



STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o.

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

**za določitev obsega stavbnega zemljišča
na območju posamične poselitve v Občini Rogaška Slatina
na parcelah št. *50/1, *50/2, 372/1, 373, 374, 375, 468 in
470, vse k.o. Strmec**

Identifikacijska številka v PIS: _____

avgust 2024

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve
v Občini Rogaška Slatina na parcelah št. *50/1, *50/2, 372/1, 373, 374, 375, 468
in 470, vse k.o. Strmec

Naročnik: **zasebni**

Pripravljavec: **OBČINA ROGAŠKA SLATINA**
Izletniška ulica 2
3250 Rogaška Slatina

Izdelovalec: **STUDIO URBIS d.o.o.**
Mariborska cesta 10
2327 Rače

Direktorica:
Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh.

Pooblaščenka prostorska
načrtovalka (PPN): **Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh.**
PKA PPN ZAPS 1628

Žig in podpis:



Sodelavci: **Tomaž MAGERL, inž.grad.**

Številka naloge: **2024-13-ELP**

ID LP v evidenci LP:

Kraj in datum: **Rače, avgust 2024**

VSEBINA

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV	5
1.1. Uvod	5
1.2. Namen lokacijske preveritve	6
1.3. Območje obdelave	7
2. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE	9
2.1. Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev	9
2.2. Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša in zemljišč, ki so povezana z območjem lokacijske preveritve	9
2.3. Seznam podatkovnih virov	9
2.4. Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata	10
2.5. Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve	10
3. PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE	11
3.1. Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve	11
3.2. Navedba veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev na območju lokacijske preveritve	11
3.3. Grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev ali za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitev (v skladu s 307. členom ZUreP-3)	25
3.4. Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve	26
3.5. Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede določb iz 32. člena ZUreP-3	28
4. GRAFIČNI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE	33
5. VEKTORSKI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE (priloga v digitalni obliki)	34
5.1. Namen lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja	34
5.2. Izvorno območje	34
5.3. Izsek parcel	35
6. PRILOGE	36

Kratice, ki so uporabljene v tem elaboratu, imajo naslednji pomen:

A	površine razpršene poselitve
DOF	digitalni ortofoto posnetek
EUP	enota urejanja prostora
LP	lokacijska preveritev
OPN	občinski prostorski načrt
PNRP	podrobna namenska raba prostora

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV

1.1. Uvod

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora.

V skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3; Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) je instrument lokacijske preveritve vezan na:

- določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (135. člen ZUreP-3),
- individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (136. člen ZUreP-3),
- omogočanje začasne rabe prostora (137. člen ZUreP-3).

Predmetna lokacijska preveritev je vezana na določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v skladu s 135. členom ZUreP-3. Slednji omogoča, da se ustvari primerna pravna podlaga, ki omogoča povečanje ali zmanjšanje velikosti ali preoblikovanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi glede na obseg, ki je kot izvoren določen v veljavnem občinskem prostorskem načrtu (v nadaljevanju: OPN).

Lokacijska preveritev, ki je vezana na določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, se lahko uporablja v občinah, ki imajo sprejeti OPN, ki določa posamično poselitev.

Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve, kot je določena v OPN (izvornega območja), poveča ali zmanjša za največ 20 %, pri čemer povečanje ne sme presegati 600 m² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

Elaborat lokacijske preveritve je pripravljen skladno z določili ZUreP-3 in Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve (Ministrstvo za okolje in prostor, z dne 23. 11. 2018) ter Tehničnimi pravili za pripravo prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (Ministrstvo za naravne vire in prostor, z dne 8. 12. 2023). Izdelan je na podlagi izkazanega namena investitorja.

Elaborat lokacijske preveritve bo investitor skupaj s pobudo za lokacijsko preveritev oddal na Občino Rogaška Slatina, ki izpelje postopek lokacijske preveritve. Občinski urbanist preveri skladnost elaborata z določbami ZUreP-3. Občina nato izda sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve in pozove morebitne nosilce urejanja prostora, naj v 30 dneh predložijo mnenje o skladnosti elaborata s predpisi iz njihovega področja, če se elaborat vsebinsko nanaša na njihovo področje. Pred obravnavo na občinskem svetu se elaborat javno objavi za najmanj 15 dni na spletni strani občine, javnost pa ima v tem času možnost vložiti predlogov in pripomb. O javni objavi občina pisno obvesti lastnika zadevnega zemljišča in lastnike sosednjih zemljišč. Občinski urbanist na podlagi pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora ter pridobljenih predlogov in pripomb javnosti županu predlaga, da občinski svet pobudo z elaboratom s sklepom o lokacijski preveritvi odobri ali zavrne.

Postopek lokacijske preveritve se zaključi s potrditvijo in objavo Sklepa o lokacijski preveritvi, ki predstavlja pravno podlago za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in se upošteva poleg občinskega prostorskega izvedbenega akta oziroma namesto njega.

Spremembe območij posamične poselitve, ki nastanejo zaradi postopkov lokacijskih preveritev, se ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN ustrezno povzamejo v OPN.

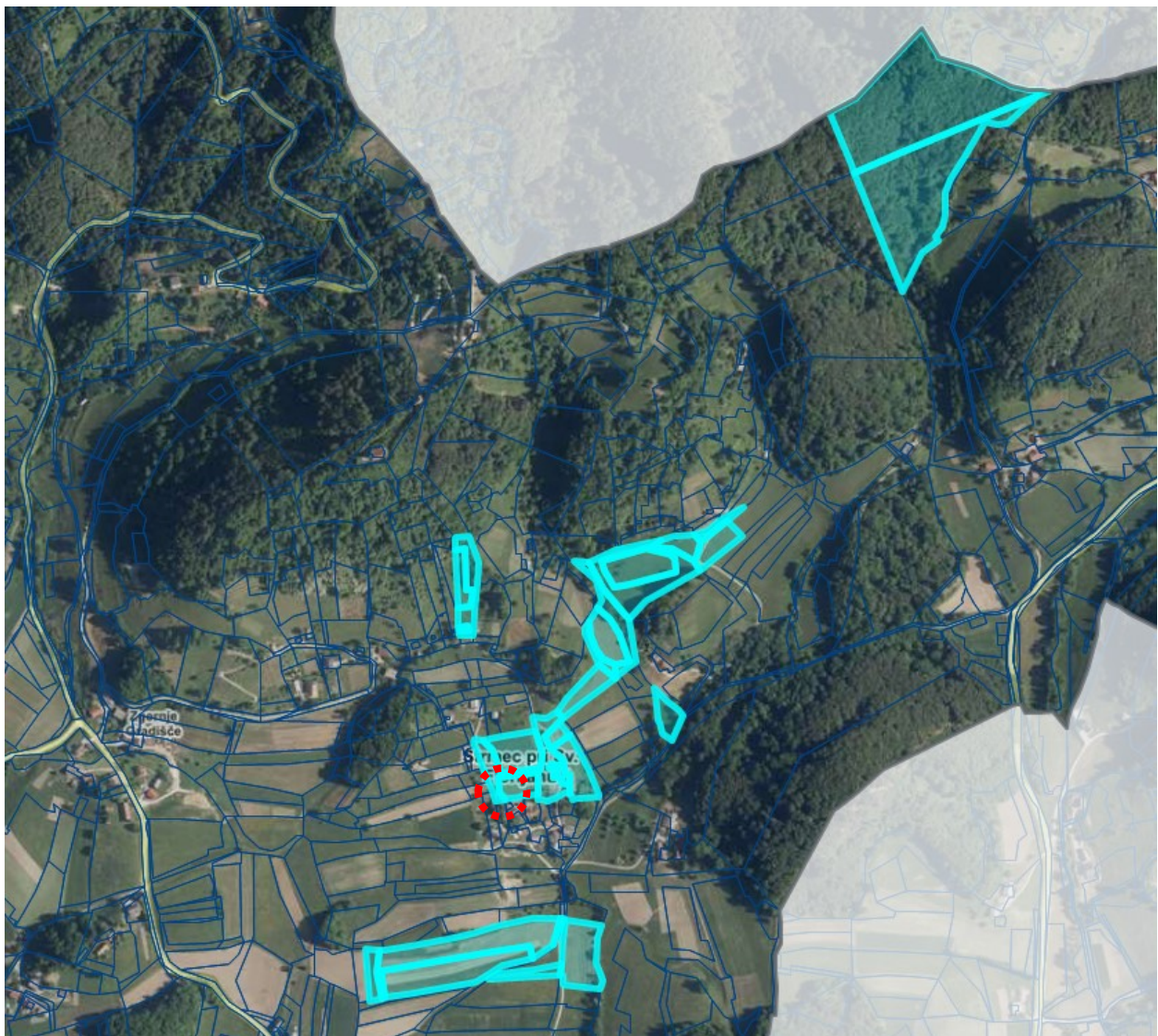
1.2. Namen lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev je izdelana na pobudo investitorja. Njen namen je ustvariti primerno pravno podlago za **širitev in preoblikovanje (izvzem in širitev) stavbnega zemljišča pri razpršeni poselitvi** glede na obseg, ki je kot izvor določen v veljavnem OPN, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za izvedbo investicijske namere.

Investitor namerava v bližini obstoječe kmetije zgraditi nov stanovanjski objekt za mlado družino (sina), ki bo prevzemnik kmetije. Predvideva tudi izgradnjo novega hleva za govedo in strojne lope za shranjevanje kmetijske mehanizacije ter silosa. Kmetija ima trenutno v lasti približno 6 ha kmetijskih in 4 ha gozdnih zemljišč, v prihodnosti pa nameravajo kmetijske površine še povečati.

Na tak način se ohranjajo obstoječe dejavnosti (bivanje in kmetijska dejavnost) ter poseljenost območja z domačim prebivalstvom, posledično pa se s tem ohranja tudi podoba kulturne krajine ter zagotavlja redno obdelovanje kmetijskih zemljišč in preprečuje zaraščanje območja.

S predmetno lokacijsko preveritvijo se določi natančna velikost stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za namen ohranjanja le-te.



Slika 1: Prikaz zemljišč v lasti kmetije z označenim območjem LP (rdeče). (Vir: www.geoprostor.net).

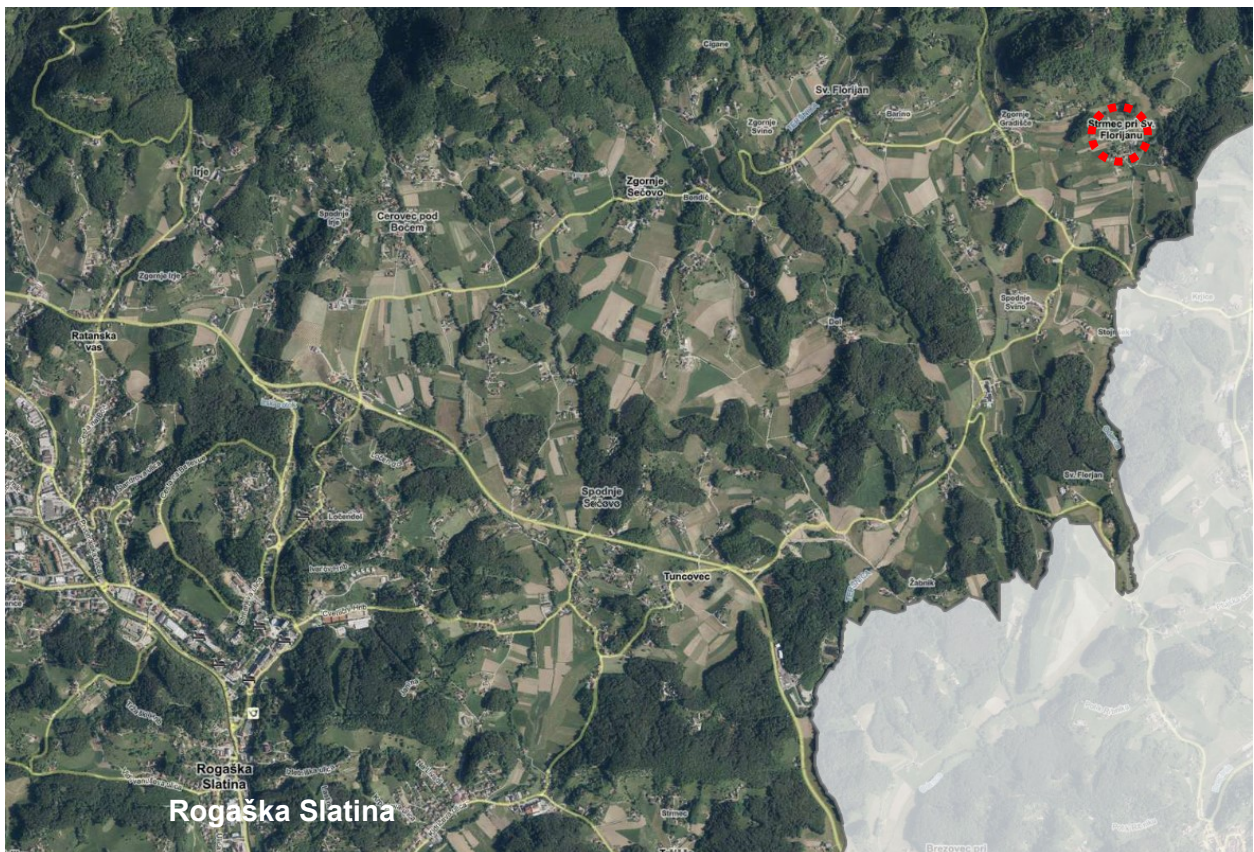
1.3. Območje obdelave

Širše območje

Obravnavano območje posamične poselitve, za katerega je izdelan predmetni elaborat lokacijske preveritve, leži v severovzhodnem delu Občine Rogaška Slatina. Nahaja se približno 5,5 km severovzhodno od občinskega središča - mesta Rogaška Slatina. Območje predstavlja del avtohtone poselitve v RPE naselju Strmec pri Sv. Florijanu.

Na širšem območju lokacijske preveritve je tradicionalno prisoten vzorec območij razpršene (posamične) poselitve, ki predstavlja avtohtono obliko poselitve tega območja.

Ohranjanje in zaokroževanje avtohtonih območij poselitve je pomembno tako za ohranjanje obstoječega poselitvenega vzorca kakor tudi za ohranjanje tradicionalne kulturne krajine, ki se je oblikovala skozi stoletja.



Slika 2: Prikaz širšega območja obdelave LP na DOF (Vir: www.geoprostor.net).

