

Na podlagi 124. in 129. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) ter 19. člena Statuta Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 1/16, 26/18, 2/23 in 61/25) je Občinski svet Občine Zreče, na ..... redni seji, dne .....2026, sprejel

## **O D L O K**

### **o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za apartmajsko naselje Rogla (zahod) – MOEUP: RO/026-del**

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

(pravna podlaga občinskega podrobnega prostorskega načrta)

- (1) S tem odlokom se v skladu z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) in Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/21 – UPB1 in 70/23 - teh. pos.), sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za apartmajsko naselje Rogla (zahod) – MOEUP: RO/026-del (v nadaljevanju teksta: OPPN).
- (2) OPPN je pod številko 25069-00 izdelalo podjetje Savaprojekt Krško, d. d.
- (3) Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 5919.

#### **II. VSEBINA OPPN**

##### **2. člen**

(sestavni deli občinskega podrobnega prostorskega načrta)

OPPN iz prejšnjega člena vsebuje naslednje sestavine:

A. Tekstualni del podrobnega načrta (odlok)

B. Grafični del podrobnega načrta, ki vsebuje:

B1 Izsek iz grafičnega dela namenske rabe prostora OPN občine Zreče;

B2 Pregledna situacija z omejitvami v prostoru ter povezavo s sosednjimi območji;

B3 Situacija obstoječega stanja s parcelnimi mejami;

B4 Ureditvena situacija s prerezom;

B5 Potek omrežij in priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro;

B6 Ureditve potrebne za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom

pred požarom;

B7 Načrt parcelacije.

C. Spremljajoče gradivo, ki vsebuje:

C1 Poročilo o sodelovanju z javnostjo;

C2 Prikaz stanja prostora;

C3 Strokovne podlage;

C4 Usmeritve nosilcev urejanja prostora;

C5 Mnenja nosilcev urejanja prostora;

C6 Elaborat ekonomike;

C7 Okoljski postopek;

C8 Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta;

C9 Povzetek za javnost.

#### **1. Opis prostorske ureditve**

##### **3. člen**

(namen občinskega podrobnega prostorskega načrta)

- (1) S tem občinskim podrobnim prostorskim načrtom se podrobneje določijo prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo novega apartmajskega naselja na Rogli ter pogoji za priključitev novih objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro.
- (2) OPPN je podlaga za pripravo dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

4. člen  
(območje občinskega podrobnega prostorskega načrta)

- (1) Območje OPPN se nahaja na območju športno rekreacijskega centra Rogla.
- (2) Območje OPPN zajema zahodni del stavbnega zemljišča, ki je po namenski rabi prostora namenjen površinam za turizem (BT). Območje je na severnem delu omejeno z obstoječo glavno dostopno cesto, ki vodi do obstoječega apartmajskega naselja, na vzhodnem delu je omejeno z obstoječo pozidavo (apartmaji in bungalovi). V zahodnem delu območje meji na zelene površine v sklopu katerih je urejena »Pot med krošnjami«, v južnem delu pa območje meji na gozd.
- (3) Območje OPPN zajema celotno zemljišče parc. št. 1095/330, k. o. Hudinja (1091), ki je velikosti 2793 m<sup>2</sup>.
- (4) Meja OPPN je prikazana na vseh grafičnih načrtih.

5. člen  
(posegi izven območja občinskega podrobnega prostorskega načrta)

- (1) Izven območja OPPN so dovoljeni naslednji posegi:
  - ureditev prometnih površin;
  - ureditev območja med glavno dostopno cesto in območjem OPPN;
  - prestavitve javnega fekalnega kolektorja;
  - gradnja zaprtih vodotesnih greznic na praznjenje oz. malih čistilnih naprav;
  - ponikovalnice oz. ponikovalna polja ter
  - izvedbe priključkov na obstoječe omrežje gospodarske javne in ostale infrastrukture.
- (2) Izven območja OPPN se izvajajo tudi posegi v obstoječ gozd in vzpostavitev novega gozdnega roba. Za te posege je potrebno pridobiti mnenje pristojnega zavoda za gozdove.

## 2. Umestitve načrtovanih ureditev v prostor

### 2.1 Vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji

6. člen  
(vplivi in povezave)

- (1) OPPN se nahaja na območju športno rekreacijskega centra Rogla in je preko obstoječe mreže javnih cest in peš povezav povezan z vsemi deli tega turističnega središča.
- (2) Z OPPN je načrtovana gradnja novega apartmajskega naselja v zahodnem delu že obstoječe pozidave (apartmaji, bungalovi ipd.). Načrtovana pozidava bo dopolnila že obstoječo ponudbo turističnih kapacitet na Rogli in s tem povečala obstoječo ponudbo.
- (3) Območje je dostopno direktno iz nekategorizirane glavne dostopne ceste.
- (4) Načrtovana pozidava posega na območje obstoječega gozdnega sestava. Načrtovana je odstranitev ca. 67 arov gozdnih površin, pri čemer se nazaj vzpostavi gozdni rob v površini ca. 40 arov.
- (5) Območje OPPN posega na vodovarstveno območje (VVO 2) zato je pri načrtovanju potrebno upoštevati Odlok o varovanju pitne vode v zajetjih in črpališčih na območju Občine Zreče (ODLO) (Ur. l. RS, št. 49/02 in Uradno glasilo slovenskih občin, št. 31/17).
- (6) Območje OPPN ni opredeljeno kot območje Nature 2000, območje naravnih vrednost (NV) ali ekološko pomembno območje (EPO).
- (7) Na območju OPPN ni opredeljene kulturne dediščine.
- (8) Na podlagi kart razredov poplavne nevarnosti je območje poplavno varno.
- (9) Na podlagi geološko geomehanskih raziskav, ki so povzete v geološko geomehanskem poročilu, št. GP 162 - 2025, ki ga je izdelal LAM BIRO, d. o. o., Šmartno ob Paki 134, 3327 Šmartno ob Paki, maj 2025, območje OPPN ni erozijsko ogroženo in ni plazljivo.

