

Občinski svet Občine Rogaška Slatina je na podlagi 124. in 129. člena v povezavi z 298. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; ZureP-3) ter 16. člena Statuta občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 67/17), na ___ . seji dne _____ sprejel

O D L O K O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA GRADNJO VEČSTANOVANJSKIH OBJEKTOV OB GUBČEVI ULICI, DEL EUP RA9

I. SPLOŠNA DOLOČILA

1. člen

(podlaga za občinski podrobni prostorski načrt)

(1) S tem odlokom se, v skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3; Uradni list RS, št. 199/21) in Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 50/19, 115/21 – SDOPN2), sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za gradnjo večstanovanjskih objektov ob Gubčevi ulici, del EUP RA9 (v nadaljnjem besedilu: OPPN). Identifikacijska številka prostorskega akta je 3395.

(2) OPPN je izdelalo podjetje API ARHITEKTI d.o.o., Barjanska cesta 62, 1000 Ljubljana, pod številko projekta API-849 /1332

2. člen

(sestavni deli OPPN)

Sestavni deli OPPN so:

I. Tekstualni del, ki obsega:

- opis prostorske ureditve,
- umestitev načrtovanih ureditev v prostor,
- pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo,
- pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja, naravnih virov ter ohranjanja narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje,
- končne določbe.

II. Grafični del, ki obsega naslednje grafične načrte:

- Izsek iz grafičnega kartografskega dela OPN
s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju M 1:1000
- Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem M 1:500
- Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji M 1:2000
- Načrt odstranitve obstoječih objektov M 1:500
- Zazidalna situacija M 1:500
- Zazidalna situacija - nivo kleti M 1:500
- Prikaz poteka omrežij in priključevanje objektov na GJI M 1:500
- Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi
in drugimi nesrečami vključno z varstvom pred požarom M 1:500

- Načrt parcelacije M 1:500
- Prerez M 1:500

III. Spremljajoče gradivo, ki obsega:

- Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
- Prikaz stanja prostora
- Strokovne podlage
- Smernice in mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora
- Obrazložitev in utemeljitev
- Povzetek za javnost
- Elaborat geodetskega načrta; Številka: GB2020040, Odgovorni geodet: Darko Ratej, inž. geod. (Geo-0025); Podjetje: GEODET BIRO d.o.o., Strma cesta 1a, 3250 Rogaška Slatina
- Elaborat ekonomike
- Študijo osončenosti

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

3. člen

(namen OPPN)

- (1) S tem občinskim podrobnim načrtom se podrobneje določijo prostorski izvedbeni pogoji za ureditev nove soseske namenjene prebivanju in poslovnim oziroma storitvenim dejavnostim. Znotraj območja se na obstoječem stavbnem zemljišču načrtuje gradnja treh večstanovanjskih stavb in podzemne garaže in zunanje ureditve. Stavbe se v delu ali celoti namenijo izvajanju dejavnosti v skladu s tem odlokom. Določijo se tudi pogoji za priključitev objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro.
- (2) OPPN je podlaga za pripravo dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

4. člen

(območje OPPN)

- (3) Območje zazidave se nahaja v območju stanovanj na severozahodnem delu Rogaške Slatine v neposredni bližini Vzgojno izobraževalnega zavoda II. osnovna šola Rogaška Slatina. Območje zajema skupino objektov predvideno za odstranitev in zaraščen teren v naklonu, ki pada v smeri SV.
- (4) Območje OPPN obsega del območja enote urejanja prostora RA9.
- (5) Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami 689 del, 690/1, 690/2, 691/1, 695/4, 665 del, vse k.o. Rogaška Slatina (2635).
- (6) Območje OPPN je velikosti ca. 2335 m².
- (7) Območje OPPN je prikazano na grafičnih načrtih.
- (8) V kolikor prihaja do odstopanj med navedbo parcel v odstavku 3. tega člena ter med grafičnimi načrti, velja podatek o parcelah iz grafičnega načrta.

5. člen

(posegi izven območja OPPN)

- (1) Izven opredeljenega območja OPPN so dovoljeni posegi za namen ureditve gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo. V primeru, da se tekom projektiranja najde boljša tehnična rešitev od načrtovane, te ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom in morajo biti potrjene s strani mnenjedajalcev in upravljalcev tangiranih vodov.

- (2) Predviden potek skupnega električnega priključka na območje vključuje zemljišča izven območja OPPN s parcelnimi številkami 705/23, 705/26, 705/21, 700/1, 695/3, 686/1, 689 vse k.o. Rogaška Slatina (2635).
- (3) Predviden potek skupnega vodovodnega priključka na območje vključuje zemljišča izven območja OPPN s parcelnimi številkami 686/1, 689 vse k.o. Rogaška Slatina (2635).
- (4) Predviden potek skupnega plinskega priključka na območje vključuje zemljišča izven območja OPPN s parcelnimi številkami 686/1, 689 vse k.o. Rogaška Slatina (2635).
- (5) Predviden potek skupnega plinskega priključka na območje vključuje zemljišča izven območja OPPN s parcelnimi številkami 686/1, 689 vse k.o. Rogaška Slatina (2635).
- (6) Predviden potek skupnega priključka fekalne kanalizacije na območje vključuje zemljišča izven območja OPPN s parcelnimi številkami 686/1, 689 vse k.o. Rogaška Slatina (2635).
- (7) Predviden potek skupnega priključka meteorne kanalizacije na območje vključuje zemljišča izven območja OPPN s parcelnimi številkami 686/1, 689 vse k.o. Rogaška Slatina (2635).

III. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

6. člen

(vplivi in povezave prostorske ureditve s soslednjimi območji)

- (1) V neposredno okolici obravnavanega območja je območje sestavljeno v večini iz prostostojećih stanovanjskih stavb. Okvirno 50 m severozahodno ob območja se nahaja šolski kompleks Vzgojno izobraževalnega zavoda II. osnovne šole Rogaška Slatina
- (2) Območje stanovanjske zazidave je z naseljem Rogaška Slatina povezano preko obstoječe cestne mreže naselja ter gospodarske javne infrastrukture. Dostop je možen po Gubčevi ulici, ki obravnavano območje zamejuje na severovzhodu in ulici Na Trati, ki območje zamejuje na severovzhodu. Obe naštetii ulici se priključita na Celjsko cesto (regionalna cesta III. reda).
- (3) V času gradnje obsega vplivno območje podrobnega načrta zemljišča znotraj meje območja ter zemljišča zunaj meje območja potrebna za gradnjo gospodarske javne infrastrukture. Po izgradnji prostorskih ureditev vplivno območje obsega zemljišča znotraj območja podrobnega načrta.

IV. POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

7. člen

(vrste dopustnih dejavnosti in objektov)

- (1) Z OPPN je predvidena stanovanjska namembnost.
- (2) Vrste dopustnih objektov so opredeljene v skladu s predpisi o enotni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI), na opredeljenih lokacijah so dopustne gradnje stavb:
 - 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe: samo vila bloki z do šest stanovanji
 - 12420 Garažne stavbe (za potrebe območja)
 - 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča

(3) Poleg bivanja so v kletah stanovanjskih stavb dopustne tudi druge dejavnosti do velikosti 150 m² neto tlorisne površine 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 tovornega 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. Dopustne so:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge poslovne stavbe (pisarne in poslovni prostori za lastno poslovanje in poslovanje s strankami)
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (od tega frizerski, kozmetični saloni in podobne stavbe, kemične čistilnice, pralnice, popravjalnice čevljev in podobne stavbe, fotokopirnice, fotostudii, stavbe za oskrbo in nego hišnih živali),
- 12510 Industrijske stavbe (od tega pekarnice).

8. člen

(vrste dopustnih gradbeno inženirskih objektov)

Na celotnem območju OPPN, razen na površinah, namenjenih dovozom, dostopom, intervencijskim potem in prometni infrastrukturi, je dovoljeno postaviti ali urediti naslednje nezahtevne in enostavne objekte:

- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
- 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
- 24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev

9. člen

(vrste gradenj)

Na območju OPPN so dopustne gradnjepod pogoji določil tega odloka:

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

10. člen

(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

- (1) Urbanistična zasnova umestitve objektov in naprav upošteva lego parcele in reliefa, oblike in lege sosednjih parcel, lege obstoječih objektov in naprav, dovozne ceste in ostalo gospodarsko javno infrastrukturo ter rešitve strokovnih podlag.
- (2) Na območju je predvidena postavitve stavb A, B in C in skupne kleti, ki obsega večji del območja. Stavbe so tipološko podobne. Po območju so razporejene enakomerno tako, da so zagotovljeni ustrezni odmiki in osončenje ter upoštevane značilnosti reliefa. Uvozno-izvozna klančina za motorni promet je na severovzhodnem delu območja.
- (3) Odprte površine med stavbami so urejene kot zelene površine in odprte bivalne površine namenjene uporabnikom območja. Ob stavbah A in B je utrjena površina za parkiranje vozil. V območje med stavbami se umesti otroško igrišče, minimalne velikosti 200 m². Na delih območja, kjer se pojavijo višinske razlike se jih premošča z ureditvijo brežin ali izvedbo opornih zidov ali drugih dopustnih tehničnih rešitev.

11. člen

(pogoji in usmeritve glede velikosti in oblikovanja objektov)