Ožje območje

Ožje območje lokacijske preveritve se nahaja na območju med javno potjo št. 857382 (Strmec-Žerak) in javno potjo št. 857321 (Strmec-stara graba) ter zajema:

- dele parcel št. *50/1 in *50/2, obe k.o. Strmec – v veljavnem OPN Rogaška Slatina opredeljene kot stavbno zemljišče z oznako A (površine razpršene poselitve),
- dele parcel št. 468 in 470, obe k.o. Strmec – v veljavnem OPN Rogaška Slatina opredeljene delno kot stavbno zemljišče z oznako A (površine razpršene poselitve) in delno kot kmetijsko zemljišče z oznako K1 (najboljša kmetijska zemljišča),

- dele parcel št. 372/1, 373, 374 in 375, vse k.o. Strmec – v veljavnem OPN Rogaška Slatina opredeljene kot kmetijsko zemljišče z oznako K1 (najboljša kmetijska zemljišča).



Slika 3: Prikaz ožjega območja obdelave LP na DOF (Vir: www.iobcina.si).

2. UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1. Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev

Na območju, za katerega je izdelana ta lokacijska preveritev, velja:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 50/19) – identifikacijska številka prostorskega akta: 1015;
- Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega prostorskega načrta Občine Rogaška Slatina (SDOPN2 Občine Rogaška Slatina) (Uradni list RS, št. 115/21) – identifikacijska številka prostorskega akta: 2479;
- Sklep o tehnični posodobitvi grafičnih prikazov izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 19/24) – identifikacijska številka prostorskega akta: 4057.

Za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev, ki je predmet tega elaborata, v prostorskem informacijskem sistemu ni podatka o potrjenih lokacijskih preveritvah.

2.2. Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša in zemljišč, ki so povezana z območjem lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve se nanaša na:

Katastrska občina: 1172 – Strmec
Parcelna številka: *50/1-del, *50/2-del, 372/1-del, 373-del, 374-del, 375-del, 468-del in 470-del

Seznam zemljišč, ki mejijo na območje lokacijske preveritve:

Katastrska občina: 1172 - Strmec
Parcelne številke: *54, 376, 379, 472 in 906/2

2.3. Seznam podatkovnih virov

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni naslednji viri podatkov:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 50/19, 115/21 in 19/24)
- Prostorski informacijski sistem: Zbirka prostorskih aktov, https://pis.eпростor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/pregled_prostorskih_aktov.xhtml
- Spletni portal iObčina: Občina Rogaška Slatina, <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=rogaskaslatina>

-
- Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni vpogled, <https://ipi.eprostor.gov.si/jv/>

2.4. Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

Pri izdelavi elaborata lokacijske preveritve je bila uporabljena sledeča razpoložljiva dokumentacija:

- Utemeljenost posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetije (izdelal: KGZS, Kmetijsko gozdarski zavod Celje, datum: 16. 5. 2024 (Priloga 1).

2.5. Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

Namen lokacijske preveritve je sprememba obsega stavbnega zemljišča, kot je določeno v OPN, zaradi ohranjanja posamične poselitve v skladu s prvo alinejo prvega odstavka 134. člena ZUreP-3.

3. PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

3.1. Navedba podatkov o obravnavanem območju posamične poselitve

Obravnavano območje posamične poselitve se skladno z OPN Rogaška Slatina nahaja v EUP SSF2.

Izvorno območje posamične poselitve meri 6.122,96 m² in obsega parcele št. *50/1, *50/2, *51, *54, *118, 376-del, 468-del, 469-del, 470-del, 471-del, 472, 473 in 935, vse k.o. Strmec. Na območju posamične poselitve se nahajajo obstoječi stanovanjski in gospodarski objekti (hlevi, strojne lope, objekti za spravilo pridelka ...).

Podrobna namenska raba prostora izvirnega območja je A – površine razpršene poselitve.

3.2. Navedba veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev na območju lokacijske preveritve

Na območju, za katerega je izdelana lokacijska preveritev, veljajo določila Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 50/19, 115/21 in 19/24).

V nadaljevanju so povzeta relevantna določila iz strateškega in izvedbenega dela OPN Rogaška Slatina, ki se nanašajo na območje lokacijske preveritve oz. na predvideno ureditev.

OPN Rogaška Slatina – strateški del

11. člen (določitev območij razpršene poselitve)

Razpršena poselitev je avtohtona in prepoznavna značilnost izven območij naselij po celotnem območju Občine Rogaška Slatina. V strateškem delu občinskega prostorskega načrta se določijo okvirna območja razpršene poselitve, ki se ohranja.

(1) Območje razpršene poselitve se ohranja izven strnjениh območij naselij, kjer gre za avtohtono ali prepoznano kvalitetno obliko poselitve na podeželju, s prednostno funkcijo ohranjanja kulturne krajine.

(2) Na območjih iz prejšnjega odstavka je načrtovanje novih posegov v prostor možno le skladno z usmeritvami iz državnega strateškega prostorskega načrta.

(3) Pri urejanju teh območij je treba upoštevati tip kulturne krajine, obliko funkcionalnih območij poselitvenega vzorca in značilnosti oblikovanja grajenih struktur. Temeljno izhodišče za določitev območij razpršene poselitve so registrirane kmetije, ki se jih z določitvijo stavbnih zemljišč v območju razpršene poselitve omogoči nadaljnji razvoj in obstanek.

(4) Območja poselitve nizke gostote, ki so posledica avtohtonega poselitvenega vzorca, se nahajajo na območjih naselij (po RPE) Zgornje Sečovo, Cerovec, Sv. Florijan in Zgornja Kostrivnica.

(5) Poselitev nizke gostote avtohtonega poselitvenega vzorca predstavljajo tudi samotne kmetije. Slednje skrbijo za ohranjanje kulturne krajine v občini. Nahajajo se predvsem na območjih naselij (po RPE) Zgornji in Spodnji Gabrnik, Podturn, Spodnja Kostrivnica, Zagaj pod Bočem, Sv. Florijan in Podplat.

12. člen (usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenavo)

(1) Usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenavo:

-
1. *Razvoj poselitve predvideva razvoj občine kot enotnega prostora, temelječega na osrednjem urbanem prostoru, ki se prepleta s perifernimi poselitvenimi območji. Območja razpršene gradnje so opredeljena z negativnimi vplivi, kot tudi z razvojnimi možnostmi. Koncept razvoja poselitve teži k preobrazbi območij razpršene gradnje v smeri racionalizacije poselitvenega vzorca. Poselitev bo usmerjena v obstoječa območja poselitve s prednostnim zgoščevanjem poselitve.*
 2. *Območja, kjer obstajajo možnosti notranjega razvoja naselij so na območjih: Brezij pri Podplatu, Tekačeva, Svetega Florijana, Rogaške Slatine, Spodnjega Gabernika, Zgornjega Sečovega, Cerovca, Podplata, Malih Roden, Velikih Roden in Brestovca. V Zgornjem Sečovem, Cerovcu in Ločendolu je potrebno oblikovati osrednje vaške prostore in križišča.*
 3. *Predvidene so prenove delov mesta Rogaška Slatina za potrebe turističnih in centralnih dejavnosti.*
 4. *Predvidene so širitve v naseljih, ki so opredeljena kot krepitev središč: Podplat, Zgornja Kostrivnica, Sveti Florijan in Rogaška Slatina. Ostale širitve naselij so posledica zaokroževanja in sanacije razpršene gradnje.*
 5. *Na območju občine se bo razpršena gradnja vključevala predvsem v naselja Rogaška Slatina, Sveti Florijan in Spodnja Kostrivnica. Sanacija z vključitvijo razpršene poselitve v naselje se izvaja tam, kjer je možno razpršeno gradnjo funkcionalno in oblikovno povezati z obstoječim naseljem, zagotoviti dostop do obstoječe družbene infrastrukture naselja, priključiti razpršeno gradnjo predvsem na prometno omrežje in javni potniški promet, kanalizacijsko in vodovodno omrežje naselja ter elektro omrežje.*
 6. *Sanacija in prenova razpršene gradnje je predvidena na območjih iz drugega in tretjega odstavka 10. člena.*
 7. *Poselitev se ohranja na območjih razpršene poselitve.*
 8. *Obstoječi razpršeni gradnji v občini se onemogoči nadaljnje širitve in razvoj v razpršeno poselitev. Se pa razpršeni gradnji omogoča njen obstanek, prenavo in infrastrukturno urejanje.*

Opis sladnosti s strateškim delom OPN:

S predmetno lokacijsko preveritvijo je predvidena širitev in preoblikovanje stavbnega zemljišča v gričevnatem delu Občine Rogaška Slatina v RPE naselju Strmec pri Sv. Florijanu. Skladno z 11. členom odloka predstavlja razpršena poselitev (izven naselij) avtohton in prepoznaven poselitveni vzorec na celotnem območju občine. V 12. členu odloka je določena usmeritev, da se razpršena poselitev ohranja.

Stavbno zemljišče obstoječe razpršene poselitve se preoblikuje in razširi z namenom izboljšanja pogojev za umestitev predvidenih objektov. ...). Investitor namerava v bližini obstoječe kmetije zgraditi nov stanovanjski objekt za mlado družino (sina), ki bo prevzemnik kmetije. Predvideva tudi izgradnjo novega hleva za govedo in strojne lope za shranjevanje kmetijske mehanizacije ter silosa.

Predvidena ureditev bo omogočila ohranjanje avtohtone razpršene poselitve, nadaljnji razvoj obstoječe kmetije in kmetijske dejavnosti ter posledično tudi ohranjanje kulturne krajine.

Z načrtovano ureditvijo se bodo ohranile prepoznavne značilnosti prostora, ohranilo se bo območje razpršene poselitve (vzorec poselitve) v odprtem prostoru in obstoječa dejavnost (bivanje in kmetijska dejavnost). Predvidena ureditev bo načrtovana tako, da ne bo ogrozila kakovosti naravnih virov ali oteževala dejavnosti, ki so vezane na njihovo rabo, prav tako ne bo imela vpliva na naravne vrednote, biotsko raznovrstnost in kulturno dediščino. Predvidena ureditev ne bo imela škodljivih vplivov na okolje ter ne bo povzročala vidnega razvrednotenja prostora.

Predvidena ureditev je skladna s strateškimi izhodišči občine.

OPN Rogaška Slatina – izvedbeni del

18. člen (enote urejanja prostora)

(1) Enota urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) je območje z enotno namensko rabo, enotnim tipom zazidave objektov ter z enakimi prostorskimi izvedbenimi pogoji. EUP so prikazane so na kartah:

»Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev«, »Prikaz območij enot urejanja prostora in gospodarske javne infrastrukture« in »Prikaz območij enot urejanja prostora in občinskih podrobnih prostorskih načrtov«.

(2) Enota urejanja prostora se označi z enolično oznako, ki vsebuje oznako funkcionalne enote in zaporedno številko znotraj funkcionalne enote. Kadar se EUP ne ureja samo s tem odlokom ampak je zanjo predvideno urejanje z OPPN, je v drugi oziroma tretji vrstici izpisana oznaka OPPN.

(3) Celotno območje OPN je razdeljeno na enote urejanja prostora.

19. člen (funkcionalne enote)

(1) Enote urejanja prostora se za potrebe označevanja združujejo v funkcionalne enote.

20. člen (vrste namenske rabe prostora)

(1) Ta odlok določa 28 vrst območij podrobnejše namenske rabe (v nadaljnjem besedilu: območje namenske rabe). V preglednici so prikazane vrste območij namenske rabe in njihova pretežna namembnost. Na območju DPN se ohranja veljavna namenska raba v času njegovega sprejema.

OSNOVNE NAMENSKE RABE	OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE	NADALJNJA ČLENITEV PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE
I. OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ		
S – območja stanovanj	SS – stanovanjske površine	SSa – pretežno enostanovanjske površine
		SSb – večstanovanjske hiše, več kot šest stanovanj
		SSc – mešane stanovanjske površine
	SK – površine podeželskega naselja	/
	SP – površine počitniških hiš	/
C – območja centralnih dejavnosti	CU – osrednja območja centralnih dejavnosti	/
	CD – druga območja centralnih dejavnosti	/
I – območja proizvodnih dejavnosti	IP – površine za industrijo	/
	IG – gospodarske cone	/
B – posebna območja	BT – površine za turizem	/
	BC – športni centri	/
Z – območja zelenih površin	ZS – površine za oddih, rekreacijo in šport	ZS a
		ZS b
		ZS c
		ZS d
		ZS e
	ZK – pokopališča	/
P – območja prometnih površin	PC – površine cest	/

	<i>PŽ – površine železnic</i>	/
<i>E – območja energetske infrastrukture</i>	/	/
<i>O – območja okoljske infrastrukture</i>	<i>O – območja okoljske infrastrukture</i>	/
<i>A – površine razpršene poselitve</i>	<i>A – površine razpršene poselitve</i>	/
II. OBMOČJA KMETIJSKIH POVRŠIN		
<i>K1 – najboljša kmetijska zemljišča</i>	/	/
<i>K2 – druga kmetijska zemljišča</i>	/	/
III. OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ		
<i>G – gozdna zemljišča</i>	/	/
IV. OBMOČJA POVRŠINSKIH VODA		
<i>V – površinske vode</i>	<i>VC – celinske vode</i>	/
<i>VI – območja vodne infrastrukture</i>	/	/
V. OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ		
<i>LN – območja nadzemnega pridobivalnega prostora</i>	<i>LN – območja nadzemnega pridobivalnega prostora</i>	/
<i>N – območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami</i>	/	/
<i>f – območja za potrebe obrambe</i>	/	/
<i>OO – ostala območja</i>	<i>OO – ostala območja</i>	/

(1) Namenska rabe je prikazana na karti: »Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev«.

(2) Vsaka enota urejanja prostora ima s tem odlokom predpisano vrsto namenske rabe. Poleg osnovne oziroma prevladujoče namenske rabe se v EUP lahko v manjšem delu pojavijo tudi druge namenske rabe. Na poplavnem območju veljajo omejitve iz 83. člena tega odloka.

22. člen (dopustni objekti in dejavnosti po območjih namenske rabe)

(1) Vrste dopustnih objektov in dejavnosti so določene na podlagi Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18), pri čemer:

1. so vrste objektov označene s šifro iz Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18),
2. je vedno navedena le najnižja ustrezna raven objektov (podrazred), brez navedbe višjih ravni.

(2) V preglednici so določeni dopustni in pogojno dopustni objekti ter dejavnosti po območjih namenske rabe.

