257026001310

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE, PODNEBJE IN ENERGIJO

Langusova 4, 1000 Ljubljana

T: 01 478 82 00
E: gp.mope@gov.si
www.mope.gov.si

ZAHTEVA ZA ZAČETEK PREDHODNEGA POSTOPKA

Zahteva za ugotovitev ali je za nameravani poseg v okolje treba izvesti presojo vplivov na okolje (predhodni postopek)

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

Prejeto:	Sig. znak:
31. 08. 2026	
Vredn.:	Priloge:
Številka:	

Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo
Langusova 4
1000 Ljubljana

Zadeva:	Novogradnja hotela - Rogaška Slatina
Datum:	27.08.2026

Nosilec nameravanega posega v okolje[1]

Opomba: (1) - V primeru več nosilcev nameravanih posegov je treba podatke navesti za vse in obvezno navesti njihovega pooblaščenca po ZUP.
Tabelo(-e) za vpis dodatnega nosilca se dodaja z gumbom "Dodaj nosilca posega".

NAZIV :	ADM Group d.o.o.	
Naslov:		
ulica:	Stritarjeva ulica	
hišna številka:	12	
ime pošte:	Rogaška Slatina	
poštna številka:		3250
Matična številka:	9511377000	
Odgovorna oseba:	Vasyl Dumen	
e-naslov:	mitja@arhivision.si	
Ali imate varen e poštni predal?		
telefon:	040152024	
Pooblaščenec po ZUP:	Arhivision d.o.o.	
Naslov:		
ulica:	Strma cesta	
hišna številka:	1A	
ime pošte:	Rogaška Slatina	
poštna številka:		3250
Matična številka:	8387630000	
Odgovorna oseba:	Vito Virant	
e-naslov:	vito@arhivision.si	
Ali imate varen e poštni predal?		
telefon:	041 794 500	

Pooblastilo priloženo?	DA

Upravna taksa:

V primeru plačila upravne takse (v višini 22,60 EUR) na podračun javnofinančnih prihodkov z imenom: Upravna taksa – državna je treba navesti naslednje podatke:
račun št.: 0110 0100 0315 637,
sklic: 11 25704-7111002-354000xx .
V sklicu se na mestu xx vpiše letnica tekočega leta - na primer: za leto 2019 navedete v št. sklica na koncu 19.

Poslati na naslov: Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Langusova 4, 1000 Ljubljana, v elektronski in fizični obliki.

Vlogo pripravil-a:
Mitja Suč

podpis pooblaščenca
ARHIVISION.

V/Na Maribor , dne 27.08.2026

SPLOŠNO O NAMERAVANEM POSEGU

Izbrati je potrebno vrednosti za vsa polja obrobljena z modro v stolpcu G.

Ali je za izvedbo projekta treba pridobiti gradbeno dovoljenje?	

Opis vrste objekta	Šifra vrste objekta
Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev	12111

Ali se nameravani poseg izvaja v okviru koncesijske pogodbe?	NE

Naslov pogodbe	Št. Pogodbe	Datum	Imena pogodbenih strank

Ali je nameravani poseg prijavljen za odobritev financiranja iz javnih sredstev?	NE

Št. Razpisa	Naziv razpisa

Ali je bila izvedba posega načrtovana s planom/programom, ki je bil sprejet na podlagi predpisov o kmetijstvu, ribištvu, prostorskem načrtovanju, vodah, gozdarstvu, energetiki, prometu ali varstvu okolja?	NE

Naziv plana/programa	Leto sprejema	Naziv organa, ki je plan/program sprejel

Ali gre za spremembo posega, za katerega je bilo že izdano okoljevarstveno soglasje?	NE

Št. Soglasja

Ali gre za spremembo posega, za katerega je bilo že izdano okoljevarstveno dovoljenje, ni pa bilo izdano okoljevarstveno soglasje?	NE

Št. Dovoljenja

Ali gre za spremembo posega, za katerega je bilo izdano gradbeno dovoljenje, ni pa bilo izdano okoljevarstveno soglasje?	NE

