

Občinski svet Občine Rogaška Slatina je na podlagi 119. in 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) in 16. člena Statuta občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 67/17), na ___ seji dne _____ sprejel

**ODLOK
O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU
ZA STANOVANJSKO GRADNJO OB CELJSKI CESTI (DEL EUP RA9)**

I. SPLOŠNI DOLOČBI

1. člen

(podlaga za občinski podrobni prostorski načrt)

- (1) S tem odlokom se skladno z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 50/19, 115/21 - SDOPN2) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko gradnjo ob celjski cesti (del EUP RA9) (v nadaljnjem besedilu: OPPN).
- (2) Na podlagi Odločbe Ministrstva za okolje in prostor (št. 35409-203/2022-2550-15, z dne 24. 02. 2023) v postopku priprave in sprejemanja obravnavanega OPPN ni treba izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje in presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja.
- (3) OPPN je v prostorskem informacijskem sistemu objavljen pod identifikacijsko številko 2917.
- (4) OPPN je izdelal Razvojni center PLANIRANJE d.o.o. Celje, pod številko projekta 69/21.

2. člen

(vsebina in oblika OPPN)

(1) 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.

(2) OPPN vsebuje tekstualni del (odlok) in grafični del.

(3) Grafični del OPPN vsebuje grafične prikaze:

1	Izsek iz občinskega prostorskega načrta	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja z mejo OPPN	M 1:1000
3	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1:5000
4	Zazidalna ureditvena situacija	M 1:500
5	Situacija poteka omrežij in priključevanja objektov na komunalno, energetsko in komunikacijsko infrastrukturo	M 1:500
6	Geodetska kotirana situacija z načrtom parcelacije	M 1:500

(4) Spremljajoče gradivo OPPN so:

- 1 Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
- 2 Izhodišča za pripravo prostorskega akta
- 3 Poročilo o sodelovanju z javnostjo
- 4 Prikaz stanja prostora
- 5 Strokovne podlage
- 6 Smernice in mnenja
- 7 Usmeritve

- 8 Mnenja
- 9 Elaborat ekonomike
- 10 Okoljske presoje
- 11 Obrazložitev in utemeljitev
- 12 Povzetek za javnost

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

3. člen (predmet OPPN)

Predmet OPPN je umestitev in določitev prostorskih izvedbenih pogojev za gradnjo dveh novih stanovanjskih stavb s pripadajočo ureditvijo.

III. OBMOČJE OPPN

4. člen (območje OPPN)

- (1) Območje OPPN obsega del enote urejanja prostora RA9.
- (2) Površina območja je ca 1130 m².
- (3) Območje OPPN obsega parcele št. 695/1 del, 695/6, 694/1 in 694/5, vse k.o. Rogaška Slatina (2635).
- (4) V kolikor prihaja do odstopanj med navedbo parcel v prejšnjem odstavku tega odloka ter med grafičnimi načrti, velja podatek o parcelah iz grafičnega načrta.

5. člen (posegi zunaj območja OPPN)

Za izvedbo navezav na obstoječo in predvideno gospodarsko javno infrastrukturo so dopustni tudi posegi na zemljišča izven OPPN, predvideni so:

- priključek na javno vodovodno omrežje poteka preko parcel št. 700/4, 701/4 in 695/3, k.o. Rogaška Slatina (2635),
- priključek na javno kanalizacijsko omrežje na parceli št. 1790, k.o. Rogaška Slatina (2635) in
- priključek na komunikacijsko omrežje (KKS) preko parcel št. 701/4 in 695/3, k.o. Rogaška Slatina (2635).

IV. UMEMTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

6. člen (vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji)

- (1) Območje obravnave se nahaja v zahodnem delu naselja Rogaška Slatina v Ratanski vasi. 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.
- (2) Območje OPPN napaja obstoječa dovozna cesta, ki poteka po investitorjevem zemljišču (solastništvo) na severni strani območja.
- (3) Območja meji na obstoječe stanovanjsko območje prostostojećih hiš.

7. člen (vrste gradenj)

Na območju OPPN so dopustne gradnje in drugi posegi pod pogoji določil tega odloka:

- novogradnje,
- rekonstrukcije,
- vzdrževanje objektov,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- odstranitev,
- gradnja pomožnih objektov,
- sprememba namembnosti.

