



**OBČINA ROGAŠKA SLATINA**  
**OBČINSKI SVET**

Izletniška ulica 2, 3250 Rogaska Slatina

T: 03 81 81 700  
F: 03 81 81 724  
E: [obcina@rogaska-slatina.si](mailto:obcina@rogaska-slatina.si)

Številka: 0320 - 0003/2023  
Datum: 22. 3. 2023

**Zadeva: Gradivo za 3. točko dnevnega reda 5. redne seje Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina**

Predlagatelj: mag. Branko Kidrič, župan

**Zadeva: Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu za del območja S2 – Ratanska vas, 2. obravnava.**

Pravne podlage: Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 – ZureP-2, 199/21 – ZureP-3)  
Statut Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 67/17)  
Poslovnik Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 67/17)

Poročevalka: ga. Bernarda Perić

**Predlog sklepa: Občinski svet Občine Rogaska Slatina sprejme predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu za del območja S2 – Ratanska vas v 2. obravnavi.**

Občinski svet Občine Rogaška Slatina je na podlagi 119., 123. in druge alineje četrte točke 289. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17) v povezavi z 298. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21) ter 16. člena Statuta občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 67/17), na \_\_\_ seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

## **ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA S2 – RATANSKA VAS**

### **I. SPLOŠNI DOLOČBI**

1. člen  
(podlaga za prostorski akt)

- (1) S tem odlokom se skladno z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 50/19, 115/21 - SDOPN2) sprejmejo spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za del območja S2 - Ratanska vas (v nadaljevanju: SD ZN), z identifikacijsko številko 3073 v zbirki prostorskih aktov.
- (2) Spremeni in dopolni se Odlok o zazidalnem načrtu za del območja S2 – Ratanska vas (Uradni list RS, št. 114/01, 31/11-popr. in 76/15).
- (3) Na podlagi Odločbe Ministrstva za okolje in prostor (št. 35409-392/2022-2550-5, z dne 25. 8. 2022) v postopku priprave in sprejemanja SD ZN ni treba izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje in prav tako ni potrebno izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja narave.
- (4) SD ZN je izdelal Razvojni center PLANIRANJE d.o.o. Celje pod št. projekta 8/22.

2. člen  
(vsebina in oblika SD ZN)

- (1) Ta odlok določa območje SD ZN, načrtovane prostorske ureditve, umestitev načrtovanih ureditev v prostor in dopustna odstopanja.
- (2) SD ZN vsebujejo tekstualni del (odlok).
- (3) Priloge SD ZN so:
  - 1 Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
  - 2 Izhodišča
  - 3 Prikaz stanja prostora
  - 4 Strokovne podlage
  - 5 Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
  - 6 Obrazložitev in utemeljitev SD ZN
  - 7 Povzetek za javnost
  - 8 Okoljsko poročilo (izdelava ni potrebna)

### **II. OBMOČJE SD ZN**

3. člen  
(območje SD ZN)

Spremembe določil odloka se nanašajo na celotno območje veljavnega zazidalnega načrta.

### III. SPREMEMBE IN DOPOLNITVE

#### 4. člen

(1) V 3. členu v prvem odstavku se prva točka spremeni tako, da se glasi:

" Območje je namenjeno za individualno stanovanjsko gradnjo, dopustne so:

- gradnje eno ali dvostanovanjskih stavb z oznakami od 1 do 36 na opredeljenih lokacijah v okviru dopustnih maksimalnih gabaritov objekta in ob zagotavljanju normativa za parkiranje,
- na posameznih nezazidanih parcelah v območju je dopustna zapolnitev vrzeli s stanovanjskimi objekti ob upoštevanju pogojev ZN,
- prizidave (dozidave in nadzidave) objektov do maksimalnih opredeljenih gabaritov in ob upoštevanju dopustnih odstopanj,
- spremembe namembnosti za dejavnosti, ki so opredeljene kot dopustne,
- ob osnovnih objektih se na posamezni gradbeni parceli dopusti gradnja oziroma postavitve pomožnega objekta, ki dopolnjuje funkcijo osnovnega objekta in ga po njegovem namenu in velikosti ne presega ter zaradi njega ne pride do potrebe po dodatni komunalni opremi (garaža, nadstrešek, zimski vrt, bazen in podobni objekti, ki dopolnjujejo osnovno dejavnost bivanja). Gradnja pomožnih objektov je možna na gradbeni parceli, na kateri je že izgrajen osnovni objekt oziroma se gradi ta osnovni in pomožni objekt sočasno. Dopusti se gradnja ograj in podpornih zidov.
- na opredeljenih zelenih površinah je dopustna gradnja otroških igrišč."

(2) V 3. členu v prvem odstavku se briše druga točka.