- (1) Umestitev objektov in naprav je določena:
 - s horizontalnimi in vertikalnimi gabariti objektov,
 - s točkami zakoličbe, s katerimi so novi objekti in naprave locirani v prostoru in
 - z višinskimi kotami terena in objektov.
- (2) Etažnost stavbe je določena s številom etaž nad terenom.
- (3) Tlorisni gabariti ter etažnost stavb nad terenom:
 - **stavba A in stavba B ter stavba C:**
 - tlorisni gabariti: 19,1 m x 13,9 m,
 - etažnost: pritličje (P) + 1. nadstropje (1N) + terasna etaža (1T).
- (4) Dopustna je podkletitev vseh stavb v območju. Dopustni sta 2 kletni etaži.
- (5) Klet objektov je v celoti vkopana ali delno vkopana.
- (6) Za vse objekte se tip pozidave poenoti na sodobno oblikovane objekte, zasnovane kot podolgovati kubusi orientirani vzporedno padcem terena oziroma robnimi cestami.
- (7) Za velikost in oblikovanje novih samostojnih objektov je potrebno upoštevati naslednje pogoje:
 - Tloris: podolgovat (razmerje stranic najmanj 1:1,2); na strmejših legah mora biti daljša stranica vzporedna s terenskimi plastnicami; dovoljeni so izzidki, ki pa ne smejo presegati 1/3 dolžine daljše stranice objekta, ter ne smejo bistveno porušiti ostalih razmerij na fasadah.
 - Fasade: oblikovanje odprtih na fasadah ter obdelava fasad naj izhajata iz funkcije objekta. Fasade stavb morajo biti zasnovane sodobno ter s kakovostnimi in trajnimi material; barve na fasadah v svetlih in nevsiljivih tonih (umazano bele, sive, peščene) ali lesene oziroma kombinacija obojega, dovoljena je uporaba sodobnih obložnih materialov (les, steklo, kovina, beton in drugih sodobnih materialov). Prepovedane so žive in kričeče barve. Klimatske naprave na fasadah morajo biti oblikovno zastrte. Ograje lož, balkonov in terasne etaže morajo biti enotno oblikovane.
 - Streha: strehe stavb v območju OPPN so lahko ravne ali pod blagim naklonom. Tehnične naprave na strehah, morajo biti oblikovno zastrte. Strehe nad izzidki morajo biti oblikovane enako kot nad osnovnim delom objekta. 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.

12. člen

(pomožni objekti)

- (1) Na območju podrobnega načrta je dopustna gradnja pomožnih objektov za lastne potrebe, ob načrtovanih stanovanjskih objektih na gradbeni parceli. Pomožni objekti so lahko glede na zahtevnost enostavni ali nezahtevni.
- (2) Vrsta pomožnih objektov kot nezahtevnih in enostavnih objektov, dopustna velikost, način gradnje in rabe ter drugi pogoji, ki morajo biti izpolnjeni, da se objekt lahko šteje za nezahtevni ali enostavni objekt, je določena z veljavnimi predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost. Poleg tega morajo biti za njihovo postavitve upoštevani še pogoji iz veljavnega občinskega prostorskega plana.
- (3) V primeru gradnje pomožnih objektov za lastne potrebe skupni faktor zazidanosti, to je razmerje med zazidano površino osnovne stavbe skupaj z nezahtevnimi in enostavnimi objekti ter celotno površino gradbene parcele, ne sme presega 0,4.
- (4) Pomožni objekti morajo biti postavljeni v podrejenem položaju glede na glavno stavbo na gradbeni parceli in oblikovani skladno z glavnim objektom. Dovoljena višina je pritličje. Strehe so praviloma ravne ali enake kot na osnovni stavbi, če se s tem doseže skladnost pozidave na gradbeni parceli. Strehe drugih oblik in nižjega naklona (enokapna, polkrožna, ravna) se lahko uredijo v primeru zimskih vrtov, ali če je zaradi funkcionalnosti osnovnega objekta na parceli taka streha bolj primerna. Strešna kritina nad nadstreški je lahko tudi brezbarvna, prosojna.

13. člen

(pogoji in usmeritve za ureditev zunanjih površin in ozelenjevanje)

- (1) Dostopi in dovozi do stanovanjskih objektov in v garažo so izvedeni kot tlakovane ali asfaltirane površine. Ostale površine so ozelenjene ali urejene kot pešpoti, ploščadi, klančine in stopnice.
- (2) V sklopu zunanje ureditve se mora urediti 200 m² površin za otroška igrišča. Igrišča so lahko združena na eni površini ali razpršena med objekti, pri čemer mora biti vsaj polovica površin strnjenih v enem kosu.
- (3) Oporni zidovi se lahko izvajajo, kadar to zahtevajo geomehanski pogoji, po izvedbi jih je potrebno maksimalno ozeleniti s popenjavkami, višina merjeno od terena do vrha zidu ne sme presegati 1,50 m. Primerneje je teren urejati z modeliranjem terena z zatravljenimi brežinami in opornimi zidovi v kaskadah. Višina zemljišča na parcelni meji mora biti prilagojena sosednjemu zemljišču. Škarpe in oporni zidovi morajo biti arhitekturno oblikovani oziroma obdelani z naravnimi materiali in ozelenjeni.
- (4) Ozelenitve okolice objektov naj se izvedejo kot okrasni vrtovi v kombinaciji z zelenicami, utrjenimi potmi in ploščadmi. Izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno-zdravstvene zahteve.
- (5) Vse ureditve morajo omogočati dostop funkcionalno oviranim ljudem.
- (6) Pod igrali na igralnih ploščadih mora biti ustrezna namenska površina, ki preprečuje poškodbe ob padcu.
- (7) Elementi mikrourbane opreme znotraj območja OPPN morajo biti oblikovani enotno.
- (8) Intervencijske poti izven vozišča morajo biti urejene tako, da je po njih mogoča vožnja gasilskih vozil z osno obremenitvijo do 10 ton.
- (9) V območjih zasaditev nad kletjo je treba zagotoviti primerne rastiščne pogoje za rast nizkega drevja in grmovnic. V ta namen je treba zagotoviti vsaj 0,8 m globine zemlje. V območju dreves je treba lokalno doseči potrebno globino (najmanj 1,5 m) za rast srednje velikih dreves, ki so prilagojena posebnim rastiščnim razmeram.
- (10) Območja se ne ograjuje, dopustno je ograditi samo otroško igrišče ali umestiti ograje tam, kjer so zaradi višinskih razlik potrebne iz vidika zaščite pred padci z višine, pri čemer ne smejo ovirati prometa na javnih cestah ali vključevanja nanje.
- (11) Zasnova zunanje ureditve je določena v grafičnem načrtu št. 5 »Zazidalna situacija« in 6 »Zazidalna situacija – nivo kleti«