8. člen (dopustni objekti in dejavnosti)

(1) Z OPPN je predvidena stanovanjska namembnost.

(2) Vrste dopustnih objektov so opredeljene v skladu s predpisi o enotni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI), na opredeljenih lokacijah so dopustne gradnje stavb:

- 11100 Enostanovanjske stavbe
- 11210 Dvostanovanjske stavbe

(3) Za potrebe območja so dopustne tudi gradnje:

- 21121 lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 222 lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja,
- 24205 objekti za preprečitev zdrsa in ograditev,
- ekološki otok,
- urbana oprema,
- vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine.

(4) Poleg bivanja so v stanovanjskih stavbah dopustne tudi dejavnosti v obsegu največ 40% 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). Dejavnost ne sme generirati tovornega in večjega osebnega prometa. Možne so dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja z emisijami ali prometom ter nimajo škodljivih vplivov na bivalne in delovne pogoje. 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),
- 12640 stavbe za zdravstveno oskrbo (samo ambulante).

9. člen (pomožni objekti)

(1) Na posameznih gradbenih parcelah je ob stanovanjskih objektih dopustna gradnja pomožnih objektov. Pomožne objekte je dopustno graditi na gradbeni parceli, na kateri je že izgrajen 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 (garaža, nadstrešek, zimski vrt, bazen in podobni objekti, ki dopolnjujejo osnovno dejavnost bivanja).

(3) Pomožni objekti, ki so stavbe, se postavijo kot samostojni objekti, ali pa so prislonjeni k osnovnim stavbam in so z njim funkcionalno povezani. Niso namenjene bivanju ali izvajanju dejavnosti.

10. člen (predvidene odstranitve)

Predvidena je odstranitev obstoječe dotrajane stanovanjske stavbe.

V. POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

11. člen (zasnova)

- (1) Zasnova opredeljuje gradnjo dveh prostostoječih stanovanjskih objektov.
- (2) Z urbanistično arhitekturno zasnovo območja je določena umestitev objektov, prometnih in zelenih površin. Urbanistična zasnova izhaja iz obstoječe parcelacije, lastniških razmer, prostorskih danosti ter omejitev. Umestitev objektov se prilagaja obstoječemu terenu.
- (3) Umestitev predvidenih objektov je določena z gradbeno mejo, gabariti, odmiki, dopustno izrabo prostora in pogoji za arhitekturno oblikovanje objektov.

12. člen (tlorisni in višinski gabariti objektov)

- (1) Umestitev stanovanjskih objektov je opredeljena s tlorisnimi gabariti in z gradbeno mejo. Gradbena meja je črta, 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 od javne ceste. Gradbeno mejo lahko presegajo pomožni objekti in podzemni deli stavb, vendar z upoštevanjem obveznih odmikov, ki ji določa ta odlok, vendar pa je ne smejo presegati na južni in zahodni strani objekta.
- (2) Zasnova objektov je pravokoten tloris. Osnovni podolgovat tloris je lahko tudi lomljen. Dopustno je dodajanje in odvzemanje volumnov na osnovni podolgovat tloris, ki ne smejo presegati 1/3 dolžine krajše stranice objekta, ter ne smejo bistveno porušiti ostalih razmerij na fasadi.
- (3) Tlorisni gabariti objektov so:
 - stanovanjski objekti: 8,00 m x 13,00 m;
- (2) Višinski gabariti objektov so določeni z dopustno največjo etažnostjo, ki je:
 - za stanovanjske stavbe K+P+M, pri čemer mora biti klet na zaledni strani popolnoma vkopana,
 - za pomožne objekte ob stanovanjskih objektih P, dopustna je tudi klet po pogoju prejšnje alineje; v primeru ravne strehe se lahko streha uporablja kot pohodna bivalna terasa.
- (3) Kota tal pritličja objektov se podrobneje opredeli v projektni dokumentaciji zunanje ureditve.

13. člen (dopustna izraba prostora)

- (1) Dopustna izraba prostora je določena s faktorjem zazidanosti parcele FZ in faktorjem zelenih površin FZP.
- (2) Faktor zazidanosti parcele (FZ) je največ 40% in je 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.
- (3) Faktor zelenih površin (FZP) je najmanj 10% in je razmerje med zelenimi površinami na raščenem terenu in celotno površino gradbene parcele.

