



OBČINA ROGAŠKA SLATINA
OBČINSKI SVET

Izletniška ulica 2, 3250 Rogaška Slatina

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

Številka: 0320 – 0004/2025
Datum: 23. 4. 2025

Zadeva: Gradivo za 4. točko dnevnega reda 24. redne seje Občinskega sveta Občine Rogaška Slatina

Predlagatelj: mag. Branko Kidrič, župan

Zadeva: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja TO1 v k.o. Topole, 1. in 2. obravnava.

Pravne podlage: Zakon o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 - ZIUOPZP)
Statut Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 67/17)
Poslovnik Občinskega sveta Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 67/17, 25/25)

Poročevalca: mag. Branko Kidrič, župan in ga. Ana Zupanc

Priloga: Zapisnik 15. seje Statutarno pravne komisije z dne 22. 4. 2025 bo predložen naknadno

Predlog sklepa:

- 1. Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja TO1 v k.o. Topole se obravnava po skrajšanem postopku.**
- 2. Občinski svet Občine Rogaška Slatina sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja TO1 v k.o. Topole, v prvi in drugi obravnavi.**

Na podlagi 124. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Ur. l. RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 - ZIUOPZP) in 16. člena Statuta Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 67/17) je Občinski svet Občine Rogaška Slatina redni seji dne sprejel

ODLOK
O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA ENOSTANOVANJSKO
GRADNJO NA TOPOLAH V OBČINI ROGAŠKA SLATINA (del EUP TO1)
(ID 4096)
(predlog)

I. UVODNI DOLOČBI

1. člen
(splošno)

- (1) S tem odlokom se sprejme »Občinski podrobni prostorski načrt za enostanovanjsko gradnjo na Topolah v občini Rogaška Slatina (del EUP TO1)« v nadaljevanju: OPPN.
- (2) OPPN je izdelal URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 2023/OPPN-046.
- (3) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 4096.

2. člen
(vsebina odloka)

- (1) Ta odlok določa opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN, območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovo projektih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje 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 ter usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN.
- (2) Sestavni del OPPN so poleg tega odloka tudi grafični del in spremljajoče gradivo.

Grafični del:

1. Prikaz namenske rabe prostora

- 1.1 Izsek iz grafičnih prilog grafičnega dela prostorskega plana M - 1 : 5000

2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcelacije

- 2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 500

3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji

- 3.1 Načrtovana ureditev s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji M - 1 : 5000

4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor

- 4.1 Ureditvena situacija M - 1 : 500
- 4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji M - 1 : 500
- 4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo M - 1 : 500
- 4.4 Prometno tehnična situacija M - 1 : 500

5. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z načrtom parcel

- 5.1 Načrt parcelacije M - 1 : 500

6. Prikaz območja OPPN in ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

Spremljajoče gradivo prostorskega izvedbenega akta:

- Utemeljitev upoštevanja splošnih smernic in pravil urejanja prostora ter izvleček iz nadrejenega prostorskega akta
- Podatki iz prikaza stanja prostora in drugi podatki, na katerih temeljijo rešitve akta
- Seznam nosilcev urejanja prostora, mnenja
- Seznam izdelanih strokovnih podlag in priloge
- Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
- Izhodišča
- Sklep
- Povzetek za javnost

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM**3. člen**

(načrtovane prostorske ureditve)

- (1) Z OPPN se načrtuje ureditev povezana z gradnjo enostanovanjske stavbe, k temu sodijo ureditve zunanjih površin s parkirnim prostorom ter pripadajočimi objekti z vso potrebno komunalno in energetsko infrastrukturo.
- (2) Predvidene ureditve obsegajo:
 - gradnjo enostanovanjske prostostoječe stavbe,
 - gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov za potrebe ožjega območja,
 - ureditev zunanjih površin,
 - gradnjo potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.
- (3) V OPPN so opisani tudi posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture.

III. OBMOČJE OPPN**4. člen**

(območje OPPN)

- (1) Območje OPPN obsega parcelo, na katerih se izvedejo trajni objekti, prometne, energetske, komunalne in druge ureditve ter spremljajoči objekti.
- (2) Predmet OPPN je območje, ki obsega parcelo št.: 137/8 v k.o. Topole (1180).
- (3) Velikost območja OPPN je 1825,5 m².

IV. UMEŠTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR**5. člen**

(vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

- (1) Območje OPPN se nahaja zahodno od mesta Rogaška Slatina, v 1,5 km oddaljenem naselju podeželske narave Topole. Značilnost naselja je redka pozidava, na parcelah, ki se nahajajo tik ob prometnici, javnih poteh, od koder imajo dovoz na lastno zemljišče.
- (2) Predmetno območje obsega parcelo 137/8 v k.o. Topole, ki v celoti ne predstavlja stavbnega zemljišča. Stavbno zemljišče se nahaja severozahodno, ob javni poti. Parcela 137/8 je velika 2477 m², od tega je stavbnega zemljišča 1825,5 m², ki v celoti predstavlja gradbeno parcelo za gradnjo enostanovanjske stavbe, preostali del pa so površine kmetijskega zemljišča K1 v velikosti 651,5 m², ki niso predmet tega OPPN. Vplivi in povezave s sosednjimi območji so razvidni tudi iz karte 3.1.

6. člen

(umestitev načrtovane ureditve v prostor, opis prostorskih ureditev)

- (1) Območje OPPN se nahaja ob javni poti-10 Topole 20, šifra odseka 856981, od koder ima tudi dovoz in dostop. Zemljišče se nahaja jugovzhodno od javne poti.
- (2) Parcela je delno pozidana, z gospodarskim poslopjem, v velikosti 115 m², ki se nahaja v severovzhodnem delu. Nova stanovanjska stavba se umešča na jugovzhodni del parcele.

