



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

Številka: 0320 - 0003/2023

Datum: 22. 3. 2023

Zadeva: Gradivo za 4. točko dnevnega reda 5. redne seje Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina

Predlagatelj: mag. Branko Kidrič, župan

Zadeva: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del gospodarske cone Tekačevo (del EUP TE2), 1. 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)

Poročevalca: mag. Branko Kidrič, župan in ga. Bernarda Perić

Priloge: Grafični prikaz območja
Zapisnik 2. redne seje Statutarno pravne komisije z dne 20.2.2023 bo predložen naknadno
Zapisnik 1. redne seje Odbora za cestno in komunalno infrastrukturo z dne 20.3.2023 bo predložen naknadno

Predlog sklepa: Občinski svet Občine Rogaska Slatina sprejme predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del gospodarske cone Tekačevo (del EUP TE2) v 1. obravnavi.

Občinski svet Občine Rogaška Slatina je na podlagi 115. in 119. člena v povezavi z drugo alinejo četrte točke 289. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) ter 16. člena Statuta občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 67/17), na ___ seji dne _____ sprejel

ODLOK
O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU
ZA DEL GOSPODARSKE CONE TEKAČEVO (DEL EUP TE2)

I. UVODNI DOLOČBI

1. člen

(podlaga za občinski podrobni prostorski načrt)

(1) S tem odlokom se skladno z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 50/19, 115/21 - SDOPN2) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za del gospodarske cone Tekračevo (del EUP TE2); (v nadaljnjem besedilu: OPPN), z identifikacijsko številko 2531 v zbirki prostorskih aktov.

(2) OPPN je izdelalo podjetje AD Arhitekturno delo, Aleksandra Dobrotinšek Trateški s.p. Šercerjeva ulica 10a, 3000 Celje, št. 98/21, december 2022.

2. člen

(vsebina odloka)

(1) OPPN vsebuje tekstualni (odlok) in grafični del ter obvezne priloge. Obvezne priloge vsebujejo:

1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
2. Izhodišča
3. Prikaz stanja prostora
4. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve v OPPN
5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
6. Obrazložitev in utemeljitev OPN
7. Povzetek za javnost
8. Okoljsko poročilo oz. Odločba, iz katere je razvidno, da okoljsko poročilo ni potrebno.

(2) Ta odlok določa območje OPPN, načrtovane prostorske ureditve, umestitev načrtovane ureditve v prostor, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varovanje okolja in naravnih virov ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, zasnovo projektnih rešitev in pogojev priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, etapnost izvedbe prostorskih ureditev in dopustna odstopanja.

(3) Sestavine iz prejšnjega odstavka so prikazane v grafičnem delu, ki je skupaj z obveznimi prilogami na vpogled v prostorih Občine Rogaška Slatina.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

3. člen

(predmet OPPN)

Z OPPN se načrtuje:

- gradnja stavb, namenjenih za gospodarske in poslovne dejavnosti,
- gradnja prometne in komunalne infrastrukture z navezavo na obstoječo infrastrukturo,
- druge ureditve zunanjih površin, ki so potrebne za realizacijo in funkcioniranje predvidnih ureditev

III. OBMOČJE OPPN

4. člen (območje OPPN)

- (1) Območje OPPN obsega severovzhodni del območja enote urejanja prostora TE2.
- (2) Območje OPPN obsega zazidljivi del parcele št. 190/1, k.o. Tekačevo (1181).
- (3) Velikost območja je ca 0,32 ha.
- (4) Posegi izven območja OPPN so dovoljeni za izgradnjo, prestavitev in rekonstrukcijo prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture za potrebe priključevanja objektov, predvidenih z OPPN. Za izvedbo navezav na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo so dopustni tudi posegi na zemljišča izven OPPN in sicer:
 - priključni vodovod poteka preko parcel št. 185 k.o. Tekačevo,
 - priključni telekomunikacijski vod TK (Telekom) poteka preko parcel št. 185, 184 in 174/25, k.o. Tekačevo,
 - prestavitev telekomunikacijskega voda TK na parcelo št. 194/3 k.o. Tekačevo,
 - prestavitev SN in NN elektro energetskih vodov na parcele št. 194/3, 185, 184, 174/26, 174/25, 174/24, 174/23, 119/2, vse k.o. Tekačevo.
- (5) Območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prikaz njegove meje v naravi. Koordinate tehničnih elementov so razvidne v grafičnem delu na listu št. 4 »Prometna in kotirana situacija«.

IV. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

5. člen (vplivi in povezave prostorske ureditve s soslednjimi območji)

- (1) Obravnavano območje se nahaja v občini Rogaška Slatina, v neposredni bližini obstoječih poslovnih in gospodarskih objektov v gospodarski coni Tekačevo. Na vzhodu območje meji na glavno državno cesto G2-107 odsek 1276 Podplat – Rogatec, na severu na kmetijske površine, na jugu in zahodu pa na površine obstoječe gospodarske cone Tekačevo.
- (2) Območje OPPN se na obstoječe javno prometno omrežje navezuje na južni strani na javno pot - javna pot Tekačevo – Kamna Gorca (JP 857101) in na severni strani preko nekategorizirane poti ter kategorizirane javne poti JP 857091 Sp. Kostrivnica 5. Obe javni poti se na vzhodu priključita na glavno državno cesto G2-107 odsek 1276 Podplat – Rogatec.
- (3) Vsa nova komunalna in druga javna infrastruktura bo navezana na obstoječe primarne komunalne vode.
- (4) Predvidena ureditev in objekti ne bodo vplivali na osenčenje soslednjih objektov in ne bodo poslabševali varnosti pred požarom.

6. člen (vrste dopustnih posegov)

- (1) Na območju OPPN so dopustne gradnje in drugi posegi pod pogoji določil tega odloka:
 - novogradnja,
 - nadomestna gradnja na mestu poprej odstranjenega objekta,
 - dozidava do 50% BTP osnovnega objekta (delno ali v celoti vkopane kleti se ne upoštevajo), nadzidave za največ eno etažo,
 - rekonstrukcija,
 - redno in investicijsko vzdrževanje objektov,
 - vzdrževalna dela v javno korist,
 - odstranitev,
 - gradnja pomožnih objektov,
 - sprememba namembnosti stavb, skladno z dovoljenimi dejavnostmi, ki jih na podrobnejši namenski rabi IG – gospodarske cone dopušča občinski prostorski načrt Občine Rogaška Slatina,
 - gradnja objektov in naprav gospodarske infrastrukture,
 - prometne ureditve in
 - urejanja zunanjih in zelenih površin.

(2) Dozidava ali nadzidava iz prvega odstavka tega člena je dopustna samo kot enkraten poseg. Objekta, ki je bil zgrajen na mestu poprej odstranjenega objekta, ni dopustno dozidati ali nadzidati oziroma povečati bruto tlorisne površine z rekonstrukcijo.

7. člen (vrste dopustnih objektov in dejavnosti)

(1) Z OPPN je predvidena gradnja stavb s poslovno dejavnostjo – poslovni kompleks s pripadajočimi pomožnimi objekti, ki služijo tej dejavnosti (pisarne, okrepčevalnica, ipd.) ter zunanjo ureditvijo (komunalne, prometne in ostale ureditve).

(2) Poleg poslovne dejavnosti so v območju OPPN dopustne tudi naslednje dejavnosti:

- proizvodne dejavnosti, prekladanje in skladiščenje,
- trgovina, storitve, gostinstvo,
- gradbeništvo,
- kvartarne dejavnosti,
- v območju bivanje ni dopustno.

(3) Vrste dopustnih objektov so opredeljene v skladu s predpisi o enotni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) s pripadajočo prometno, komunalno in energetske infrastrukturo):

- STAVBE:

12 Nestanovanjske stavbe:

122 Poslovne in upravne stavbe

12203 Druge poslovne stavbe,

12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo znanstvenoraziskovalno delo za potrebe dejavnosti tehnološkega parka,

12301 Trgovske stavbe,

12112 Gostilne, restavracije in točilnice: samo za potrebe območja,

12420 Garažne stavbe.

- GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI:

21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste

222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja

24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje (ograje, oporni zidovi, škarpe)

- DRUGI GRADBENI POSEGI:

31 Trajno reliefno preoblikovanje terena

32 Gradbeni posegi za opremo odprtih površin.

8. člen (pomožni objekti)

(1) Na posameznih gradbenih parcelah je ob poslovnih objektih dopustna gradnja pomožnih objektov. Pomožne objekte je dopustno graditi na gradbeni parceli, na kateri je že zgrajen osnovni objekt oziroma se gradita osnovni in pomožni objekt sočasno. Pomožni objekti so lahko glede na zahtevnost enostavni, nezahtevni ali manj zahtevni.

(2) Pomožni objekt je objekt, ki dopolnjuje funkcijo osnovnega objekta in ga po njegovem namenu in velikosti ne presega ter zaradi njega ne pride do potrebe po dodatnih komunalnih priključkih.

(3) Pomožni objekti, ki so stavbe, se postavijo kot samostojni objekti, ali pa so prislonjeni k osnovnim stavbam in so z njim funkcionalno povezani. Morajo biti pritlične, enoetažne in maksimalne višine 3,5 m in niso namenjene bivanju ali izvajanju dejavnosti

(4) Dovoljeni so naslednji pomožni objekti: eko otok, pokrita kolesarnica, nadstrešnica za nadkritje zunanjih teras in parkirnih prostorov ipd., urbana oprema, ograja, ipd.

9. člen (predvidene odstranitve)

Na območju OPPN ni predvidenih odstranitvev objektov.

V. POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

10. člen (zasnova)

- (1) Z urbanistično arhitekturno zasnovo območja je določena umestitev stavb, prometnih in zelenih površin ter potrebne komunalne infrastrukture. Urbanistična zasnova izhaja iz obstoječe parcelacije, lastniških razmer, prostorskih danosti ter omejitev. Umestitev objektov se prilagaja obstoječemu terenu.
- (2) Umestitev predvidenih objektov je določena z gradbeno mejo, gabariti, odmiki, dopustno izrabo prostora in pogoji za arhitekturno oblikovanje objektov.
- (3) Horizontalni gabariti in lega objektov oz. ureditev so razvidni v grafičnem delu na listu št. 3 »Ureditvena situacija« in št. 4 »Prometna in kotirana situacija«, vertikalni gabariti pa na listu št. 7 »Prečni prerez čez območje, vzdolžni prerez dovozne ceste«.

11. člen (tlorisni in višinski gabariti objektov)

- (1) Umestitev stavb je opredeljena z gradbeno mejo, črto, ki je načrtovani objekti s svojim najbolj izpostavljenim delom nad terenom ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča. Določena je z zahtevanimi odmiki od parcelnih meja in ostale infrastrukture. Gradbeno mejo lahko presegajo pomožni objekti, vendar z upoštevanjem obveznih odmkov, ki jih določa ta odlok.
- (2) Okvirni tlorisni gabariti stavb so:
 - poslovna stavba P1: dim. ca. 21.35 x 21.65 (+5.70) m,
 - poslovna stavba P2: dim. ca. 11.55 x 18.50 m.
- (3) Višinski gabariti stavb (dopustna največja etažnost nad terenom) so:
 - poslovna stavba P1: pritličje in ena etaža (P+1),
 - poslovna stavba P2: klet in pritličje (K+P).

Dopustna je izvedba kleti (v več etažah) ob pridobitvi geološkega mnenja, vendar le ob pogoju, da je v celoti vkopana, klet je lahko tlorisno večja od nadzemnega dela objekta, vendar ob zagotavljanju faktorja zelenih površin.

- (4) Največji dovoljeni tlorisni in višinski gabariti dopustnih enostavnih in nezahtevnih objektov so določeni skladno s predpisi, ki urejajo vrste objektov glede na zahtevnost.
- (5) Kota tal pritličja stavb je (v metrih nadmorske višine):
 - Objekt z oznako 1: 264,00 mnv,
 - Objekt z oznako 2: 276,30 mnv.

Kota tal pritličja objektov je določena okvirno. Natančneje se določi na podlagi projektne dokumentacije dovoznih cest oz. zunanje ureditve in je praviloma 20 cm nad koto dovozne ceste.

12. člen (arhitekturno oblikovanje objektov)

- (1) Poslovna stavba P1 je zasnovana iz dveh nadzemnih etaž, pritlična etaža je kvadratne, nadstropje pa razgibane oblike. Poslovna stavba P2 je zasnovana iz ene kletne etaže in ene pritlične etaže pravokotne oblike. Oba nadzemna volumna sta vzporedna s plastnicami terena. Stavbi se lahko podzemno povežeta (podzemni hodniki, stopnišče ali dvigalo).
- (2) Fasade stavb morajo biti izvedene iz trajnih in kakovostnih materialov, oblikovane sodobno in skladnih geometrijskih oblik. Barve fasade so v svetlih zemeljskih barvnih tonih (bele, sive, peščene), lesene ali steklene ter kombinacija naštetih materialov. Prepovedane so žive, kričeče in bleščeče barve fasade.
- (3) Strehe stavb in pomožnih objektov so ravne ali enokapne z minimalnim naklonom. Dopustne so zelene strehe. Na strehah stavb je dopustna namestitev sončnih celic, le-te se na streho namestijo v naklonu za strešnim vencem tako, da so naprave čim manj vidne.

- (4) Izvedba stavb in pomožnih objektov je lahko zidana ali montažna, material ni predpisan.
- (5) Pomožni objekti morajo biti izvedeni skladno z oblikovanjem in materiali osnovne stavbe. Postavljeni morajo biti v podrejenem položaju glede na osnovno stavbo na gradbeni parceli.
- (6) Zunanje ureditve se izvedejo po načelih sodobnega oblikovanja in se med seboj in z osnovnim objektom oblikovno uskladijo.

13. člen (odmiki)

- (1) Odmiki od parcelnih mej:
- nove stavbe morajo biti odmaknjene od parcelnih meja tako, da ni motena sosednja posest in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele, odmik mora biti najmanj 4,00 m, razen po severni strani, kjer odmik znaša 0,5 m od meje zazidljivosti.
 - pomožni objekti morajo biti od parcelnih mej odmaknjeni min. 1,50 m, razen sosedske ograje, škarpe in podpornih zidov, ki se lahko gradijo na meji, vendar le, če se lastniki sosednjih zemljišč pisno sporazumejo, sicer morajo biti oddaljene 0,50 m od parcelne meje.
- (2) Manjši odmiki od odmikov, navedenih v predhodnem odstavku tega člena, so dovoljeni ob pisnem soglasju lastnika sosednjega zemljišča.
- (3) Odmiki od gospodarske javne infrastrukture so določeni s predpisi, ki urejajo posamezne vrste gospodarske javne infrastrukture.

14. člen (ureditev zunanjih površin)

- (1) Zemljino od izkopa se lahko uporabi pri urejanju zelenih površin in brežin.
- (2) Pri izbiri drevesnih vrst je potrebno upoštevati klimatske in specifične rastiščne razmere (izpušni plini v zraku, obremenjenost tal) ter zahteve za zadrževanje prahu, zmanjšanju hrupa in velikosti habitata.
- (3) Poslovni stavbi P1 in P2 sta medsebojno povezani s peš potmi in zunanjimi urejenimi površinami, območje med obema stavbama se v čim večji meri ozeleni. Na odprtih zelenih površinah se predvideva umestitev urbane opreme, ki mora biti poenotena. Zunanje ureditve in urbana oprema se izvede v enotnem načinu oblikovanja, skladno s sodobnim oblikovanjem objektov.
- (4) Sosedske ograje se praviloma urejajo kot zelene živice, za katero se uporabi avtohtone rastlinske vrste in so lahko ojačane z žično oz. panelno mrežo. Vhodni deli poslovnih stavb lahko imajo svojstveno ograjo, usklajeno z videzom stavb - mrežno, zidano ali iz sodobnih materialov. Višine ograj so dopustne do 1,20 m, zelene živice (z mrežo) do 1,60 m.
- (5) Pri zemljiških posegih se planiranje terena izvaja z brežinami in le v primeru, ko to ni mogoče, ali to zahtevajo pogoji geomehanike, se lahko izvedejo oporni zidovi, ki morajo biti po izvedbi maksimalno ozelenjeni (popenjavke). Višina zemljišča na parcelni meji mora biti prilagojena sosednjemu zemljišču.
- (6) Ostale površine se zatravijo in zasadijo z avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami. Sajenje invazivnih tujerodnih rastlinskih vrst je prepovedano. Rastline se sadijo tako, da ne ovirajo dostopa do javne infrastrukture. Drevesa morajo biti srednje do velika (končna višina drevesa najmanj 10m). Pritlikave in okrasne grmovnice se predvidijo samo kot dopolnitev zasaditve iz visoke drevnine.
- (7) Med obstoječim stanovanjskim objektom in predvidenimi poslovnimi objekti se obvezno uredi strnjena zelena bariera (živica, višja drevnina, ipd.) v dolžini vsaj 40m.

15. člen (dopustna izraba prostora)

- (1) Dopustna izraba prostora je določena s faktorjem izrabe FI, faktorjem zazidanosti parcele FZ in faktorjem zelenih površin FZP.
- (2) Faktor izrabe (FI) je največ 1,5 in označuje razmerje med BTP stavbe in celotno površino parcele, namenjene gradnji.

(3) Faktor zazidanosti parcele (FZ) je največ 50% in označuje razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele, v zazidano površino se šteje površina vseh stavb in pripadajočih pomožnih objektov, ki so stavbe na gradbeni parceli.

(4) Faktor zelenih površin (FZP) znaša min. 15% in označuje razmerje med zelenimi površinami na raščnem terenu ter celotno površino gradbene parcele.

VI. POGOJI PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

16. člen

(splošni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko infrastrukturo
in grajeno javno dobro)

(1) Splošni pogoji za potek in gradnjo prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture na območju OPPN so:

- pri nadaljnjem načrtovanju in gradnji je potrebno upoštevati vse pogoje, smernice in mnenja k OPPN,
- pred predvideno gradnjo je treba zakoličiti obstoječo komunalno, energetske in komunikacijsko infrastrukturo na kraju samem,
- trase komunalnih, energetskih, komunikacijskih objektov, vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih in grajenih struktur,
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev infrastrukturnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega infrastrukturnega voda po izdelavi idejnih rešitev za to območje,
- obstoječe infrastrukturne vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov,
- dopušča se uporaba alternativnih virov energije za energetske oskrbo objektov (geotermalna, sončna ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje,
- trase komunalnih vodov morajo obvezno omogočati izvedbo zasaditve z drevesi (obcestni drevored, visoka drevesa na parkiriščih).

(2) Zasnova prometnega omrežja je razvidna v grafičnem delu na listu št. 6 »Situacija s prikazom gospodarske javne infrastrukture«.

17. člen

(cestno omrežje)

(3) Obstoječa prometna infrastruktura se ohranja (državne in lokalne ceste, dovozi).

(4) Območje OPPN se nahaja v območju glavne ceste II. reda št. 107 na odseku 1276 Podplat – Rogatec, od km 2,637 do km 2,688 (levo v smeri stacionaže po Weps). Za vse posege v območju varovalnih pasov je potrebno pridobiti mnenje upravljavca k projektni dokumentaciji.

(5) Območje OPPN se z internima cestama 'a' in 'b' priključuje na dovozni cesti '1' in '2'.