14. člen (odmiki)

- (1) Odmiki od parcelnih mej s sosednjimi stavbami:
 - novi stanovanjski objekti morajo biti odmaknjeni od parcelnih mej tako, da ni motena sosednja posest in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele, odmik mora biti najmanj 4,00 m,
 - pomožni objekti morajo biti od parcelnih mej 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,
- odmiki zunanjih ureditev (privatni dovozi, dvorišča, terase) od medsosedske parcelne meje morajo biti vsaj 1,00 m.

(2) Manjši odmiki od odmikov, navedenih v predhodnem odstavku tega člena, so dovoljeni ob pisnem soglasju lastnika sosednjega zemljišča.

(3) Odmiki novih objektov od javnih cest:

- gradnja v varovalnem pasu javne ceste je dopustna na podlagi pisnega soglasja pristojnega organa za promet,
- minimalen odmik novih objektov od roba vozišča občinske javne ceste mora znašati najmanj 3,00 m za stavbe in 1,00 m za ograje, na nepreglednih delih se odmik prilagodi tako, da se zagotavlja preglednost, kar mora biti razvidno iz projektne dokumentacije,
- odmiki ograj in živih mej od javnih cest ter njihove višine ne smejo ovirati polja preglednosti in vzdrževanja cest ter predvidenih ureditev, pridobiti je potrebno soglasje pristojnega organa za promet.

(4) Odmiki od gospodarske javne infrastrukture so določeni s predpisi, ki urejajo posamezne vrste gospodarske javne infrastrukture.

15. člen

(arhitekturno oblikovanje objektov)

(1) Tlorisna zasnova stanovanjskih objektov je pravokotne tlorisne oblike, na osnovni volumen je dopustno dodajati ali odvzemati volumne

(2) Fasade objekta morajo biti izvedene iz trajnih in kakovostnih materialov, oblikovane sodobno in skladnih geometrijskih oblik. Barve fasade so v svetlih zemeljskih barvnih tonih (umazano bele, sive, peščene) ali lesene oziroma kombinacija obojega, dovoljena je uporaba sodobnih obložnih materialov (les, steklo, kovina, beton in drugih sodobnih materialov). Prepovedane so žive in kričeče barve.

(3) Strehe stanovanjskih objektov so simetrične dvokapnice z naklonom 35-45° v kombinaciji z ravnimi strehami na delih stavbe. Dopustne so tudi ravne strehe. Šotoraste strehe niso dopustne. Strehe nadstrešnic so ravne ali v minimalnem naklonu. Barva strešne kritine osnovne strehe je opečne ali temno sive barve, kritina ne sme biti svetleča. Odpiranje strešin je dopustno v obliki strešnih oken in frčad. Vse frčade na isti strehi morajo biti enako oblikovane, obsegajo lahko največ 2/3 dolžine strehe. Najvišji del frčade ne sme biti višji od slemena osnovne strehe, trapezne frčade niso dopustne. Pomožni objekti imajo lahko ravno ali enokapno streho v minimalnem naklonu do 5%.

(4) Objekti se lahko gradijo v zidani ali montažni izvedbi, material ni predpisan.

(5) Pomožni objekti morajo biti postavljeni v podrejenem položaju glede na osnovno stavbo na gradbeni parceli in oblikovani skladno z osnovnim objektom.

(4) Zunanje ureditve se izvedejo po načelih sodobnega oblikovanja in se med seboj in z osnovnim objektom oblikovno uskladijo.

(5) Namestitvev sončnih celic je dopustna le na strehah stavb, le te se na streho namestijo vzporedno s strešino. Pri ravni strehi jih je dopustno postaviti v naklonu za strešnim vencem tako, da so naprave čim manj vidne.

16. člen

(ureditev zunanjih površin)

(1) Dostopi in dovozi do novih gradbenih parcel se uredijo z obstoječe interne dovozne ceste, ki poteka po severnem robu območja. Obstoječa cesta se ohranja na sedanji lokaciji, predvidena je preureditev z razširitvijo. Parkirne in manipulativne površine se uredijo na severni strani objektov.

