prostorska ločitev). Med parkiriščem in cesto se umestijo igrišča (lahko kot večje travnato večnamensko igrišče) in igrala, sedala, prostor za druženje, ki se od preostalega turističnega območja z nastanitvami loči z zeleno cezuro. Obstoječe gostišče se kot večnamenski objekt uporablja za servisne kapacitete (recepcija, jedilnica/kuhinja in sanitarije). Ob cesti je predvidena umestitev varnostne ograje in pešpoti ter prehod za pešce z možnostjo umirjanja prometa.

- Območje turističnih objektov (»glam« hišice / glam šotori) s pripadajočimi manipulacijskimi površinami v osrednjem delu:

Predvidena je umestitev glam hišic, dimenzij max 6.50 x 6.00 m (ca. 40 m²) in glam šotorov, dimenzij max. 3.00 x 3.00 m. Objekti so oblikovani kot enostaven lesen kubus, do katerih je predviden peš dostop. Vsaki glam hiši pripada manjša lesena terasa, urejena v okviru objekta. Posamezne parcele so med seboj ločene z zasaditvijo.

Hišice se priklopijo na osnovno komunalno infrastrukturo, tako da lahko funkcionirajo vse leto. Območje je potrebno urejati celovito.

Vsak poseg v obravnavano območje mora upoštevati predpisane varovalne pasove (vode, poplave, gozd, GJI...)

Višina glam hišic in šotorov je pritlična (P).

Slemena objektov so orientirana vzporedno s plastnicami. Ob objektih je možna ureditev terase.

Oblikovanje strešin naj upošteva tipologijo, primerno za okolje. Strehe naj bodo v naklonu, v odvisnosti od arhitekture in dimenzije objekta pa je možna tudi enokapna ali ravna streha.

Oblikovanje in razporeditev okenskih in vratnih odprtih na fasadah ter obdelava fasad naj izhajajo iz funkcije objekta. Priporočljivo je, da so objekti zasnovani v ustrezni arhitekturi, ki lahko izraža tudi sodoben način bivanja in uporabo novih materialov – fasade naj odražajo kmetijsko tradicijo območja.

Obstoječe gozdne površine na skrajnem jugu območja se ohranjajo. Uredijo se gozdne poti in navezave na obstoječe sosednje gozdne površine.

Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani in izvedeni tako, da ne bodo poslabšane naravne razmere stanja v okolju v smislu prekomerne obremenitve s hrupom, onesnaževanja vode, tal in zraka, ohranitve vidnih kakovosti okolja, zbiranje in odvoz odpadkov pa mora biti urejeno z občinskim odlokom.

Pri tem je potrebno upoštevati pogoje iz:

- Preliminarno geološko - geomehansko poročilo za območje Doline Jurg (izdelal: BLAN d.o.o., št. naloge GM - 35/2023, Velenje, marec 2023);

- Presoja vpliva posega na stanje površinskih voda v SD OPN1 (izdelal: Matrika ZVO d.o.o., št. naloge 25-2023, marec 2023).

(4) V tabelo se abecedno pravilno vstavi nova točka, ki glasi:

»RA53 / PPIP / 1

Na območju so DOPUSTNI OBJEKTI:

- stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo za potrebe dejavnosti tehnološkega parka,
- industrijske stavbe,
- rezervoarji, silosi in skladišča,
- oskrbne postaje oz. bencinski servisi,
- stavbe za storitvene dejavnosti,
- druge poslovne stavbe,
- trgovske stavbe,
- gostilne, restavracije in točilnice, ki služijo temu območju,
- garažne stavbe in parkirne površine za različna vozila,
- ceste,
- jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti,
- cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi, s pripadajočimi objekti in priključki nanje,
- elektrarne in drugi energetski objekti - začasno, do izgradnje cone,
- drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje (ograje, oporni zidovi in škarpe, stabilizacijski objekti za zadrževanje plazov).