19. A – POVRŠINE RAZPRŠENE POSELITVE

A. Vrste dopustnih objektov in dejavnosti:

- 11100 Enostanovanjske stavbe,
- 11210 Dvostanovanjske stavbe,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo družinski hotel,
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo družinski hotel,
- 12301 Trgovske stavbe (trgovina na drobno),
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: do 200,00 m² BTP objekta ali dela objekta,
- 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov,

- 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe,
- 12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo,
- 12713 Stavbe za skladiščenje pridelka,
- 12712 Stavbe za rejo živali,
- 12510 Industrijske stavbe: samo obrtne delavnice: do 300,00 m² BTP objekta ali dela objekta,
- 12420 Garažne stavbe: samo gasilski domovi,
- zidanice.
- Dopolnilna dejavnost kmetije v skladu s predpisi o vrsti, obsegu in pogojih za opravljanje dopolnilne dejavnosti na kmetiji razen pridobivanje in prodaja energije iz vetrnih virov.

23. člen (drugi dopustni objekti in posegi v prostor)

(1) Če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, so na celotnem območju OPN ne glede na določbe 22. člena tega odloka dopustni tudi naslednji objekti in drugi posegi v prostor:

1. na poplavnem območju veljajo omejitve iz 83. člena tega odloka,
2. komunalni objekti, vodi in naprave:
 - za oskrbo s pitno in požarno vodo,
 - za odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode,
 - za distribucijo zemeljskega plina,
 - za daljinsko ogrevanje,
 - za javno razsvetljavo in semaforizacijo,
 - za distribucijo električne energije napetostnega nivoja do vključno 20 kV razen nadzemnih elektroenergetskih vodov,
 - nadzemni elektroenergetski vodi napetostnega nivoja nad 0,4 kV do vključno 20 kV za oskrbo z električno energijo izven območja mesta Rogaška Slatina, nadzemni vodi za oskrbo z električno energijo višjih napetosti znotraj območja mesta Rogaška Slatina in izven so dovoljeni le znotraj obstoječih in predvidenih koridorjev,
 - nadzemni elektroenergetski vodi napetostnega nivoja do vključno 0,4 kV, če je tovrstno omrežje v območju EUP zgrajeno samo z nadzemnimi vodi,
 - podzemno distribucijsko elektronsko komunikacijsko omrežje,
 - nadzemni elektronski komunikacijski vodi izven območja mesta Rogaška Slatina,
 - zbiralnice ločenih frakcij odpadkov,
 - objekti, vodi in naprave okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, če so izvedeni v sklopu drugega objekta, ki ga je na območju dopustno graditi,
 - lokalne in zbirne ceste,
 - repetitorji in ostali oddajniki za potrebe telekomunikacij,
 - sončne elektrarne ob upoštevanju četrtega odstavka 25. člena tega odloka,
3. podzemne etaže s tem odlokom dopustnih zahtevnih in manj zahtevnih objektov, kjer in v kolikšnem obsegu to dopuščajo geomehanske razmere, hidrološke razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost sosednjih objektov,
4. podhodi in nadhodi za pešce,
5. avtobusna postajališča s potrebnimi ureditvami,
6. parkirne površine,
7. pločniki, kolesarske steze, kolesarske poti, pešpoti, dostopne ceste do objektov,
8. dostopi za funkcionalno ovirane osebe (tudi gradnja zunanjih dvigal na obstoječih objektih),
9. odprte bivalne površine, drevoredi, površine za pešce, otroška igrišča in biotopi,
10. vodnogospodarske ureditve,
11. brvi in mostovi,
12. vstopno-izstopna mesta za rečni promet ob vodotokih, pomoli, dostopi do vode (tudi stopnice), utrjene brežine vodotokov, splavnice in pristani,
13. objekti za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami vključno z zaklonišči in objekti za zaščito, reševanje in pomoč ter evakuacijske (požarne) stopnice izven objektov, ki so višji od 10,00 m,

14. objekti za zagotovitev varstva pred utopitvami,
15. naprave za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov).

24. člen (vrste dopustnih gradenj in spremembe namembnosti)

(1) Če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, se v zvezi z objekti in dejavnostmi, ki so dopustni na podlagi tega odloka, lahko izvajajo naslednje gradnje:

1. gradnja novega objekta, dozidava in nadzidava objekta,
2. rekonstrukcija objekta,
3. odstranitev objekta,
4. vzdrževanje objekta.

(10) Vse novo zgrajene ali rekonstruirane stavbe morajo biti zgrajene energetsko varčno v skladu s predpisi, ki določajo učinkovito rabo energije v stavbah.

26. člen (vrste dopustnih gradenj in spremembe namembnosti)

(1) Ta odlok določa naslednje tipe objektov:

IZNAČBA TIPA OBJEKTA	TIP OBJEKTA OZIROMA ZAZIDAVE	OPIS TIPA OBJEKTA OZIROMA ZAZIDAVE
AE	nizki prostostoječi objekti	Prosto stoječi objekt, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi objekti (razen gospodarskih poslopij).
		Eno- oziroma dvostanovanjska stavba (prosto stoječi objekt, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi objekti (razen gospodarskih poslopij)).
BV	visoki podolgovati objekti	Podolgovati objekt, višinski gabarit več kot 3 etaže (bloki, poslovne palače).
E	objekti velikega merila	Pritlični ali nadstropni objekti velikih razponov, namenjene proizvodnim dejavnostim, športu in posebnim dejavnostim, kot so nakupovalna središča, sejmišča, zabavišni parki.
F	tehnološki objekti	Proizvodni objekti, silosi, cisterne, infrastrukturni objekti s svojstvenim oblikovanjem: čistilna naprava, transformatorska postaja, vodna črpalka, separacija, betonarna in drugi podobni objekti.
C	svojstveni objekti	Posamezni objekt ali skupina objektov s svojstveno oblikovno in zazidalno zasnovo: cerkve, šole, vrtci, poslovni objekti in objekti, ki jih ne moremo uvrstiti med zgoraj navedene.

(2) Tip objekta je določen za namensko rabo, ki predstavlja pretežno namensko rabo EUP.

27. člen (oblikovanje objektov in barve fasad)

(1) Če s tem odlokom ni določeno drugače, je oblikovanje objektov določeno s tipom objekta, velikostjo in zmogljivostjo objekta, namembnostjo objekta in z regulacijskimi elementi.

(4) Osvetlitev prostorov izkoriščenega podstrešja je dopustna tudi z različnimi oblikami strešnih oken oziroma frčad.

(5) Frčade ne smejo biti višje od višine slemena strehe. Frčade na strehi stavbe, pri dvojčkih in pri hišah v nizu morajo biti oblikovno usklajene.

(6) Barva fasad objektov se določi v OPPN oziroma v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(7) Poslikave fasad niso dopustne razen v primerih umetniških poslikav.

(10) Objekti za lastne potrebe (enostavni in nezahtevni objekti) morajo biti oblikovno usklajeni s stavbo, h kateri se gradijo. V historičnem območju ožjega mestnega središča in v EUP z namensko rabo SK je pri oblikovanju urbane opreme treba upoštevati oblikovne značilnosti teh območij (arhitektura, slog).

28. člen (ureditev okolice objektov)

(1) Ureditev okolice objektov mora zagotoviti oblikovno povezavo objekta z okoljem, kar se opredeli s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(2) Pri zemeljskih posegih naj 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).

(3) Ozelenitve okolice objektov naj se izvedejo z domačimi vrstami rastlinja. Okolica naj bo urejena skladno z obstoječo kulturno krajino. Odprte zelene in peš površine v okviru ureditvenih območij, ki imajo javen značaj, naj bodo urejene enotno v značilnem ambientu obravnavanega naselja.

(4) Pri izvedbi del se posamezna drevesa ohranijo in zaščitijo pred poškodbami.

(5) Pri umeščanju in gradnji objektov je potrebno ohranjati travniške sadovnjake, skupine in posamezna drevesa v agrarni in urbani krajini ter omejke in grmišča.

29. člen (določanje velikosti objektov)

(1) Merila za določanje velikosti objektov so:

1. faktor izrabe (FI),
2. faktor zazidanosti (FZ),
3. faktor zelenih površin (FZP) ter
4. višina objektov (V), opredeljena s številom etaž ali višino.

(2) Velikost objektov določajo tudi ukrepi za zagotavljanje požarnovarnostnih odmikov, ki omogočajo dostop gasilskih vozil v skladu s SIST DIN 14090 oziroma ločitev zaradi omejevanja širjenja požara na sosednje objekte.

30. člen (stopnja izkoriščenosti parcele namenjene gradnji)

(1) Stopnja izkoriščenosti parcele namenjene gradnji, je opredeljena z enim ali več faktorji:

1. faktor izrabe (FI),
2. faktor zazidanosti (FZ),
3. faktor zelenih površin (FZP).

(2) Stopnja izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji, po območjih namenske rabe je definirana v naslednji tabeli:

15. A – površine razpršene poselitve				
Tip objekta	Vrsta objekta	FI (največ)	FZ (največ)	FZP (najmanj)
AE	Enostanovanjske hiše	/	40 %	10 %
	Dvostanovanjske hiše	/	40 %	10 %
	Kmetijska gospodarstva	/	60 %	/
	Nestanovanjske stavbe	/	40 %	/

31. člen (višina stavb)

(1) Glede na tip objekta je določena njegova etažnost:

TIP OBJEKTA	NAJVEČJA ETAŽNOST DO
AE	P+M ali 1T Vila blok, poslovni objekt, objekt centralnih dejavnosti in družinski hotel: P+1+M ali 1T
BV	P+4+M ali 1T
E	Se prilagaja namembnosti stavbe skladno z določbami četrtega odstavka tega člena.

F	<i>Se prilagaja namembnosti stavbe skladno z določbami četrtega odstavka tega člena.</i>
C	<i>Se prilagaja namembnosti stavbe skladno z določbami četrtega odstavka tega člena.</i>

(2) Kadar za gradnjo objektov višina s tem odlokom ni natančno določena, je dopustna višina novega objekta povprečna višina vencev objektov v kolikor obstajajo na tem območju v oddaljenosti 50 m od zemljiške parcele namenjene novogradnji.

(3) Mansarda je lahko izvedena tudi v več etažah, če prostor pod streho glede na dovoljen naklon to omogoča.

(4) S PPIP je etažnost ali višina objektov lahko določena drugače kot je predpisano v prvem odstavku tega člena.

(5) Določbe tega člena glede največje etažnosti objekta lahko v primeru gradenj iz 60. člena tega odloka drugačne zaradi obstoječega stanja razpršene gradnje.

33. člen (odmiki objektov od sosednjih zemljišč)

(1) Nove stavbe (nad in pod terenom) morajo biti od meje sosednjih parcel oddaljene najmanj 4 m, nezahtevni in enostavni objekti pa najmanj 1,5 m, če ni gradbeno črto obstoječih objektov določeno drugače. Za manjši odmik je potrebno pridobiti soglasje lastnikov sosednjih zemljišč.

(3) Z načrtovanimi odmiki novogradenj od sosednjih zemljišč mora biti zagotovljeno vzdrževanje objekta tako, da ni motena sosednja posest in so upoštevani sanitarni in požarno varnostni pogoji.

(4) Če lastnika sosednjih zemljišča soglašata, se ograje in oporni zidovi postavljajo na mejo zemljiških parcel obeh lastnikov. Če se lastnika sosednjih zemljišč ne sporazumeta, mora biti ograja od sosednjega zemljišča oddaljena najmanj 0,5 m.

(8) Odmiki ali protipožarne ločitve objektov od parcelnih mej morajo preprečevati možnost širjenja požara na sosednje objekte. Pri določanju odmikov ali protipožarnih ločitev je treba upoštevati predpise o požarni varnosti v stavbah in predpise o požarnovarnostnih odmiki ali požarnih ločitvah za druge objekte. Če odmiki ne zagotavljajo predpisanih požarnovarnostnih zahtev, je treba načrtovati protipožarne ločitve v skladu s predpisi o požarni varnosti v stavbah.

(9) Oddaljenost stavbe od parcelne meje je najkrajša razdalja med mejo sosednjega zemljišča in tej meji najbližjo zunanjo točko najbolj izpostavljenega dela stavbe (na primer napušč, konzolna konstrukcija, balkon in podobno).

34. člen (velikost in oblika parcele, namenjene gradnji)

(1) Velikost in oblika parcele, namenjene gradnji, morata upoštevati:

1. tip objekta in predpisano stopnjo izkoriščenosti parcele (FZ, FZP, FI, odmike od parcelnih mej, regulacijskih linij in podobno),
2. velikost in tlorisno zasnovo objektov,
3. namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov,
4. možnost priključitve na infrastrukturne objekte in naprave,
5. krajevno značilno obliko parcel,
6. naravne razmere,
7. omejitve uporabe zemljišča,
8. lastniško in obstoječo parcelno strukturo zemljišča.

(2) Velikost in oblika parcele, namenjene gradnji, morata zagotoviti:

1. spremljajoče dejavnosti osnovnemu objektu (nezahtevni in enostavni objekti, parkirni prostori, manipulativne površine),
2. predpisane intervencijske dostope in površine za gasilska in druga reševalna vozila,
3. potrebne odmike ali požarne ločitve za omejevanje širjenja požara na sosednje parcele v skladu s SIST DIN 14090.

(3) Površina dostopne poti od javne ceste do parcele, namenjene gradnji, se ne upošteva v izračunu FZ, FI ali FZP.