(2) Ob stanovanjskih objektih se uredi tlakovane površine za dostope in bivalne terase. Materiali in oblikovanje tlakovanih površin morajo biti usklajeni z oblikovanjem okoliških stavb, urbano opremo in drugimi zunanjimi ureditvami. Praviloma se uporablja materiale v nevtralnih, neizstopajočih barvah.

(3) Ostale površine se zatravijo in zasadijo z avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami. Zagotoviti je potrebno opredeljen faktor zelenih površine, ki znaša najmanj 10% zelenih površine gradbene parcele.

(4) V kletni etaži se na južni strani objektov lahko izvedejo peš dostopi iz obstoječega hodnika za pešce ob Celjski cesti. Površine dostopov se uredi tako, da se fizično prepreči dostop in parkiranje osebnim vozilom (konfini, robnik ipd.).

(5) Sosedske ograje se prednostno urejajo z zasaditvijo živice, za katero se uporabi avtohtone rastlinske vrste in so lahko ojačene z žično mrežo. Ograje so lahko tudi mrežne, lesene, zidane kot stebrički z vmesnimi lesenimi ali perforiranimi polnili iz sodobnih materialov, lahko kombinirane z živico. Ograjevanje s polnimi zidovi ni dopustno. Višine ograj in živice so dopustne do 1,60. Višine ograj ob javni cesti ne smejo ovirati polja preglednosti in vzdrževanja cest, pridobiti je potrebno soglasje pristojnega organa za promet.

(6) Oporni zidovi se lahko izvajajo, kadar to zahtevajo geomehanski pogoji, po izvedbi jih je potrebno maksimalno ozeleniti s popenjavkami, višina merjeno od terena do vrha zidu ne sme presegati 1,50 m. Primerneje je teren urejati z modeliranjem terena z zatravljenimi brežinami in opornimi zidovi v kaskadah. Višina zemljišča na parcelni meji mora biti prilagojena sosednjemu zemljišču. Škarpe in oporni zidovi morajo biti arhitekturno oblikovani oziroma obdelani z naravnimi materiali in ozelenjeni.

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

17. člen

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

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 pridobljenih smernic in mnenj 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. Praviloma se mora posamezne vode združevati v skupne koridorje, pri čemer je potrebno upoštevati predpisane medsebojne odmike (odmiki od naravnih in grajenih struktur), kote križanja in druge zahteve, ki jih določajo veljavni predpisi,
- dopustne so delne inčasne 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, prestavljati, 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.

18. člen

(promet)

(1) Območje obravnave se nahaja v varovalnem pasu državne regionalne ceste R III 685, ki znaša 15,00 m od roba cestnega sveta in v varovalnem pasu javne poti JP 856208 Na Trati II, ki znaša 3,00 m od roba cestnega sveta.

(2) Načrtovana je rekonstrukcija križišča regionalne ceste R III 685 in javne poti JP 856208 Na Trati II vključno s pločnikom. Izdelana je projektna dokumentacija za ureditev prometne povezave do nove stanovanjske soseske (Ulica na Trati) PZI (izdelal PRONIG d.o.o., št. 880/2021, november 2021). Meja območja OPPN in načrtovane gradbene parcele stanovanjskih objektov upoštevajo načrtovano rekonstrukcijo.

(3) Dostop na območje OPPN je z obstoječe interne dovozne ceste, ki poteka po severnem robu območja in se zahodno priključuje na javno pot JP 856208 Na Trati II.

(4) Obstoječa interna dovozna cesta se preuredi tako, da bo širina vozišča 3,00 m. Cesta se ohrani na obstoječi niveleti, ohrani se obstoječi oporni zid na severnem robu ceste. Uredi se ustrezne sklone in odvodnjavanje padavinskih vod v kanalizacijo z ustreznim zadrževanjem. Cestni priključek na javno pot JP 856208 Na Trati II se uredi tako, da je zagotovljena preglednost s ceste in obratno ter pravilno urejeno odvodnavanje na celotni širini priključka na javno pot, da se nanjo prepreči pritekanje meteornih voda, kar mora biti razvidno iz projektne dokumentacije.

(5) Za vse posege v območju varovalnih pasov je potrebno pridobiti mnenje upravljavca k projektni dokumentaciji.

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

19. člen (parkirne površine)

(1) Parkiranje se zagotovi v sklopu gradbenih parcel. Zagotovi se najmanj dve parkirni mesti na stanovanjsko enoto.