(6) Cesta '1' je skupna dovozna cesta za predvidene objekte znotraj OPPN in za objekt v gradnji izven območja OPPN (oznaka Po). Ureja se skladno z izdanim gradbenim dovoljenjem št. 351-625/2019-16 z dne 14.2.2020 in pogoji OPN. Na jugu se navezuje na obstoječo kategorizirano občinsko javno pot (JP 857101) in ta preko obstoječega priključka 2,561 (vse levo v smeri stacionaže po Weps) na glavno cesto II. reda (Podplat – Rogatec). Preverijo in ustrezno uredijo se prometno tehnični elementi cestnega priključka na državno in občinsko cesto ter uredijo ustrezni zavijalni radiji, skladno s področno zakonodajo. Cesta 'a' ni predmet OPPN.

(7) Cesta '2' je obstoječa nekategorizirana dovozna cesta, ki se na severu mimo stanovanjskega objekta razpršene poselitve navezuje na obstoječo kategorizirano javno pot (JP 857091, Sp. Kostrivnica 5) in ta na vzhodu preko obstoječega cestnega priključka na glavno cesto II. reda (Podplat – Rogatec). Njena rekonstrukcija in deviacija se izvedeta skladno s pogoji OPN. Cesta 'b' ni predmet OPPN.

(8) Glavni dostop do območja OPPN je z južne strani, kjer se interna cesta 'a' priključi na cesto '1'. Dodatni oz. možni dostop do območja OPPN je s severa, kjer se interna cesta 'b' priključi na cesto '2'.

(9) Cesti 'a' in 'b' se uredita tako, da omogočata dostop intervencijskim in dostavnim vozilom.

(10) Cesta 'a' ima naslednji karakteristični profil:

- asfaltirano vozišče širine 5,00 m z max. 12 % naklonom
- obojestranska bankina 0,50 m
- v neposredni bližini stavbe obojestransko obrobničena
- enostranski drevored med območjem OPPN in državno cesto,
- na dovozu k stavbi P1 obvezna umestitev kanalete v celotni širini vozišča.

(11) Cesta 'b' ima naslednji karakteristični profil

- asfaltirano ali zeleno utrjeno vozišče min. širine 5,00 m z max. 10% naklonom
- enostranska bankina 0,50 m
- v neposredni bližini stavbe obojestransko obrobničena.

(12) Prečni skloni ceste 'a' in ceste 'b' so med 2,5% in 4.0%.

(13) Pri načrtovanju, gradnji, obratovanju in vzdrževanju cestnega omrežja se upoštevajo predpisi, ki urejajo načrtovanje cest.

(14) Meteorna in druga odpadna voda s parcel in cestnega priključka ne sme pritekati na državno ali občinsko cesto ali na njej celo zastajati in ne sme biti speljana v naprave za odvodnjavanje državne ali občinske ceste in njenega cestnega telesa.

(15) Zaradi oviranja prometna na regionalni ali občinski cesti vsled tehnologije izvajanja del si mora investitor oz. izvajalec del skladno z določbami zakonodaje o cestah pridobiti odločbo za delno zaporo ceste od upravljalca ceste, na osnovi vloge in začasne prometne ureditve za čas izvajanja del. Promet na cesti je dolžan odgovorni izvajalec del v času izvedbe zavarovati z ustrezno cestno – prometno signalizacijo v smislu določil zakonodaje s področja signalizacije in zapor. Postavi in vzdržuje jo za to usposobljeno, registrirano in pooblaščen podjetje na stroške investitorja – koncesionar vzdrževanja državne ali občinske ceste.

(16) Pri načrtovanju je potrebno:

- zagotoviti varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu in skladnost državnih cest z drugimi posegi in z okoljem, skozi katerega državne ceste potekajo,
- zagotoviti opremljenost s prometno signalizacijo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa
- zagotoviti usklajenost načrtovanja z najnovejšimi znanji tehnike projektiranja in graditve cest z ekonomskimi načeli in merili za presojo upravičenosti njihove gradnje,
- zagotoviti, da s predlaganim posegom v varovalnem pasu državne ceste ne bodo prizadeti interesi varovanja državne ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza oz. nemoteno redno vzdrževanje državne ceste.

(17) Kakršnikoli objekti s celotnimi zunanji ureditvami, parkirišči in notranji prometnimi povezavami morajo biti od zunanjega roba vozišča državne ceste ustrezno odmaknjeni. Zaradi dokončne prometne ureditve državne ceste predvideni objekti s svojimi gabariti in zunanji ureditvami ne smejo ogroziti prometne ureditve in prometne varnosti na državni cesti in ne smejo omejevati preglednosti na cestnih priključkih in križiščih.

(18) Na celotnem območju je predvidena ustrezna vertikalna in horizontalna signalizacija skladno z zakonodajo s področja prometne signalizacije in prometne opreme na cestah.

(19) Za vse posege na območju državnih cest in v njenem varovalnem pasu ter za posege, ki bi lahko negativno vplivali na območje državne ceste, je treba v skladu z veljavno zakonodajo predhodno pridobiti mnenje oziroma soglasje upravljavca državne ceste k projektnim rešitvam (na podlagi ustrezne projektne dokumentacije DGD oz. PZI) še pred izdajo gradbenega dovoljenja za posege in pred začetkom del na obravnavanem območju prostorskega akta.

(20) Pri novogradnjah ali prenovah objektov v varovalnem pasu državne ceste, Direkcija RS za infrastrukturo ne prevzema nobene finančne ali druge odgovornosti zaradi hrupa, tresljajev, izpušnih plinov, svetlobnega onesnaženja in ostalih dejavnikov prometa, izvajanja del rednega in investicijskega vzdrževanja, rekonstrukcij, modernizacij ali drugih del v zvezi z izboljšanjem stanja državne ceste in podobnega.

18. člen (parkirne površine)

(1) Parkiranje se zagotovi znotraj gradbene parcele.

(2) Potrebno je zagotoviti najmanj 1 PM / 30 m² BTP poslovne stavbe, od tega mora biti 5 % parkirnih mest (vendar ne manj kot eno parkirno mesto) namenjenih gibalno oviranim osebam.

(3) Kadar na gradbeni parceli objekta ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila s tem odlokom določenih parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe, zagotoviti na drugih ustreznih površinah v njegovi lasti (ali pa ima za to dovoljenje lastnika), ki so od stavbe oddaljene največ 200 m. Na gradbeni parceli mora zagotavljati najmanj 70 % parkirnih mest.

(4) Natančno število parkirnih mest se določi v projektni dokumentaciji, pri čemer je potrebno upoštevati določilo prejšnjega odstavka.

(4) V liniji parkirišč se posadijo drevesa – 1 drevo / 4 parkirna mesta.

19. člen (vodovodno omrežje)

(1) V neposredni bližini izven območja OPPN poteka obstoječe javno vodovodno omrežje PE HD DN 90 v upravljanju OKP Rogaška Slatina.

(2) Za oskrbo predvidenih stavb z vodo se za obravnavano območje dogradi nov vodovodni sistem, ki se na jugu (na zemljiški parceli št. 185, k.o. Tekachevo) priključi na obstoječe vodovodno omrežje.

(3) Na mestu priključitve je oskrbovalni tlak v vodovodnem omrežju praviloma od 1,50 do 6,00 bar. V posebnih pogojih in v posameznih primerih so navedene vrednosti lahko tudi drugačne. V primerih, ko je tlak na mestu priključitve izven meje normale (1,5 do 6,0 bar), je potrebno tlake v internem vodovodnem omrežju ustrezno korigirati.

(4) Ko tlak v omrežju presega 6,0 bar je potrebno vgraditi napravo za znižanje tlaka (reducirni ventil). V primeru, ko je tlak v omrežju manjši od 1,5 bar, je potrebno za obračunskim vodomerom vgraditi napravo za dvig tlaka. Naprave za zvišanje ali zniževanje tlaka so del interne – uporabnikove vodovodne napeljave in se izvedejo na stroške investitorja.

(5) Za obe stavbi predvideno skupno merjenje porabe pitne vode oz. merilno mesto (vodomer), saj sta stavbi istega uporabnika in med seboj povezani (podzemni vezni hodnik in dvigalo). V kolikor bo v objektih več različnih uporabnikov, je potrebno predvideti za vsakega uporabnika posebej ločeno merjenje in obračunavanje pitne vode. Vodomeri morajo biti vgrajeni zunaj objekta v jašku ustreznih dimenzij, ki mora biti primerno odvodnjava in zaščiten pred zmrzaljo. Na krovni plošči jaška mora biti montažna odprtina s kompozitnim pokrovom 80x80 cm. Prav tako mora jašek v povoznih površinah biti opremljen s povoznim pokrovom.

(6) Vodomeri morajo biti nameščeni v zunanjih vodomernih jaških.

(7) Pri priključkih premera $f_i < 2''$ se vodomer vgradi zunaj objekta v tipski toplotno izoliran vodomerni jašek, primerno odvodnjava in zaščiten proti zmrzovanju. Pri priključkih premera $f_i = 2''$ ali $f_i > 2''$ se vodomer lahko vgradi v AB jašek.

(8) Upošteva se Tehnični pravilnik o javnem vodovodu (OKP Rogaška Slatina d.o.o., oktober 2020).

(9) Investitorju ni dovoljeno na trasi izvedenega vodovodnega priključka graditi podzemnega ali nadzemnega objekta, saditi dreves ali drugih trajnih nasadov ter postavljati škarp, ograje ali drogovi.

(10) Pred pričetkom gradbenih del je investitor oz. izvajalec del dolžan pri upravljalcu naročiti zakoličbo obstoječega javnega vodovoda. Za posege v neposredni bližini vodovodnih cevi, kjer je razdalja od skrajnega roba cevovoda manjša od 0,5m, je potrebno izvajati zemeljska dela ročno in pod nadzorom upravljalca vodovoda.

(11) Velikost priključka z vodomeri se dimenzionira glede na predvideno porabo pitne in požarne vode, kar se podrobneje opredeli v projektni dokumentaciji.

20. člen (kanalizacijsko omrežje)

(1) Na območju OPPN ni javne meteorne in fekalne kanalizacije.