### 2.2 Zasnove in rešitve načrtovanih površin z objekti in ostalih površin

7. člen  
(funkcionalna zasnova območja)

- (1) OPPN načrtuje gradnjo apartmajskega naselja oz. stavbe namenjene turistični dejavnosti in bivanju. Na območju je možno umestiti eno ali več stavb z apartmaji. Maksimalno število apartmajskih enot je takšno, da je za vsako apartmajsko enoto zagotovljeno vsaj eno parkirno mesto na območju OPPN ter eno parkirno mesto na dva zaposlena.
- (2) Stavbe se umeščajo z dolgo stranico vzporedno s plastnicami terena v dveh nizih. Kote pritličij se prilagodijo konfiguraciji terena na način, da so možni vhodi v apartmaje direktno iz terena ali pa preko skupnega vhoda.
- (3) V sklopu gradbene parcele za gradnjo apartmajskega naselja se, med obema nizoma stavb, uredi interna dostopna cesta ob kateri se uredi ustrezno število parkirnih mest.
- (4) V skrajnem severozahodnem delu OPPN se izvede nov cestni priključek z dostopno potjo vzdolž zahodnega roba območja, ki mora v nadaljevanju pustiti možnost ureditve interventnega dostopa oz. dostopa do sosednjih zemljišč.
- (5) Med posameznimi stavbami se maksimalno ohrani obstoječe drevje ter vzpostavijo zelene površine ter uredijo peš povezave in dostopne poti.
- (6) V skrajnem zahodnem delu območja OPPN se, tik ob glavni dostopni cesti, uredi gradbena parcela za postavitve nove transformatorske postaje.

## **2.3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo**

### **2.3.1 Prostorski izvedbeni pogoji glede dejavnosti, namembnosti in vrste dopustnih posegov v prostoru**

#### 8. člen (vrste dopustnih dejavnosti)

Na območju OPPN je v skladu s standardno klasifikacijo dejavnosti (SKD) in občinskim prostorskim načrtom poleg bivanja dovoljeno tudi izvajanje:

- turistične dejavnosti,
- gostinske, poslovne, trgovske in storitvene dejavnosti ter družbene infrastrukture v povezavi s turistično dejavnostjo,
- športne, rekreacijske in druge dejavnosti za prosti čas.

#### 9. člen (vrste dopustnih osnovnih stavb ter gradbeno inženirskih objektov)

(1) Na območju OPPN je dovoljenja gradnja naslednjih osnovnih stavb:

- 111 Enostanovanjske stavbe;
- 112 Večstanovanjske stavbe;
- 121 Gostinske stavbe;
- 122 Poslovne in upravne stavbe;
- 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti;
- 1242 Garažne stavbe;
- 1252 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe (samo rezervoarji in cisterne za vodo ter skladišče za lesno biomaso);
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev.

(2) Na območju OPPN je dovoljenja gradnja naslednjih gradbeno inženirskih objektov:

- 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste;
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi;
- 2302 Elektrarne in drugi energetske objekti (samo fotonapetostne elektrarne in hranilniki električne energije, oboje za lastne potrebe);
- 241 Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas;
- 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev.

(3) Na območju OPPN je možna gradnja pomožnih stavb in objektov in sicer:

- nadstrešnice nad parkirišči in
- nadstrešnice nad zunanjimi terasami ob osnovni stavbi.

#### 10. člen (vrste gradenj)

V območju OPPN so dovoljene naslednje vrste gradenj pod pogoji tega odloka:

- gradnje novih objektov (novi objekti, prizidave, nadzidave);
- rekonstrukcije objektov;
- manjše rekonstrukcije;
- odstranitve (rušitve) objektov ali njihovih delov;
- vzdrževanje objektov.