(2) V primeru dejavnosti je potrebno zagotoviti na površino dejavnosti:

- za vrste objektov 12202 in 12203: 1 PM / 30 m²,
- za vrste objektov 12304: 1 PM / 30 m², vendar ne manj kot 2 PM,
- za vrste objektov 12640: 1 PM / 35 m², vendar ne manj kot 2 PM.

20. člen (vodovodno omrežje)

(1) Predvidena objekta se priključi na javno vodovodno omrežje PE HD DN40 na parceli št. 700/4 in do območja OPPN poteka preko parcel št. 700/4, 701/4 in 695/3, k.o. Rogaška Slatina (2635).

(2) Vsaki stanovanjski hiši se zagotovi svoj vodomer. Pri priključkih premera $\varnothing < 2''$ se vodomer vgradi zunaj objekta v tipski izolirani vodomerni jašek. Jašek je primerno odvodnjava in zaščiten pred zmrzaljo. Pri priključkih premera $\varnothing = 2''$ ali $\varnothing > 2''$ se vodomer lahko vgradi v armiranobetonski jašek. V primeru umestitve jaška v povoznih površinah mora biti le-ta opremljen s povoznim pokrovom. Vodomerni jašek mora biti lociran na vedno dostopnem mestu upravljavcu.

(3) Oskrbovalni tlak na mestu priključitve je v posebnih pogojih in posameznih primerih lahko izven meje normale, ki je 1,50 do 6,0 bar. Vgradi se naprave za zviševanje ali zniževanje tlaka, ki so del interne – uporabnikove vodovodne napeljave.

(4) Na trasi vodovodnega priključka ni dovoljeno graditi podzemnega ali nadzemnega objekta, saditi dreves in drugih trajnih nasadov ter postavljati opornih zidov, ograj in drogov.

(5) Voda za gašenje požarov se zagotovi iz načrtovanega vodovodnega omrežja.

(6) Vsa morebitna potrebna dela na vodovodnem omrežju lahko izvede samo upravljalec vodovoda na stroške investitorja.

(7) Pri gradnji vodovodnega omrežja je potrebno upoštevati predpise, ki urejajo področje oskrbe s pitno vodo.

21. člen (kanalizacijsko omrežje)

(1) Predvidena stanovanjska objekta se priključujeta na kanalizacijski sistem Rogaška-Rogatec in v čistilno napravo ČN Rogaška Slatina.

(2) Komunalne odpadne in padavinske vode se priključi v javni kanal mešanega tipa PVC $\varnothing 250$ preko revizijskega jaška na parceli št. 1790, k.o. Rogaška Slatina (2635). padavinske vode iz gradbenih parcel in interne dovozne ceste se priključi na revizijski jašek preko ustrezno dimenzioniranih zadrževalnih bazenov. Navrtavo na revizijski jašek lahko izvede samo upravljavec javne kanalizacije.

(3) Interna kanalizacija, ki poteka pod skozi prostore pod nivojem terena, mora biti izvedena brez priključkov in prekinitev, ki bi lahko povzročale povratno zaplavitve objekta. Odpadne vode iz prostorov pod nivojem terena morajo biti speljane v javno kanalizacijo preko črpališča.

(4) Interni kanalizacijski priključek se izvede iz plastičnih cevi premera najmanj DN 160 mm, z minimalnim 1% padcem. Maksimalni padec naj ne presega 6%. V bližini objekta se vgradi revizijski jašek, da se omogoči neovirano vzdrževanje interne kanalizacije v objektu. Na lomih kanalizacijskega priključka se prav tako vgradijo revizijski jaški. Revizijski jaški na internem kanalizacijskem priključku za stanovanjski objekt naj bodo dimenzije DN 800 mm, pri vgradnji kanalizacijskega priključka na manjši globini pa minimalne dimenzije DN 600 mm.

(5) V javno kanalizacijo je dovoljeno odvajati vode, ki ustrezajo predpisom, ki urejajo prve meritve in obratovalni monitoring odpadnih voda ter pogoje za njegovo izvajanje ter predpisov, ki urejajo emisije snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo.