7. člen

(pogoji in usmeritve glede vrste dopustih dejavnosti, gradenj in drugih del ter objektov)

- (1) Po občinskem prostorskem načrtu (OPN Rogaška Slatina) leži območje na stavbnem zemljišču, z oznako prostorske enote TO 1 (Topole) in s podrobnejšo namensko rabo SK – površine podeželskega naselja, ki so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju.
- (2) Vrste dopustnih objektov, ki se dopuščajo skladno z vrsto dejavnosti in veljavnimi predpisi ter v okviru določil tega odloka:
 - eno in dvostanovanjske prostostoječe stavbe,
 - gradbeno inženirski objekti:
 - cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
 - lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja.
- (3) Vrste dopustnih dejavnosti so skladne z namensko rabo območja:
 - bivanje,
 - dopolnilne dejavnosti na kmetijah – obrtna delavnica, mizarstvo,
 - stavbe za storitvene dejavnosti: do 200 m² BTP objekta ali dela objekta.
- (4) Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:
 - gradnje novih objektov (novi objekti, prizidave, nadzidave),
 - rekonstrukcije objektov,
 - odstranitve (rušitve) objektov ali njihovih delov,
 - vzdrževanje objektov,
 - gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
 - postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov.

8. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov)

- (1) Območje leži ob obstoječi javni poti-10 Topole 20, šifra odseka 856981. Stavbno zemljišče OPPN se nahaja jugovzhodno, ob javni poti, ob prometnici, ki omogoča dovoz in dostop na območje predvidene gradnje.
- (2) Predvidena je gradnja ene (1) enostanovanjske prostostoječe stavbe na lastni parceli, s parkiranjem avtomobila na parceli.
- (3) Etažnost stavbe je maksimalno K+P+M (klet, pritličje, mansarda). Stavba je lahko nižje etažnosti. Tlorisni gabariti so razvidni iz grafičnega dela lista 4.2..
- (4) Fasada je v pastelnih in svetlih barvnih tonih. Z drugimi barvami jih je dopustno kombinirati do 1/3 površine posamezne fasade. Dopustna je izvedba fasad tudi iz drugih naravnih materialov (les, kamen, opeka, steklo itd...). Prepovedane so žive in kričeče barve.
- (5) Streha stanovanjske stavbe je simetrična dvokapnica z naklonom strehe od 30° do 45° v kombinaciji z ravnimi strehami na delih stavbe nad osnovnim tlorisom. Sleme vzdolž daljše stranice objekta mora biti vzporedno s plastnicami terena. Na pripadajočih objektih, garaži ali nadstrešnici, je streha lahko ravna. Kritina je iz različnih materialov (priporočena iz opeke ali kakega drugega naravnega materiala (les, slama) in barv. Dopustne so odprtine za okna, vrata ipd.
- (6) Frčade ne smejo biti višje od višine slemena strehe. Frčade na strehi stavbe, pri dvojčkih in pri hišah v nizu morajo biti oblikovno usklajene.

(7) Merila za določanje velikosti objektov so opredeljena s faktorji, ki ne presegajo dovoljenih:

- faktor pozidanosti gradbene parcele (FZ): max dovoljen je 40% in faktor zelenih površin (FZP): najmanj 10%.

(8) V grafičnem delu je prikazan tloris stanovanjske stavbe, območje dovoza, odstava avtomobila, kjer je dopustna gradnja nadstrešnice ali garaže. Zarisano enostanovanjsko stavbo v grafičnem delu z dimenzijami 12 x 14 m tlorisnega gabarita, je dopustno odstopati za 1.5 m.

(9) Smeri in lokacije dostopov, dovozov in vhodov so prikazane načelno, natančno se določijo v projektni dokumentaciji.

(10) Ozelenitve okolice objektov naj se izvedejo z domačimi vrstami rastlinja. Okolica naj bo urejena skladno z obstoječo kulturno krajino.

9. člen

(pogoji in usmeritve za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se lahko izvaja skladno z veljavnimi predpisi, z določili OPN Rogaška Slatina.

Vrste dopustnih nezahtevnih in enostavnih objektov, ki se dopuščajo v okviru določil tega odloka:

- nadstrešek,
- nadstrešnica,
- garaža,
- zimski vrt,
- letna kuhinja,
- bazen.

(2) Nezahtevni in enostavni objekti so lahko od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,5 m ali bližje s soglasjem lastnika sosednje parcele. Med sosedske ograje se lahko postavljajo do meje zemljiških parcel ali na mejo s soglasjem lastnikov sosednjega zemljišča.

(3) Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu.

(4) Postavitev ograj na cestni strani je lahko visoka maksimalno 0.75 m in v križiščih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin. Višja je lahko samo izjemoma, če se dokaže zadostna transparentnost ograje, na kar ja potrebno pridobiti soglasje upravljalca ceste. Ograjevaje parcel naj bo praviloma urejeno z zasaditvijo drevnin, ki se režejo v višini 1 m in so lahko ojačene z žično mrežo.

(5) V primeru višjih premostitev terenskih razlik se naj planiranje terena izvaja z brežinami in le v primeru, ko to ni mogoče ali to zahtevajo pogoji geomehanike, se lahko izvedejo oporni zidovi izvajajo kaskadno, vsak posamezni zid do višine 1.50 m. Ti morajo biti po izvedbi maksimalno ozelenjeni (popenjavke).

V. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

10. člen

(skupne določbe glede prometnega urejanja)

(1) Vse rešitve glede prometnega urejanja so opredeljene na podlagi obstoječega stanja in usmeritev prostorskih aktov, ki veljajo na tem območju. Pri nadaljnjem načrtovanju so možne tudi drugačne tehnične rešitve, ki bodo prilagojene rešitvam povezovalnih cest. Vse te prilagoditve se izvedejo v projektni dokumentaciji ob soglasju upravljalca cest.

11. člen

(prometno omrežje, parkiranje)

- (1) Dostop in dovoz na parcelo je omogočen iz javne poti Topole 20, šifra odseka 856981 s severne strani in z zahodne strani javne poti Topole 16a.
- (2) Parkiranje je predvideno na lastni parceli, potrebno je zagotoviti 2 PM za stanovanjsko enoto. Možna je postavitev nadstrešnice ali garaže, natančna velikost in umestitev se določi v projektni dokumentaciji.

12. člen

(skupne določbe glede komunalnega in energetskega urejanja)

- (1) Predvideno pozidavo je možno delno vezati na obstoječe infrastrukturno omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev.
- (2) Pred pričetkom nadaljnjih aktivnosti je potrebno pridobiti točne podatke o legi komunalnih vodov. Vse tehnične rešitve prilagoditi zahtevam upravljavca.
- (3) Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve ob upoštevanju smernic posameznih upravljavcev. Podrobnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju smernic in pogojev upravljavcev.

13. člen

(vodovodno omrežje)

- (1) Predvideni objekt se lahko naveže na obstoječe javno vodovodno omrežje v ulici Topole 20. Zgraditi je potrebno priključek ustreznih dimenzij in vodomerni jašek, v skladu s pogoji upravljalca.
- (2) Pri izgradnji je potrebno upoštevati vse tehnične predpise s področja oskrbe z vodo in predpise upravljavca

14. člen

(kanalizacijsko omrežje)

- (1) Na območju ni kanalizacijskega omrežja za odvod sanitarnih-komunalnih odpadnih vod.
- (2) Do izgradnje kanalizacijskega omrežja se naj sanitarne-komunalne odpadne vode odvajajo MKČN ob smiselnem upoštevanju določil Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur.l.RS 64/12, 64/14 in 98/15) in Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur.l.RS, št. 98/2015, 76/17 in 81/19).
- (3) Mejne vrednosti parametrov onesnaženosti iz male komunalne ČN so opredeljene v Prilogi 1 Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur.l.RS, št. 98/2015, 76/17 in 81/19) in terminskih rokov za prilagoditev odvodnjavanja.
- (4) Padavinske vode od objekta in okolja se vodijo v zbiranje in ponikanje na parceli investitorja.
- (5) Po izgradnji javne kanalizacije in pridobitvi možnosti priključevanja je potrebno MKČN opustiti in na podlagi pridobljenega Soglasja za priključitev izvesti vse aktivnosti in opravila za izvedbo priključitve.

15. člen

(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Oskrba z električno energijo se predvidi v skladu s pogoji upravljavca. Zgradi se ustrezno NN omrežje z navezavo na obstoječo TP.
- (2) Objekt bo priključen na javno nizkonapetostno omrežje preko nove prostostoječe kableske priključno merilne omarice (PMO), ki bo postavljena ob dovozu do hiše. Skladno z izdanim soglasjem za priključitev št. 1504597 izdan pri Elektro CELJE dne 9.8.2024 bo v omaro vgrajen direktni števec električne energije z jakostjo omejevalnika toka 3x25A. Mesto priklopa nove PMO omare na javno omrežje je predvideno z odcepu na poteku obstoječega zračnega voda na nizkonapetostnem drogu, ki se nahaja na parceli številka 143/5. NN drog je

priključen na transformatorsko postajo TP TOPOLE:084 na NN izvod I02peperko. Odcep se izvede s preходом iz prostozračnega voda v kabelsko kanalizacijo do PMO omare.

16. člen
(elektronske komunikacije)

- (1) V bližini območja se nahaja obstoječe TK in KTV omrežje, ki omogoča priključitev. Obstoječe omrežje se po potrebi zaščiti ali prestavi.
- (2) Za potrebe navezave se izvede ustrezna kabelska kanalizacija in PVC cevi ter ustrezni jaški, ločeni za potrebe TK in KTV omrežja. V kanalizacijo se vstavijo ustrezni kablovodi.
- (3) Za priključevanje objekta se izvede ustrezen priključek skladno s pogoji posameznega upravljavca.

17. člen
(ogrevanje in učinkovita raba energije)

- (1) Ogrevanje bo urejeno individualno.
- (2) Priporočena je uporaba obnovljivih virov – biomase in toplotnih črpalk (zrak ali zemlja) ter trajnih virov energije – sončne (solarni sistemi, kolektorji in sončne celice), elektrike ali plina.
- (3) V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda - voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

18. člen
(posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture)

- (1) Izven ureditvenega območja OPPN je dovoljeno izvajanje posegov, ki so v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora potrebni za izvedbo priključevanja predvidene soseske na GJL.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

19. člen
(kulturna dediščina)

- (1) Na območju OPPN ni enot nepremične kulturne dediščine.
- (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 Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

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

20. člen
(varstvo pred onesnaženjem zraka)

- (1) Skladno s podzakonskim aktom o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žveplovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanjem zraku, se območje OPPN nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti.
- (2) Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.