14. člen

(usmeritve glede odstranjevanja obstoječih objektov)

- (1) V območju OPPN so za namen gradnjo posameznih novih objektov za odstranitev predvidene naslednje stavbe:
 - stavba O1 na zemljišču s parcelno številko 689, k.o. Rogaška Slatina (2635)
 - stavba O2 na zemljišču s parcelno številko 689, k.o. Rogaška Slatina (2635)
 - stavba O3 na zemljišču s parcelno številko 689, k.o. Rogaška Slatina (2635)
 - stavba O4 na zemljišču s parcelno številko 690/2, k.o. Rogaška Slatina (2635)
 - stavba O5 na zemljišču s parcelno številko 690/2, k.o. Rogaška Slatina (2635)
 - stavba O6 na zemljišču s parcelno številko 690/2, k.o. Rogaška Slatina (2635)
- (2) Dopustno je odstraniti ograje ali dele ograj.
- (3) Stavbe, predvidene za odstranitev, so določene v grafičnem načrtu št. 4 »načrt odstranitve obstoječih objektov«.

15. člen

(parcelacija)

- (1) Za predvideno gradnjo na območju OPPN se določi skupno pripadajoče zemljišče.
- (2) Parcela P1: parcela, namenjena gradnji stavb obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 689 del, 690/1, 690/2, 691/1, 695/4, vse k.o. Rogaška Slatina (2635).
- (3) Parcela C1: parcela, namenjena gradnji prometnih površin obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 665 del, k.o. Rogaška Slatina (2635).
- (4) Načrt predvidenega parcelnega stanja je določen v grafičnem prikazu št. 9 »načrt parcelacije«.

V. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

16. člen

(skupne določbe)

- (1) Novi objekti morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano cestno, vodovodno, kanalizacijsko in elektroenergetsko omrežje. Poleg tega so lahko objekti priključeni še na plinovodno omrežje in telekomunikacijska omrežja. Priključitev je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev posamezne infrastrukture.
- (2) Zaradi gradnje načrtovanih posegov se zgradijo, prestavijo, zamenjajo in zaščitijo komunalne, energetske in elektronsko komunikacijske naprave in objekti – gospodarska javna infrastruktura (GJI). Načrtovanje in gradnja gospodarske javne infrastrukture mora potekati v skladu s projektnimi pogoji posameznih upravljavcev teh objektov in naprav, če to ni v nasprotju s tem odlokom.
- (3) Vse vode gospodarske javne infrastrukture se uredi po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma po površinah v javni rabi tako, da se omogoči vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav. V primeru, ko potek po javnih površinah ni možen, lahko vodi potekajo po drugih površinah, vendar po najkrajši možni poti. Vse obstoječe in predvidene elektro in elektronsko komunikacijske vode se kabliira.

17. člen

(prometno urejanje)

- (1) Vsi novi zahtevni in manjzahtevni objekti morajo imeti zagotovljen dostop do javne ceste ali javne poti.
- (2) Vse prometne površine in vozne intervencijske površine morajo biti utrjene.
- (3) Priključki na javno cesto morajo biti zgrajeni tako, da ne ovirajo prometa in v skladu s pravilnikom, ki določa minimalne tehnične zahteve za umestitev oziroma načrtovanje, projektiranje, gradnjo in vzdrževanje cestnih priključkov na javne ceste, z namenom zagotavljanja prometne varnosti in predpisane prepustnosti.
- (4) Za izvedbo priključka je potrebno pridobiti soglasje organa Občine, pristojnega za promet.
- (5) Med javno površino ter uvozom v garažo se postavi zapornico, z zagotovitvijo najmanj 5 m prostora za ustavljanje vozila
- (6) Širina cestnega priključka ne sme presegati 5 m.
- (7) Zagotoviti je potrebno preglednost priključkov.
- (8) Na občinsko cesto ni dovoljeno odvajanje meteornih voda iz območja parcele. Obvezno je potrebno zagotoviti odvodnjavanje iz vseh prometnih površin z uporabo ustreznega sistema odvodnjavanja.
- (9) Utrjene površine za pešce, glavni dostopi do stavb, primarne peš in kolesarske površine, parkirni prostori in druge površine morajo biti urejeni tako, da so zagotovljeni neoviran dostop ter vstop in uporaba stavb za funkcionalno ovirane ljudi. Stavbe morajo biti grajene brez ovir v skladu s področno zakonodajo.
- (10) Ob cesti Ob trati se zasadi drevored. Drevesa morajo biti avtohtone vrste, srednje velika, pri čemer znaša končna velikost krošnje med 7 in 15 m.
- (11) Prometne ureditve so določene v grafičnem prikazu »Zazidalna situacija«.

18. člen

(parkirne površine)

- (1) Površine za mirujoči motorni promet za stavbe A, B in C je treba urediti v kletnih etažah, del parkirnih mest za kolesarski promet je dopustno urediti tudi na nivoju terena. V garaži se zagotovijo vsa mesta za stanovalce in obiskovalce.