(3) V 3. členu se za prvim odstavkom doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

" V stanovanjskih stavbah je dopustna gradnja ali ureditev poslovnih prostorov za dopolnilne oblike dela na domu za do dva zaposlena, v obsegu manj kot 50 % bruto tlorisne površine (v nadaljevanju: BTP) objekta ob pogoju, da velikost parcele zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta vključno z zadostnimi parkirnimi površinami za potrebe objekta (stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev). Dopustne so:

- 12202 stavbe bank, pošt in zavarovalnic,
- 12203 druge poslovne stavbe (pisarne in poslovni prostori za lastno poslovanje in poslovanje s strankami),
- 12304 stavbe za storitvene dejavnosti (od tega frizerski, kozmetični saloni in podobne stavbe, kemične čistilnice, pralnice, popravilnice čevljev in podobne stavbe, fotokopirnice, fotostudii, stavbe za oskrbo in nego hišnih živali)."

#### 5. člen

(1) V 4. členu v prvem odstavku se besedilo tretje alineje spremeni tako, da se glasi:

"

- opredeljeni so obvezni odmiki objektov od sosednjih parcel in javnih cest, ki so opredeljeni v grafičnih prilogah in znašajo:
  - za nove stanovanjske objekte 3,00 m ali manj, če je tako opredeljeno v grafičnem delu ZN, dopusten je manjši odmik ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča, vendar ne manj kot 1,50 m,
  - pomožni objekti, ki so stavbe (enostavni, nezahtevni in manj zahtevni objekti) morajo biti od meje sosednjih parcel, na katere mejijo, odmaknjeni najmanj 1,50 m,
  - podporne zidove se lahko gradi do meje zemljiške parcele, vendar le, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejuje, pisno sporazumejo, sicer morajo biti oddaljeni 0,50 m od parcelne meje,
  - ograje je dopustno graditi največ do meje zemljiške parcele na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče; ograja, ki je medsosedska in

označuje potek meje, se lahko gradi na meji, vendar le, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejuje, o tem pisno sporazumejo,

- višina ograj in živih mej je dopustna do 1,60 m, razen na cestni strani (v območju preglednostnega trikotnika cestnega priključka), kjer je maksimalna višina 0,75 m,
- odmiki ograj in živih mej od javnih cest ne smejo ovirati polja preglednosti in vzdrževanja cest ter predvidenih ureditev, pridobiti je potrebno soglasje občine,
- priključke na komunalno, energetska in komunikacijsko omrežje je dopustno graditi do parcelne meje,
- odmiki zunanjih ureditev (privatni dovozi, parkirne in manipulacijske površine) od midsosedske parcelne meje morajo biti vsaj 1,00 m,
- manjši odmiki od odnikov, navedenih v predhodnih alinejah, so dovoljeni ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča."

(2) V 4. členu v tretjem odstavku se brišejo tretja, četrta in peta alineja. Šesta alineja postane tretja alineja. Za novo tretjo alinejo se dodajo nove četrta, peta, šesta, sedma in osma alineja, ki se glasijo:

"

- višinski gabariti objektov so (K)+P+M, v primeru izvedbe kleti mora biti klet na zaledni strani v celoti vkopana,
- gabariti objektov so omejeni z maksimalnimi tlorisnimi gabariti in faktorjem zazidanosti gradbene parcele FZ (razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele), ki je največ 40% gradbene parcele; v zazidano površino se šteje površina vseh stavb in pomožnih objektov na gradbeni parceli (tudi nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so stavbe),
- določen je faktor zelenih površin FZP, ki znaša najmanj 10% gradbene parcele,
- največja dopustna višina kolenčnega zidu je 1,60 m,
- kote objektov se določijo v projektni dokumentaciji zunanje ureditve glede na vzdolžni profil načrtovane oziroma obstoječe ceste in so praviloma:
  - kota tal pritličja za objekte na ravnem terenu 20 cm nad koto dovozne ceste in
  - kota tal kleti za objekte na nagnjenem terenu z delno vkopano kletjo 20 cm nad koto tal dovozne ceste."

## 6. člen

Besedilo 5. člena se spremeni tako, da se glasi:

" Dopustna so odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom in sicer:

- odstopanje od opredeljenih tlorisnih gabaritov do +2,00 m ob upoštevanju opredeljenih odnikov, dopustna so odstopanja na manjše gabarite,
- odstopanje od opredeljenega naklona strešin simetričnih dvokapnih streh v razponu od 35 do 45 stopinj,
- gradnja frčad do maksimalno 2/3 dolžine strehe, vse frčade na strehi morajo biti enotno oblikovane,
- izzidki, frčade in prizidave ter pomožni objekti imajo lahko dvokapno ali ravno streho, obvezno je ohraniti osnovno obliko strehe kot je določena v ZN,
- odstopanja od ureditev prometnega, komunalnega, energetskega in komunikacijskega omrežja na območju SD ZN na podlagi ustrezne projektne dokumentacije, če se pri nadaljnjem preučevanju prometnih, tehnoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše s prometno tehničnega, tehnološkega in oblikovskega vidika ali če to pogojujejo primernejši obratovalni parametri, ekonomsko primernejša investicijska vlaganja. Spmembe se uskladijo z upravljavci posamezne gospodarske javne infrastrukture,
- večja odstopanja so izjemoma dopustna ob predhodnem pisnem soglasju občine v fazi izdelave idejne zasnove objekta."