### 2.3.2 Prostorski izvedbeni pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja stavb in objektov

#### 11. člen (lega, velikost ter oblikovanje osnovnih stavb)

- (1) V sklopu gradbene parcele je načrtovana postavitve ene ali več osnovnih stavb, ki so lahko s svojim zunanjim obodom (napušč strehe) postavljene na parcelno mejo. Pri definiranju velikosti in število osnovnih stavb je treba upoštevati faktor zazidanosti (FZ), faktor zelenih površin (FZP) ter minimalno število parkirnih mest na apartmajsko enoto v skladu z 18. členom tega odloka.
- (2) Osnovna stavba je pravokotnega tlorisa z razmerjem stranic od 1:1,2 do 1:2,5. Dopustne so delitve in zamiki osnovnega pravokotnega tlorisa.
- (3) Maksimalni vertikalni gabarit osnovne stavbe je omejen na klet (K) + pritličje (P) + mansarda (M). Kolenčni zid v mansardi je lahko max. 1,5 m.
- (4) Arhitekturno oblikovanje zunanjsčine osnovne stavbe mora sloneti na tradiciji stavbarstva tega prostora, lahko pa se dopolni z modernimi arhitekturnimi elementi. Finalna obdelava fasad mora biti klasični omet v enobarvnih, svetlih, naravnih barvah. Možne so lesene fasade in sodobne kombinacije fasad z vidnimi naravnimi materiali (les, beton, steklo ipd.). Vso stavbno pohištvo naj bo enotne (naravne) barve ter obdelave.
- (5) Oblikovanje strehe osnovne stavbe:
  - simetrična dvokapnica z naklonom med 40 in 45 stopinj. Manjši deli strehe so lahko kriti tudi z drugimi oblikami streh;
  - osvetljevanje mansardnih prostorov se predvidi preko strešnih oken ali frčad;
  - glavno sleme simetrične dvokapnice mora biti vzporedno s plastnicami terena;
  - kritina simetrične dvokapnice: betonska ali opečna kritina v rjavih odtenkih;
  - kritina frčad in ostalih oblik streh: poljubno, vendar v skladu z zunanjo podobo celotnega apartmajskega naselja. Strehe so lahko tudi v celoti ali deloma ozelenjene.
- (6) Rezervoar ali cisterna za deževnico mora biti popolnoma vkopan v teren.

#### 12. člen (lega, velikost ter oblikovanje gradbenih inženirskih objektov)

- (1) Vsi infrastrukturni vodi se izvedejo v podzemni izvedbi.
- (2) Fotonapetostna elektrarna z električno močjo pod 1 MW se namešča le na streho osnovne stavbe ali na nadstrešnice.

#### 13. člen (lega, velikost ter oblikovanje ureditev zunanjih površin)

- (1) Pred začetkom gradbenih del je treba na območju OPPN odstraniti vsa morebitna oslabljena in suha drevesa. Pri tem naj se panji ne ruvajo, razen če je to nujno potrebno. Panji se lahko vključijo v končne ureditve (npr. površine z borovnicami, brusnicami, visokogorsko cvetje,...).
- (2) Zunanje površine se hortikulturno uredijo. Teren se zasadi s travno mešanico. V sklopu gradbene parcele se ohrani maksimalno število obstoječih smrek oz. se zasadijo nove sadike. Pri nadomestnih zasaditvah priporočamo uporabo avtohtonih drevesnih in grmovnih vrst. Uporabijo se lahko tudi estetsko zanimivejše vrste, kot je na primer jerebika, gorski javor, rušje, brin. Vsekakor pa je prepovedana zasaditev s potencialno invazivnim vrstam.
- (3) Na zunanjih površinah je dovoljena:
  - ureditev zunanje terase ob posameznem apartmaju do maksimalne površine 15 m<sup>2</sup>. Terasa se lahko tudi nadkrije z nadstrešnico. Nadstrešnice nad terasami ob apartmajih morajo biti na celotnem osnovnem objektu oblikovno poenotene (material, barva, oblika strehe). Nadstrešnice imajo ravne strehe;
  - ureditev teras do maksimalne površine 20 m<sup>2</sup> v obliki tlaka iz lomljenega avtohtonega kamna. Nadkritje teh teras ni dovoljeno. Na terasi je možna postavitve kamina maksimalne velikosti do 0,8 m x 0,6 m x 2,3 m, ki je sestavljen iz prefabriciranih betonskih delov. Možna je tudi postavitve zunanje mize in klopi iz lesenih polokroglic ali desk iz nebarvanega lesa ali barvanega v temno rjavi do črni barvi oziroma barvi lesenega dela fasade pripadajoče stavbe;
  - ureditev pešpoti v obliki dvokoračnih (15/100 cm), tri- in več-koračnih stopnic, ki se izvedejo v makadam asfaltu s prednjo stranico iz kamna ali betona stabilizirano v betonski postelji, stranski robniki poti pa so iz ploščatega jekla ali betonski. Na strmejšem terenu lahko tudi klasične stopnice (15/35 cm), ki se opremijo z držalom za roke in se izvedejo kot armirano-betonska konstrukcija obložena z naravnim lokalnim kamnom;
  - postavitve ograj višine do 1,1 m iz lesenih polokroglic iz nebarvanega lesa ali barvanega v temno rjavi do črni barvi. Postavitve ograj je dopustna le iz varnostnih razlogov za preprečitev morebitnega padca v globino (naklon brežine večji od 1:1 ali na opornem zidu višine 1,0 m ali več. Postavitve ograj v odprtem prostoru ali kot ograditev zunanjih teras ali lastnine ni dovoljena;
  - gradnja opornih zidov višine do 1,2 m v obliki suhozida iz avtohtonega kamna. Za premoščanje večjih višinskih razlik zaradi gradnje prometnih površin so lahko oporni zidovi tudi višji in izvedeni iz kamna ali betonski, obloženi z avtohtonim kamnom.