Št. Dovoljenja	Ime organa, ki je dovoljenje izdal

Ali je za izvedbo nameravanega posega treba pridobiti ali je bilo pridobljeno katero drugo dovoljenje, razen gradbenega (okoljevarstveno dovoljenje ali soglasje, projektne pogoje, strokovno mnenje,...)?	DA

Vrsta dovoljenja	Št. dovoljenja	Datum izdaje	Izdajatelj
Občina prostorski akti	v pridobivanju		Občina Rogaška Slatina
mnenje DRSV	v pridobivanju		DRSV
Priključevanje na javno elektro	v pridobivanju		Elektro Celje
Priključevanje na javne fekalne vode	v pridobivanju		OKP Rogaška Slatina
mnenje za gradnjo v varovalnem pasu	v pridobivanju		SŽ infrastruktura d.o.o.

varstvo narave	v pridobivanju		ZRSV OE CELJE
Varstvo kulturne dediščine	v pridobivanju		ZVKDS OE CELJE
Mnenje telekomunikacije	v pridobivanju		Telekom Slovenije

Ali gre za spremembo posega, za katerega je bilo izdano katero drugo dovoljenje, soglasje, projektni pogoji ali strokovno mnenje, ni pa bilo izdano okoljevarstveno soglasje?	NE

Št. Dovoljenja	Ime organa, ki je dovoljenje izdal

OPIS NAMERAVANEGA POSEGA V OKOLJE

Smiselno se opiše celotni projekt, ne glede na to, koliko različnih vrst posegov, objektov, dejavnosti zajema, in glede na to v kateri fazi je projekt

Namen in vsebina nameravanega posega v okolje:

Predvidena je gradnja hotelskega kompleksa, ki bo obsegal podzemno garažo, wellnes in spa, ter 100 hotelskih sob s vsemi pripadajočimi programi

Opis značilnosti posega v času GRADNJE:

Za objekt ni predvidene faznosti gradnje, gradnja bo potekala enovito, v skladu s terminskim planom izvajalca.

Opis značilnosti posega v času OBRATOVANJA:

V času obratovanja bo objekt služil kot hotelski objekt z 90 nastanitvenimi sobami ter spremljajočimi wellness in spa programi, pri čemer bodo vplivi povezani predvsem z nastanitveno, gostinsko, wellness in servisno dejavnostjo ter povečano rabo vode in energije.

Površina zemljišča, na katerem se bo poseg v okolje izvajal (ocena):	**7829**	m2
Obstoječa dejanska raba prostora:		
pozidano in sorodno zemljišče		

Podrobnejši podatki o nameravanem posegu

Tip / Namembnost objekta	Okvirne dimenzije	Proizvodnja /Dejavnost	Moč / Zmogljivost
HOTEL	96,9 x 37,7 m	Hotelska dejavnost	90 SOB

Teoretična proizvodna zmogljivost naprave v 24 h.

Pred posegom			Po posegu		
Naprava oz. tehnološka enota	zmogljivost / količina	Enota	Naprava oz. tehnološka enota	zmogljivost / količina	Enota

Dejanska predvidena proizvodna zmogljivost naprave.

Pred posegom			Po posegu		
Naprava oz. tehnološka enota	zmogljivost / količina	Enota	Naprava oz. tehnološka enota	zmogljivost / količina	Enota

Ali se nameravani poseg (stavba) funkcionalno in prostorsko navezuje na obstoječo/-e stavbe?	DA

ODGOVOR UTEMELJITE!

Predvideni hotel bo umeščen v neposredno bližino Stolpa Kristal, s katerim bo skupaj oblikoval povezano območje, namenjeno turizmu in hotelski dejavnosti. S svojo programsko in arhitekturno zasnovo bo dopolnil obstoječe dejavnosti v širšem območju ter vzpostavil sodobno povezavo različnih turističnih, nastanitvenih in spremljajočih programov, s čimer bo prispeval k nadaljnjemu razvoju in prepoznavnosti območja kot sodobne turistične destinacije.

