

PRILOGA 11

OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

1. UVODNA POJASNILA

Pobudnik želi na območju dela enote urejanja prostora z oznako RA9 umestiti dve stanovanjski stavbi.

Veljavni prostorski akt na obravnavanem območju je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 50/19, 115/21 - SDOPN2). Za tangirano območje OPN določa obvezo izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki bo podlaga za izdajanje upravnih dovoljenj za gradnjo objektov.

Na obravnavanem območju OPPN se načrtuje gradnja stanovanjskih stavb; načrtuje se ureditve, ki bodo omogočile gradnjo prostostoječih stanovanjskih stavb, ki jo bo narekoval koncept urbanistične zasnove območja. Načrtuje pa se tudi ustrezno in celovito ureditev gospodarske infrastrukture in prometa oziroma priključevanja nanjo.

Pravna podlaga za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta je Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17).

Razlog za pripravo OPPN je aktivacija nezazidanih stavbnih zemljišč, ki so opredeljena v OPN za potrebe stanovanjske gradnje

Strokovne rešitve se izdelajo na osnovi obstoječe veljavne prostorske dokumentacije, analize prostora, razvojnih potreb pobudnika in smernic nosilcev urejanja prostora na predmetnem območju.

Na podlagi pobude investitorja (pobudnika) je župan Občine Rogaška Slatina sprejel sklep o pripravi OPPN in ga skupaj z vlogo za dodelitev identifikacijske številke prostorskega akta posreduje Ministrstvu za okolje in prostor.

Na podlagi pobude investitorja je župan Občine Rogaška Slatina sprejel Sklep o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko gradnjo (del EUP RA9), pod št. 3500-0001/2022, z dne 7.3.2022. Ministrstvo za okolje in prostor je prostorskemu aktu dodelilo identifikacijsko številko 2917.

Pridobljena so bila mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje in konkretne smernice nosilcev urejanja prostora. Na podlagi Odločbe Ministrstva za naravne vire in prostor (št. 35409-203/2022-2550-15, z dne 24.2.2023) v postopku priprave in sprejemanja OPPN ni treba izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje in presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja narave.

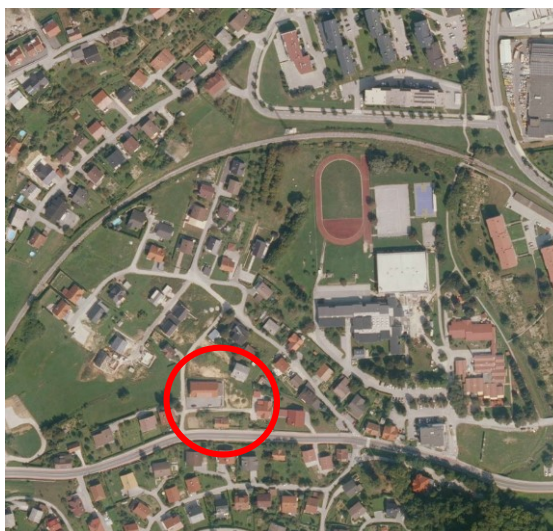
2. OBMOČJE OPPN, INVENTARIZACIJA

LOKACIJA

Območje obravnave se nahaja v zahodnem delu naselja Rogaška Slatina v Ratanski vasi.



Slika 4: širši prikaz v prostoru – topografija
(vir: portal iObcina, <https://www.iobcina.si/>)



Slika 5: širši prikaz v prostoru – DOF (vir: portal iObcina, <https://www.iobcina.si/>)

OBSEG, VELIKOST

Površina območja OPPN obsega ca 1130 m².

Območje OPPN obsega parcele št. 695/1 del, 695/6, 694/1 in 694/5, vse k.o. Rogaška Slatina (2635).

OPIS OBMOČJA

Ob južnem robu območja poteka državna regionalna cesta III. reda 1464 Tekačevo-Rogaška Slatina. Ob cesti je urejen hodnik za pešce in kolesarska steza. Po zahodnem robu poteka občinska javna pot JP 856208 Na Trati II.

Območje OPPN napaja obstoječa dovozna cesta, ki poteka po investitorjevem zemljišču (solastništvo) na severni strani območja.

Območja meji na obstoječe stanovanjsko območje prostostojećih hiš.