- (2) Parkirna mesta namenjena za kratkotrajno parkiranje obiskovalcev poslovnih prostorov oziroma ostalih nestanovanjskih dejavnosti so dopustna na terenu pred stavbama A in B, v kolikor je zagotovljena zadostna preglednost in ostali pogoji določeni s predpisi s področja prometa.
- (3) Natančno minimalno število parkirnih mest se določi glede na veljavna določila občinskega prostorskega občine Rogaška Slatine.

19. člen

(vodovod)

- (1) Priključitev novih objektov se izvede na cevovod PE HD DN90 iz parc. št. 686/1, k.o. Rogaška Slatina.
- (2) Za vsako enoto v večstanovanjskih objektih je potrebno postaviti vodomer skladno z navodili upravljalca.
- (3) Vodovodni priključek od javnega vodovoda do objekta vključno z merilnimi mesti mora biti obdelan v projektni dokumentaciji.
- (4) Na trasi izvedenega vodovodnega priključka ni dovoljeno graditi podzemnega ali nadzemnega objekta, saditi dreves in drugih trajnih nasadov ter postavljati škarp, ograje ali drogov.
- (5) Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba zaprositi upravljavca javnega vodovoda za soglasje k priključitvi posameznih objektov in predložiti projektno dokumentacijo.
- (6) Upoštevati je potrebno vse aktualne predpise, ki urejajo to področje.
- (7) Ureditve vodovodnega priključka so določene v grafičnem prikazu »Prikaz poteka omrežij in priključevanje objektov na GJl«.

20. člen

(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Predvideni objekti se priključijo na obstoječo TP Na trati, do katere se predvidi nov podzemni NN vod ustreznega preseka
- (2) Na območju ureditvenega načrta potekajo preko območja predvidene novogradnje obstoječi NN električni nadzemni vodi, ki jih je treba za sprostitev funkcionalnega zemljišča kablirati. Priključno merilne omarice in vrste dovodnih vodnikov bodo projektno obdelane v projektni dokumentaciji elektroinštalacij objektov v skladu s tehničnimi pogoji, kateri bodo podani v elektroenergetskem soglasju.
- (3) Pred rušitvijo obstoječih objektov je potrebno odstraniti obstoječe vode, ki služijo za napajanje obstoječih objektov in odjaviti merilna mesta.
- (4) Kot varnostni faktor je potrebno upoštevati poteke in lokacije obstoječih nadzemnih in podzemnih vodov ter ostalih objektov, ki služijo za napajanje sosednjih objektov. Vse objekte je potrebno prestaviti skladno z navodili pristojnega upravljalca.
- (5) Minimalna oddaljenost stebila dreves od niskonapetostnega električnega kabla mora biti minimalno 2,5 m.
- (6) Pred izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, je potrebno pridobiti soglasje za priključitev, v katerem bodo natančno določeni tehnični pogoji in parametri priklopa.

21. člen

(kanalizacijsko omrežje)

- (1) Priključitev novih objektov se izvede na kanalizacijski sistem Rogaška-Rogatec (ID 10106) in ČN Rogaška Slatina (ID 70).
- (2) Odpadne fekalne vode iz objektov se priključijo na javni fekalni kanal PVC fi 200.
- (3) Odpadne padavinske vode iz objektov priključijo na javni meteorni kanal PVC fi 350.
- (4) V projektni dokumentaciji za interno kanalizacijo, morajo biti predvidene rešitve brez priključkov in prekinitev v delih pod nivojem terena, ki bi lahko povzročali povratno zaplavitve objektov.
- (5) Odpadne vode morajo biti speljane v javno kanalizacijo preko črpališča.
- (6) V javno kanalizacijo je dovoljeno odvajati vode, ki ustrezajo pogojem določenim z aktualnimi področnimi predpisi.

- (7) Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba zaprositi upravljavca javne kanalizacije za soglasje k priključitvi posameznih objektov in predložiti projektno dokumentacijo.
- (8) Ureditve kanalizacijskih priključkov so določene v grafičnem prikazu »Prikaz poteka omrežij in priključevanje objektov na GJI«.

22. člen

(plinovodno omrežje)

- (1) Za oskrbo obravnavanega območja se predvidi gradnja plinovodnega omrežja na območju OPPN z navezavo na odsek CK1-PE90.
- (2) Pogoje in način priključevanja na omrežje zemeljskega plina določa Odlok o načinu izvajanja lokalne gospodarske javne službe sistemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina in gospodarske javne službe dobave zemeljskega plina tarifnim odjemalcem.
- (3) Gradnjo novega plinovodnega omrežja lahko izvede le operater distribucijskega sistema ali od njega pooblaščen izvajalci pod nadzorom operaterja distribucijskega sistema
- (4) V 2,5 m pasu na obeh straneh plinovoda ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami globlje od 0,5 m.
- (5) Plinomeri se postavijo na mesto in na način, ki ga določi predstavnik operaterja distribucijskega sistema. Mesto postavitve plinomerov mora biti lahko in vedno dostopno za odčitavanje in nadzor.
- (6) Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu z aktualnimi področnimi predpisi.:

23. člen

(ogrevanje)