#### 14. člen (poseg v gozd)

- (1) Območje OPPN v celoti posega v obstoječ gozd. Ker je območje OPPN določeno kot stavbno zemljišče namenjeno površinam za turizem, je pred pričetkom gradnje na predmetnem območju predviden golosek obstoječega gozda v velikosti ca. 67 ara (območje OPPN + nov gozdni rob v širini 20,0m).
- (2) Sečnja gozda se vrši v skladu s soglasjem pristojnega zavoda za gozdove in se lahko izvaja po etapah, ki sledijo načrtovanim ureditvam.
- (3) Za nemoteno gospodarjenje z gozdovi je treba v kar največji možni meri ohraniti obstoječe dostopne poti do gozda. V kolikor se z izvedbo posega omrežje poti prekine, je treba glede na obstoječe pravilne poti pred posegom zagotoviti vsaj enakovredne dostope do gozda tudi po posegu. Pri izgradnji nadomestnih gozdnih prometnic je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo s tega področja. Posebna pozornost je potrebna pri določitvi nagibov in protierozijskih ukrepov na takšni novi prometnici.
- (4) Poseg v gozd mora biti izveden na način, da bo povzročena minimalna škoda na gozdnem rastju in na tleh. Gozdno drevje je zaradi varovanja koreninskih sistemov potrebno posekati vsaj dva metra od gornjega roba odkopne brežine oziroma v celotnem obsegu nasipne brežine.
- (5) Gospodarska javna infrastruktura in priključki nanjo se izvedejo preko negozdnih površin. Izjema je prestatitev javnega fekalnega kolektorja, ki poteka vzdolž zahodnega in južnega roba obravnavanega območja, izven meje OPPN. Na delu, kjer bo trasa potekala po gozdu, se maksimalno možno zaščiti obstoječe gozdne površine (poseg se izvaja v minimalnem možnem obsegu).
- (6) Transport materiala za potrebe izgradnje objektov se lahko izvede po obstoječih dostopnih prometnicah v soglasju z lastnikom posamezne prometnice. Po končanih gradbenih delih je

treba vse uporabljene prometnice vzpostaviti v stanje pred posegom (prvotno stanje). Pogoji za gozdno proizvodnjo se po končanih gradbenih delih ne smejo poslabšati.

- (7) V gozdu ali na gozdnem robu ni dovoljena gradnja dodatnih začasnih in pomožnih objektov, postavitve objektov za potrebe gradnje, deponiranje gradbenega materiala, gradbenih odpadkov in morebitnih viškov odkopane zemlje.
- (8) Panje ter morebitne viške zemlje iz izkopa, ki bodo nastal pri gradnji, se ne sme odlagati v gozd ali v gozdni prostor. Obsipanje stoječega gozdnega drevja v času gradnje ali po dokončni ureditvi objekta ni dovoljeno. Prav tako ni dovoljeno razprostiranje viškov odkopane zemlje po površinah, ki so pomlajene. Viške odkopane zemlje, ki jih ni možno uporabiti za oblikovanje funkcionalnih površin ali zasutja, je treba odpeljati na urejene deponije gradbenega materiala.
- (9) Po končanih gradbenih delih je treba trase infrastrukture, ki prečkajo površine, poraščene z gozdnim drevjem ali potekajo ob gozdnem robu, pregledati in ob predhodno pridobljenem soglasju lastnika odstraniti vsa poškodovana drevesa, na katerih so poškodbe posledica izvajanja posega.
- (10) Vse razgaljene površine, ki bodo nastale kot posledica posega, je treba po končanih gradbenih delih ozeleniti in s tem zavarovati pred erozijo. V kolikor bodo dela končana v času, ko ozelenitev ni možna (zima, poletje) ali z ozelenitvijo ni možno zagotoviti ustreznega varovanja (strmina), je treba izvesti mehanske ukrepe zaščite (varovanje s prekrivanjem z juto, greentex - om, mrežami ipd.).
- (11) Pri poseku in spravilu lesa je potrebno upoštevati vso veljavno zakonodajo. Drevje se lahko poseka šele po pridobitvi gradbenega dovoljenja in izdani ugotovitveni odločbi, ki se jo pridobi na krajevno pristojni enoti Zavoda za gozdove Slovenije. Drevje za krčitev označi in posek evidentira krajevno pristojni revirni gozdar Zavoda za gozdove Slovenije.

### **2.3.3 Prostorsko izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo**

15. člen  
(parcelacija)

- (1) Na območju OPPN se določi ena gradbena parcela namenjena gradnji apartmajskih objektov ter v skrajnem zahodnem delu gradbena parcela za postavitve transformatorske postaje. Možna je izvedba parcelacije posamezne stavbe pod pogojem, da ima vsaka parcela omogočen dostop do obstoječe nekategorizirane glavne dostopne ceste preko zahodnega dela interne dostopne ceste, ki se ji mora določiti gradbena parcela. Lahko se parcelira tudi posamezno parkirno mesto.
- (2) Parcelacija je prikazana na grafični prilogi »B8 Načrt parcelacije«.
- (3) Mejne točke gradbenih parcel so opredeljene v državnem koordinatnem sistemu (D96/TM (ESRS)).

### **2.3.4 Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo**

16. člen  
(izkoriščenost zemljišča za gradnjo)

- (1) Faktor zazidanosti (FZ) gradbene parcele znaša max. 0,6. V zazidano površino se upošteva tudi površina pomožnih objektov.
- (2) Faktor zelenih površin (FZP) gradbene parcele znaša min. min. 20 %. V FZP se štejejo tudi pomožni objekti, če imajo zeleno streho in parkirna mesta, če so narejena s travnatimi ploščami. Zazelenitev se izvede s travo in zasaditvijo avtohtonih iglavcev (smreka).

## **3. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE GRADNJE IN PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

17. člen  
(skupne določbe)

- (1) Na območju OPPN so dopustne novogradnje, odstranitve, rekonstrukcije in vzdrževanje gospodarske javne infrastrukture (v nadaljnjem besedilu: GJI) in grajenega javnega dobra, pri

čemer se upošteva funkcionalno zasnovno območja OPPN, predvidenih objektov v območju ter možnost njihovega razvoja.

