

POTEK POSTOPKA SPREJEMANJA PROSTORSKEGA AKTA

Občinski podrobni prostorski načrt za Sosesko Rogaška je izdelan na osnovi pobude in Sklepa o začetku pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo večstanovanjskih objektov ob Gubčevi ulici (del EUP RA9) (Uradni list RS, št. 137/2022).

K osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta so bile pridobljene smernice nosilcev urejanja.

UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

Obravnavana prostorska enota urejanja prostora: RA9.

Podrobnejša namenska raba: SSa - pretežno enostanovanjske površine .

Območje OPPN stanovanjske soseske ob Gubičevi ulici se nahaja na parcelah št. : 689, 690/1, 690/2, 691/1, 695/2, 695/4, 695/5, 665 del, vse k.o. Rogaška Slatina (2635) in obsega površino cca 0,23 ha. Območje je del Rogaške Slatine in je od središča naselja oddaljeno približno 1,2 km v SZ smeri. Dostop do območja je možen preko ceste Na Trati in Gubčeve ulice, ki se na jugu navezujeta na regionalno cesto III. reda (odsek 7495). V neposredni okolici se nahaja predvsem individualna stanovanjska gradnja.

NAMEN OPPN

Z OPPN se podrobneje določijo prostorski izvedbeni pogoji za ureditev nove soseske namenjene prebivanju in poslovnim 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.

ZAZIDALNA ZASNOVA

Na območju se v obstoječem stanju nahaja več objektov, ki so predvideni za odstranitev.

Predvidena postavitev 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.

V nadstropjih stavb so predvidena stanovanja, medtem ko so v kletih objektov dopustne tudi druge dejavnosti ob izpolnjevanju pogojev določenih z odlokom, in sicer:

- 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, popravljavnice čevljev in podobne stavbe, fotokopirnice, fotostudii, stavbe za oskrbo in nego hišnih živali),

- 12510 Industrijske stavbe (od tega pekarnice).

Nad skupno kletjo, ki služi kot garaža, so urejene odprte bivalne površine za uporabnike območja. Odprte bivalne površine, urejene na strehi kletne etaže, vključujejo do minimalno 200 m² površin namenjenih otroškimi igriščem in površine ozelenjene s travo, grmičevjem ali manjšimi drevesi ter tlakovane površine.

Uvozno-izvozna klančina za motorni promet je na severovzhodnem delu območja.

Vse ostale ne pozidane površine se uredijo kot zelene ali prometne površine.

ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE

Novi objekti se priključijo na obstoječe in načrtovano cestno vodovodno, kanalizacijsko in elektroenergetsko omrežje. Poleg tega so lahko objekti priključeni še na plinovodno omrežje in telekomunikacijska omrežja. Vse priključitve se izvede pod pogoji pristojnih mnenjedajalcev.

VAROVANJE NARAVE, OKOLJA IN OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

Na ureditvenem območju ni zavarovanih objektov ali območij kulturne dediščine in naravnih vrednot ter zavarovanih območij z naravovarstvenim statusom. Z odlokom o prostorskem načrtu se določijo pogoji glede varstva okolja, v skladu z podrobnimi in splošnimi usmeritvami pristojnih mnenjedajalcev, ki morajo biti upoštevani v fazi projektiranja in gradnje.

Teren območja je v naklonu, vendar ni erozijsko ogrožen. Z zasnovo se predvidi ukrepe proti zdrsni terena z uporabo opornih elementov ter sistemom odvodnjavanja meteorne oziroma zaledne vode. Podrobne tehnične rešitve se predvidijo v fazi projektiranja.