- (1) Ogrevanje objektov in sanitarne vode se uredi individualno za posamezni objekt ali skupno za vse objekte. Predviden vir ogrevanja je zemeljski plin. Možni do alternativni viri ogrevanja skladno z veljavnimi prepisi, ki urejajo način ogrevanja na območju Občine Rogaška slatina ter se nanašajo na učinkovito rabo energije in varstvo zraka.
- (2) Pri projektiranju in gradnji novih objektov se upošteva normative in tehnične predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in uporabo obnovljivih virov energije in upoštevajo varstvo zraka.
- (3) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko voda-voda, kjer je toplotni vir podtalna voda in je vrtina globlja od 30 m ali v primeru ogrevanja z geosondo, kjer je toplotni vir vertikalna zemeljska sonda za kar je treba izvesti vrtino, mora investitor pridobiti dovoljenje za raziskavo podzemne vode pred izdajo vodnega soglasja. Za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote mora investitor, pred izdajo vodnega soglasja, pridobiti tudi vodno dovoljenje

24. člen

(telekomunikacije)

- (1) Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega in predvidenega TK omrežja v upravljanju Telekom Slovenije d.d.
- (2) Novi TK vodi se uredijo iz obstoječega omrežja ob mejah gradbenih parcel, cestah in poteh, ki so prilagojeni končnemu stanju pozidave.
- (3) Priključevanje posameznih obstoječih in predvidenih objektov in naprav se podrobneje obdela v tehnični dokumentaciji, skladno s pogoji in pod nadzorom upravljavca. Po izgradnji je treba za nove trase TK vodov izdelati dokumentacijo o kablh s podzemnim katastrom.

25. člen

(odpadki)

- (1) Pri ravnanju z odpadki, je treba upoštevati veljavne predpise, ki urejajo področje ravnanja z odpadki. Vse vrste nastalih odpadkov se ločeno zbira in predaja pooblaščenim zbiralcem oziroma predelovalcem ali odstranjevalcem. Način zbiranja in odvoz komunalnih odpadkov se izvaja v skladu z določili, ki urejajo ravnanje s komunalnimi odpadki v Občini Rogaška Slatina.

- (2) Natančna lokacija zbirnih in odjemnih mest se določi v projektni dokumentaciji. Za vsak večstanovanjski objekt je potrebno predvideti ločeno zbiranje odpadkov.
- (3) Dostop do odjemnega mesta mora biti urejen tako, da omogoča dostop specilnega komunalnega vozila skladno z določili občinskega Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 91/09, 94/13).
- (4) Vozna pot smetarskega vozila se smatra le občinska javna cesta, če je normalno prevozna za specialno komunalno vozilo v gabaritih 3,0 m širine in 4,0 m višine in da izpolnjuje pogoje nosilnosti za osno obremenitev 6 ton.
- (5) Gradbeni odpadki in inertni odpadki, ki nastanejo zaradi rušenja obstoječih objektov in infrastrukture ter pri gradnji novih objektov, se odstranijo izven ureditvenega območja podrobnega načrta. Ravnanje z njimi se izvede v skladu z načrtom odstranjevalnih del ter s predpisi, ki urejajo ravnanje z odpadki. Na območju podrobnega načrta ni dovoljeno skladiščenje nevarnih odpadkov.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

26. člen

(kulturalna dediščina)

- (1) Na ureditvenem območju podrobnega načrta ni zavarovanih objektov ali območij kulturne dediščine. Na območju obravnave se predvideni posegi načrtujejo in izvajajo tako, da se ustvarjajo in ohranjajo kvalitetna razmerja in strukture v krajini, ter da se varuje značilno naselbinsko, krajinsko in arhitekturno tipologijo in morfologijo.
- (2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto za varstvo kulturne dediščine, 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 in se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoječe arheološke ostaline.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA NARAVE

27. člen

(varstvo voda in tal)

- (1) Pri projektiranju in gradnji novih objektov se upošteva normative in tehnične predpise s področja varstva voda in tal, še posebej pa:
 - Uredbo o odvajanju in čiščenju u komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15)
 - Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12 in spremembe)
 - Zakon o vodah (ZV-1, Ur. list 67/02 in spremembe).
- (2) Odvajanje padavinskih vod se iz utrjenih površin in streh preko interne meteorne kanalizacije spelje v javni sistem odvajanja meteorne vode.
- (3) Pred izlivom vode v javni sistem odvajanja padavinskih vod se umesti zadrževalnik meteorne vode.

- (4) V fazi projektiranja je potrebno izdelati poročilo iz področja geomehanike, ki vključuje zaključke glede stabilnosti tal skladno s prepovedmi in omejitvami v skladu z določili 87., 88. in 89. člena Zakona o vodah (ZV-1, Uradni list RS, št. 64/12 in spremembe).