Na območju so DOPUSTNE DEJAVNOSTI, ki ne bodo pomenile večjega tveganja za onesnaževanje okolja v skladu z veljavno uredbo o vrsti dejavnosti in naprav, ki lahko povzročajo onesnaževanje okolja večjega obsega, in v skladu z veljavno uredbo o preprečevanju večjih nesreč in zmanjševanju njihovih posledic, in sicer:

- poslovne (finančno posredništvo, poslovanje z nepremičninami, najem in poslovne storitve),
- proizvodne (različne predelovalne dejavnosti za katere ni treba izdelati presoje vplivov na okolje),
- storitvene (druge javne, skupne in osebne storitve razen dejavnosti javne higiene),
- trgovske (kadar niso zastopane v funkcionalni bližini),
- gostinske (razen dejavnosti hotelov in podobnih nastanitvenih obratov),
- prometne in skladiščenje (vse pomožne prometne dejavnosti in skladiščenje),
- izobraževalne in raziskovalne (kot spremljajoče dejavnosti za potrebe dejavnosti cone),
- energetske (do začetka gradnje v delu ali na celotnem območju).

FUNKCIONALNO OBLIKOVALSKI POGOJI:

- gradbena meja je črta (prikazana kot tlorisna projekcija najbolj izpostavljenih delov stavb na stiku z zemljiščem), ki jo predvidena stavba ali objekt ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjen v notranjost. V grafičnem delu (strokovna podlaga: Gospodarska cona Ratanska vas (ZUM Urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., št. naloge 22015, avgust 2022, november 2022)) so gradbene meje prikazane tako, da so razvidni najmanjši možni odmiki od parcelnih mej. V projektni dokumentaciji je pri določanju odklikov potrebno upoštevati tudi ostala zakonska določila kot so npr. požarnovarnostni pogoji. Za konkretne posege na vzhodni strani (proti gozdu) je potrebno izvesti osnovno presojo s področja gozdarstva in pripraviti usmeritve oziroma pogoje za izvedbo posega.
- gradbene površine, na katere je mogoče postavljati stavbe, se umestijo znotraj gradbenih mej, ki so razvidne iz grafičnega dela, karte »6.1.2 Urbanistični pogoji«. Pri tem se pri določanju

tlorisnih dimenzij stavb upošteva $FZ=0,5$, $FI=1,5$ in $FZP=0,15$. Za zelene površine štejejo le zasajene ali zatravljene površine, ki niso pozidane, tlakovane ali drugače utrjene in na njih ne stojijo pomožni objekti, razen podzemnih infrastrukturnih objektov. Potrebno je tudi zagotoviti potrebno število parkirnih mest;

- maksimalna višina stavb je 13,0 m od kote urejenega terena, maksimalna višina reklamnega stolpa je 16,0 m, možna je podkletitev stavb;
- volumen stavbe je lahko razgiban, sestavljen iz več delov;
- strehe posameznega dela stavbe so ravne in se lahko namenijo namestitvi panelov za sončne elektrarne ali korektorjev za ogrevanje tople vode;
- fasade morajo biti iz sodobnih materialov in izdelane v skladu z okoljevarstvenimi in požarnimi zahtevami, proti dovozni cesti se fasada ne sme oblikovati kot slepa; Dovoljene so fasade v svetlih zemeljskih barvnih tonih (ubito bele, sive, peščene, ipd). Prepovedane so žive, kričeče, bleščeče in signalne barve, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oz. travniško zelena, živo oz. turkizno modra), razen v manjšem (vhodnem) delu, kjer se fasada lahko oblikuje oz. prilagodi prepoznavni barvi podjetja. Barva fasade mora biti skladna z barvo strehe in stavbnega pohištva;
- dovoljena je gradnja pomožnih objektov, ki dopolnjujejo funkcijo obstoječega osnovnega objekta, pomožni objekti, ki so stavbe, se postavljajo znotraj gradbene meje;
- praviloma se zemljišča ne ograjujejo, dovoljeno pa je postavljati ograje (višine do 2,0 m) kadar to zahteva tehnološki proces oziroma varovanje objekta. Ograje so lahko kovinske ali iz žičnatih prepletov, kot polni zidovi niso dovoljene;
- oporni zidovi, višji od 1,5 m, se lahko izvajajo le ob predhodnih geološko geotehničnih raziskavah in pod nadzorom geomehanika. Treba jih je zazeleniti;
- na zelenih površinah med gospodarsko cono in obstoječo stanovanjsko stavbo ob severozahodnem vogalu območja se kot vizualna bariera zasadijo avtohtona drevesa, ki pa ne smejo ovirati rabe sosednjega zemljišča. Širina zasaditve je najmanj 10 m;
- ob južnem robu državne ceste in zahodnem robu nove ceste se uredi drevoredna zasaditev s srednje visokimi do visokimi avtohtonimi listavci;
- nove parkirne površine se zasadi v skladu z določili 43. člena tega odloka;
- v primeru tlakovanja površin ob drevesih je treba zagotavljati ustrezno kakovost in količino tal, dostopnost vode in zračenje tal nad koreninskim sistemom. Odprtina za prehajanje zraka in vode mora biti najmanj $3,0 \text{ m}^2$, odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa mora biti najmanj 2,0 m;
- brežino ob obstoječem gozdu na vzhodnem robu območja je potrebno zazeleniti in zavarovati pred erozijo;
- odstrani se pomožni objekti na parceli 272/1, k.o. Ratanska vas.