(3) Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Poskrbi se za:

- vlaženje materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
- preprečevanje raznosa materiala z gradbišč;
- čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste;
- protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

(4) Zaradi zmanjšanja onesnaževanja zraka se za ogrevanje prednostno načrtuje ogrevanje z energetskimi viri, ki manj onesnažujejo zrak (alternativni viri, zemeljski plin, utekočinjen naftni plin...).

21. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) Na območju naj veljajo mejne vrednoti kazalcev hrupa vsaj za III. območje varstva pred hrupom (Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju; Uradni list RS, št. 43/18 in 59/19).

(2) Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.

(3) Pri načrtovanju morebitnih klimatskih, prezračevalnih ali drugih naprav, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom. Izbirajo se naj naprave z nižjo zvočno močjo. Zunanje enote toplotnih črpalk naj bodo usmerjene stran od sosednjih objektov in spalnih prostorov, v primerni oddaljenosti od sosednjih parcel. Če je odmik zunanje enote toplotne črpalke manjši od 4,0 m, je potrebno pisno soglasje lastnika sosednjih zemljišč.

22. člen

(vodni režim in stanje voda)

(1) Območje se nahaja izven zavarovanega vodovarstvenega območja.

(2) Na območju obstaja srednja verjetnost erozijskega pojavljanja plazov.

(3) Do izgradnje kanalizacijskega omrežja se naj sanitarne-komunalne odpadne vode odvajajo MKČN ob smiselnem upoštevanju določil Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur.l.RS 64/12, 64/14 in 98/15) in Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur.l.RS, št. 98/2015, 76/17 in 81/19).

(4) Padavinske vode iz strešin se zbirajo v zbiralniku ob objektu, preliv iz zbiralnika se izvede v lokalno ponikalnico ali razpršeno po terenu, ki se izvede v skladu z izdelanim geotehničnim mnenjem. Padavinske vode iz utrjenih površin in dovozne ceste se odvajajo razpršeno po terenu.

(4) V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda-voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

(5) Po podatki podatkih z javno dostopnih portalov je razvidno, da se obravnavan poseg nahaja na srednji verjetnosti pojavljanja plazov in leži izven erozijsko ogroženem območju. Izdelano je bilo Geološko mnenje o sestavi tal in pogojih temeljenja na temeljni plošči na območju parcele št. 137/8 k. o. Topole ter o hidrogeoloških, stabilnostnih in erozijskih razmerah na območju predvidene gradnje (BLAN d.o.o., Špeglova ulica 47, 3320 Velenje, številka: GM – 287/2024, Velenje, oktober 2024), iz katerega je razvidno, da ni zaslediti nobenih znakov nestabilnosti tal oziroma zdrsov zemljin. Glede na konfiguracijo terena in sestavo tal (meljast pesek in meljast grušč) na obravnavani lokaciji ni pričakovati nevarnosti za pojave globalne nestabilnosti terena. Ob ustreznem dimenzioniranju predvidenih podpornih konstrukcij bo ohranjena tudi stabilnost in varnost pobočja oziroma ceste nad obravnavano parcelo.

(6) Za meteorne vode, ki bi lahko dotekale po površini (predvsem s ceste) naj se uredi površinske zajeme (mulde ali betonske kanalete) in odvode po ustrezni vodotesni meteorni kanalizaciji v primeren odvodnik. Glede na lego terena je zagotovljen odtok meteornih vod, podzemne vode pa v motečih količinah ni za pričakovati. Glede na relief in sestavo temeljnih

tal je zagotovljen odtok padavinskih vod, zaledno podzemno vodo pa je potrebno drenirati na nivoju temeljnih tal objekta.

(7) V času gradnje je investitor dolžan zagotoviti geomehanski nadzor ter vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oz. v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.

(8) V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda-voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

23. člen

(ravnanje z odpadki)

- (1) Ravnanje s komunalnimi odpadki se vrši v skladu z občinskim odlokom.
- (2) Ravnanje z gradbenimi in kosovnimi odpadki mora biti v skladu z določili veljavne zakonodaje, prav tako ravnanje z morebitnimi industrijskimi in posebnimi odpadki.

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

24. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Območje OPPN se nahaja izven naravnih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica ter erozivnost. Nahaja se v srednji verjetnosti erozijskega pojavljanja plazov. Območje se nahaja na območju srednje verjetnosti pojavljanja zemeljskih plazov.
- (2) Obravnavano območje spada v IV. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,175 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje.
- (3) Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:
 - nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
 - nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
 - nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov in
 - nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

25. člen

(varstvo pred požarom)

- (1) Stavba mora biti projektirana in grajena tako:
 - da je ob požaru na voljo zadostno število ustreznih izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,
 - da je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,
 - da ima zgradba ustrezno nosilno konstrukcijo in je načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbi,
 - da se zagotovi potreben odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.
- (3) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravljevec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 30 l/sekundo vode za gašenje.

IX. DOPUSTNA Odstopanja

26. člen

(skupne določbe glede dopustnih odstopanj)

- (1) Pri uresničitvi OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, energetskih, tehnoloških, geoloških, hidroloških, okoljskih, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s čimer pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.
- (2) Odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih spadajo ta odstopanja.
- (3) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnih prilogah, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega odloka.
- (4) Dopustna so odstopanja od količbenih točk parcel namenjenih gradnji v smislu prilagoditve bodočim ureditvam, obstoječi parcelaciji in stanju v prostoru, pod pogojem, da so omogočene vse ureditve, predvidene s tem odlokom.