28. člen

(varstvo zraka)

- (1) V času gradnje se na celotnem ureditvenem območju, na transportnih poteh, gradbiščih in začasnih deponijah, s posebno pozornostjo na delih, ki se bivalnim območjem najbolj približajo, izvajajo vsaj naslednji ukrepi:
- preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja gradbišča in deponij ter transportnih sredstev; ukrep zahteva ustrezno nalaganje tovornih vozil, njihovo čiščenje pred vožnjo na javne prometne površine in prekrivanje sipkih tovorov,
 - preprečevanje prašenja z odkritih delov gradbišč, prometnih in manipulativnih površin, deponij materiala, ukrep zahteva ustrezno ureditev gradbišč in začasnih skladišč sipkih materialov, vlaženje ali prekrivanje teh materialov ob suhem in vetrovnem vremenu, vlaženje prometnih in manipulativnih površin, s katerih se lahko nekontrolirano širijo prašni delci, redno čiščenje prometnih površin na gradbišču in javnih prometnih površin, ureditev čim krajših poti za prevoze za potrebe gradbišča ter sprotno rekultiviranje območij posegov (deponij, nasipov, vkopov),
 - upoštevanje emisijskih norm v skladu s predpisi, ki urejajo področje emisij pri začasnih gradbenih objektih, uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih, ukrep zahteva uporabo tehnično brezhibne gradbene mehanizacije in transportnih sredstev ter njihovo redno vzdrževanje, • če so prevozna sredstva in delovne naprave ustavljene za daljši čas, mora biti motor ugasnjen,
 - zaradi zmanjšanja prašenja ob sušnih dnevih se predvidi zadostno močenje in čiščenje prevoznih poti in odkritih površin.
- (2) Kot energetski vir je načrtovan zemeljski plin v kombinaciji z obnovljivimi virov energije.

29. člen

(varstvo pred hrupom)

- (1) Na podlagi predpisov, ki urejajo mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju, sodi obravnavano območje v III. stopnjo varstva pred hrupom, kjer ni dopusten noben poseg v okolje, ki je moteč zaradi povzročanja hrupa, saj gre za stanovanjsko območje.
- (2) V času gradnje se uporabljajo stroji s čim manjšo možno zvočno močjo in se upošteva omejitve glede njihove uporabe, predvsem časovne omejitve (uporaba v dnevnem času). Predvideni objekti oziroma njihovo obratovanje in uporaba po končani gradnji ne smejo presegati predpisane mejne ravni hrupa.

30. člen

(ohranjanje narave)

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

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

31. člen

(obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

Pri gradnji načrtovanih objektov se upošteva predpise s področja obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

32. člen

(varstvo pred poplavami, erozijska ogroženost in plazljivost terena)

- (1) Za območje podrobnega načrta je potrebno v fazi projektiranja izdelati geomehansko poročilo. Zaključke poročila je potrebno upoštevati pri projektiranju.
- (2) Območje OPPN se nahaja zunaj poplavno ogroženih območij.
- (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 Direkcije RS za okolje.
- (4) Na območju OPPN ni varovanih virov pitne vode.

33. člen

(seizmološke zahteve)

V skladu s karto projektnega pospeška tal je na območju določen projektni pospešek tal pospešek tal je do 0.150 g. Gradnja objektov mora biti potresno odporna. Pri načrtovanju se upošteva veljavna zakonodaja s področja mehanske odpornosti in stabilnosti objektov, v skladu z evropskim standardom za potresno odporno gradnjo.

34. člen

(zaščita pred razlitjem nevarnih snovi)

- (1) Pri gradnji se uporabljajo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni in takšne vrste materialov, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje. Na prometnih in gradbenih površinah ter odlagališčih gradbenega materiala se prepreči odtekanje vode v vodotoke, v podzemno vodo in na gozdna ter kmetijska zemljišča.
- (2) Pri nezgodah med gradnjo in med obratovanjem ali ob razlitju večjih količin goriva, olja ali drugih škodljivih tekočin in materialov, se ustrezno ukrepa in prepreči izlitje nevarnih snovi v vodotoke, podzemno vodo in kmetijska zemljišča ter se takoj obvesti najbližji center za obveščanje. Ravna se skladno s predpisi, ki urejajo področje ravnanja z odpadki, zavaruje se lokacija, uporabi se nevtralizacijsko sredstvo, onesnažena zemljina se takoj odstrani in odda pooblaščenim organizacijam za ravnanje z odpadki. Nastala škoda se sanira.
- (3) Med gradnjo in obratovanjem se izvajajo vsi ukrepi za preprečitev izcejanja betonskih odplak, izcejanja goriva, olj, zaščitnih premazov in drugih škodljivih snovi v vodo. Vsi gradbeni odpadki in ostanki gradbenega materiala ter kakršnih koli drugi odpadki se sproti odstranijo iz ureditvenega območja in na ustrezen način reciklirajo ali deponirajo.
- (4) Pranje, čiščenje in oskrba gradbene mehanizacije z naftnimi derivati se vrši v za ta namen zgrajenih pretakališčih, ki se zgradijo kot neprepustne ploščadi z lovilno posodo, ki lahko sprejme celotno morebitno izlito tekočino, iztok iz ploščadi se opremi z zaklopko, s peskolovom in lovilcem olj, ki se redno vzdržujeta. Pri pretakanju goriva se zagotovi dvakratna količina absorpcijskega sredstva za vpijanje naftnih derivatov, ki je potrebna, če bi kjerkoli nekontrolirano odtekalo gorivo ali pa olje iz polnega na največjega rezervoarja na napravah oziroma mehanizaciji.