GEOTEHNIČNI POGOJI GRADNJE:

- območje je potrebno ustrezno drenirati.
- v času izkopov in temeljenja ter vseh zemeljskih del se zagotovi geomehanski nadzor;
- pogoji za izvajanje zemeljskih del: začasne in plitve izkope (do 1,5 m) se izvede z naklonom 1:1,5 oz. 34° in zaščiti pred erozijskimi procesi, globlje in bolj strme izkope se ustrezno zavaruje s podpornimi ukrepi. Nasipi se izvedejo z naklonom 1:2 oz. 26° z ojačano peto nasipa. Izvajajo se po plasteh debeline 0,2 – 0,3 m, vsako plast sproti se utrdi. Pred izdelavo nasipa se odstrani zgornji humusni del;
- temeljenje objektov: dno temeljev ali tamponskega nasutja se izvede na globini najmanj 0,9 m;
- za vsak predviden objekt posebej je treba izvesti analizo stabilnosti in določiti vrsto in način temeljenja glede na zasnovo objekta;
- v primeru gradnje kleti se zagotovi ustrezna hidroizolacija.

GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA IN GRAJENO JAVNO DOBRO:

Predlog poteka predvidenih komunalnih in energetskih vodov je razviden iz karte »6.1.3 Situacija gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra«. Stavbe se priključi na komunalno in energetsko infrastrukturo (cestno omrežje, vodovodno omrežje, omrežje za odvajanje komunalnih odpadnih voda in elektroenergetsko omrežje). Stavbe se lahko priključi tudi na omrežje elektronskih komunikacij. Pri projektiranju ter izgradnji prometne in druge gospodarske javne infrastrukture se upošteva izdelano geološko – geomehansko poročilo (Preliminarno geološko - geomehansko poročilo za območje Ratanske vasi (izdelal: BLAN d.o.o., št. naloge GM - 858/2022, Velenje, april 2022)). Območje se vključi v sistem zbiranja določenih vrst komunalnih odpadkov, ki velja na območju občine Rogaška Slatina.

Poteki komunalnih in energetskih vodov ter omrežja elektronskih komunikacij morajo biti medsebojno usklajeni. Stavbe se priključi na gospodarsko javno infrastrukturo (GJI) skladno s splošnimi PIP v izvedbenem delu OPN.

