



OBČINA ROGAŠKA SLATINA
OBČINSKI SVET

Izletniška ulica 2, 3250 Rogaska Slatina

T: 03 81 81 700

F: 03 81 81 724

E: obcina@rogaska-slatina.si

Številka: 0320 – 0003/2025

Datum: 19. 3. 2025

Zadeva: Gradivo za 5. točko dnevnega reda 23. redne seje Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina

Predlagatelj: mag. Branko Kidrič, župan

Zadeva: Predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na zemljiščih s parc. št. *50/1, *50/2, 372/1, 373, 374, 375, 468 in 470 k.o. Strmec (1172).

Pravne podlage:

Statut Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 67/17)

Poslovník Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 67/17)

Poročevalca: mag. Branko Kidrič, župan in ga. Ana Zupanec

Opomba: Zapisnik 14. seje Statutarno pravne komisije in Zapisnik 11. seje Odbora za cestno in komunalno infrastrukturo bosta predložena naknadno.

Predlog sklepa: Občinski svet Občine Rogaska Slatina sprejme

sklep

o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na zemljiščih s parc. št. *50/1, *50/2, 372/1, 373, 374, 375, 468 in 470 k.o. Strmec (1172)

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov 4619, ki se nanaša na zemljišča s parc. št. *50/1, *50/2, 372/1, 373, 374, 375, 468 in 470 k.o. Strmec (1172), skladno z Elaboratom lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Rogaska Slatina na parcelah št. *50/1, *50/2, 372/1, 373, 374, 375, 468 in 470, vse k.o. Strmec, ki ga je izdelalo podjetje STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o., Mariborska cesta 10, 2327 Rače, št. projekta: 2024-13-ELP, datum: avgust 2024, dop. december 2024.

2. člen

(1) Z lokacijsko preveritvijo se za namen izvajanja gradnje prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnega zemljišča posamične poselitve z namensko rabo prostora A – površine razpršene poselitve v enoti urejanja prostora (EUP) SSF2 in sicer tako, da se preoblikuje in razširi obstoječe stavbno zemljišče. Razširitev znaša 600,00 m².

(2) Natančna oblika ter velikost območja stavbnega zemljišča je določena v Elaboratu lokacijske preveritve iz 1. člena ter priloge tega sklepa.

3. člen

(1) Skladnost nameravane gradnje se preverja na podlagi tega sklepa, Elaborata lokacijske preveritve iz 1. člena tega sklepa ter na podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora k Elaboratu lokacijske preveritve.

(2) Na območju lokacijske preveritve veljajo določila Občinskega prostorskega načrta Občine Rogaška Slatina (OPN) ter posebna določila glede prostorskih izvedbenih pogojev za EUP SSF2, ki jih določa Priloga OPN: Podrobni izvedbeni prostorski pogoji (PIPP).

(3) Območje gradnje se nahaja na erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi in delno na območju z veliko verjetnostjo pojavljanja plazov, zato je potrebno upoštevati Geomehansko poročilo, ki ga je izdelalo podjetje LAM BIRO, gradbeno projektiranje in nadzor, d.o.o., Šmartno ob Paki 134, 3327 Šmartno ob Paki, št. elaborata: GP 303-2024, datum: december 2024 in je sestavni del Elaborata lokacijske preveritve iz 1. člena tega sklepa. Iz Geomehanskega poročila sledi, je prednostno potrebno izvesti poglobitvi temeljev na spodnji strani stanovanjskega objekta. V primeru izdelave nasipov, je potrebno le te izdelati s smernicami Geomehanskega poročila. Zaradi visoke plazovitosti je predpisana izvedba strogega geomehanskega nadzora med gradbenimi aktivnostmi. Nadzor mora biti usmerjen predvsem v zagotavljanje zadostne globine in pravilne izvedbe temeljenja ter v skladnost izvedenih izkopov s smernicami Geomehanskega poročila.

4. člen

(1) Občina podatek o spremenjeni obliki in velikosti stavbnih zemljišč vnese v evidenco stavbnih zemljišč, ki jo vodi občina, ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN pa jo ustrezno prikaže v grafičnem prikazu namenske rabe prostora.

(2) Sklep se posreduje Upravni enoti Šmarje pri Jelšah in Ministrstvu za naravne vire in prostor.

5. člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.



OBČINA ROGAŠKA SLATINA

Izletniška ulica 2, 3250 Rogaska Slatina

T: 03 81 81 700

F: 03 81 81 724

E: obcina@rogaska-slatina.si

www.rogaska-slatina.si

Številka: 0320 – 0005/2024

Datum: 19. 3. 2025

Zadeva: Obrazložitev predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na zemljiščih s parc. št. *50/1, *50/2, 372/1, 373, 374, 375, 468 in 470 k.o. Strmec (1172)

1. Uvod

I. Razlogi za sprejetje akta

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, ki ga je leta 2018 uvedel Zakon o urejanju prostora in omogoča hitrejše prilagajanje investicijskim nameram.

Občina Rogaska Slatina je s strani investitorja prejela pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi ter Elaborat lokacijske preveritve. Veljaven Sklep o lokacijski preveritvi je podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja.

II. Ocena stanja

Na območju Občine Rogaska Slatina je v veljavi Občinski prostorski načrt Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 50/2019, 115/2021 – SDOPN2, 19/2024; v nadaljevanju OPN), ki določa namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje. Z lokacijsko preveritvijo se preoblikuje in poveča stavbno zemljišče na območju posamične poselitve tako, da se omogoči gradnja stanovanjske hiše, hleva za govedo in strojne lope za shranjevanje potrebne opreme oz. kmetijske mehanizacije ter koritastega silosa.

III. Cilj akta

Cilj akta je ustvariti primerno pravno podlago, ki omogoča preoblikovanje in povečanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi. Z uveljavitvijo Sklepa se omogoči gradnja, s čimer se ohranja obstoječa razpršena poselitev.

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

S sprejemom Sklepa za Občino Rogaska Slatina nove materialne obveznosti ne bodo nastale. Za izvedbo lokacijske preveritve je občina investitorju zaračunala nadomestilo stroškov v skladu z Odlokom o določitvi nadomestila stroškov lokacijske preveritve v Občini Rogaska (Uradni list RS, št. 140/20).

2. Obrazložitev

Eden izmed namenov lokacijske preveritve je določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi. Ta se lahko poveča, zmanjša ali preoblikuje glede na obseg, ki je kot izvoren določen v veljavnem OPN. Na ta način lahko občina omogoči izvedbo določenih gradbenih namer, ki niso načrtovane z OPN ali OPPN in se pojavijo kasneje po sprejemu teh aktov.

Lastnik zemljišča je podal pobudo na Občino Rogaška Slatina za izvedbo lokacijske preveritve, ki se nanaša na določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na zemljiščih s parc. št. *50/2, 372/1, 373, 374, 375, 468 in 470 k.o. Strmec (1172). Pobudi je bil priložen 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, ki ga je izdelalo podjetje STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o., Mariborska cesta 10, 2327 Rače (pooblaščenka prostorska načrtovalka Anja Bauman Školjak, PKA PPN ZAPS 1628).

Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20%, vendar povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN. **Predlagano je preoblikovanje (izvzem in nadomestitev izvzete površine) ter širitev predmetnega stavbnega zemljišča. Širitev stavbnega zemljišča znaša 600,00 m² ali 9,80% izvornega stavbnega zemljišča, kar je razvidno iz grafične priloge te obrazložitve.**

Na grafični prilogi Prikaz preoblikovanja in širitve izvornega območja posamične poselitve na izseku iz občinskega prostorskega načrta je prikazano izvorno območje (oranžna barva z oznako EUP SSF2) ter izvzem in širitev območja (različne rdeče šrafure kot je razvidno iz legende).

Občina vodi postopek pod zaporedno številko lokacijske preveritve iz občinske evidence: LP 01/24, Ministrstvo za naravne vire in prostor pa je v postopku LP dodelilo identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov: ID 4619. Pristojni nosilci urejanja prostora so podali pozitivna mnenja k ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve z njihovega delovnega področja. Občina je Elaborat lokacijske preveritve javno razgrnila in sicer v času od 30.10.2024 – 13.11.2024, v prostorih Oddelka za okolje in prostor Občine Rogaška Slatina in na spletni strani Občine. O javni razgrnitvi Elaborata lokacijske preveritve je Občina Rogaška Slatina pisno obvestila tudi lastnike sosednjih zemljišč in pobudnika lokacijske preveritve. V času javne razgrnitve do datuma, določenega za podajo pripomb in predlogov zainteresiranih fizičnih in pravnih oseb, ni bilo prejete nobene pripombe na javno razgrnjeno gradivo.