(2) Predvideno kanalizacijsko omrežje se izvede v ločenem sistemu (ločeno odvajanje meteornih in fekalnih voda).

(3) Odvajanje padavinskih voda je predvideno preko požiralnikov, peskolovov in revizijskih jaškov v zadrževalni bazen in ponikovalno polje, skladno s pogoji Geološko geotehničnega in hidrološkega poročila o preiskavah tal za gradnjo poslovnih objektov v gospodarski coni Tekačevo (del EUP TE2), izdelal ISB d.o.o., Glavni trg 17b, Maribor, projektant Metod KRAJNC dipl.inž.gr. G-0584. Odvajanje padavinskih voda z interne dovozne ceste se uredi tako, da le te ne pritekajo na občinsko ali državno cesto, na njej ne zastajajo ali jo prehajajo, predvideno je zadrževanje vode z ustreznimi skloni, robniki in ustrezno dimenzioniranim zadrževalnim bazenom.

(4) Odvajanje fekalnih odpadnih voda je predvideno preko male komunalne čistilne naprave (skupna za oba objekta). Očiščene vode so iz male komunalne čistilne naprave speljane preko zadrževalnika v predvideno ponikovalno polje znotraj območja obravnave.

(5) Pri načrtovanju, odvajanju in čiščenju odpadnih voda se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda znotraj območja obravnave.

(6) Pred priključitvijo posameznih objektov je potrebno pridobiti soglasje za priključitev pri izvajalcu javne službe odvajanja in čiščenja odpadne vode.

21. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Energija za napajanje predvidenih objektov je na razpolago na nizkonapetostnih zbiralnicah obstoječe TP ZAGAJ: 010 v upravljanju Elektro Celje d.d.

(2) Čez predmetno območje v delu predvidene uvozne ceste in parkirišč potekajo obstoječi SN in NN el. en. vodi, ki so se upoštevali, kot omejitveni faktor v smislu varovalnega pasu, kateri znaša minimalno 1 m od SN in NN podzemnega el. en. Voda v obeh smereh.

(3) Prav na območju poteka obstoječi NN podzemni el. en. vod, kateri se je prav tako upošteval kot omejitveni faktor v smislu varovalnega pasu, ki znaša minimalno 1 m od NN podzemnega el. en. voda v obeh smereh.

(4) Vsled sprostitev zemljišča pred pričetkom gradnje je potrebno obstoječe SN in NN elektro energetske vode od točke A do točke B in točke C preurediti in jih izvesti v večcevni kanalizaciji.

(5) Za potrebe oskrbe območja OPPN z električno energijo je izdelan »Idejni projekt ureditve elektroenergetskih vodov na območju OPPN EUP TE2 v Rogaški Slatini« (izdelal Elektro Celje, d.d., januar 2022, št. projekta 423/21, faza IDP), ki je osnova za izdelavo projektne dokumentacije.

(6) Obstoječa trasa SN in NN vodov od TP Zagaj do tč. "A" se opusti in ukine ter izvede nova kabelska kanalizacija v zaščitnih ceveh. Dodatno se položi cev za optične kable in rezervne cevi za kasnejši uvlek dodatnih SN in NN elektro vodov.

(7) V tč. "A" se postavi nova merilna omarica za napajanje predvidenih poslovnih objektov, do katere se položi nov NN kablovod iz obstoječe TP Zagaj.

(8) Med tč. "A" in tč. "B" se obstoječ NN kabel prestavi izven nameravane gradnje vzporedno s potekom parcelne meje. Kabel se na zadevnem odseku položi v zaščitno cev.

(9) Ob rekonstrukciji dovozne ceste 'b' v severnem delu OPPN se obstoječi NN kabli mehansko zaščitijo in dodatno obbetonirajo. V kolikor se NN kabel nahaja na globini manjši od 1,0 m, je potrebno v sklopu gradbenih del jarek ustrezno poglobiti tako, da se doseže predpisana globina.

(10) Obstoječa prostostoječa omarica RO se prestavi iz območja gradnje ob kabelski jašek EKJ1 v tč. "C". Za napajanje omarice se iz TP Zagaj v zaščitno cev rezervne kabelske kanalizacije položi nov NN kabel, star kabel pa se opusti.

(11) Gradnja objektov vključno z zunanjo ureditvijo v varovalnem pasu podzemnih električnih vodov ni dopustna, odmiki morajo biti minimalno 1 m od srednje napetostnega elektro energetskega voda. Kakršnakoli zasaditev dreves, grmičevja, žive meje ali podobnega je možna v minimalni oddaljenosti debela od trase nizkonapetostnega električnega podzemnega voda 2,5 m, s tem, da je električne podzemne vode potrebno položiti v mapitel cev ϕ 160 mm. Cev mora biti glede na os drevesa oz. na vsako stran osi tako dolga, kot se predvideva razrast koreninskega sistema. Postavitve kakršnekoli ograje v območju varovalnih pasov srednje napetostnih in nizkonapetostnih električnih podzemnih vodov ni dopustna.

(12) Pri gradnji objektov v varovanem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolnjevati zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa in zahteve zakonodaje s področja pogoje in omejitev gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij.

(13) Vsi stroški poškodb, ki bi nastali na el. vodih in napravah kot posledica predmetnega posega, bremenijo investitorja predmetnih del.

(14) Pri delih v bližini el. vodov in naprav bo potrebno upoštevati varnostne in tehnične predpise. Zaradi tega bo treba omejiti doseg gradbenih strojev in njihovih delov tako, da ni možno približevanje istih v bližino tokovodnikov na razdaljo manjšo od 3 m.

(15) Vsa dela v vezi z izvedbo prestavitve obstoječih el. en. vodov izvaja upravljalec elektro vodov, za kar je investitor dolžen obvestiti upravjalca najmanj 90 dni pred pričetkom del.

(16) Najmanj 8 dni pred začetkom del je potrebno obvestiti Elektro Celje, d.d., ki bo iz varnostnih razlogov izvršilo zakoličbo vseh SN in NN podzemnih elektroenergetskih vodov, ki potekajo na obravnavanem območju.

(17) V fazi nadaljnega načrtovanja in pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za predvidene objekte si mora investitor pridobiti od Elektra Celje, d.d. projektne pogoje in soglasja k projektu. Pred priključitvijo objektov na distribucijsko omrežje si mora investitor pridobiti soglasje za priključitev na distribucijsko omrežje.

22. člen (plinovodno omrežje)

(1) Na obravnavanem območju ni zgrajenega javnega plinovodnega omrežja. Najbližje obstoječe plinovodno omrežje je od območja OPPN oddaljeno več kot 1 km.

(2) Priključitev objektov na plinovodno omrežje ni predvideno.

23. člen (zunanja razsvetljava)

(1) Dovozna pot na območju OPPN se lahko opremi z zunanjo razsvetljava.

(2) Stavbe se lahko ambientalno osvetli.

(3) Razsvetljava mora ustrezati določilom predpisov, ki urejajo svetlobno onesnaženje okolja in zmanjševanje porabe električne energije.

24. člen (omrežje elektronskih komunikacij - TK)

(1) Na območju OPPN se nahaja obstoječe telekomunikacijsko omrežje (v nadaljevanju TK omrežje) v upravljanju Telekom Slovenije d.d.. Pri posegih v prostor je treba upoštevati obstoječe TK omrežje, jih zakoličiti in po potrebi ustrezno zaščititi ali prestaviti, kar se izvede pod nadzorom in po navodilih upravljavca.

(2) Priključno mesto na obstoječe TK omrežje je predvideno na parceli št. 174/25 k.o. Tekačevo, predviden priključni vod pa poteka preko parcel 184 in 185 k.o. Tekačevo do območja OPPN. TK omarica za obe stavbi je predvidena znotraj območja OPPN.

(3) V neposredni bližini pomožnega objekta z oznako P2 poteka obstoječi TK vod, ki ga je potrebno prestaviti izven območja gradnje (del voda, ki poteka po parceli št. 191 in 194/3 k.o. Tekačevo se ukine in prestavi proti severu za ca. 2,00 m na isti dve parceli).

25. člen (ogrevanje in učinkovita raba energije)

(1) Za ogrevanje predvidenih stavb se kot vir energije predvideva plin ali obnovljivi viri energije – OVE (sončni kolektorji na stavbah, lesna biomasa) ali energija, proizvedena na način učinkovite rabe energije (URE). Toplotne črpalke naj bodo locirane na vizualno neizpostavljenih mestih z ustreznim odmikom od sosednjih parcel.

(2) Pri projektiranju in gradnji novih objektov se upošteva normative in predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in uporabo obnovljivih virov energije.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

26. člen

(ukrepi za ohranjanje kulturne dediščine)

- (1) V območju OPPN ni objektov ali območij varstva kulturne dediščine.
- (2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja, lastnika zemljišča, investitorja ali odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti krajevno pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, 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 oziroma se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

27. člen

(varstvo zraka)

- (1) Za zmanjševanje onesnaževanja zraka s prašnimi delci zaradi del v času gradnje in izpustov plinov gradbenih strojev in transportnih vozil mora investitor zagotoviti, da izvajalec med gradnjo izvaja naslednje ukrepe za varstvo zraka:
 - preprečevanje prašenja z odkritih delov območja ureditve, prometnih in manipulativnih površin, vlaženje materialov, nezaščitenih površin in dovoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
 - preprečevanje raznosa materialov z gradbišč, primerna razporeditev in ureditev začasnih in drugih dovoznih poti na gradbišče, redno čiščenje prometnih površin na območju urejanja in javnih prometnih površin, ureditev čim krajših poti za prevoze za potrebe ureditev in gradbišč ter sprotno rekultiviranje območij večjih posegov;
 - upoštevanje emisijskih norm v skladu s predpisi, ki urejajo področje emisij pri začasnih gradbenih objektih, uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih.
- (2) Za zmanjševanje emisij toplogrednih plinov se izvedejo naslednji ukrepi:
 - kot energetski vir za oskrbo s toploto se uporabljajo ekološko sprejemljiva goriva oziroma obnovljivi viri energije;
 - gradnja novih objektov se izvede v skladu s predpisi, ki urejajo učinkovito rabo energije v stavbah.
- (3) Za potrebe po toplotni energiji naj se uporabljajo obnovljivi ter ekološko nesporni viri energije.