Pogoji za gradnjo gospodarske javne infrastrukture in opremo stavbnih zemljišč:

- zgradi se nova cesta, ki se severno od območja prometno podrejeno navezuje na kategorizirano državno cesto, glavno cesti II. reda G2 – 107 Celje – Šentjur pri Celju – Šmarje pri Jelšah – Dobovec, na odseku 1276 Podplat – Rogatec;
- projektno tehnični elementi priključka na kategorizirano državno cesto se uredijo skladno s predpisi.
- nova cesta se uredi kot dvosmerna dvopasovna cesta z naslednjimi elementi: vozišče 7,0 m in obojestranski pločnik širine 1,5 m. V širino prečnega profila ceste niso zajete eventualno potrebne površine za nasipe in vkope oziroma postavitve opornih in podpornih zidov, se pa ustrezno uredijo na parceli javnega dobra (ceste). Višinski potek ceste in priključke posameznih gradbenih parcel je treba prilagoditi nagibom obstoječega terena. Zaradi večjih vzdolžnih nagibov ceste se odseki cest, kjer so umeščeni dovozi do gradbenih parcel uredijo z vzdolžnimi padci, ki ne presegajo 6 %;
- na novo cesto se z direktnimi priključki priključujejo posamezne gradbene parcele. Priključki se prilagodijo prometni ureditvi in višinsko oblikujejo tako, da ne bo prišlo do prečnega zdrsa vozil v območju priključka;
- na gradbenih parcelah se skladno s programom investitorja uredijo ploščadi, kjer so parkirne, vozne in manipulativne površine, ki zagotavljajo prevoznost merodajnega intervencijskega in dostavnega vozila. Parkirne površine se uredijo na lastnih parcelah, njihovo pozicioniranje pa se določi v projektni dokumentaciji, skladno z vrsto in obsegom dejavnosti na obravnavanem območju;
- potrebno število parkirnih mest se določi v projektni dokumentaciji na podlagi splošnih določil OPN;
- na območju potekajo obstoječi vodi meteorne kanalizacije in omrežja vodovoda ter jarki z nestalno vodo, ki jih bo potrebno prilagoditi načrtovanim prostorskim ureditvam;
- ogrevanje območja se predvidi na obnovljive vire energije s katerimi se ne bo prekomerno onesnaževalo okolje ali v kombinaciji z zemeljskim plinom. Ogrevanje na ekološko nesprejemljive energente ni dopustno;
- na gradbenih parcelah se zagotovi ustrezno velik prostor za namestitev posod za ločeno zbiranje odpadkov za vsako stavbo posebej. Vozne in manipulativne površine gradbene parcele zagotavljajo prevoznost merodajnega intervencijskega in dostavnega vozila ter s tem tudi dostop ter obračanje specialnega komunalnega vozila pri dostopu do prevzemnega mesta.

POPLAVNA VARNOST: za zagotavljanje ustrezne poplavne varnosti so v jugozahodnem vogalu območja (označen na karti »6.1.2 Urbanistični pogoji«) dovoljeni le posegi za izvajanje protipoplavnih ukrepov.

OHRANJANJE NARAVE: potrebno je upoštevati omilitvene ukrepe študije, ko bo izdelana.

VAROVANJE PRED SVETLOBNIM ONESNAŽENJEM: zaradi svetlobnega onesnaženja se gradbišče po 20. uri ne osvetljuje, razen v primeru utemeljenih izjem. Zunanja in javna razsvetljava se izvedeta skladno z veljavnimi predpisi.

ETAPNOST: načrtovane ureditve je možno izvajati etapno, pri čemer se etape oblikujejo tako, da predstavlja vsaka etapa zaključeno funkcionalno celoto z vsemi potrebnimi objekti in napravami za normalno obratovanje. Etapnost se podrobneje prouči in določi v projektni dokumentaciji.

PARCELACIJA se izvede v skladu s karto »6.1.4 Načrt parcelacije«, na kateri so določeni tehnični elementi, ki omogočajo prikaz meje v naravi. Načrt parcelacije je mogoče spremeniti v skladu z določenimi odstopanji. Parcele se po izvedenih posegih lahko delijo v skladu z izvedenim stanjem na podlagi lastništva ali upravljanja ter se po namembnosti sosednjih območij pripojijo k sosednjim parcelam.