Občinskemu svetu Občine Rogaška Slatina predlagamo v sprejem akt z naslednjo vsebino: Sklep o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na zemljiščih s parc. št. *50/1, *50/2, 372/1, 373, 374, 375, 468 in 470 k.o. Strmec (1172).

Pripravili:

Sanja Grm
Višja svetovalka II

Ana Zupanc
Podsekretarka

mag. Branko KIDRIČ
Župan

Na podlagi 134. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24) ter 16. člena Statuta Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 67/17) je Občinski svet Občine Rogaška Slatina na ___ redni seji dne _____ sprejel

S K L E P

o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na zemljiščih s parc. št. *50/1, *50/2, 372/1, 373, 374, 375, 468 in 470 k.o. Strmec (1172)

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov 4619, ki se nanaša na zemljišča s parc. št. *50/1, *50/2, 372/1, 373, 374, 375, 468 in 470 k.o. Strmec (1172), skladno z Elaboratom 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, ki ga je izdelalo podjetje STUDIO URBIS, prostorsko, urbanistično in krajinsko načrtovanje, d.o.o., Mariborska cesta 10, 2327 Rače, št. projekta: 2024-13-ELP, datum: avgust 2024, dop. december 2024.

2. člen

(1) Z lokacijsko preveritvijo se za namen izvajanja gradnje prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnega zemljišča posamične poselitve z namensko rabo prostora A – površine razpršene poselitve v enoti urejanja prostora (EUP) SSF2 in sicer tako, da se preoblikuje in razširi obstoječe stavbno zemljišče. Razširitev znaša 600,00 m².

(2) Natančna oblika ter velikost območja stavbnega zemljišča je določena v Elaboratu lokacijske preveritve iz 1. člena ter priloge tega sklepa.

3. člen

(1) Skladnost nameravane gradnje se preverja na podlagi tega sklepa, Elaborata lokacijske preveritve iz 1. člena tega sklepa ter na podlagi mnenj nosilcev urejanja prostora k Elaboratu lokacijske preveritve.

(2) Na območju lokacijske preveritve veljajo določila Občinskega prostorskega načrta Občine Rogaška Slatina (OPN) ter posebna določila glede prostorskih izvedbenih pogojev za EUP SSF2, ki jih določa Priloga OPN: Podrobni izvedbeni prostorski pogoji (PIPP).

(3) Območje gradnje se nahaja na erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi in delno na območju z veliko verjetnostjo pojavljanja plazov, zato je potrebno upoštevati Geomehansko poročilo, ki ga je izdelalo podjetje LAM BIRO, gradbeno projektiranje in nadzor, d.o.o., Šmartno ob Paki 134, 3327 Šmartno ob Paki, št. elaborata: GP 303-2024, datum: december 2024 in je sestavni del Elaborata lokacijske preveritve iz 1. člena tega sklepa. Iz Geomehanskega poročila sledi, je prednostno potrebno izvesti poglobitvi temeljev na spodnji strani stanovanjskega objekta. V primeru izdelave nasipov, je potrebno le te izdelati s smernicami Geomehanskega poročila. Zaradi visoke plazovitosti je predpisana izvedba strogega geomehanskega nadzora med gradbenimi aktivnostmi. Nadzor mora biti usmerjen predvsem v zagotavljanje zadostne globine in pravilne izvedbe temeljenja ter v skladnost izvedenih izkopov s smernicami Geomehanskega poročila.

4. člen

(1) Občina podatek o spremenjeni obliki in velikosti stavbnih zemljišč vnese v evidenco stavbnih zemljišč, ki jo vodi občina, ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN pa jo ustrezno prikaže v grafičnem prikazu namenske rabe prostora.

(2) Sklep se posreduje Upravni enoti Šmarje pri Jelšah in Ministrstvu za naravne vire in prostor.