- (2) Načrtovanje in posegi v varovalne pasove posameznih infrastrukturnih omrežij ter gradnja nove GJI se izvaja skladno z veljavnimi predpisi s področja gradnje, obratovanja in vzdrževanja posameznih omrežij, pod tehničnimi pogoji upravljavcev posameznih omrežij, podanimi z mnenji k OPPN in s pridobitvijo njihovega mnenja v fazi izdelave projektne dokumentacije. Gradnja se izvaja pod njihovim nadzorom. V območju varovalnih pasov GJI je brez mnenja upravljavca prepovedano postavljati vse vrste objektov ter saditi drevesa, dodajati ali odvezemati zemljino, kar bi imelo za posledico zviševanja ali zniževanja globine infrastrukturnega voda od predpisane ter deponirati gradbeni ali drugi material ter postavljati začasne objekte.
- (3) Na mestih, kjer so predvidene vozne površine, na mestih križanj z drugimi infrastrukturnimi vodi in v primeru izvajanja del v njihovem varovalnem pasu, se obstoječe vode ustrezno zaščiti.

#### 18. člen (cestna infrastruktura)

- (1) Do športno rekreacijskega centra Rogla poteka regionalna cesta III. reda št. 701, odsek 1430 Pesek-Rogla-Zreče iz katere je urejena nekategorizirana glavna dostopna cesta do obstoječega apartmajskega naselja. Območje OPPN se nahaja tik ob južnem robu glavne dostopne ceste.
- (2) Iz glavne dostopne ceste se v severozahodnem delu območja OPPN uredi cestni priključek preko katerega se omogoči dostop do interne dostopne ceste med obema nizoma načrtovanih objektov. Zahodni del interne ceste mora ostati javno dostopen in omogočati nadaljevanje zaradi dostopa do sosednjih gozdnih površin.
- (3) Ob interni dostopni cesti se izvede ustrezno število parkirnih mestih. Parkirišča se lahko nadkrije z odprtimi in oblikovno poenotenimi nadstrešnicami. V skladu z veljavno zakonodajo mora ustrezno število parkirnih mest omogočati tudi električno polnjenje.
- (4) Vse prometne in manipulacijske površine (interna cesta in parkirišča) morajo biti izvedena neprepustno ter odvajana preko neprepustne kanalizacije v kanalizacijski sistem.
- (5) Na območju OPPN je treba zagotoviti najmanj 1 parkirno mesto na bivalno enoto ter 1 parkirno mesto na 2 zaposlena. Zagotovi se 5 % parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe.

#### 19. člen (vodovodno omrežje)

- (1) V območju športno rekreacijskega centra Rogla je zgrajeno javno vodovodno omrežje, ki se napaja iz lastnih vrtin oz. zajetij.
- (2) Načrtovani objekti se priključijo na obstoječe javno vodovodno omrežje pod pogoji upravljavca. Točko priključitve, dimenzije in material cevi ter sam potek vodovodnega priključka določi upravljavec skupaj s projektantom.
- (3) Vodometri jašek, v katerega se namestijo ustrezni vodomeri, mora biti na nepovoznih površinah (zelenice ali druge pohodne površine), v neposredni bližini objekta in na vedno dostopnem mestu zaradi nemotenega periodičnega odčitavanja porabe pitne vode.
- (4) Vodovodno omrežje s priključki se mora izvesti v vodotesni izvedbi, kar se dokaže s tlačnim preizkusom.
- (5) Za posege na javnem vodovodnem omrežju je treba pridobiti vsa potrebna soglasja in urediti služnostne pogodbe lastnikov zemljišč po kateri bo potekalo omrežje.
- (6) Za zagotavljanje požarne varnosti območja je treba požarno vodo zagotoviti iz obstoječega hidrantnega omrežja oz. ga izvesti.

#### 20. člen (kanalizacijsko omrežje)

- (1) Odvajanje odpadnih in padavinskih voda iz območja OPPN se izvede v ločenem sistemu ter v skladu z veljavno zakonodajo.

- (2) Pri projektiranju kanalizacijskega omrežja je treba upoštevati Odlok o varovanju pitne vode v zajetjih in črpališčih na območju Občine Zreče (ODLO) (Ur. l. RS, št. 49/02 in Uradno glasilo slovenskih občin, št. 31/17), saj se območje OPPN nahaja na vodovarstvenem območju (VVO II.).
- (3) Na območju OPPN je že zgrajeno kanalizacijsko omrežje za odvajanje komunalnih odpadnih voda, ki ga je potrebno ustrezno predstaviti. Način predstavitve, dimenzije in material cevi ter potek predstavitve določita upravljavec kanalizacijskega omrežja in projektant. Za predstavitev obstoječega kanalizacijskega omrežja je treba pridobiti vsa potrebna soglasja in urediti služnostne pogodbe lastnikov zemljišč po kateri bo potekalo omrežje.
- (4) Komunalne odpadne vode iz območja OPPN se priključijo na prestavljen kanalizacijski kolektor s končno dispozicijo na Čistilni napravi Rogla (v nadaljevanju: ČN Rogla), ki se nahaja na zemljišču parc. št. 1095/335 in 1095/338, k. o. Hudinja (1091). Priključitev novega apartmajskega naselja na ČN Rogla se lahko izvaja fazno glede na dinamiko gradnje v skladu s soglasjem za priključitev, ki ga izda upravljavec ČN Rogla. Po rekonstrukciji obstoječe ČN Rogla (povečanje zmogljivosti) je obvezna priključitev vseh načrtovanih stavb na ČN Rogla. Do priključitve komunalnih odpadnih voda na ČN Rogla se lahko komunalne odpadne vode spelje v vodotesne zaprte greznice na praznjenje ali male čistilne naprave, ki so lahko locirane tudi izven območja OPPN (za ta poseg urediti ustrezno služnost).
- (5) Čiste padavinske vode s streh stavb se zbira v rezervoarjih deževnice, ki se jih popolnoma vkoplje v teren. Voda iz rezervoarjev se porabi kot sanitarna voda in podobno. Viški deževnice se speljejo v lastne ponikovalnice ali ponikovalna polja, ki so lahko locirane tudi izven območja OPPN (za ta poseg urediti ustrezno služnost).
- (6) Potencialno onesnažene padavinske vode iz prometnih in manipulativnih površin (interna cesta in parkirišča) se pred izpustom v lastne ponikovalnice oz. ponikovalna polja, ustrezno očisti v lovilcu olj.
- (7) Kanalizacijski sistem komunalnih odpadnih in padavinskih voda s priključki se mora izvesti v vodotesni izvedbi, kar se dokaže z atesti in preskusi.