DOPUSTNA Odstopanja:

- dopustno je združevanje gradbenih parcel v smeri sever-jug. V primeru združevanja je možno postaviti stavbo znotraj združenih gradbenih mej (kot prikazano na karti »6.1.2 Urbanistični pogoji«). Pri tem se na vseh gradbenih parcelah zagotavlja FZ, FIZ, FZP in potrebno število parkirnih mest;
- v primeru združevanja ali spremembe lokacije stavbe se lahko posamezne načrtovane priključke na javno gospodarsko infrastrukturo določene v grafičnem delu ukine oziroma njihove lokacije prilagodi zazidavi;
- ne glede na določene regulacijske elemente v grafičnem delu, so pomožni objekti, ki so enostavni objekti, lahko izven določenih gradbenih mej, način gradnje in odmiki pa morajo biti v skladu s predpisi, ki urejajo področje gradnje enostavnih objektov, in v skladu z varstvenimi in varovalnimi režimi ter prometno-varnostnimi zahtevami;
- tehnični elementi za zakoličenje stavb se določijo v projektni dokumentaciji. Tehnični elementi za zakoličenje parcel se, ob upoštevanju načrta parcelacije in v skladu z dopustnimi odstopanji, določijo v projektni dokumentaciji.
- vse višinske kote in stacionaže se natančneje določijo v projektni dokumentaciji. Določitev višinskih kot stavb ne sme negativno vplivati na funkcioniranje sosednjih stavb;
- vrste stavb, ki so opredeljene po klasifikaciji dejavnosti, so lahko tudi drugačne vrste stavb, katerih pretežen namen uporabe je v skladu z določenimi možnimi dejavnostmi;
- dopustna so odstopanja od tehničnih rešitev in pogojev za javno gospodarsko infrastrukturo in grajeno javno dobro, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno-tehničnega, tehnološkega ali okoljevarstvenega vidika, s katerim pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi;
- vsem navedenim odstopanjem se prilagodi ureditev odprtih površin.

(5) V tabelo se abecedno pravilno vstavi nova točka, ki glasi:

»SKO3 / - / 1 Na mestu odslužene stavbe v centru naselja oziroma tik za njo se na severni strani EUP postavi večstanovanjska objekta. Na južnem delu EUP se predlaga ureditev parkirišča,

dovoz z občinske ceste preko novega štirikrakega križišča. Višinski gabarit stavb max P + 2. Stavbi imata obvezni dvokapnici z naklonom vsaj 30 stopinj. Na lokaciji so predvideni omilitveni ukrepi, ki se morajo izvesti pred ali sočasno z gradnjo (Hidrotehnični elaborat, HIDROSVET d.o.o., št. el. 38/21, Celje, junij 2022)«

(6) V tabelo se k točki SKO22 doda nova alineja, ki glasi:

»Predvidena je gradnja enostanovanjskih stavb.«

(7) V tabelo se abecedno pravilno vstavi nova točka, ki glasi:

»TT44 / OPPN / 1 Predvidena je gradnja več večstanovanjskih stavb ob lokalni cesti.

Vsa zemeljska dela, ki se bodo izvajala za potrebe ureditve območja, izvedba temeljenja objektov in površin zunanje ureditve se morajo izvajati pod stalnim nadzorom geomehanika, ki bo podajal eventualno potrebna dodatna navodila.

Funkcionalno oblikovalski pogoji:

- namembnost: stanovanjska - dopustne so spremembe namembnosti v pritličju za mirne storitvene dejavnosti pod pogojem, da nova namembnost ne presega zakonsko dopustnega nivoja motenj v okolju (npr. hrup) in da je dodatno potrebno parkiranje lahko zagotovljeno v okviru skupne parkirne površine;

- etažnost stavb: pritličje in max 3 nadstropja. Če to dopuščajo geomehanske razmere, je dovoljena gradnja kleti, ki je v celoti vkopana. Vse višinske kote se natančno določijo v projektni dokumentaciji;

- strehe so ravne, lahko ozelenjene ali opremljene s sončnimi zbiralniki ali sončnimi elektrarnami; kritina objektov ne sme biti svetleča;

- fasada je v ubito/umazano beli barvi ali v pastelnih zemeljskih barvnih tonih, dopustna je uporaba naravnih materialov – les, kamen; prepovedane so žive in kričeče barve;

- parkiranje je zagotovljeno na odprtem parkirišču; ostale odprte površine se zatravijo in uredijo kot zelenica, zasadijo z drevjem in grmovnicami (neutrjena površina) ter opremijo z urbano opremo;

- uvoz sta predvidena neposredno iz regionalne ceste, preko državne kolesarske steze; dovoz do plinske postaje se ohrani;

- postavitve urbane opreme (počivališča, igrala, razsvetljava, pitniki...) ne sme onemogočati ali ovirati odvijanje prometa in ovirati vzdrževanja infrastrukturnega omrežja.