(6) Pri gradnji kanalizacijskega omrežja je potrebno upoštevati predpise, ki urejajo odvajanje in čiščenje komunalnih in padavinskih voda.

22. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Preko območja OPPN potekajo:

- obstoječi SN 20 kV podzemni elektro energetska voda KB K30 Donat: KB 56- TP Prešernova – TP Na Trati in
- obstoječi NN 1 kV podzemni elektro energetska voda I05: Rp1 Senič – KB Rp1 - PMO pri obstoječem objektu, ki se odstrani).

(2) Navedena elektro energetska voda in PMO je potrebno upoštevati kot omejitveni faktor v smislu varovalnih pasov, ki znašajo 1,00 m od osi voda.

(3) Objekte se umesti tako, da bodo odmaknjeni od SN in NN podzemnega elektro energetska voda minimalno 1,00 m. Na mestih, kjer bodo obstoječi SN in NN podzemni elektro energetska vodi križali oziroma potekali v utrjenih površinah je le-te potrebno oceviti in mehansko zaščititi z obbetoniranjem. Nižanje obstoječe kote terena v varovalnem pasu SN podzemnega elektro energetskega voda ni dopustno. Zasaditev dreves, grmičevja, žive meje ali podobno je dopustna v minimalni oddaljenosti debla od trase NN elektro kablovoda 2,50 m s tem, da je potrebno električne kable položiti v mapitel cev Ø 160 mm. Cev mora biti glede na os drevesa oziroma na vsako stran osi tako dolga, kot se predvideva razrast koreninskega sistema drevesa. Postavitev ograj v varovalnem pasu SN in NN podzemnih vodov ni dopustna.

(4) Obstoječi stanovanjski objekt, ki se odstrani, je bil priključen na distribucijsko omrežje na NN omrežje I05: Rp1 Senič, iz TP Na Trati. Za izvedbo priključitve predvidenih stanovanjskih objektov se obstoječi elektro energetska voda v območju OPPN skrajša, ob lokaciji predvidenih dovoznih priključkov pa se predvidita novi prostostoječi priključno merilni omarici za vsak objekt posebej, ki morata biti locirani na stalno dostopnem mestu upravljavcu.

(5) Pri nadaljnjem načrtovanju in pridobivanju gradbenih dovoljenj za predvidene objekte si je potrebno od upravljavca pridobiti ustrezna mnenja za posege v prostor.

23. člen (zunanja razsvetljava)

(1) Prometne površine na območju OPPN so opremljene z zunanjo razsvetljava. Lokacije svetilk ob interni dovozni cesti se prilagodi predvideni zunanji ureditvi.

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

24. člen (plinovodno omrežje)

(1) Preko območja OPPN poteka priključek obstoječe stanovanjske hiše, ki se odstrani, na distribucijsko plinovodno omrežje, na odsek CK1-PE90, z delovnim tlakom 100 mbar. Priključek se odstrani vsled sprostitve zemljišča za gradnjo predvidenih objektov.

- (2) Varovalni pas distribucijskega sistema zemeljskega plina predstavlja zemljišči pas, ki v širini 5,0 m poteka na vsaki strani plinovoda, merjeno od njegove osi.
- (3) Predvidena stanovanjska objekta je možno priključiti na obstoječe plinovodno omrežje.

25. člen
(omrežje elektronskih komunikacij - TK)

- (1) Obstoječi stanovanjski objekt, ki se odstrani, ima izveden priključek TK omrežja v upravljanju Telekom Slovenije d.d. (v nadaljevanju TK omrežje), ki se delno odstrani.
- (2) Pri posegih v prostor je treba upoštevati obstoječe TK omrežje, ga zakoličiti in ga po potrebi ustrezno zaščititi ali prestaviti, kar se izvede pod nadzorom in po navodilih upravljavca.
- (3) V fazi izdelave projektne dokumentacije se izdela projekt TK priključka na javno TK omrežje.