(4) Velikost parcele, namenjene gradnji, nizkih stavb glede na njihov tip znaša:

<i>Velikost parcele, namenjene gradnji, glede na tip stavbe</i>	
<i>Tip stavbe</i>	<i>Površina parcele, namenjene gradnji</i>
AE	<i>Enostanovanjska hiša: najmanj 400,00 m² in največ 800,00 m²</i>
	<i>Dvostanovanjska hiša: najmanj 250,00 m² in največ 450,00 m² na vsako stanovanje</i>
<i>Vila blok z do šest stanovanj</i>	<i>Najmanj 600,00 m² in največ 1200,00 m²</i>
<i>Počitniške hiše in zidanice</i>	<i>Največ 400,00 m²</i>

(5) *Velikost parcele namenjene gradnji je lahko večja le, zaradi neugodne lege in konfiguracije terena.*

(7) *Parcela namenjena gradnji mora biti v celoti vključena v območje enote urejanja prostora, v kateri se gradi objekt.*

35. člen (skupne določbe)

(1) *Če ni v tem odloku določeno drugače, se za dimenzioniranje in za druge pogoje gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov upoštevajo predpisi s področja graditve objektov.*

36. člen (ograje)

(1) *Ograjevanje parcel naj bo praviloma urejeno z zasaditvijo drevnin, ki se režejo v višini 1 m in so lahko ojačene z žično mrežo.*

(5) *Na območju razpršene poselitve v okviru domačij ograjevanje parcel ni dovoljeno razen v primerih, ko je potrebno zemljišče zavarovati pred nezaželenimi vplivi okolice za ljudi in živali.*

41. člen (velikost in urejanje zelenih površin)

(1) *Faktor zelenih površin (FZP) je določen v 30. členu tega odloka, po namenski rabi glede na tip in vrsto objekta. Zelene površine so namenjene ureditvam ob objektu na raščenem terenu.*

42. člen (parkirni normativi)

(1) *Na parceli namenjeni gradnji je treba za vsak objekt oziroma za posamezen del objekta zagotoviti naslednje najmanjše število parkirnih mest (v nadaljevanju PM):*

<i>Namembnost objektov</i>	<i>Število PM (navedene so bruto etažne površine objektov)</i>
<i>Stanovanja in bivanje</i>	
<i>11100 Enostanovanjske stavbe</i>	<i>1,5 PM/stanovanje vendar ne manj kot 2 PM</i>
<i>11210 Dvostanovanjske stavbe</i>	

46. člen (priključevanje objektov na javne ceste)

(1) *Vsi zahtevni in manj zahtevni objekti morajo imeti zagotovljen dostop ali priključek na javno cesto ali javno pot.*

(2) *Priključki na javno cesto morajo biti zgrajeni tako, da ne ovirajo prometa. Izvedejo se na podlagi soglasja organa Občine, pristojnega za promet, ali izvajalca gospodarske javne službe vzdrževanja državnih cest ter v skladu s standardi, ki omogočajo dostop gasilskih in intervencijskih vozil.*

47. člen (obveznost gradnje na komunalno opremljenih zemljiščih)

(1) *Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture, nezahtevnih ali enostavnih objektov in drugih objektov, ki ne potrebujejo komunalnih priključkov, je dopustna samo na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih.*

(2) *Ne glede na določbe prvega odstavka tega člena je gradnja objektov dopustna tudi na komunalno neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotovi komunalno opremljanje stavbnih zemljišč v skladu s predpisi s področja prostorskega načrtovanja.*

48. člen (predpisana gospodarska javna infrastruktura)

(1) Stavbna zemljišča za gradnjo so komunalno opremljena, če imajo zagotovljeno oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadne vode, priključitev na elektroenergetsko omrežje in dostop do javne ceste. V zvezi s priključevanjem na plinovodno omrežje je treba upoštevati določbe 54. člena tega odloka.

(2) Če nestanovanjski objekti za svoje delovanje ne potrebujejo vse v prvem odstavku tega člena navedene gospodarske javne infrastrukture, se potrebna komunalna opremljenost določi v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja glede na namen objektov. Če objekt za delovanje potrebuje pitno ali tehnološko vodo, sta za določitev potrebne komunalne opremljenosti obvezni soglasji ali mnenji pristojnega izvajalca gospodarske javne službe oskrbe s pitno vodo in pristojnega izvajalca gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode v Občini.

(3) Investitor lahko zagotovi predpisano komunalno opremljenost objektov tudi na način, ki ga prostorski akt ali drug predpis ne določa, če ta način oskrbe sledi napredku tehnike in nima negativnih vplivov na okolje ter z njim soglašata organ Občine, pristojen za urbanizem, in izvajalec gospodarske javne službe, katerega delovno področje ta način oskrbe zadeva.

49. člen (obvezno priključevanje na okoljsko in energetska gospodarska javna infrastrukturo)

(1) Objekte je treba priključiti na okoljsko in energetska gospodarska javna infrastrukturo, predpisano v 48. členu tega odloka, in na drugo gospodarska javna infrastrukturo, ki jo za posamezne vrste objektov oziroma EUP predpisuje drug predpis.

(2) Obveznost priključevanja objektov na posamezno vrsto okoljske in energetske gospodarske javne infrastrukture je določena za vsak EUP posebej z oznako obveznosti priključevanja.

(3) Če obveznost priključevanja objektov na posamezno vrsto okoljske in energetske gospodarske javne infrastrukture za EUP ni določena, se obveznost priključevanja objekta na posamezno vrsto okoljske in energetske gospodarske javne infrastrukture določi v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja glede na namen objekta.

(4) Oznake iz drugega odstavka tega člena imajo naslednji pomen:

Komunalna oprema, na katero je priključevanje obvezno.	1	2	3
Obvezna priključitev na vodovodno omrežje centralnega vodovodnega sistema.	•	•	
Obvezna priključitev na kanalizacijsko omrežje centralnega kanalizacijskega sistema.	•		
Obvezna priključitev na kanalizacijsko omrežje lokalnega kanalizacijskega sistema ali na individualni sistem odvajanja in čiščenja odpadne vode (nepretočna greznica, mala čistilna naprava).		•	
Obvezna priključitev na plinovodno omrežje, če objekt ne uporablja obnovljivih virov energije.	•		
Obvezna priključitev na elektroenergetsko omrežje.	•	•	
Ceste.	•	•	•
Če je v območju predvidena gradnja objekta, ki za svoje delovanje potrebuje priključitev na komunalno opremo, se komunalna oprema določi v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja glede na namen objektov.			•

(5) Če enota urejanja prostora nima oznake obveznosti priključevanja na komunalno opremo pomeni, da obveznost priključevanja ni potrebna.

(6) Za objekte, za katere je priključitev na javno vodovodno omrežje obvezna, se lahko s soglasjem organa Občine, pristojnega za gospodarske javne službe, in s pozitivnim mnenjem pristojnega izvajalca gospodarske javne službe oskrbe s pitno vodo izjemoma dovoli uporaba lastnih sistemov za oskrbo z vodo (lastno zajetje, zbiralnik za kapnico, cisterna), kadar zaradi fizičnih ovir med objektom ter obstoječim in načrtovanim vodovodnim omrežjem (velika višinska razlika, oddaljenost posameznih objektov od omrežja, prečkanje vodotokov ali drugih fizičnih ovir v prostoru) priključitev na javno vodovodno omrežje ni mogoča oziroma smotrna.

(7) Za objekte, za katere je priključitev na javno kanalizacijsko omrežje obvezna, se lahko s soglasjem organa Občine, pristojnega za gospodarske javne službe, in s pozitivnim mnenjem Agencije Republike Slovenije za

okolje ter pozitivnim mnenjem pristojnega izvajalca gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode, izjemoma dovoli uporaba individualnih sistemov za odvajanje odpadne vode (mala čistilna naprava ali nepretočna greznica), kadar zaradi fizičnih ovir med objektom in obstoječim in načrtovanim kanalizacijskim omrežjem (velika višinska razlika, oddaljenost posameznih objektov od omrežja, prečkanje vodotokov ali drugih fizičnih ovir v prostoru) priključitev na javno kanalizacijsko omrežje ni mogoča oziroma smotrna.

(10) Vsi objekti, razen objektov gospodarske javne infrastrukture, nezahtevnih ali enostavnih objektov oziroma objektov, v katerih se ne izvaja dejavnost, pri kateri nastajajo komunalni odpadki, morajo imeti urejen sistem zbiranja komunalnih odpadkov.

53. člen (gradnja kanalizacijskega omrežja)

(5) Male čistilne naprave in nepretočne greznice morajo biti izvedene podzemno. Dopustna je tudi gradnja rastlinske čistilne naprave. Vsi navedeni objekti morajo biti locirani na parceli, namenjeni gradnji stavbe, ali na eni od parcel, namenjenih gradnji več stavb, če naprava služi več stavbam.

(8) Pri gradnji objektov je treba zagotoviti ponikanje čim večjega dela padavinske vode s pozidanih in tlakovanih površin.

(9) Na vseh območjih, za katera je iz strokovnih podlag (geomehansko poročilo) razvidno, da teren ne omogoča ponikanja, je treba padavinsko vodo odvajati v javno kanalizacijsko omrežje ali ostale odvodnike. Kadar se padavinsko vodo s teh območij odvaja v javno kanalizacijsko omrežje ali vodotok, je treba čim večji delež padavinske vode pred odvodom v kanalizacijsko omrežje začasno zadržati na lokaciji.

(10) Padavinske vode iz objektov in z njihovih parcel, namenjenih gradnji, ni dopustno usmeriti na javne površine niti v naprave za odvodnjavanje javnih površin.

(11) Odplake iz gospodarskih poslopij (gnojevka, gnojnica) je treba odvajati v vodotesno gnojno jamo oziroma jamo za gnojevko.

(12) Gnoj mora biti skladiščen tako, da bo preprečeno onesnaževanje površinskih vod in podtalnice.

69. člen (varovanje in izboljšanje okolja)

Gradnja objektov, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave ter spremembe namembnosti v obstoječih objektih so dopustne, če nov poseg ne povzroča večjih motenj v okolju, kot so dopustne s predpisi.

76. člen (dostop do gozdnih in kmetijskih zemljišč)

(1) Ob načrtovanju in gradnji objektov ali drugih del je treba omogočiti neoviran dostop in dovoz do posameznih kmetijskih oziroma gozdnih zemljišč po obstoječih poteh. V primeru ukinitve obstoječih poti je treba le-te nadomestiti z novimi.

(2) Dostop do gozdnih in kmetijskih površin je potrebno zagotoviti tako ob gradnji objekta, kot tudi kasnejšemu obratovanju (uporabi) novega objekta.

79. člen (varstvo in izboljšanje zraka)

(1) Pri gradnji objektov in urejanju površin je treba upoštevati predpise s področja varstva zraka.

(2) Prioritetna je uporaba obnovljivih virov energije in priključitev objektov na daljinsko ogrevanje ali plin, kjer je to mogoče.

82. člen (varstvo pred požarom)

(1) Pri graditvi objektov in pri urejanju prostora je treba upoštevati prostorske, gradbene in tehnične predpise, ki urejajo varstvo pred požarom.

84. člen (plazljiva in erozijsko nevarna območja)

(1) Na plazljivih in erozijsko nevarnih območjih je dopustno v zemljišča posegati tako, da ne bo ogrožena stabilnost območja in povzročeno premikanje zemljišč.

(2) Plazljiva in erozijsko nevarna območja so prikazana v Prikazu stanja prostora in se sproti posodablajo.

(3) Za podrobnejše načrtovanje rabe prostora je treba v skladu s predpisi o vodah izdelati geološko poročilo, ki bo omogočilo določitev pogojev in omejitev za izvajanje dejavnosti in gradenj na posameznem plazljivem območju.

(4) Na plazljivih in erozijsko nevarnih zemljiščih so prepovedani:

1. zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras in posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč,
2. zasipavanje izvirov,
3. nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozijsko nevarnih ali plazovitih zemljiščih,
4. omejevanje pretoka hudourniških voda, pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer,
5. izvajanje zemeljskih del, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča,
6. krčenje ter večja obnova gozdnih sestojev in grmovne vegetacije, ki pospešujeta erozijo in plazenje zemljišč,
7. vsako poseganje, ki bi lahko povzročilo dodatno zamakanje zemljišč in dvig podzemne vode ter povečanje erozije zemljišč.

(5) Na plazljivih in erozijsko nevarnih zemljiščih je treba za gradnjo ali za poseg, ki ima značaj gradnje ali rekonstrukcije objekta in naprav, v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti geološko poročilo organizacije s področja geomehanike.

(6) Plazljiva in erozijsko nevarna območja iz drugega odstavka tega člena so zgolj opozorilna. Investitor mora pridobiti mnenje organizacije s področja geomehanike tudi zunaj prikazanih območij, kadar obstaja sum, da je zemljišče plazljivo ali erozijsko nevarno.

85. člen (potresno nevarna območja)

(1) Objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta.

88. člen (varovanje pred hrupom)

(1) Na podlagi predpisov o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju so določena naslednja območja varstva pred hrupom:

- I. stopnja varstva pred hrupom je določena za površine na mirnih območjih na prostem, razen: območja prometne infrastrukture, v širini 1000 metrov od sredine ceste ali železniške proge, in območja mineralnih surovin);
- II. stopnja varstva pred hrupom je določena za površine podrobnejše namenske rabe prostora, na katerih ni dopusten noben poseg v okolje, ki je moteč zaradi povzročanja hrupa:
 - posebna območja – površine za turizem (BT),
 - površine počitniških hiš (SP)
 - površine za zdravstvo v neposredni okolici bolnišnic, zdravilišč in okrevališč;
- III. stopnja varstva pred hrupom je določena za površine podrobnejše namenske rabe prostora, na katerih so dopustni z vidika hrupa manj moteči posegi v okolje:
 - območja stanovanj (SSa, SSb, SSc,);
 - površine podeželskega naselja (SK),
 - območja površin razpršene poselitve (A),
 - območja centralnih dejavnosti (CU, CD),
 - posebna območja – športni centri (BC),
 - območja zelenih površin (ZS, ZK);
- IV. stopnja varstva pred hrupom je določena za stavbe na naslednjih površinah podrobnejše namenske rabe, na katerih je dopusten poseg v okolje, ki je lahko bolj moteč zaradi povzročanja hrupa:

- območja proizvodnih dejavnosti (IP, IG),
- območja prometnih površin (PC, PŽ),
- območja energetske infrastrukture (E),
- območja okoljske infrastrukture (O),
- območja voda (VC, VI),
- območja mineralnih surovin (LN),
- območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami (N),
- območja kmetijskih zemljišč (K1, K2), razen na mirnem območju na prostem,
- območja gozdov (G), razen na mirnem območju na prostem,
- območja za potrebe obrambe (f), če hrup ne nastaja zaradi izvajanja nalog pri obrambi države, oziroma pri opravljanju nalog varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(3) Pri posegih v prostor je treba upoštevati predpise s področja varstva pred hrupom glede na stopnje varstva pred hrupom, ki jih določa predpis o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.

(4) Stavbe je treba zvočno zaščititi v skladu s predpisi s področja zvočne zaščite stavb.

89. člen (varovanje pred svetlobnim onesnaževanjem okolja)

(1) Pri osvetljevanju objektov je treba upoštevati predpis s področja mejnih vrednosti svetlobnega onesnaženja okolja.

90. člen (zagotavljanje higienskih in zdravstvenih zahtev v zvezi z osvetlitvijo, osončenjem in kakovostjo bivanja)

(1) Prostori ali deli prostorov, namenjeni bivanju, uživanju in pripravi hrane ter spanju, morajo biti osvetljeni z dnevno svetlobo v skladu s predpisi o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj.

(2) Obstoječim in novim stavbam je treba zagotoviti v naslednjih prostorih: dnevna soba, bivalni prostor s kuhinjo, bivalna kuhinja, otroška soba, naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:

1. dne 21. 12. – najmanj 1 uro,
2. dne 21. 3. in 21. 9. – najmanj 3 ure.