27. člen

(odstopanja pri načrtovanju objektov)

- (1) Natančna lokacija in velikost nadstrešnice ali garaže se opredeli v projektni dokumentaciji.
- (2) Zarisan enostanovanjsko stavbo v grafičnem delu z dimenzijami 12 x 14 m tlorisnega gabarita, je dopustno odstopati za 1.5 m.

28. člen

(odstopanja glede prometne ureditve in parkiranja)

- (1) Mikrolokacijo dovoza, obliko, velikost in lokacijo parkiranja se opredeli v projektni dokumentaciji.

29. člen

(odstopanja glede energetske in komunalne ureditve)

- (1) Dopustna so odstopanja od rešitev opredeljenih v predmetnem OPPN (trase posameznih vodov, mesta, način priključevanja ipd.). Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju usmeritev tega OPPN, upoštevanje veljavne zakonodaje, predpisanih odmkov med posameznimi kanalnimi vodi. Spremembe lege in trase posameznih vodov so dopustne tudi v primeru težav pri pridobivanju zemljišč.

X. OBVEZNOST INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV

30. člen

(pogoji za vzdrževalna in druga dela)

- (1) Za vzdrževalna in investicijska dela, rekonstrukcije, prizidave veljajo enaki pogoji za oblikovanje kot za novogradnje. Prizidave objektov se morajo uskladiti s celotno stavbno maso objekta in morajo biti skladne z oblikovanjem in gradbenimi materiali osnovnega.
- (2) Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izdelovalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material in urediti okolico.

31. člen

(obveznost ob pripravi projektne dokumentacije)

- (1) Med pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven območja OPPN mora investitor pridobiti projektne pogoje in soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.

32. člen

(obveznost v času gradnje)

- (1) V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:
- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščiti obstoječe infrastrukturne vode,
 - med gradnjo je potrebo upoštevati smernice in pogoje temeljenja in zagotoviti stalen nadzor geomehanika pri vseh zemeljskih delih (temeljenje objektov, urejanje komunalne infrastrukture itd.),
 - zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
 - promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
 - sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
 - skladno z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
 - med gradnjo je potrebno vse začasne deponije ustrezno zaščititi pred spiranjem in odnašanjem materiala ob močnejših nalivih,
 - zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
 - v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
 - zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
 - sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane,
 - po končani gradnji je potrebno vse za gradnjo postavljene provizorje in začasne deponije odstraniti. Na novo izdelana pobočja ustrezno utrditi in jih zatraviti oz. ustrezno vegetacijsko urediti.
- (2) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati skladno s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

XI. KONČNE DOLOČBE

33. člen

(vpogled v OPPN)

- (1) OPPN s prilogami se hrani na sedežu občine Rogaška Slatina v digitalni in analogni izpisani in izrisani obliki in je na vpogled v času uradnih ur občinske uprave.
- (2) V primeru odstopanja med digitalno in analogno obliko veljajo podatki iz analogne oblike podrobnega načrta.

34. člen
(pričetek veljavnosti)

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

Številka:

Občina Rogaška Slatina, dne

ŽUPAN
Občine Rogaška Slatina
Branko Kidrič



OBČINA ROGAŠKA SLATINA

Izletniška ulica 2, 3250 Rogaska Slatina

T: 03 81 81 700

F: 03 81 81 724

E: obcina@rogaska-slatina.si

www.rogaska-slatina.si

Številka: 0320 – 0004/2025

Datum: 23. 4. 2025

Zadeva: Obrazložitev usklajenega predloga Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enostanovanjsko gradnjo na Topolah v Občini Rogaska Slatina – 1. in 2. obravnava

1. Uvod

I. Razlogi za sprejetje akta

Občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljnjem besedilu: OPPN) je prostorski akt, s katerim se podrobneje načrtuje prostorske ureditve. Namen, vsebino ter postopek priprave OPPN določa Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24, v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3).

Pobudnik, investitor in lastnik zemljišča, želi na obravnavanem območju, na delu parcele številka: 137/8 v k.o. (1180) Topole v občini Rogaska Slatina, kjer je stavbno zemljišče, zgraditi enostanovanjsko stavbo, z navezavo na obstoječe prometno omrežje, ter izgradnjo potrebne komunalne in energetske infrastrukture.

Po občinskem prostorskem načrtu (OPN Rogaska Slatina) leži območje OPPN na stavbnem zemljišču z oznako prostorske enote TO1 in s podrobnejšo namensko rabo SK – površine podeželskega naselja, ki so namenjena enodružinski stanovanjski gradnji, površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi v minimalnem obsegu. Dovoljena je gradnja eno ali dvostanovanjskih hiš.

Veljavni prostorski akt na obravnavanem območju je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 50/19, 115/21 - SDOPN2; v nadaljnjem besedilu: OPN), ki za območje enote urejanja prostora TO1 določa obvezo izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki bo podlaga za izdajanje upravnih dovoljenj za gradnjo objektov.

II. Ocena stanja

Na območju Občine Rogaska Slatina je v veljavi Občinski prostorski načrt Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 50/19, 115/21 – SDOPN2, 19/24 - TP; OPN), ki določa namensko rabo prostora, prostorske izvedbene pogoje ter območja, za katera se pripravi OPPN z usmeritvami za pripravo.