26. člen
(omrežje elektronskih komunikacij - KKS)

- (1) V območju OPPN ni obstoječega KKS omrežja v upravljanju Telemach d.o.o. (v nadaljevanju KKS omrežje).
- (2) Vstopna točka za priklop na omrežje KKS je obstoječi kabel KKS na parceli št. 701/4 in poteka preko parcel št. 701/4 in 695/3, k.o. Rogaška Slatina (2635).
- (3) Priključitev KKS do območja OPPN se izvede z umestitvijo cevi ustreznega premera (\varnothing 110 mm) z zaključkom v vmesnih revizijskih jaških KKS, na objektih pa z zaključkom v podometno vgrajeni omaricah ustreznih dimenzij. Notranje instalacije v objektih morajo biti izvedene v sistemu zvezdišča (zaključek inštalacijskih PVC cevi v vsaki stanovanjski enoti v omarici na fasadi).

27. člen
(ogrevanje in učinkovita raba energije)

- (1) Ogrevanje se predvidi z uporabo obnovljivih virov energije s toplotno črpalko. Toplotne črpalke naj bodo locirane na vizualno neizpostavljenih mestih z ustreznim odmikom od sosednjih parcel.
- (2) Za ogrevanje objektov se lahko predvidi uporaba zemeljskega plina iz plinovodnega omrežja v kombinaciji z obnovljivimi viri energije.
- (3) 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

28. 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 TER VAROVANJE ZDRAVJA LJUDI

29. člen (varstvo zraka)

- (1) Zaradi zmanjševanja onesnaževanja zraka z emisijami prahu med gradnjo se upošteva naslednje ukrepe za varstvo zraka: ureditev dovoznih poti na gradbišče in zadostno močenje prevoznih poti ter odkritih površin ob sušnih dnevih z namenom zmanjšanja prašenja.
- (2) Za zmanjševanje onesnaževanja v zrak se izvedejo naslednji ukrepi:
 - za oskrbo s toploto se uporabi obnovljive vire energije s toplotno črpalko,
 - načrtovanje in gradnja novih objektov se izvede v skladu s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah.
- (3) Na območje OPPN ni dovoljeno umeščanje objektov in dejavnosti, ki so lahko pomembni viri emisij v zrak.

30. člen (varstvo voda)

- (1) Preprečevanje onesnaženja podtalnih in padavinskih vod se zagotavlja s priključevanjem na obstoječi javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi v čistilni napravi Rogaška – Rogatec.
- (2) Pri načrtovanju, odvajanju in čiščenju odpadnih voda 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.

31. člen (varstvo tal)

- (1) Posegi v tla se izvedejo na način, da se prizadene čim manj talne površine.
- (2) Pri gradnji se uporabljajo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni. Pri skladiščenju gradbenih materialov je potrebno preprečiti vnos nevarnih snovi v tla, zagotovi se ustrezno začasno skladiščenje in predaja odpadnega materiala pooblaščenim prevzemnikom odpadkov. Pri gradnji se humus odstrani tako, da se lahko ponovno uporabi pri urejanju zelenic na istih gradbenih parcelah. S prometnih površin, gradbenih površin in odlagališč gradbenega materiala se omeji in prepreči emisije prahu. S teh površin se prepreči tudi odtekanje vode
- (3) Pri ravnanju z odpadki nastalimi pri rušenju in gradnji objektov je potrebno vse vrste nastalih odpadkov ločeno zbirati in jih predati pooblaščenim osebam za ravnanje z odpadki.

32. člen (varstvo pred hrupom)

- (1) Območje OPPN je v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju in skladno z določili Občinskega prostorskega načrta Občine Rogaška Slatina razvrščeno v III. stopnjo varstva pred hrupom.
- (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,
 - upoštevajo se časovne omejitve rušitev in gradbenih del v vplivnem območju stavb z varovanimi prostori (dnevni čas med 6:00 in 18:00 uro od ponedeljka do petka, ob sobotah pa samo izjemoma oziroma v primeru neodložljivih del, ob nedeljah in praznikih, ki so dela prosti dnevi, so gradbena dela prepovedana),
 - v primeru, da bi meritve hrupa v času gradnje pokazale preseganje dovoljenih ravni hrupa, je potrebno zagotoviti ustrezne dodatne zaščitne ukrepe, pri čemer imajo prednost ukrepi zmanjšanja emisije hrupa – zmanjša se število strojev, ki delujejo sočasno.

(3) Obratovanje in uporaba naprav za prezračevanje, ogrevanje ali hlajenje stanovanjskih objektov ne sme presegati predpisanih mejnih ravni hrupa za III. stopnjo varstva pred hrupom.