Priloga: Podrobni izvedbeni prostorski pogoji (PIPP)

Oznaka enote urejanja prostora (EUP)	Način urejanja (izvedbeni del OPN, če ni navedeno drugače)	Oznaka priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo	Podrobni izvedbeni prostorski pogoji / usmeritve za OPPN
SSF2		2	<ul style="list-style-type: none"> • Gradnja za obrtne delavnice kot samostojne stavbe ni dovoljena. • Višinski gabarit za vse stavbe največ P+M • Stavbe se med seboj lahko funkcionalno povezujejo • Obvezne dvokapnice z naklonom strehe od 30° do 45°, razen v primerih, kjer občinski urbanist določi drugače

Opis sladnosti z izvedbenim delom OPN:

Celotno območje Občine Rogaška Slatina je razdeljeno na enote urejanja prostora (EUP). Za vsak EUP določena (osnovna in podrobnejša) namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji (PIP). Območje lokacijske preveritve se nahaja v odprtem prostoru v EUP SSF2 in OP1.

V skladu z 20. členom OPN Rogaška Slatina se med območja stavbnih zemljišč uvrščajo med drugim tudi območja podrobne namenske rabe prostora z oznako A – površine razpršene poselitve, ki predstavljajo avtohtoni poselitveni vzorec v krajini.

Predvideno je preoblikovanje in širitev stavbnih zemljišč zaradi potreb po širitvi obstoječe kmetije. Načrtovana je gradnja stanovanjskega objekta za prevzemnika kmetije, novega hleva za govedo in strojne lope za shranjevanje kmetijske mehanizacije ter silosa, kar je skladno z 22., 23. in 24. členom odloka. Ureditev bo načrtovana tako, da bo ohranila prepoznavne značilnosti prostora.

Pri umeščanju predvidenih objektov v prostor bodo upoštevane morfološke značilnosti območja. Predvideni objekti se bodo prilagodili okoliškim objektom in ureditvam zlasti: glede lege objektov na parceli, orientacije objektov, odmike od sosednjih objektov, gradbene mase, naklon strešin, kritine in smeri slemen.

Pri oblikovanju in določanju tlorisnih in višinskih gabaritov predvidenih objektov bodo upoštevana določila 27., 29., 30. in 31. člena OPN ter določila podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev (PIPP) iz Priloge k OPN. Višinski gabarit stavb bo največ P + M, strehe pa dvokapne z naklonom od 30° do 45°.

Upoštevana bodo tudi določila glede lege objektov (odmiki objektov) iz 33. člena odloka. Parcelacija bo skladna z določili 34. člena OPN. Velikost parcele, namenjene gradnji enostanovanjske hiše je 400 – 800 m², pri tem pa je potrebno upoštevati tudi faktor zazidanosti (FZ), ki je lahko največ 40 %, in faktor zelenih površin (FZP), ki mora biti najmanj 10 %. Za gradnjo gospodarskih objektov velikost gradbene parcele v OPN ni določena, upoštevati pa je potrebno FZ, ki je lahko največ 60 %.

Za parkiranje bosta zagotovljeni najmanj dve parkirni mesti (v skladu z 42. člen OPN). Predvideni objekti bodo načrtovani tako, da bo omogočena medsebojna komunikacija med posameznimi objekti ter ne bo motena sosednja posest.

Glede priključevanja predvidenih objektov na gospodarsko javno infrastrukturo (GJI) bodo upoštevana določila 46., 47., 48., 49 in 53. člena OPN Rogaška Slatina. Za predvidene ureditve bodo izvedeni potrebni priključki na obstoječo GJI. Skladno z določili 49. člena odloka in podrobnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji iz Priloge k OPN je na območju EUP SSF2 obvezna priključitev na vodovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje in ceste. Odvajanje in čiščenje odpadne vode se lahko rešuje z individualnim sistemom odvajanja (nepretočna greznica, MČN). Zemljišče ima dostop do javne poti št. 857382 (Strmec-Žerak). Predvideni objekti bodo priključeni na obstoječe energetske, vodovodne in komunikacijske omrežje. Na območju lokacijske preveritve ni zgrajenega kanalizacijskega omrežja. Odvajanje odpadnih komunalnih vod bo urejeno individualno, predvideno je odvajanje v malo čistilno napravo (skladno z 49. in 53. členom odloka).

Glede na to, da predvidena ureditev sega na erozijsko in deloma tudi plazljivo območje, se bodo vsi posegi v prostor izvajali v skladu z določili 84. člena OPN. V postopku pridobitve gradbenega dovoljenja bo izdelano geološko geomehansko poročilo.

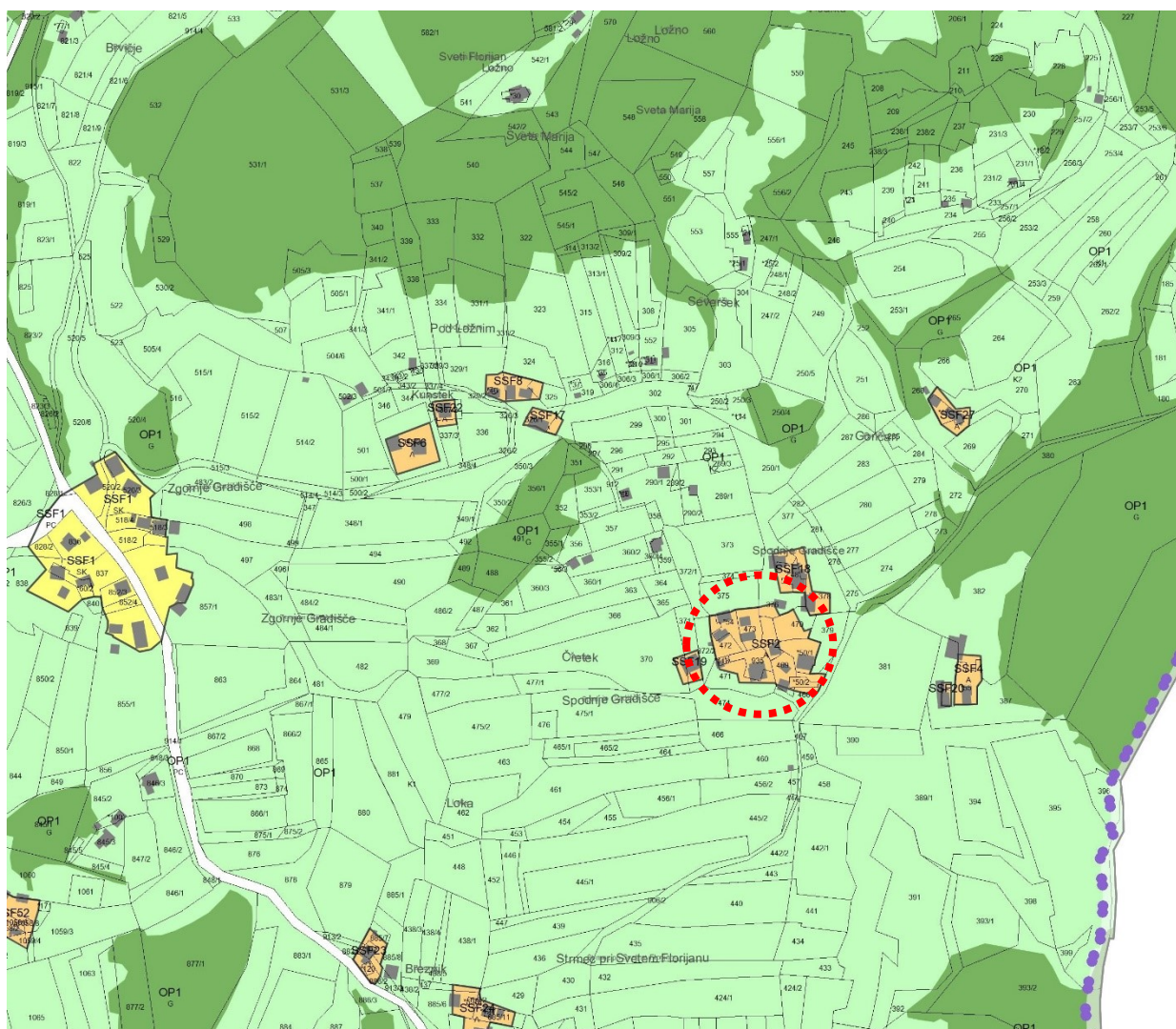
Za zagotovitev skladnosti z izvedbenim delom OPN Rogaška Slatina bo predvidena ureditev načrtovana (v postopku priprave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja) in izvedena tako, da bodo upoštevani vsi relevantni prostorski izvedbeni pogoji iz OPN (glede velikosti, oblikovanja, odmikov, parcelacije, priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo in komunalno opremo ter upoštevavanja varstvenih režimov, omejitev in pogojev glede varovanja

zdravja). Skladnost predvidenih ureditev z OPN se bo podrobneje dokazovala v projektni dokumentaciji in preverjala v fazi pridobivanja mnenj v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

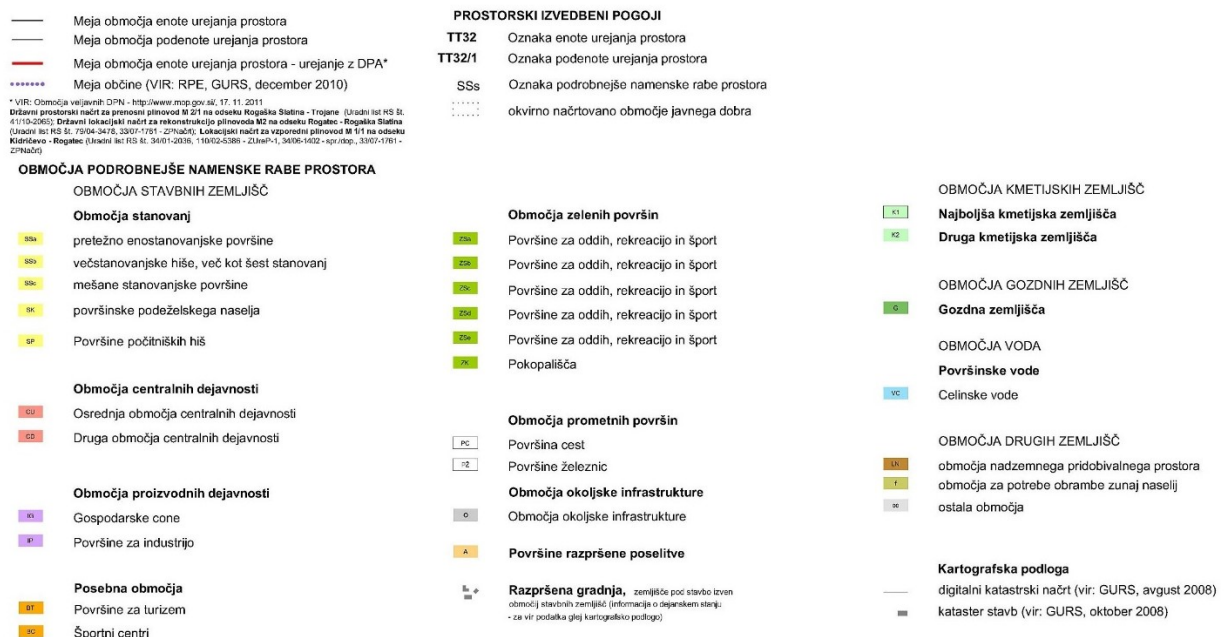
3.3. Grafični izsek območja, ki dokazuje, da gre za posamično poselitev ali za namensko rabo, ki šteje kot posamična poselitev (v skladu s 307. členom ZUreP-3)

V skladu s 307. členom ZUreP-3 kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi štejejo tista zemljišča, ki so kot posamična poselitev določena v občinskem prostorskem načrtu ali za posamično poselitev štejejo v skladu z 280. členom ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US).

V 280. členu ZUreP-2 je določeno, da se kot območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi štejejo površine razpršene poselitve po Zakonu o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt; Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO, 61/17 – ZUreP-2, 199/21 – ZureP-3), ki so v OPN določene skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZureP-3).



3. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA, OSNOVNE OZIROMA
PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA IN PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV



Slika 4: Izsek območja obdelave iz veljavnega OPN Rogaška Slatina (Vir: PIS, Zbirka prostorskih aktov).

Iz kartografskega dela OPN Rogaška Slatina je razvidno, da gre za območje posamične poselitve, ki se nahaja v EUP z oznako SSF2.

3.4. Opis predlagane spremembe območja posamične poselitve

Z lokacijsko preveritvijo se v enoti razpršene poselitve v EUP SSF2 predlaga preoblikovanje in povečanje stavbnega zemljišča posamične poselitve za namen gradnje stanovanjskega objekta za potrebe mlade družine (prevzemnika kmetije), novega hleva za govedo in strojne lope za shranjevanje potrebne opreme oz. kmetijske mehanizacije ter koritastega silosa. Na območju enote posamične poselitve se nahajajo obstoječi stanovanjski in kmetijski objekti. Predvidena ureditev predstavlja ohranjanje obstoječih dejavnosti (bivanje in kmetijska dejavnost) na tem območju.

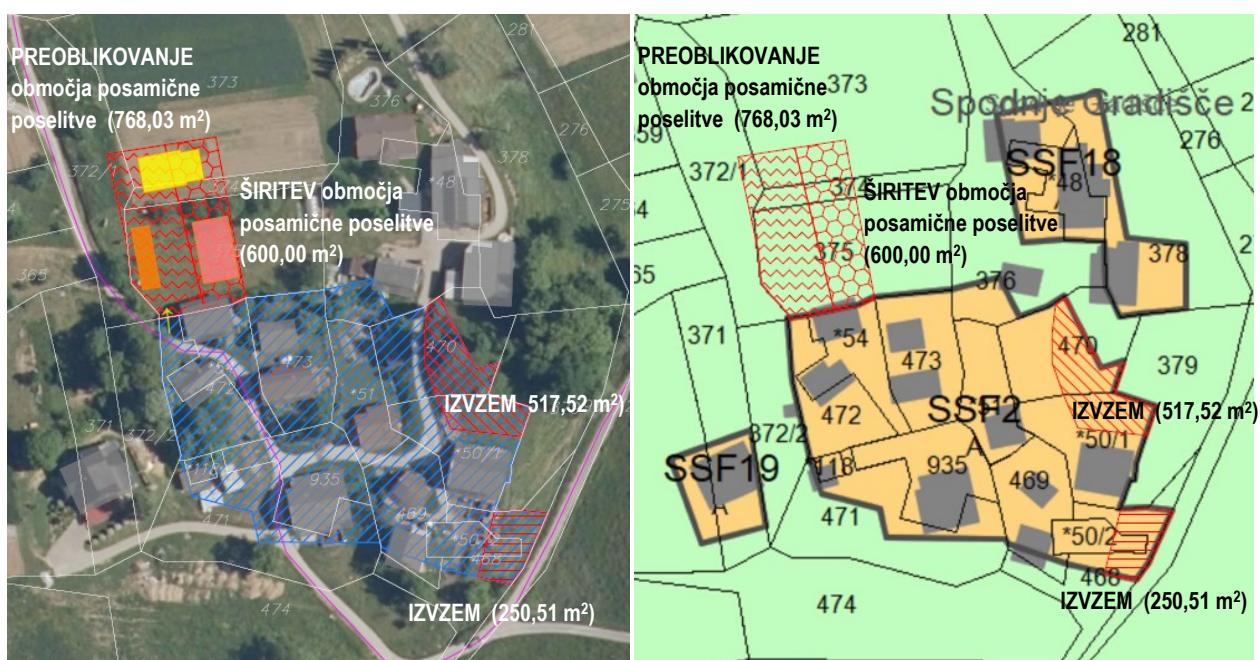
Velikost in oblika obstoječega stavbnega zemljišča ne omogočata načrtovane ureditve. Zaradi navedenega je predvideno preoblikovanje in povečanje izvornega območja stavbnega zemljišča v skladu s 135. členom ZUreP-3, ki dopušča povečanje za največ 20 % (vendar ne več kot 600 m²) glede na izvorno določen obseg.