Bruto tlorisna površina nameravanega posega (vsota)		Bruto tlorisna površina obstoječe stavbe (vsota)	
13159	m2		m2

Ali je nameravani poseg ekonomsko povezan z drugimi posegi v okolje?	NE

ODGOVOR UTEMELJITE!

Ali se nameravani poseg uvršča med gradbeno inženirske objekte gospodarske javne infrastrukture?	NE

V primeru, da se nameravani poseg uvršča med gradbeno inženirske objekte gospodarske javne infrastrukture, navedite ali se nameravani poseg navezuje na že izvedene posege v okolje iste vrste, ki so se začeli uporabljati pred več kot sedmimi leti in predložite dokazila (uporabno dovoljenje ipd.)?	NE

Vrsta dovoljenja	Datum izdaje	Št. dovoljenja	Izdajatelj

Zaradi hitrejšega reševanja zahtevka priložite navedene dokumente.

V kolikor se nameravani poseg uvršča med gradbene inženirske objekte gospodarske infrastrukture, ki so se začeli uporabljati pred manj, kot sedmimi leti, predložite podatek o dolžini obstoječega omrežja, mlajšega od sedem let

Navedite, v katero kategorijo se po uredbi uvršča nameravani poseg

Opis vrste posega	Šifra vrste posega
Druge stavbe, ki presegajo bruto tlorisno površino 10.000 m2 ali nadzemno viš	G.II.1.1

Opis posega, ki ga ni mogoče uvrstiti med posege iz priloge 1 PVO uredbe, ugotovitev ustrezno utemeljite.

MOŽNI VPLIVI NAMERAVANEGA POSEGA NA OKOLJE

Pri izpolnjevanju preglednice ni dovolj samo izbrati DA/NE, ampak navedite še kratko obrazložitev. V obrazložitvi navedite, za kakšne vrste vplive gre in ali bo ta manjši ali večji ali ga sploh ne bo, lahko navedete tudi količine, če so znane. Odgovoriti je treba na vse navedene vsebine za vplive v času gradnje/izvajanja posega in za čas obratovanja naprave oziroma po izvedbi posega in pri tem upoštevati tudi kumulativne vplive z obstoječimi posegi na obravnavani lokaciji.

Emisije onesnaževal v zrak			
V času gradnje	DA	V času obratovanja	DA
Predvidene so začasne emisije onesnaževal v zrak v času gradnje objekta iz gradbenih strojev in naprav.		V času obratovanja hotela bodo emisije onesnaževal v zrak zanemarljive in bodo izvirale predvsem iz prometa obiskovalcev ter morebitnih emisij naprav za ogrevanje, pripravo hrane in pripravo tople sanitarne vode	

Emisije toplogrednih plinov			
V času gradnje	DA	V času obratovanja	NE
V času gradnje so predvidene začasne emisije toplogrednih plinov, predvsem kot posledica delovanja agregatov gradbene mehanizacije		V času obratovanja so predvidene minimalne emisije toplogrednih plinov, predvsem kot posledica delovanja agregatov podpornih tehnoloških naprav	

Emisije snovi v vode			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
V času gradnje ni predvidenih emisij snovi v vode.		V času obratovanja ni predvidenih emisij snovi v vode.	

Odlaganje / izpusti snovi v tla			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
V času gradnje ni predvidenih odlaganj oz. izpustov snovi v tla.		V času obratovanja ni predvidenih odlaganj oz. izpustov snovi v tla.	

Nastajanje odpadkov			
V času gradnje	DA	V času obratovanja	
V času gradnje je predvideno nastajanje odpadkov, embalaže in odpadni material vgrajenih produktov in materialov.		Med obratovanjem bodo nastajali odpadki,	

Hrup			
V času gradnje	DA	V času obratovanja	NE
V času gradnje je pričakovati hrup zaradi uporabe gradbenih strojev, naprav in druge gradbene mehanizacije.		času obratovanja hotela je pričakovana raven hrupa v okolici objekta minimalna, saj bodo glavni viri hrupa predvsem tehnološke naprave objekta ter občasni hrup, povezan z gibanjem in zadrževanjem gostov.	

Radioaktivno sevanje			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
V času gradnje ni predvidenega radioaktivnega sevanja.		V času obratovanja ni predvidenega radioaktivnega sevanja.	