(4) Izdelana je Ocena celotne obremenitve s hrupom (izdelal Kova d.o.o., št. EK2022-220377, avgust 2022, dopolnitev november 2022, dopolnitev junij 2023), ki ugotavlja, da izračunane vrednosti kazalcev hrupa pri novih stavbah z varovanimi prostori na območju OPPN ob upoštevanju omilitvenih ukrepov (protihrupna ograja) ne bodo prekoračevale mejnih vrednosti kazalcev hrupa za III. območje varstva pred hrupom. Glede na to, da stavbe z varovanimi prostori v dnevnem času ne bodo prekomerno obremenjene s hrupom, v nočnem času pa se ljudje pretežno zadržujejo v objektih, za zmanjšanje ravni hrupa kot pasivni omilitveni ukrep zadostuje tudi vgradnja ustrezno izolativnega pohištva in fasade, kar je potrebno predvideti v Elaboratu zaščite pred hrupom v stavbah v fazi PZI.

33. 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.

34. člen

(ravljanje z odpadki)

(1) Za vsak objekt se na posamezni gradbeni parceli zagotovi ustrezno urejen prostor za zabojnike za odpadke. Zbirno mesto je lahko tudi odjemno mesto, če je zagotovljen nemoten dovoz z vozilom za odvoz odpadkov.

(2) Pri ravnanju z odpadki je investitor dolžan upoštevati veljavne predpise, ki urejajo področje ravnanja z odpadki. Način zbiranja in odvoz odpadkov se izvaja v skladu z določili, ki urejajo ravnanje s komunalnimi odpadki v občini.

35. člen

(ohranjanje narave)

Na območju OPPN ni naravnih vrednot ali zavarovanih območij z naravovarstvenim statusom.

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

36. člen

(varstvo pred poplavo)

(1) Območje OPPN se nahaja zunaj poplavno ogroženih območij.

(2) Pri načrtovanju, odvajanja in čiščenju odpadnih voda se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda.

(3) Odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin in strešin je potrebno predvideti na tak način, da bo v čim večji meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v kanalizacijo z ustrezno dimenzioniranim zadrževalnikom.

(4) 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 Direkcije RS za okolje.

37. člen

(varstvo pred potresom)

Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati določila predpisov, ki urejajo potresno odporno gradnjo. Upošteva se projektni pospešek tal v (g) 0.150.

38. člen

(zaklanjanje)

Gradnja zaklonišč ali ojačitev prve plošče kot dopolnilna zaščita ni potrebna.

39. 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 prometne površine.
- (2) Voda za gašenje požarov se zagotovi iz načrtovanega vodovodnega omrežja.
- (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.

40. člen
(erozijska, plazljiva in plazovita ogroženost)

Območje OPPN ni erozijsko, plazljivo in plazovito ogroženo.

41. člen
(razlitje nevarnih snovi)

V območju OPPN ni pričakovati razlitja olj.

X. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

42. člen
(etapnost)

Posamezne objekte je možno izvajati etapno ob predhodni izvedbi vseh z OPPN načrtovanih skupnih prometnih, komunalnih, energetskih in komunikacijskih ureditev in po odstranitvi dotrajanega stanovanjskega objekta.

XI. 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 energetsko 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.

44. člen

(gradbene parcele ter merila in pogoji za parcelacijo)

Novima stanovanjskima objektoma se opredelita gradbeni parceli, ki ob upoštevanju rekonstrukcije križišča regionalne ceste R III 685 in javne poti JP 856208 Na Trati II predvideno parcelacijo. Načrt parcelacije z elementi za zakoličbo je prikazan na karti 6 geodetska kotirana situacija z načrtom parcelacije.

XII. VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

45. člen

(dopustna odstopanja)

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

- spremembe tlorskih gabaritov stanovanjskih objektov do +/-1,20 m,
- sprememba mikrolokacije objektov v mejah opredeljene gradbene meje in ob upoštevanju odmikov, določenih s tem odlokom,
- namesto prostostoječih stanovanjskih objektov je dopustna gradnja dvojčka,
- pri povečanju in zmanjšanju tlorskih gabaritov, 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,
- odstopanja od ureditev prometnega, komunalnega, energetskega in komunikacijskega omrežja 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 po potrebi 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.

XIII. 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
Mag. Branko Kidrič