Nova določitev stavbnega zemljišča ohranja tradicionalni vzorec poselitve tega območja. Tradicionalna podoba arhitekturne krajine se ne spreminja, ohranja se večina obstoječih kmetijskih zemljišč. Predvideni objekti bodo oblikovani in v prostor umeščeni v skladu s prostorskimi izvedbenimi pogoji iz OPN Rogaška Slatina.

Vrsta predlagane spremembe:

Na območju posamične poselitve se izvorno stavbno zemljišče preoblikuje in poveča tako, da se:

- na severovzhodnem delu območja razpršene poselitve, na delu parcel št. *50/1 in 470, obe k.o. Strmec, izvzame del stavbnega zemljišča v velikosti 517,52 m² (sprememba iz A v K1 v skladu z dejansko rabo prostora) – izvzem 1;
- na jugovzhodnem delu območja razpršene poselitve, na delu parcel št. *50/2 in 468, obe k.o. Strmec, izvzame del stavbnega zemljišča v velikosti 250,51 m² (sprememba iz A v K1 v skladu z dejansko rabo prostora) – izvzem 2;
- skupna površina obeh izvzemov (768,03 m²) se prenese na območje severozahodno od izvirnega območja, na dele parcel št. 372/1, 373, 374 in 375, vse k.o. Strmec (sprememba iz K1 v A) – preoblikovanje-širitev;
- na območju severozahodno od izvirnega območja, na delu parcel št. 373, 374 in 375, vse k.o. Strmec, dodatno predlaga širitev stavbnega zemljišča v velikosti 600,00 m² (sprememba iz K1 v A) – širitev.



Sliki 5 in 6: Prikaz predlagane spremembe območja LP na DOF in PNRP.

Površina izvirnega območja:

- 6.122,96 m²

Površina spremembe:

- | | |
|---|-------------------------|
| - izvzem stavbnega zemljišča 1: | - 517,52 m ² |
| - izvzem stavbnega zemljišča 2: | - 250,51 m ² |
| - preoblikovanje – širitev: | + 768,03 m ² |
| - širitev: | + 600,00 m ² |
| <hr/> | |
| - skupaj sprememba stavbnega zemljišča: | + 600,00 m ² |

Delež spremembe / širitve:

- 9,80 % glede na površino izvirnega območja.

Površina novega (predlaganega) območja posamične poselitve po preoblikovanju in širitvi znaša 6.722,96 m².



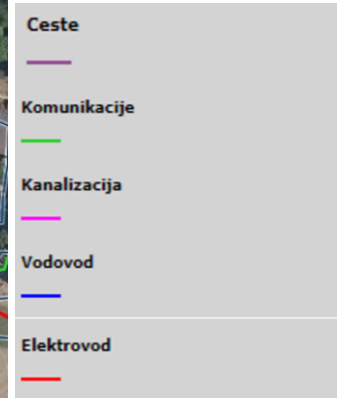
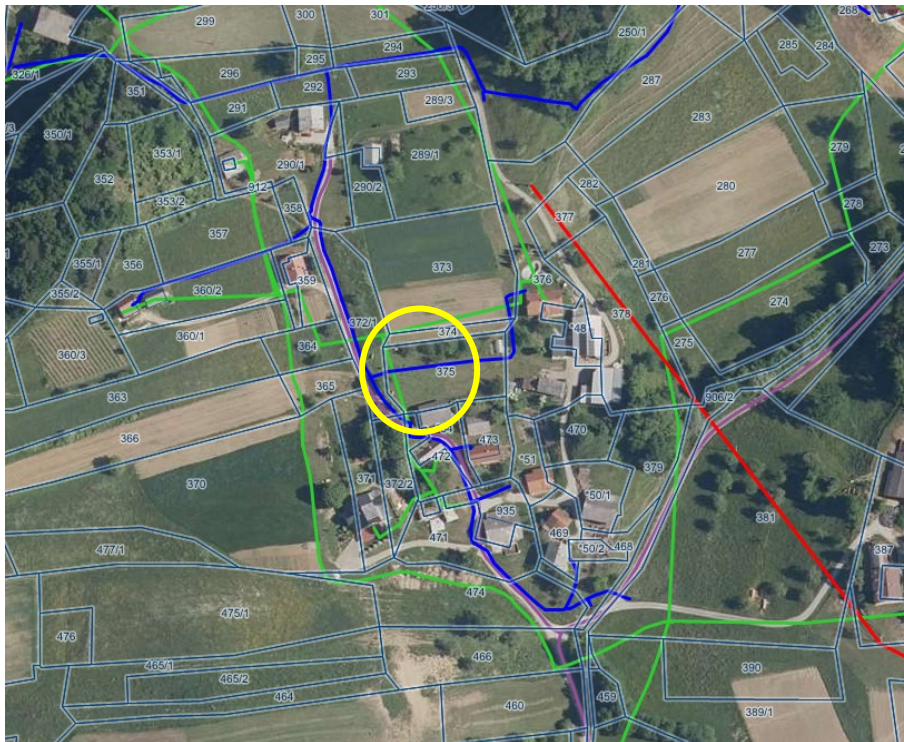
Sliki 7 in 8: Prikaz obstoječega stanja z označeno lokacijo umestitve predvidenih objektov. Slika 7 (levo) – pogled iz smeri juga proti severu, slika 8 (desno) – pogled iz smeri severa proti jugu.

3.5. Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede določb iz 32. člena ZUreP-3

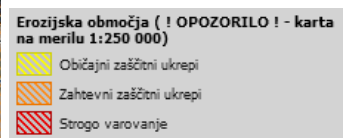
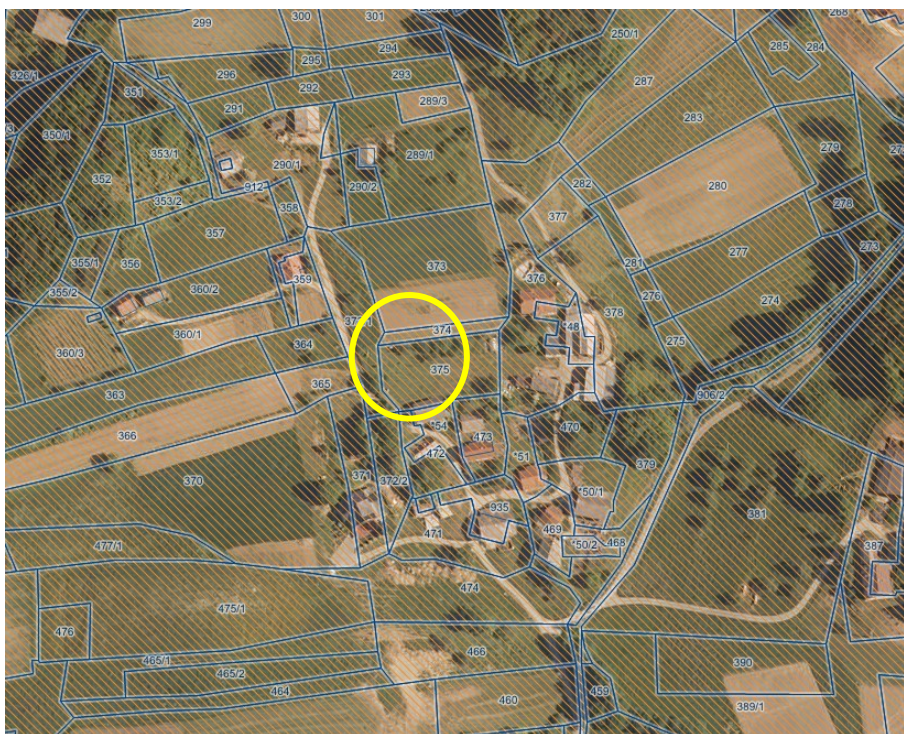
Pogoji iz 32. člena ZUreP-3	Utemeljitev upoštevanja
Ohranjanje/širitvev obstoječih dejavnosti	<p>Površine razpršene poselitve z oznako A predstavljajo na območju Občina Rogaška Slatina avtohtoni poselitveni vzorec v krajini.</p> <p>Izvorno območje LP je stavbno zemljišče razpršene poselitve v EUP SSF2, na katerem se nahajajo obstoječi stanovanjski in kmetijski objekti. Torej sta bivanje in kmetijska dejavnost že obstoječi, izvorni dejavnosti.</p> <p>Načrtovana ureditev predvideva gradnjo novega stanovanjskega objekta za mlado družino (prevzemnika kmetije) ter hleva in strojne lope za shranjevanje kmetijske mehanizacije.</p> <p><i>S preoblikovanjem in širitvijo območja stavbnih zemljišč za namen predvidene gradnje (stanovanjskega objekta, hleva in strojne lope), kot ga predlaga pričujoči elaborat lokacijske preveritve, se ohranja obstoječe dejavnosti (bivanje in kmetijska dejavnost).</i></p>
Ohranjanje ali izboljšanje obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca	<p>Območje lokacijske preveritve predstavlja del avtohtone poselitve v RPE naselju Strmec pri Sv. Florijanu. Na širšem območju lokacijske preveritve je tradicionalno prisoten vzorec območij razpršene (posamične) poselitve, ki predstavlja avtohtono obliko poselitve tega območja. Ohranjanje avtohtonih območij poselitve je pomembno tako za ohranjanje obstoječega poselitvenega vzorca kakor tudi za</p>

	<p>ohranjanje tradicionalne kulturne krajine, ki se je oblikovala skozi stoletja.</p> <p>Nova določitev stavbnega zemljišča ohranja tradicionalni vzorec poselitve in omogoča možnost širitve obstoječe dejavnosti – bivanja in kmetijske dejavnosti. Prav tako se ne spreminja tradicionalna podoba arhitekturne krajine, površina obstoječih kmetijskih zemljišč se malo zmanjša.</p> <p>Pri umeščanju in oblikovanju predvidenih objektov v prostor bodo upoštevani PIP iz OPN Rogaška Slatina glede lege, velikosti in oblikovanja objektov, odmikov od parcelnih mej in drugih objektov.</p> <p>Za predvideno novogradnjo bodo tako veljali enaki prostorsko izvedbeni pogoji, kot veljajo za obstoječa stavbna zemljišča posamične poselitve, s čimer se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru.</p> <p><i>S predlaganim preoblikovanjem in širitvijo območja razpršene poselitve se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru.</i></p>
<p>Komunalna opremljenost obstoječe posamične poselitve</p>	<p>Območje obstoječe posamične poselitve je komunalno opremljeno (slika 9). Obstoječi objekti so priključeni na omrežja GJI (elektro omrežje, vodovodno omrežje, komunikacijsko omrežje) ter imajo urejene dostope do cestnega omrežja.</p> <p>Na obravnavanem območju posamične poselitve ni urejenega kanalizacijskega omrežja. Odvajanje odpadnih voda se rešuje individualno, v skladu z veljavnimi predpisi ter določili 49. in 53. člena OPN. Predviden stanovanjski objekt bo priključen na malo čistilno napravo (MČN), odplake iz hleva pa se bodo odvajale v vodotesno gnojno jamo. Meteorne vode se bodo ponikale.</p> <p>Zemljišče, kjer so predvidene ureditve, ima dostop do javne poti št. 857382 (Strmec-Žerak).</p> <p><i>Območje posamične poselitve je ustrezno komunalno opremljeno. Za predvidene objekte je možno zagotoviti ustrezno komunalno opremo in priključke na GJI.</i></p>
<p>Fizične lastnosti zemljišča</p>	<p>Pri preoblikovanju in širitvi stavbnega zemljišča so bile upoštevane fizične lastnosti zemljišča (dostopnost, konfiguracija terena). Preoblikovano in razširjeno območje stavbnega zemljišča je opredeljeno tako, da se stavbno zemljišče za načrtovano gradnjo umešča na lokalno bolj izravnani teren, na območju z večjim naklonom pa se predlaga izvzem.</p> <p><i>Pri preoblikovanju in širitvi stavbnega zemljišča na območju lokacijske preveritve so upoštevane fizične lastnosti zemljišča. Upoštevana je dostopnost in konfiguracija terena, sosednja zemljišča ter lega vodov in naprav, ki potekajo preko oziroma v bližini območja ter grajena struktura.</i></p>