7. člen

V 7. členu se za prvim odstavkom doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

" Gospodarska javna infrastruktura se lahko izvaja fazno, pri čemer mora vsaka posamezna faza predstavljati zaključeno celoto. Po izgradnji celotne gospodarske javne infrastrukture ali posamezne faze se lahko gradnja stanovanjskih stavb posamezne faze izvaja v poljubnem vrstnem redu. Gradnja stanovanjskih stavb se lahko izvaja sočasno z izvajanjem gospodarske javne infrastrukture."

#### IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

8. člen  
(vpogled in hramba)

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

9. člen  
(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne republiške in občinske inšpekcijske službe.

10. člen  
(veljavnost)

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

Številka: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Župan  
mag. 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](mailto:obcina@rogaska-slatina.si)  
[www.rogaska-slatina.si](http://www.rogaska-slatina.si)

Številka: 0320-0002/2023  
Datum: 20. 3. 2023

**Zadeva: Obrazložitev predloga Odloka o Spremembah in dopolnitev zazidalnega načrta za del območja S2 – Ratanska vas – 2. obravnava**

Občinski svet Občine Rogaska Slatina je na 4. redni seji (22. 2. 2023) v 1. obravnavi sprejel predlog Odloka o Spremembah in dopolnitev zazidalnega načrta za del območja S2 – Ratanska vas; v nadaljevanju OPPN.

Ga. Aleksandra Saša Popit je v imenu stanovalcev obravnavanega območja predlagala, da se v peti alineji prve točke 5. člena, ki se glasi: *»višina ograj in živih mej je dopustna do 1,60 m, razen na cestni strani, kjer je maksimalna višina 0,75 m,«,* besedna zveza *»razen na cestni strani«* spremeni v besedno zvezo *»razen pri cestnih priključkih«*.

V veljavnem odloku je določeno, da se *»parcelne meje zasadi z živico, ki se reže v višini 1 m in se prilagaja višini terena«*. Dodatno je zapisano tudi, da se *»v okviru posameznih parcel v širini 5 m ob dovoznih cestah zasadi trava, cvetje oziroma okrasno grmičevje«*.

S spremembo odloka se dopušča različne izvedbe in višine ograj, vendar pod določenimi pogoji, zaradi lastniških razmerij pa je odpadlo določilo o zasaditvah v občestnem prostoru. Po preučitvi zakonskih možnosti in posvetovanju s strokovnjaki s cestnega področja predlagamo spremembo predmetne pete alineje prve točke 5. člena tako, da se glasi:

- *višina ograj in živih mej je dopustna do 1,60 m, razen na cestni strani (v območju preglednostnega trikotnika cestnega priključka), kjer je maksimalna višina 0,75 m,*

Dodatna določila v zvezi z ograjevanjem določajo še:

- *ograje je dopustno graditi največ do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče; ograja, ki je medsosedska in označuje potek meje, se lahko gradi na meji, vendar le, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejuje, o tem pisno sporazumejo,*
- *odmiki ograj in živih mej od javnih cest ne smejo ovirati polja preglednosti in vzdrževanja cest ter predvidenih ureditev, pridobiti je potrebno soglasje občine«.*

Predvsem slednje določilo je pomembno tako za novogradnje kot za obstoječe gradnje, saj je z vidika prometne varnosti obvezno, da so priključki, ovinki, križišča, ipd. izvedeni tako, da onemogočajo nevarne situacije. V primeru, da se priključek, ograja ali zasaditev izvede neskladno s temi določili, lastniki niso upravičeni do postavitve dodatnih ogledal za zagotavljanje preglednosti.

V ostalih delih odloka ni sprememb. Po potrditvi predloga OPPN se le-ta pošlje pristojnemu ministrstvu, ki ga objavi kot veljaven prostorski akt v prostorskem informacijskem sistemu.

Občinskemu svetu predlagamo, da sprejme akt z naslednjo vsebino: Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta za del območja S2 – Ratanska vas, skupaj s predlagano dopolnitvijo – 2. obravnava.

Pripravila:

Bernarda PERIĆ  
Podsekretarka

mag. Branko KIDRIČ  
župan