#### 21. člen (elektroenergetsko omrežje)

- (1) Na območju športno rekreacijskega centra Rogla poteka srednje in nizko napetostno elektro omrežje, ki se napaja iz obstoječih transformatorskih postaj.
- (2) Na območju obstoječega apartmajskega naselja se nahaja transformatorska postaja Rogla 7 - 20/0,4 kV; 2 x 1000 kVA.
- (3) Za potrebe OPPN je bila izdelana strokovna podlaga »Ureditev EE omrežja na območju OPPN apartmajskega naselja Rogla (zahod), št. 126/25-SB, december 2025, ki jo je potrebno pri nadaljnjem projektiranju upoštevati.
- (4) Za nadaljnjo širitev obstoječega apartmajskega naselja na Rogli je v skrajnem zahodnem delu območja OPPN načrtovana postavitev nove transformatorske postaje 1 x 1000 kVA. Nova TP se postavi na gradbeni parceli, ki je dostopna iz glavne dostopne ceste. Skupaj z nizkonapetostnim elektro vodom za napajanje načrtovanih objektov na območju OPPN, se izvede nova kabelska kanalizacija tudi za potrebe srednjenapetostnega voda od obstoječe TP Rogla 7 do nove TP.
- (5) Predvidena priključna moč območja OPPN je ocenjena na max. 70 kW. Za napajanje načrtovanih stavb se izvede nov nizkonapetostni kabelski izvod iz obstoječe transformatorske postaje Rogla 7, ki je locirana na zemljišču parc. št. 1095/90 in 1095/107, k. o. Hudinja. Priključek se izvede do nove razdelilne omarice oz. energetskih prostorov predvidenih objektov. Točno traso poteka NN elektro voda se določi v fazi izdelave projektne dokumentacije skupaj z upravljavcem elektro voda.
- (6) Na strehah posameznih objektov se omogoči možnost postavitve fotonapetostne elektrarne (FE). Glede na razpoložljivo površino streh ocenjujemo moč FE ca. 50 kWp.
- (7) Načrtovana parkirna mesta v sklopu OPPN se opremlja s priključki za električno polnjenje električnih motornih vozil.

#### 22. člen (elektronske komunikacije)

- (1) Na območju športno rekreacijskega centra Rogla je zgrajeno telekomunikacijsko optično omrežje.



- (2) Načrtovani objekti na območju OPPN se priključijo na obstoječe telekomunikacijsko omrežje pod pogoji upravljavca tega omrežja. Točko priključitve, dimenzije in material cevi ter sam potek TK priključka določi upravljavec skupaj s projektantom.
- (3) Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega TK omrežja. Točne trase se določijo z zakoličbo. V fazi projektne dokumentacije je treba izdelati ustrezen načrt zaščite in prestavitve ogroženih tras TK omrežja.
- (4) V TK kabelskih ceveh in jaških ne smejo potekati vodi drugih komunalnih napeljav brez soglasja upravljavca TK omrežja. Nove trase TK vodov se izvede kot kabelska kanalizacija s PVC cevmi premera 110 mm ali 125 mm s pomožnimi jaški in PE-HD cevmi premera 50 mm do posameznih TK omarič na stavbah.
- (5) Vrsto prenosnega medija, točno mesto navezave na obstoječe omrežje in ostale karakteristike TK omrežja se določijo glede na potrebe investitorja in v sodelovanju s predstavnikom upravljavca TK omrežja.