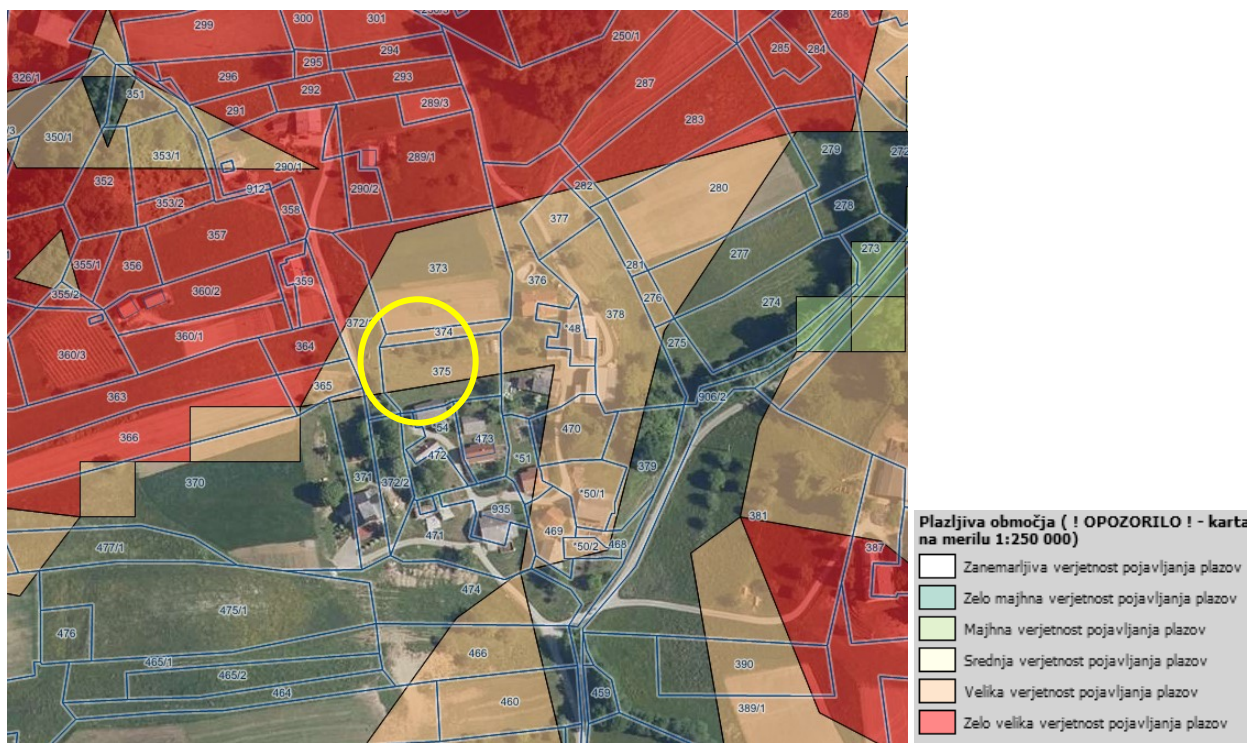
<p>Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitve</p>	<p>Načrtuje se ureditev (gradnja stanovanjskega objekta, hleva in strojne lope), ki ne prinaša tveganja za nastanek okoljskih nesreč ali izrazito povečanje emisij, onesnaževanja ali drugih večjih motenj za zdravje, počutje in kakovost življenja ljudi. Predviden poseg bo izveden v skladu z varstvenimi režimi. Pri načrtovanju in izvedbi bodo upoštevani vsi veljavni predpisi oz. pravni režimi in prostorski izvedbeni pogoji iz OPN Rogaška Slatina.</p> <p>Zrak: Pri načrtovanju in gradnji bodo upoštevana določila 79. člena OPN in ostalih veljavnih predpisov. Zaradi gradnje načrtovanih objektov ni pričakovati bistveno povečanega vpliva na kakovost zraka.</p> <p>Hrup: Skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju in določili 88. člena OPN Rogaška Slatina se območje uvršča v III. stopnjo varstva pred hrupom. Predvidena dejavnost ne bo povzročala prekomernega hrupa.</p> <p>Vode: Poseg se načrtuje izven poplavnega in vodovarstvenega območja.</p> <p><i>Predvidena ureditev ne bo povzročala dodatnih emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja kot tudi ne povečanega hrupa. S predvidenim preoblikovanjem in širitvijo območja posamične poselitve se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitve ne bo bistveno povečal ali povzročal dodatnih negativnih vplivov na okolje.</i></p>
<p>Pravni režimi in varstvene usmeritve</p>	<p>Območje LP se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: poplavnih območij, vodovarstvenih območij, varovalnih gozdov, gozdnih rezervatov, območij varstva narave (EPO, Natura 2000, zavarovana območja, naravne vrednote) in območij varstva kulturne dediščine.</p> <p>Območje LP se nahaja na erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi (slika 10) in delno na območju z veliko verjetnostjo pojavljanja plazov (slika 11). Vsi posegi v prostor se bodo izvajali v skladu s 84. členom OPN Rogaška Slatina ter v sodelovanju s strokovnim geomehanskim nadzorom.</p> <p>Boniteta zemljišča na območju lokacijske preveritve, kjer je predviden izvzem je 45, na območju širitve pa je boniteta 49 (https://ipi.eпростor.gov.si/jv/).</p> <p><i>Predvidena ureditev se bo izvajala v skladu z veljavnimi predpisi in določili prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN ter bo tako skladna tudi z vsemi pravnimi režimi in usmeritvami. Iz navedenega izhaja, da je ureditev skladna s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.</i></p>



Slika 9: Prikaz komunalne opremljenosti območja obdelave (Vir: www.geoprostor.net).



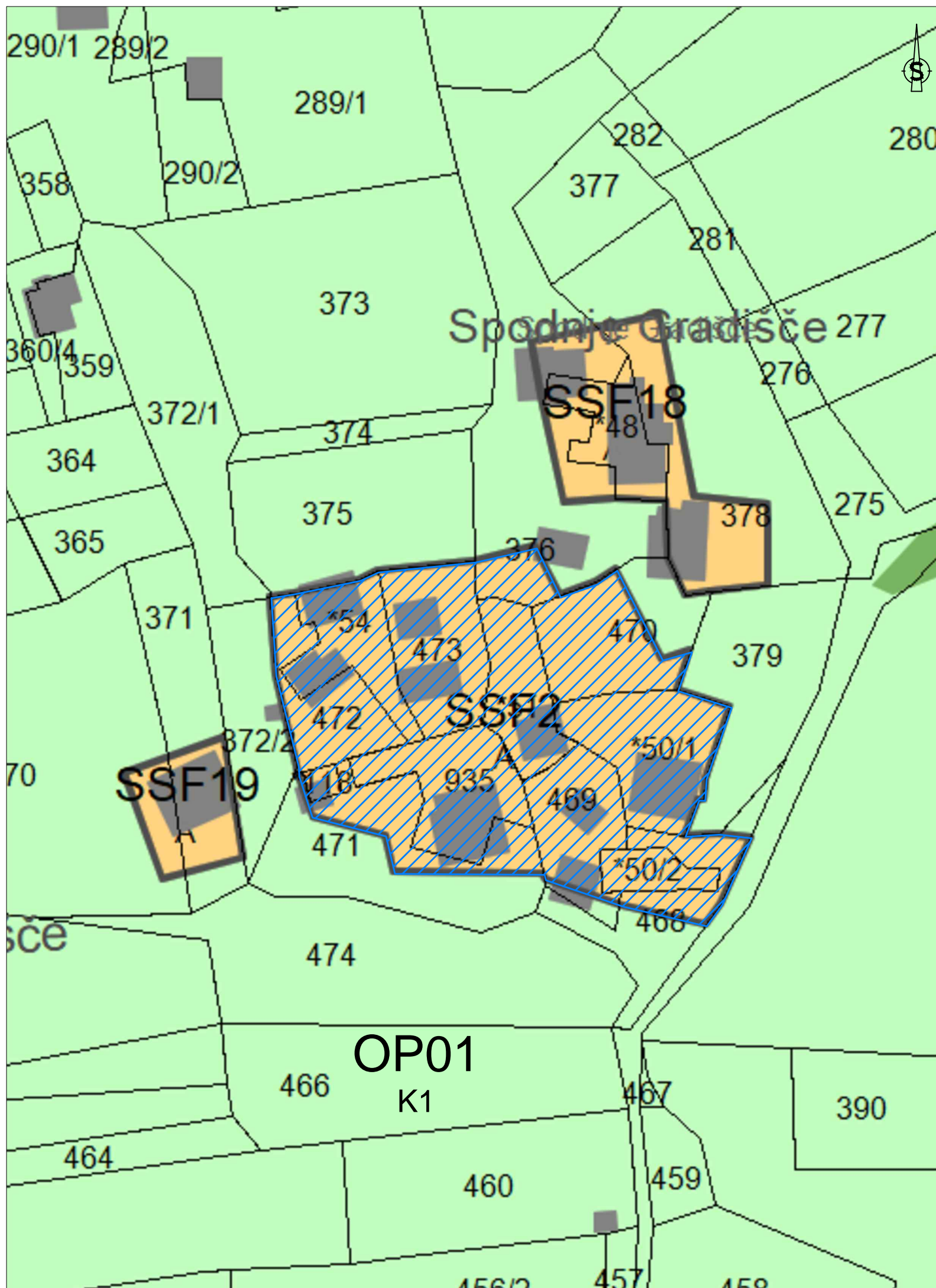
Slika 10: Prikaz erozijskih območij (Vir: www.geoprostor.net).



Slika 11: Prikaz plazljivih območij (Vir: www.geoprostor.net).

4. GRAFIČNI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE

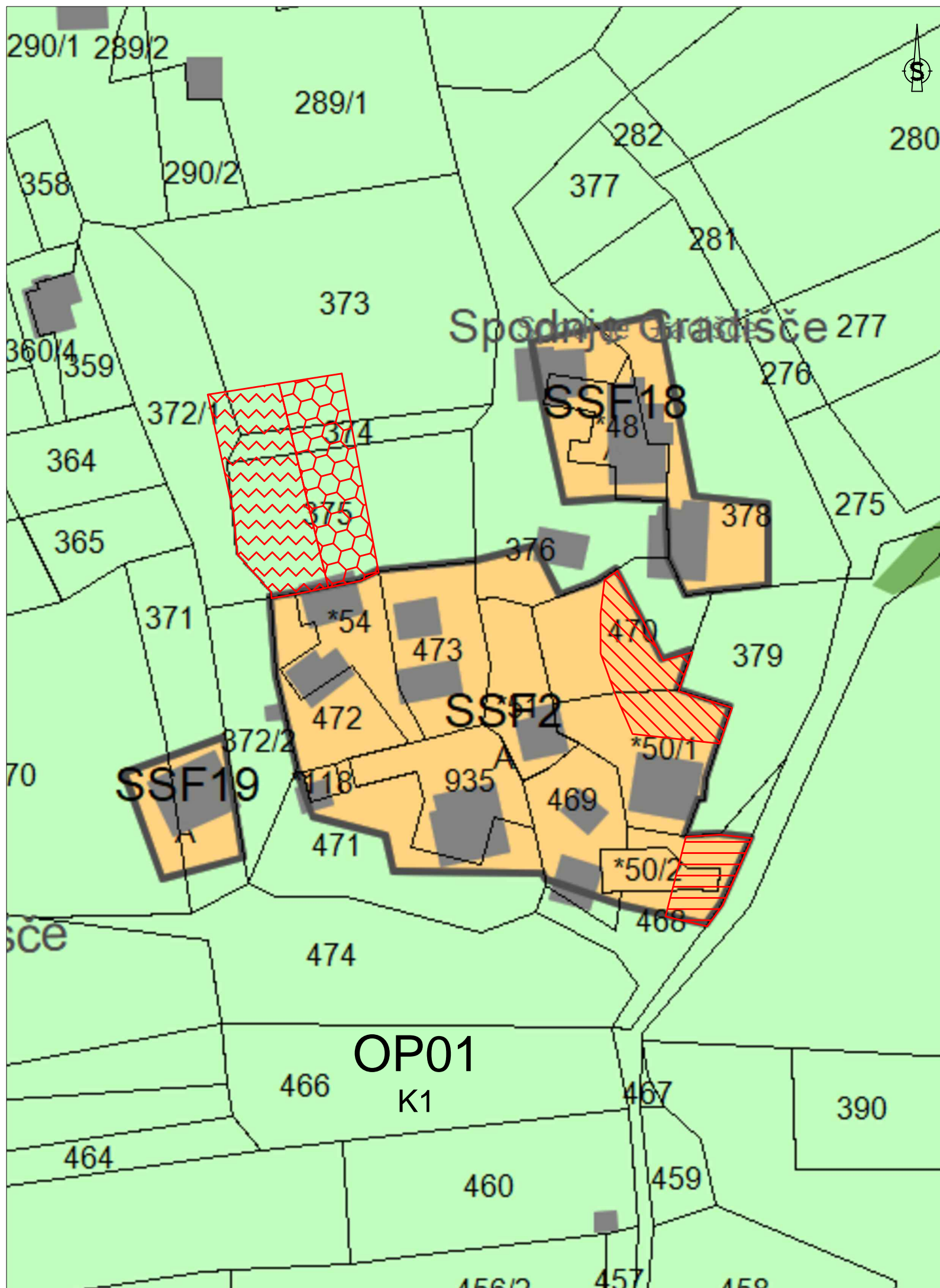
- Karta 1: Prikaz izvirnega območja lokacijske preveritve na izseku iz občinskega prostorskega načrta, M 1:1.000
- Karta 2: Prikaz preoblikovanja in širitve izvirnega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta, M 1:1.000
- Karta 3: Prikaz novega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta, M 1:1.000
- Karta 4: Prikaz izvirnega območja lokacijske preveritve in preoblikovanja ter širitve območja posamične poselitve na izseku iz zemljiškokatastrskega prikaza (GURS 21. 1. 2024), M 1:1.000
- Karta 5: Prikaz območja lokacijske preveritve z načrtovano ureditvijo v prostoru, M 1:1.000



LEGENDA:

- 375 zemljiški kataster
- kataster stavb
- SSF2 enota urejanja prostora
- A površine razpršene poselitve
- K1 najboljša kmetijska zemljišča
- K2 druga kmetijska zemljišča
- G gozdna zemljišča
- izvorno območje lokacijske preveritve (6.122,96 m²)