28. člen

(varstvo voda)

- (1) Varstvo kakovosti voda se zagotavlja z gradnjo kanalizacijskega omrežja. Na območju predvidene prostorske ureditve se uredi ločeni sistem odvajanja in čiščenja odpadnih in padavinskih vod. Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno.
- (2) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda.
- (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 oziroma mnenja, ki ga pred gradnjo ali v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja izda Direkcija RS za vode.

29. člen
(varstvo tal)

(1) Posegi v tla se izvedejo na način, da se prizadene čim manj talne površine. Pri gradnjah je potrebno zavarovati plodno zemljo pred uničenjem. Plodno zemljo, ki bo odstranjena pred gradnjo, se ustrezno deponira in uporabi za ureditev zelenih površin znotraj območja OPPN.

(2) Pri gradnji se uporabljajo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni ter le takšne vrste materialov, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje. S prometnih površin, gradbenih površin in odlagališč gradbenega materiala se omeji in prepreči emisije prahu. S teh površin se prepreči tudi odtokanje vode.

30. člen
(varstvo pred hrupom)

(1) Območje OPPN sodi v IV. območje varstva pred hrupom skladno z določili Občinskega prostorskega načrta Občine Rogaška Slatina. Ukrepi za varovanje objektov in območij pred prekomernim hrupom na stiku IV. območja z ostalimi območji varstva pred hrupom morajo biti izvedeni v skladu z veljavnimi predpisi, stavbe je potrebno zvočno zaščititi v skladu s predpisi s področja zaščite pred hrupom v stavbah.

(2) Za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo se izvajajo naslednji ukrepi:

- uporabljajo se delovne naprave in gradbeni stroji, ki so izdelani v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev po Pravilniku o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem;
- transportne poti na območje ureditve potekajo izven stanovanjskih območij;
- v primeru, da bi meritve hrupa v času gradnje pokazale preseganje dovoljenjih ravni hrupa, je potrebno zagotoviti ustrezne dodatne zaščitne ukrepe, pri čemer imajo prednost ukrepi zmanjšanja emisije hrupa – zmanjša se število strojev, ki delujejo sočasno.

31. člen
(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)

Zunanja razsvetljava se uredi tako, da ne povzroča svetlobnega onesnaževanja. Vse svetilke se izvedejo tako, da je svetloba usmerjena izključno v tla.

32. člen
(ravnanje z odpadki)

(1) Vse objekti se morajo vključiti v sistem gospodarjenja z odpadki skladno z občinskim odlokom.

(2) Komunalni odpadki se bodo zbirali v posodah za odpadke, zanje bodo odgovarjali povzročitelji (ločeno zbiranje odpadkov in predaja pooblaščenim zbiralcem).

(3) Zagotovi se zbirno mesto za ločeno zbiranje odpadkov (dim. 5,00 x 1,00 m) in nemoten dostop ter obračalno mesto specialnega komunalnega vozila skladno z določili občinskega odloka o zbiranju določenih vrst komunalnih odpadkov. Pri ravnanju z odpadki je investitor dolžan upoštevati veljavne predpise, ki urejajo področje ravnanja z odpadki. Prezemno mesto se nahaja na parceli št. 190/1 k.o. Tekachevo.

(4) Način zbiranja in odvoz odpadkov se izvaja v skladu z določili, ki urejajo ravnanje s komunalnimi odpadki v občini. Posode za odpadke se postavi na ekološko tehnično brezhiben prostor. Lokacija, kjer se odpadki zbirajo, se uredi tako, da je dostopna vozilom za odvoz odpadkov. Stojna površina zabojnikov za odpadke se uredi z ustreznim tlakom in lahko ogradi z enostavno oblikovano ograjo.

(5) Dovožna pot do prevzemnega mesta mora biti urejena tako, da mora slepa cesta imeti zaključek z obračališče. Obračališče mora biti izvedeno v obliki črke T z najmanjšim zunanjim radijem 6,6 m. Obračališče je lahko urejeno tudi na drug način, če vozila na njem obračajo enako varno. Notranji najmanjši radij dovozne poti do prevzemnega mesta za odpadki v križišču ali krivini mora biti 6,5m. razen pri dvosmernih lokalnih cestah, kjer je lahko najmanjši radij 3 m in je zagotovljena preglednost križišča.

(6) Z morebitnimi posebnimi odpadki je potrebno ravnati v skladu z veljavno zakonodajo.

33. člen
(ohranjanje narave)

- (1) Na območju OPPN ni naravnih vrednot ali zavarovanih območij z naravovarstvenim statusom.
- (2) Pri predvidenih zasaditvah je treba upoštevati izključno avtohtone drevesne in grmovne vrste s prevladujočimi listavci, ki so rastišču v tem območju primerni.
- (3) Površine, namenjene zelenih površinam, ki bodo v času gradnje razgaljene, je potrebno ponovno zatraviti oz. zasaditi.

**IX. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO
TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VARSTVO PRED POŽAROM**

34. člen
(varstvo pred poplavo)

- (1) Območje OPPN se nahaja izven poplavno ogroženih območij.
- (2) Zadrževanje meteornih voda z območja OPPN je predvideno z zadrževalnim bazenom pred izpustom v ponikovalno polje.
- (3) Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod.
- (4) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena s predpisi o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode in o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode.
- (5) V primeru ogrevanja objekta s toplotno črpalko voda-voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, za kar je treba izvesti vrtino, si mora investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.
- (6) Pri načrtovanju, odvajanja in čiščenju odpadnih voda se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda.
- (7) 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.

35. člen
(varstvo pred potresom)

Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati določila predpisov, ki urejajo potresno odporno gradnjo. Upošteva se projektni pospešek tal v $a_g = 0.175g$.

36. člen
(zaklanjanje)

Gradnja zaklonišč ali ojačitev prve plošče ni potrebna.

37. člen
(varstvo pred požarom)

- (1) Požarna varnost se zagotovi z dovozi za intervencijska vozila po obstoječem in predvidenem omrežju cest. Varen umik se zagotovi na zunanje zelene površine in interne prometne površine.
- (2) Voda za gašenje požarov se zagotovi iz obstoječega in načrtovanega vodovodnega omrežja, predvidi se na podlagi požarnega elaborata v projektni dokumentaciji.
- (3) Zunanje stene in strehe stavb se načrtuje in gradi tako, da se izpolni zahteve glede požarne varnosti v stavbah z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte in ob upoštevanju odmika prepreči širjenje požara na sosednje parcele.
- (4) Požarno varstvo vseh objektov na območju urejanja mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi.

38. člen
(erozijska, plazljiva in plazovita ogroženost)

- (1) Območje OPPN ni erozijsko, plazljivo in plazovito ogroženo.
- (2) Pri nadaljnem načrtovanju in izvajanju gradenj je potrebno upoštevati pogoje Geološko geotehničnega in hidrološkega poročila o preiskavah tal za gradnjo poslovnih objektov v gospodarski coni Tekačevo (del EUP TE2), izdelal ISB d.o.o., Glavni trg 17b, Maribor, projektant Metod KRAJNC dipl.inž.gr. G-0584. Iz zaključka poročila izhaja, da je zaradi slabo nosilnih vrhnjih zemeljskih slojev treba glavni poslovni objekt temeljiti v hribinsko osnovo v predelih stavbe, kjer klasično temeljenje v laporju ni možno, se izvede temeljenje na pilotih, ki se jih smiselno razporedi ter številčno določi glede na reakcije iz stavbe in nosilnost pilotov. V času izkopov in temeljenja ter vseh zemeljskih del je potrebno zagotoviti geotehnični nadzor.

39. člen
(razlitje nevarnih snovi)

V območju OPPN ni pričakovati razlitja olj.

X. NAČRT PARCELACIJE

40. člen
(parcelacija)

Predvidenim stavbam je opredeljena ena skupna gradbena parcela v mejah obstoječe parcele.

41. člen
(gradbena parcela)

- (1) Gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel, na katerem stoji oziroma je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu. Velikost in oblika gradbene parcele je razvidna iz grafičnega dela OPPN.
- (2) Načrt parcelacije je okvir za nadaljnje projektiranje. Parcela se določi ob upoštevanju kakovosti obstoječih podatkov in v okviru dopustnih odstopanj, ki jih določajo predpisi s področja evidentiranja nepremičnin.
- (3) Posamezne parcele je mogoče združevati, deliti ali širiti v okviru dopustnih odstopanj, določenih s tem OPPN.
- (4) Investitor mora pred posegom s predpisanim geodetskim postopkom urediti še neurejene meje med svojimi in sosednjimi zemljišči ter zemljišči javnega dobra in postaviti morebitne manjkajoče mejnike. Stroški vseh postopkov bremenijo investitorja OPPN. V kolikor bo v času gradnje prišlo do poškodovanja obstoječih mejnikov, jih je dolžan investitor nemudoma vzpostaviti po predpisanih geodetskih postopkih.
- (5) Pred izdajo uporabnega dovoljenja za katerikoli objekt na območju OPPN morajo biti v naravi postavljeni in vidni vsi mejniki med območjem OPPN in sosednjimi zemljišči ter zemljišči javnega dobra, za kar mora investitor občinskemu oddelku za okolje in prostor dostaviti uradno geodetsko skico vseh mejnikov.

XI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

42. člen
(etapnost)

- (1) Načrtovane prostorske ureditve se lahko izvajajo etapno po posameznih objektih. Za vsako etapo gradnje je treba zagotoviti pripadajočo prometno, komunalno in energetska infrastrukturo, pri čemer je potrebno upoštevati tudi potrebne odstranitve in prestativte. Posamezna etapa ne sme onemogočati ali spreminjati skupne končne zasnove prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter zunanjih ureditev.
- (2) Gradnja notranje mreže GJI lahko poteka v fazah.