#### 23. člen (odpadki)

- (1) Na območju športno rekreativnega centra Rogla je urejenih več ekoloških otokov kjer se zbirajo ločene frakcije odpadkov (steklo, papir in karton, embalaža in plastika, mešani odpadki).
- (2) V sklopu zunanje ureditve območja OPPN mora biti zagotovljeno zbirno mesto za odpadke. To je urejen prostor, kamor se postavijo zabojniki za mešane komunalne odpadke in prevzemno mesto, kjer izvajalec javne službe odpadke prevzame. Prevzemno mesto je lahko tudi zbirno mesto, če je zagotovljen nemoten dovoz vozilom za odvoz odpadkov, ki jo uporablja izvajalec javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki. Zagotoviti je treba transportno pot za vozilo za odvoz odpadkov do zbirnega oziroma prevzemnega mesta ter do zbiralnice ločenih frakcij (ekološki otok). Komunalne odpadke je treba odvažati na odlagališče komunalnih odpadkov. Tip in velikost zabojsnika določi upravljavec odvoza odpadkov. Dostop do zabojnikov mora biti vedno dostopen specialnim smetarskim vozilom za odvoz odpadkov. Vsi uporabniki odvoza komunalnih odpadkov so dolžni ravnati v skladu z odlokom, veljavnim na območju občine Zreče.
- (3) Gradbeni odpadki, ki bodo nastajali v času gradnje, deponije zemljin in viški izkopanega materiala se odpeljejo na urejeno legalno deponijo, katero določi občina ali upravljavec komunalnih storitev.

#### 24. člen (ogrevanje objektov)

Kot glavni vir ogrevanja stavb se uporabljajo načini, ki temeljijo na obnovljivih virih energije, kot so biomasa, zemeljska, sončna in fotovoltaična energija ter ostali trajnostni načini ogrevanja.

### 4. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

#### 25. člen (kulturna dediščina)

- (1) Na območje OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine.
- (2) Pri gradnji je treba upoštevati splošna zakonska določila za varstvo arheoloških ostalin in sicer:
  - ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče;
  - zaradi varstva arheoloških ostalin je treba pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja mora zaradi izvedbe strokovnega konservatorskega nadzora, o dinamiki gradbenih del obvestiti ZVKDS OE Celje vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.

## **5. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA NARAVE**

### **26. člen (varstvo voda in tal)**

- (1) Območje OPPN se nahaja na vodovarstvenem območju (VVO II.) zato je treba upoštevati Odlok o varovanju pitne vode v zajetjih in črpališčih na območju Občine Zreče (ODLO) (Ur. l. RS, št. 49/02 in Uradno glasilo slovenskih občin, št. 31/17).
- (2) Varstvo voda in tal se zagotavlja z ustreznim odvajanjem odpadnih voda (vodotesnost kanalizacije), urejenim zbiranjem odpadkov in ustreznim ravnanjem v času izvajanja gradbenih del, ki mora biti skladno s predpisi s področja varstva voda in varstva okolja.
- (3) Možnost razlitja nevarnih snovi obstaja v primeru izliva pogonskih goriv in olj iz gradbenih strojev in naprav na gradbišču v času gradnje. Vsako razlitje nevarnih snovi je treba nemudoma sanirati.
- (4) Preprečiti je treba kakršno koli onesnaženje tal, površinskih in podzemnih voda, zlasti z nevarnimi snovmi, zaradi zagotavljanja skladne in zdravstveno ustrezne pitne vode v zadostnih količinah.

### **27. člen (varstvo zraka)**

- (1) Obremenitev zraka ne sme presegati dovoljenih emisijskih in imisijskih koncentracij v skladu z določili oziroma z veljavnimi predpisi, ki urejajo varstvo zraka.
- (2) Dimnovodne naprave morajo zagotavljati varno, zanesljivo in trajno delovanje kurišča in ne smejo presegati dovoljenih vrednosti emisij določenih v veljavnem predpisu.

### **28. člen (varstvo pred elektromagnetnim sevanjem in svetlobnim onesnaževanjem)**

- (1) Na območju OPPN ni obstoječih virov elektromagnetnega sevanja, ki bi predstavljali prekomerno obremenitev okolja zaradi elektromagnetnega sevanja. Nov vir elektromagnetnega sevanja predstavlja načrtovana transformatorska postaja, ki pa je zadostno oddaljena od načrtovanih objektov na območju OPPN.
- (2) Za razsvetljavo zunanjih površin gradbenih parcel ter javnih prometnih površin se uporabljajo svetilke, katerih delež svetlobnega toka, ki seva navzgor je enak 0% ter upošteva določene mejne vrednosti na oknih najbližjih objektov z varovanimi prostori, skladno z uredbo, ki ureja mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

### **29. člen (varstvo pred hrupom)**

- (1) Skladno z uredbo, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju, območje OPPN, spada v III. stopnjo varstva pred hrupom. Hrup v območjih ne sme presegati z uredbo predpisanih vrednosti.
- (2) Naprave, ki povzročajo hrup (toplotne črpalke, klima naprave in podobno) so lahko posebej moteče, predvsem v nočnem času, zato je treba le te locirati stran od prostorov za počitek (spalnice, sobe za počitek,...).

### **30. člen (ohranjanje narave)**

Na območju OPPN ni evidentiranega območja Natura 2000, naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij, pomembnih za biotsko raznovrstnost.

## **6. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

### **31. člen (obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

Pri gradnji načrtovanih objektov se upošteva predpise s področja obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

32. člen  
(varstvo pred poplavami)

Območje OPPN se ne nahaja na poplavnem območju.

33. člen  
(erozijska ogroženost in plazljivost terena)

- (1) Za območje so bile izvedene geološko geomehanske raziskave, ki so povzete v geološko geomehanskem poročilu, št. GP 162 - 2025, ki ga je izdelal LAM BIRO, d. o. o., Šmartno ob Paki 134, 3327 Šmartno ob Paki, maj 2025.
- (2) Območje ni poplavo ogroženo ali plazljivo. Na podlagi javno dostopnih evidenc je območje OPPN opredeljeno kot erozijsko območje (običajni zaščitni ukrepi), zato mora investitor poskrbeti, da bodo izvedeni vsi zaščitni ukrepi, da se ne bo povečala erozijska ogroženost območja.