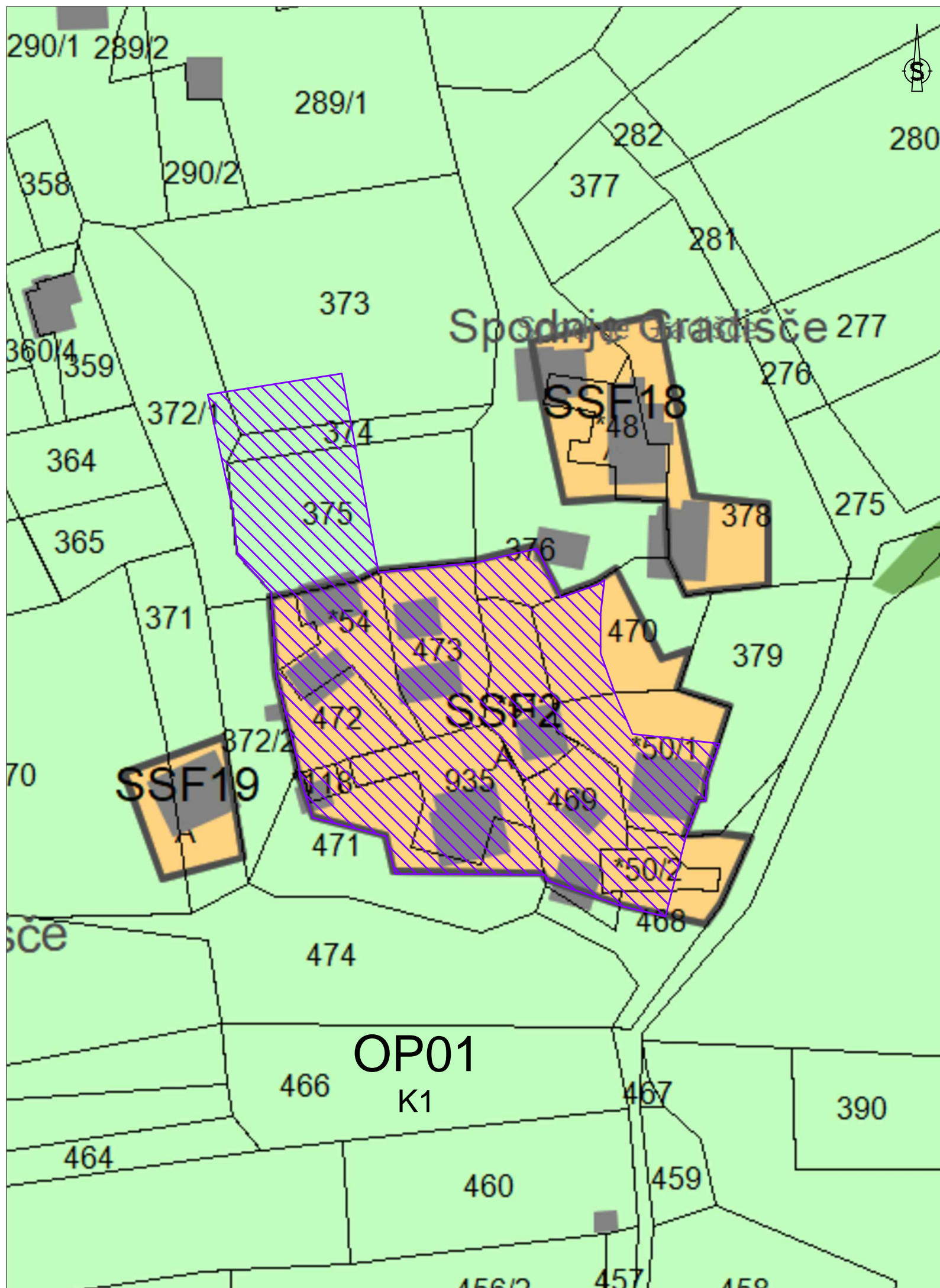
IZDELOVALEC:	STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o. Mariborska cesta 10, 2327 Rače
NALOGA:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Rogaška Slatina na parcelah št. *50/1, *50/2, 372/1, 373, 374, 375, 468 in 470, vse k.o. Strmec
GRAFIČNI PRIKAZ:	PRIKAZ IZVORNEGA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE NA IZSEKU IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
NAROČNIK:	zasebni
NOSILEC NALOGE:	Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1628 PKA PPN
ŠT. PROJEKTA:	2024-13-ELP
DATUM:	avgust 2024
MERILO:	1 : 1.000
ŠT. LISTA:	1



LEGENDA:

- 375 zemljiški kataster
- kataster stavb
- SSF2 enota urejanja prostora
- A površine razpršene poselitve
- K1 najboljša kmetijska zemljišča
- K2 druga kmetijska zemljišča
- G gozdna zemljišča
- preoblikovanje - izvzem območja stavbnega zemljišča (250,51 m²)
- preoblikovanje - izvzem območja stavbnega zemljišča (517,52 m²)
- preoblikovanje - širitev območja stavbnega zemljišča (768,03 m²)
- širitev območja stavbnega zemljišča (600,00 m²)

IZDELOVALEC:	STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o. Mariborska cesta 10, 2327 Rače
NALOGA:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Rogaška Slatina na parcelah št. *50/1, *50/2, 372/1, 373, 374, 375, 468 in 470, vse k.o. Strmec
GRAFIČNI PRIKAZ:	PRIKAZ PREOBLIKOVANJA IN ŠIRITVE IZVORNEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE NA IZSEKU IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
NAROČNIK:	zasebni
NOSILEC NALOGE:	Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1628 PKA PPN
ŠT. PROJEKTA:	2024-13-ELP
DATUM:	avgust 2024
MERILO:	1 : 1.000
ŠT. LISTA:	2



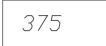






LEGENDA:


- 375 zemljiški kataster
- kataster stavb
- SSF2 enota urejanja prostora
- A površine razpršene poselitve
- K1 najboljša kmetijska zemljišča
- K2 druga kmetijska zemljišča
- G gozdna zemljišča
- novo območje posamične poselitve (6.722,96 m²)

IZDELOVALEC:	STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o. Mariborska cesta 10, 2327 Rače	
NALOGA:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Rogaška Slatina na parcelah št. *50/1, *50/2, 372/1, 373, 374, 375, 468 in 470, vse k.o. Strmec	
GRAFIČNI PRIKAZ:	PRIKAZ NOVEGA OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE NA IZSEKU IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA	
NAROČNIK:	zasebni	
NOSILEC NALOGE:	Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1628 PKA PPN	
ŠT. PROJEKTA:	2024-13-ELP	
DATUM:	avgust 2024	
MERILO:	1 : 1.000	
ŠT. LISTA:		3



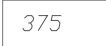











LEGENDA:

-  zemljiški kataster
-  kataster stavb
-  izvorno območje lokacijske preveritve (6.122,96 m²)
-  preoblikovanje - izvzem območja stavbnega zemljišča (250,51 m²)
-  preoblikovanje - izvzem območja stavbnega zemljišča (517,52 m²)
-  preoblikovanje - širitev območja stavbnega zemljišča (768,03 m²)
-  širitev območja stavbnega zemljišča (600,00 m²)


IZDELOVALEC:	 STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o. Mariborska cesta 10, 2327 Rače
NALOGA:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Rogaška Slatina na parcelah št. *50/1, *50/2, 372/1, 373, 374, 375, 468 in 470, vse k.o. Strmec
GRAFIČNI PRIKAZ:	PRIKAZ IZVORNEGA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE IN PREOBLIKOVANJA TER ŠIRITVE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE NA IZSEKU IZ ZEMLJIŠKOKATASTRSKEGA NAČRTA (GURS, 21. 1. 2024)
NAROČNIK:	zasebni
NOSILEC NALOGE:	Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1628 PKA PPN
ŠT. PROJEKTA:	2024-13-ELP
DATUM:	avgust 2024
MERILO:	1 : 1.000
ŠT. LISTA:	4



LEGENDA:

-  zemljiški kataster
-  kataster stavb
-  izvorno območje lokacijske preveritve (6.122,96 m²)
-  preoblikovanje - izvzem območja stavbnega zemljišča (250,51 m²)
-  preoblikovanje - izvzem območja stavbnega zemljišča (517,52 m²)
-  preoblikovanje - širitev območja stavbnega zemljišča (768,03 m²)
-  širitev območja stavbnega zemljišča (600,00 m²)
-  dovoz oz. dostop iz obstoječe kategorizirane ceste
-  lokalna cesta (JP 857382)
-  predviden stanovanjski objekt
-  predviden gospodarski objekt
-  predviden koritast silos



IZDELOVALEC:	 STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o. Mariborska cesta 10, 2327 Rače
NALOGA:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Rogaška Slatina na parcelah št. *50/1, *50/2, 372/1, 373, 374, 375, 468 in 470, vse k.o. Strmec
GRAFIČNI PRIKAZ:	PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE Z NAČRTOVANO UREDITVIJO V PROSTORU
NAROČNIK:	zasebni
NOSILEC NALOGE:	Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1628 PKA PPN
ŠT. PROJEKTA:	2024-13-ELP
DATUM:	avgust 2024
MERILO:	1 : 1.000
ŠT. LISTA:	5

5. VEKTORSKI DEL LOKACIJSKE PREVERITVE (priloga v digitalni obliki)

5.1. Namen lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja

Vektorski podatek je v D96/TM in vsebuje naslednje opisne podatke:

OBVEZNI ATRIBUT	FORMAT	FORMAT	FORMAT	FORMAT	OPIS
IDO	1	2	3	4	Enolični identifikator
NAMEN	1	1	1	1	Identifikacijska številka namena lokacijske preveritve iz šifranta namenov lokacijske preveritve*
TIP	1	1	2	3	Identifikacijska številka tipa preoblikovanja iz šifranta tipov preoblikovanja (za namen določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi)**
POV	250,51	517,52	768,03	600,00	Površina območja v m ²

Šifrant namenov lokacijske preveritve*

NAMEN	OPIS
1	Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi
2	Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev
3	Omogočanje začasne rabe prostora

Šifrant tipov preoblikovanja**

TIP	OPIS
0	Območje individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev ali omogočanja začasne rabe prostora
1	Preoblikovanje – izvzem območja stavbnega zemljišča
2	Preoblikovanje – širitev območja stavbnega zemljišča
3	Širitev stavbnega zemljišča

5.2. Izvorno območje

Podatek o izvornem območju LP je prevzet iz podatka o enotah urejanja in namenski rabi prostora iz veljavnega OPN Rogaška Slatina, ki je objavljen na spletnem portalu:

https://pis.eprstor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/prostorski_akt_podrobnosti.xhtml?postopekId=254794

Vektorski podatek o izvornem območju vsebuje naslednje opisne podatke:

OBVEZNI ATRIBUT	FORMAT	OPIS
IDO	1	Enolični identifikator
NRP_ID	1110	Identifikacijska številka namenske rabe prostora iz šifrantov vrst namenskih rab prostora
EUP_OZN	SSF2	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN	/	Oznaka podenote urejanja prostora
POV	6.122,96	Površina območja v m ²

5.3. Izsek parcel

Podatek zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP je bil pridobljen s strani GURS (D96/TM), z datumom veljavnosti 21. 1. 2024, in se ga ni spreminjalo.

6. PRILOGE

Priloga 1: Utemeljenost posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetije (izdelal: KGZS, Kmetijsko gozdarski zavod Celje, datum: 16. 5. 2024)

Priloga 1:

OBRAZEC: UTEMELJENOST POSEGA NA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA ZA POTREBE KMETIJE

OBČINA : ROGAŠKA SLATINA

VSEBINA	PODATKI
ZAP.ŠT.POSEGA	Parc.št. 373, 374, 375, k.o. 1172 Strmec
KMG-MID	100336358
PODATKI O KMETIJI:	
- POVRŠINA ZEMLJIŠČA	Skupna površina GERK-ov, ki so vpisani v Register kmetijskih gospodarstev je 6,11 ha. Glede na rabo se delijo kmetijska zemljišča na 1,17 njiv (raba 1100), 4,83 ha trajnih travnikov (raba 1300), 0,09 ha vinograda (raba 1211).
- STALEŽ ŽIVINE, PRIDELEK	Na dan 16.5.2024 so imeli na kmetijskem gospodarstvu: Govedo: 3 krave dojljje, 2 telici (od 1 do 2 leti starosti), 1 teličko in 1 bikca (pod 12 mesecev starosti) Prašiči: 2 pitanca (kmečka reja) Kokoši: 16 kom
- OBJEKTI NA KMETIJI IN STROJA OPREMLJENOST	HLEV + GOSPODARSKO POSLOPJE: 422 m ² SRROJNA LOPA: 55 m ² STANOVANJSKA HIŠA: 118 m ² Kmetija je opremljena z večino osnovne kmetijske mehanizacije za spravilo krme in obdelavo tal. Poleg krav oz. goveda redijo prašiče in kokoši za lastne potrebe in poskrbijo za redno košnjo travnikov in obdelavo njivskih površin, kjer pridelujejo, žito, krompir in zelenjavo za lastne potrebe.
- NASLEDNIK, RAZVOJNA SPOSOBNOST KMETIJE	Na kmetiji živijo nosilec kmetije z ženo in z dvema otrokoma, hčerko in sinom. Sin je predviden za naslednika kmetije.
- DOPOLNILNE DEJAVNOSTI NA KMETIJI	Nimajo dopolnilne dejavnosti na kmetiji.
PODATKI O PREDLAGANEM OBJEKTU	
- NAMEN, VELIKOST IN KAPACITETA OBJEKTA	Za naslednjo generacijo se predvideva nova stanovanjska hiša (200 m ²) in manjši hlev z lopo (450 m ²).
- UTEMELJENOST NALOŽBE	Ohranitev poseljenosti na podoželju ter ohranitev kulturne krajine. Novi hlev za govedo bo omogočal povečanje staleža živali, prav tako se bodo izboljšali pogoji za dobrobit živali. Za naslednika kmetije in njegovo družino se predvideva nova stanovanjska hiša.

<p>- MNENJE O KMETIJSKEM ZEMLIŠČU, PREDLAGANEM ZA GRADNJO OBJEKTA</p>	<p>Tip OMD: OMD (hribovsko- 100 % gorsko območje) Parc. št.: 373 - boniteta tal 49 374 - boniteta tal 49 375 – boniteta tal 49 Kmetijsko zemljišče predvideno za gradnjo je v k. o. Strmec na parc. št. 373 (del) v velikosti 3550 m² in 374 (del) v velikosti 288 m² na parc. št. 375 (del) v velikosti 1572 m² in. V naravi je to zemljišče trajni travnik (šifra kmetijske rabe 1300) in njiva (šifra kmetijske rabe 1100). Za stavbno zemljišče je predvidenih 1300 m². Parcela se nahaja zraven kmetije oz. stanovanjskega objekta. Dostop na parcelo je urejen iz občinske ceste, medtem ko z vseh drugih strani parcelo obdajajo travniki. Zemljišče se trenutno uporablja kot travnik in njiva, vendar ne predstavlja bistvenega pomena za kmetijsko proizvodnjo in se zato zaradi predvidenega posega ne bo zmanjšal obseg pridelave kmetijskih pridelkov na kmetiji.</p>
<p>- MNENJE O PREDLAGANEM POSEGU Z VIDIKA OBSTOJA IN NADALJNEGA RAZVOJA KMETIJE</p>	<p>Kmetovanje na kmetiji ima že zdaj funkcijo lastne oskrbe in tako naj bi ostalo tudi v prihodnje. Širši pomen pridobitve zazidalnega območja je poskrbeti za prihodnje generacije, da bo lahko živela na podeželju in poskrbela za poseljenost območja ter ohranitev kulturne pokrajine podeželja ter ohranitev in vzpostavitev novih delovnih mest.</p>

Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije

Kmetijsko gozdarski zavod Celje

Stanko JAMNIK, univ. dipl. inž. agr., v.d. direktorja

Igor ŠKERBOT, univ.dipl.inž.agr., svetovalec specialist

Marjeta ORLČNIK, dipl.inž.agr.in hort., terenski svetovalec, Izpostava Šmarje pri Jelšah

Orlčnik M.

Datum: 16.5.2024