XII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE

43. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Za zagotavljanje varnosti in kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale zaradi gradnje, mora investitor sanirati na svoje stroške,
- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
- zagotoviti ustrezno odvijanje motornega in peš prometa po obstoječem omrežju cest in poti,
- sanirati oziroma povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane,
- v času gradnje zagotoviti nemoteno komunalno in energetske oskrbo objektov preko obstoječih infrastrukturnih omrežij, objektov in naprav,
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode,
- vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

XIII. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

44. člen

(dopustna odstopanja)

(1) Dopustna so odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom:

- spremembe tlorisnih gabaritov ob upoštevanju faktorjev, sprememba mikrolokacije objektov (zamik, orientiranost ipd.) in drugačno arhitekturno oblikovanje v mejah opredeljene gradbene meje,
- pri povečanju in zmanjšanju tlorisnih gabaritov ter pri spremembi mikrolokacije objektov se ne sme zmanjševati v OPPN določenih odmikov od parcelnih mej, ki so obvezni in odmikov od vodov gospodarske javne infrastrukture skladno z veljavno zakonodajo,
- sprememba kote tal pritličja, opredeli se v projektni dokumentaciji zunanje ureditve glede na vzdolžni profil načrtovane ceste in je praviloma 20 cm nad koto dovozne ceste,
- odstopanja v namembnosti objektov – dovoljene so spremembe namembnosti predvidenih poslovnih stavb skladno z dopustnimi namembnostmi, opredeljenimi v OPN za IG – gospodarske cone, vendar samo v:
 - 12510 Industrijske stavbe,
 - 12520 Skladiščne stavbe,
 - 23020 Elektarne in drugi energetske objekti,
 - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- odstopanja od ureditev prometnega, komunalnega, energetskega in komunikacijskega omrežja na območju OPPN 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 oblikovalskega vidika ali če to pogojujejo primernejši obratovalni parametri, ekonomsko primernejša investicijska vlaganja. Spremembe se uskladijo z upravljavci posamezne gospodarske javne infrastrukture.

(2) Odstopanja so dopustna, če ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in arhitekturne zasnove ter ne poslabšujejo prostorske in okoljske razmere.

**XIV. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV
PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN**

45. člen
(prenehanje veljavnosti)

Po prenehanju veljavnosti OPPN (ko se ureditve realizira v celoti) se opredelijo ustrezne enote urejanja prostora s podrobnejšimi prostorskimi izvedbenimi pogoji, ki se vključijo v občinski prostorski načrt.

XV. KONČNE DOLOČBE

46. člen
(vpogled)

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

47. člen
(nadzor)

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

48. člen
(začetek veljavnosti)

Odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu RS.

Številka:

Datum:

župan
občine Rogaška Slatina
mag. Branko KIDRIČ

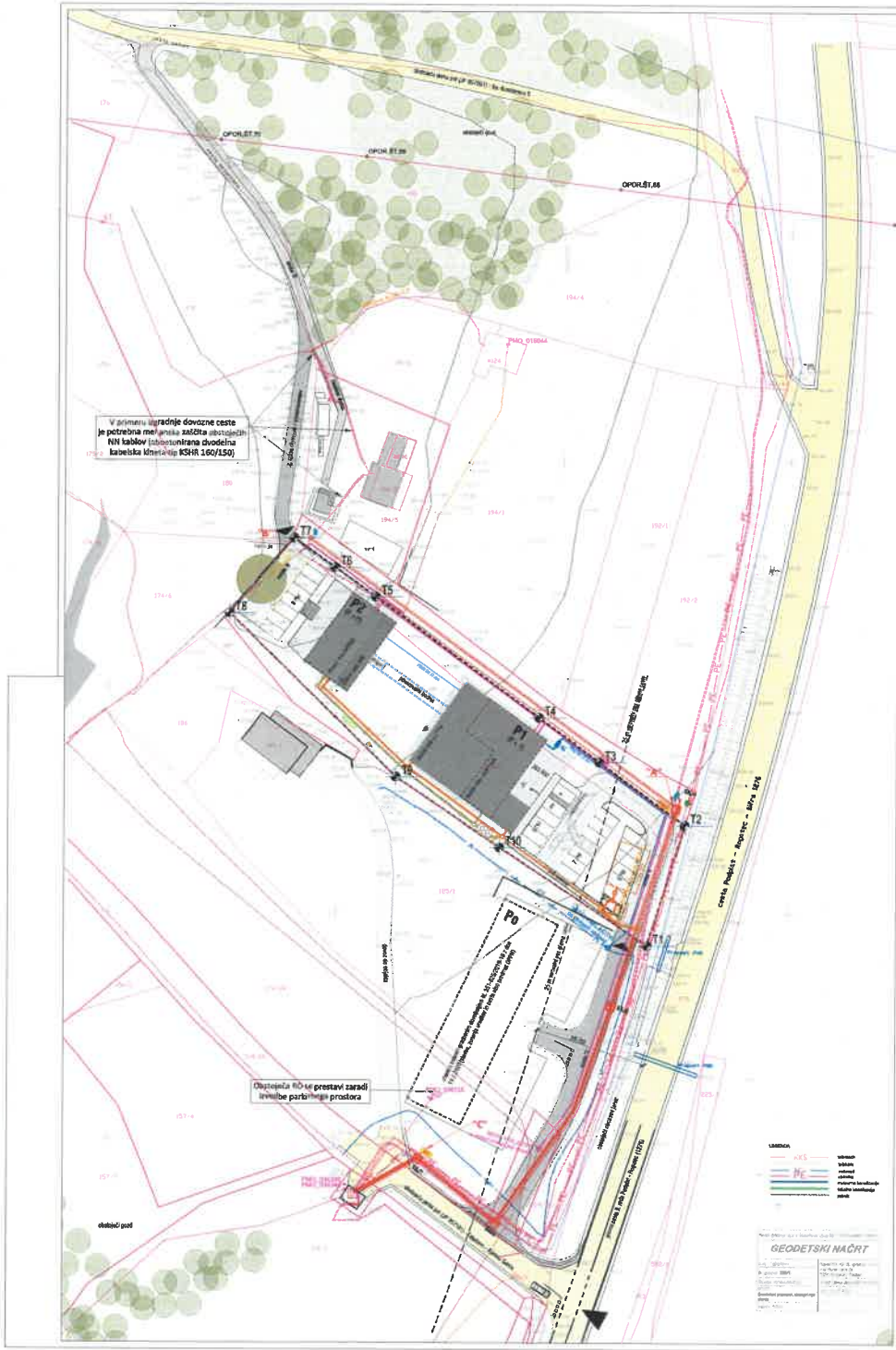


USKLAJENI PREDLOG OPPN ZA DEL GOSPODARSKE CONE TEKAČEVO (del EUP TE 2)

UREDITVENA SITUACIJA

- Legenda**
- MEJE
 - MEJA OBMOČJA OPPN
 - PANDELA MEJA
 - MEJA GRAJENI PARCELE (stanja in vsebine)
 - ORAJENNA MEJA (pogajni ali kmetijski delovi), ne aranje pa vsej predel
 - IZJEMNE POVRŠINE**
 - ONTOGENI BODENJI OBLIKI (SVEN OBMOČJA OPPN)
 - OBSEGI V OBLASTI IZJEMNE POVRŠINE (aranje, stanje in aranje aranje (deli predel OPPN))
 - PREDVIDENI OBLIKI (deli predel)
 - PREDVIDENI NADETEJANCI (deli predel)
 - P1 površinski oblik
 - P2 površinski oblik
 - S-41 STAJNIŠKI OBLIKI
 - VHODI V OBLIKI
 - PROJEMNE POVRŠINE**
 - OLAVNA CESTA POPLAT - ROŠATEC (S1 - odsek 12702 v naravnem pasu)
 - KATEGORIJSKA JAVNA POT (P 87101, P 87102)
 - DOVOZ DO OBLIKI
 - CESTA 'Y' (glavna cesta, zvezna središča v gradbenih določbah št. 351-02000016 v dne 14.2.2002) - del predel OPPN
 - CESTA 'Y' (glavna cesta, zvezna središča v gradbenih določbah št. 351-02000016 v dne 14.2.2002) - del predel OPPN
 - CESTA 'Y' (zvezni priključki in odvozi do objektov)
 - CESTA 'Y' (zvezni priključki)
 - PARKIRNE PROSTORI
 - ERD OTOPI
 - DOVOZ DO OBLIKI
 - IZJEMNE POVRŠINE**
 - OBSTOJEČI OTOPI
 - ZELENIČNA
 - DRVENJE
 - DELEŽI ŽIVJE MEJE

AD arhitekturno delo Aleksandra Dobrotičnik Trateški s.p. Borčeva 10A, 3000 Celje	Številka risbe	L1st 04
Poklicnik:	/	
Prilagodilec:	Občina Rogoška Bistina, Idriška ulica 2, 3250 Rogoška Bistina	
Nadzi načrt:	OPPN ZA DEL GOSPODARSKE CONE TEKAČEVO (del EUP TE 2)	
Faza projekta:	USKLAJENI PREDLOG	
Izdelovalec:	AD arhitekturno delo, Aleksandra Dobrotičnik Trateški s.p., Borčeva 10A, 3000 Celje	
Odgovorna oseba za delo OPPN:	Aleksandra Dobrotičnik Trateški, univ.dipl.ing.št., PA PPN ZAPB 0498	
Številka projekta:	datum:	mesec:
68/21	marec 2023	M 1:500