Elektromagnetno sevanje			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
V času gradnje ni predvidenega elektromagnetnega sevanja		V času obratovanja ni predvidenega elektromagnetnega sevanja	

Sevanje svetlobe v okolico			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	DA
V času gradnje ni predvidenega sevanja svetlobe v okolico.		Sevanje svetlobe v okolico bo minimalno, saj bo osvetlitev usmerjena predvsem na javne dele hotela, hotelske sobe ter zunanje ureditve, pri čemer bo izvedena na način, ki bo čim bolj omejeval širjenje svetlobe v okolico.	

Segrevanje ozračja/vode			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
V času gradnje ni predvidenega segrevanja ozračja ali vode.		Segrevanja ozračja in okoliških voda zaradi obratovanja hotela ne bo, saj niso predvideni posegi oziroma dejavnosti, ki bi povzročali pomembnejše oddajanje	

Smrad			
V času gradnje	DA	V času obratovanja	NE
V času gradnje je predviden minimalen začasen vir vonjav, ki ga bodo povzročali agregati gradbene mehanizacije in tovorna vozila.		V času obratovanja hotela ni pričakovati neprijetnih vonjav oziroma emisij smradu v okolico.	

Vidna izpostavljenost			
V času gradnje	DA	V času obratovanja	DA
V času gradnje bo vizualna izpostavljenost območja povečana predvsem zaradi prisotnosti gradbenih žerjavov in druge gradbene mehanizacije.		V času obratovanja bo vizualna izpostavljenost omejena na sam objekt, brez drugih pomembnejših vizualno izpostavljenih elementov.	

Vibracije			
V času gradnje	DA	V času obratovanja	NE
V času gradnje so predvidene vibracij gradbene mehanizacije, pri gradnji (izkopi, manevriranje gradbene mehanizacije). V bližini objekta ni objektov, ki spadajo		V času obratovanja ni predvidenih vibracij.	

Sprememba rabe tal			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
V času gradnje ni predvidene spremembe rabe tal.		V času obratovanja ni predvidene spremembe rabe tal.	

Sprememba vegetacije			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
V času gradnje ni predvidene spremembe vegetacije.		V času obratovanja ni predvidene spremembe vegetacije.	

Eksplozije			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	NE
V času gradnje ni predvidenih posegov, ki bi vključevali eksplozivna sredstva.		V času obratovanja ni predvidenih procesov, ki bi vključevali eksplozivna sredstva.	

Fizična sprememba/ preoblikovanje površine			
V času gradnje	DA	V času obratovanja	NE
V času gradnje je predvideno preoblikovanje površine		V času obratovanja ni predvidenih fizičnih sprememb površine	

Raba vode			
V času gradnje	NE	V času obratovanja	DA
V času gradnje ni predvidenih dodatnih potreb po vodi.		Predviden je enkratni odjem vode za polnjenje bazena hotela, za kar se pridobi vodno soglasje pristojenga mnenjedajalca in upravljalca komunalne infrastrukture	

Drugo			
V času gradnje		V času obratovanja	

OBMOČJE IN LEGA NAMERAVANEGA POSEGA

Občina oziroma občine nameravanega posega				
ROGAŠKA SLATINA				

Naslov nameravanega posega, če je znan:			
Ulica	Hišna številka	Poštna številka	Pošta

Geografski opis lege v prostoru:
Poseg je predviden v Rogaški Slatini, v neposredni bližini Stolpa Kristal, na območju obstoječega urbanega prostora, namenjenega turistični, hotelski in spremljajoči dejavnosti.