Za celotno območje enote so bile izdelane Strokovne podlage za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja TO1 v k.o. Topole v občini Rogaska Slatina (izdelal: URBIS urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o. Maribor, št. projekta: 2023/OPPN-046, januar 2024). Predmetne strokovne podlage vsebujejo tudi izdelano strokovno podlago za celotno prostorsko enoto TO1, kjer je grafično prikazano, da načrtovani OPPN na eni

parceli ne predstavlja načrtovalske ovire glede na preostalo EUP in preostala nepozidana zemljišča, ki jih je zelo malo, saj je večji del EUP TO 1 že pozidan. S tem namenom se lahko izdela OPPN samo za lastniško parcelo pobudnika.

III. Cilj akta

Cilj OPPN je aktivacija nezazidanih stavbnih zemljišč, ki so opredeljena v OPN. Z OPPN se določijo podrobnejši izvedbeni pogoji, ki bodo omogočili gradnjo enostanovanjske stavbe z navezavo na obstoječe prometno omrežje ter izgradnjo potrebne komunalne in energetske infrastrukture.

IV. Ocena finančnih in drugih posledic, ki bi jih imelo sprejetje splošnega akta

S sprejemom OPPN za Občino Rogaška Slatina nove materialne obveznosti ne bodo nastale.

2. Obrazložitev

Območje OPPN se nahaja zahodno od mesta Rogaška Slatina, v 1,5 km oddaljenem naselju podeželske narave Topole. Značilnost naselja je redka pozidava na parcelah, ki se nahajajo tik ob prometnici, javnih poteh, od koder je omogočen dovoz na lastno zemljišče. Predmetno območje obsega parcelo 137/8, k.o. Topole, ki v celoti ne predstavlja stavbnega zemljišča. Stavbno zemljišče predstavlja severozahodni del parcele, ob javni poti. Parcela 137/8 je velika 2477 m², od tega je stavbnega zemljišča 1825,5 m², ki v celoti predstavlja gradbeno parcelo za gradnjo enostanovanjske stavbe, preostali del pa so površine kmetijskega zemljišča K1 v velikosti 651,5 m², ki niso predmet tega OPPN.

Predmet OPPN je gradnja enostanovanjske stavbe, z ureditvijo zunanjih površin s parkirnim prostorom, ter pripadajočimi objekti z vso komunalno in energetsko infrastrukturo.

Predvidene ureditve obsegajo:

- gradnjo enostanovanjske prostostoječe stavbe,
- gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov za potrebe ožjega območja,
- ureditev zunanjih površin,
- gradnjo potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

Zasnova, gabariti, oblikovanje objektov:

Predvidena je gradnja ene enostanovanjske prostostoječe stavbe na lastni parceli, s parkiranjem avtomobila na parceli. Etažnost stavbe je maksimalno K+P+M (klet, pritličje, mansarda), lahko je nižje etažnosti.

Dostop in dovoz na parcelo je omogočen iz javne poti Topole 20, s severne strani in z zahodne strani javne poti Topole 16a.

Umestitev predvidenih objektov je določena z gabariti, odmiki, dopustno izrabo prostora in pogoji za arhitekturno oblikovanje objektov.

Zunanje ureditve:

Na območje OPPN je omogočen dostop in dovoz na parcelo iz javne poti Topole 20, šifra odseka 856981 s severne strani, in z zahodne strani javne poti Topole 16a. Parkiranje je predvideno na lastni parceli, potrebno je zagotoviti 2 PM za stanovanjsko enoto.

Komunalna in energetska infrastruktura:

Območje se navezuje na obstoječo energetsko in komunalno omrežje s posameznimi prilagoditvami v bližini.

Ogrožena območja:

Obravnavan poseg se nahaja na srednji verjetnosti pojavljanja plazov in leži izven erozijsko ogroženem območju. Izdelano je bilo Geološko mnenje o sestavi tal in pogojih temeljenja na temeljni plošči na območju parcele št. 137/8 k. o. Topole ter o hidrogeoloških, stabilnostnih in erozijskih razmerah na območju predvidene gradnje (BLAN d.o.o., Špeglova ulica 47, 3320 Velenje, številka: GM – 287/2024, Velenje, oktober 2024), iz katerega je razvidno, da ni zaslediti nobenih znakov nestabilnosti tal oziroma zdrsov zemljin. Glede na konfiguracijo terena in sestavo tal (meljast pesek in meljast grušč) na obravnavani lokaciji ni pričakovati nevarnosti za pojave globalne nestabilnosti terena. Ob ustreznem dimenzioniranju predvidenih podpornih konstrukcij bo ohranjena tudi stabilnost in varnost pobočja oziroma ceste nad obravnavano parcelo.

Postopek sprejema OPPN

Sklep o pričetku postopka

Postopek priprave OPPN se je začel s sklepom, ki ga je v aprilu 2024 sprejel župan Občine Rogaška Slatina (Sklep o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enostanovanjsko gradnjo na Topolah v Občini Rogaška Slatina; Uradni list RS, št. 32/24 z dne 12. 4. 2024).

Pravna podlaga

Postopek priprave OPPN se vodi po Zakonu o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; v nadaljevanju: ZUreP-3).

Odločitev o izvedbi presoje vplivov na okolje

Pred sprejemom sklepa je občina v skladu s 128. členom ZUreP-3 pridobila mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja (mnenje Zavoda RS za varstvo narave, OE Celje, št. 3563-0096/2024-2, z dne 7. 3. 2024). V mnenju je zavod presodil, da območje izdelave plana Občinski podrobni prostorski načrt za del območja TO1 v k.o. Topole v Občini Rogaška Slatina in njegovega daljinskega vpliva leži izven posebnega varstvenega območja (Natura 2000) in zavarovanega območja, zato presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na zavarovana območja ni treba izvesti.