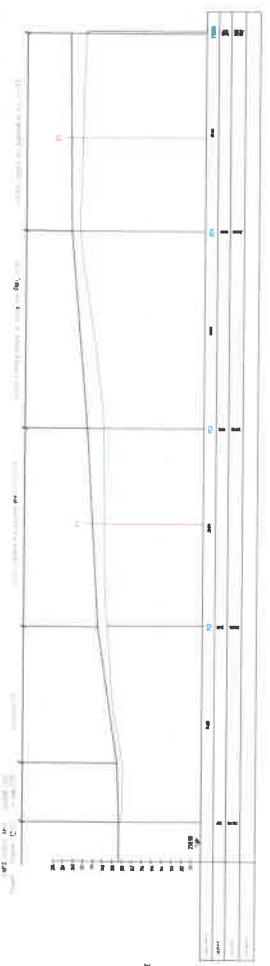
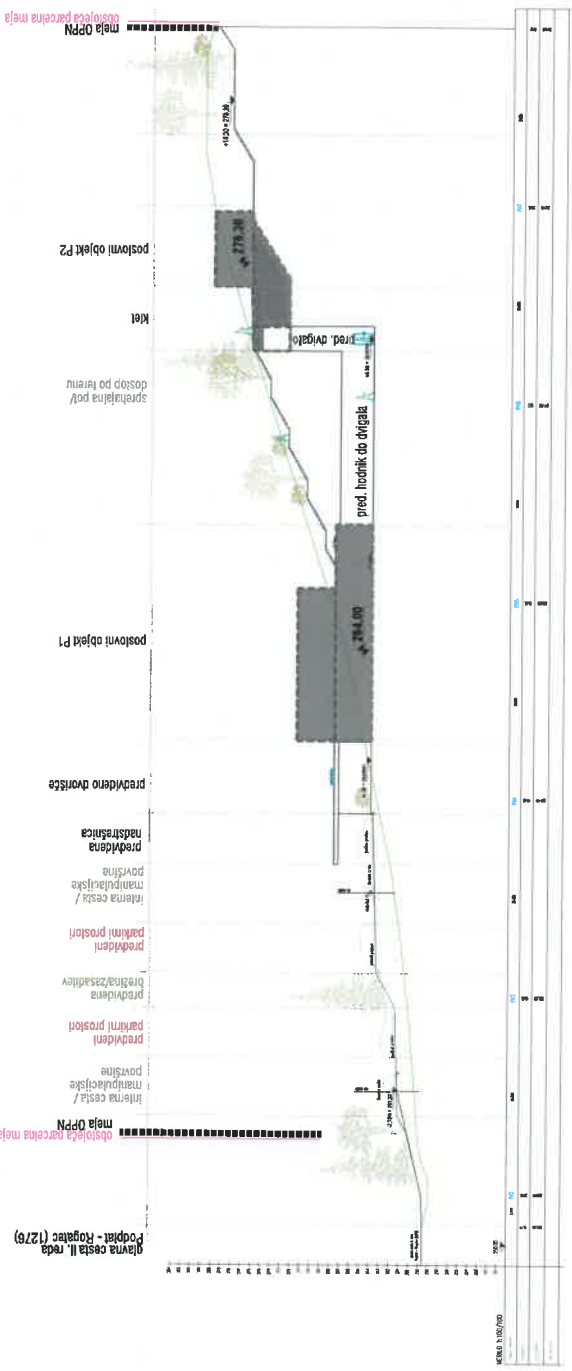


USKLAJENI PREDLOG OPPN ZA DEL GOSPODARSKE CONE TEKAČEVO (del EUP TE 2)

SITUACIJA S PRIKAZOM GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

- Legenda**
- KOMUNALNA INFRASTRUKTURA**
- Vrednot
 - OBTOČNA JAVNA VODOVOD
 - PRELESKI VODOVOD
 - VODOVODNI JAREK
 - Obtočni odbojni valovi
 - OBTOČNA MREŽNA KANALIZACIJA
 - PREDVIDENA PREGOLNA KANALIZACIJA
 - PREDVIDENA ČISTILNA NAPRAVA
 - PREDVIDENA MREŽNA KANALIZACIJA
 - PREDVIDENA ZAKRČVALNIBAZEN
 - PREDVIDENA POKROVALNICA
 - Čistilna in odbojna linija
 - OBTOČNA TK
 - PREDVIDEN TK, IZB tabeleto kanalizacijski
 - PREDVIDENA LINIJEV TK korodacijski
 - PREDVIDENA TK MREŽNA OMARICA
- Obstoječa elektroenergetika**
- obstoječa SN 20 kV doajvod
 - obstoječa SN 30 kV doajvod
 - obstoječa NI G, I, IV doajvod
 - obstoječa NI G, I, IV doajvod - gel vodilni
 - obstoječa NI G, I, IV doajvod - SK tabele
 - obstoječa TP
 - predvidena SN 20 kV doajvod
 - predvidena NI G, I, IV doajvod
 - predvidena elektro kabelska kanalizacija, PNC in GDC cev
 - demontirana obtočni kanal elektroenergetika
 - predvidena AB tabeleto jakele dim. (1,4x1,4x1,5) m in (1,4x1,4x1,8) m
 - predvidena SN tabeleto spojna
 - predvidena krm tabeleto spojna
 - postrojilniča emonator
 - RO - vzdržljiva omotica
 - PMAD - priključna mrežna omotica
 - PMAD - priključna mrežna omotica
- Dopolnilo**
- Za potrebe realizacije OPPN v območju energetskega objekta je izdelan dodatni projekt svetilne elektroenergetične vodovodne omrežja OPPN SWP TE2 v Regijski Srednji (Srednji) Računalni - d.o.o., januar 2022. Il. projekta 425/21, koda DDP, ki je delovni to delovni projektni dokumentacija.

AD arhitekturno delo Aleksandra Dobrotolnaka Trateški s.p. Šercarjeva 108, 3000 Celje	Številka rebr: List 05
Pobudnik: I	
Projektant: Občina Rogatica Šteta, Cankarjeva ulica 2, 3250 Rogatica Šteta	
Naziv načrta: OPPN ZA DEL GOSPODARSKE CONE TEKAČEVO (del EUP TE2)	
Faza projekta: USKLAJENI PREDLOG	
Izdelovalec: AD arhitekturno delo, Aleksandra Dobrotolnaka Trateški s.p., Šercarjeva 108, 3000 Celje	
Odgovorna vodja izdelave OPPN: Aleksandra Dobrotolnaka Trateški, univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 0498	
Številka projekta: 98/21	datum: marec 2023
	merilo: 1:500



USKLAJENI PREDLOG OPPN ZA DEL GOSPODARSKE CONE TEKACEVO (del EUP TE 2)

PREČNI PRERAZ ČEZ OBMOČJE
VZDOLŽNI PRERAZ DOVOZNE CESTE, M 1:250

AD arhitekturno delo Slovenska Republika, Ljubljana, Dobrejška pot 100, 1000 Ljubljana		Bivalba Izbica	LIST 01B
Projekti:	1		
Priloge:	Dobriša Rogalica, Slatina, Ljubljanska ulica 2, 3250 Rogalica Sladna		
Ime/naziv:	OPPN ZA DEL GOSPODARSKE CONE TEKACEVO (del EUP TE2)		
Faza projekta:	USKLAJENI PREDLOG		
Ladinske:	AD arhitekturno delo, Aleksandra Dobrovljak Trnaki s.p., Šumenjova Ulica, 3000 Celje		
Upravitelj:	Aleksandra Dobrovljak Trnaki s.p., Šumenjova Ulica, 3000 Celje		
Število projekta:	00271	datum:	marec 2023
		metra:	M 1:250



Številka: 0320 – 0003/2023
Datum: 20. 3. 2023

**Zadeva: Obrazložitev predloga Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del
gospodarske cone Tekačevo (del EUP TE2) – 1. obravnava**

1. Uvod

I. Razlogi za sprejetje akta

Občinski podrobni prostorski načrt (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. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US; ZUreP-2).

Občina Rogaska Slatina je s strani investitorja prejela pobudo za pripravo OPPN za del območja enote urejanja prostora (EUP) TE2 ter izhodišča, ki vsebujejo predstavitev investicijske namere, utemeljitev skladnosti pobude z občinskim prostorskim načrtom in splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora ter opis in grafične prikaze območja s prikazom zasnov umestitve načrtovanih objektov in drugih posegov v prostor.

II. Ocena stanja

Na območju Občine Rogaska Slatina je v veljavi Občinski prostorski načrt Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 50/2019, 115/2021 – SDOPN2; OPN), ki določa namensko rabo prostora, prostorske izvedbene pogoje ter območja, za katera se pripravi OPPN z usmeritvami za njihovo pripravo. Za EUP TE2 je predvidena izdelava OPPN.

III. Cilj akta

Cilj OPPN je aktivacija nezazidanih stavbnih zemljišč, ki so opredeljena v OPN za potrebe gospodarske oz. poslovne dejavnosti. Z OPPN se določijo podrobnejši izvedbeni pogoji, ki bodo omogočili gradnjo dveh stavb s poslovno dejavnostjo, ustrezno in celovito ureditev gospodarske infrastrukture ter prometa oziroma priključevanja nanjo.

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

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

2. Obrazložitev

Območje obravnave se nahaja v neposredni bližini obstoječih poslovnih objektov v gospodarski coni Tekačevo. Območje na vzhodu meji na glavno državno cesto II. reda 1276 (Podplat – Rogatec). Zahodno in južno od območja se nahajajo zazidane in zazidljive površine gospodarske cone, na severu pa kmetijske in stanovanjske površine razpršene poselitve. Območje obsega zemljišče s parc. št. 190/1 k.o. Tekačevo, ki sodi v EUP TE2. Zemljišče je v OPN opredeljeno kot stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo IG – gospodarske cone, za katero je predvidena izdelava OPPN.

Predmet OPPN je umestitev dveh stavb s poslovno dejavnostjo – poslovni kompleks s pripadajočimi pomožnimi objekti, ki služijo tej dejavnosti ter zunanja ureditev.