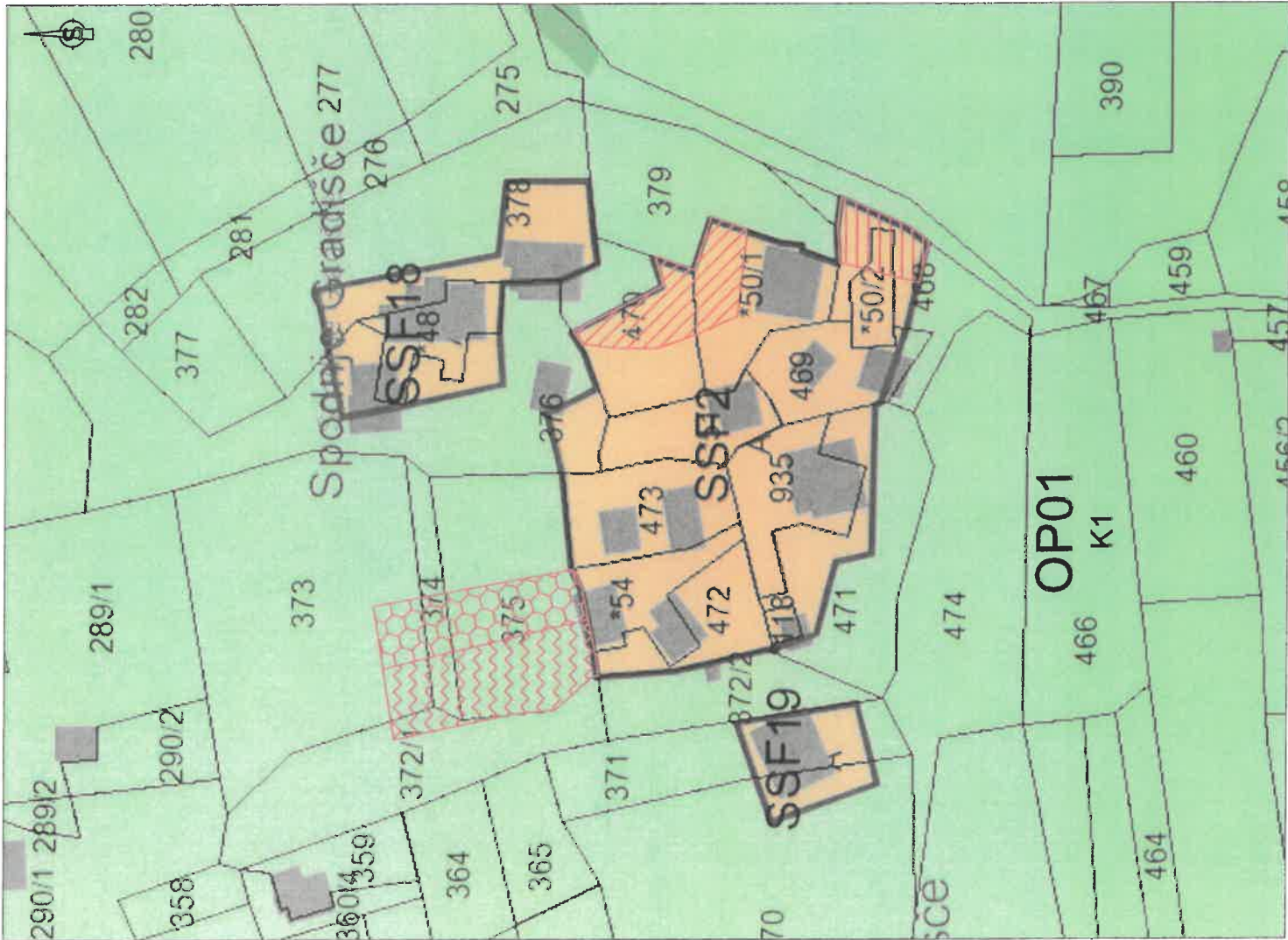
5. člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št.

Rogaška Slatina, dne

Občina Rogaška Slatina
mag. Branko Kidrič
župan



LEGENDA:

- zemljiški kataster
- kataster stavb
- SSF2
- A
- K1
- K2
- G
- 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. Maiforska cesta 10, 2327 Reče
NALOGA:	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve v Občini Rogaska 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