Ker

- presoje sprejemljivosti na varovana območja ni treba izvesti,
 - se OPPN ne pripravlja na podlagi občinskih prostorskih strateških aktov, sprejetih na podlagi Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93, 29/95 – ZPDF, 44/97, 9/01 – ZPPreb, 23/02 – odl. US in 110/02 – ZUreP-1) in Zakona o urejanju prostora (Uradni list SRS, št. 18/84, 15/89, Uradni list RS, št. 23/02 – odl. US in 110/02 – ZUreP-1),
 - se z OPPN ne spreminja namenske rabe prostora,
 - se z OPPN ne načrtujejo prostorske ureditve, ki ne bi bile celovito presojane že pri pripravi Občinskega prostorskega načrta Občine Rogaška Slatina in bi bile poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje, v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja ali ki bi lahko pomembneje vplivale na okolje,
- se v skladu s prvim odstavkom 128. člena ZUreP-3 za SD UN celovita presoja vplivov na okolje ne izvede.

Vloga za dodelitev identifikacijske številke

Ministrstvo za naravne vire in prostor (MNVP) je z dopisom št. 35040-54/2024-2560-2 z dne 12. 3. 2023 dodelilo identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov: ID 4096.

Osnutek

Osnutek se je izdelal v skladu s Sklepom, hierarhično nadrejenimi prostorskimi akti, splošnimi smernicami NUP, ter strokovnimi podlagami. Delovni osnutek za namen seznaitve javnosti in pridobivanja mnenj nosilcev urejanja prostora je bil javno objavljen na spletni strani občine dne 7. 5. 2024, pristojni NUP so bili hkrati pozvani k podaji mnenja.

Elaborat ekonomike

Elaborat ekonomike vsebuje oceno investicij za graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede načrtovanih prostorskih ureditev v OPPN (ZUreP-3). V pravilniku o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZureO-3) je v 2. členu (namen elaborata ekonomike) zapisano:

Elaborat ekonomike je namenjen:

- oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih z občinskim podrobnim prostorskim načrtom ter
- oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje družbene infrastrukture, ki jo je potrebno zgraditi, dograditi ali jo zagotoviti na drug način za namen izvedbe prostorskih ureditev v OPPN.

Na območju urejanja predmetnega OPPN in v njegovi neposredni bližini so izvedeni vsi priključki na gospodarsko javno infrastrukturo, dograditev le-teh ni potrebna. Načrtovane ureditve niso takšne narave, da bi bile potrebne investicije v družbeno infrastrukturo, zato se smatra, da izdelava elaborata ekonomike ni potrebna.

Vsa infrastruktura na območju OPPN bo zgrajena kot priključek v lasti investitorja na njegove stroške.

Pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora

Na podlagi pridobljenih mnenj se je izdelal dopolnjeni osnutek OPPN.

Javna razgrnitev in obravnava

Dopolnjeni osnutek je bil javno objavljen na spletni strani občine. Javna razgrnitev je potekala od 11. 11. 2024 do 10. 12. 2024. Med javno razgrnitvijo je bila dne 20. 11. 2024 izvedena tudi javna obravnava, v času javne razgrnitve je bilo omogočeno zbiranje pripomb javnosti. V času javne razgrnitve in javne obravnave ni bilo podane nobene pripombe.

Predlog

Po javni razgrnitvi, javni obravnavi in sprejemu Stališč do pripomb, ki jih je župan sprejel s Sklepom št. 3500-0001/2024-13 dne 13. 12. 2024, in so bila javno objavljena na spletni strani občine, se je izdelal predlog akta za sprejem na občinskem svetu.

Prva in druga obravnava na seji občinskega sveta

Podajamo predlog Odloka dopolnjenega osnutka OPPN v prvo in drugo obravnavo občinskemu svetu Občine Rogaška Slatina.

Občinskemu svetu Občine Rogaška Slatina predlagamo, da po razpravi sprejme sklep iz priloge.