Umestitev stavb je določena z gradbeno mejo, črto, ki je predvidene stavbe s svojim najbolj izpostavljenim delom stavbe nad terenom ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjene v notranjost zemljišča. Gabariti objektov so omejeni s faktorjem zazidanosti FZ, ki je lahko največ 50% gradbene parcele in faktorjem izrabe FI, ki je lahko največ 1,5. Določen je faktor zelenih površin FZP, ki znaša najmanj 15% gradbene parcele.

Ob poslovnih stavbah so dopustne postavitve pomožnih objektov (eko otok, pokrita kolesarnica, nadstrešnica za nadkritje zunanjih teras in parkirnih prostorov, urbana oprema, ograja, ipd).

Poleg poslovne dejavnosti so dopustne tudi:

- proizvodne dejavnosti, prekladanje in skladiščenje,
- trgovina, storitve, gostinstvo,
- gradbeništvo,
- kvartarne dejavnosti,

Bivanje v območju ni dopustno.

Predvideni poslovni stavbi bosta okvirnih tlorisnih dimenzij 21,35 m x 21,65 m (+ 5,70 m) oz. 11,55 m x 18,50 m. Poslovna stavba 1 bo etažnosti pritličje in nadstropje, poslovna stavba 2 pa, zaradi konfiguracije terena, klet in pritličje. Stavbi se lahko medsebojno povežeta (podzemni hodniki, stopnišče ali dvigalo). Ob pridobitvi geološkega mnenja je možna izvedba kleti v več etažah. Arhitektura objektov bo sodobna, strehe stavb in pomožnih objektov ravne ali enokapne z minimalnim naklonom, dopustne so zelene strehe in namestitve sončnih celic. Fasade stavb morajo biti izvedene iz trajnih in kakovostnih materialov, oblikovane sodobno in skladnih geometrijskih oblik. Lahko so v svetlih zemeljskih barvnih tonih (bele, sive, peščene), lesene ali steklene ter kombinacija naštetih materialov. Prepovedane so žive, kričeče in bleščeče barve fasade. Pomožni objekti morajo biti izvedeni skladno z oblikovanjem in materiali osnovne stavbe, v podrejenem položaju glede na osnovno stavbo na gradbeni parceli.

Poslovni stavbi se na terenu medsebojno povežeta s peš potmi in zunanjimi urejenimi površinami, območje med obema stavbama se v čim večji meri ozeleni. Rastline se sadijo tako, da ne ovirajo dostopa do javne infrastrukture. Drevesa morajo biti srednje do velika, pritlikave in okrasne grmovnice se predvidijo samo kot dopolnitev zasaditve. Med obstoječim stanovanjskim objektom na severovzhodu in predvidenimi poslovnimi objekti se obvezno uredi strnjena zelena bariera (živica, višja drevnina, ipd.) v dolžini vsaj 40 m. Predvideva je umestitev urbane opreme.

Sosedske ograje se praviloma urejajo kot zelene živice in so lahko ojačane z žično oz. panelno mrežo. Vhodni deli poslovnih stavb lahko imajo svojstveno ograjo, usklajeno z videzom stavb - mrežno, zidano ali iz sodobnih materialov. Višine ograj so dopustne do 1,20 m, zelene živice (z mrežo) do 1,60 m.

Planiranje terena se izvaja z brežinami in le v primeru, ko to ni mogoče, ali to zahtevajo pogoji geomehanike, se lahko izvedejo oporni zidovi, ki morajo biti po izvedbi maksimalno ozelenjeni (popenjavke).

Za dostop do objektov sta predvideni dve cesti, a in b. Glavni dostop je z južne strani, kjer se cesta a v nadaljevanju priključi na kategorizirano občinsko javno pot JP 857101. Na začetku dovoza oz. ceste a je predvidena vgradnja kanalete. Do območja je možno dostopati preko ceste b, ki se v nadaljevanju na kategorizirano občinsko javno pot JP 857091 na severu območja. Njena izvedba je opcjska.

Potrebno je zagotoviti najmanj 1 parkirno mesto na 30 m² bruto tlorisne površine poslovne stavbe. Kadar na gradbeni parceli ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila, se lahko manjkajoča parkirna mesta, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe, zagotovi na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe oddaljene največ 200 m, vendar mora na gradbeni parceli zagotavljati najmanj 70 % parkirnih mest. V liniji parkirišč se posadijo drevesa.

Novi objekti se priključijo na javni vodovod, nizkonapetostno elektro omrežje ter omrežje elektronskih telekomunikacij. Predvideno kanalizacijsko omrežje se izvede v ločenem sistemu (ločeno odvajanje meteornih in fekalnih voda). Odvajanje meteornih voda je predvideno preko požiralnikov, peskolovov in revizijskih jaškov v zadrževalni bazen in ponikovalno polje, odvajanje fekalnih odpadnih voda pa v malo komunalno čistilno napravo. Očiščene vode se iz male komunalne čistilne naprave spelje preko zadrževalnika v predvideno ponikovalno polje znotraj območja obravnave. Vsa infrastruktura na območju OPPN bo zgrajena kot priključek v lasti investitorja in na njegove stroške.

Območje OPPN se nahaja izven plazljivih območij ter poplavno in erozijsko ogroženih območij. Na območju ni objektov ali območij varstva kulturne dediščine ter se hkrati ne nahaja v območju ohranjanja narave.

Postopek priprave OPPN

Postopek priprave OPPN se je pričel v času veljavnosti Zakona o urejanju prostora; ZUreP-2 in se skladno z njim zaključil.

Pobuda

Investitor je podal pobudo za pripravo OPPN na Občino Rogaška Slatina dne 16. 6. 2021.

Izhodišča

Pobudi so bila priložena Izhodišča, ki jih je izdelala AD Arhitekturno delo Aleksandra Dobrotinšek Trateški, Šercerjeva ulica 10a, 3000 Celje, št. 98/21 z dne maj 2021.

Sklep o pripravi

Na podlagi Izhodišč je župan sprejel sklep o pripravi OPPN (Sklep), ki je bil objavljen v Uradnem listu št. 121/2021 z dne 23. 7. 2021 ter skupaj z Izhodišči tudi na spletni strani občine.

Vloga za dodelitev identifikacijske številke

Takratno Ministrstvo za okolje in prostor (MOP) je z dopisom št. 35040-143/2021-2550-2 z dne 14. 7. 2021 dodelilo identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov: ID 2531.

Pridobitev mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje, konkretnih smernic in odločbe o celoviti presoli vplivov na okolje:

Na objavljena Izhodišča so bila pridobljena mnenja državnih nosilcev urejanja prostora (NUP) o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje in konkretne smernice ostalih NUP. MOP je z odločbo št. 35409-354/2021-2550-5 z dne 9. 3. 2022 odločilo, da za OPPN ni treba izvesti CPVO.

Osnutek OPPN

Osnutek OPPN se je izdelal v skladu s Sklepom, hierarhično nadrejenimi prostorskimi akti, splošnimi in konkretnimi smernicami NUP ter strokovnimi podlagami. Osnutek OPPN je javno objavljen na spletni strani občine od 5. 5. 2022, pristojni NUP so bili hkrati pozvani k podaji prvega mnenja.

Elaborat ekonomike

Skladno s 65. členom ZUreP-2, je bil izdelan elaborat ekonomike, ki ga je izdelalo podjetje PRO-MOČ, d.o.o., Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Mariboru, št. 37/AK-2022-EE z dne avgust 2022. Elaborat ekonomike preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. Iz izdelanega elaborata ekonomike sledi, da je vsa infrastruktura zgrajena do oboda območja OPPN oz. do njegove neposredne okolice in zagotavlja priključevanje objektov na obstoječo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, zato vlaganja v gospodarsko javno infrastrukturo niso potrebna. Vsa infrastruktura na območju OPPN bo zgrajena kot priključek v lasti investitorja in na njegove stroške. Izdelava OPPN na družbeno infrastrukturo nima vpliva, saj je predvidena gradnja stavb za gospodarske in poslovne dejavnosti, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju.

Pridobitev (prvih) mneni nosilcev urejanja prostora

Na podlagi pridobljenih mnenj se je izdelal dopolnjen osnutek OPPN.

Javna razgrnitev in obravnava

Dopolnjen osnutek OPPN je bil javno objavljen na spletni strani občine. Javna razgrnitev je potekala od 28. 10. 2022 do 30. 11. 2022. Med javno razgrnitvijo je občina dne 23. 11. 2022 zagotovila javno obravnavo in v tem času zbirala pripombe javnosti.

Stališča do pripomb iz javne razgrnitve in obravnave

Na dopolnjen osnutek je podala pripombe in predloge samo Občina, saj so se ugotovila neskladja med posameznimi členi v odloku ter hkrati dopolnile določbe glede dostopanja do območja OPPN in zagotavljanja parkirnih mest. Pripombe in predlogi so se preučili in do njih zavzela stališča, ki so se javno objavila na spletni strani in oglasni deski občine dne 13. 12. 2022.

Predlog OPPN

Predlog OPPN se je izdelal v skladu s pridobljenimi (prvimi) mnenji NUP in sprejetimi stališči do pripomb. Predlog OPPN je javno objavljen na spletni strani občine od 19. 12. 2022, pristojni NUP so bili hkrati pozvani k podaji drugega mnenja.

Pridobitev (drugih) mnenj nosilcev urejanja prostora

Na podlagi pridobljenih mnenj se je izdelal usklajen predlog OPPN.

Prva obravnava na seji občinskega sveta

Podajamo predlog odloka usklajenega predloga OPPN v prvo obravnavo občinskemu svetu Občine Rogaška Slatina.

Občinskemu svetu Občine Rogaška Slatina predlagamo, da sprejme prostorski akt z naslednjo vsebino: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del gospodarske cone Tekačevo (del EUP TE2) – 1. obravnava

Pripravili:

Sanja Grm
Višja svetovalka II

Bernarda PERIĆ
Podsekretarka

mag. Branko KIDRIČ
Župan