Opis stanja okolja in temeljne značilnosti lokacije:
Poseg je predviden na pretežno pozidanem območju v neposredni bližini Stolpa Kristal, kjer je načrtovana odstranitev obstoječega industrijskega kompleksa; teren je razmeroma raven, proti jugu pa se parcela strmo vzpenja v gozdnato območje

Priložena je skica ali karta z označeno lokacijo nameravanega posega na pregledni karti v merilu A4 ali A3.	DA

Ali se v krogu 1 km od nameravanega posega že nahajajo/izvajajo/načrtujejo podobni ali istovrstni posegi v okolje?	Ne vem

Priložena je dokumentacija, iz katere so razvidni podrobnejši podatki o nameravanem posegu:	
Skica z označeno lokacijo nameravanega posega najmanj v merilu 1:25.000	DA
Podatki o melioraciji	NE
Rudarski projekt	NE
Predlog rudarskega koncesijskega akta	NE
Študija različic s predlogom najustreznejše različice ali rešitve ali predlog državnega prostorskega načrta ali pobuda	NE
Drugo	

Naziv dokumenta	Št. Dokumenta	Datum izdaje	Izdajatelj

Katastrska občina in parcelne številke, če so znane		
številka KO	naziv KO	številka parcele
2635	ROGAŠKA SLATINA	786/6
2635	ROGAŠKA SLATINA	787/3

ARHIVISION.

Investitor	ADM GROUP d.o.o.
Naslov	Stritarjeva ulica 12, 3250 Rogaska Slatina
Davčna št.	SI 18693563

POOBLASTILO
o zastopanju stranke v upravnem postopku

Investitor v skladu s 5. točko III. poglavja Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS. št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, z vsemi dopolnitvami) pooblaščam podjetje **ARHIVISION d.o.o., STRMA CESTA 1A, 3250 ROGAŠKA SLATINA**, da me zastopa v naslednjih upravnih postopkih:

- **pridobivanje projektnih pogojev, mnenj in soglasij pri pristojnih mnenjedajalcih**
- **pridobivanje odločbe o odmeri komunalnega prispevka pri prisotjni občini**
- **pridobivanje gradbenega dovoljenja pri pristojni upravni enoti**
- **prijava začetka gradnje na pristojni upravni enoti**
- **pridobivanje uporabnega dovoljenja pri pristojni upravni enoti**
- **umik vloge za izdajo gradbenega dovoljenja in ostalih postopkov pristojne upravne enote**
- **pridobitev projektne dokumentacije (npr. DGD, PZI) iz arhiva pristojne upravne enote**

Pooblaščenec se s tem dokumentom odpove pravici do pritožbe glede pravnomočnost gradbenega dovoljenja. Zavezujem se, da bom priznal/a vso delo pooblaščenca v mojem imenu za pravno veljavno.

Pooblastilo velja do izdaje uporabnega dovoljenja in se nanaša na:

naziv objekta	**NOVOGRADNJA NA OBMOČJU ZD7 (APARTMAJSKI, HOTELSKI in GOSTINSKI OBJEKT)**
parc. št.	**786/3, 786/5, 784 in 787/3**
k.o.	**Rogaška Slatina**

ADM Group, d.o.o.
SI18693563
Cesta ul. 012
3250 Rogaška Slatina

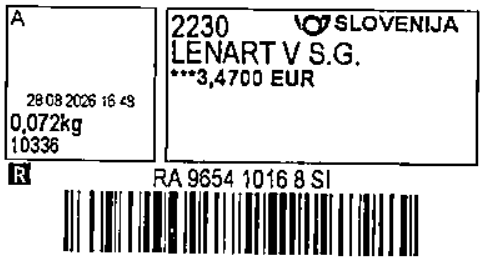
kraj in datum

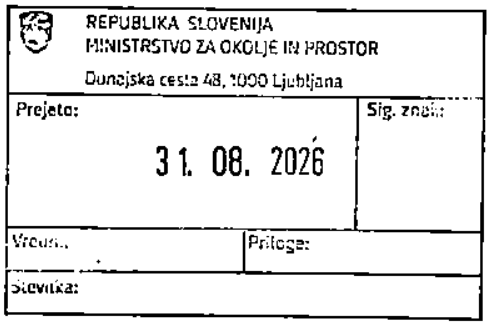
podpis in žig


© GURS, datum izdelave izrisa: 27.8.2026

Athivision d.o.o.
Struna cesta 1a
3250 Rogaška Slatina

PREDNOSTNO
Priority





Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo
Langusova 4
1000 Ljubljana