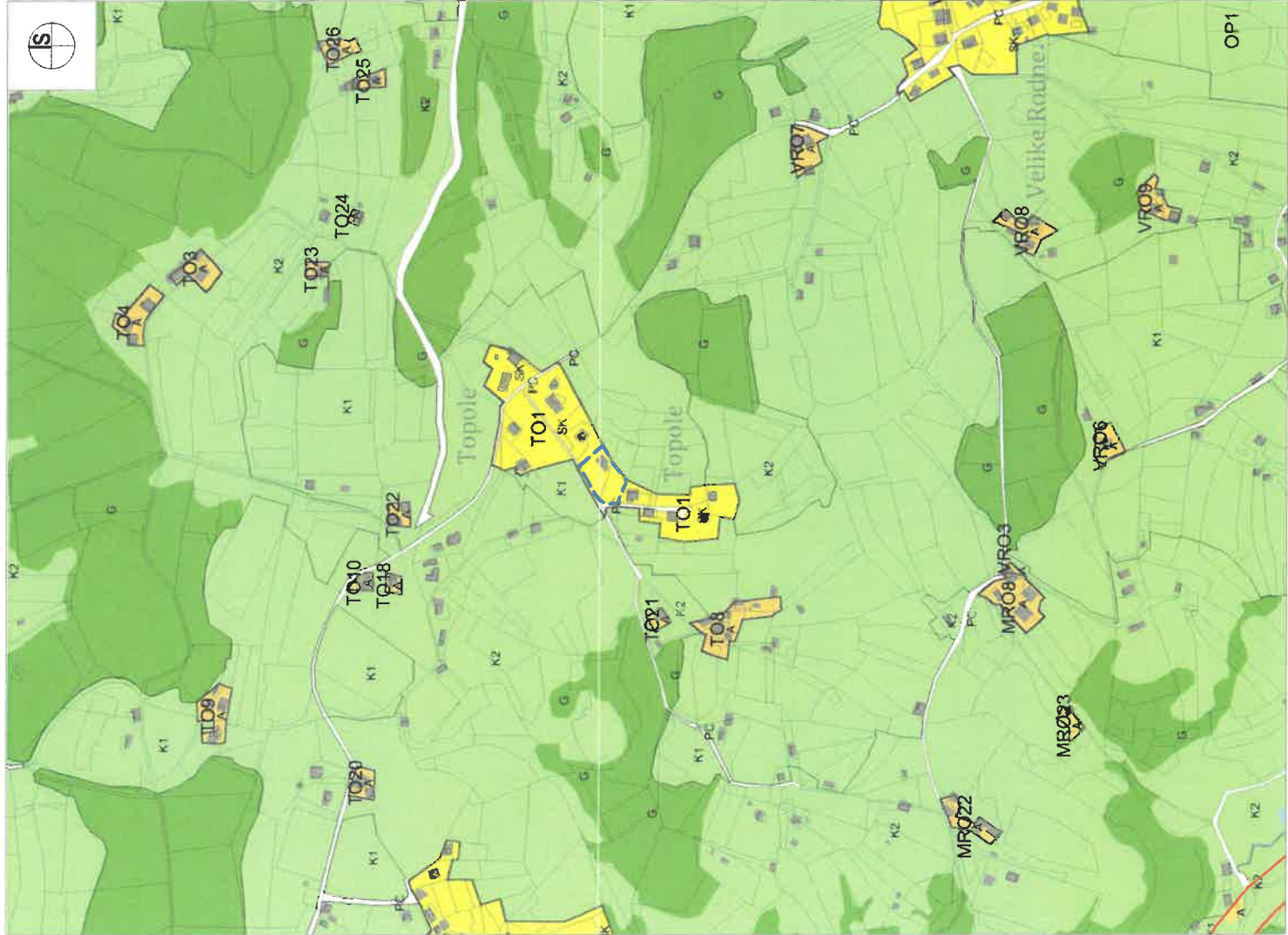
Pripravila:

Ana ZUPANC
Podsekretarka

mag. Branko KIDRIČ
Župan

Priloge:

- izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela OPN,
- ureditvena situacija.



LEGENDA:

MEJA OBMOČJA OPPN

OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA
OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

- Območja zelenih površin
- Površine za oddih, rekreacijo in šport
 - Površine za oddih, rekreacijo in šport
 - Površine za oddih, rekreacijo in šport
 - Površine za oddih, rekreacijo in šport
 - Površine za oddih, rekreacijo in šport
 - Pokopališča
- Območja prometnih površin
- Površine cest
 - Površine železnic
- Območja okoljske infrastrukture
- Območja okoljske infrastrukture
- Površine razpršene poselitve
- Razpršena gradnja, zemljišča pod sarko tuven območja stavnih zemljišč (informacije o odpadnem snegu, za vr podlaga glej kartografsko podlago)
- Območja stanovanj
- pretežno enostanovanjske površine
 - večstanovanjske hiše, več kot šest stanovanj
 - mešana stanovanjske površine
 - površinske podzeloškega naselja
 - Površine podzeloških hiš
- Območja centralnih dejavnosti
- Ostrednja območja centralnih dejavnosti
 - Druge območja centralnih dejavnosti
- Območja proizvodnih dejavnosti
- Gospodarske cone
 - Površine za industrijo
- Posebna območja
- Površine za turizem
 - Športni centri



URBIS,
Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.
Partizanska cesta 3, 2000 Maribor

PROJEKT:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA ENOSTANOVANJSKO GRADNJO NA TOPOLAH V OBČINI ROGAŠKA SLATINA (DEL EUP TO1)
FAZA:	USKLAJENI PREDLOG
NASLOV LISTA:	PRIKAZ NAMENSKE RABE PROSTORA Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela OPN
NAROČNIK:	LASTNIK PARCELE
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1502 PA PPN
SODELAVKA:	Dijana BOŽIČ, mag. inž. arh.
ŠT. PROJEKTA:	2023/OPPN-046
DATUM PROJEKTA:	FEBRUAR 2025
MERILO:	1 : 5000
ŠT. LISTA:	1.1

LEGENDA:

-  MEJA OBMOČJA OPPN
-  OBSTOJEČA CESTA
-  OBSTOJEČE STAVBE
-  PREDVIDENO
-  ENOSTANOVANJSKE STAVBE
-  PEŠ, TLAKOVANE POVRŠINE
-  SMER DOVOZA
-  SMER VHODA
-  ETAŽNOST STAVBE
-  ZELENICA
-  DREVESA, GRMIČEVJE



URBIS,
Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.
Parizanska cesta 3, 2000 Maribor

PROJEKT:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA ENOSTANOVANJSKO GRADNJO NA TOPOLAH V OBČINI ROGAŠKA SLATINA (DEL EUP TO1)
FAZA:	USKLAJENI PREDLOG
NASLOV LISTA:	PRIKAZ UMESTITVE NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR Ureditvena situacija
NAROČNIK:	LASTNIK PARCELE
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1502 PA PPN
SODELAVKA:	Dijana BOŽIČ, mag. inž. arh.
ŠT. PROJEKTA:	2023/OPPN-046
DATUM PROJEKTA:	FEBRUAR 2025
MERILO:	1 : 500
ŠT. LISTA:	4.1