35. člen

(varstvo pred požarom)

- (1) Požarna varnost se zagotovi z urejenimi obstoječimi in načrtovanimi dovozi za interventna vozila, z zagotavljanjem zadostnih virov vode za gašenje ter z ostalimi preventivnimi ukrepi za zagotavljanje požarne varnosti. Zaradi požarne ogroženosti se med gradnjo in obratovanjem upošteva predpise, ki urejajo varstvo pred požarom in varstvo pred požarom v naravnem okolju ter druge predpise, ki urejajo prostorske, gradbene in tehnične ukrepe varstva pred požarom.
- (2) Na ureditvenem območju podrobnega načrta je omogočen dovoz intervencijskih vozil in umik ljudi na sosednja zemljišča. Med objekti se zagotovijo ustrezni odmiki in potrebne protipožarne zaščite. Viri za zadostno oskrbo vode za gašenje se zagotovijo iz vodovoda preko hidrantnega omrežja ali z zadostno kapaciteto vode iz gasilskih vozil.
- (3) Potrebno je zagotoviti zadostne intervencijske površine in omogočiti dostop skladno do objektov skladno z veljavno zakonodajo iz tega področja.

IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

36. člen

(etapnost gradnje)

- (1) Prostorske ureditve, ki jih določa podrobni načrt je mogoče izvajati v celoti ali po delih, ki predstavljajo funkcionalno zaključene celote in se lahko gradijo ločeno. V primeru etapne izvedbe je potrebno vse ureditve ceste in gospodarske javne infrastrukture v celoti izvesti v prvi etapi.
- (2) Etapnost gradnje se izvaja tako, da je da čim manj vpliva na bivalne in delovne pogoje in obstoječe ureditve sosednjih območij, ter da je zagotovljeno nemoteno obratovanje obstoječih objektov.
- (3) Gradnja in obnova gospodarske javne infrastrukture (GJI) se izvaja pred ali sočasno z gradnjo objektov. Pred uporabo objektov je obvezna priključitev na meteorno in fekalno kanalizacijo.
- (4) V primeru fazne izvedbe prostorskih ureditev se lahko dograditev in obnova gospodarske javne infrastrukture razen ceste izvede v vsaki zaključeni etapi posebej.

X. VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

37. člen

(dopustna odstopanja)

- (1) Podrobni načrt določa okvirne tlorisne in višinske gabarite, prikazane v grafičnih prilogah.
- (2) V okviru toleranc je dovoljeno:
 - povečanje načrtovanih objektov do + 2,0 m,
 - zmanjšanje načrtovanih objektov,
 - višinsko odstopanje načrtovanih objektov do + / - 1,5 m, odstopanje do 0,5 m pri mejah parcel, namenjenih gradnji cest zaradi prilagoditve dejansko izvedenemu profilu ceste, kar posledično vpliva tudi na površine teh in sosednjih parcel,
 - odstopanje od višin zunanje ureditve do 0,5 m,
 - odstopanje od zakoličbenih točk objektov skladno s spremembami v okviru toleranc tlorisnih gabaritov objektov.
 - na podlagi ustrezne projektno-tehnične dokumentacije so dopustne tolerance pri prometnem, komunalnem in energetske urejanju, če to pogojujejo primernejši obratovalni parametri, bolj ekonomična investicijska vlaganja in v kolikor te spremembe oziroma prestavitve ne spreminjajo vsebinskega koncepta podrobnega načrta,
 - odstopanje od zunanje ureditve, v kolikor so izpolnjeni ostali pogoji določeni s tem odlokom in ostalimi predpisi,
 - spremembe tras in objektov prometne, komunalne in energetske infrastrukture so mogoče ob soglasju vseh tangiranih nosilcev urejanja prostora.

XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE

38. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

- (1) Med investitorjem in Občino Rogaška Slatina je sklenjena pogodba o medsebojnih obveznostih pri pripravi tega OPPN št. 3500-0002/2020-7 z dne 6. 5. 2022, ki jo je potrebno upoštevati pri izvajanju gradnje.
- (2) Pred pričetkom gradnje mora pravočasno obvestiti upravljavce objektov, naprav in vodov gospodarske javne infrastrukture, ki so tangirani pri predmetni gradnji.
- (3) Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale zaradi gradnje, mora investitor sanirati na svoje stroške, najkasneje do izdaje uporabnega dovoljenja za prvi objekt,
- (4) V času gradnje zagotovijo ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja objektov v vplivnem območju.

39. člen

(posegi, dopustni po izvedbi predvidenih ureditev v OPPN)

Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev oziroma po prenehanju veljavnosti OPPN so dopustni naslednji posegi:

- odstranitev objektov in naprav,
- redna in investicijsko-vzdrževalna dela objektov in rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminjata zunanji gabarit in konstrukcijska zasnova stavb;
- vzdrževalna dela na objektih prometne, komunalne, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture,
- obnove fasadnega plašča objektov, če se pri oblikovanju fasad ohranijo oblikovne lastnosti fasad objektov, zgrajenih v območju OPPN;
- spremembe namembnosti v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN ob pogoju, da so na parceli, namenjeni gradnji objektov, zagotovljene zadostne zelene površine in zadostno število parkirnih mest.

XII. KONČNE DOLOČBE

40. člen

(vpogled v OPPN)

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

41. člen

(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe za posamezna področja.

42. člen

(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu republike Slovenije.

Št.: _____

Rogaška Slatina, dne _____. 2023

Župan Občine Rogaška Slatina

mag. Branko Kidrič