- med stavbami in parkirišči se oblikuje prostor za otroško igro;

- ograjevanje je dopustno le za vrtna atrije in otroška igrišča;

pas ob obstoječi kolesarski stezi se zasadi z drevoredom

GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA IN GRAJENO JAVNO DOBRO

Pri projektiranju ter izgradnji prometne in druge gospodarske javne infrastrukture se upošteva izdelano geološko – geomehansko poročilo (izdelal BLAN d.o.o., Špeglova ulica 47, 3320 Velenje, GM-238/2022, oktober 2022).

Stavbe se priključi na komunalno in energetska infrastrukturo (cestno, vodovodno in elektroenergetsko omrežje). Stavbe se lahko priključijo tudi na omrežje elektronskih komunikacij. Območje se vključi v občinski sistem ravnanja z odpadki.

Poteki komunalnih in energetskih vodov ter omrežja elektronskih komunikacij morajo biti medsebojno usklajeni.

Vse ureditve se izdelajo skladno z izvedeno hidrološko hidravlično analizo – Izdelava HHa, KPN, KRPN, KEN in KREN za prve spremembe in dopolnitve OPN Rogaška Slatina (Hidrosvet d.o.o., Celje, št. 38/21, junij 2022).

Pogoji za gradnjo gospodarske javne infrastrukture in opremo stavbnih zemljišč:

- prometno se območje navezuje na obstoječo kategorizirano državno cesto RIII-7450 (Rodne–Rajnkovec) preko dveh novih priključkov.
 - nova cesta se uredi kot dvosmerna dvopasovna cesta, ki zagotavlja dovoze do stavb in drugih ureditev na območju. Širina vozišča znaša min. 5.00 m. Ob cesti so predvidena PM.;
 - parkiranje osebnih vozil je predvideno na skupnih parkiriščih ob dovozni cesti;
 - zgradi se ustrezne nove priključke z navezavo na obstoječe javno vodovodno omrežje, ki poteka mimo območja;
 - izvede se ločen sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda. Komunalne odpadne vode iz območja se navežejo na obstoječo javno kanalizacijo. Pred izgradnjo je potrebno prestaviti obstoječ kanalizacijski vod. Meteorno vodo se preko zadrževalnikov odvaja v vodotok.
 - napajanje območja z električno energijo se uredi glede na potrebe predvidenih odjemalcev.;
 - komunalne odpadke se zbira, deponira in odvažna skladno z veljavnimi predpisi, ki se nanašajo na opravljanje gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki;
 - zgradijo se priključki na omrežje elektronskih komunikacij pod pogoji upravljavca omrežja; načrtovane stavbe se lahko navežejo na obstoječe omrežje;
 - individualno ogrevanje stavb se načrtuje na plin; predvidena je uporaba zemeljskega plina iz obstoječega plinovodnega omrežja v kombinaciji z obnovljivimi viri energije;
- objekti cestne javne razsvetljave morajo imeti enotno oblikovane elemente, pri lociranju drogov je treba upoštevati vse predpisane varovalne odmike od prometnih površin; osvetlitev notranjega dvorišča mora biti urbano oblikovana.«

C - Končne določbe

27. člen

(1) Postopki za izdajo dovoljenj za poseg v prostor, ki so bili začeti pred uveljavitvijo tega odloka, se nadaljujejo in dokončajo po določilih občinskih izvedbenih aktov, ki so veljali pred uveljavitvijo tega odloka.

(2) Ta odlok se objavi v Uradnem listu RS in začne veljati petnajsti dan po objavi.

Številka:
Datum:

Župan občine Rogaška Slatina
mag. Branko Kidrič