34. člen  
(seizmološke zahteve)

- (1) Gradnja objektov mora biti potresno odporna. Pri načrtovanju se upošteva veljavna zakonodaja s področja mehanske odpornosti in stabilnosti objektov, v skladu z evropskim standardom za potresno odporno gradnjo.
- (2) V skladu s karto projektnega pospeška tal je na območju določen projektni pospešek tal 0,125 g.

35. člen  
(požarno varstvo)

- (1) Pri graditvi objektov se izpolni vse zahteve za varnost pred požarom, določene s predpisi o graditvi objektov in drugimi predpisi.
- (2) Zagotavljajo se pogoji za varen umik ljudi, živali in premoženja; dostopi, dovozi in delovne površine za intervencijska vozila ter viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Preprečitev širjenja požara na sosednje objekte se zagotovi tako, da upošteva ustrezne odmike od parcelnih mej in odmike med objekti ali pa se zagotovijo ustrezne protipožarne ločitve. Dostop za gasilska vozila se zagotovi po intervencijskih poteh, ki potekajo po javnih prometnicah, peš površinah, dvoriščih in zelenicah. V ta namen se radije vseh krivin dimenzionira za nemoten promet intervencijskih vozil. Za zagotovitev požarne vode se zgradi hidrantno omrežje.
- (3) Voda za gašenje bo zagotovljena preko obstoječega hidrantnega omrežja, ki se napaja iz javnega vodovodnega omrežja. Na predmetnem območju se izvede vsaj en dodaten hidrant.
- (4) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

**7. Etapnost izvedbe prostorske ureditve in drugi pogoji za izvajanje OPPN**

36. člen  
(etapnost gradnje)

- (1) Območje se lahko ureja v posameznih etapah, ki pa morajo predstavljati zaključene celote in sicer:
  - etapa 1: odstranitev gozda ter gradnja potrebne energetske in komunalne infrastrukture;
  - etapa 2: gradnja novih stavb (lahko v več fazah, ki so zaključene celote);
- (2) Etape se lahko izvajajo istočasno.
- (3) Etapnost izgradnje objektov je pogojena s sočasno izvedbo tolikšnega dela infrastrukturne opreme, da se zagotavlja funkcioniranje posameznega objekta ter da je dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto.

37. člen  
(začasna raba zemljišč in objektov)

Do pričetka gradnje načrtovanih objektov se lahko na zemljišču izvede posek gozda v skladu s pogoji pristojnega zavoda.

38. člen  
(obveznosti investitorjev in izvajalcev pri izvajanju prostorskega akta)

- (1) Pri projektiranju in izvajanju OPPN je treba upoštevati vsa določila, navedena v posameznih poglavjih ter vsa pridobljena mnenja nosilcev urejanja prostora.
- (2) Obveznosti investitorja:
  - pred pričetkom izdelave projektne dokumentacije mora projektantu zagotoviti geološke in geomehanske raziskave, da bo lahko ustrezno dimenzioniral stavbe in gradbene inženirske objekte;
  - v času gradnje mora zagotoviti geomehanski nadzor ter poskrbeti, da bodo izvedeni vsi zaščitni ukrepi in da se ne bo povečevala erozijska ogroženost območja;
  - pred pričetkom gradnje mora pravočasno obvestiti upravljavce objektov, naprav in vodov gospodarske javne infrastrukture (GJI), ki so tangirani s predmetno gradnjo.
- (3) Obveznosti izvajalca:
  - dolžan je zagotavljati varne dostope do vseh sosednjih območij v času gradnje, racionalno urediti gradbišče in pri posegih na prometnicah zagotoviti varen promet;
  - po končani gradnji mora odstraniti vsečasne objekte ter odvečni gradbeni in izkopani material in urediti okolico ter višino zemljišča na parcelni meji prilagoditi sosednjemu zemljišču.

**8. Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev**

39. člen  
(dopustna odstopanja)

- (1) Dovoljena so odstopanja od zakoličbenih točk parcel v smislu prilagoditve obstoječi parcelaciji in stanju v prostoru pod pogojem, da so omogočene vse ureditve predpisane s tem OPPN.
- (2) Potek načrtovane GJI ter priključevanje stavb na GJI se lahko izvede tudi drugače, kot je določeno s tem prostorskim aktom, v kolikor se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva ali ekonomičnega investicijskega vlaganja, prilagoditve obstoječim trasam vodov in naprav ter pod pogojem, da ni v nasprotju z javnimi interesi. S spremembo se morajo strinjati vsi upravljavci tangiranih vodov.
- (3) Dopustno je tudi odstopanje pri prometnem in komunalnem urejanju, v kolikor gre za ustrežnejšo tehnologijo izvedbe in tehnično rešitev ter če te spremembe ne spreminjajo funkcionalnega in vsebinskega koncepta OPPN, kar je treba ustrezno utemeljiti v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD).

**III. KONČNE DOLOČBE**

40. člen  
(vpogled v občinski podrobni prostorski načrt)

OPPN je stalno na vpogled na Občini Zreče in na Upravni enoti Slovenske Konjice.

41. člen  
(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe za posamezna področja.

42. člen  
(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Št. 350-\_\_\_\_\_  
Zreče, dne \_\_. \_\_. 2026

Župan  
Občine Zreče  
Boris Podvršnik, l. r.