Na osrednjem delu območja stoji stara dotrajana stanovanjska stavba, ki jo investitor želi odstraniti.



Slika 6: pogled na območje z jugozahodne smeri (vir: www.google.com/maps)



Slika 7: pogled na staro stanovanjsko stavbo z južne smeri (vir: www.google.com/maps)



Slika 8: pogled na območje z jugovzhodne smeri (vir: www.google.com/maps)



Slika 9: pogled na območje z zahodne smeri (vir: www.google.com/maps)

3. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

Predmet OPPN je umestitev dveh prostostoječih stanovanjskih hiš z zunanjimi ureditvami in pripadajočo celovito ureditev gospodarske infrastrukture in priključevanja novih objektov na njo.

Zasnova ureditve je bila v fazi pobude izdelana v dveh variantnih rešitvah, ki sta bili ovrednoteni v nadaljnjem postopku izdelave OPPN. Na podlagi ustreznosti in uskladitev s pridobljenimi smernicami, ter pripombami, ki so v času objave izhodišč prispele k pripravljavcu, se je nadaljnjem postopku izbrala varianta 1.

Zasnova:

Predvidena je individualna stanovanjska gradnja – prostostoječa gradnja dveh stanovanjskih stavb.

Z urbanistično arhitekturno zasnovo območja se določi okvirno umestitev stavb, prometnih in zelenih površin. Zasnova izhaja iz obstoječe parcelacije in značilnosti terena.

Ob stanovanjskih objektih so dopustne postavitve pomožnih objektov (garaža, nadstrešek, zimski vrt, bazen in podobni objekti, ki dopolnjujejo osnovno dejavnost bivanja).

Gabariti objektov so omejeni z faktorjem zazidanosti FZ, ki je največ 40% gradbene parcele. Določen je faktor zelenih površin FZP, ki znaša najmanj 10% gradbene parcele.

Oblikovanje objektov, ureditev:

Predvideni objekti bodo podolgovate pravokotne tlorisne zasnove. Dopustna je etažnost klet, pritličje in mansarda (K+P+M). Arhitektura objektov je sodobna, strehe simetrične dvokapnice v kombinaciji z ravnimi strehami ali enokapnicami nad pomožnimi objekti, nadstreški ipd..

Barve fasade so v svetlih toplih barvnih tonih ali lesene oziroma kombinacija obojega ter steklenih površin. Prepovedane so žive in kričeče barve.

Pomožni objekti za lastne potrebe morajo biti oblikovno usklajeni s stavbo, h kateri se gradijo. Zunanje ureditve in urbana oprema se izvedejo po načelih sodobnega oblikovanja in se med seboj oblikovno uskladijo.

Promet, zunanje ureditve:

Do območja OPPN je že izvedena dovozna cesta, ki poteka po investitorjevem zemljišču (solastništvo) na severni strani območja in se na zahodni strani priključuje na javno pot JP 856208 Na Trati II. Napajanje objektov bo s severne smeri v nivoju pritlične etaže, z dovozne ceste se izvedeta dva dovozna priključka.

Do kletnega (poslovnega) dela objektov se izvede peš dostop iz obstoječega hodnika za pešce ob Celjski cesti.

Ob stanovanjskih objektih se uredi tlakovane površine za dostope in bivalne terase. Ostale površine se zatravijo in zasadijo z avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami.

Komunalno, energetska in komunikacijsko omrežje:

Novi objekti se priključijo na javni vodovod, kanalizacijo, elektro omrežje, plinovod in komunikacijsko omrežje.

4. KULTURNA DEDIŠČINA

Na območju OPPN ni objektov ali območij varstva kulturne dediščine.

5. OHRANJANJE NARAVE

Območje OPPN se ne nahaja v območju ohranjanja narave.

6. VARSTVO GOZDOV

Območje OPPN ne zajema gozdnih površin, ni vpliva na gozd, zagotavljanje pogojev za funkcij gozdov in na gospodarjenje z gozdovi.

7. VARSTVO KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Območje OPPN ne posega na območja kmetijskih zemljišč.

8. OGROŽENA OBMOČJA

Območje OPPN se nahaja izven plazljivih območij ter poplavno in erozijsko ogroženih območij.

Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati določila predpisov, ki urejajo potresno odporno gradnjo. Upošteva se projektni pospešek tal v (g) 0.15.